



Referenz-Nr.: ARE 20-1731

Kontakt: Julia Wienecke, Sektionsleiterin RNP Süd-West a.i., Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.are.zh.ch

1/4

Privater Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach» – Genehmigung

Gemeinde **Dübendorf**

Lage Dübendorf, Giessen, Kat.-Nr. 17312

- Massgebende
Unterlagen
- Plan Mst. 1: 500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 29. Mai 2020
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 29. Mai 2020

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Das 3'672 m² grosse Grundstück Kat.-Nr. 17312 befindet sich zwischen der Überlandstrasse und dem Chriesbach. Der Eigentümer des Grundstückes möchte auf dem Areal Wohn- und Gewerbenutzungen in einem städtisch dichten Neubau realisieren. Die Überbauung soll zu einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen und einer Neuorientierung der Umgebung zu einem gut durchmischten und belebten Quartier beitragen. Die kommunale Nutzungsplanung legt im vorliegenden Planungssperimeter eine Gestaltungsplanpflicht fest. Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach» soll die planungsrechtliche Umsetzung des Richtprojekts von Michael Meier und Marius Hug Architekten, Zürich, gesichert werden.

Zustimmung

Der Gemeinderat Dübendorf stimmte mit Beschluss vom 2. November 2020 dem privaten Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 14. Dezember 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. Dezember 2020 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung der Vorlage und bestätigt mit Schreiben vom 1. Februar 2021, dass gegen den Gemeinderatsbeschluss kein fakultatives Referendum ergriffen wurde.

Die zwei Vorlagen der Teilrevision der kommunalen Richt- bzw. Nutzungsplanung «Giessen-Nord» wurden der Baudirektion gleichzeitig zur Genehmigung eingereicht.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Der vorliegende private Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch qualitativ überdurchschnittlichen Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil. Er bezweckt insbesondere eine der Lage angemessene bauliche Dichte und Gebäudehöhe, eine erhöhte Wohnqualität, qualitativ hochwertige, den Bedürfnissen der Bewohner und Beschäftigten entsprechende Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität, eine besonders gute Gestaltung und Anbindung an den bestehenden Uferfreiraum des Chriesbachs, die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung unter Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Mobilitätszielsetzungen sowie die Erfüllung eines hohen Energiestandards.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Der private Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach» weist im Situationsplan zwei Baubereiche aus (A und B). Innerhalb des Baubereichs A ist ein Hochhaus gemäss § 282 Planungs- und Baugesetz (PBG) zulässig. Im Baubereich A wird die maximale Höhenkote auf 479.00 m.ü.M., im Baubereich B auf 442.00 m.ü.M. begrenzt. Kleinbauten dürfen innerhalb des Geltungsbereichs maximal 50 m² für Gebäudegrundfläche beanspruchen.

In den Bestimmungen wird geregelt, dass innerhalb des Geltungsbereichs Wohnnutzungen sowie mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig sind. Der Anteil an Wohnnutzungen wird mit mindestens 50 % und der Anteil an Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen mit mindestens 25 % der Gesamtnutzfläche festgelegt. Die innerhalb des Geltungsbereichs maximal zulässige Gesamtnutzfläche wird auf 7'220 m² begrenzt.

Im Aussenbereich ist der Gestaltungsplanperimeter in drei Teilbereiche unterteilt. Zur Überlandstrasse (entlang des Glattalbahnrassesees) wird die Vorzone Überlandstrasse festgelegt, die als multifunktionale Infrastruktur- und Mischverkehrsfläche zur Grundstückserschliessung, Parkierung und Anlieferung sowie als Vorbereich für die angrenzenden Erdgeschosse dient. Mindestens 20 % dieser Vorzone sind zu begrünen. Entlang des Chriesbachs wird eine Aufweitung Chriesbachweg ausgewiesen, die so zu gestalten ist, dass sie als Teil des öffentlichen Uferfreiraums wahrgenommen wird und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist. Die restliche, im Situationsplan als Siedlungsfreiraum bezeichnete Fläche dient als Spiel-, Ruhe- und Gartenfläche. Ferner wird geregelt, dass mit dem Baugesuch ein Freiraumkonzept einzureichen ist, mit dem ein hochwertiger und ökologisch wertvoller Freiraum mit hoher Biodiversität nachzuweisen ist.

In den Bestimmungen ist zudem festgelegt, dass Bauten, Anlagen und deren Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten sind, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Der Gestaltungsplan sichert im Situationsplan die Lage der Zu- und Wegfahrten ab der Überlandstrasse zur unterirdischen Parkierung bzw. zur Vorzone Überlandstrasse sowie die Lage der Notzufahrt.



Ergebnis der Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 13. März 2020 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach», welchem der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 2. November 2020 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 991.10 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit der Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung «Giessen-Nord» zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung «Giessen-Nord» aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese 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 drei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf,
Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Antonio Cerra, Wilenstrasse 24, 8832 Wilen bei Wollerau (Rechnungsadressat)

VERSENDET AM 24. MRZ. 2021

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



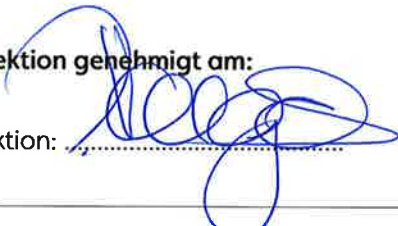
Stadt
Dübendorf

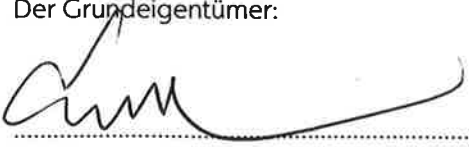
Privater Gestaltungsplan Wohnüberbauung am Chriesbach

Dübendorf, Kanton Zürich

Situationsplan, 1:500

Vom Gemeinderat festgesetzt am:	Dübendorf, den... <u>2.11.2020</u>
Namens des Gemeinderates	
Die Präsidentin:	Die Ratssekretärin:
	
Flavia Sutter	Edith Bohli

Von der Baudirektion genehmigt am:	<u>24. März 2021</u>
Für die Baudirektion: 	BDV-Nr. <u>1731/20</u>

Der Grundeigentümer:

Antonio Cerra, Wilen bei Wollerau

Privater Gestaltungsplan
Wohnüberbauung am Chriesbach

Dübendorf, Kanton Zürich

Situationsplan, 1:500













Vom Gemeinderat festgesetzt am: Dübendorf, den.....
 Namens des Gemeinderates
 Die Ratspräsidentin: Die Ratssekretärin:
 Flavia Sutter Edith Bohli

Von der Baudirektion genehmigt am:
 Für die Baudirektion: BDV-Nr.....

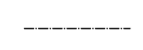



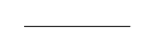

Der Grundeigentümer:
 Antonio Cerra, Wilen bei Wollerau

Erstellungs- / Druckdatum: 29.05.2020

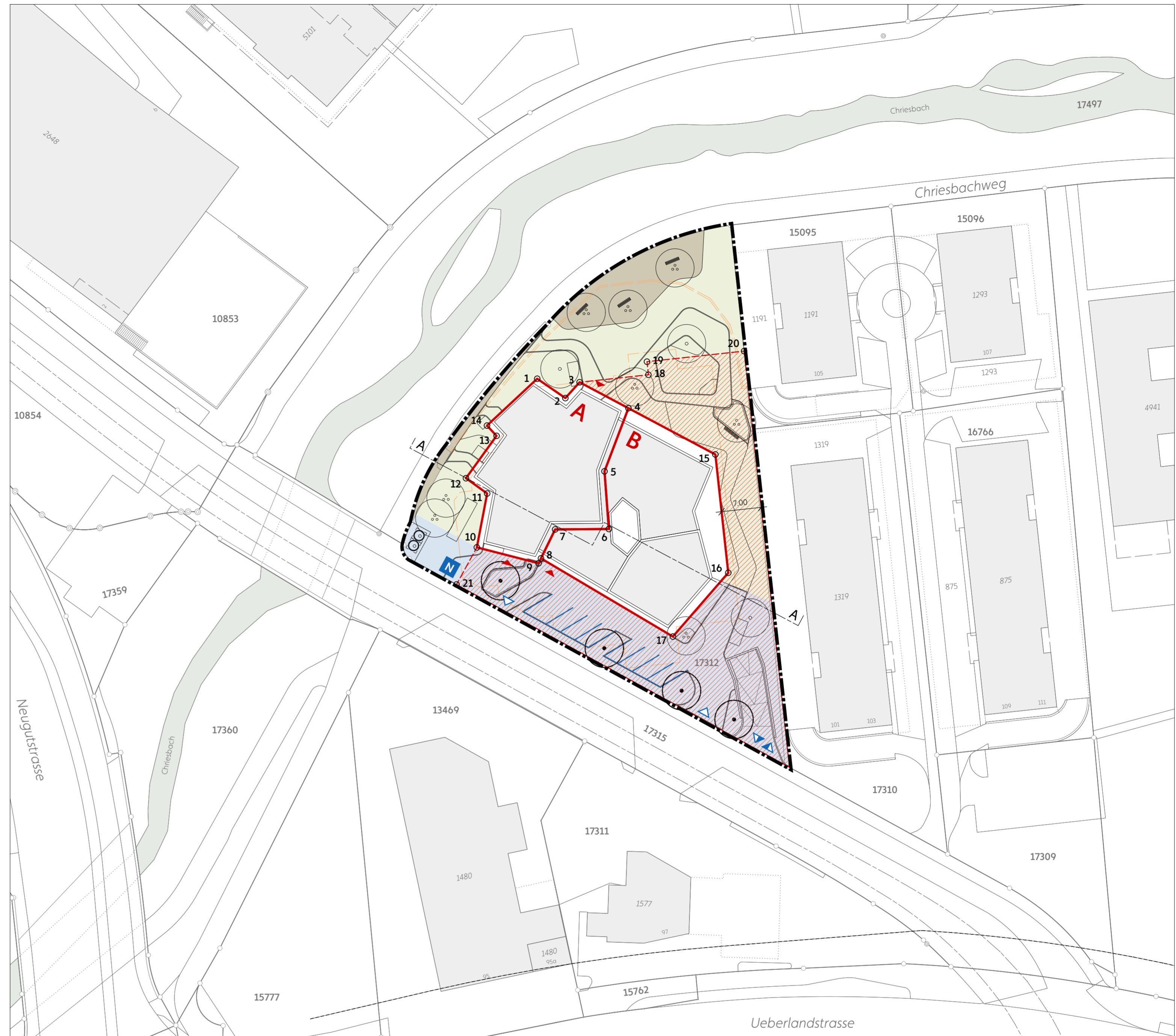
Festlegungen

-  Geltungsbereich Art. 3
-  Baubereiche für Hauptgebäude Art. 7
-  Haupteingänge (ungefähre Lage) Art. 8
-  Baubereich für unterirdische Bauten und Anlagen Art. 10
-  Vorzone Überlandstrasse Art. 16
-  Aufweitung Chriesbachweg Art. 17
-  Siedlungsfreiraum Art. 18
-  Strassenbäume Art. 19
-  Zu- und Wegfahrt unterirdische Parkierung (ungefähre Lage) Art. 24
-  Zu- und Wegfahrt Vorzone Überlandstrasse (ungefähre Lage) Art. 24
-  Fahrzeugabstellplätze Besucher und Kundschaft (ungefähre Lage/Abmessung) Art. 25
-  Notzufahrt (ungefähre Lage) Art. 27

Informationsinhalt

-  Verkehrsbaulinie
-  Gewässer Chriesbach
-  Abbruch bestehende Bauten und Anlagen
-  Bauten Richtprojekt, Stand 30.03.2020
-  Umgebung Richtprojekt, Stand 30.03.2020
-  Bäume Richtprojekt, Stand 30.03.2020

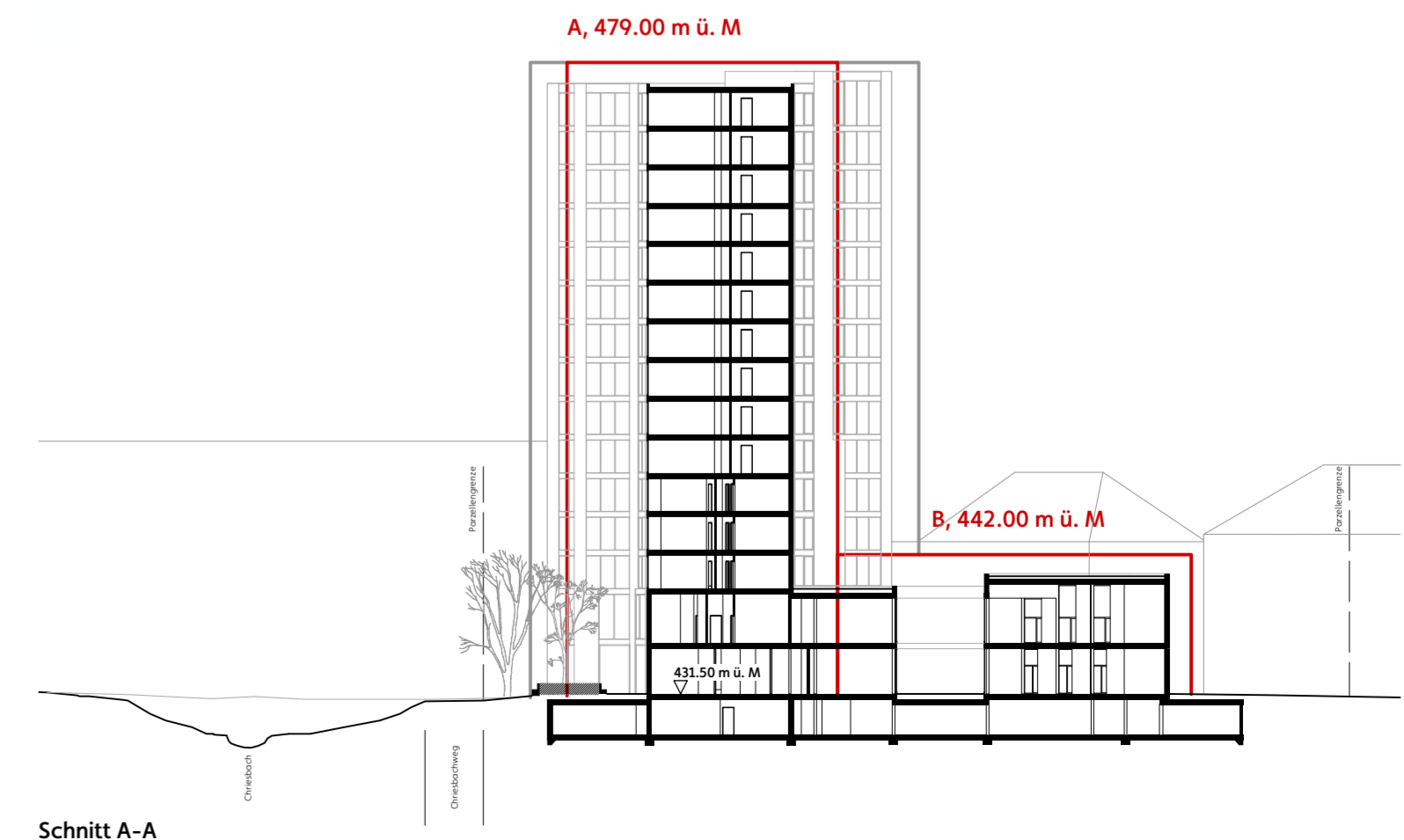
Planwerkstadt AG
 Raumplanung · Prozesse · Städtebau
 Binzstrasse 39
 CH-8045 Zürich
 www.planwerkstadt.ch
 +41 (0)44 456 20 10



Koordinatenverzeichnis

(Amtliche Vermessung LV95)

Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate
1	2'688'199.49	1'251'016.84
2	2'688'204.44	1'251'013.43
3	2'688'206.95	1'251'016.22
4	2'688'215.54	1'251'011.65
5	2'688'211.33	1'251'000.55
6	2'688'212.09	1'250'990.40
7	2'688'202.64	1'250'990.32
8	2'688'200.15	1'250'985.23
9	2'688'199.72	1'250'984.37
10	2'688'188.86	1'250'987.16
11	2'688'190.67	1'250'996.64
12	2'688'186.94	1'250'999.34
13	2'688'192.33	1'251'006.79
14	2'688'190.64	1'251'008.59
15	2'688'230.85	1'251'003.51
16	2'688'233.12	1'250'982.69
17	2'688'223.37	1'250'971.47
18	2'688'219.06	1'251'017.54
19	2'688'218.81	1'251'019.84
20	2'688'235.91	1'251'021.70
21	2'688'185.27	1'250'980.63





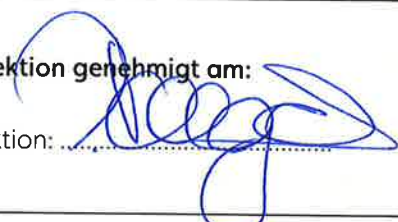
Privater Gestaltungsplan Wohnüberbauung am Chriesbach

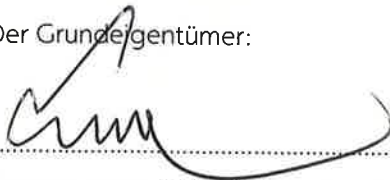
Dübendorf, Kanton Zürich

Vorschriften

29. Mai 2020

Vom Gemeinderat festgesetzt am:	Dübendorf, den <u>2. 11. 2020</u>
Namens des Gemeinderates	
Die Präsidentin:	Die Ratssekretärin:
	
Flavia Sutter	Edith Bohli

Von der Baudirektion genehmigt am:	24. März 2021
Für die Baudirektion: 	BDV-Nr. <u>1731/20</u>

Der Grundeigentümer:

Antonio Cerra, Wilen bei Wollerau

A. Allgemeine Bestimmungen

Zweck	<p>Art. 1 ¹Der private Gestaltungsplan Wohnüberbauung am Chriesbach (nachfolgend Gestaltungsplan) schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch qualitativ überdurchschnittlichen Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil.</p> <p>²Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere namentlich:</p> <ul style="list-style-type: none">a. eine der Lage angemessene bauliche Dichte und Gebäudehöhe;b. eine erhöhte Wohnqualität;c. qualitativ hochwertige, den Bedürfnissen der Bewohner und Beschäftigten entsprechende Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität sowie besonders guter Gestaltung und Anbindung an den bestehenden Uferfreiraum des Chriesbachs;d. die Sicherstellung von Gemeinschaftsräumen für die Einwohnerschaft;e. Die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung unter Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Mobilitätszielsetzungen;f. die Erfüllung eines hohen Energiestandards.
Bestandteile	<p>Art. 2 ¹Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:500.</p> <p>²Der Bericht nach Art. 47 RPV hat wegleitenden Charakter und dient als Grundlage für die Beurteilung von Bauten, Umgebung und Erschliessungsanlagen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.</p> <p>³Das aus dem Projektwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt «Tilda» vom 30.03.2020 von Michael Meier und Marius Hug Architekten AG dient als Richtprojekt und definiert die anzustrebenden Qualitäten und baulichen Standards.</p>
Geltungsbereich	<p>Art. 3 Die nachstehenden Bestimmungen gelten für den im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich. Er umfasst das Grundstück Kat. Nr. 17312 mit einer Grundstücksfläche von 3'672 m².</p>
Geltendes Recht	<p>Art. 4 ¹Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO).</p> <p>²Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.</p> <p>³Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungsbaugesetz (PBG) in der Fassung bis 28. Februar 2017.</p>

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise	<p>Art. 5 ¹ Innerhalb des Geltungsbereichs sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen wie bspw. Büros, Ateliers, Praxen, Bildungseinrichtungen und Läden zulässig.</p> <p>² Nicht zulässig sind stark verkehrserzeugende Nutzungen wie bspw. Grossverteiler.</p> <p>³ Der Anteil an Wohnnutzungen beträgt mind. 50% und der Anteil an Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen beträgt mind. 25% der Gesamtnutzfläche gemäss Art. 39b BZO.</p> <p>⁴ Die Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sind vorwiegend im Gebäudesockel in den untersten Vollgeschossen zu realisieren.</p> <p>⁵ Es sind mind. 90 m² als der Freizeit dienende Gemeinschaftsmehrzweckräume zu realisieren. Diese müssen einen direkten Zugang zu einem Freiraum oder einer begehbaren Dachfläche aufweisen.</p>
Gesamtnutzfläche	<p>Art. 6 ¹ Die innerhalb des Geltungsbereichs max. erlaubte Gesamtnutzfläche gemäss Art. 39b BZO beträgt 7'220 m².</p> <p>² Für verglaste Loggien ohne heiztechnische Installationen sind zusätzlich max. 600 m² zulässig.</p>
Baubereiche für Hauptgebäude	<p>Art. 7 ¹ Hauptgebäude sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A und B zu erstellen.</p> <p>² Es darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden.</p> <p>³ Im Baubereich A ist ein Hochhaus gemäss § 282 PBG zulässig.</p> <p>⁴ Kleinbauten wie bspw. Unterstände für Zweiradabstellplätze dürfen innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt max. 50 m² für Gebäudegrundfläche beanspruchen.</p>
Haupteingänge	<p>Art. 8 ¹ Die Haupteingänge zu den Wohn- und Gewerbebauten sind an den im Situationsplan ungefähr bezeichneten Lagen vorzusehen.</p> <p>² Die beiden Haupteingänge im Baubereich A sind gebäudeintern mit einer durchgehenden Erschliessungszone zu verbinden.</p>

Mantellinien	<p>Art. 9 ¹ Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Mantellinien zulässig. Die Mantellinie bestimmt sich durch Baubereich und der im Situationsplan (Schnitt A-A) bezeichneten max. Höhenkote in m ü. M.</p> <p>² Im Baubereich A dürfen folgende Gebäudeteile über die max. Höhenkote in m ü. M. hinausragen:</p> <ul style="list-style-type: none">a. technisch bedingte Dachaufbauten, wie Liftüberfahrten, Kamine, Abluftrohre sowie Dachaufgänge und Fassadenreinigungsanlagen im technisch notwendigen Minimum;b. feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherung bis 1.2 m, sofern die Dachflächen begehbar gemacht werden;c. Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie bis zu 1.5 m Höhe. <p>³ Im Baubereich B dürfen folgende Gebäudeteile über die max. Höhenkote in m ü. M. hinausragen:</p> <ul style="list-style-type: none">a. technisch bedingte Dachaufbauten, wie Kamine, Abluftrohre sowie Dachaufgänge im technisch notwendigen Minimum;b. feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherung bis 1.2 m, sofern die Dachflächen begehbar gemacht werden;c. Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie bis zu 1.5 m Höhe;d. dem Aufenthalt dienende feste Einrichtungen (Pergola, Schattenspender und dergleichen).
Unterirdische Bauten und Anlagen	<p>Art. 10 ¹ Unterirdische Bauten und Anlagen sind innerhalb der Baubereiche A und B sowie dem im Situationsplan bezeichneten Bereich für unterirdische Bauten und Anlagen zulässig.</p> <p>² Unterirdische Anlagen zur Versickerung von Regenwasser, zur Abfallentsorgung sowie zur Energiegewinnung sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.</p>
Geschosszahl	<p>Art. 11 ¹ Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der Mantellinien frei.</p> <p>² Sämtliche Geschosse sind als Vollgeschosse auszubilden. Zurückgesetzte Dachgeschosse und Attika gemäss § 275 PBG sind nicht gestattet.</p>
Gebäuelänge und Zuschläge	<p>Art. 12 ¹ Die Gebäuelänge ist innerhalb der Baubereiche frei.</p> <p>² Allfällige Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge finden keine Anwendung.</p>
Zusammenbauen	<p>Art. 13 In den Baubereichen A und B müssen Gebäude bis auf eine Höhe von mind. 7 m ab dem gestalteten Boden zusammengebaut werden. Davon ausgenommen sind Lichthöfe im Baubereich B.</p>

Dachflächen	Art. 14 Eine Mindestfläche von 175 m ² der Dachfläche im Baubereich B ist als begehbare Dachterrasse auszugestalten.
Freiflächenziffer	Art. 15 Die Freiflächenziffer innerhalb des Geltungsbereichs beträgt mind. 20%.

C. Freiraum

Vorzone Überlandstrasse	<p>Art. 16 ¹Die im Situationsplan bezeichnete Vorzone Überlandstrasse dient als multifunktionale Infrastruktur- und Mischverkehrsfläche zur Grundstückerschliessung, Parkierung und Anlieferung sowie als Vorbereich für die angrenzenden Erdgeschosse.</p> <p>²Mind. 20% der Vorzone Überlandstrasse sind zu begrünen.</p> <p>³Innerhalb der Vorzone Überlandstrasse sind feste Einrichtungen für Nutzungen der Aussengastronomie (Pergola, Schattenspender und dergleichen) sowie für andere mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.</p>
Aufweitung Chriesbachweg	<p>Art. 17 ¹Die im Situationsplan als Aufweitung Chriesbachweg bezeichnete Fläche muss so gestaltet werden, dass sie als Teil des öffentlichen Uferfreiraums wahrgenommen wird.</p> <p>²Die Fläche ist so auszustatten und zu gestalten, dass sie eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist. Auf versiegelte Flächen ist zu verzichten.</p> <p>³Die Fläche muss öffentlich zugänglich sein.</p>
Siedlungsfreiraum	<p>Art. 18 ¹Die im Situationsplan als Siedlungsfreiraum bezeichnete Fläche dient als Spiel-, Ruhe- und Gartenfläche.</p> <p>²Eine Fläche von mind. 130 m² ist als Kinderspielplatz herzurichten.</p>
Begrünung	<p>Art. 19 ¹Sämtliche Freiräume sind mit standortgerechter Bepflanzung zu begrünen und haben eine sich am Richtprojekt orientierende Anzahl gross- und mittelkronige Bäume aufzuweisen. Die Bäume sind bei Abgang im Sinne des Richtprojekts zu ersetzen.</p> <p>²Für Baumstandorte ist genügend Wurzelraum zu belassen. Zur Pflanzung von gross- und mittelkronigen Bäumen auf unterbauten Flächen muss eine zusammenhängende Überdeckung mit einer Aufbaustärke von mindestens 1.2 m eingehalten werden.</p>

³ Die im Situationsplan als Strassenbäume bezeichnete Bepflanzung hat entlang der Ueberlandstrasse mindestens vier mittel- bis gross-kronige Bäume aufzuweisen.

Freiraumkonzept

Art. 20 ¹ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Freiraumkonzept einzureichen, welches Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Spiel- und Ruheflächen, der Fusswege, der Parkierung, der Retentionsflächen sowie für die Bepflanzung der Bäume macht.

² Das Freiraumkonzept hat den Nachweis für einen hochwertigen und ökologisch wertvollen Freiraum mit einer hohen Biodiversität zu erbringen.

D. Gestaltung

Bauten und Anlagen

Art. 21 Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung, Dachlandschaft, Abgrabungen und Aufschüttungen.

Dachgestaltung

Art. 22 Technisch bedingte Dachaufbauten sind soweit wie möglich und wirtschaftlich tragbar zusammenzufassen und von den Fassaden um mindestens ihre eigene Höhe zurückzusetzen.

Hindernisfreies Bauen

Art. 23 Alle Bauten und Anlagen sowie öffentlich zugängliche Freiräume müssen hindernisfrei zugänglich sein.

E. Erschliessung und Parkierung

Erschliessung motorisierter Verkehr

Art. 24 ¹ Die im Situationsplan bezeichnete Vorzone Überlandstrasse kann durch Motorfahrzeuge zu Zwecken der Arealerschliessung, zur Parkierung sowie zur Anlieferung im Einbahnverkehr befahren werden.

² Die Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Verkehr erfolgen an den im Situationsplan ungefähr bezeichneten Lagen.

Autoabstellplätze	<p>Art. 25 ¹Die Anzahl Fahrzeugabstellplätze für Motorfahrzeuge berechnet sich nach der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen.</p> <p>² Die Anzahl Autoabstellplätze ist auf insgesamt 62 Plätze zu beschränken.</p> <p>³ Fahrzeugabstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich unterirdisch bzw. innerhalb der Hauptgebäude anzuordnen.</p> <p>⁴ Für Besucherinnen und Besucher und für die Kundschaft können max. 8 oberirdische Fahrzeugabstellplätze innerhalb der Vorzone Überlandstrasse angeordnet werden. Davon ist mind. ein rollstuhlge-rechter Fahrzeugabstellplatz für Besucher und Kunden zu realisieren.</p>
Zweiradabstellplätze	<p>Art. 26 ¹Es ist eine Mindestanzahl von 145 Zweiradabstellplätzen zu realisieren. Davon sind mind. 60% oberirdisch im Gebäudeinnern oder im Aussenraum anzuordnen.</p> <p>² Mind. 50% der Zweiradabstellplätze im Aussenraum müssen ge-deckt und abschliessbar sein.</p>
Notzufahrt	<p>Art. 27 Die Notzufahrt zu den Wohn- und Gewerbebauten hat an der im Situationsplan ungefähr bezeichneten Lage zu erfolgen.</p>

F. Umwelt

Energieversorgung	<p>Art. 28 ¹Max. 30% des zulässigen Energiebedarfs darf mit fossiler Energie abgedeckt werden.</p> <p>²Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen.</p>
Energiestandard	<p>Art. 29 ¹Die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültige gewichtete Energiekennzahl E_{HWLK} (für Wohnen MFH = 35 kWh/m²a) ist für Neubauten zu erreichen. Zusätzlich sind die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Anforderungen Minergie-P an die Photovoltaik zu erfüllen. Die Energiekennzahl muss kalkulatorisch von externen Experten im Rahmen der Baueingabe nachgewiesen werden.</p> <p>²Die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Anforderungen Minergie-P an die Photovoltaik sind zu erfüllen. Die Minergie-kennzahl muss kalkulatorisch von externen Experten im Rahmen der Baueingabe nachgewiesen werden.</p>

Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>Art. 30 ¹Der gesamte Geltungsbereich wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41) zugeschrieben.</p> <p>²Die Einhaltung der Lärmschutzverordnung ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.</p>
Lärmschutzanlagen	<p>Art. 31 Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind nicht zulässig.</p>
Lichtemissionen	<p>Art. 32 Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.</p>
Hochwasserschutz	<p>Art. 33 Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.</p>
Kehrichtbeseitigung	<p>Art. 34 Für die Kehrichtbeseitigung werden Unterflur-Abfallentsorgungsanlagen erstellt. Diese haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen Bestandteil des Freiraumkonzepts sein.</p>
Ökologischer Ausgleich	<p>Art. 35 ¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 18b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) sowie hinsichtlich Begrünung im Sinne von § 76 PBG zu optimieren.</p> <p>²Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich des Flachdachs im Baubereich B ist mit standortgerechter Bepflanzung ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.</p>
Entwässerung	<p>Art. 36 ¹Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur besonderen Bauverordnung I (BBV I) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.</p> <p>²Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GschG) abzuleiten.</p>

G. Schlussbestimmungen

- Aufhebung Dienstbarkeit Art. 37 Spätestens bei Rechtskraft der Baubewilligung muss die Dienstbarkeit für das Parkplatzbenutzungsrecht auf dem Grundstück Kat.-Nr. 17359 aufgehoben sein.
- Inkrafttreten Art. 38 Der private Gestaltungsplan Wohnüberbauung am Chriesbach wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



Dübendorf, Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Wohnüberbauung am Chriesbach

Bericht nach Art. 47 RPV



Zürich, 29. Mai 2020

Impressum

Auftraggeber
Antonio Cerra
CH-8832 Wilen b. Wollerau

Auftragnehmerin
Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Titelbild
Michael Meier und Marius Hug Architekten AG
Visualisierung Richtprojekt

Dokument
10230_08_200529_Bericht_Art_47.indd

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	6
1.1	Anlass und Zielsetzung	6
1.2	Gestaltungsplanpflicht	7
1.3	Vorlage Giessen-Nord	7
1.4	Projektwettbewerb	8
2	Ausgangslage	10
2.1	Perimeter und Lage	10
2.2	Stadträumliches Umfeld	10
2.3	Planungsrechtliche Situation	10
2.4	Umwelt	13
2.5	Erschliessung und Versorgung	17
3	Richtprojekt	19
4	Gestaltungsplan	28
4.1	Allgemeine Bestimmungen	28
4.2	Bau- und Nutzungsvorschriften	29
4.3	Freiraum	35
4.4	Gestaltung	37
4.5	Erschliessung und Parkierung	38
4.6	Umwelt	40
4.7	Schlussbestimmungen	42
5	Verfahrensablauf	43
5.1	Verfahrensablauf Gestaltungsplan	43
5.2	Öffentliche Auflage	43
5.3	Behandlung der Einwendungen	44
5.4	Ämtervernehmlassung und kantonale Vorprüfung	48
6	Beilage	49



Zusammenfassung

Im Gebiet Giessen-Neugut liegt das Grundstück Kat.-Nr. 17312 mit einer Grundstücksfläche von 3'672 m² im Eigentum der Zebra Fashion AG. Derzeit noch als Industrie- und Gewerbezone zониert, soll es im Einklang mit den übergeordneten planerischen Zielsetzungen künftig einen urbanen Nutzungsmix aufweisen, wozu auch Wohnnutzung gehört. Die Revitalisierung des Chriesbachs vor einigen Jahren hatte zur Folge, dass die angrenzenden Perimeter aufgewertet und für ein breites Publikum attraktiver wurden. Die nah gelegenen Erholungsgebiete bieten gemeinsam mit der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und den vielen Einkaufsmöglichkeiten beste Voraussetzungen als Wohnort. Konkret wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan, anstelle des bestehenden Lager- und Servicegebäudes, eine moderne neue Wohnüberbauung mit 25% Gewerbeanteil vorgesehen. Der Bau von Hochhäusern ist in diesem Gebiet erlaubt.

Um eine tragende Projektidee für eine attraktive, zeitgemässe und nachhaltige Lösung sowie ein Planungsteam für die Projektierung der neuen Wohnüberbauung am Chriesbach zu erhalten wurde von September 2017 bis März 2018 ein einstufiger, anonymer Projektwettbewerb mit sechs teilnehmenden Planungsteams durchgeführt. Das Projekt «Tilda» von Michael Meier und Marius Hug Architekten mit Manoa Landschaftsarchitekturen wurde dabei zum Sieger bestimmt. Das Projekt mit einem Gewerbesockel und einem Wohnhochhaus erbringt nach Meinung des Preisgerichts den Nachweis, dass die vorgeschlagene Höhe und bauliche Dichte in der vorgesehenen Art an diesem Ort städtebaulich sehr gut verträglich sind und das Hochhaus im Kontext mit der Umgebung einen städtebaulichen Gewinn darstellt. Der Bebauungsvorschlag setzt sowohl ein Zeichen am Bachlauf als auch an der Strasse und dient als starkes Gegenüber zum Zwicky Areal. Der kompakte und doch filigran geformte Baukörper ermöglicht höchstes Mass an Freiraum. Der zweigeschossige Sockel besetzt das Grundstück strassenbegleitend. Nach Abschluss des Wettbewerbs wurde das Siegerprojekt in der Stadtbildkommission der Stadt Dübendorf vorgestellt und im Planungsausschuss behandelt.

Unter Berücksichtigung der Erwägungen aus der Stadtbildkommission, dem Planungsausschuss, sowie der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wurden verschiedene Aspekte durch die Projektverfasser sorgfältig weiterbearbeitet, welche schliesslich zum aktuellen Richtprojekt vom 30. März 2020 führten. Dessen städtebaulichen und lagebedingten Anforderungen, eine verträgliche Verkehrserschliessung und der anzustrebende Energiestandard lassen sich mit dem privaten Gestaltungsplan grundeigentümergebunden festhalten. Für den durch den Gestaltungsplan entstehenden planungsbedingten Vorteil leistet der Grundeigentümer einen finanziellen Ausgleich, welcher als Beitrag an öffentliche Infrastrukturmassnahmen verwendet wird.

Parallel zum Gestaltungsplanverfahren wurde eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Zentrumszone) und des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft (Mischgebiet) vorgenommen, welche unter der Bezeichnung «Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Giessen-Nord» gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt wurde.

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Das Grundstück Kat.-Nr. 17312 zwischen der Überlandstrasse und dem Chriesbach in Dübendorf sowie das darauf stehende Gebäude Vers.-Nr. 3922 befinden sich im Privatbesitz von Antonio Cerra, dem Gründer des Schweizer Modeunternehmens Zebra Fashion AG. Das Gebäude wurde zu Lager- und Servicezwecken verwendet bis die Platzverhältnisse zu eng wurden. Im Frühjahr 2012 konnte das Modeunternehmen ein 4-mal grösseres Logistikzentrum im Aargauischen Mägenwil beziehen. Seither wird das Gebäude von der Zebra Fashion AG vor allem zu Bürozwecken mit kleineren Lagerflächen genutzt.

Auf dem Areal soll eine für die künftige Bewohnerschaft und das Quartier gleichermaßen identitätsstiftende Wohnüberbauung mit guter Anbindung an den Bahnhof Stettbach und nach Wallisellen entstehen. Die Vorgabe aus dem regionalen Richtplan von mindestens einem Viertel der Ausnützung für Arbeiten soll in Form von flexibel nutzbaren Grundrissen für unterschiedliche Gewerbenutzungen realisiert werden.

Die neue Wohnüberbauung am Chriesbach soll zu einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen und einer Neuorientierung der Umgebung zu einem gut durchmischten und belebten Quartier beitragen. Die Entwicklung des Areals entspricht damit der Stossrichtung der übergeordneten Planungsinstrumente für das Zentrumsgebiet entlang der Glattalbahn zwischen Wallisellen, Zürich und Dübendorf-Stettbach.

Abb. 1
Betroffenes
Grundstück
Kat.-Nr. 17312



1.2 Gestaltungsplanpflicht

Für das Grundstück Kat.-Nr. 17312 ist gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf (BZO, Stand 5. Oktober 2018) ein Gestaltungsplan nach § 83 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, Fassung bis 28. Februar 2017) zu erarbeiten. Für das Areal stellt die Gestaltungsplanpflicht nach § 48 Abs. 3 PBG eine noch ausstehende planungsrechtliche Festlegung für die künftige Entwicklung dar, d.h. es beschlägt die planungsrechtliche Baureife des Gebiets, das gemäss Zonenplan in einer Industrie- und Gewerbezone IG2 liegt.

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan gemäss § 85 PBG wird nachgewiesen, dass sich die Verwirklichung eines Bauvorhabens mittels einer differenzierten baulichen Verdichtung nicht nachteilig auf die bisher noch ausstehende planungsrechtliche Festlegung auswirkt.

Der private Gestaltungsplan schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch qualitativ überdurchschnittlichen Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil.

1.3 Vorlage Giessen-Nord

Mittels der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung Giessen-Nord wird der Teil der Industrie- und Gewerbezone nördlich der Überlandstrasse in die Zentrumszone Z3a umgezont und dieses Gebiet somit für die bestehenden Arbeitsnutzungen ergänzende Wohnnutzungen geöffnet (vgl. Kapitel 2.3). Damit wird die bisher ausstehende planungsrechtliche Festlegung in der Bau- und Zonenordnung für eine Neuorientierung des bisherigen Gewerbegebiets grundeigentümergebunden festgesetzt. Gleichzeitig zur Teilrevision der BZO wird das bisherige Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft neu als Mischgebiet bezeichnet.

Die Vorlagen sind sowohl thematisch als auch örtlich miteinander verknüpft. Da die kommunale Richt- und Nutzungsplanung die planungsrechtliche Grundlage für den Gestaltungsplan bilden, werden die Verfahren zeitgleich durchgeführt. Die öffentliche Auflage erfolgte gleichzeitig.

1.4 Projektwettbewerb

Um eine attraktive Überbauung mit städtebaulich hoher Qualität gewährleisten zu können wurde von September 2017 bis März 2018 ein Projektwettbewerb durchgeführt. Mit dem Projektwettbewerb suchte der Auslober und Grundeigentümer Antonio Cerra eine tragfähige Projektidee für die Wohnüberbauung am Chriesbach sowie ein Planungsteam für dessen Projektierung. Zur Bearbeitung der Aufgabe wurde ein einstufiger Projektwettbewerb auf Einladung mit sechs interdisziplinären Planungsteams durchgeführt.

Im Wettbewerb gefragt waren attraktive, zeitgemässe und nachhaltige Lösungen im Wohnungsbau. Moderne Mietwohnungen im günstigen Preissegment sollen Menschen verschiedener Haushaltsformen und Lebensphasen ansprechen. Die sechs eingereichten Projektideen wurden hinsichtlich architektonischer, städtebaulicher, funktionaler und wirtschaftlicher Aspekte gegenübergestellt und von einem Preisgericht bestehend aus Fach- und Sachjuroren rangiert. Die Abteilung Stadtplanung war in die Durchführung des Wettbewerbs eingebunden und konnte die öffentlichen Anliegen bei der Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge einbringen.

Im März 2018 wurde das Projekt «Tilda» von Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich mit Manoa Landschaftsarchitekturen GmbH, Meilen zum Sieger gekürt. Gemäss Bericht des Preisgerichts vom März 2018 besticht der Entwurf vor allem mit einem Baukörper, der sich gut in das in Entwicklung begriffene Umfeld eingliedern lässt und eine eigenständige, aber überzeugende städtebauliche Haltung aufweist. Das Gebäude ist präzise gesetzt und verschmilzt mit dem Freiraum und dem Chriesbach ohne Zäsur zu einer gut differenzierten Freiraumstruktur. Das Gebäude wird als wertvoller Dreh- und Angelpunkt in der vielschichtigen und heterogenen Umgebung wahrgenommen.

Abb. 2
Siegerprojekt
«Tilda», Blick von
Südwesten



Weiter sind durch das Preisgericht in seinem Bericht vom März 2018 folgende Qualitäten herausgehoben worden:

- Der Gebäudekörper verformt sich entlang dem Chriesbach und folgt dem Sonnenverlauf;
- Zwei Auskragungen, je eine im Norden und Süden verweisen zeichenhaft auf die Adressierung des Wohnturms;
- Der Baukörper ist kompakt und doch filigran geformt und ermöglicht ein hohes Mass an Freiraum;
- Das mäandrierende Wegenetz schafft ruhige und präzise Aufweitungen für Plätze und identitätsstiftende Orte;
- Das Gebäude erhält durch die vertikalen Streifen aus gerillten dunklen Klinkersteinen einen edlen, aber auch robusten Charakter;
- Die Grundrisse sind von hoher Qualität.

Nach Abschluss des Wettbewerbs wurden die teilnehmenden Planungsteams und interessierte Medienvertreter über das Resultat des Verfahrens und das weitere Vorgehen informiert (Wettbewerbsausstellung vom 5. April 2018) wie auch die Stadtbildkommission der Stadt Dübendorf konsultiert.

Stadtbildkommission

Die Projektverfasser Michael Meier und Marius Hug Architekten und Manoa Landschaftsarchitekturen haben das Projekt Sinne einer Erstpräsentation im Juli 2018 der Stadtbildkommission der Stadt Dübendorf vorgestellt. Bereits zu diesem Zeitpunkt hat das Projekt laut dieser die geforderten Qualitäten in vieler Hinsicht erfüllt.

Gemäss den im Protokoll festgehaltenen Erwägungen erachtete die Stadtbildkommission folgende Aspekte für die sorgfältige Weiterbearbeitung des Projekts als besonders wichtig:

- Die Adressierung/Anbindung des Gebäudes hin zum Korridor der Glattalbahn muss sorgfältig bearbeitet werden.
- Um eine sehr gute Freiraumgestaltung gewährleisten zu können, muss sichergestellt werden, dass die Überdeckung der UN-Garage genügend mächtig ist (Ziel: 1 Meter).
- Um die Nutzung der Sockel-Dachterrasse durch die Bewohner zu verbessern (und gleichzeitig den Aussenraum nördlich des Gebäudes vom Nutzungsdruck durch die Bewohner zu entlasten), wird dringend empfohlen, bei den Ausgängen zur Sockel-Dachterrasse Hausgemeinschaftsräume statt Wohnungen vorzusehen. Im Gegenzug könnte der Aussenraum nördlich des Gebäudes einen öffentlicheren Charakter erhalten, da bereits ein gemeinschaftlicher Aussenraum für die Bewohner auf der Sockel-Dachterrasse angeboten wird.
- Aus städtebaulicher Sicht ist vorstellbar, dass das Hochhaus 1-2 Geschosse höher erstellt werden kann.

Die Erwägungen der Stadtbildkommissionen wurden von den Projektverfassern in der weiteren Überarbeitung berücksichtigt (vgl. Kapitel 3).

2 Ausgangslage

2.1 Perimeter und Lage

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 17312, welches sich gleichzeitig im Geltungsbereich der Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Giessen-Nord befindet. Es liegt zwischen dem kantonalen Fliessgewässer Chriesbach mit dem Chriesbachweg und dem Nebenarm der Überlandstrasse auf dem die Glattalbahn geführt ist.

Östlich an den Perimeter angrenzend befindet sich eine Überbauung bestehend aus vier 5-geschossigen, symmetrisch angeordneten Gewerbebauten mit unterschiedlichen Dienstleistungsnutzungen. Gegenüber des Bahntrassees befinden sich niedrige 1-2-geschossige Gebäude mit verschiedenen Nutzungen des Autogewerbes.

Das Grundstück mit einer Grundstücksfläche von 3'672 m² befindet sich im Privateigentum von Antonio Cerra, Firmengründer und Besitzer der Zebra Fashion AG. Es profitiert von einem Parkplatzbenützungsrecht. Dieses ist mit einer Dienstbarkeit zulasten der Grundstücke Kat.-Nrn. 10854 (Wallisellen) und 17539 (Dübendorf) geregelt. Der Parkplatz umfasst 16 Personenwagenabstellplätze in unmittelbarer Nähe zum Gestaltungsplanperimeter.

2.2 Stadträumliches Umfeld

Das Areal in Dübendorf liegt in einem grösseren Entwicklungsgebiet, welches sich stadträumlich über die Stadt Dübendorf und die Gemeinde Wallisellen bis nach Zürich-Schwamendingen erstreckt. Seit der Inbetriebnahme der Glattalbahn Ende 2010 wandelt sich das frühere Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet an der Peripherie vermehrt zu einem urbanen Lebensraum mit einer Vielzahl neuer, hochwertiger Nutzungen.

Markante Schwerpunkte dieser Entwicklung entlang der Glattalbahn-Linie 12 zwischen dem Bahnhof Stettbach und dem Flughafen bilden das Dübendorfer Hochbord, das Zwicky-Areal an der Walliseller Station Neugut und das Richti-Areal südlich des Walliseller Bahnhofs. In Richtung Flughafen entsteht mit dem Glattpark in Opfikon ebenfalls ein neuer Stadtteil. Das Wachstum, welches sich entlang der sogenannten «Perlenkette» Glattalbahn konzentriert, entspricht den Entwicklungszielen des Kantons und schafft Orte mit neuen urbanen Qualitäten ausserhalb der alten Stadt- und Ortskerne.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Kantonaler und regionaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan (Stand Festsetzung durch den Kantonsrat 22. Oktober 2018) liegt der Planungssperimeter im Zentrumsgebiet Nr. 5, welches sich über das Gemeindegebiet von Dübendorf, Wallisellen und der Stadt Zürich erstreckt. Die Weiterentwicklung dieses Gebiets hat in Abstimmung mit der zukünftigen Nutzung des Flugplatzareals Dübendorf zu erfolgen. Zusätzlich ist die Erweiterung der Glattalbahn entlang der bestehenden Hochleistungsstrasse Überlandstrasse in Richtung Flugplatz Dübendorf vermerkt.

Gemäss regionalem Richtplan (Stand Beschluss des Regierungsrats 14. Februar 2018) befindet sich das Grundstück in dem Zentrumsgebiet Nr. 2 (kantonaler Richtplan Zentrumsgebiet Nr. 5). Das Zentrumsgebiet weist gemäss Richtplantext erhebliche Kapazitätsreser-

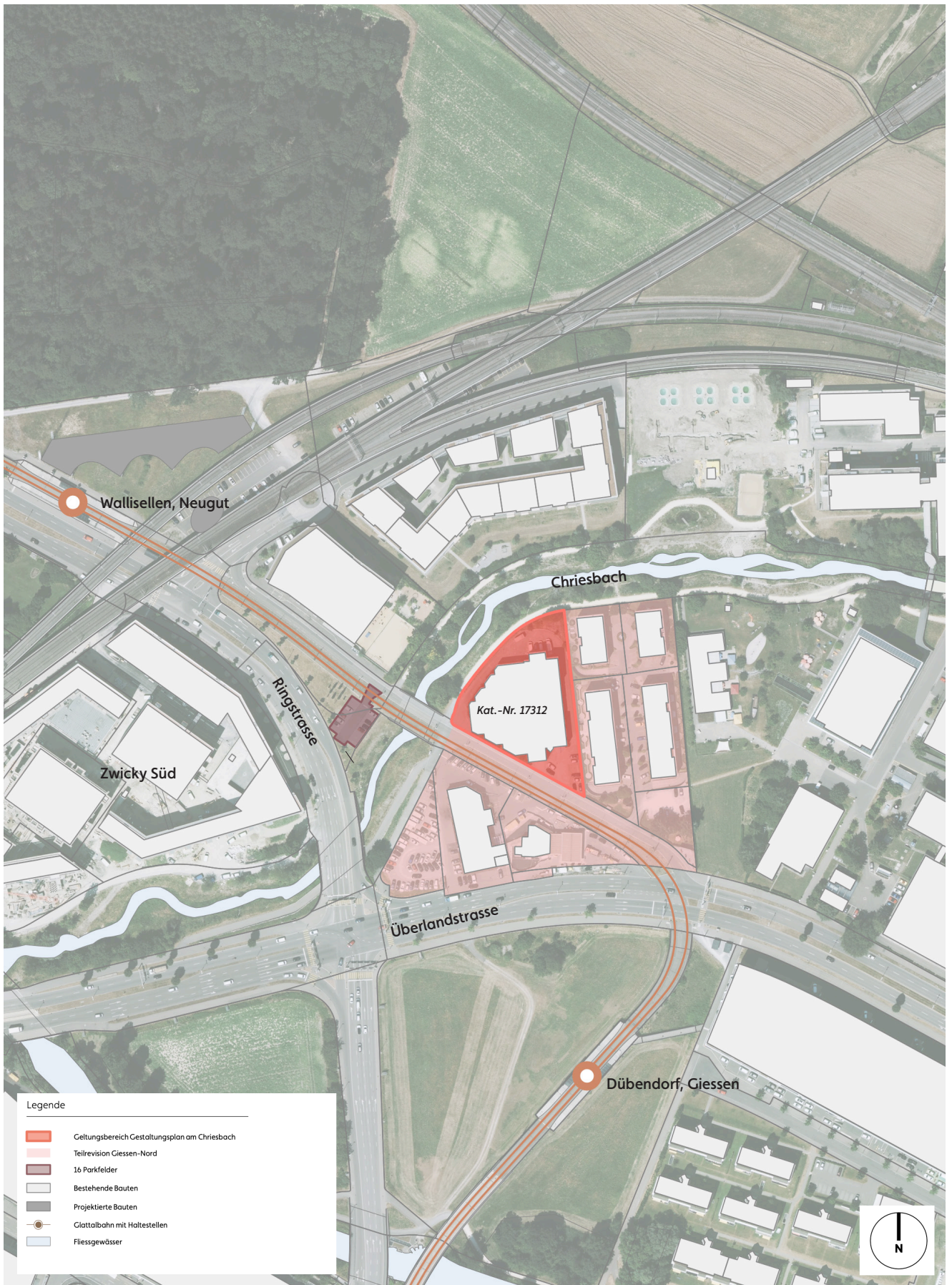


Abb. 3
Übersichtsplan
Perimeter und
Lage

ven und Entwicklungspotenzial auf. Gemischte Zonen oder Wohnzonen sind zu prüfen und die Nutzung hat sich an der regionalen Verkehrssituation zu orientieren. Parkplätze sind entsprechend zu begrenzen.

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich im bestehenden Eignungsgebiet für Hochhäuser Nr. 3. In diesem Gebiet (Hochbord / Giessen bis Flugplatzkopf) sind bereits Hochhäuser geplant. Die Eignung für zusätzliche Hochhäuser besteht. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden Wallisellen und Wangen-Brüttisellen bezüglich Fortsetzung des Hochhausbandes ist als Koordinationshinweis vermerkt.

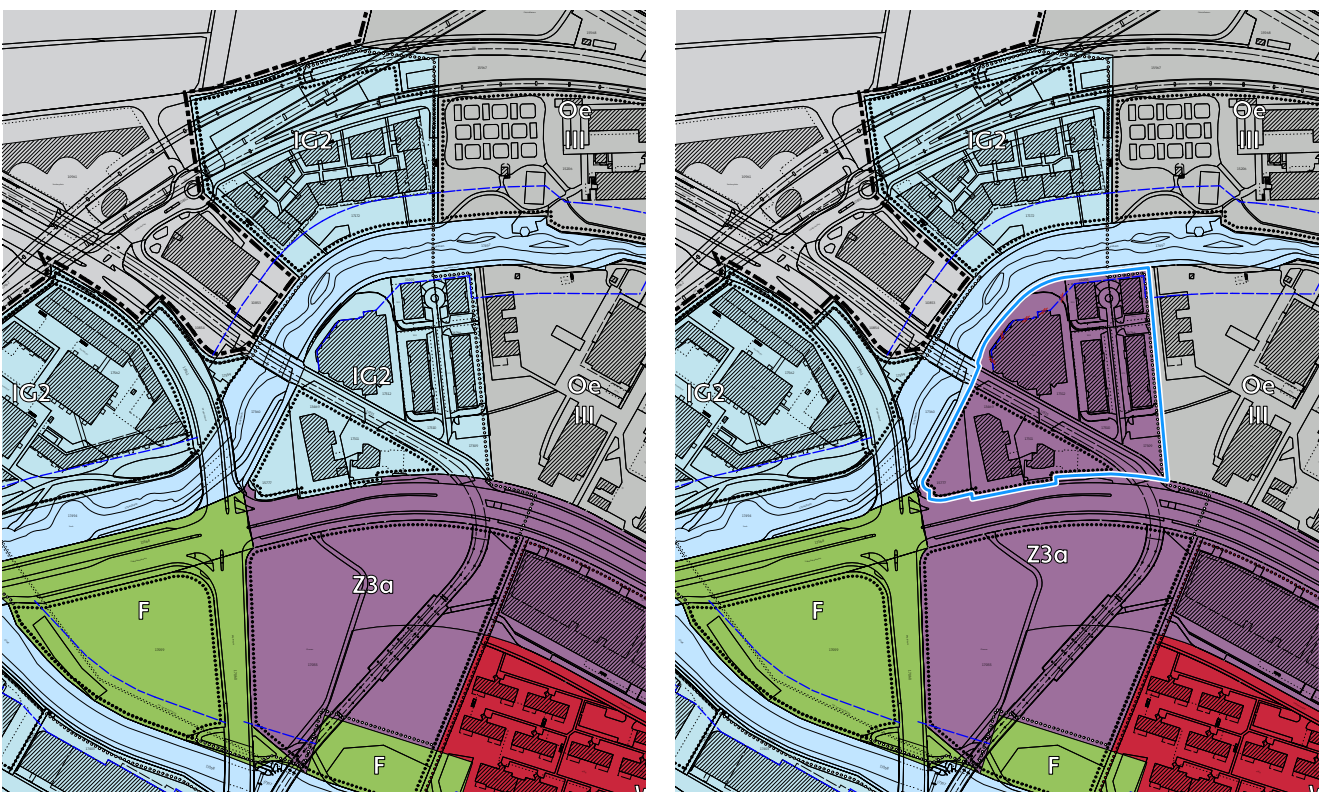
Entlang des Chriesbachwegs ist zudem ein Fuss-/Wanderweg sowie ein Radweg von regionaler Bedeutung eingetragen.

Kommunaler Richtplan

Gemäss den übergeordneten Richtplänen (vgl. oben) befindet sich der Gestaltungsplanperimeter in einem Zentrumsgebiet von überregionaler Bedeutung. In eben solchen Zentrumsgebieten ist es sinnvoll eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten anzustreben. Zu diesem Zweck wird in der laufenden Teilrevision des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft das Gebiet Giessen-Nord von einem Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet einem Mischgebiet zugewiesen. In der selben Vorlage wird der Eintrag «Aufwertung Uferbereich» aufgehoben, da der Abschnitt zwischen der Einmündung in die Glatt und der Brücke der Kriesbachstrasse bereits revitalisiert und aufgewertet wurde.

Für detailliertere Erläuterungen wird an diesem Punkt auf den Bericht nach Art. 47 RPV «Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Giessen-Nord» verwiesen.

Abb. 4
Verkleinerter Zonenplan und Gewässerabstandslinienplan: rechtskräftig (links) und Änderungen (rechts)



Nutzungsplanung

Mittels der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung soll der Teil der Industrie- und Gewerbezone nördlich der Überlandstrasse (Giessen-Nord) in die Zentrumszone Z3a umgezont werden. Dadurch können Nutzungen verankert werden, die dem anzustrebenden Zentrumscharakter des Gebiets entsprechen. Unabhängig von der Umzonung liegt der Gestaltungsplanperimeter in einer Zone mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 39a BZO der Stadt Dübendorf. Mit derselben BZO-Teilrevision wird die Gewässerabstandslinie entlang dem Chriesbach auf der Parzelle Kat.-Nr. 17312 (und ein Abschnitt auf der Parzelle Kat.-Nr. 15095) aufgehoben. Der Gewässerraum wird mit den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV, Stand 1. April 2020) gesichert.

Detailliertere Erläuterungen sind dem Bericht nach Art. 47 RPV «Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Giessen-Nord» zu entnehmen.

Hochhäuser

Im Gestaltungsplanperimeter sind Hochhäuser über 25 m Fassadenhöhe aus städtebaulichen Überlegungen zulässig. Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 39 BZO sowie der übergeordneten Regelungen § 282-285 PBG.

Planungsbedingter Mehrwert

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz wird von den Kantonen gefordert erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile auszugleichen. Im Kanton Zürich wird dieser Forderung ab dem 1. Januar 2021 mit dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (und -verordnung) nachgegangen. Demnach legen die Gemeinden in ihrer Bau- und Zonenordnung fest, ob sie eine Abgabe auf den Mehrwert erheben möchten. Wird eine Abgabe vorgesehen, fliesst diese in kommunale Fonds, deren Mittel für Massnahmen der Raumplanung zur Verfügung stehen. Anstelle der Mehrwertabgabe ist auch immer ein Ausgleich mittels städtebaulicher Verträgen möglich.

Mit den beiden Vorlagen Teilrevision «Giessen-Nord» und dem vorliegenden Gestaltungsplan entsteht eine neue Nutzungsoption für das Grundstück Kat.-Nr. 17312. Um diesen planungsbedingten Mehrwert auszugleichen erarbeitet die Stadt Dübendorf zusammen mit dem Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag, in dem Art und Höhe der Mehrwertabgabe verbindlich festgelegt werden. Der Vertrag wird parallel zu den beiden Planungsvorlagen erarbeitet und für deren Genehmigung zuhanden des Gemeinderats beigelegt.

2.4 Umwelt

Lärmschutz

Für den Geltungsbereich des Gestaltungsplans gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV, Stand 7. Mai 2019). Ein Teil des Grundstücks, welcher gegen die Überlandstrasse ausgerichtet ist, liegt gemäss kantonaler Lärmübersicht für Bauvorhaben im sogenannten Schallschutzbereich: «Bei der Dimensionierung des Schallschutzes gegen externe Quellen nach SIA 181 bzw. Art. 32 LSV muss die Aussenlärmbelastung (Beurteilungspegel Lr) berechnet und berücksichtigt werden (vgl. www.laerm.zh.ch/de)».

Gewässerschutz

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Bereich nutzbarer Grundwasservorkommen im Gewässerschutzbereich A_u (vgl. <http://maps.zh.ch>). Der höchste Grundwasserspiegel liegt terrainnah auf ca. 428 m ü. M. Für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel sind gemäss § 70 Wasserwirtschaftsgesetz (WWG, Stand 1. Januar 2018) und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV, Stand 1. Februar 2020) Bewilligungen erforderlich. Die kantonale Bewilligungspraxis ist dem Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» (AWEL, Februar 2019, www.grundwasser.zh.ch / Bauen im Grundwasser / Download von wichtigen Unterlagen) zu entnehmen.

Hochwasserschutz Chriesbach

Das Gestaltungsplangebiet wird im Nordwesten vom Chriesbach, öffentliches Gewässer Gemeindegewässernr. 3.0, begrenzt. Im Gestaltungsplangebiet besteht eine Restgefährdung durch Hochwasser (gelb-weisser Bereich gemäss Gefahrenkarte, BDV Nr. 436 vom 20. Dezember 2013). Die Hochwassergefährdung wird durch die Glatt verursacht. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Beim geplanten Hochhaus handelt es sich gemäss dem «Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser» (AWEL, 2017, www.awel.zh.ch/objektschutz) um ein Sonderrisiko-Objekt mit erhöhter Personengefährdung und/oder hohem Schadenpotenzial. Dem Hochwasserschutz ist daher besonders Rechnung zu tragen. Spätestens mit dem Baugesuch ist, gestützt auf ein Objektschutzgutachten, nachzuweisen, dass sämtliche Gebäudeöffnungen wie Türen, Fenster, Licht-/Lüftungsschächte oder Tiefgaragen-Einfahrten/-Ausfahrten mit

Abb. 5
Durch die Revitalisierung des Chriesbachs wird auch der Hochwasserschutz gewährleistet



Die Übergangsbestimmungen verlangen einen beidseitigen Uferstreifen mit der Breite der bestehenden Gerinnesohlenbreite plus 8 m, gemessen ab dem Gerinnesohlenrand.

Die Gerinnesohlenbreite bewegt sich im Geltungsbereich des Gestaltungsplans zwischen 3.63 m und 6.74 m, was einen Uferstreifen von 11.63 m bis 14.74 m ergibt. Der Gestaltungsplan steht mit den Übergangsbestimmungen zum Uferstreifen nicht in Konflikt.

Stadtklima

Die kantonalen Planhinweiskarten des Klimamodells (Stand 08. Juni 2018) zeigen die flächendeckende klimatische Belastungssituation der Siedlungsräume sowie die Entlastungsfunktion (Grünflächen, bioklimatische Bedeutung) jeweils für eine Tag- und ein Nachtsituation. Sie stellen die fachliche Abwägungsgrundlage für regional ausgerichtete Planung dar.

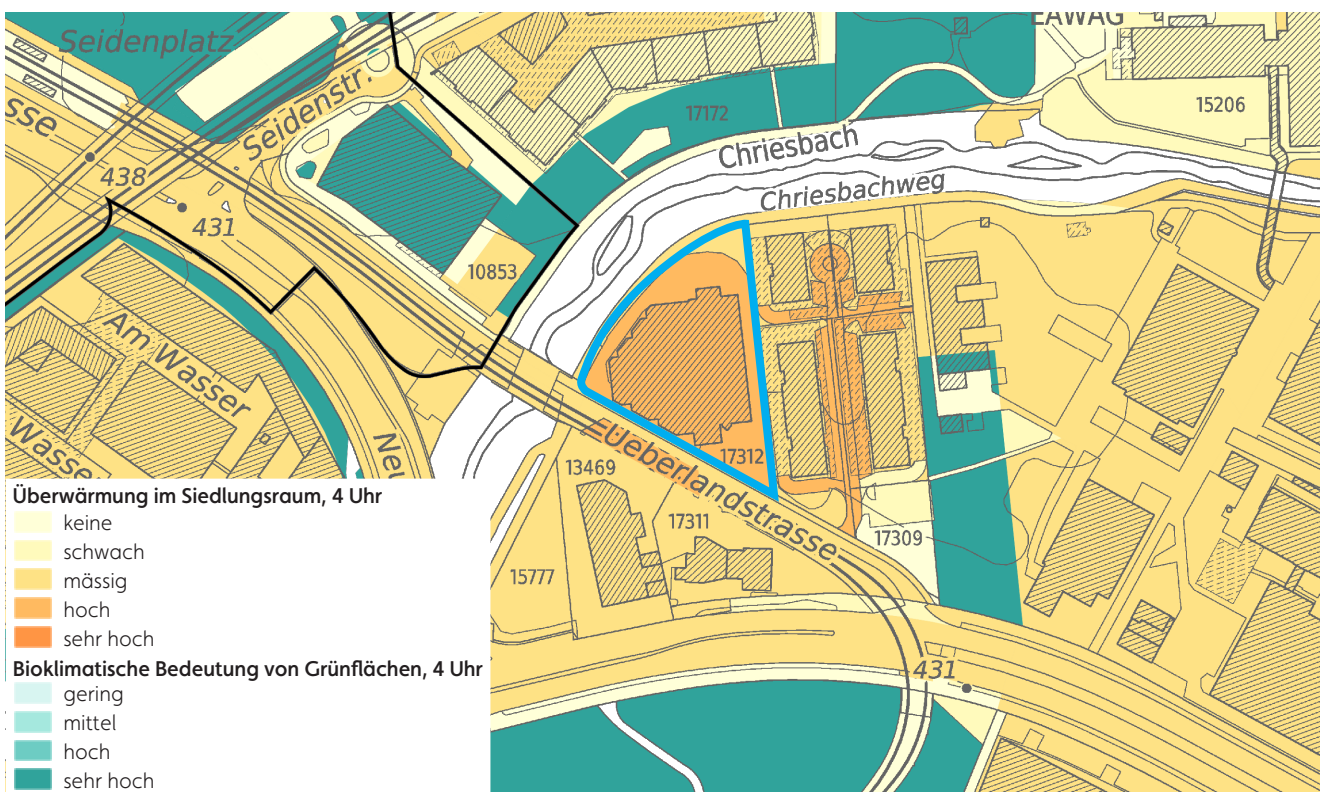
Die Parzelle Kat.-Nr. 17312 weist für die heutige Situation eine sehr starke Wärmebelastung am Tag und hohe Überwärmung in der Nacht auf. Dieser Wärmeinseleffekt besteht, da in der heutigen Situation wenig bis keine grüne Flächen und Bepflanzungen vorhanden sind.

Die stadtklimatischen Bedingungen können durch Reduktion der Wärmebelastung und der Luftschadstoffe verbessert werden. Dies kann durch Massnahmen mit direktem Einfluss auf die thermische Situation und Schadstoffemissionen oder durch eine Verbesserung der Durchlüftung erreicht werden.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden diverse kompensatorische Massnahmen aus dem Richtprojekt zugunsten des Stadtklimas gesichert:

- Schaffung eines grosszügigen, parkähnlichen Freiraums, mit dem an den Freiraum der Glatt angeschlossen wird

Abb. 7
Klimamodell:
Planhinweiskarte
Nachtsituation,
GIS-Browser Kan-
ton Zürich



- Begrünte Flächen (Festlegen eines Mindestanteiles begrünter Flächen im Bereich der Vorzone)
- Vorgaben zur Pflanzung von gross- und mittelkroniger Bäume
- Begrünung nicht begehbarer Dachflächen vom Sockelbau
- Begrenzung der Autoabstellplätze

2.5 Erschliessung und Versorgung

Öffentlicher Verkehr

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich zwischen den Glattalbahnhaltstellen Wallisellen, Neugut (nordwestlich, Fusswegdistanz ca. 250 m) und Dübendorf, Giessen (südlich, Fusswegdistanz ca. 300 m). Beide Haltestellen werden von der Glattalbahn-Linie 12 (Zürich Flughafen – Bahnhof Stettbach) im Viertelstundentakt bedient. Für den Gestaltungsplanperimeter resultiert daraus die ÖV-Gütekategorie C.

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den nördlich parallel zur Glattalbahn geführten Nebenarm der Überlandstrasse. Dieser verläuft als Einbahnverkehr von der Überlandstrasse in Richtung Nord-Osten und mündet in die Seidenstrasse.

Laut der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze (gültig ab 07. September 2010) beträgt der Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen mindestens 66 Abstellplätze und maximal 105 Abstellplätze. Gemäss aktueller Praxis wendet die Stadt Dübendorf in Gestaltungsplanverfahren die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs an. Mit dem Gestaltungsplan wird die Parkplatzzahl entsprechend der Verkehrssituation auf max. 62 Abstellplätze begrenzt (vgl. Kapitel 4.5).

Veloverkehr

Der Chriesbachweg bildet gemäss Velonetzplan des Kantons Zürich eine bestehende Nebenverbindung im Alltagsvelonetz. Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters für den Veloverkehr erfolgt sowohl über den Chriesbachweg als auch über den Nebenarm der Überlandstrasse.

Im kantonalen Velonetzplan ist eine Veloschnellroute eingetragen, die durch Dübendorf über Wallisellen nach Zürich führt. Die Umsetzung der Veloschnellroute ist ein langfristiges Ziel. Die genaue Lage ist zurzeit noch nicht bekannt und es werden diverse Varianten, wie die Route geführt werden soll, geprüft. Eine der Optionen sieht vor, die Veloschnellroute auf dem Nebenarm der Überlandstrasse (entlang dem Gestaltungsplanperimeter) zu führen. Zu diesem Zweck müsste der Strassenraum um rund zwei Meter zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 17312 verbreitert werden. Dieser potenzielle Platzbedarf wird im vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt um die künftige Realisierung der Veloschnellroute nicht zu erschweren (vgl. Abbildung 8).

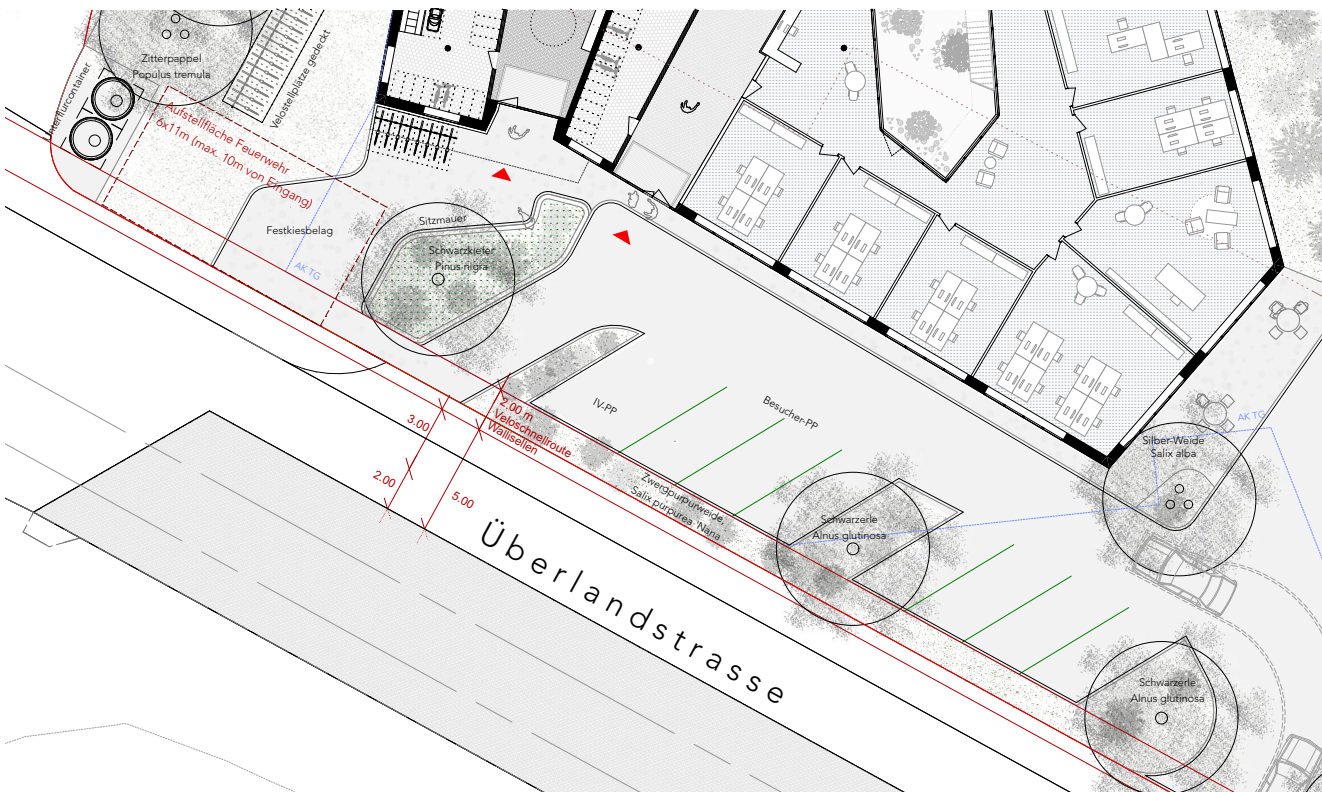
Im Sinne der verkehrsverträglichen Umsetzung der Innenentwicklung sind genügend Veloabstellplätze zur Verfügung zu stellen. Gemäss Art. 12 der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf liegt der Bedarf bei 145 Abstellplätzen. Im Rahmen der Baubewilligung ist nachzuweisen, dass genügend Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Energieversorgung

Das Grundstück Kat. Nr. 17312 befindet sich laut kommunaler Energieplanung in einem Gebiet, für welches besondere Energievorgaben gelten. Gemäss Bericht zum Energieplan vom 27. November 2017 liegt in diesem Gebiet keine Priorität für Gas vor. Eine Versorgung mit Abwärme der ARA ist im Gegensatz zum benachbarten Zwicky-Areal nicht möglich. Zusätzlich gilt für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, dass maximal 30% des zulässigen Energiebedarfs durch fossile Energien abgedeckt werden darf (vgl. Kapitel 4.6).

In der Strassenparzelle der Ueberlandstrasse Kat.-Nr. 17315 und im westlichen Eckbereich des Grundstücks Kat.-Nr. 17312 verläuft eine Hochdruck-Gasleitung der Energie 360° AG (ehemals Erdgas Zürich AG). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist frühzeitig mit der Energie 360° AG zu klären, welche Auflagen zu beachten sind und ob allenfalls gar eine Bewilligungspflicht nach dem Bundesgesetz für Rohrleitungen besteht. Dies gilt für Bauvorhaben im Bereich von Rohrleitungsanlagen über 5 bar.

Abb. 8
Erdgeschoss,
verkleinert, mit
Platzbedarf der
Veloschnell-
route entlang der
Überlandstrasse



3 Richtprojekt

Das Projekt «Wohnüberbauung am Chriesbach» vom 30. März 2020 dient als Richtprojekt für den vorliegenden privaten Gestaltungsplan. Das Richtprojekt basiert auf dem Bebauungsvorschlag «Tilda», welcher im März 2018 als Sieger aus dem Projektwettbewerb für die Wohnüberbauung hervorging. Das Richtprojekt besteht aus den Plänen Nr. 1 bis 8, welche diesem Bericht beiliegen (vgl. Kapitel 6) sowie den Erläuterungen und Abbildungen im vorliegenden Kapitel. Sie stammen von den Projektverfassenden Michael Meier und Marius Hug Architekten, Zürich sowie Manoa Landschaftsarchitekturen, Meilen.

Quartier und Baukörper

Das zu beplanende Grundstück liegt im Quartier Giessen der Stadt Dübendorf. Die Strukturen sind durch ihre vielfältigen Bebauungsformen geprägt, doch die Absicht in Zukunft ein urbanes, verdichtetes Wohnumfeld zu schaffen ist klar ablesbar. Das Entwicklungsgebiet Giessen weist sehr viel Potenzial auf und wird sich auch in Zukunft immer weiterentwickeln. Das Grundstück liegt am Chriesbach der in die Glatt mündet. Er schlängelt sich mit einem natürlichen Bachlauf durch die Landschaft. Die Revitalisierung des Chriesbachs vor einigen Jahren hatte zur Folge, dass die angrenzenden Perimeter aufgewertet und für ein breites Publikum attraktiver wurden. Die nah gelegenen Erholungsgebiete bieten gemeinsam mit der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und den vielen Einkaufsmöglichkeiten beste Voraussetzungen als Wohnort.

Der Bebauungsvorschlag setzt sowohl ein Zeichen am Bachlauf als auch an der Strasse und dient als starkes Gegenüber zum Zwicky-Areal. Der kompakte und doch filigran geformte Baukörper ermöglicht höchstes Mass an Freiraum. Der zweigeschossige Sockel besetzt das Grundstück strassenbegleitend. Ab dem dritten Geschoss entwickelt sich aus dem Sockelbau ein schlankes Wohnhochhaus dessen Ausrichtung so gewählt wurde, dass die Orientierung und Aussicht der Wohnungen hohen Ansprüchen standhalten. Die Gebäudeform ist facettenreich. Je nach Standpunkt des Betrachters ändert es seine Form und verliert dabei nicht an Filigranität. Im Westen schmiegt es sich am Bachlauf entlang, im Südosten wird durch die Form die Belichtung und der Ausblick maximiert. Durch die Einbettung des Hochhauses in die parkartige Landschaft des Uferstreifens gewinnt es an Leichtigkeit in seiner Wirkung. Aufgrund seiner dezenten und ruhigen Gestalt fügt es sich selbstverständlich in die Umgebung ein und wirkt dennoch stark und identitätsstiftend.

Mit dem Hineinziehen der natürlichen Vegetation des Bachlaufs auf das zu beplanende Grundstück wird der Bachraum optisch erweitert und das Gebäude wird Teil davon. Der Chriesbachweg wird zum integralen Bestandteil des Ensembles.

Wohnungen und Erschliessung

Die Haupterschliessung der Wohnungen, des Gewerbes und der Tiefgarage erfolgt über die Überlandstrasse. Zusätzlich wird eine Erschliessung vom Chriesbachweg für die Bewohnerinnen und Bewohner des Hochhauses angeboten. Die vertikalen Rücksprünge des Baukörpers kennzeichnen die Eingänge zum Wohnen. Die grosszügige Eingangshalle des Hochhauses bildet den Auftakt zum Treppenhaus. An der Halle sind die natürlich belichteten Velo- und Kinderwagenräume angeordnet. Der Gemeinschaftsraum mit Orangerie und Waschküche befindet sich im 2. Obergeschoss. Er ermöglicht einen direkten Austritt auf die gemeinschaftliche Dachterrasse der Bewohner. Die Dachterrasse für Beschäftigte des Gewerbes wird durch den Lichthof erschlossen. Durch Pflanzungen von Sträuchern und Stauden entstehen natürliche Nischen und Rückzugsorte.



Abb. 9
Situationsplan
Mst. 1:500



Abb. 10
Visualisierung
Blick von der
Überlandstrasse

Die Wohnungen sind mehrseitig orientiert und lassen eine Vielzahl von Ausblicken zu. Jede der über Eck angeordneten Loggien weist Südanteil auf. Sie sind so in den Grundriss eingebunden, dass sie den Gemeinschaftsbereich in Ess-, Wohn- und Kochbereich gliedern. Die optionale Verglasung der Aussenbereiche dient der Erweiterung des Innenraums. Die Wohnungen sind in ihrer räumlichen Organisation miteinander verwandt. Von einer Eingangshalle mit Garderobenmöbel und Schrank gelangt man zu den Individualräumen und in den Gemeinschaftsbereich. Die Positionierung der Küchen akzentuiert die Form des Gebäudes und gliedert gleichzeitig den grosszügigen, fließenden Raum. Die Anordnung ermöglicht während des Kochens weitläufige Blicke in die Landschaft.

Wohnungsspiegel	Anzahl	in %	Wohnungsgrössen
2.5 Zi.-Whg.	36 Whg.	58.0%	57.5 m ² - 72.0 m ²
3.5 Zi.-Whg.	20 Whg.	32.0%	76.0 m ² - 83.0 m ²
4.5 Zi.-Whg.	6 Whg.	10.0%	86.0 m ² - 95.0 m ²
Total	62 Whg.	100%	

Abb. 11
Die Wohnungen sind mehrseitig orientiert und lassen eine Vielzahl an Ausblicken zu.

Ein imposanter Empfangsbereich adressiert das Gewerbe an der Überlandstrasse. Die Form des Sockels orientiert sich an der des Hochhauses und wird durch einen Lichthof durchbrochen. Die Anordnung der Stützen ist auf Tiefgarage und die darüber liegenden Geschosse abgestimmt und bietet hohes Mass an Flexibilität und Belichtung. Die zwei Gewerbegeschosse können problemlos in mehrere Nutzungseinheiten gegliedert und an die





Abb. 12
5.-14. Obergeschoss, verkleinert



Abb. 13
1. Obergeschoss, verkleinert

sich ändernden Bedürfnisse angepasst werden. Im Erdgeschoss befinden sich zusätzlich zu den grossen Gewerbeflächen zwei Atelierräume die mit den Wohnungen im ersten Obergeschoss zusammengeschaltet und als Wohnateliers genutzt werden können. Diese Nutzungsform ist eine Besonderheit und bietet der zukünftigen Mieterschaft ein breit gefächertes Angebot.

Architektonischer Ausdruck

Die ruhige Gestaltung der Fassade unterstreicht die Kubatur des Gebäudes und dessen elegante, sich nach oben entwickelnde Form. Der erdige Blauton der Plättli hebt die natürlich eloxierten Fensterbänder hervor und schafft gemeinsam mit der gestaffelten Fassadenabwicklung vielfältige Farbnuancen durch einfallendes Licht. Die Fassade wird sanft durch Verbreiterungen und Verdünnungen der Fensterbänder gegliedert. Die Fenster und das Fassadenmaterial implizieren diffuse Spiegelungen auf der gesamten Gebäudehülle und lassen so das Haus mit seiner Umgebung verschmelzen.

Tragwerkskonzept

Die über die Höhe gestapelte Mischnutzung (Tiefgarage, Büro und Wohnen) stellt hohe Anforderungen an den Tragwerksentwurf, insbesondere an die vertikale und horizontale Lastabtragung. Primäres Ziel ist es, die vertikalen Kräfte auf direktem Weg von oben nach unten zu führen und aufwendige und teure Lastumleitungen zu vermeiden. Die Tragstruktur besteht aus bewehrten Stahlbetondecken, welche am Rand auf vorfabrizierten Betonwänden, einzelnen Innenstützen sowie den aussteifenden Kernwänden ruhen. Es ist gelungen, ein effizientes Tragwerk zu entwickeln, welches sich auf ein durchgehendes Raster bezieht, und welches auch den diversen Nutzungsanforderungen entspricht. Insbesondere kann die Auskragung über dem 4. Obergeschoss dank geschickter Anordnung der Stützen ohne zusätzlichen Massnahmen realisiert werden. Dieses Tragwerk bietet zudem für die weitere Projektentwicklung als auch während der ganzen Planungs- und Nutzungsdauer eine sehr flexible Raumgliederung mit fast stellbaren, nicht tragenden Wänden.

Die horizontale Gebäudestabilität wird durch mehrere betonierte Wandscheiben sichergestellt. Zur Aufnahme der horizontalen Kräfte infolge Wind oder Erdbeben sind sie in die steifen Untergeschosse eingespannt.

Da das Untergeschoss in der stark wasserführende Schotterschicht zum Liegen kommt, ist eine dichte Spundwand erforderlich, um die Grundwassermenge für die Wasserhaltung vernünftig zu begrenzen. Dennoch ist ein Voraushub von ca. 1 m möglich, was dann auch eine eingespannte Spundwand ohne Verankerungen ermöglicht.

Die Bodenplatte kommt im Wesentlichen im tragfähigen Schotter zum Liegen. Wie die statischen Abschätzungen als auch die Erfahrungen aus der Umgebung zeigen, können die Gebäudelasten über eine wirtschaftliche Flachfundation in den Baugrund eingeleitet werden, ohne dass dabei unzulässige Setzungen zu erwarten sind. Dabei wird die Lage und Stärke der Bodenplatte so gewählt, dass die kantonalen Vorgaben (AWEL) bezüglich Grundwasserschutz, im Besonderen die bekannte 10%-Regel, eingehalten werden.

Das gewählte Tragwerk beruht auf einer systematischen und effizienten Struktur, was sich in wirtschaftlichen Baukosten zeigen wird. Das Tragwerk kann zusätzlich zum Holzbau weitgehend mit ökologisch vorteilhaftem Recycling-Beton ausgeführt werden.



Abb. 14
2. Obergeschoss,
verkleinert



Abb. 15
3.-4. Oberge-
schoss, verkleinert

Umgebungsgestaltung

Der durch die städtebauliche Setzung formulierte grosszügige Aussenraum ist durch seine Nähe zum Bach geprägt. Umringt wird das Gebäude von flächigen Strauchpflanzungen, die als Bänder das Areal queren und unterschiedliche Raumkammern- und Abfolgen bilden. Die verschiedenen Sträucher bedecken ruhig und flächig den Boden, erheben sich als Klein- und Grosssträucher zu bewegten Wellen, bäumen sich hier und dort zu Kulissen auf. Dieses wechselvolle Vegetationsvolumen stärkt als gestaltete Landschaft den naturnahen Bachraum in unmittelbarer Nähe.

Das Areal ist von einem mäandrierenden Wegenetz durchzogen, das durch Aufweitungen Plätze der Begegnung schafft. Der Chriesbachweg weitet sich im Nordwesten des Grundstücks zu einem Aufenthaltsbereich mit öffentlicherem Charakter auf, der mit Sitzgelegenheiten unter Bäumen zum Verweilen einlädt. Vielfältige Wegabschnitte und ein Kiesrasen-Band, das das Kinderspiel beherbergt machen den Aussenraum im Grünen zum Spielen und Grillieren aber auch für Anlässe wie Schulungen und Apéros nutzbar.

Die 8 Besucher- und Kunden-Parkplätze sind zentral an der Überlandstrasse angeordnet. Die Veloabstellplätze sind hausnah bei den Zugängen vorgesehen.

Baumgruppen und Solitärbäume gliedern den Aussenraum, spenden Schatten und schaffen Sichtbezüge und räumliche Vielfalt. Die Einheimische Weichhölzer antworten auf die Gebäudehöhe und verleihen den einzelnen Bereichen eine starke Identität. Standortgerechte Laubbäume und die grosszügigen Pflanzflächen mit unterschiedlichen einheimischen Straucharten verleihen der Gestaltung, neben dem ästhetischen Aspekt, auch einen hohen ökologischen Wert.

Abb. 16
Gebäudeschnitt
durch den Licht-
hof, verkleinert.



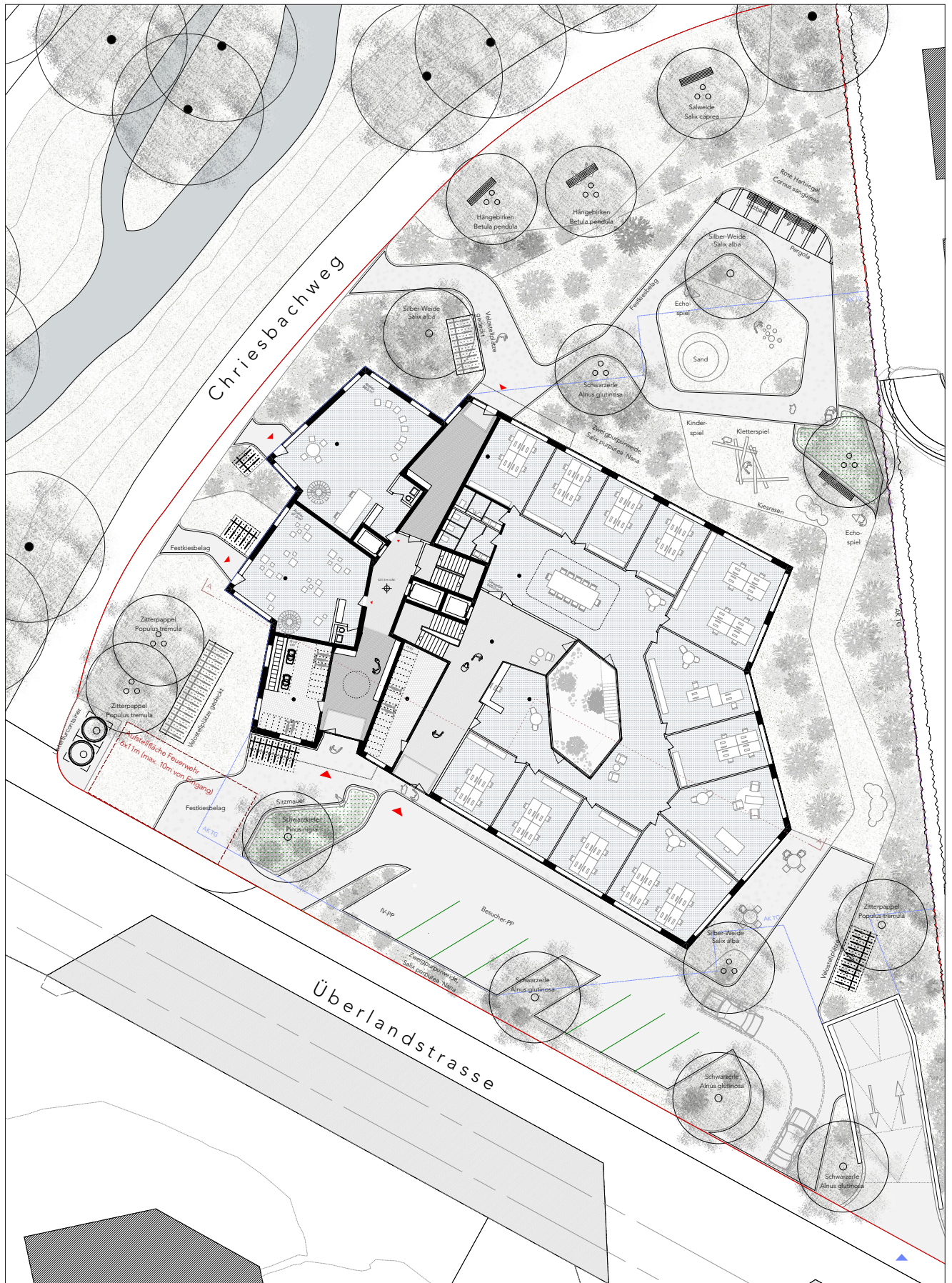


Abb. 17
 Erdgeschoss mit
 Umgebungsgestaltung,
 verkleinert

4 Gestaltungsplan

Der vorliegende private Gestaltungsplan gemäss § 85 PBG wurde gestützt auf das Richtprojekt erarbeitet. Um die städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten zu sichern, werden die wesentlichen Elemente des Richtprojekts mit grundeigentümergebundenen Festlegungen im Gestaltungsplan festgehalten.

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck (Art. 1)

Der vorliegende Gestaltungsplan schafft die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines Bauvorhabens. Wesentliche Elemente, die zur Qualität beitragen werden für verbindlich erklärt. Zu diesem Zweck können die Vorschriften des Gestaltungsplans von der Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf abweichen. Auf diese Weise können dem Richtprojekt entsprechende Qualitäten und Mehrwerte für das Quartier realisiert werden und eine besonders gute Gesamtwirkung wird erreicht. Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere:

- eine der Lage angepasste bauliche Dichte und eine erhöhte Wohnqualität;
- qualitativ hochwertige, den Bedürfnissen der Bewohnerschaft und Beschäftigten entsprechende Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität sowie besonders gute Gestaltung und Anbindung an den bestehenden Uferfreiraum des Chriesbachs;
- die Sicherstellung von Gemeinschaftsräumen für die Bewohnerschaft;
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung unter Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Mobilitätszielsetzungen;
- die Erfüllung eines hohen Energiestandards.

Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2, Art 3)

Massgebende Dokumente dieser Planung sind die Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Wohnüberbauung am Chriesbach sowie der dazugehörige Situationsplan im Massstab 1:500 (inkl. der Schnittdarstellung A-A). Der Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans ist identisch mit der Grundstücksgrenze der Parzelle Kat.-Nr. 17312 der Stadt Dübendorf mit einer Grundstücksfläche von 3'672 m².

Geltendes Recht (Art. 4)

Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dübendorf. Gemäss aktuell rechtskräftiger BZO liegt der Perimeter in einer Industrie- und Gewerbezone IG2. Im Rahmen der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung Giessen-Nord jedoch wird u.a. auch der Gestaltungsplanperimeter neu in eine Zentrumszone Z3a umgezont und dadurch die angestrebte Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht (vgl. Kapitel 2.3).

Der Gestaltungsplan weicht gegenüber den folgenden in Art. 16 BZO definierten Grundmassen für die Zentrumszone Z3a ab:

- Ausnutzungsziffer (AZ): Die gemäss den Gestaltungsplanvorschriften Art. 6 Abs. 1 maximal erlaubte Gesamtnutzfläche (ohne Loggien) entspricht einer AZ von ca. 200% (die AZ nach BZO beträgt max. 140%).
- Gebäudehöhe: Die gemäss Vorschriften Art. 9 Abs. 2 resp. im Situationsplan, Schnitt A-A maximal zulässige Höhenkote von 479.00 m ü. M. (für ein Hochhaus im Baubereich A)

entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 47.5 m (die Gebäudehöhe nach BZO beträgt max. 17 m).

Für die in der Zentrumszone Z3a geltende Freiflächenziffer von min. 20% sieht der Gestaltungsplan keine Abweichungen vor. Von den kantonalen Mindestabständen wird im vorliegenden Gestaltungsplan nicht abgewichen.

Entlang der Strasse und des Chriesbachwegs fehlen Baulinien. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird der Strassenabstand von 6 m und der Wegabstand von 3.5 m gemäss § 284 PBG eingehalten. Die oberirdischen Gebäude berücksichtigen den gegenüber den Nachbargrundstücken Kat.-Nrn. 15095 und 17310 den in der Zentrumszone Z3a geltenden Grenzabstand von 6 m. Der gemäss § 270 Abs. 2 PBG erhöhte Grenzabstand infolge Mehrhöhe über 12 m wird mit der innerhalb des Baubereichs B maximal zulässigen Gebäudehöhe von ca. 10.5 m eingehalten.

Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten. Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- Baugesetz (PBG) in der Fassung bis 28. Februar 2017.

4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise (Art. 5)

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind grundsätzlich Wohnnutzungen sowie mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Unter mässig störenden Betrieben zählen neben üblichen Büro- und Verkaufsnutzungen auch Gastronomiebetriebe, Ateliers, Handwerks- und Gewerbebetriebe, Praxen, Bildungseinrichtungen wie auch kleinere gewerbliche Betriebe (z.B. Schreinerei, Schlosserei), sofern diese die Lärmschutzvorgaben einhalten. Aufgrund des Standorts nicht zulässig ist stark verkehrserzeugendes Gewerbe (z.B. Grossverteiler).

Der Grundeigentümer strebt aufgrund der aktuellen Nachfrage die Realisierung eines hohen Wohnanteils an. Das Grundstück befindet sich im Richtplan in einem Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung. Die Gemeinden haben gemäss Richtplantext des Regionalen Richtplans Glattal Massnahmen zu treffen, um «in den Zentrumsgebieten nutzungsplanerisch je mind. 25% der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern.» Der hohe Wohnanteil in den oberen Geschossen, in Kombination mit der begehbaren Dachfläche des Sockelbaus trägt wesentlich zum Charakter des Richtprojekts bei. Der Wohnanteil wird deshalb auf mind. 50% und der Gewerbeanteil auf mind. 25% der Gesamtnutzfläche gemäss Art. 39b BZO festgelegt.

Neben der städtebaulichen Einordnung überzeugt das Projekt insbesondere im Umgang mit der Gewerbenutzung. Die Konzentration des an dieser stadträumlich eher peripheren Lage doch beträchtlichen Gewerbeanteils im Gebäudesockel in den untersten Vollgeschossen wird als ökonomisch vielversprechend beurteilt.

Mit dem Gestaltungsplan wird ein der Freizeit dienender Gemeinschaftsmehrzweckraum mit einer Fläche von 90 m² sichergestellt, welcher gleichzeitig als Zugang zu den der gesamten Bewohnerschaft zugänglichen Aussenbereiche auf der Dachterrasse des Sockelbaus dient. Im Richtprojekt wird eine Fläche von 93.5 m² im 2. Obergeschoss für einen Gemeinschaftsraum mit Küche und abtrennbarer Orangerie nachgewiesen.

Gesamtnutzfläche (Art. 6)

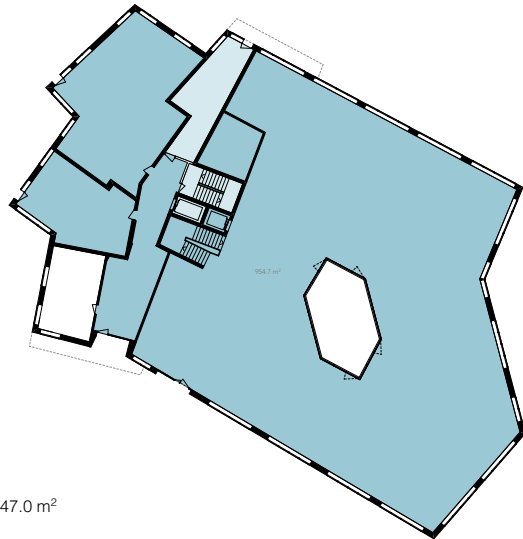
Basierend auf dem Richtprojekt wird mit dem Gestaltungsplan die max. zulässige Gesamtnutzfläche (gemäss Art. 39b BZO) auf max. 7'220 m² beschränkt. Zur Gesamtnutzfläche werden sämtliche dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienende oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen, Untergeschossen und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden gerechnet. Nicht anrechenbar sind Nebenräume gemäss § 10 Allgemeine Bauverordnung (ABV).

Mit dem Richtprojekt wird die gemäss Gestaltungsplan max. zulässige Gesamtnutzfläche vollständig ausgeschöpft. Eine weitere Ausnützung ist nicht gestattet. Der vom Grundeigentümer angestrebte maximale Wohnanteil von 75% der Gesamtnutzfläche wird durch das Richtprojekt sichergestellt.

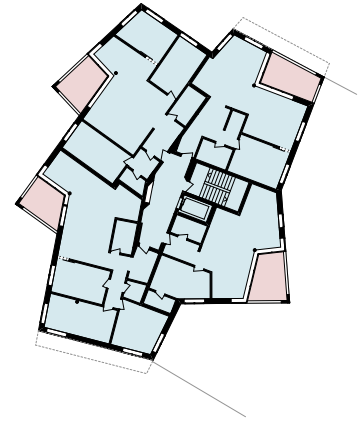
Gesamtnutzfläche	Wohnen	Gewerbe	Total
Untergeschoss	–	–	–
Erdgeschoss	47 m ²	957 m ²	1'004 m ²
1. Obergeschoss	168 m ²	850 m ²	1'018 m ²
2. Obergeschoss	323 m ²	0 m ²	323 m ²
3.-4. Obergeschoss (2 x)	794 m ²	0 m ²	794 m ²
5.-14. Obergeschoss (10 x)	4'080 m ²	0 m ²	4'080 m ²
Richtprojekt	5'412 m²	1'807 m²	7'219 m²
<i>Anteil Wohnen / Gewerbe</i>	<i>75%</i>	<i>25%</i>	<i>100%</i>

Für die im Richtprojekt vorgeschlagenen verglasten Loggien ohne heiztechnische Installationen sind gemäss Gestaltungsplan, zusätzlich zur Gesamtnutzfläche, max. 600 m² zulässig. Die Loggien sind in vollem Umfang auch dann zu bewilligen, wenn sie im Sinne von § 10 lit. c ABV nicht dem Energiesparen dienen.

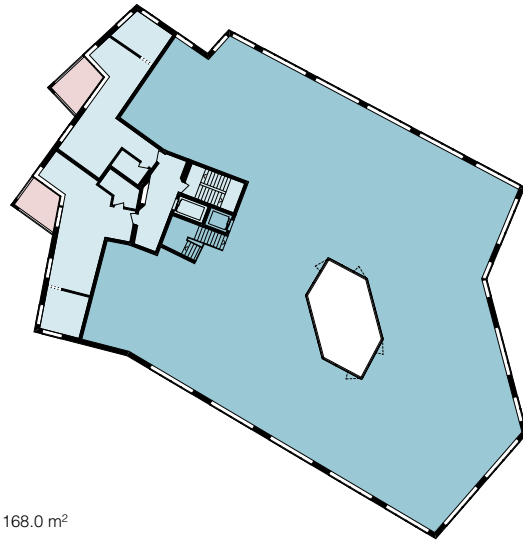
Bei einem durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch von 46 m² pro Person (Bundesamt für Statistik) und einem durchschnittlichen Flächenverbrauch von 43 m² pro Beschäftigter (Unternehmenbefragung Raumbedarf Kanton Zürich 2012) werden sich künftig 118 Bewohner und 42 Beschäftigte auf dem Areal bewegen. Daraus resultiert über den Geltungsbereich eine Nutzungsdichte von 435 Personen/ha, was einer sehr hohen Nutzungsdichte entspricht. Grund für die hohe Nutzungsdichte ist, dass mit einem Hochhaus im Verhältnis zur massgeblichen Grundstücksfläche viel Nutzfläche realisiert werden kann. Das Siegerprojekt aus dem Wettbewerb wurde in der Weiterbearbeitung aufgrund der Inputs aus der Stadtbildkommission um zwei Geschosse erweitert, was dazu führt, dass sowohl die bauliche Dichte als auch die Nutzungsdichte erhöht wird. Die Nutzungsdichte die mit dem Vorliegenden Gestaltungsplan realisiert werden kann bewegt sich gemäss Quartieranalyse des kantonalen GIS-Browsers im Rahmen der umliegenden Überbauungen im Zentrumsgebiet.



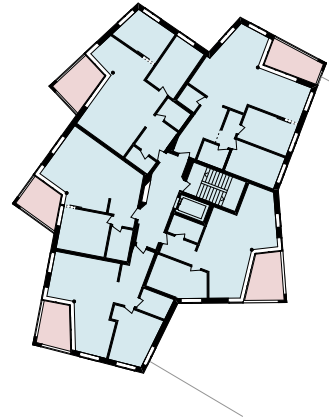
Erdgeschoss
 aGF Wohnen 47.0 m²
 aGF Gewerbe 957.0 m²



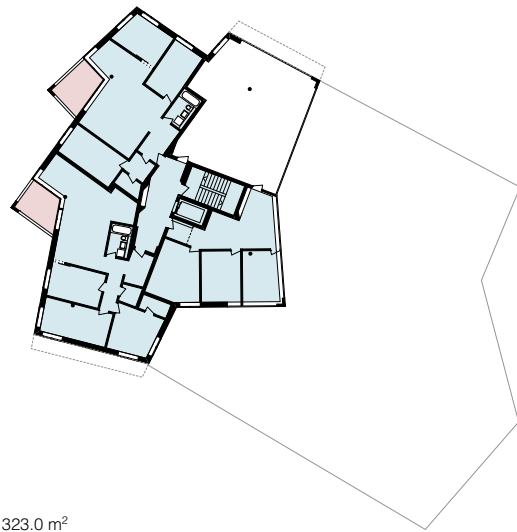
3.-4. Obergeschoss
 aGF 397.2 m²



1. Obergeschoss
 aGF Wohnen 168.0 m²
 aGF Gewerbe 850.0 m²



5.-14. Obergeschoss
 aGF 408.1 m²



2. Obergeschoss
 aGF Wohnen 323.0 m²

aGF Wohnen
 aGF Gewerbe
 Loggien



Abb. 18
Schattenwurf
Zweistunden-
schatten Richt-
projekt



Abb. 19
Hochhaus und
Nachbarschaft

Baubereiche für Hauptgebäude (Art. 7)

Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind grundsätzlich nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A und B zulässig, welche die im Richtprojekt geplanten Neubauten abgrenzen. Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren wird die Einhaltung der feuerpolizeilich sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreien Verhältnisse durch die Baubehörde geprüft.

Kleinbauten wie beispielsweise Unterstände für Zweiradabstellplätze sind grundsätzlich auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie dürfen innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt max. 50 m² für deren Gebäudegrundfläche beanspruchen und dürfen den Uferstreifen nicht tangieren.

Im Baubereich A des Gestaltungsplans ist aufgrund der Mantellinie mit einer max. Höhenkote von 479.00 m ü. M. gemäss Art. 9 ein Hochhaus im Sinne von § 292 PBG mit mehr als 25 m zulässig. Hochhäuser dürfen ihre Nachbarschaft nicht übermässig mit Schatten beeinträchtigen (§ 284 Abs. 4 PBG). Die Allgemeine Bauverordnung definiert, was als übermässige Beschattung gilt: Ein Hochhaus darf bewohnte Gebäude in seiner Nachbarschaft und benachbarte Grundstücke in Wohnzonen im Winter nicht länger als zwei Stunden beschatten. Mit Darstellung des Zweistundenschattens des Hochhauses in nebenstehender Abbildung wird nachgewiesen, dass das Richtprojekt keine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft zur Folge hat.

Im Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL, Stand 23. August 2017) liegt der Gestaltungsplanperimeter im Gebiet mit Hindernisbegrenzung. Gemäss dem Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich für das Gebiet der Gemeinde Dübendorf (Stand 3. Juni 2003) liegt die Begrenzungskote für Bauten, Pflanzen oder andere feste Objekte auf 545 m ü. M. Die maximal erlaubte Höhenkote gemäss dem Vorliegenden Gestaltungsplan von 479 m ü. M. liegt somit 66 m unterhalb der gemäss Sicherheitszonenplan erlaubten Kote.

Haupteingänge (Art. 8)

Die Haupteingänge im Erdgeschoss zu den Wohn- und Gewerbebauten sind an den im Situationsplan ungefähr bezeichneten Lagen vorzusehen. Die beiden Haupteingänge im Baubereich A sind gebäudeintern mit einer durchgehenden Erschliessungszone zu verbinden. Damit wird eine für die Bewohnerschaft nutzbare, attraktive und direkte Wegverbindung zwischen der Vorzone zur Überlandstrasse und dem Siedlungsfreiraum angeboten.

Mantellinien (Art. 9)

Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind grundsätzlich nur innerhalb der Mantellinien zulässig. Die Baubereiche gemäss Art. 7 ergeben zusammen mit den höchstens zulässigen Höhenkoten im Schnitt A-A des Situationsplans den Gebäudemantel, der den Anordnungsspielraum für die Hochbauten definiert.

Im Baubereich A dürfen folgende Gebäudeteile über die max. Höhenkote von 479 m ü. M. hinausragen:

- technisch bedingte Dachaufbauten, wie Liftüberfahrten, Kamine, Abluftrohre sowie Dachaufgänge und Fassadenreinigungsanlagen im technisch notwendigen Minimum;
- feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherung bis 1.2 m, sofern die Dach-

- flächen begehbar gemacht werden;
- Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie bis zu 1.5 m Höhe.

Im Baubereich B dürfen folgende Gebäudeteile über die max. Höhenkote von 442 m ü. M. hinausragen:

- technisch bedingte Dachaufbauten, wie Kamine, Abluftrohre sowie Dachaufgänge im technisch notwendigen Minimum;
- feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherung bis 1.2 m, sofern die Dachflächen begehbar gemacht werden;
- Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie bis zu 1.5 m Höhe;
- dem Aufenthalt dienende feste Einrichtungen (Pergola, Schattenspendler und dgl.).

Unterirdische Bauten und Anlagen (Art. 10)

Die Flächen ausserhalb der Baubereiche sollen soweit wie möglich für kompensatorische Massnahmen zugunsten des Stadtklimas genutzt werden können (Pflanzung von Grossbäumen, begrünte Oberflächen, Retention und Versickerung von Regenwasser). Unterirdische Bauten und Anlagen dürfen deshalb grundsätzlich nur innerhalb der Baubereiche A und B sowie dem im Situationsplan bezeichneten Bereich für unterirdische Bauten und Anlagen angeordnet werden. Mit dem Richtprojekt wird nachgewiesen, dass die erforderlichen Keller- und Technikräume, ein Teil der Veloabstellplätze sowie eine unterirdische Parkierungsanlage für 54 Personenwagen gestaltungsplankonform umgesetzt werden können. Sollte sich zeigen, dass unterirdische Anlagen zur Versickerung von Regenwasser, zur Abfallentsorgung sowie zur Energiegewinnung sinnvoll sind, wären diese im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Zusammenbauen (Art. 13)

Um die gemäss Richtprojekt gewünschte bauliche Einheit zu sichern, müssen in den Baubereichen A und B Gebäude bis auf eine Höhe von mind. 7 m ab dem gestalteten Boden zusammengebaut werden. Davon ausgenommen sind Lichthöfe im Baubereich B.

Dachflächen (Art. 14)

Mindestens 175 m² der Dachfläche auf dem zweigeschossigen Sockelbau sind als begehbare Dachterrasse auszugestalten. Es müssen sowohl für die Bewohner wie auch für die Beschäftigten begehbare Flächen zugänglich sein. Für die Bewohner und die Beschäftigten entsteht damit ein gut zugänglicher Aussenbereich mit guter Besonnung. Gleichzeitig wird der Nutzungsdruck auf die Aussenräume auf Erdgeschossesebene verringert.

Freiflächenziffer (Art. 15)

Gemäss Gestaltungsplan gilt eine Freiflächenziffer von mindestens 20%. Damit wird sichergestellt, dass ausreichend Freiflächen für den Aufenthalt der Bewohnerinnen und Bewohner und der Beschäftigten vorhanden sind. Mit untenstehender Darstellung der anrechenbaren Freiflächen wird nachgewiesen, dass im Richtprojekt eine höhere Freiflächenziffer von ca. 25% erreicht wird.



Abb. 20
Anrechenbare
Freiflächen im
Richtprojekt

4.3 Freiraum

Vorzone Überlandstrasse (Art. 16)

Eine wichtige Funktion für die Adressbildung übernimmt die Gebäudevorzone. Sie dient als multifunktionale Infrastruktur- und Mischverkehrsfläche zur Grundstückerschliessung, Parkierung und Anlieferung sowie als Vorbereich für die angrenzenden Erdgeschosse. Ein Mindestanteil von 20% der Vorzone ist zu begrünen. Grünfläche entlang der Parzellengrenze zur Überlandstrasse sind auf einer Tiefe von zwei Metern nicht an diese 20 % anrechenbar, da diese im Falle einer Realisierung der Veloschnellroute entfallen würden. Innerhalb der Vorzone sind feste Einrichtungen für Nutzungen der Aussengastronomie (Pergola, Schattenspender u. dgl.) sowie für andere mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig, sofern eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität gewährleistet ist.

Bei der Gestaltung des Bereichs innerhalb des Strassenabstands sind die Bestimmungen der Strassenabstandsverordnung und der Verkehrssicherheitsverordnung zu berücksichtigen.

Aufweitung Chriesbachweg (Art. 17)

Die im Situationsplan als Aufweitung Chriesbachweg bezeichnete Fläche muss so gestaltet werden, dass sie als Teil des öffentlichen Uferfreiraums wahrgenommen wird. Damit wird

auf privatem Grund ein Beitrag an die Aufwertung des öffentlichen Erholungsraums geschaffen. Die Fläche ist so auszustatten und zu gestalten, dass sie eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist (z.B. mittels Sitzgelegenheiten und Baumpflanzungen). Auf versiegelte Flächen ist zu verzichten und der Bereich der Aufweitung muss öffentlich zugänglich sein.

Siedlungsfreiraum (Art. 18)

Die im Situationsplan als Siedlungsfreiraum bezeichnete Fläche dient als Spiel-, Ruhe- und Gartenfläche. Der Freiraum ist öffentlich zugänglich, dient aber in erster Linie den Bewohnerinnen und Bewohnern und den Beschäftigten. Es ist ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von mindestens 130 m² zu schaffen.

Begrünung (Art. 19)

Sämtliche Freiräume (inkl. Vorzone Überlandstrasse) sind mit standortgerechter Bepflanzung zu begrünen und haben eine sich am Richtprojekt orientierende Anzahl gross- und mittelkronige Bäume aufzuweisen. Die Bäume sind im Falle eines Abgangs im Sinne des Richtprojekts zu ersetzen. Für Baumstandorte ist genügend Wurzelraum zu belassen. Zur Pflanzung von gross- und mittelkronigen Bäumen auf unterbauten Flächen muss eine zusammenhängende Überdeckung mit einer Aufbaustärke von mindestens 1.2 m eingehalten werden. Im Richtprojekt sind zwei Baumstandorte betroffen, welche durch ein Hochbeet genügend Erds substrat und ausreichend Wurzelraum erhalten. Die beiden Bauminseln liegen beim Haupteingang zum Wohnhochhaus und beim Kinderspiel. Durch Sitzbänke rund um die Bauminseln wird die Aufenthaltsqualität an den beiden Treffpunkten in der Siedlung zusätzlich erhöht.

Die stadtraumprägenden Strassenbäume entlang des Glattalbahnkorridders gemäss Richtprojekt tragen zur hohen Siedlungsqualität bei. Mit dem Eintrag im Situationsplan und in den Vorschriften werden die vier Bäume als zentrale Freiraumelemente grundeigentümerverbindlich festgelegt. Für die Ausgestaltung der Strassenbäume (Abstand, Grösse etc.) gilt es die Vorgaben der Strassenabstandsverordnung zu berücksichtigen.

Freiraumkonzept (Art. 20)

Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Freiraumkonzept einzureichen, welches Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Spiel- und Ruheflächen, der Fusswege, der Parkierung, der Retentionsflächen sowie für die Bepflanzung der Bäume macht. Der Freiraum hat dabei, besonders für den an den Chriesbach angrenzenden Bereich, eine hohe, Biodiversität aufzuweisen. Als Vollzugshilfe ist der «Leitfaden für Garten- und Umgebungsbe-pflanzung» (April 2015) der Stadt Dübendorf, sowie das «Merkblatt und Good Practice: Freiraumgestaltung Hochbord (Typologie Neubau)» beizuziehen.

Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen dürfen den Uferstreifen nicht tangieren, sofern sie nicht standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen.

4.4 Gestaltung

Bauten und Anlagen (Art. 21)

Bei der Beurteilung der Gesamtwirkung sind nach § 71 Abs. 2 PBG 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.

Gemäss Bericht des Preisgerichts vom März 2018 erbringt das Projekt den Nachweis, dass die vorgesehene Höhe und bauliche Dichte in der vorgesehenen Art an diesem Ort städtebaulich sehr gut verträglich ist und das Hochhaus im Kontext mit der Umgebung einen städtebaulichen Gewinn bringt.

Die projektspezifischen Qualitäten sind ebenfalls dem Bericht des Preisgerichts zu entnehmen. Eine Zusammenfassung befindet sich in Kapitel 1.4 des vorliegenden Dokuments.

Dachgestaltung (Art. 22)

Um ein ruhiges Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind technisch bedingte Dachaufbauten soweit wie möglich und wirtschaftlich tragbar zusammenzufassen und von den Fassaden um mindestens ihre eigene Höhe zurückzusetzen.

Hindernisfreies Bauen (Art. 23)

Das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG, Stand 1. Januar 2020) gelangt bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Bauten mit mehr als 50 Arbeitsplätzen oder Wohnbauten mit mehr als acht Wohnungen pro Hauseingang zur Anwendung. Im Baubewilligungsverfahren werden u. a. Zugänge, Wendeflächen und Benutzbarkeit von sanitären Räumen und Aufzügen überprüft.

Ein hindernisfreier Zugang bedeutet:

- ein schwellenloser Zugang und Rampen mit max. 6 % Steigung;
- Mindestmasse für Sanitärräume und Aufzüge;
- Ausreichende Durchgangsbreiten in Korridoren, Türöffnungen und Bewegungsflächen;
- Erreichbarkeit von Bedienelementen und Einrichtungen, Nutzräumen;
- Rollstuhlgerechte Parkplätze in Einstellhallen und bei Besucherparkplätzen.

Von den Regelvorgaben kann nur abgewichen werden, wenn ein unverhältnismässig grosser Aufwand erforderlich wäre.

Bei Neubauten von Wohngebäuden mit mehr als acht Wohneinheiten mit Zugang über das gleiche Treppenhaus muss die Erschliessung bis zu den Wohnungseingangstüren hindernisfrei ausgeführt werden. Das Wohnungsinne muss den Bedürfnissen von Rollstuhlfahrenden angepasst werden können. Bei Bauten mit mehr als 50 Arbeitsplätzen bzw. mit mehr als 1000 m² Fläche muss der Arbeitsplatzbereich hindernisfrei erreichbar und den individuellen Bedürfnissen eines behinderten Arbeitnehmenden anpassbar sein. Er soll grundsätzlich alle den übrigen Beschäftigten zugänglichen Bereiche ebenfalls erreichen können. Die Besucherbereiche müssen zudem hindernisfrei erreichbar und für alle Personen benutzbar ausgeführt sein (BehiG Art. 3 lit. d).

4.5 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung motorisierter Verkehr (Art. 24)

Die Erschliessung des Grundstücks für den motorisierten Individualverkehr erfolgt wie bereits heute ausschliesslich über den Nebenarm der Überlandstrasse. Die Zu- bzw. Wegfahrt für Motorfahrzeuge in die Vorzone bzw. in die unterirdische Parkierungsanlage ist nur an den im Plan ungefähr bezeichneten Lagen möglich. Die im Plan bezeichnete Vorzone Überlandstrasse kann durch Motorfahrzeuge zu Zwecken der Arealerschliessung, zur Parkierung sowie zur Anlieferung im Einbahnverkehr in nördlicher Richtung befahren werden.

Autoabstellplätze (Art. 25)

Die nutzungsbezogene Bestimmung und Zuordnung des Parkplatzbedarfs richtet sich gemäss Praxis der Stadt Dübendorf bei Gestaltungsplänen nach den Berechnungsvorgaben der zum Zeitpunkt der Baubewilligung rechtskräftigen kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs der Baudirektion. Der Grenz-, Mindest- und Maximalbedarf richtet sich im vorliegenden Gestaltungsplan nach der Kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Fassung für die Vernehmlassung vom 15. Juni 2018). Daraus resultiert ein Mindestbedarf von 50 PP und eine Höchstzahl von 91 PP.

Gesamthaft wird die Anzahl Autoabstellplätze auf insgesamt 62 Plätze beschränkt. Fahrzeugabstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich unterirdisch bzw. innerhalb der Hauptgebäude anzuordnen. Für Besucherinnen und Besucher und für die Kundschaft können max. acht oberirdische Fahrzeugabstellplätze innerhalb der Vorzone Überlandstrasse angeordnet werden. Davon ist mind. ein rollstuhlgerechter Fahrzeugabstellplatz für Besucher und Kunden zu realisieren.

	Grenz- bedarf ¹⁾	Mindest- bedarf ²⁾	Höchstzahl ²⁾	Bestimmungen Gestaltungsplan ³⁾
Wohnen, total ^{4,5)}	68	42 ⁶⁾	64	47
Bewohner	62	(65%) 40	(95%) 59	41
Besucher	6	(20%) 1	(75%) 5	6
Gewerbe, total ⁷⁾	41	8 ⁶⁾	27 ⁶⁾	15
Beschäftigte	23	(20%) 5	(60%) 14	8
Kunden	18	(20%) 4	(75%) 14	7
Total Autoabstellplätze	109	50	91	62

¹⁾ Grenzbedarf gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Stand Fassung für die Vernehmlassung vom 15. Juni 2018)

²⁾ Reduktionswerte für Gemeindetyp 3, Güteklasse C, gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Stand Fassung für die Vernehmlassung vom 15. Juni 2018)

³⁾ Festlegung gemäss Absprache mit der Stadt Dübendorf

⁴⁾ 62 Wohneinheiten

⁵⁾ 5'415 m² mBGF (massgebliche Bruttogeschossfläche)

⁶⁾ Bruchteile gerundet

⁷⁾ 1'807 m² mBGF (massgebliche Bruttogeschossfläche)

Da der Individualverkehr vermehrt mit Elektrofahrzeugen bewältigt wird, erhöht sich auch die Nachfrage nach den notwendigen Infrastrukturen, wie Ladestationen. Es wird empfohlen im Bauprojekt entsprechende Installationen in der Tiefgarage einzuplanen, z.B. in Form von Leerrohren für allfällige Ladestationen. Diese sollten mindestens für die hausinterne Nutzung zur Verfügung stehen.

Zweiradabstellplätze (Art. 26)

Für Ausgestaltung der Abstellplätze gilt die jeweils gültige Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf. Aktuell gilt die Fassung Verordnung vom 7. September 2010. Die für das vorliegende Richtprojekt benötigten 145 Zweiradabstellplätze wurden im Richtprojekt nachgewiesen.

	PP / m ² GNF ¹⁾	Normbedarf
Wohnen ²⁾	40	136
Gewerbe: publikumsorientierte DL-Betriebe ³⁾	200	9
Total Zweiradabstellplätze	109	145

¹⁾ GNF = Gesamtnutzfläche gemäss Art. 39b der Bauordnung

²⁾ 5'415 m² GNF

³⁾ 1'807 m² mBGF (massgebliche Bruttogeschossfläche)

Von den zu realisierenden Zweiradabstellplätzen müssen gemäss Gestaltungsplan mind. 60% oberirdisch angeordnet werden. Diese können sich im Aussenraum oder im Gebäudeinnern in gut zugänglichen Veloräumen befinden. Abstellplätze im Untergeschoss müssen über eine Rampe oder einen velotauglichen Lift gut erreichbar sein. Von den Zweiradabstellplätzen die sich ausserhalb des Gebäudes befinden sind mind. 50% gedeckt und abschliessbar auszugestalten.

Notzufahrt (Art. 27)

Die Notzufahrt hat an der im Situationsplan ungefähr bezeichneten Lage zu erfolgen und dient insbesondere als Zufahrt für die Feuerwehr. Im Rahmen der Baubewilligung ist in eine Bewegungsfläche für ein Löschfahrzeug von mind. 6 x 11 m nachzuweisen. Die abgewinkelte Schlauchlänge vom Löschfahrzeug bis zum Gebäudeeingang/Einspeisepunkt Steigleitung darf max. 10 m betragen. Der Abstand und die Geometrie entspricht der «Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen» der FKS Ausgabe 2015 zum Art. 44 der Brandschutznorm Ausgabe 2015 der Vereinigung Kantonalen Gebäudeversicherungen (VKF).

4.6 Umwelt

Energieversorgung (Art. 28)

Gemäss Energieplan der Stadt Dübendorf liegt der Gestaltungsplanperimeter in einem Gebiet mit besonderen Energievorgaben. Danach dürfen max. 30% des zulässigen Energiebedarfs mit fossiler Energie abgedeckt werden. Zum Nachweis ist gemeinsam mit dem Baugesuch ein Energiekonzept einzureichen.

Energiestandard (Art. 28, Art. 29)

Die Stadt Dübendorf setzt zudem voraus, dass die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen gewichteten Energiekennzahlen Minergie-P-ECO Standard (Kategorie Wohnen MFH) für Neubauten erreicht werden. Die Energiekennzahl Minergie-P entspricht der gewichteten Endenergiekennzahl E_{HWLK} . Die Energiekennzahl Minergie-ECO entspricht dem Grenzwert GW_2 der Grauen Energie gemäss Minergie-ECO.

Die Energiekennzahlen müssen kalkulatorisch von externen Experten im Rahmen der Baueingabe nachgewiesen werden. Folgende projektspezifischen Ansätze dienen als Ansatz für das noch zu erarbeitende Energiekonzept:

- Der Baukörper ist kompakt, die Gebäudehülle gut gedämmt und weitgehend wärmebrückenfrei.
- Das Gebäude wird mit Umweltwärme auf niedrigem Temperaturniveau versorgt.
- Das hochgelegene Dach ist mit Photovoltaikmodulen ausgestattet. Die Leistung der Anlage erfüllt die Anforderungen Minergie-P.

Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 30)

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich in der Industrie- und Gewerbezone, soll aber im Rahmen der parallel laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung der Z3a zugewiesen werden. Für beide Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III (ES III). Das Gebiet ist bereits erschlossen und überbaut, somit gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW). Das Gebiet wird insbesondere durch die Ringstrasse, die Überlandstrasse, die Neugutstrasse und die Autobahn A1 lärmbelastet. Abklärungen zum Strassenlärm vom Ingenieurbüro Andreas Suter zeigen auf, dass die IGW der ES III an allen Fassaden ohne weitere Massnahmen eingehalten werden können. Die Emissionen der am Perimeter vorbeiführenden Glattalbahn sind (gemäss Vorprüfungsschreiben der kantonalen Baudirektion vom 13. März 2020) vernachlässigbar. Die Abstellplätze werden in einer Tiefgarage mit max. 54 Parkplätzen angeordnet. Die Zufahrt erfolgt über die Überlandstrasse. Die Tiefgarage als neue Anlage hat gegenüber lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte einzuhalten (Art. 7 LSV). Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

In der Lärmübersichtskarte für Bauvorhaben des Kantons Zürich ist ersichtlich, dass direkt vor dem Projektperimeter eine neue lärmemittierende Anlage geplant werden kann. Als Gegenmassnahme wurden die Räume der lärmempfindlichen Nutzungen (Wohnen) so ausgerichtet, dass sich mindestens ein Fenster um 90° von der Quelle abwendet und dadurch eine Reduktion von ca. 4 dB(A) erhält. Mit diesen Massnahmen wird einer möglichen Lärmbelastung in der Zukunft schon heute entgegengewirkt.

Lärmschutzanlagen (Art. 31)

Um die stadträumlich nachteiligen Auswirkungen von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen auszuschliessen, sind solche Lärmschutzanlagen nicht zulässig.

Lichtemissionen (Art. 32)

Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen. Kunstlicht kann je nach Beleuchtungszeitpunkt, Beleuchtungsdauer, Lichtstärke und Lichtfarbe Auswirkungen auf lichtensible Organismen haben sowie den Aktionsradius von Tieren einschränken. Mit bewusstem und sorgfältigem Einsatz der künstlichen Beleuchtung kann diesen Auswirkungen entgegengewirkt werden. Beleuchtungsdauer und Lichtstärke sollen auf das notwendigste reduziert werden. Grundsätzlich sollte auf Licht welches ungehindert in den Nachthimmel strahlt verzichtet werden. Falls nötig können Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen eingerichtet werden. Allgemein gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe, desto kleiner die Auswirkungen auf die Organismen.

Hochwasserschutz (Art. 33)

Der nördliche Teil des Gestaltungsplanperimeters weist gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich eine Restgefährdung auf. Es ist daher sehr selten mit einem Hochwasserereignis zu rechnen. Bei der Gefährdung handelt es sich um Hochwasser der Glatt. Diese können sich aufgrund der Topographie nach Norden bis über die Überlandstrasse erstrecken. Im Rahmen der Baubewilligung für eine Bauprojekt muss die Gewährleistung der Hochwassersicherheit nachgewiesen werden.

Kehrichtbeseitigung (Art. 34)

Für die Kehrichtbeseitigung werden Unterflur-Abfallentsorgungsanlagen erstellt. Diese haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen Bestandteil des Freiraumkonzepts sein. Die Unterflur-Abfallentsorgungsanlage ist im Richtprojekt an der westlichen Ecke des Grundstücks vorgesehen. Sie befindet sich direkt an der Überlandstrasse wodurch die Entsorgungsfahrzeuge optimalen Zugang erhalten. Gleichzeitig befindet sich die Anlage in der Nähe des Gebäudeeingangs und ist somit einfach erreichbar.

Ökologischer Ausgleich (Art. 35)

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 18b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, Stand 1. April 2020) und Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, Stand 1. Juni 2017) sowie hinsichtlich Begrünung im Sinne von § 76 PBG zu optimieren.

Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich des Flachdachs im Baubereich B ist mit standortgerechter Bepflanzung ökologisch wertvoll zu begrünen. Das gilt auch für den Bereich wo allfällige Solaranlagen installiert werden. Die Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

Im Richtprojekt ist eine flächige Strauchpflanzung mit Klein- und Grossträuchern sowie Bäumen vorgesehen. Die Umgebungsgestaltung bietet als Ergänzung zum angrenzenden Freiraum entlang dem Chriesbach eine ökologisch wertvolle Lebensraumerweiterung. Die Ausstattung der nicht begehbaren Dachflächen mit standortgerechter Bepflanzung wirkt sich fördernd auf die Artenvielfalt aus und verbessert das Stadtklima.

Entwässerung (Art. 36)

Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur besonderen Bauverordnung I (BBV I, Stand 1. Oktober 2019) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen. Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GschG, Stand 1. Januar 2020) abzuleiten.

4.7 Schlussbestimmungen

Aufhebung Dienstbarkeit (Art. 37)

Aus Sicht der Stadt Dübendorf sind die 16 Parkplätze auf dem Grundstück Kat.-Nr. 17359 in Zukunft nicht mehr nötig. Die Dienstbarkeit für das Parkplatzbenutzungsrecht zugunsten Grundstücks Kat.-Nr. 17312 (vgl. Kapitel 2.1) soll daher aufgelöst werden. Deshalb muss gemäss Gestaltungsplan spätestens bei Rechtskraft der Baubewilligung diese Dienstbarkeit für das Parkplatzbenutzungsrecht aufgehoben sein. Die Stadt Dübendorf und der Grundeigentümer haben sich darauf verständigt, dass der für den Eigentümer durch die Aufhebung der Dienstbarkeit für das Parkplatzbenutzungsrecht entstehende wirtschaftliche Nachteil beim Ausgleich der planungsbedingten Vor- und Nachteile (Kommunaler Mehrwertausgleich) berücksichtigt werden kann.

Abb. 21
Gestaltungsplan-
perimeter (weiss)
und Lage Park-
plätze (gelb)



5 Verfahrensablauf

5.1 Verfahrensablauf Gestaltungsplan

Ablauf	Zeitraum
Entwurf Gestaltungsplan	Mai 2018 bis Mai 2019
Ämtervorvernehmlassung	Juli 2019 bis August 2019
Öffentliche Auflage, Ämtervernehmlassung	15. November 2019 bis 29. Januar 2020
Vorprüfung kantonale Baudirektion	November 2019 bis März 2020
Überarbeitung und Bereinigung	März 2020 bis Mai 2020
Beschluss durch Stadtrat	
Beschluss durch Gemeinderat	
Genehmigung durch Baudirektion	
Inkraftsetzung durch Stadtrat	

5.2 Öffentliche Auflage

Gemäss § 7 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind die planungsunterlagen bei Änderungen in Richt- und Nutzungsplanung vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz zum Planungsinhalt äussern und Einwendungen anbringen.

Die öffentliche Auflage und Anhörung zum privaten Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach» fand parallel mit der Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung «Giesen-Nord» vom 15. November 2019 bis am 29. Januar 2020 statt.

Während der Auflagefrist sind insgesamt zehn Einwendungen / Stellungnahmen zum Gestaltungsplan und zur Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung eingegangen:

- Fünf umliegende Gemeinden, sowie eine politische Partei (FDP) haben zustimmend und ohne Anträge Stellung zu den Vorlagen genommen.
- Zwei Einwendungen mit Anträgen für Anpassungen des Gestaltungsplans wurden seitens politischer Parteien (GLP, SP) gemacht.
- Eine Einwendung von der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) beinhaltet einen Antrag und eine Empfehlung.
- Die Stadtbildkommission der Stadt Dübendorf (SBK) hat eine Einwendung mit zwei Anträgen zum Gestaltungsplan eingereicht.

Das Kapitel 5.3 nimmt im Sinne von § 7 PBG Stellung zu den eingegangenen Einwendungen. Einwendungen, die (teilweise) berücksichtigt werden konnten sind in Form von Änderungen der Vorschriften, des Situationsplans sowie den voranstehenden Kapiteln im Planungsbericht eingeflossen.

Die Einwendungen welche im Rahmen der öffentlichen Auflage eingereicht wurden, umfassen diverse Themenbereiche und lassen sich zu folgenden Punkten zusammenfassen:

- Die zu erwartende Nutzungsdichte sei abzuschätzen.
- Die Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts im Rahmen der Baubewilligung wird empfohlen.
- Die Auswirkungen der von der Glattalbahn ausgehenden Lärmemissionen seien zu berücksichtigen.
- Die verbindliche Festlegung ökologisch wertvoller Freiräume wird gefordert.
- Eine Solarfassade sei verbindlich festzulegen.
- Vorkehrungen für Ladestationen für Elektrofahrzeuge seien vorzusehen.
- Ein Nachweis der guten sozialen Durchmischung wird gefordert.
- Ein Anteil preisgünstigen Wohnraums sei festzulegen.
- Eine 100%ige erneuerbare Energieversorgung soll gefordert werden.
- Die Mehrwertabschöpfung sei im Gestaltungsplan festzulegen.
- Basierend auf dem Richtprojekt mit einem hohen Wohnanteil sei der Mindestwohnanteil im Gestaltungsplan deutlich zu erhöhen.

5.3 Behandlung der Einwendungen

Im vorliegenden Kapitel werden sowohl die nicht berücksichtigten als auch die berücksichtigten Anträge behandelt. Die umliegenden Nachbargemeinden Dietlikon, Fällanden, Schwerzenbach, Volketswil, Wangen-Brüttsellen und die Stadt Zürich wurden zur Stellungnahme eingeladen. Die Gemeinden haben das Planungsvorhaben zur Kenntnis genommen und keine Einwendungen dazu angebracht. Seitens Stadt Zürich wurde keine Stellungnahme eingereicht.

ZPG	Mobilität
Empfehlung:	Die ZPG empfiehlt, zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs und zur Festlegung eines zweckmässigen Mobilitätsangebots auf dem Areal, die Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts mit der Baueingabe und dessen wichtigste Inhalte in den Bestimmungen zu ergänzen.
Entscheidung:	Empfehlung nicht berücksichtigt
Stellungnahme:	Die im Gestaltungsplan festgelegte Anzahl Parkplätze liegt innerhalb des Spielraums der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich und nur wenige Plätze über dem benötigten Minimum gemäss Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf. Mit einer ÖV-Gütekategorie C (auf einer Skala von Skala A bis F) ist das Grundstück ÖV-technisch gut aber nicht hervorragend angebunden. Unter diesen Umständen erscheint ein zwingendes Mobilitätskonzept als nicht zweckmässig.

GLP	Lärmemissionen Glattalbahn
Antrag:	Der Gestaltungsplan soll mit Massnahmen zum Schutz vor den Lärmemissionen der direkt vor dem Grundstück verlaufenden Glattalbahn und des Verkehrs auf der nahegelegenen Kreuzung ergänzt werden.
Entscheid:	Antrag nicht berücksichtigt
Stellungnahme:	Die Belastungsgrenzwerte an den Gebäudefassaden werden nicht überschritten. Die entsprechenden Ergebnisse der Lärmuntersuchung werden im Planungsbericht ergänzt. Die Baudirektion hält desweiteren im Vorprüfungsbericht fest: «Die Emissionen der am Perimeter vorbeiführenden Glattalbahn sind vernachlässigbar».

GLP	Freiraum
Antrag:	Im Gestaltungsplan soll verbindlich festgelegt werden, dass der Freiraum nicht nur hochwertig, sondern ökologisch wertvoll gestaltet werden muss. Das heisst, dass insbesondere für den an das Ufer des Chriesbachs grenzende Bereich eine hohe, einheimische Biodiversität geplant werden muss. Dies muss von geeigneter Stelle beim Antrag für die Baubewilligung nachgewiesen werden.
Entscheid:	Antrag berücksichtigt
Stellungnahme:	Eine verbindliche Festlegung für eine hohe Biodiversität wurde in den Vorschriften ergänzt und im Bericht erläutert.

GLP	Fassadengestaltung
Antrag:	Die im Richtplan erwähnte Absicht, eine Solarfassade zu verwirklichen, soll im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt werden. Als Alternative kommt auch eine hochwertige begrünte Fassade in Frage.
Entscheid:	Antrag nicht berücksichtigt

Stellungnahme:	<p>Im Rahmen des Wettbewerbs verzichtete die Stadt Dübendorf auf Vorgaben für die Fassadengestaltung. Die hochwertige Klinkerfassade des Projekts wurde durch das Preisgericht positiv gewürdigt. Eine Forderung nach einer Solarfassade oder Fassadenbegrünung im Gestaltungsplan wäre nicht verhältnismässig.</p> <p>Die Option einer Solarfassade wurde geprüft. Sie ist aber sowohl von den Architekten als auch seitens des Grundeigentümers nicht gewünscht. Um dem Anliegen trotzdem Rechnung zu tragen wurde in der Überarbeitung des Gestaltungsplans der allgemeine Energiestandard erhöht. Die Firma Durable Planung und Beratung GmbH wurde beauftragt, das bereits vom Planungsausschuss angebrachte Anliegen nach strengeren Auflagen fachlich zu prüfen. Die Vorschriften zum Energiestandard wurden anschliessend verschärft.</p> <p>Auf das Festlegen einer Fassadenbegrünung wurde verzichtet, da mit der Begrünung nicht begehbare Dachflächen und der ökologisch wertvollen Freiraumgestaltung bereits Massnahmen zu den Themen Stadtklima und Biodiversität getroffen werden.</p>
GLP	Ladestation Elektrofahrzeuge
Antrag:	In der Tiefgarage sollen Vorkehrungen für öffentlich zugängliche oder hausinternen Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgenommen werden (z. B. Leerrohre).
Entscheid:	Antrag teilweise berücksichtigt
Stellungnahme:	Die Formulierung von Vorschriften zu technischen Installationen innerhalb des Gebäudes ist nicht Gegenstand eines Gestaltungsplanverfahrens. Ein Hinweis zu diesem Thema wurde jedoch im Bericht als Empfehlung aufgenommen.
GLP	Soziale Durchmischung
Antrag:	Es soll nachgewiesen werden, wie auf dem Areal eine gute soziale Durchmischung garantiert werden soll und welche Massnahmen zu diesem Zweck getroffen werden.
Entscheid:	Antrag nicht berücksichtigt
Stellungnahme:	Das Wohnungsangebot mit modernen Mietwohnungen im günstigen Preissegment soll Menschen verschiedener Haushaltsformen und Lebensphasen ansprechen. Dadurch wird eine gute soziale Durchmischung erreicht. Auf konkrete Massnahmen im Gestaltungsplan kann daher verzichtet werden.
SP	Preisgünstige Wohnungen
Antrag:	Seit dem 01. November 2019 gilt im kantonalen PBG der § 49 b. Demnach kann bei höheren Ausnutzungsmöglichkeiten durch Zonenänderungen und Sondervorschriften ein Mindestanteil von preisgünstigen Wohnungen festgelegt werden. Wir schlagen hier einen Anteil von 50% vor.
Entscheid:	Antrag nicht berücksichtigt

Stellungnahme:	In der Bau- und Zonenordnung gibt es zurzeit (noch) keine Umsetzung des neuen § 49 b PBG zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Im Rahmen des gesamten Planungsprozesses sind seitens der Stadt diesbezüglich auch keine Anträge erwähnt worden. Unter Betrachtung der Lage und der Entwicklungsabsicht des Eigentümers, Wohnungen für Menschen verschiedener Haushaltsformen und Lebensphasen bereitzustellen, sind keine Wohnungen im oberen Preissegment geplant. Bereits im Projektwettbewerb wurden deshalb Lösungen für moderne Wohnungen im günstigen Preissegment verlangt.
SP	Energieversorgung (Art. 28)
Antrag:	Für solche Projekte muss angesichts des Nettonull Klimaziels bis 2050 eine 100%ige erneuerbare Energieversorgung gefordert werden, das ist zeitgemäss.
Entscheid:	Antrag nicht berücksichtigt
Stellungnahme:	Die energiepolitischen Ziele der Stadt Dübendorf sowie konkrete Vorgaben für die Energieversorgung werden im kommunalen Energieplan von 2017 festgehalten. Die für das Gestaltungsplangebiet geltenden besonderen Vorgaben (max. 30% fossile Energieträger) werden mit dem Gestaltungsplan verbindlich umgesetzt. Der dadurch abgeleitete Anteil von mindestens 70% erneuerbarer Energie ist zeitgemäss und lässt die notwendigen Spielräume für die Wahl der eines möglichst nachhaltigen Energieversorgungssystems in der weiteren Projektierung. Mit der verbindlichen Festlegung eines Energiestandards, der dem Minergie-P-Eco-Standard entspricht und der Anforderungen an die Photovoltaikanlage die Leistung gemäss Minergie-P zu erbringen, wird der Thematik der Nachhaltigen Energieversorgung nachgegangen.
SP	Mehrwertabschöpfung
Antrag:	Die Art und Höhe der Mehrwertabschöpfung soll im Gestaltungsplan / BZO festgelegt werden, sobald die Abklärungen durch Wüest & Partner erfolgt sind.
Entscheid:	Antrag berücksichtigt
Stellungnahme:	Parallel zu den beiden Planungsvorlagen (Gestaltungsplan und Teilrevision) erarbeitet die Stadt Dübendorf einen städtebaulichen Vertrag. In diesem wird die Art und Höhe der Mehrwertabgabe zwischen der Stadt und dem Grundeigentümer verbindlich vereinbart.
SBK	Mindestwohnanteil
Antrag:	Art. 5 Abs. 3 der Vorschriften ist in dem Sinne strenger zu formulieren, dass der Mindestwohnanteil deutlich höher als 25% liegen soll. (Bei unverändertem Mindestanteil an Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen.)
Entscheid:	Antrag berücksichtigt
Stellungnahme:	Der Mindestwohnanteil wurde (von 25%) auf 50% erhöht und kann somit zwischen 50% und 75% variieren.

SBK	Zugänglichkeit Dachterrasse
Antrag:	Art. 14 der Vorschriften ist wie folgt zu ergänzen: «Ein angemessener Teil der Dachfläche im Baubereich B ist als begehbare, für die Bewohner/Innen zugängliche Dachterrasse auszugestalten.
Entscheid:	Antrag berücksichtigt
Stellungnahme:	Das Anliegen der SBK zur Präzisierung der Zugänglichkeit wurde im Bericht ergänzt. Die Zugänglichkeit muss sowohl für die Bewohnerschaft wie auch für die Beschäftigten gewährleistet werden.

5.4 Ämtervernehmlassung und kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Ämtervernehmlassung und die kantonale Vorprüfung durchgeführt und ausgewertet. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit dem Vorprüfungsschreiben vom 13. März 2020, vorbehaltlich der Umsetzung diverser Anträge und der genehmigungsfähigen Einreichung der Richt- und Nutzungsplanungsrevision «Giessen-Nord», die Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans in Aussicht gestellt. Es wurden alle Anträge aus dem Vorprüfungsschreiben berücksichtigt.

Folgende Ergänzungen sind aufgrund des Vorprüfungsschreibens aufgenommen worden:

- Die Bäume entlang der Überlandstrasse werden als Strassenbäume Grundeigentümerverbindlich festgesetzt.
- Die oberirdischen Fahrzeugabstellplätze in der Vorzone sind räumlich verortet.
- Eine maximale Fläche, die von Kleinbauten beansprucht werden darf, wird festgelegt.
- Eine Mindestfläche für den begehbaren Bereich der Dachterrasse wird gesichert.
- Ein Mindestanteil für die zu begrünende Teilfläche innerhalb der Vorzone wird festgelegt.
- Die Mindestanzahl der zu realisierenden Zweiradabstellplätze sowie Vorgaben zu deren Lage und Ausgestaltung werden festgehalten.
- Die Anforderungen an den Energiestandard wurden präzisiert.
- Die Einordnung des Projekts in die regionale Dichtevorgaben wird dargelegt.
- Die Verträglichkeit des Projekts mit dem Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) wird erläutert.
- Die Bestimmungen zum Hochwasserschutz und zum Uferstreifen wurden präzisiert.
- Die Herleitung der erforderlichen Abstellplätze ist ersichtlich.
- Ein erläuterndes Kapitel zum Thema Stadtklima wurde ergänzt.
- Diverse materielle Hinweise (Grundwasser, Hochwasser, Lärmschutz) wurden in den Bericht aufgenommen.

6 Beilage

Als Beilage zum Planungsbericht dienen die folgend aufgeführten Planunterlagen zum Richtprojekt «059 Dübendorf, Wohnüberbauung am Chriesbach».

Architektur: Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich
Landschaftsarchitektur: Manoa Landschaftsarchitekturen GmbH, Meilen
Datum: 30. März 2020

Planunterlagen:

- Plan Nr. 1: Situationsplan 1:500
- Plan Nr. 2: Grundriss Untergeschoss 1:200
- Plan Nr. 3: Grundriss Erdgeschoss 1:200
- Plan Nr. 4: Grundriss 1. Obergeschoss 1:200
- Plan Nr. 5: Grundriss 2. Obergeschoss 1:200
- Plan Nr. 6: Grundriss 3.-4. Obergeschoss 1:200
- Plan Nr. 7: Grundriss 5.-14. Obergeschoss 1:200
- Plan Nr. 8: Schnitt 1:200

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 04.06.2021
Voraussichtliches Ablaufdatum: 04.06.2024
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001012

Publizierende Stelle
Stadt Dübendorf, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf

Privater Gestaltungsplan "Wohnüberbauung am Chriesbach", Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung "Giessen Nord", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8600 Dübendorf

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Der private Gestaltungsplan "Wohnüberbauung am Chriesbach" und die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung "Giessen Nord" wurden vom Gemeinderat Dübendorf am 2. November 2020 festgesetzt und von der Baudirektion mit den Verfügungen vom 24. März 2021 genehmigt. Der Entscheid wurde am 16. April 2021 samt Rechtsmittelbelehrung publiziert.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 28. Mai 2021 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan „Wohnüberbauung am Chriesbach“ und die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung "Giessen Nord" treten somit am Tag nach dieser Publikation in Kraft.

Dübendorf, 4. Juni 2021
Stadtrat

Kontaktstelle:
Stadt Dübendorf
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf