



Referenz-Nr.: ARE 20-1458

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

1/3

Privater Gestaltungsplan «Am Stadtrand» – Genehmigung

Gemeinde **Dübendorf**

Lage Dübendorf, Hochbord, Kat.-Nrn. 16950, 10064 und 10065

- Massgebende - Plan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 9. September 2020
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 9. September 2020

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Gestützt auf die genehmigte Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Hochbord, welche die Grundstücke Kat.-Nrn. 16950, 10064 und 10065 der Zentrumszone zuweist und eine Gestaltungsplanpflicht für dieses festlegt, plant die Grundeigentümerin (Mettler2Invest AG) auf der Parzelle Kat.-Nr. 16950 den Abbruch der bestehenden Liegenschaft und einen Ersatzneubau mit einer qualitativ hochstehende Wohn- und Gewerbenutzung. Unter Einbezug der Eigentümer der zwei Nachbarparzellen, Kat.-Nrn. 10064 und 10065, wurde ein Studienauftrag durchgeführt und ein städtebauliches Gesamtkonzept über die drei Parzellen entwickelt. Das Siegerprojekt von Stücheli Architekten AG und HAAG Landschaftsarchitektur GmbH vom 10. März 2020 dient als Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan, der eine Fläche von rund 8820 m² umfasst. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird der in der Grundordnung (Art. 39a Abs. 1 der Bauordnung) verankerten Gestaltungsplanpflicht entsprochen.

Zustimmung Da sich der vorliegende private Gestaltungsplan im Rahmen der gültigen Nutzungsplanung hält, liegt nach § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) die Festsetzung des Gestaltungsplans in der Kompetenz des Stadtrats Dübendorf.

Der Stadtrat Dübendorf stimmte mit Beschluss vom 17. September 2020 dem privaten Gestaltungsplan «Am Stadtrand» zu. Mit Schreiben vom 5. Oktober 2020 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit dem privaten Gestaltungsplan «Am Stadtrand» sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Richtprojekts geschaffen werden. Der private Gestaltungsplan bezweckt die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbeüberbauung, die Schaffung von Freiräumen mit besonders guter Gestaltung, die

Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung mit attraktiven Fussgänger- und Veloverbindungen sowie die Gewährleistung des Lärmschutzes.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Der private Gestaltungsplan «Am Stadtrand» weist zwei Baubereiche aus (A und B). Innerhalb der Baubereiche darf jeweils ein Hauptgebäude erstellt werden. Für die Baubereiche werden die zulässige Gesamthöhe auf 60 m begrenzt und ein maximaler Fussabdruck von 500 m² (Baubereich A) bzw. 900 m² (Baubereich B) festgelegt. In beiden Baubereichen sind Wohnen und nicht störende Betriebe als Nutzungen zulässig.

Im Aussenbereich ist der Gestaltungsplanperimeter in drei Teilbereiche unterteilt. Zur Strasse «Am Stadtrand» wird eine Vorzone festgelegt, die als Übergangsbereich zur Strasse sowie als Eingangsbereich zu den Hauptgebäuden dient. Entlang des Chrästrägerwegs wird über die gesamte Länge des Gestaltungsplanperimeters eine Fläche zur Erstellung einer Baumhecke gesichert. Die zwischen diesen zwei Festlegungen liegende Freifläche ist als Aufenthalts- und Grünfläche attraktiv auszugestalten und auf unterschiedliche Aufenthaltsfunktionen abzustimmen.

Gemäss den Gestaltungsplanbestimmungen (Art. 4 Abs. 1 GPV) sind die Bauten, Anlagen und der Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erreicht wird. Ferner sichert Art. 7 Abs. 1 GPV, dass der Freiraum nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten ist, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen werden. Auch eine klimagerechte Gestaltung ist anzustreben.

Der Gestaltungsplan sichert im Situationsplan die Lage (mit Anordnungsspielraum) der Zu- und Wegfahrten ab der Strasse «Am Stadtrand» sowie die Anschlusspunkte (Lage schematisch) für zwei nicht öffentliche Arealquerungen zwischen dem Chästrägerweg und der Strasse «Am Stadtrand».

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 25. Juni 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 Dübendorf 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 «Am Stadtrand», welchem der Stadtrat Dübendorf mit Beschluss vom 17. September 2020 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt CHF 733.- (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 zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung 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 zwei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
 - Mettler2Invest AG, Schönbüelpark 10, 9016 St. Gallen (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 21. DEZ. 2020

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan "Am Stadtrand"

SITUATIONSPLAN

1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat.-Nr. 10950

Mettler2Invest AG
Martin Margadant

Kat.-Nrn. 10064 und 10065

Jean-Claude Furegati

Marco Andrea Furegati

Philomena Adonia Lenz

Marcel Guido Furegati

Roger Pierre Furegati

Vom Stadtrat zugestimmt am

Namens des Stadtrats
Der Präsident:

Andre Ingold

Der Stadtschreiber:

Martin Kunz

Genehmigung durch die Baudirektion am **21. Dez. 2020**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1458/20

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch



SITUATIONSPLAN

1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat.-Nr. 16950

Mettler2Invest AG
Martin Margadant

Philomena Adonia Lenz

Kat.-Nrn. 10064 und 10065

Jean-Claude Furegati

Marcel Guido Furegati

Marco Andrea Furegati

Roger Pierre Furegati

Vom Stadtrat zugestimmt am

Namens des Stadtrats
Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

André Ingold

Martin Kunz

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.



Koordinaten

Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
1	2687539,949	1250463,499
2	2687550,902	1250491,632
3	2687575,168	1250482,184
4	2687564,215	1250454,051
5	2687523,408	1250393,389
6	2687543,619	1250445,301
7	2687568,437	1250435,752
8	2687542,787	1250385,844

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung und Abstandslinien:
ARE, GIS Kanton Zürich vom 21. November 2019
Richtprojekt: Stücheli Architekten AG und Haag Landschafts-
architektur GmbH vom 10.3.2020

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

Festlegungen

	Geltungsbereich	Ziff. 2 / Abs. 2
	Baubereich für Hauptgebäude mit Mantellinien	Ziff. 5 / Abs. 1
	Koordinatenpunkt	Ziff. 5 / Abs. 1
	Zulässige Gesamthöhe (GH)* und gewachsener Boden (GB) in m ü. M. * Vorbehältlich Höhenbeschränkung gemäss LeV	Ziff. 5 / Abs. 6
	Gewachsener Boden (neue Höhenkurven in m ü. M.)	Ziff. 5 / Abs. 7
	Baumhecke (Lage schematisch)	Ziff. 7 / Abs. 2
	Aufenthalts- und Grünfläche (Lage schematisch)	Ziff. 7 / Abs. 3
	Vorzone (Lage schematisch)	Ziff. 7 / Abs. 4
	Einzelbaum/Baumgruppe (Lage und Anzahl schematisch)	Ziff. 7 / Abs. 5
	Zu- und Wegfahrt (mit Anordnungsspielraum)	Ziff. 8 / Abs. 1
	Zu- und Wegfahrt temporär (mit Anordnungsspielraum)	Ziff. 8 / Abs. 2
	Notzufahrt (mit Anordnungsspielraum)	Ziff. 8 / Abs. 3
	Anlieferung (mit Anordnungsspielraum)	Ziff. 8 / Abs. 4
	Nicht öffentliche Arealquerung (Lage schematisch)	Ziff. 8 / Abs. 5
	Öffentlicher Fuss- und Veloweg (Lage schematisch)	Ziff. 8 / Abs. 6
	Oberirdische Veloabstellplätze (Lage schematisch)	Ziff. 8 / Abs. 7
	Oberirdische rollstuhlgerechte Abstellplätze (Lage schematisch)	Ziff. 8 / Abs. 9
	Oberirdische Kurzzeitabstellplätze (mit Anordnungsspielraum)	Ziff. 8 / Abs. 9
	Abfallentsorgungsanlage (Lage schematisch)	Ziff. 10 / Abs. 4

Informationsinhalte

	Abbruch bestehende Gebäude
	Richtprojekt (Hauptgebäude, Pergolen, Aufenthaltsflächen, Grünflächen)
	Bestehende Verkehrsbaulinien
	Bestehende Gebäude ausserhalb Geltungsbereich
	Anlagenbereich Hochspannungseitung

Stadt Dübendorf



Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan "Am Stadtrand"

BESTIMMUNGEN

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat.-Nr. 16950

Mettler 2 Invest AG
Martin Margadant

Philomena Adonia Lenz

Kat.-Nrn. 10064 und 10065

Jean-Claude Furegati

Marcel Guido Furegati

Marco Andrea Furegati

Roger Pierre Furegati

Vom Stadtrat zugestimmt am

Namens des Stadtrats

Der Präsident:

Andre Ingrid

Der Stadtschreiber:

Martin Kunz

Genehmigung durch die Baudirektion am

21. Dez. 2020

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

1458/20

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch



Privater Gestaltungsplan "Am Stadtrand"

BESTIMMUNGEN

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat.-Nr. 16950

Mettler2Invest AG
Martin Margadant

Philomena Adonia Lenz

Kat.-Nrn. 10064 und 10065

Jean-Claude Furegati

Marcel Guido Furegati

Marco Andrea Furegati

Roger Pierre Furegati

Vom Stadtrat zugestimmt am

Namens des Stadtrats

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

André Ingold

Martin Kunz

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

1 ZWECK

Ziele

Der private Gestaltungsplan Am Stadtrand bezweckt:

- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbeüberbauung,
- die Schaffung von Freiräumen mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung unter Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Mobilitätszielsetzungen mit attraktiven Fussgänger- und Veloverbindungen,
- die Gewährleistung des Lärmschutzes,
- die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 39a Abs. 1 BO.

2 BESTANDTEILE UND GELTUNGSBEREICH

Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

3 ERGÄNZENDES RECHT

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Wo der Gestaltungsplan nichts Anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung sowie das übergeordnete kantonale Recht (PBG in der Fassung bis 28.2.2017) und eidgenössische Recht massgebend.

4 GESTALTUNG

Anforderungen

¹ Bauten, Anlagen und 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 im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Richtprojekt

² Das Richtprojekt von Stücheli Architekten AG und Haag Landschaftsarchitektur GmbH vom 10.3.2020 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck (Baubereich A), Freiräume, Erschliessung) richtungsweisend. Für Baubereich B ist der Nachweis der besonders guten Gestaltung der Bauten zu gegebenem Zeitpunkt noch zu erbringen.

³ Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

5 BEBAUUNG

Baubereiche

¹ Hauptgebäude müssen innerhalb der im Plan mit Mantellinien bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

² Pro Baubereich ist nur ein Hauptgebäude zulässig. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude.

³ Die Gebäude können unabhängig von Grenzabständen sowie Verkehrsbaulinien auf die Mantellinie des Baubereichs gestellt werden. Allfällige Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge sind nicht zu beachten.

Vordächer

⁴ Einzelne Vordächer dürfen bei besonders guter Gestaltung im Sockelgeschoss bis zu 3.0 m über die Mantellinien der Baubereiche hinausragen. Ausgenommen davon sind die Mantellinien entlang der Verkehrsbaulinien, bei welchen § 100 Abs. 1 PBG zur Anwendung kommt.

Bauliche Dichte

⁵ Die maximal zulässige oberirdische Baumasse beträgt:

Baubereich	Baumasse total	Wohnen minimal	Wohnen maximal	Gewerbe minimal
A	23'212 m ³	40 %	100 %	0 %
B	38'513 m ³	40 %	94.6 %	5.4 %
Total	61'725 m ³			

**Gesamthöhe, gewachsener Boden
Baubereich und Fussabdruck
Erdgeschoss**

⁶ Die zulässige Gesamthöhe, der gewachsene Boden pro Baubereich und der maximale Fussabdruck des Erdgeschosses sind wie folgt festgelegt:

	Gesamthöhe (m ü. M.)	Gewachsener Boden (m ü. M.)	Fussabdruck Erdgeschoss (m ²)
Baubereich A	495.70	435.70	500
Baubereich B	496.30 *	436.30	900

* Vorbehältlich Höhenbeschränkung gemäss LeV

**Gewachsener Boden ausserhalb
Baubereiche**

⁷ Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten als gewachsener Boden ausserhalb der Baubereiche.

Technische Aufbauten

⁸ Technisch bedingte Aufbauten dürfen die zulässige Gesamthöhe um maximal 3.4 m überschreiten. Sie sind zusammengefasst als Einheit zu gestalten und von den Fassaden um mindestens ihre eigene Höhe zurückzusetzen.

Dachgestaltung

⁹ Es sind nur Flachdächer zulässig.

¹⁰ Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder zur Energiegewinnung genutzt werden.

Unterirdische Gebäude

¹¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Besondere Gebäude

¹² Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sowie Konstruktionen ohne Gebäudecharakter sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig und sind nicht an die Baumassenziffer anzurechnen. Für diese gelten ebenfalls die gestalterischen Anforderungen einer besonders guten Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG (vgl. Ziff. 4 Abs. 1 GP).

6 NUTZUNG

Nutzweise

Zulässig sind unter Berücksichtigung von Ziff. 5 Abs. 5 GP Wohnen und nicht störende Betriebe.

7 FREIRAUM

Grundsatz

¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Es ist eine möglichst klimagerechte Gestaltung anzustreben.

Baumhecke

² Entlang des Chästrägerweges ist an den im Plan bezeichneten Flächen eine Baumhecke zu erstellen.

Aufenthalts- und Grünflächen

³ Die im Plan bezeichneten Aufenthalts- und Grünflächen sind in der Wirkung als grosszügige Freiflächen attraktiv auszugestalten und auf unterschiedliche Aufenthaltsfunktionen abzustimmen. Die Überdeckung der Tiefgarage ist in ihrer Mächtigkeit so auszubilden, dass eine dem Richtprojekt entsprechende Bepflanzung möglich ist.

Vorzonen

⁴ Die Vorzonen haben als Eingangsbereiche zu den Hauptgebäuden sowie als Übergangsbereiche zu der angrenzenden Strasse Am Stadtrand zu dienen.

Bepflanzung

⁵ Bei der Bepflanzung der Freiräume sind wenn möglich einheimische und standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen. Es ist eine hohe Biodiversität und Artenvielfalt anzustreben. Das Anpflanzen von invasiven Arten gemäss Anhang 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911) ist verboten.

⁶ Die im Plan schematisch bezeichneten Bäume sind in der im Richtprojekt definierten Form zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Dabei ist auf eine genügende Beschattung der Freiräume zu achten.

Ökologischer Ausgleich

⁷ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) zu optimieren. Insbesondere sind Bäume und einheimische Hecken in ausreichender Anzahl zu pflanzen und zu erhalten.

⁸ Der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten und das Meteorwasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern.

8 VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat an der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

² Im Rahmen eines Bauvorhabens im Baubereich B kann bis zur Realisierung eines Bauvorhabens im Baubereich A im bezeichneten Bereich eine temporäre Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage erstellt werden. Mit Realisierung eines Bauvorhabens im Baubereich A ist diese in den Bereich gemäss Ziff. 8 Abs. 1 zu verschieben.

Notzufahrt

³ Die im Plan schematisch bezeichnete Notzufahrt ist sicherzustellen.

Anlieferung

⁴ Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs ist eine Abstellmöglichkeit für den Güterumschlag zulässig.

Nicht öffentliche Arealquerung

⁵ Der Freiraum und die Erdgeschosse sind so auszubilden, dass eine Arealquerung in Ost-West-Richtung möglich ist.

Öffentlicher Fuss- und Veloweg

⁶ Wird die im Rahmen des Bauprojekts «Stettbach Mitte» angrenzend geplante Wegverbindung nicht realisiert oder zu einem späteren Zeitpunkt zurückgebaut, ist zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten eine öffentliche Wegverbindung für den Fuss- und Veloverkehr inklusive einer Baumreihe südlich des Weges, im Rahmen der möglichen Höhenbeschränkung gemäss LeV, zu erstellen. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

Veloabstellplätze

⁷ Die Anzahl Veloabstellplätze berechnet sich nach der «Empfehlung für die Normierung in kommunalen Bau- und Zonenordnungen» des Kantons Zürich (September 2013). Die Veloabstellplätze sind je zu circa 1/3 in den Gebäuden, oberirdisch gedeckt und abschliessbar sowie oberirdisch ungedeckt zu erstellen.

Autoabstellplätze

⁸ Für den Baubereich A sind insgesamt maximal 45 Autoabstellplätze zulässig. Für die Bemessung der maximalen Anzahl Autoabstellplätze im Baubereich B ist das Minimum gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen anzuwenden.

⁹ An den bezeichneten Stellen sind 2 oberirdische rollstuhlgerechte Abstellplätze für den Baubereich A und 2 oberirdische Kurzzeitabstellplätze für den Baubereich B zulässig.

¹⁰ Eine Fremdvermietung der Autoabstellplätze ist nicht gestattet.

¹¹ Eine angemessene Anzahl der Parkplätze ist rollstuhlgerecht auszubauen und zu bezeichnen.

9 UMWELT

Nachhaltigkeit

¹ Neubauten und wesentliche Umbauten sind in nachhaltiger und energiesparender Bauweise zu erstellen.

Energie

² Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, in welchem der Nachweis erbracht wird, dass die Energieverbrauchswerte dem zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans gültigen Minergie-P-Standard oder einem äquivalenten Standard entsprechen. Eine Zertifizierung nach Minergie ist nicht erforderlich.

³ Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie vorzusehen.

Lärm

⁴ Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II.

Lichtemissionen

⁵ Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Werkleitungen

¹ Die Werkleitungskorridore sind von unterirdischen Bauten freizuhalten oder die Werkleitungen sind entsprechend zu sichern. Die Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Stadt Dübendorf unentgeltlich eingeräumt.

Entwässerung

² Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Entwässerungskonzept zum Quartierplan Hochbord im Teil-Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Meteorwasser ist primär zu versickern.

³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept über das gesamte Areal zur Bewilligung einzureichen.

Abfallentsorgungsanlage

⁴ Für die arealinterne Entsorgung sind am bezeichneten Standort wenn möglich zusammengefasste Unterflurcontainer zu erstellen.

11 ETAPPIERUNG

Bauten und Anlagen

¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

² Bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung sind jeweils die für die einzelnen Baubereiche vorgesehenen Anlagen und Ausstattungen zu realisieren.

³ Bei einer Realisierung in Etappen kann der Stadtrat Übergangslösungen bewilligen.

12 SCHLUSSBESTIMMUNG

Inkrafttreten

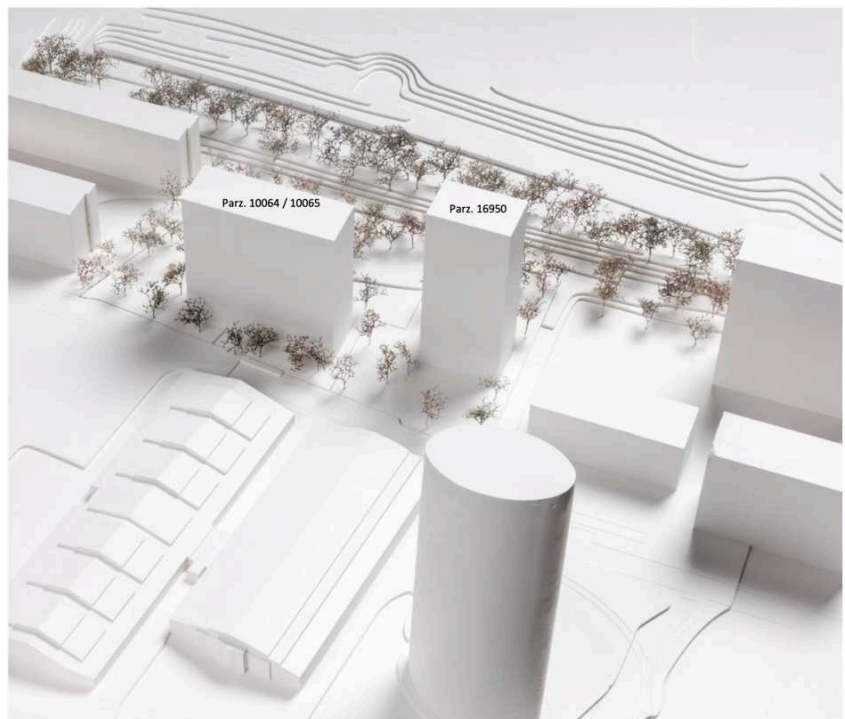
Der private Gestaltungsplan Am Stadtrand wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



Privater Gestaltungsplan "Am Stadtrand"

ERLÄUTERNDER BERICHT

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Verfahren und Bestandteile	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Richtplanung	6
2.2	Nutzungsplanung	10
2.3	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	16
2.4	Umwelt	18
2.5	Grundbuch	22
3	RICHTPROJEKT	23
3.1	Städtebau	23
3.2	Bebauung	23
3.3	Freiraum	24
3.4	Erschliessung und Parkierung	25
4	ERLÄUTERUNG VON BESTIMMUNGEN UND PLAN	26
4.1	Zweck	26
4.2	Bestandteile und Geltungsbereich	26
4.3	Ergänzendes Recht	26
4.4	Gestaltung	27
4.5	Bebauung	27
4.6	Nutzung	30
4.7	Freiraum	31
4.8	Verkehrerschliessung und Parkierung	32
4.9	Umwelt	34
4.10	Ver- und Entsorgung	35
4.11	Etappierung	36
4.12	Schlussbestimmung	36
5	AUSWIRKUNGEN UND BEURTEILUNG	37
5.1	Umsetzung der Richt- und Nutzungsplanung	37
5.2	Auswirkungen auf Ausbaugrad und Nutzungsdichte	38
5.3	Fazit	39
6	VERFAHREN	40
7	MITWIRKUNG	41
7.1	Öffentliche Auflage	41
7.2	Beurteilung Stadtbildkommission	47
7.3	Anhörung	50
7.4	Kantonale Vorprüfung	51

Beilagen

- Richtprojekt Stücheli Architekten / Haag Landschaftsarchitektur, 10. März 2020
- Berechnung Abstellplätze Auto / Velo, Stücheli Architekten, 3. März 2020
- Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter, 24. Februar 2020
- Lärnmachweis Tiefgarage, Ingenieurbüro Andreas Suter, 23. Juli 2020
- Stellungnahme Beurteilung Stadtbildkommission, Stücheli Architekten, 10. März 2020
- Stellungnahme zu den Themen Wegverbindung und Baumreihe gemäss Ergänzungsplan Hochbord, Stadt Dübendorf, 27. Juli 2020

Auftraggeber

Mettler2Invest AG

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Luca Imoberdorf, Noelle Reich, Reto Wild

Titelbild

Gipsmodell Richtprojekt, Stücheli Architekten

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Anlass

Die Eigentümerin plant das Grundstück Kat. Nr. 16950 im Hochbord Dübendorf zu entwickeln. Die bestehenden Bauten mit Baujahr 1961 sollen abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Die übergeordneten Planungen im Hochbord schreiben zum einen eine Gestaltungsplanpflicht vor. Zum anderen verlangen sie, dass die Entwicklungen grundsätzlich aufelfeldweise anzugehen sind. Zusammen mit den Eigentümern von zwei Nachbarsparzellen wurde aus diesem Grund ein Studienauftrag durchgeführt. Das Siegerprojekt dient als Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan.

Infolge unterschiedlicher Planungshorizonte bestehen für den nördlichen Teil konkretere Entwicklungsabsichten und damit detailliertere Aussagen im Rahmen des Richtprojekts als für die südlichen Parzellen.

Entwicklungsabsicht

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Hochbord wurde das Gebiet für die Wohnnutzung geöffnet. Der Teilrichtplan zur Zentrumszone Hochbord legt zudem die Grundsätze für die Bebauungsstruktur fest. Für das Planungsgebiet sind Hochhäuser vorgesehen.

Luftbild Planungsperimeter
Quelle: GIS-Portal Zürich (maps.zh.ch)



1.2 Verfahren und Bestandteile

Privater Gestaltungsplan

Mit einem Gestaltungsplan wird die nutzungsplanerische Grundordnung für ein bestimmt umgrenztes Gebiet ergänzt und detailliert, indem die wesentlichen Qualitäten der Bebauung bindend festgelegt werden. Der Gestaltungsplan enthält deshalb Bestimmungen über die Situierung, Erscheinung und Nutzweise der zulässigen Bauten und soweit erforderlich auch über die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung (§§ 83 ff PBG).

Mit einem Gestaltungsplan wird die Grundeigentümerin nicht zum Bauen verpflichtet. Es wird lediglich festgelegt, in welchem Ausmass Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche bauliche und betriebliche Veränderungen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung der Stadt Dübendorf.

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt (§ 83 Abs. 2 PBG). Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden.

Bestandteile

Als verbindliche Planungsteile beinhaltet der Gestaltungsplan Am Stadtrand den Situationsplan 1:500 sowie die dazugehörigen Bestimmungen. Der vorliegende erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) dient der Erläuterung und ist nicht verbindlich.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

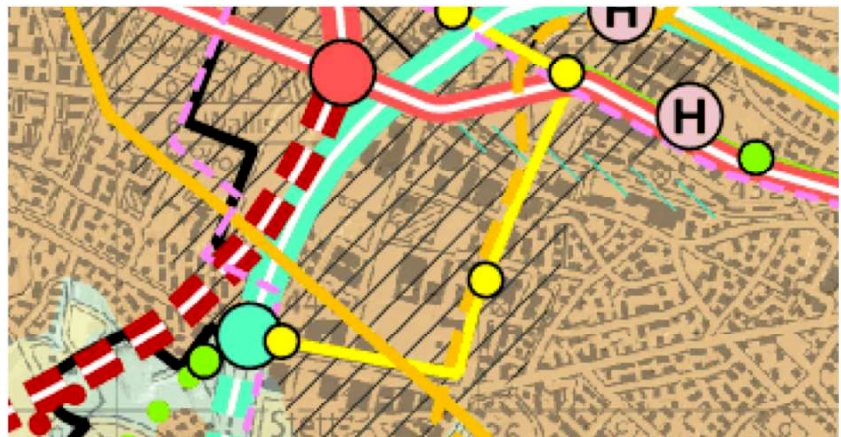
2.1 Richtplanung

Kantonaler Richtplan

Das Gebiet Hochbord ist im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet (Nr. 5, «Wallisellen / Zürich / Dübendorf / Stettbach») ausgeschieden. In Zentrumsgebieten sind dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität zu erhalten bzw. neu zu schaffen, Mischnutzungen und überdurchschnittlich dichte Nutzungen anzustreben und diese auch im Hinblick auf die Freiraumgestaltung bedarfsgerecht zu strukturieren.

Weitere relevante Einträge sind die bestehende Bahnlinie, die im Westen des Planungsgebiets verläuft sowie die Höchstspannungsleitung, die das Hochbord durchquert.

Ausschnitt kantonalen Richtplan



Regionaler Richtplan

Die Regionalplanung differenziert das kantonale Zentrumsgebiet räumlich, funktional und massnahmenorientiert. Im regionalen Richtplan Glattal ist das Gebiet als bestehendes Zentrumsgebiet (Nr. 1, «Hochbord, Dübendorf») mit erheblichen Kapazitätsreserven ausgewiesen. Demzufolge sind als Gegengewicht zu den bestehenden Arbeitsplatznutzungen gemischte Zonen oder Wohnzonen zu prüfen, die Strassenräume zugunsten des baulichen Bestands an der Hochbordstrasse (Einkaufsgebiet) aufzuwerten und Erholungsbereiche zu prüfen. Gemäss Richtplanvorgaben sind in Zentrumsgebieten nutzungsplanerisch je mindestens 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern. Diese Vorgaben werden mit dem Teilrichtplan Hochbord über das gesamte Gebiet Hochbord gesehen erfüllt.

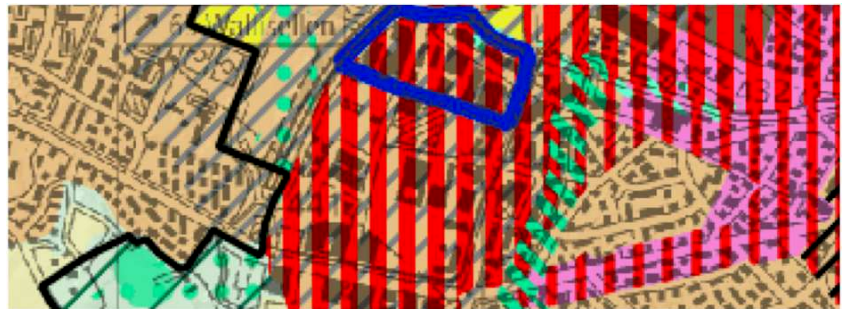
Ferner ist das Gebiet im regionalen Richtplan als Eignungsgebiet für Hochhäuser von regionaler Bedeutung (Gebiet mit geplanten Hochhäusern und Eignung für zusätzliche Hochhäuser) ausgewiesen. Gemäss regionalem Raumordnungskonzept (regioROK) ist das Gebiet der hohen Nutzungsdichte (150 - 300 Einwohner & Beschäftigte pro Hektare Bauzone) zugeordnet. Im regionalen Richtplan Verkehr ist auf dem Chästrägerweg ein bestehender Radweg eingetragen.

Die nächste S-Bahnstation bzw. die nächste Station der Glattalbahn liegen in kurzer fussläufiger Distanz.

Ausschnitt regionaler Richtplan
Karte Siedlung und Landschaft

Kanton		Region	
bestehend	geplant	bestehend	geplant
			
			

Siedlungsgebiet
Eignungsgebiet für Hochhäuser



In den Karten Verkehr sowie Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen gibt es für die Gebietsentwicklung keine zusätzlichen relevanten Einträge.

Ausschnitt regionaler Richtplan
Karte Verkehr



Ausschnitt regionaler Richtplan
Karte Versorgung, Entsorgung, öffentliche
Bauten und Anlagen

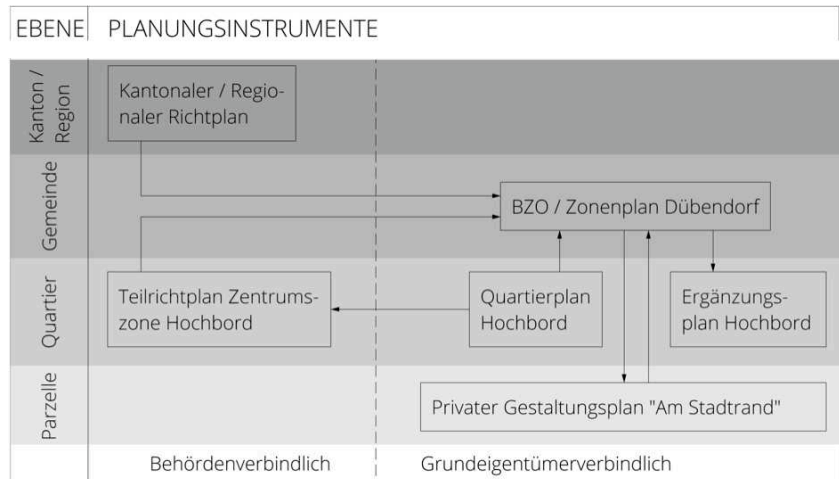


Durch eine langfristig ausgerichtete Neuorientierung soll das Gebiet Hochbord die Funktion als Siedlungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung übernehmen.

Aus diesem Grund wurden die kommunale Richt- und Nutzungsplanung im Gebiet Hochbord revidiert. Die neuen Bestimmungen sind seit dem 7. April 2017 in Kraft. Entsprechend den übergeordneten kantonalen Vorgaben wurde das Gebiet der Zentrumszone Z4 zugeführt und für die Wohnnutzung geöffnet.

Im Sinne einer ausgewogenen Entwicklung wurde ein Konzept erarbeitet, dessen Grundzüge im kommunalen Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" festgelegt sind.

Die nachstehende Abbildung illustriert das Zusammenspiel der Planungsinstrumente, welche für die Entwicklung des Gebiets Hochbord von Bedeutung sind und ordnet insbesondere den Privaten Gestaltungsplan "Hochbord Am Stadtrand" ein.



Kommunaler Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord

Um das Hochbord als neues städtisches Zentrum mit einer gelebten Mischnutzung und einer robusten Bebauungsstruktur vor den Toren Zürichs zu positionieren, werden qualitativ hochwertige Projekte eingefordert. Mit dem Teilrichtplan werden Rahmenbedingungen definiert, wie das Gebiet entwickelt werden soll. Für die Zone Z4 im Gebiet Hochbord sind mit dem Gestaltungsplan u.a. die Einhaltung der städtebaulichen Prinzipien und der Gestaltungsgrundsätze des Teilrichtplans "Zentrumszone Hochbord" für Bebauung und Gestaltung der Freiräume, die Bewältigung des Verkehrsaufkommens und die Erfüllung der Anforderungen an Arealüberbauungen nachzuweisen. Der Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord ist behördenverbindlich. Aus städtebaulicher Sicht legt der Teilrichtplan fest, dass auf dem Planungsgebiet Hochhäuser erstellt werden soll. Bei Hochhausbebauungen entsteht durch den kleineren Fussabdruck der Gebäude und die Freihaltung infolge des Schattenwurfs jeweils ein grösserer Freiraum. Dieser muss gemäss Teilrichtplan öffentlich zugänglich sein und in räumlicher Beziehung zu den Strassenräumen stehen. Weitere relevante Inhalte sind Fusswegverbindungen, welche von Baumreihen gesäumt sind. Nördlich des Planungsgebiets verlaufen diese ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, weshalb in diesem Bereich keine Festlegungen notwendig sind. Die im Süden des Perimeters verlaufende öffentliche Wegverbindung wird bereits im Rahmen des Projekts «Stettbach Mitte» (Parzellen Kat.-Nrn. 17767/17768/17772) realisiert, weshalb im Rahmen des vorliegenden Projekts auf einen zweiten parallelen öffentlichen Weg verzichtet wird.

- Baufelder mit Blocküberbauungen / Sockelbauten
- Städtebaulich wichtige Hochhäuser
- Baufelder mit hohem Grünflächenanteil
- Primäre Achsen
- Sekundäre Achsen
- Entwicklungseinheiten
- Ergänzende Fusswegverbindungen mit Anordnungsspielraum oder gleichwertige Alternativen



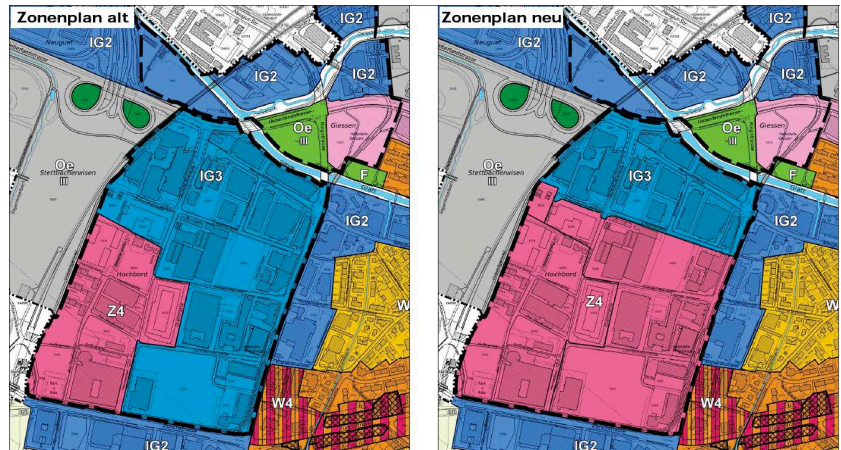
2.2 Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Anlässlich der Zonenplanrevision 1998/99 wurde das Gebiet Hochbord für die Wohnnutzung geöffnet, indem im Südwesten des Gebiets eine Zentrumszone Z4 geschaffen wurde. Mit der Teilrevision 2016 wurde diese Zone von der Zürichstrasse bis zur Lagerstrasse erweitert.

Vergleich des Zonenplanausschnitts für das Gebiet Hochbord vor und nach der Teilrevision 2016

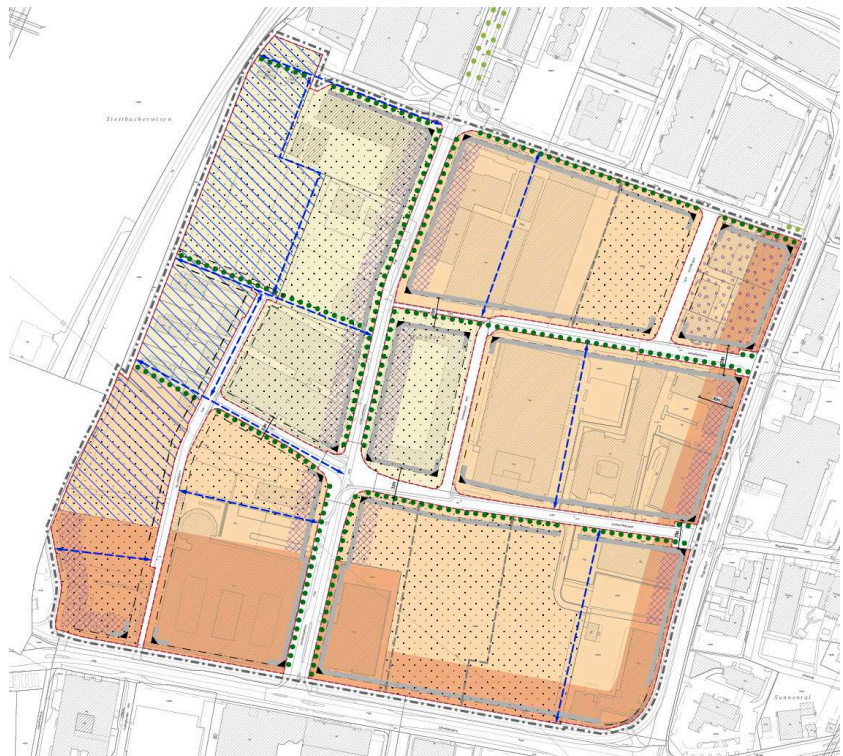
Quelle: Gossweiler Ingenieure AG



In der Bauordnung wurden detailliertere Vorschriften zum Gebiet Hochbord erlassen. Insbesondere wurde ein neuer Art. 16b mit ergänzenden Vorschriften zur Zentrumszone Z4 eingefügt. Zudem wurde der Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" eingeführt, welcher die Vorschriften für die Zentrumszone Z4 verdeutlicht und sie örtlich festlegt.

Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord

	Geltungsbereich / Perimeter GP-Pflicht	Art. 3 Abs. 2
	Anbaupflicht, Eckpunkte und Linien	Art. 16b Abs. 2
	Gesamthöhe Hochhausbereich West max. 60m	Art. 39 Abs. 2
	Baumreihe / Gebäudevorzone	Art. 16b Abs. 6
	Wohnanteil min. 0% - max. 40%	Art. 16b Abs. 3
	Wohnanteil min. 40% - max. 80%	Art. 16b Abs. 3
	Wohnanteil min. 40% - max. 100%	Art. 16b Abs. 3
	Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen	Art. 16b Abs. 4
	Baufelder mit erhöhtem Lärmschutz	Art. 16b Abs. 5
	Bereich mit erhöhten Anforderungen betreffend Störfallvorsorge	Art. 39e Abs. 3
Information		
	Baulinien gemäss Quartierplan Hochbord	
	Baumreihen gemäss Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum ausserhalb Geltungsbereich	
	Entwicklungseinheiten gemäss Teilrichtplan	
	Fusswegverbindung mit Anordnungsplanraum oder gleichwertige Alternativen gemäss Teilrichtplan	



Gestaltungsplanpflicht

Art. 39 Abs. 1 BO schreibt für das ganze Gebiet Hochbord die Gestaltungsplanpflicht vor. Gemäss Abs. 3 ist der Nachweis der Verträglichkeit von Hochhäusern in diesem Verfahren zu erbringen.

Art. 39a Abs. 3 BO definiert generell die Punkte, die mit dem Gestaltungsplan nachzuweisen sind. Für die vorliegende Arealentwicklung sind dies die Einhaltung der städtebaulichen Prinzipien und der Gestaltungsgrundsätze des Teilrichtplans "Zentrumszone Hochbord" für Bebauung und Gestaltung der Freiräume, die Bewältigung des Verkehrsaufkommens sowie die Erfüllung der Anforderungen an Arealüberbauungen (§ 71 PBG).

Basis für den Gestaltungsplan bildet das Richtprojekt, das aus einem Studienauftrag hervorging. Aufgrund der Beurteilung durch eine Fachjury ist die Qualitätssicherung gegeben.

Nutzung



- Wohnanteil 40% - 100%
- Wohnanteil 40% - 80%

Im Ergänzungsplan sind minimale und maximale Wohnanteile festgelegt. Diese berechnen sich anhand des Bauvolumens über dem gewachsenen Boden (Art. 16b Abs. 3 BO). Hinter der Regelung steht eine Modellrechnung, die den Wohnanteil für das ganze Gebiet Hochbord berechnet, um eine optimale Abstimmung der Nutzung und Durchmischung des gesamten Gebiets sicherzustellen.

Bezogen auf die einzelnen Arealplanungen bedeutet dies, dass die mit diesem Modell berechneten Werte pro Grundstück gesamthaft eingehalten sein müssen. Das heisst, dass Nutzungsverlagerungen innerhalb eines Areals z.B. infolge unterschiedlicher Lagequalitäten zulässig sind.

Für die Parzellen Kat. Nrn. 16950, 10064 und einen Teil des Grundstücks Kat. Nr. 10065 beträgt der Wohnanteil min. 40% – max. 100%, bei der zweiten Teilfläche der Parzelle Kat. Nr. 10065 ist der Wohnanteil auf min. 40% – 80% festgelegt (siehe Abbildung links).

In der Zentrumzone Z4 gilt eine Baumassenziffer von $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (Art. 16 BO). Bei einer maximalen baulichen Ausnützung können auf dem Planungsareal maximal rund $59'634 \text{ m}^3$ der Wohnnutzung zugeführt werden.

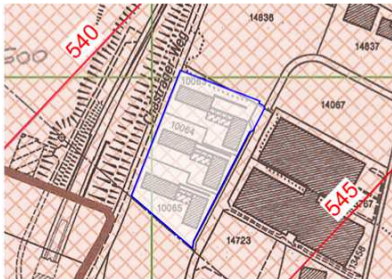
Baumassenberechnung

Grundstück	Fläche	Max. Baumasse	Min. Baumasse für Wohnen	Max. Baumasse für Wohnen
16950	3'316.1 m ²	7 m ³ /m ² 23'212.4 m³	40% 9'285.0 m³	100% 23'212.4 m³
10064	2'670.4 m ²	7 m ³ /m ² 18'692.9 m³	40% 7'477.2 m³	100% 18'692.9 m³
10065	1'337.5 m ²	7 m ³ /m ² 9'362.2 m³	40% 3'744.9 m³	100% 9'362.2 m³
	1'494.0 m ²	7 m ³ /m ² 10'457.9 m³	40% 4'183.2 m³	80% 8'366.3 m³
Total	8'818.0 m²	61'725.4 m³	24'690.2 m³	59'633.9 m³

Gesamthöhe

Das Areal liegt im Hochhausbereich West, in dem die Gesamthöhe auf max. 60 m festgelegt ist (Art. 39 Abs. 2 BO).

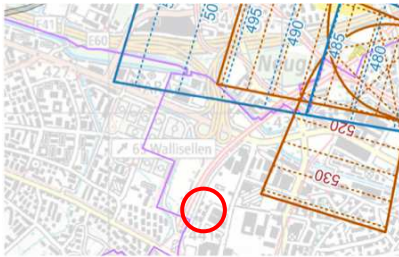
Ausschnitt aus dem Sicherheitszonenplan für die Gemeinde Dübendorf
Quelle: geo.admin.ch



In Bezug auf die Höhenbeschränkung ist neben den kommunalen Vorschriften der Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich vom 15. Januar 2013 beizuziehen. Dieses raumplanerische Instrument hat zum Ziel, den Luftraum – und insbesondere die An- und Abflugschneisen – vor Hindernissen zu schützen. Das Planungsgebiet liegt darin in einer Zone, in welcher die zulässige Hindernishöhe zwischen 540–545 m ü. M. festgelegt ist.

Das Planungsgebiet liegt auf rund 435.00 m ü. M. Infolge der Höhenbeschränkung gemäss dem Ergänzungsplan wird die maximale Bauhöhe gemäss Sicherheitszonenplan nicht erreicht.

Ausschnitt Gebiet mit Hindernisbegrenzung, SIL, Objektblatt Dübendorf
Quelle: geo.admin.ch



Darüber hinaus ist die Hindernisbegrenzung gemäss Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL), Objektblatt Dübendorf zu beachten. Darin ist das Gebiet mit Hindernisbegrenzung für das Flugfeld Dübendorf definiert. Das Gebiet mit Hindernisbegrenzung zeigt, wo Flugbetrieb und Bodennutzung bezüglich der Höhenbeschränkung aufeinander abzustimmen sind.

Das Gestaltungsplangebiet liegt ausserhalb der Hindernisbegrenzungsflächen für An- und Abflug Flächenflugzeuge sowie Helikopter (siehe Abbildung links, GP-Perimeter rot).

Freiraum

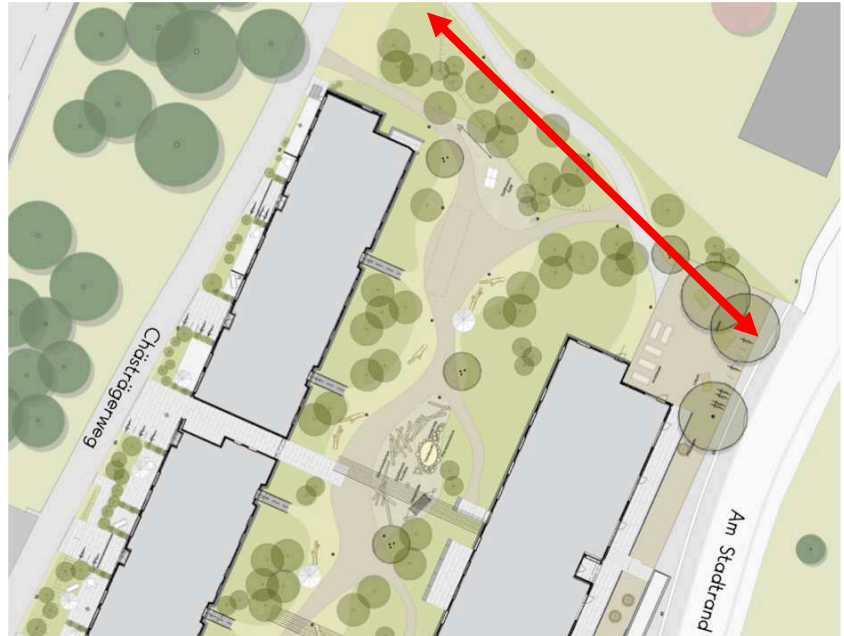
Die Freiflächenziffer in der Zentrumszone Z4 ist auf 20% festgelegt. Bei Hochhäusern ist eine höhere Freiflächenziffer von 40% vorgeschrieben (vgl. Art. 16 BO).

Das Planungsgebiet umfasst rund 8'818 m². Die Freifläche muss infolgedessen rund 3'530 m² betragen. Da die Baubereiche rund 2'095 m² messen, entfallen rund 6'723 m² auf Freiflächen, wonach die Vorschrift bei Weitem eingehalten ist.

Gemäss Teilrichtplan und Ergänzungsplan sind nördlich ausserhalb des Perimeters und im südlichen Bereich des Planungsgebiets Baumreihen zu pflanzen (Art. 16b Abs. 6 BO).

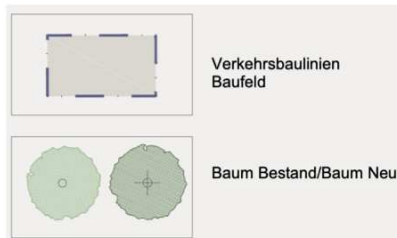
Diese und die dazugehörige Fussverbindung werden jedoch bereits im Rahmen des Projekts «Stettbach Mitte» (Parzellen Kat.-Nrn. 17767/17768/17772) auf der südlich angrenzenden Parzelle realisiert und sind daher in Absprache mit der Stadt Dübendorf im vorliegenden Richtprojekt nicht berücksichtigt (siehe auch Stellungnahme der Stadt Dübendorf in den Beilagen).

Ausschnitt Umgebungsplan Projekt
 «Stettbach Mitte» mit geplanter Fussweg-
 verbindung (rot)



Für die Gestaltung des öffentlichen Raums wurde eine Leitidee entwickelt. Die darin festgelegten Massnahmen befinden sich ausserhalb des Planungsperimeters.

Planausschnitt Leitidee Gestaltung
 öffentlicher Raum



Besondere Gebäude, Spiel- und Ruheflächen,
 Kinderwagen

Weitere relevante Themen aus der Bauordnung sind:

- Art. 35 BO definiert die Nutzung und Masse besonderer Gebäude. Gemäss Abs. 4 darf die Grundfläche von besonderen Gebäuden max. 5% der gesamten Grundstücksfläche betragen.
- Art. 37 BO schreibt vor, dass bei Mehrfamilienhäusern mit Familienwohnungen von drei und mehr Zimmern Kinderspielplätze herzurichten sind, deren Flächen mindestens 15% der für die Wohnnutzung zur Verfügung stehenden Gesamtnutzflächen umfasst.
- Art. 38 BO fordert für Mehrfamilienhäuser Abstellflächen für Kinderwagen ein.

Regelung im Gestaltungsplan

Von den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung wird im Gestaltungsplan nicht abgewichen. Auf die südliche Wegverbindung inklusive Baumreihe soll aber angesichts der bereits im Projekt «Stettbach Mitte» (Parzellen Kat.-Nrn. 17767/17768/17772) geplanten Verbindung verzichtet werden und stattdessen gestützt auf das Resultat des Konkurrenzverfahrens eine Baumhecke entlang des Chästrägerwegs realisiert werden.

Abstände

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Wegparzelle Kat. Nr. 16948 und im Osten an die Strassenparzelle Kat. Nr. 176166. Gegenüber diesen beiden Parzellen ist eine Verkehrsbaulinie festgelegt.

Abstand von Verkehrsanlagen

Der Abstand von Gebäuden gegenüber Verkehrsanlagen wird gemäss § 264 Abs. 1 PBG in erster Linie durch die bestehenden oder voraussichtlich nötigen Verkehrsbaulinien bestimmt.

Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge dürfen bis zu 1.5 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegeleise hinausragen, müssen jedoch entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert (§ 100 Abs. 1 PBG).

Wegabstand

Im Westen grenzt das Planungsgebiet an die Parzelle Kat. Nr. 17397. Es handelt sich um eine Wegparzelle (Chästrägerweg).

Der Wegabstand von 3.5 m gemäss § 265 Abs. 1 PBG geht den kommunalen Grenzabständen vor. Das bedeutet, dass entlang der westlichen Grenze des Planungsgebiets der Wegabstand gilt, auch wenn der Grenzabstand nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung einen grösseren Abstand ergeben würde.

Grenzabstand

Im Süden grenzt das Planungsgebiet an die Nachbargrundstücke Kat. Nrn. 17767 und 17768 (Projekt «Stettbach Mitte»).

Der Grenzabstand gegenüber Nachbargrundstücken setzt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrlängen- und dem Mehrhöhenzuschlag zusammen.

Der kleine (Grund-)Grenzabstand gemäss der kommunalen Bauordnung beträgt 3.5 m. Es ist keine Gebäudelänge vorgeschrieben und Hochhäuser sind zulässig, womit die kantonalen Mehrhöhenzuschläge gemäss § 260 Abs. 2 PBG und § 270 Abs. 2 PBG hinfällig werden. Unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser (u.a. Schattenwurf) sind demnach keine Mehrlängen- noch Mehrhöhenzuschläge zu beachten.

Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassade (§ 260 Abs. 3 PBG).

Die BZO macht keine Angaben zum Grenzabstand von unterirdischen Gebäuden. In der Folge kommt § 269 PBG zur Anwendung, wonach unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbarsgrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften unterliegen.

Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden (§ 270 Abs. 3) PBG.

Gebäudeabstände

Der Abstand zwischen Gebäuden, die Grenzabstände einhalten müssen, hat gemäss § 271 PBG ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der beidseitigen nötigen Grenzabstände zu entsprechen.

Über den durch Verkehrsbaulinien gesicherten Raum wird kein Gebäudeabstand gemessen, ausser wenn eine Neubaute über die betreffende Linie hinausgestellt wird (§ 272 PBG).

Gemäss Art. 35 Abs. 2 BO haben unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse keine Gebäudeabstände einzuhalten. Damit übersteuert die kommunale Festlegung die kantonalen Vorgaben nach § 273 PBG.

Steht ein bestehendes nachbarliches Gebäude näher an der Grenze, als es nach den Bauvorschriften zulässig ist, so genügt gemäss § 274 Abs. 1 PBG als Gebäudeabstand die Summe aus dem Grenzabstand, den das neue Bauvorhaben benötigt und dem kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstand.

Diese Begünstigung gilt gemäss Abs. 2 nicht, wenn der Eigentümer des nunmehrigen Baugrundstücks gegenüber der Baubehörde die Erklärung abgegeben hat, er habe Kenntnis davon, dass er wegen des nachbarlichen Näherbaus selber einen grösseren Grenzabstand werde einhalten müssen, oder wenn durch eine nachträgliche Grenzänderung ein vorher ausreichender Abstand ungenügend gemacht worden ist.

Regelung im Gestaltungsplan

Von den kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften wird im Gestaltungsplan nicht abgewichen.

Gebäudehöhe

Das Planungsareal liegt im Hochhausbereich West, in dem die Gesamthöhe auf max. 60 m festgelegt ist (Art. 39 Abs. 2 BO). Infolge der Zulässigkeit von Hochhäusern in der Bau- und Zonenordnung entfällt die kantonale Festlegung der Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinie (279 Abs. 2 PBG).

Regelung im Gestaltungsplan

Die kommunalen Vorgaben gelten auch im Gestaltungsplangebiet.

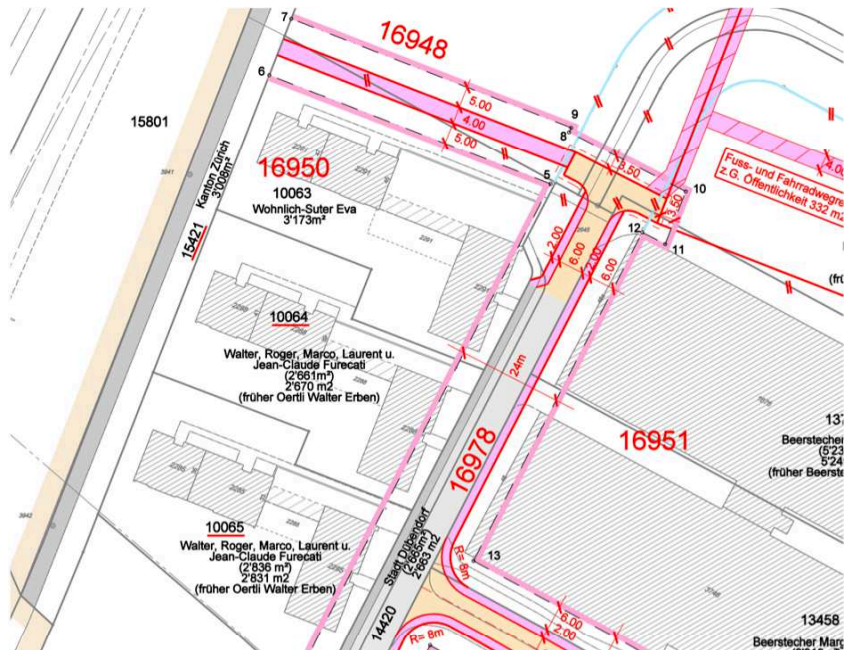
2.3 Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Verkehr

Im Jahr 2010 wurde mit dem Quartierplan Hochbord die Erschliessung und Landarrondierung des Gebiets geregelt. Wichtig ist das darin bestätigte rückwärtige Erschliessungsregime mit der für den Individualverkehr gesperrten Mischverkehrsfläche im mittleren Teil der Hochbordstrasse. Darüber hinaus wurden an verschiedenen Orten die öffentlichen Fuss- und Velowege mittels Parzellen oder Dienstbarkeiten gesichert.

Ausschnitt Quartierplan Hochbord, Erschliessung / Baulinien / Weg - Dienstbarkeiten
Verfasser: Sennhauser, Werner & Rauch AG

	Quartierplanperimeter
	während des Verfahrens entlassene Gebietsteile
	Bestehende Fahrbahn
	Bestehender Gehweg
	Fahrbahn
	Fahrbahn Bus
	Gehweg
	Private Ein- und Ausfahrten
	Radweg
	Rad- und Gehweg gemäss Stadtbahnprojekt
	Rabatte, Grünfläche
	Inselflästerung
	Dienstbarkeitsflächen
	Rechtskräftige Verkehrsbaulinien
	Projektierte Verkehrsbaulinien
	Aufzuhebende Verkehrsbaulinien
	Glattalbahnen
	Weg - Dienstbarkeiten
	Neue Grenze
	Neue Kataster Nr.



Regelung im Gestaltungsplan

Die Tiefgaragenzufahrt ist ab der Strasse Am Stadtrand anzuordnen.

Baulinien

Im Rahmen der Erarbeitung des Quartierplan Hochbord wurde mit Verkehrsbaulinien der öffentliche Raum festgelegt. Relevant für den Gestaltungsplan sind die Verkehrsbaulinien entlang des Hochbordwegs im Norden und entlang der Strasse Am Stadtrand im Osten des Planungsgebiets.

Regelung im Gestaltungsplan

Die Baulinien bleiben bestehen und werden im Situationsplan als informativer Inhalt aufgeführt.

Öffentlicher Verkehr

Die Grundstücke liegen nahe der Bushaltestelle Hochbord Süd sowie der S-Bahnstation Stettbach und sind durch dieses Angebot gut erschlossen.

Parkierung

Gemäss Erläuterungsbericht zum Quartierplan sind grossflächige oberirdische Parkplätze zu vermeiden. Die Zufahrten zu den unterirdischen Parkieranlagen sind zweckmässig anzulegen und deren Anzahl ist pro Baufeld möglichst gering zu halten, um Konflikte mit

Fussgängern zu minimieren und um ein homogeneres Strassenbild (Bäume) zu erreichen.

In Absprache mit der Stadt Dübendorf erfolgt die Berechnung der zulässigen Anzahl Fahrzeugabstellplätze gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen.

Oberirdisch sind einzig zwei Kurzzeit-Parkplätze sowie zwei rollstuhlgerechte Abstellplätze geplant.

Entwässerung

Die Entwässerung soll im Teil-Trennsystem erfolgen:

- Das Schmutzwasser ist über die Misch- und Schmutzwasserkanäle abzuleiten.
- Dachwasser und nicht verschmutztes Platzwasser ist, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser in Regenwasserkanälen abzuführen. Überläufe von Versickerungsanlagen sind an die Regenwasserkanäle anzuschliessen.
- Allfällige bestehende Drainagen sind, soweit sie noch gebraucht werden, an die entsprechenden Regenwasserleitungen anzuschliessen.

Wasserversorgung

Das Areal ist mit Wasserleitungen genügend erschlossen.

Wasserversorgungskonzept gemäss
Quartierplan



Geplante oder zu vergrössernde Wasserleitung

Elektrizitätsversorgung

Die Trassen der Kabelleitungen verlaufen innerhalb der Erschliessungsstrassen. Gemäss Quartierplan sind keine neuen Transformatorstationen notwendig.

Erschliessungskonzept Elektrisch gemäss
Quartierplan



2.4 Umwelt

Lärm

Im Lärmgutachten, das im Rahmen des Quartierplans Hochbord erstellt wurde, ist aufgezeigt worden, dass die Einhaltung der Planungswerte mit entsprechenden Massnahmen grundsätzlich möglich ist. Die Einhaltung der Planungswerte wurde nicht parallel zum Quartierplan mit entsprechenden Lärmgestaltungsplänen gesichert, sondern ist im Rahmen der Gestaltungspläne, die für das ganze Gebiet des Quartierplans Hochbord obligatorisch zu erstellen sind, nachzuweisen.

Im Rahmen des Quartierplans «Hochbord» wurden die Grundstücke bzw. Baufelder im Gebiet Hochbord auf die hinreichende Erschliessung geprüft. Noch nicht erschlossene Gebiete wurden im Ergänzungsplan «Zentrumszone Hochbord» bezeichnet und mit Art. 16b Abs. 5 BZO erhöhte Lärmschutzanforderungen definiert. Der vorliegende Gestaltungsperimeter ist von dieser Bestimmung jedoch nicht betroffen, womit die IGW zur Anwendung kommen.

Energie

Der Energieplan der Stadt Dübendorf sieht für das Gebiet Hochbord vor, dass der Energieträger Gas nicht priorisiert wird. Es werden arealbezogene Versorgungslösungen auf Basis von erneuerbaren Energieträgern angestrebt.

Bei Neuüberbauungen sind im Rahmen der Gestaltungspläne Energiekonzepte vorzulegen, mit welchen der Zielwert von maximal 30% (des zulässigen Energiebedarfs) an fossiler Energie nachzuweisen ist.

Strahlung

Am südlichen Rand des Areals verläuft eine Freileitung für Starkstrom mit einer maximalen Nennspannung von 200 kV, welche niederfrequente magnetische und zum Teil elektrische Felder erzeugt (NIS). Dies schränkt die Bebaubarkeit des Grundstücks geringfügig ein.

Immissionsgrenzwert

Die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) regelt in erster Linie die Begrenzung der Emissionen von elektrischen und magnetischen Feldern. Die NISV trat am 1. Februar 2000 in Kraft. Es werden zwei Kategorien unterschieden:

- Für bereits bestehende Anlagen oder bereits eingezonte Grundstücke (relevant für das vorliegende Areal) gilt ein Immissionsgrenzwert von 100 μT .
- Für Anlagen, welche nach dem 1. Februar 2000 erstellt wurden oder für Grundstücke, die nach diesem Datum eingezont wurden, gilt der Anlagengrenzwert von 1 μT .

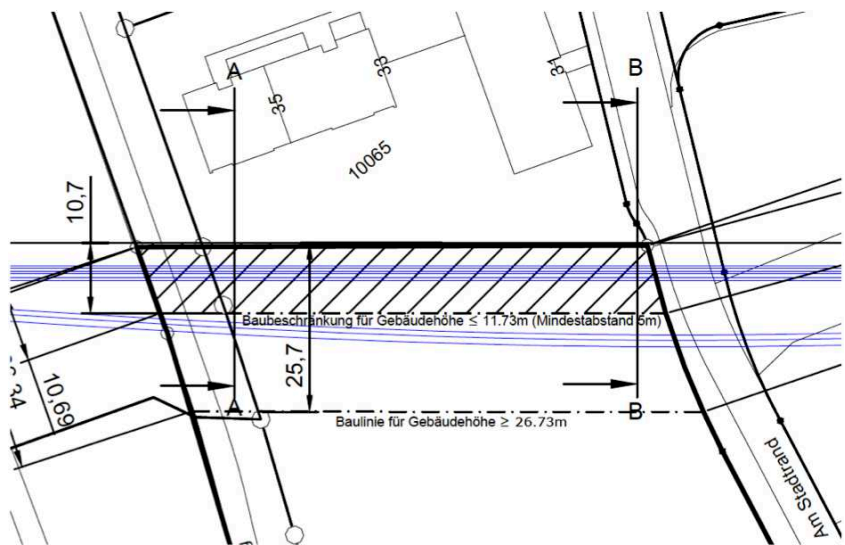
Da die Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter vor dem Jahr 2000 eingezont wurden, gilt der höhere Grenzwert von 100 μT .

Leitungsabstand

Die Verordnung über elektrische Leitungen (Leistungsverordnung LeV) regelt grundsätzlich Erstellung, Betrieb und Instandhaltung von elektrischen Leitungen. Für Bauvorhaben und Umnutzungen in Leitungsnähe ist insbesondere Art. 38 LeV (Abstand von Hochspannungsleitungen) und der entsprechende Anhang 8 relevant.

Gemäss Art. 38 Abs. 5 LeV dürfen sich im Leitungsbereich (10.7 m ab Leitungssachse) keine Gebäude befinden. Gebäude, die höher sind als 26.7 m müssen einen Abstand von 25.7 m ab Leitungssachse einhalten.

Querprofil Hochspannungsleitung (Quelle: swissgrid)



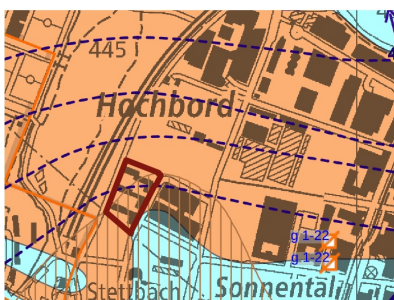
Störfall



Die Risikoanlagen im Kanton Zürich sind im Chemie-Risikokataster ersichtlich. Der Kataster legt Konsultationsbereiche (KOB) fest, in welchen eine Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge notwendig ist.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt nicht in der Umgebung einer Risikoanlage. Es ist somit keine Koordination bezüglich Störfallvorsorge erforderlich.

Grundwasser

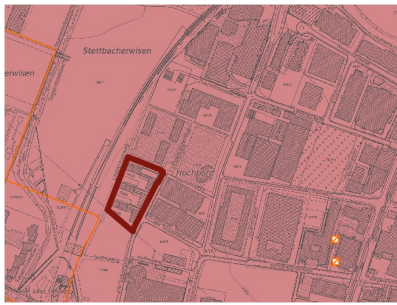


Im Untergrund verläuft ein Schotter Grundwasserleiter mit geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2m) oder geringer Durchlässigkeit.

Die Kote des Mittelwasserstandes befindet sich auf rund 431 m. ü. M., die des Hochwasserstandes etwa einen halben Meter höher.

Reicht ein Bauvorhaben bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel des Grundwassers, so kann dieses nur mit einer wasserrechtlichen Bewilligung realisiert werden. Tiefbauten oberhalb des höchsten Grundwasserspiegels benötigen keine wasserrechtliche Bewilligung (vgl. Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen, 2003").

Gewässerschutz



Das Gestaltungsplanareal befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u.

Gemäss Art. 29 Abs. 1 Ziff. A der Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist dieser Bereich besonders gefährdet. Er umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete (Anhang 4 GSchV).

In Art. 32 Abs. 2 GSchV sind Anlagen und Tätigkeiten aufgelistet, für welche in diesem Gewässerschutzbereich eine Bewilligung erforderlich ist.

Wärmenutzungsatlas



Das Areal liegt in der Zone D. Erdsonden sind in dieser Zone grundsätzlich zulässig (vgl. Planungshilfe "Energienutzung aus Untergrund und Grundwasser", 2010).

Die Bohrtiefenbegrenzung im Bereich des Gestaltungsplanareals liegt bei rund 270 m (vgl. Bericht "Tiefenbeschränkung von Erdwärmesonden zum Schutz der Felsaquifere Obere Meeresmolasse und Malm (Mineralwasservorkommen)", 2015).

Stadtklima

Ausschnitt Planhinweiskarte Klimamodell
 links: Tagsituation (14 Uhr),
 rechts: Nachtsituation (4 Uhr)

Die Klimakarte zeigt im Bereich des Planungsperimeters eine mässige Wärmebelastung am Tag und eine schwache Überwärmung in der Nacht.

Im Rahmen des Projekts ist daher besonderes Augenmerk auf eine klimagerechte Gestaltung der Gebäude und insbesondere der Umgebung zu legen.

Wärmebelastung	Überwärmung
keine	keine
schwach	schwach
mässig	mässig
stark	hoch
sehr stark	sehr hoch
extrem	



Boden



Für das Planungsgebiet gibt es keinen Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS). Auf der Allmend auf der anderen Seite der Gleise befindet sich eine grössere belastete Fläche.

Das Areal liegt im Prüfperimeter für Bodenverschiebung mit den Belastungshinweisen «Ausgewählte Bauzone» (i.d.R. Emission Industrie/Gewerbe/Bauwesen).



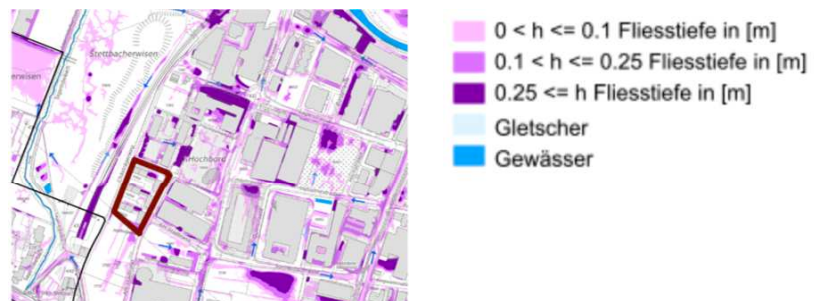
Naturgefahren

Im Bereich des Gestaltungsplanperimeters besteht keine bzw. eine vernachlässigbare Gefährdung bezüglich Hochwasser und Massenbewegungen. Es ist deshalb im Rahmen des Gestaltungsplans kein Objektschutzgutachten zu erarbeiten.



Oberflächenabfluss

Innerhalb des Planungsperimeters sind Flächen mit Oberflächenabfluss ausgeschieden. Unter Oberflächenabfluss wird derjenige Niederschlagsanteil verstanden, welcher nach dem Auftreffen auf den Boden nicht unmittelbar abfließt. Diesen Flächen gilt es im Rahmen der Freiraumplanung besondere Aufmerksamkeit zu schenken.



Erschütterungen / Abgestrahlter Körperschall

Gemäss Art. 21 USG ist ein angemessener baulicher Schutz gegen Erschütterungen und abgestrahlten Körperschall vorzusehen. Da die «Verordnung über den Schutz vor Erschütterungen (VSE)» noch nicht verfügbar ist, bietet sich die «Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen (BEKS)» vom 20. Dezember 1999 an.

Neophyten

Auf dem Projektareal wurde der japanische Staudenknöterich kartiert (letzte Beobachtung: Mai 2020). Die betreffenden Pflanzen sind mit Beginn des Bauvorhabens sachgerecht zu entsorgen.



2.5 Grundbuch

Im Grundbuch sind folgende Dienstbarkeiten eingetragen:

Grundstück Kat. Nr. 10065

Personaldienstbarkeiten
zugunsten Glattwerk AG

- Last: Personaldienstbarkeit: Recht auf Erstellung und Fortbestand eines Kabelverteilkastens zugunsten Glattwerk AG
- Last: Personaldienstbarkeit: Durchleitungs- und Installationsrecht für Kabelverteilkonsole für das RF-Netz zugunsten Glattwerk AG

Grundstück Kat. Nr. 16950

Duldung Schattenwurf

Näherbaurecht

Baurecht ober- und unterirdische
Bauten und Anlagen

Nutzniessung

- Recht / Last: Grunddienstbarkeit: Duldung des Schattenwurfs von Bauten zugunsten und zulasten Kat. Nr. 17614, ungeachtet von § 284 Abs. 4 PBG in Verbindung mit § 30 ABV.
- Recht: Grunddienstbarkeit: Näherbaurecht zulasten Kat. Nr. 17614: ein Hauptgebäude mit einer Gebäudebreite* bis max. 16 m und der maximal zulässigen Gebäudehöhe darf auf die Verkehrsbaulinie (rot gestrichelt) bzw. gemäss einem allfälligen privaten Gestaltungsplan erstellt werden.
- Last: Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht: Baurecht für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen jeder Art
Hinweis: Im Grundbuch ist ein Kaufrecht vorgemerkt
- Last: Personaldienstbarkeit: Nutzniessung zugunsten 2 Personen

Im Grundbuch sind folgende Anmerkungen eingetragen:

Grundstück Kat. Nr. 10064

- Öffentlich- rechtliche Eigentumsbeschränkung /Baugesetzgebung: Anpassungs- und Beseitigungsrevers betreffend Containerplatz

Grundstück Kat. Nr. 16850

- Öffentlich- rechtliche Eigentumsbeschränkung /Baugesetzgebung: Revers betreffend Duldung des Ergebnisses von Bereinigungsmassnahmen gemäss § 162 Abs. 2 PBG

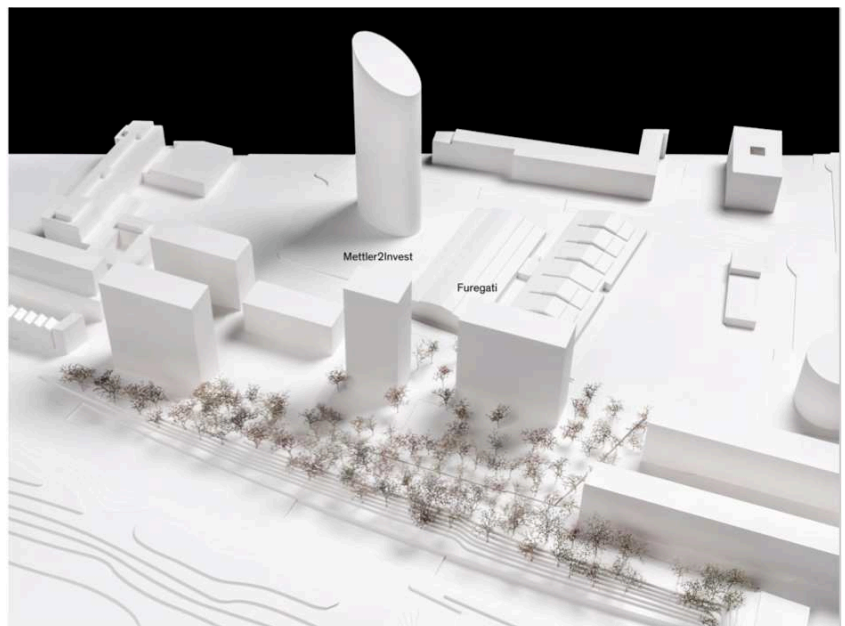
* Hinweis: Dabei handelt es sich nicht um die massgebliche Fassadenlänge, d.h. oberirdische Vorsprünge sind in diesem Mass nicht enthalten

3 RICHTPROJEKT

3.1 Städtebau

Die Setzung der zwei neuen Gebäudevolumen von Baubereich A (Kat.-Nr. 16950) und Baubereich B (Kat.-Nrn. 10064/10065) ergänzen die städtebaulich wichtige Silhouette «Am Stadtrand». Sie agieren als Bindeglied zwischen dem Areal «Stettbach Mitte» (Parzellen Kat.-Nrn. 17767/17768/17772) und dem Areal «Ternary» (Kat.-Nr. 17614). Zum einen komplettieren die Neubauten den Strassenraum, zum anderen bildet die Position am östlichen Rand der Parzelle einen durchgehenden, gemeinsamen Park für die zwei Baubereiche. Die Klarheit und formale Abstraktion der beiden Gebäudevolumina unterstützt die eindeutige Adressbildung und die Ausformulierung einer hohen Eigenständigkeit in der Architektursprache. Die Adresse und der Haupteingang von Baufeld A als auch Baufeld B sind «Am Stadtrand». Die beiden Gebäudekörper sind von der Bahnlinie deutlich zurückversetzt.

Modellansicht aus Südwesten



3.2 Bebauung

Die zwei klar definierten geometrischen Baukörper erlauben im Rahmen des architektonischen Ausdruckes und der Fassadengestaltung eine grosse Variabilität. Die beiden Baufelder sollen im Fassadendruck unterschiedlich gestaltet werden. Jedes Gebäude hat seine eigene Identität zu generieren.

Das Wohnhochhaus auf dem Baufeld A (Kat.-Nr. 16950) unterscheidet sich durch seinen monochromen und skulpturalen Ausdruck klar von der gebauten und projektierten Umgebung. Das Haus im Park gliedert sich zum einen in die übergeordnete Gestaltungsidee ein.

Zum anderen strahlt es durch seine Materialität eine grosse Identität und Eleganz aus. Die helle Materialisierung der Aussenhülle besticht durch seine einfache und ökonomische Verarbeitung und unterstreicht mit der Präzision der Konstruktion die skulpturalen Qualitäten des Gebäudekörpers. Die vorgehängten im Fassadenraster verankerten Balkone prägen den Ausdruck des Gebäudes.

Visualisierung



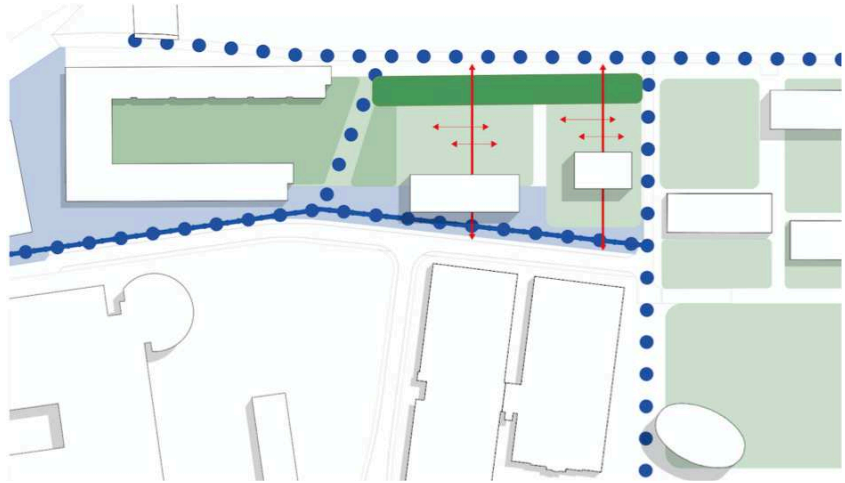
3.3 Freiraum

Das Gebiet Hochbord befindet sich im starken Wandel. Die einst von Industriearealen oder Landwirtschaftsflächen geprägten Freiräume werden in den nächsten Jahren mit einer hohen Dichte überbaut. Es entstehen Wohnsiedlungen, Gewerbebauten und Schulanlagen und es soll sich zu einem urbanen Quartier am Stadtrand von Zürich entwickeln. Mit der Setzung der beiden Hochhäuser entsteht ein zusammenhängender Freiraum, der die Siedlungsfreiräume von mehreren Arealen zusammenbindet, und sich sowohl auf die übergeordnete Langsamverkehrsachse des Chästrägerweges und zum neu entstehenden Quartier Hochbord ausrichtet. Die Adresse befindet sich für beide Hochhäuser auf die Quartierstrasse „Am Stadtrand“. Das Gebäude auf dem Baufeld B (Kat.-Nrn. 10064/10065) mit dem gewerblich genutzten Erdgeschoss, steht an der Strasse. Das Hochhaus auf dem Baufeld A (Kat.-Nr. 16950) etwas zurückversetzt im Park.

Eine Baumhecke entlang des Chästrägerweges grenzt die Siedlungsfreiräume der beiden neuen Wohngebäude gegenüber dem S-Bahn-Trasse ab und verbindet die gemeinschaftlichen Siedlungsfreiräume zu einem weiten offenen zusammenhängenden Freiraum.

Über zentrale, innere Erschliessungsachsen, zwischen dem Quartier und der übergeordneten Langsamverkehrsachse, werden die gemeinschaftlich nutzbaren Aussenräume, in die Tiefe des übergeordneten Freiraumes entwickelt. Die vorgeschlagenen Pergolen und Schattendächer unterstützen die räumliche Idee und schützen den Einblick von den Balkonen der Siedlungen.

Schema Freiraum



3.4 Erschliessung und Parkierung

Die Einstellhalle für das Baufeld A (Kat.-Nr. 16950) und das Baufeld B (Kat.-Nrn. 10064/10065) wird über „Am Stadtrand“ zwischen den beiden Baubereichen erschlossen. Die Ein- und Ausfahrtsrampe wird durch beide Baubereiche gemeinsam genutzt. Die Zufahrt und die Intervention der Feuerwehr erfolgen über «Am Stadtrand».

Zwei Drittel der Fahrräder sind oberirdisch, ein Drittel sind unterirdisch in der Einstellhalle verortet. Die oberirdischen gedeckten und abschliessbaren Fahrradunterstände befinden sich entlang des Chäs-trägerweges. Die Unterstände werden in die übergeordnete Baumhecke integriert, so dass sie nicht in Erscheinung treten. Ein geringerer Anteil an ungedeckten Fahrradabstellplätzen ist innerhalb der Vorzonen entlang «Am Stadtrand» der jeweiligen Baufelder verortet.

Die Entsorgung ist mit der nötigen Anzahl von Unterflurcontainern in der öffentlichen Vorzone südlich der Einstellhalleneinfahrt geplant.

4 ERLÄUTERUNG VON BESTIMMUNGEN UND PLAN

4.1 Zweck

Ziele Ziff. 1

Der Zweckartikel des privaten Gestaltungsplans "Am Stadtrand" hat eine qualitativ hochstehende Wohn- und Gewerbeüberbauung zum Ziel. Die Ziele beziehen sich im Grundsatz auf die Ziele gemäss Art. 39a Abs. 3 BZO, wonach für die Arealplanung folgende Nachweise zu erbringen sind:

- Die Einhaltung der städtebaulichen Prinzipien und der Gestaltungsgrundsätze des Teilrichtplans "Zentrumszone Hochbord" für Bebauung und Gestaltung der Freiräume
- Die Bewältigung des Verkehrsaufkommens
- Die Einhaltung der Pegelwerte gemäss Art. 16b in den im Ergänzungsplan bezeichneten Gebieten
- Die Erfüllung der Anforderungen an Arealüberbauungen

4.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile Ziff. 2 Abs. 1

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient den Behörden der Stadt Dübendorf und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich Ziff. 2 Abs. 2

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 10064, 10065 und 16950 mit einer Fläche von insgesamt rund 8'820 m².

4.3 Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht Ziff. 3

Für die Beurteilung der Baubewilligungen ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht.

Da die BZO der Stadt Dübendorf noch nicht an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst ist und das Bauvorhaben zeitnah an die Genehmigung des Gestaltungsplans erfolgt, stützt sich der Gestaltungsplan auf das kantonale PBG in der Fassung bis am 28. Februar 2017 ab.

4.4 Gestaltung

Anforderungen

Ziff. 4 Abs. 1

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine "sehr gute" Gesamtwirkung zu erreichen ist. Die in § 71 PBG beschriebenen Kriterien sind wegleitend für die Beurteilung. Der Gestaltungsplan und das von der Stadtbildkommission beurteilte Richtprojekt bilden eine geeignete Grundlage zur Erreichung der geforderten sehr guten Gesamtwirkung.

Die Jury des Studienauftrages beurteilte, dass das Projekt die Anforderungen § 71 PBG sehr gut einhält.

Richtprojekt

Ziff. 4 Abs. 2 und 3

Zur Vereinfachung des Vollzugs dient als Beurteilungsstandard das Richtprojekt von Stücheli Architekten AG und Haag Landschaftsarchitektur GmbH vom 10.3.2020. Dieses zeigt auf, wie die Überbauung gestaltet wird. Es hat richtungsweisenden Charakter für die Überbauung, insbesondere kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck (nur Baubereich A), Freiräume und Erschliessung. Verbesserungen sind zu unterstützen, Verschlechterungen hingegen abzulehnen.

4.5 Bebauung

Baubereiche

Ziff. 5 Abs. 1 bis 3

Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden, wobei pro Baubereich nur ein Hauptgebäude erstellt werden darf.

Wo möglich gewährt der Gestaltungsplan gegenüber dem Richtprojekt einen Projektierungsspielraum von rund 5 m. Ausnahmen bilden Situationen, wo ein Baubereich durch eine Verkehrsbaulinie begrenzt wird, respektive wo aufgrund des Abstands zur Hochspannungseitung eine Höhenbeschränkung besteht.

Gemäss dem privaten Dienstbarkeitsvertrag darf das Hauptgebäude in Baubereich A eine Gebäudebreite von max. 16 m aufweisen. Oberirdische Vorsprünge sind in diesem Mass nicht enthalten.

Vordächer

Ziff. 5 Abs. 4

Um die Gestaltungsspielraum gegenüber den gesetzlichen Bestimmungen (max. 2.0 m) etwas zu erhöhen, dürfen einzelne Vordächer im Sockelgeschoss bis zu 3.0 m über die Mantellinien hinausragen. Davon ausgenommen sind die Baubereichabschnitte, welche durch eine Baulinie begrenzt sind. Hier gilt das übergeordnete kantonale Recht, wonach Vorsprünge bis max. 1.5 m erlaubt sind.

Bauliche Dichte

Ziff. 5 Abs. 5

Die insgesamt maximal zulässige Ausnützung von rund 61'700 m³ oberirdischer Baumasse über das gesamte Gestaltungsplangebiet entspricht den Zonenvorschriften gemäss der Bau- und Zonenordnung. Gemäss der Berechnung in Kap. 2.2 entfallen davon rund 24'700 m³ bis 59'600 m³ auf die Wohnnutzung. Bei Vollausbau müssen im Baubereich B mindestens 2'092 m³ als Gewerbenutzung dienen.

Gesamthöhe, gewachsener Boden Baubereiche und Fussabdruck Erdgeschoss

Ziff. 5 Abs. 6

Abgestimmt auf das Richtprojekt legt der Gestaltungsplan für jeden Baubereich den gewachsenen Boden und eine Gesamthöhe mittels Höhenkoten über Meer fest.

Die zu erstellenden Hauptgebäude werden sowohl in ihrer Fläche als auch in ihrer Höhe begrenzt. Während das Mass für den Fussabdruck des Erdgeschosses gegenüber dem Richtprojekt über einen angemessenen Spielraum verfügt, stützt sich die Höhenbeschränkung auf die Bestimmung des Ergänzungsplans ab, wonach die Gesamthöhe für den Hochhausbereich West max. 60 m beträgt. Diese Höhenbeschränkung ist auf die neue Festlegung des gewachsenen Bodens abgestimmt. Als gewachsener Boden wurde der Mittelwert der Höhen der vier Baubereichs-Eckpunkte definiert.

Die Gesamthöhe entspricht der Differenz zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem gewachsenen Boden, das heisst ohne technisch bedingte Aufbauten.

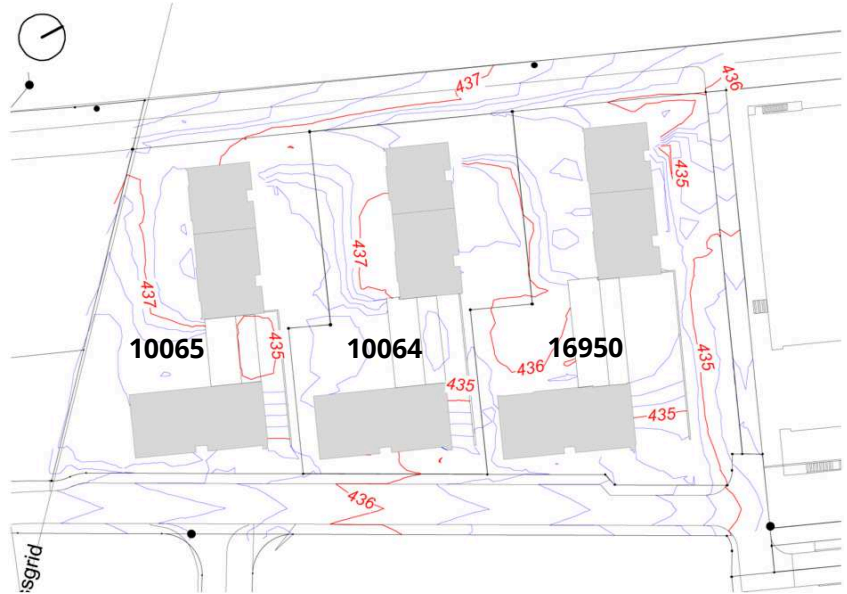
Gewachsener Boden ausserhalb Baubereiche

Ziff. 5 Abs. 7

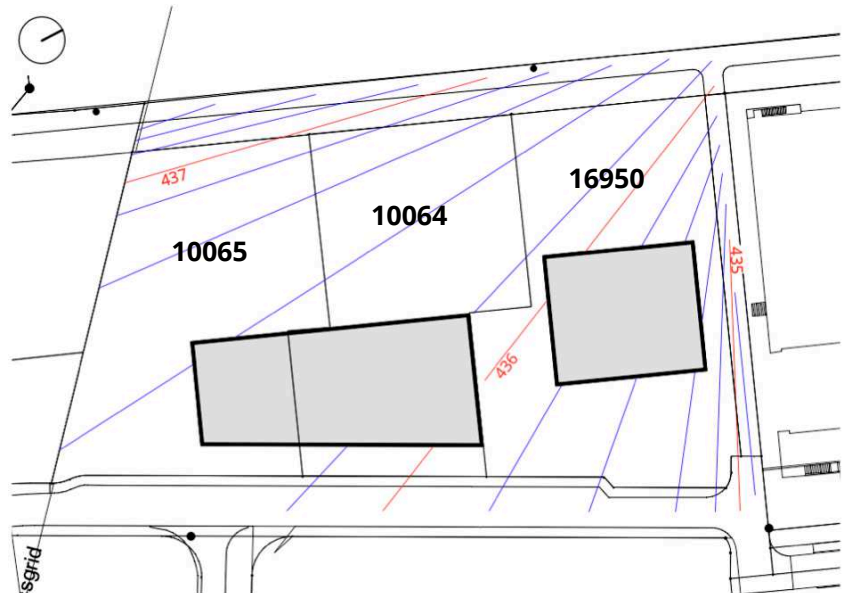
Gemäss § 5 Abs. 1 ABV gilt grundsätzlich der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens als gewachsener Boden. Mit dem Gestaltungsplan besteht jedoch die Möglichkeit, den gewachsenen Boden neu festzulegen (vgl. § 5 ABV).

Zur Klärung der Randbedingungen für die künftige Projektierung und zur Erleichterung des Vollzugs ist es zweckmässig, im Gestaltungsplan den massgebenden gewachsenen Boden verbindlich festzulegen. Für die Baubereiche definiert der Gestaltungsplan den gewachsenen Boden mit einer Höhenkote, die für den gesamten Baubereich gilt. Ausserhalb der Baubereiche wird der Terrainverlauf mit neuen Höhenlinien festgelegt. Dabei werden die Schnittpunkte aktuellen Höhenlinien mit den Mittelachsen der angrenzenden Verkehrsträger und im Süden mit der Grundstücksgrenze eruiert und miteinander verbunden.

Aktuelles Terrain



Anpassung gewachsener Boden im Gestaltungsplan



Technische Aufbauten

Ziff. 5 Abs. 8

Gemäss Teilrichtplan sind technische Aufbauten (namentlich bei Hochhäusern) zu vermeiden resp. sie sind in den Hauptkörper des Gebäudes zu integrieren. Gewisse Aufbauten sind gemäss Richtprojekt nicht zu vermeiden. Für diese gilt jedoch eine erhöhte Gestaltungsanforderung.

Dachgestaltung

Ziff. 5 Abs. 9 und 10

Entsprechend dem Richtprojekt sind nur Flachdächer zulässig. Im Interesse der Wasserretention und mit Rücksicht auf das Mikroklima sowie aus gestalterischen Gründen sind sie grundsätzlich, und nach ihren Nutzungen unterschieden, zu begrünen. Von der Vorschrift ausgenommen sind Bereiche in denen eine Begrünung technisch (Solaranlagen) oder betrieblich nicht möglich ist.

Unterirdische Gebäude

Ziff. 5 Abs. 11

Unterirdische Gebäude sind grundsätzlich auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Im Bereich von Baumpflanzungen sind jedoch geeignete Massnahmen zu ergreifen.

Die Beanspruchung des Baulinienbereichs durch die Tiefgaragenzufahrt und Unterflurcontainer kann gemäss § 100 Abs. 3 PBG (Fassung bis zum 28.2.2017) durch die Stadt mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden.

Besondere Gebäude

Ziff. 5 Abs. 12

Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG und Art. 35 BO sollen auf dem gesamten Areal angeordnet werden können und sind deshalb auch ausserhalb der Baubereiche zulässig und können analog zu den unterirdischen Gebäuden (siehe vorheriger Abschnitt) durch die Stadt auch innerhalb des Baulinienbereichs gestattet werden.

Es handelt sich dabei insbesondere um Infrastrukturbauten wie Tiefgarageneinfahrten und -aufgänge sowie Zweiradparkierungsanlagen.

Ebenso sind Konstruktionen ohne Gebäudecharakter (Pergolen ohne Witterungsschutz, Sonnenstoren ohne Resistenz, u.ä.) vorbehältlich der übrigen Bestimmungen auf dem gesamten Areal zulässig.

Der anrechenbare Raum von besonderen Gebäuden muss bei der Baumassenberechnung nicht berücksichtigt werden.

4.6 Nutzung

Nutzweise

Ziff. 6

Gemäss Art. 17 BZO sind in Zentrumszonen Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.

Im Gestaltungsplan wird die zulässige Nutzung in Abstimmung mit dem maximalen Wohnanteil und der in Ziff. 9 Abs. 3 definierten Empfindlichkeitsstufe auf Wohnen und nicht störendes Gewerbe eingegrenzt.

Die Hochbord minimalen und maximalen Wohnanteile gemäss Ergänzungsplan resp. gemäss Ziff. 5 Abs. 5 sind einzuhalten.

4.7 Freiraum

Grundsatz

Ziff. 7 Abs. 1

Der Freiraum ist ein wichtiger Aufenthaltsort. Er muss über das gesamte Gestaltungsplangebiet einheitlich und möglichst klimagerecht gestaltet werden. Zudem hat er auch eine ökologische Funktion. Diese Qualitäten sicherzustellen, ist gestützt auf das Richtprojekt Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.

Baumhecke

Ziff. 7 Abs. 2

Eine Baumhecke verstärkt die Wirkung des Erdwalls westlich des Chästrägerweges und grenzt die beiden Wohngebäude gegenüber der Bahnlinie ab. Eine Baumhecke ist eine Wildhecke mit Bäumen in der Kernzone und Sträucher und einer Krautschicht in den Randzonen.

Der ausserhalb des Perimeters gelegene Teil der Baumhecke entlang des Chästrägerwegs gemäss Richtprojekt ist mittels einer Dienstbarkeit mit der Abteilung Tiefbau der Stadt Dübendorf zu sichern. Der Unterhalt dieser Bäume ist durch die Eigentümer der Parzellen Kat.-Nr. 10064, 10065 und 16950 zu übernehmen.

Aufenthalts- und Grünflächen

Ziff. 7 Abs. 3

Die Konzentration der Baumasse auf einer relativ kleinen Grundfläche ermöglicht grössere zusammenhängende Freiflächen. Sie sollen in erster Linie den Bewohnern als attraktiver Aufenthaltsraum dienen und sind entsprechend auszurüsten (z.B. Sitzbänke, Spielgeräte). Aufgrund der Lage auf der Tiefgarage ist sicherzustellen, dass eine der Bepflanzung entsprechende Substratstärke erreicht wird.

Vorzonen

Ziff. 7 Abs. 4

Die Ausgestaltung der Vorzonen dient vorwiegend der Adressierung der Hauptgebäude. Die Eingangsbereiche müssen klar ablesbar sein.

Bepflanzung

Ziff. 7 Abs. 5 und 6

Aus ökologischen Überlegungen sind für die Begrünung des Freiraums standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

Im Leitungsbereich der Hochspannungsleitung (10.7 m ab der Leitungssachse) ist darauf zu achten, dass nur niedrigwachsende Bäume zum Einsatz kommen oder diese auf max. 10 m Höhe gepflegt werden (vgl. Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord, S. 9).

Ökologischer Ausgleich

Ziff. 7 Abs. 7

Im Sinne der Nachhaltigkeit sind Bauten und Umschwung in ökologischer Bauweisen zu erstellen sprich wo möglich einheimische, nachwachsende Rohstoffe und einheimische, standortgerechte Pflanzarten zu verwenden.

4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

Ziff. 8 Abs. 1 und 2

Für die beiden Baufelder ist eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt ab der Strasse "Am Stadtrand" zu erstellen. Die vorgesehene Lage der Zufahrt bedingt den Abbruch der nördlichen Gebäude. Sofern zuvor ein Bauvorhaben im Baubereich B realisiert werden soll, ist eine temporäre Zufahrt im Süden des Perimeters möglich.

Es sind jeweils die notwendigen Sichtweiten gemäss VSS-Norm SN 640 273a einzuhalten.

Notzufahrt

Ziff. 8 Abs. 3

Die Notzufahrt ist zu gewährleisten. Es sind die Richtlinien für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS massgebend.

Anlieferung

Ziff. 8 Abs. 4

Die Anlieferung für die Gewerbeflächen im Baubereich B hat oberirdisch entlang der Strasse Am Stadtrand zu erfolgen. Da für diesen Bereich noch kein konkretes Projekt vorliegt wird ein für die weitere Projektierung genügend grosser Anordnungsspielraum definiert.

Nicht öffentliche Arealquerung

Ziff. 8 Abs. 5

Aufgrund der Wichtigkeit der Arealquerungen (Freiraum-Querachsen) als beidseitige Zugangsachsen zu den Gebäuden und durch die Gebäudekörper hindurch werden diese in den Bestimmungen und dem Situationsplan verbindlich gesichert. Sie ergänzen die öffentliche Durchwegung gemäss Ziff. 8 Abs. 6.

Öffentlicher Fussweg

Ziff. 8 Abs. 6

Die im Teilrichtplan innerhalb des Gestaltungsplanperimeters festgelegte Fusswegverbindung ist bereits im Gebiet des südlich angrenzenden Projekts «Stettbach Mitte» geplant. In Absprache mit der Stadt Dübendorf wird daher nur ein Ersatzstandort bei Nichtrealisierung oder Rückbau ebendieser festgelegt. Bei der Realisierung der dazugehörigen Baumreihe sind die Direktabstände zwischen elektrischen Leitern und Bäumen gemäss Art. 35 LeV zu beachten.

Veloabstellplätze

Ziff. 8 Abs. 7

Die Zahl der Abstellplätze für Velos berechnet sich nach dem kantonalen Merkblatt zu Velopflichtabstellplätzen (Koordinationsstelle Veloverkehr, 2013).

Parameter zur Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze gemäss kant. Merkblatt

Nutzung	Veloabstellplätze für	
	BewohnerInnen oder Mitarbeitende	BesucherInnen, KundInnen oder SchülerInnen
	Richtwerte nach Nutzungsintensität und Geschossfläche (GF)	Richtwerte nach Nutzungsintensität und Geschossfläche (GF)
Wohnen	1 Velo-P / Zimmer	im Wert BewohnerInnen enthalten
Verkaufsgeschäfte	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende 1 Velo-P / 100m ² GF	2 Velo-P / 10 KundInnen ... (1)
Restaurants	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende	2 Velo-P / 10 Sitzplätze
Schulen		
Unterstufe	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende	1-3 Velo-P / 10 SchülerInnen
Oberstufe	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende	5-7 Velo-P / 10 SchülerInnen
Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe / Industrie		
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe ⁽²⁾	2 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 1 Velo-P / 100 m ² GF	3 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 1.5 Velo-P / 100 m ² GF
Spitäler, Pflege- und Altersheime	2 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 1.5 Velo-P / 100 m ² GF	2 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 1.5 Velo-P / 100 m ² GF
Dienstleistungsbetriebe mit wenig Besucherverkehr	2 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 1 Velo-P / 100 m ² GF	0.5 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 0.25 Velo-P / 100 m ² GF
Gewerbe und Industrie	2 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 0.4 Velo-P / 100 m ² GF	0.5 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 0.1 Velo-P / 100 m ² GF
Bahnhöfe, wichtige Haltestellen von Tram / Bus	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende	1-4 Velo-P / 10 Wegreisende abhängig von Lage und Einzugsgebiet
Freizeit- und Sporteinrichtungen		
Freibad, Sportanlagen, Hallenbäder	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende 2 Velo-P / 10 Mitarbeitende	5 Velo-P / 10 gleichzeitige BesucherInnen 3-5 Velo-P / 10 gleichzeitige BesucherInnen

Gemäss der dem Bericht beiliegenden Berechnung sind basierend auf dem Richtprojekt für den Baubereich A rund 230 und für den Baubereich B rund 350 Veloabstellplätze zu realisieren.

Autoabstellplätze

Ziff. 8 Abs. 8 bis 11

Die Anzahl Abstellplätze berechnet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (1997). Aufgrund der Erkenntnisse des durch die Stadt Dübendorf für das Gebiet durchgeführte Parkplatz-Monitoring wird die Anzahl auf den der darin vorgeschriebenen Minimalwert beschränkt.

Der Aussenraum soll mit Ausnahme vom Bereich für den Güterumschlag, zwei rollstuhlgerechten Abstellplätzen sowie zwei Kurzzeitalstellplätzen frei von Parkplätzen gehalten werden, weshalb die restlichen Plätze unterirdisch anzuordnen sind. Eine angemessene Anzahl der unterirdischen Parkplätze ist im Sinne von SIA 500 als rollstuhlgerechte Abstellplätze auszubauen und zu bezeichnen. Die oberirdischen Abstellplätze sind an das zulässige Maximum anzurechnen.

Ausgehend von schätzungsweise 110 Abstellplätzen (Baubereich A: 45 Abstellplätze, Baubereich B: ca. 65 Abstellplätze) ist mit weniger als 300 induzierten Fahren pro Tag zu rechnen.

Eine Fremdvermietung von Abstellplätzen ist nicht gestattet. Der Abtausch von Abstellplätzen unter Mietern wird nicht als Fremdvermietung angesehen.

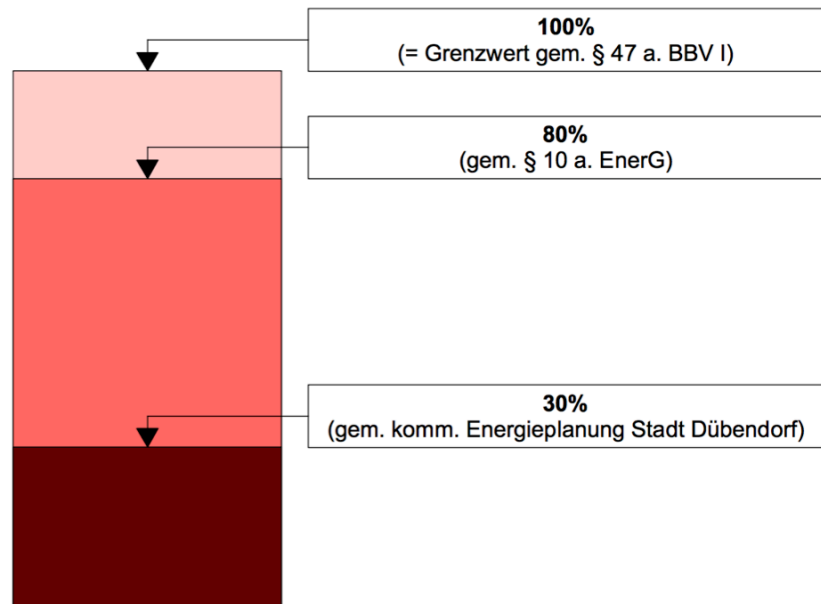
4.9 Umwelt

Nachhaltigkeit / Energie

Ziff. 9 Abs. 1 bis 3

Gemäss Kapitel 8.6 der kommunalen Energieplanung der Stadt Dübendorf muss im Rahmen von Gestaltungsplänen bei Neuüberbauungen ein Zielwert von maximal 30% des zulässigen Energiebedarfs an fossiler Energie nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich um eine Verschärfung von § 10 a. des kantonalen Energiegesetzes (EnerG), wonach fossile Energie im Umfang von maximal 80% zugelassen ist. Massgebend für den zulässigen Wärmebedarf ist gemäss § 47 a. BBV I der Grenzwert für den Heizwärmebedarf ($Q_{h,i}$) zuzüglich dem Wärmebedarf für Warmwasser (Q_{ww}). Diese Werte werden in den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich definiert.

Höchstanteil an nicht erneuerbaren Energien



Minergie-P ist in der Wirkung bezüglich der Primärenergie im Betrieb äquivalent. Es muss daher im Rahmen des Baubewilligungsprozesses von einem externen Experten nachgewiesen werden, dass die Neubauten die zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans geltende gewichtete Energiekennzahl gemäss Minergie-P-Standard oder äquivalent erreichen. Eine Zertifizierung der Bauten ist jedoch nicht erforderlich.

Lärm

Ziff. 9 Abs. 4

Gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf gilt in der Zentrumszone Z4 eigentlich die Empfindlichkeitsstufe III (ES III). Nach kantonomer Praxis ist jedoch ein minimaler Gewerbeanteil von 20% festzulegen, damit die ES III gilt. Wird davon abgesehen, ist dem Baubereich die ES II zuzuweisen und die gewerbliche Nutzung auf nicht störende Betriebe zu beschränken. Dies ist vorliegend der Fall.

Es gelten daher die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II.

Lichtemissionen

Ziff. 9 Abs. 5

Lichtimmissionen sind im Sinne des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) "Einwirkungen von Strahlen". Sie können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtemissionen vermieden werden. Das ARE empfiehlt, hierzu die vom BAFU bereitgestellte "Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen", das vom Kanton bereitgestellte Merkblatt "Lichtverschmutzung vermeiden" sowie die technische Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu berücksichtigen.

Es sind unter anderem die folgenden fünf Grundsätze zu beachten:

- **Notwendigkeit:** Nur sicherheitsrelevante Beleuchtung vorsehen. Gesamtlichtstrom minimieren.
- **Ausrichtung:** Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben vermeiden.
- **Lichtlenkung:** Verminderung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.
- **Helligkeit:** Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig.
- **Lichtsteuerung:** Berücksichtigung der Nachtruhe durch Abschaltung oder Verwendung von Bewegungsmeldern.

Die geplanten Aussenraumbelichtungen müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften überprüft werden.

4.10 Ver- und Entsorgung

Werkleitungen

Ziff. 10 Abs. 1

Der Anschluss des Gestaltungsplangebiets an das Kanalisations-, Wasser- und Elektrizitätsnetz hat gemäss Quartierplan Hochbord in Absprache mit den einzelnen Werken zu erfolgen.

Entwässerung

Ziff. 10 Abs. 2 und 3

Das Areal wird im Teil-Trennsystem entwässert. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Retention des ganzen Areals gesamthaft für alle Baubereiche gelöst wird. Die Umsetzbarkeit ist in der Projektierung abschliessend zu prüfen.

Abfallentsorgungsanlage

Ziff. 10 Abs. 4

Für die Entsorgung des Siedlungsabfalls ist wenn möglich eine gemeinsame zentrale Sammelstelle zu erstellen. Diese hat sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen.

Bauten und Anlagen

Ziff. 11 Abs. 1 bis 4

4.11 Etappierung

Infolge unterschiedlicher Realisierungshorizonte der Grundeigentümer muss eine Etappierung möglich sein. Bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung muss die Funktionstüchtigkeit der Überbauung jederzeit gewährleistet sein. Insbesondere hat die jeweilige Grundeigentümerin den auf der eigenen Parzelle liegenden und zum Gebäude gehörenden Freiraum zeitgleich zum Bau des Gebäudes zu realisieren.

Bei einer Etappierung fallen die Bestandesbauten bei der Berechnung der baulichen Dichte ausser Ansatz.

4.12 Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Ziff. 12

Der private Gestaltungsplan "Am Stadtrand" schafft die Voraussetzungen für eine Überbauung, die ortsbaulich überzeugend ist und sowohl die Anforderungen der Stadt Dübendorf als auch der Grundeigentümer erfüllt. Die öffentlichen Anliegen und die Bedürfnisse der privaten Planungsträger sind aufeinander abgestimmt.

Der Gestaltungsplan tritt mit der Rechtskraft der Genehmigung (und der Festsetzung) in Kraft. Aufgrund der Rechtskraftbescheinigung publiziert die Stadt das Datum der Inkraftsetzung

5 AUSWIRKUNGEN UND BEURTEILUNG

5.1 Umsetzung der Richt- und Nutzungsplanung

Umsetzung Handlungsbedarf

Der Gestaltungsplan "Am Stadtrand" setzt den Handlungsbedarf, der im kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplan sowie in der Nutzungsplanung beschrieben ist, um:

- Die Erhöhung der baulichen Dichte an dieser sehr gut erschlossenen zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Stettbach.
- Mit dem Gestaltungsplan wird die städtebauliche Qualität der geplanten Verdichtung gesichert.
- Die Bestimmungen im Gestaltungsplan schaffen die Voraussetzung für die Entstehung eines hochwertigen Aussenraums, welcher die Bedürfnisse der Quartierbewohner befriedigt.
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen werden vermindert, indem die Parkplatzzahl für Motorfahrzeuge unter dem gesetzlichen Höchstmass limitiert wird. Die Fortführung des Wegnetzes trägt zudem dazu bei, den Fuss- und Veloverkehr zu fördern.

Regionale Mindestanteile

Gemäss regionalem Richtplan ist das Gebiet Hochbord Teil eines Zentrumsgebiets von kantonaler Bedeutung. Der Richtplan schreibt vor, dass die Gemeinden in den Zentrumsgebieten nutzungsplanerisch je mindestens 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeit sichern müssen. Gemäss PBG müssen die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung entsprechen (§ 16 Abs. 1 PBG). Die Gemeinden können in der Bau- und Zonenordnung die Überbaubarkeit und die Nutzungsweise der Grundstücke regeln, sofern diese nicht abschliessend durch eidgenössisches oder kantonales Recht bestimmt werden (§ 46 Abs. 1 PBG). Die Bau- und Zonenordnung ist grundeigentümerverbindlich.

Die Stadt Dübendorf hat für das Gebiet Hochbord einen Teilrichtplan „Zentrumsgebiet Hochbord“ erarbeitet, um die Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplans zu vertiefen und behördenverbindlich festzulegen. Die grundeigentümerverbindliche Festlegung und die Regelung der übrigen Aspekte sind in der Bau- und Zonenordnung respektive im Ergänzungsplan enthalten.

Der Teilrichtplan sieht für das Zentrumsgebiet eine Mischnutzung im Zielbereich von 50 % Wohnen vor. Allerdings soll von einem Zwang zur Mischung innerhalb von Überbauungen unbedingt abgesehen werden. Da die Grundstücke unterschiedliche Lagequalitäten aufweisen, das Wohnen im Gebietsinnern gestärkt werden soll und die regionalen Vorgaben eingehalten werden müssen, wurde in der Zone Z4 eine spezifische Regelung der Wohnanteile vorgenommen.

Um die Festlegung der Wohnanteile zu verdeutlichen wurde ein Ergänzungsplan „Hochbord“ erarbeitet. In diesem Plan wurden die minimalen und maximalen Wohnanteile parzellenscharf festgelegt. Die Wohnanteile entsprechen den Vorgaben aus dem Teilrichtplan „Zentrumszone Hochbord“.

Um sicherzustellen, dass die regionalen Vorgaben eingehalten werden, wurden mit den definierten Wohnanteilen gemäss Ergänzungsplan «Hochbord» verschiedene Szenarien gerechnet, die sowohl die minimalen und maximalen Wohnanteile berücksichtigen. Da das Zentrumsgebiet über das Gebiet Hochbord hinausgeht, wurden die Berechnungen sowohl für das Zentrumsgebiet Hochbord separat als auch für das gesamte Zentrumsgebiet durchgeführt. Die verschiedenen Szenarien zeigen, dass in jedem Fall ein minimaler Wohn- bzw. Gewerbeanteil von 25% eingehalten wird.

Der vorliegende Gestaltungsplan trifft bezüglich Nutzweise keine von der Grundordnung abweichende Regelung. Insbesondere hält er sich bezüglich der Nutzweise an die im Ergänzungsplan festgelegten Wohnanteile. Die Anforderungen des kantonalen und regionalen Richtplans wurden mit der Nutzungsplanung erfüllt und grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

5.2 Auswirkungen auf Ausbaugrad und Nutzungsdichte

Bauliche Ausnützung

Entsprechend den Festlegungen der Bauordnung lässt der private Gestaltungsplan "Am Stadtrand" eine maximale Baumasse von rund 61'700 m³ zu. Bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von ca. 3.0 m entspricht dies einer Geschossfläche von etwa 20'000 m².

Das durch den Gestaltungsplan generierte bauliche Potenzial (Ausbaugrad) wird mit dem Richtprojekt beinahe vollständig ausgeschöpft. Das Richtprojekt und der darauf basierende Gestaltungsplan gewährleisten somit eine optimale und städtebaulich gut verträgliche Ausnützung des Planungsgebiets und tragen dadurch zu einem haushälterischen Umgang mit der knappen Ressource Boden bei.

Nutzungsdichte

Das Richtprojekt sieht 116 Wohnungen im Baubereich A und 112 Wohnungen im Baubereich B vor.

Ausgehend von insgesamt rund 230 Wohnungen und einer mittleren Belegungsichte von 2.2 Bewohnern pro Wohnung (Quelle: BFS – Gebäude- und Wohnungsstatistik 2016) beträgt die Anzahl erwarteter Bewohner rund 500. Dies entspricht einer sozialen Dichte von rund 575 Bewohnern/ha. Zusätzlich sind im Baubereich B bei Vollausbau rund 2'100 m³ resp. 700 m² Gewerbe zu realisieren. Bei einem mittleren Flächenbedarf von schätzungsweise 50 m² pro Mitarbeiter entspricht dies ca. 14 Beschäftigten. Es resultiert somit ein Total von rund 590 K/ha.

Regionale Vorgaben

Der regionale Richtplan Glattal resp. regioROK legt für das Planungsgebiet eine hohe Nutzungsdichte fest. Dies entspricht einem Wert von 150 – 300 K/ha, der mit dem Gestaltungsplan deutlich übertroufen wird.

Die vorliegende Planung trifft bezüglich der baulichen Dichte keine von der Grundordnung abweichende Regelung. Das bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Hochbord, als Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung, ist gemäss Teilrichtplan für eine Bebauung in einer urbanen, hohen Dichte sehr gut geeignet. Die bauliche Dichte von $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (Baumassenziffer) kann städtebaulich gut umgesetzt und die eingeforderte Wohnqualität gewährleistet werden.

Anforderungen des Amtes für Raumentwicklung (ARE) an Nutzungsplanungen

5.3 Fazit

Die Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Massnahmen und die Koordinationshinweise der übergeordneten Richtpläne werden vollumfänglich umgesetzt.
- Die Bestimmungen im Gestaltungsplan schaffen die Voraussetzung für die Schaffung eines hochwertigen Aussenraums, welcher im Hinblick auf die höhere Nutzungsdichte von grosser Bedeutung ist.
- Das Planungsgebiet eignet sich aufgrund der gut erschlossenen Lage für die Siedlungsentwicklung nach innen. Mit dem Gestaltungsplan und der Erhöhung der erlaubten Nutzungsdichte wird das Potenzial in der bereits überbauten Bauzone aktiviert.
- Die Gestaltungsplanung bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Planungsinhalte nicht mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssen.

Gewinn für die Öffentlichkeit

Das Projekt bedeutet für die Stadt und deren Bevölkerung einen grossen Gewinn. Dabei sind insbesondere die folgenden Elemente hervorzuheben:

- Schaffung einer städtebaulich prägnanten Situation, die neue Qualitäten im öffentlichen Raum generiert
- Schaffung von attraktiven Wohn- und Gewerbeflächen an gut erschlossener Lage

6 VERFAHREN

September 2019	Abschluss Wettbewerbsverfahren
Dezember 2019 – Januar 2020	Erarbeitung Richtprojekt
Dezember 2019 – Februar 2020	Gestaltungsplanaufstellung und Eingabe durch die GrundeigentümerInnen
Februar – April 2020	Beratung in den Stadtbehörden und Verabschiedung zu Handen Mitwirkungsverfahren (Planungsausschuss und Stadtrat)
Mai – Juli 2020	Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG während 60 Tagen Anhörung Nachbargemeinden und Region Vorprüfung durch das ARE Beurteilung Richtprojekt durch die Stadtbildkommission
Juli – August 2020	Behandlung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung Bereinigung der Gestaltungsplanunterlagen
August 2020	Einreichung des Gestaltungsplans durch die GrundeigentümerInnen an die Stadt zu Handen Zustimmung
August – September 2020	Verabschiedung durch Planungsausschuss und Zustimmung durch Stadtrat
Oktober – Dezember 2020	Genehmigung durch die Baudirektion
Januar 2021	Rekursfrist (30 Tage)
Februar 2021	Publikation Rechtskraftbescheinigung = Inkrafttreten GP

7 MITWIRKUNG

7.1 Öffentliche Auflage

Einwendungsverfahren

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 8. Mai 2020 bis 8. Juli 2020 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnten sich alle Personen zum Entwurf äussern und Einwendungen vorbringen.

Während der Auflagefrist gingen insgesamt 10 Anträge ein. Sämtliche Anliegen wurden eingehend geprüft. Soweit die Grundeigentümerinnen und die Stadt sich der Meinung der EinwenderInnen ganz oder teilweise anschliessen konnten, wurden die Planungsunterlagen entsprechend angepasst.

Antrag 1.1

Situationsplan
Legende

Bezüglich maximal zulässiger Gebäudebreite existiert zwischen den Eigentümern der Grundstücke Kat.-Nrn.16950 und 17614 (ehemals Nr.16940) eine Grunddienstbarkeit (Servitutenprotokoll Nr. 5542), Darin ist für einen Neubau auf dem Grundstück Kat.-Nr.16950 eine maximale Gebäudebreite von 16 Metern festgeschrieben. Diese Dienstbarkeit wird auch im Erläuternden Bericht erwähnt und die Skizze des Querschnitts des Richtprojekts folgerichtig mit einer Breite von 16 Meter gezeichnet. Bericht und Skizzen sind aber rein informativ, da schlussendlich nur die Bestimmungen zum Gestaltungsplan und der zugehörige Situationsplan 1:500 rechtsverbindlich sind. Auf letzterem sind zwar die Baubereiche mit Koordinatenpunkten und Mantellinien klar gekennzeichnet, es fehlt hingegen die Legende für die in diesen Feldern ebenfalls eingezeichneten gestrichelten Linien.

Vermutlich soll damit der aktuelle Planungsstand bezüglich Lage und Dimension der Neubauten angedeutet werden. Um zukünftige Unklarheiten zu vermeiden bitten wir Sie, auf dem Situationsplan die Rubrik «Informationsinhalte» mit einer Legende zu diesen gestrichelten Linien zu ergänzen (z.B. «Richtprojekt»).

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der entsprechende Legendeneintrag ist bereits vorhanden, wird jedoch neu besser erkennbar dargestellt.

Antrag 1.2

Bestimmungen
Ziff. 5 Abs. 8

Die Grundsätze und Intentionen des Teilrichtplans Zentrumszone Hochbord sind behördenverbindlich. Deshalb fordern wir den Stadtrat dazu auf, anlässlich der Bereinigung des privaten Gestaltungsplans «Am Stadtrand» die Bestimmung zu technischen Aufbauten unter Ziff. 5 Abs. 8 ersatzlos zu streichen. Die maximale Gesamthöhe von 60 Metern, wie sie auf dem «Ergänzungsplan Situation 1:1000» für im Hochhausbereich West stehende Hochhäuser festgelegt ist, muss für Hochhäuser auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 16950, 10064 und 10065 teilrichtplankonform, also ohne zusätzliche technische Aufbauten, eingehalten werden.

Entscheidung

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Nach detaillierten Abklärungen bezüglich einer möglichen Einschränkung wird das zulässige Mass für die Aufbauten von 4.0 auf 3.4 m reduziert.

Gemäss Teilrichtplan sind technische Aufbauten zulässig soweit sich diese nicht vermeiden lassen. Dies ist vorliegend der Fall.

Im Gegensatz zu Regelwohnbauten (mit bis zu 8/9 Geschossen) erfolgt die technische Erschliessung der Haustechnik bei einem Hochhaus auf Grund der Höhe (21 Geschosse, 60m) sowohl vom Unteral auch vom Dachgeschoss aus. Gemäss Forderung der Stadt Dübendorf sind auf dem Dach zudem Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie zu realisieren. Ausserdem gibt es zum heutigen Zeitpunkt keine Feuerwehrlifte ohne Liftüberfahrten. Dies hat die technischen Aufbauten zur Folge.

Damit die Technikaufbauten nicht wahllos durch das Dach stossen und dort ersichtlich sind, werden die Leitungen gesammelt und anschliessend in einer gestalterisch guten Lösung eingefasst.

Der gute gestalterische Grundsatz bei technisch bedingten Aufbauten ist zudem im Gestaltungsplan sichergestellt, indem diese als Einheit zu gestalten und von den Fassaden um mindestens ihre eigene Höhe zurückversetzt werden müssen.

Zudem unterstützt eine Technikführung vom Unter- und Dachgeschoss her die Umsetzung des im Rahmen des Gestaltungsplans geforderten Minergie-P Standards.

Antrag 1.3

Situationsplan
Hochspannungsleitung

Das Projekt tangiert die auf dem Grundstück verlaufende 220kV Hochspannungsleitung Auwiesen-Fällanden der Swissgrid AG.

Betroffen ist Insbesondere das Gebäude B mit den Höhenangaben GH: 496.30, GB: 436.30 und dem Horizontalabstand zur Leitungssachse von 20 m, was gemäss Leitungsverordnung LeV 734.31 des Eidg. Starkstrominspektorat einen zu geringen Abstand zur Leitung darstellt.

Der Abstand zur Hochspannungsleitung mit diesen Gebäudehöhen betragen 25.7 m (5.7 m +20 m) in Bezug auf die Leitungssachse.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Es ist richtig, dass nicht im gesamten Baubereich B eine Gesamthöhe von 60 m zulässig ist. Gebäude oder Gebäudeteile mit einer Höhe von weniger als 26.7 m sollen aber bewusst auch näher als 25.7 m an die Leitung gebaut werden dürfen.

Der entsprechende Hinweis aus den Bestimmungen (zusätzliche Höhenbeschränkung gemäss LeV) wird ebenfalls im Situationsplan ergänzt.

Antrag 1.4

Bestimmungen
Ziff. 4

Ziff. 4 ist wie folgt zu ergänzen:

² Das Richtprojekt von Stücheli Architekten AG und Haag Landschaftsarchitektur GmbH vom 10.3.2020 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck (Baubereich A), Freiräume, Erschliessung) richtungsweisend. Inbesondere folgende qualitative Schlüsselemente des Richtprojekts müssen für die Sicherstellung der angestrebten Wirkung und Qualität der Überbauung zwingend umgesetzt werden:

- auskragende, fassadenstrukturierende Balkone
- klare gestalterische Erkennbarkeit des Sockelgeschosses

[es folgen weitere Elemente.]

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Das Richtprojekt gilt gemäss Ziff. 4 Abs. 2 bezüglich des architektonischen Ausdrucks für den Baubereich gesamthaft als richtungsweisend. Dies umfasst bereits die von der Einwenderin geforderten Punkte.

Antrag 1.5

Bestimmungen
Ziff. 5

Ziff. 5 ist wie folgt zu ergänzen:

¹⁰ Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder zur Energiegewinnung genutzt werden. Dabei muss die Begrünung einen hohen Wert für die Biodiversität aufweisen.

¹¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur im Baufeld [es folgt die Bezeichnung des entsprechenden, im Situationsplan einzuzeichnenden Baufelds] erstellbar. Die umliegende Fläche des Gestaltungsplanperimeters hat eine tiefwurzelnde Bepflanzung zu ermöglichen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Die hohe Biodiversität und Artenvielfalt werden neu allgemein in Ziff. 7 Abs. 5 geregelt (siehe Antrag 2.5).

Bezüglich unterirdische Gebäude siehe Antrag 4.5.

Antrag 1.6

Bestimmungen
Ziff. 7

Ziff. 7 ist wie folgt zu ergänzen:

² Entlang des Chästrägerweges ist an den im Plan bezeichneten Flächen eine [den Begriff 'Baumhecke' mit einem branchenüblichen Begriff, z.B. durch *jardinsuisse* ersetzen] zu erstellen. Diese muss zwingend mit einheimischen Pflanzen gestaltet werden und über einen hohen Wert für die Biodiversität verfügen.

³ Die im Plan bezeichneten Aufenthalts- und Grünflächen sind diversifiziert auszugestalten und auf unterschiedliche Aufenthaltsfunktionen abzustimmen. Dabei soll explizit den Bewohnern und Nutzern der Freiräume die Möglichkeit ihrer Mitgestaltung, zum Beispiel über urban gardening oder die Gestaltung eines Biotops, eingeräumt werden. Es sollen klare Bereiche definiert werden, die von Möblierung freizuhalten sind und flächendeckend mit Pflanzen unterschiedlicher Höhe begrünt werden. Eine flächige Chausserie oder Versiegelung des Bodens ist nicht erlaubt. Die Überdeckung der Tiefgarage muss mindestens eine Tiefe von 2 m betragen, um eine qualitativ hochwertige Bepflanzung zu ermöglichen.

⁵ Bei der Bepflanzung der Freiräume sind einheimische, standortgerechte und der Biodiversität förderliche Pflanzenarten einzusetzen. [...]

⁶ Die im Plan schematisch bezeichneten Bäume sind in der im Richtprojekt definierten Form und Anzahl zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Dabei ist auf eine genügende Beschattung der Freiräume zu achten.

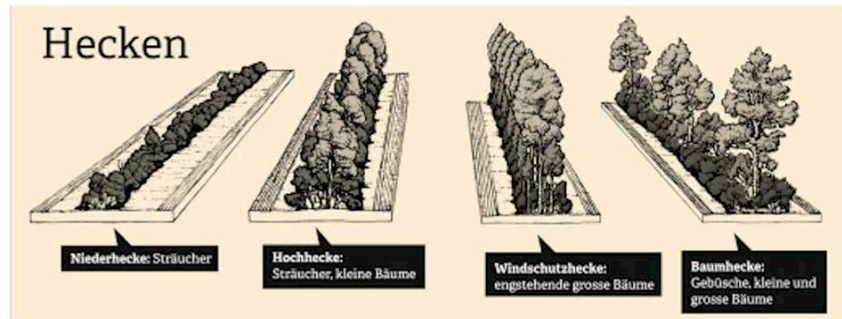
Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Baumhecken sind Wildhecken mit einem Anteil von Bäumen in der Kernzone. Eine Baumhecke unterscheidet sich vor allem in der Höhe

des Volumen von einer „konventionellen“ Wildhecke. Es handelt sich um einen gängigen Begriff, der die angestrebte Bepflanzung treffend umschreibt, weshalb dieser beibehalten wird. Der Begriff wird aber neu im Bericht im Kapitel 4.7 umschrieben.

Unterschiedliche Heckenformen



Die hohe Biodiversität und Artenvielfalt werden neu allgemein in Ziff. 7 Abs. 5 geregelt (siehe Antrag 2.5).

Die Grundeigentümerinnen begrüßen grundsätzlich die Mitgestaltung des Freiraums durch die Bewohner. Urban gardening setzt aber ein hohes Engagement der Mieter voraus und sollte von einer Gartengruppe betreut werden. Die Mitgestaltung des Freiraums entspricht jedoch nicht der mit dem vorliegenden Projekt angesprochenen Zielgruppe. Sofern dennoch ein entsprechendes Bedürfnis seitens der Wohnerschaft besteht, ist eine Mitgestaltung nicht ausgeschlossen.

Die Überdeckung ist spezifisch auf das Richtprojekt abzugleichen. Eine generelle Überdeckung von >2 m wird als nicht zweckmässig erachtet, da Grossbäume auch mit einer Überdeckung von ca. 1.2 m wachsen. Für eine Staudenrabatte werden nur gut 40-50 cm benötigt. Die bestehende Regelung wird daher beibehalten.

Der Situationsplan übernimmt bereits die gemäss Richtprojekt vorgesehene Anzahl Bäume. Das Richtprojekt ist kein Bauprojekt, weshalb bewusst ein gewisser Spielraum für die weitere Projektierung zur Verfügung offengelassen wird. Mit der vorgeschlagenen Formulierung („und Anzahl“) wäre es hingegen auch nicht erlaubt, mehr als die im Richtprojekt vorgesehenen Bäume zu pflanzen.

Folgende Formulierungen werden in die Bestimmungen aufgenommen:

- Ziff. 7 Abs. 5: „Bei der Bepflanzung der Freiräume sind wenn möglich einheimische und standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen.“
- Ziff. 7 Abs. 6: „[...] Dabei ist auf eine genügende Beschattung der Freiräume zu achten.“
- Ziff. 7 Abs. 8: „Der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten und das Meteorwasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern.“ (Siehe auch Antrag 2.6)

Antrag 1.7

Bestimmungen
Ziff. 8

Ziff. 8 ist wie folgt zu ergänzen:

⁵ [...] Die Finanzierung des Baus, des Unterhalts sowie der Erneuerung der Wegverbindung geht zulasten [es folgt der betreffende Name].

¹¹ In der Tiefgarage müssen die notwendigen Installationen für Ladestationen für die E-Mobilität realisiert werden.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Privatrechtliche Regelungen wie die Finanzierung des Weges dürfen aus rechtlichen Gründen nicht in die Bestimmungen aufgenommen werden. Die Zuständigkeit für Kosten, Unterhalt, u.ä. sind im Rahmen der genannten Dienstbarkeit zu regeln.

Abs. 11 wird folgendermassen ergänzt:

Bei den unterirdischen Autoabstellplätzen sind die technischen Voraussetzungen für die Infrastrukturen zur Nutzung von schadstofffreien Fahrzeugen (z.B. Elektrofahrzeuge) zu schaffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren.

Antrag 1.8

Bestimmungen
Ziff. 9

Ziff. 9 ist wie folgt zu ergänzen:

⁴ Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum müssen dank intelligenter Beleuchtungssysteme unnötige und für die Umwelt schädliche Lichtemissionen vermieden werden.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Die Grundeigentümerinnen unterstützen die Forderung der Einwenderin. Die vorgeschlagene Formulierung wird jedoch nicht als zweckmässig erachtet. Die Planung und der Betrieb von Beleuchtungen umfasst insgesamt fünf Grundsätze (Notwendigkeit, Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit, Lichtsteuerung), die mit der Formulierung „intelligente Beleuchtungssysteme“ ungenügend abgedeckt werden.

Aus diesem Grund wird die bisherige Regelung in den Bestimmungen beibehalten. Der erläuternde Bericht wird jedoch mit Erläuterungen bezüglich der fünf Grundsätze ergänzt (siehe Kapitel 4.9, Abschnitt „Lichtemissionen“).

Antrag 1.9

Bestimmungen
Ziff. 11

Ziff. 11 ist wie folgt zu ergänzen:

² Bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung sind jeweils die für die einzelnen Baubereiche vorgesehenen Anlagen und Ausstattungen zu realisieren. Zudem muss in der ersten Etappe [ein zu definierender Bereich] des Freiraums realisiert werden. Die Kosten dafür trägt [es folgt der Name / die Namen und die allfällige Aufteilung der Kosten].

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Privatrechtliche Regelungen wie die Finanzierung des Freiraums dürfen aus rechtlichen Gründen nicht in die Bestimmungen aufgenommen werden.

Kapitel 4.11 wird jedoch dahingehend ergänzt, dass der zu den einzelnen Gebäuden gehörende und auf der Parzelle der jeweiligen Eigentümerin liegende Freiraum jeweils zusammen mit dem Bau eines Hochhauses zu erstellen ist.

Antrag 1.10

Bestimmungen

Dach und Fassade sind für Solarpanels zu nutzen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Die angestrebte Architektur (insb. auskragende Balkone) und Materialisierung lassen sich nicht mit Solarpanels an der Fassade vereinbaren. In Ziff. 9 Abs. 3 wird neu die Nutzung der Dachfläche zur Energiegewinnung vorgeschrieben.

7.2 Beurteilung Stadtbildkommission

Gemäss Geschäftsreglement sind Gestaltungspläne während der öffentlichen Auflage auch der Stadtbildkommission zur Beurteilung zu unterbreiten. Diese an ihrer Sitzung vom 27. Mai 2020 Stellung zur Vorlage genommen und sechs Anträge gestellt.

Antrag 2.1

Die Realisierung der Querungen des Areals (zwischen Strasse und Am Stadtrand und Chästrägerweg) ist im Situationsplan mit einem Pfeil (mit Anordnungsspielraum) einzuzeichnen und auf diese Weise zu sichern.

Begründung: Die Projektverfasser betonen in ihrer Stellungnahme - übereinstimmend mit der Stadtbildkommission - die Wichtigkeit der Arealquerungen (Freiraum-Querachsen) als beidseitige Zugangsachsen zu den Gebäuden und, durch den Gebäudekörper hindurch, zum dahinterliegenden Freiraum. Die Erstellung dieser ist im Gestaltungsplan aber nicht ausreichend gesichert. Insbesondere beim Baubereich A ist diese Querung wichtig.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Querung des Gebäudekörpers in Ost-West-Richtung ist gemäss Richtprojekt möglich. Die Querung wird neu auch im Situationsplan und den Bestimmungen Ziff. 8 Abs. 5 gesichert:

«⁵ Der Freiraum und die Erdgeschosse sind so auszubilden, dass eine Arealquerung in Ost-West-Richtung möglich ist.»

Da die Verbindung durch das Gebäude führt, ist diese explizit nicht öffentlich, sondern nur für Bewohnende, Beschäftigte, etc. zugänglich.

Antrag 2.2

Bestimmungen
Richtprojekt (Ziff. 4 Abs. 2)

Art. 4 Abs. 2 der Vorschriften ist zu ergänzen:

"Für Baubereich B ist der Nachweis der besonders guten Gestaltung der Bauten zu gegebenem Zeitpunkt noch zu erbringen."

Begründung: Das Richtprojekt von Stücheli Architekten AG und Haag Landschaftsarchitektur GmbH vom 10.3.2020 ist nur für den Baubereich A und für den Freiraum ausreichend detailliert ausgearbeitet. Sobald für den Baubereich B konkrete Schritte für die Realisierung eines Neubaus unternommen werden, ist zuerst ein Richtprojekt o.ä. in genügend detaillierter Tiefe auszuarbeiten, an welchem beurteilt werden kann, ob die Anforderungen von Art. 4 Abs. 1 erfüllt werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen werden entsprechend ergänzt.

Antrag 2.3

Bestimmungen
Vordächer (Ziff. 5 Abs. 4)

Art. 5 Abs. 4 der Vorschriften ist zu ergänzen:

"Einzelne Vordächer dürfen bei besonders guter Gestaltung im Sockelgeschoss bis zu 3.0 m über die Mantellinien der Baubereiche hinausragen. (...)"

Begründung: Im Erläuterungsbericht (S. 26) wird nur von einzelnen Vordächern gesprochen, demnach kann dies auch in die Vorschriften aufgenommen werden. Der Gestaltungsnachweis dient der Qualitätssicherung.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen werden entsprechend ergänzt.

Antrag 2.4

Bestimmungen
Bauliche Dichte (Ziff. 5 Abs. 5)

Art. 5 Abs. 12 der Vorschriften ist so zu ergänzen, dass besondere Anlagenteile wie berankte Pergolaelemente, schattenspendende Dächer, o.ä. ebenfalls ausserhalb der Baubereiche möglich sind.

Begründung: Präzisierung des bestehenden Artikels.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Ziff. 5 Abs. 12 wird folgendermassen ergänzt:

«¹² Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sowie Konstruktionen ohne Gebäudecharakter sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig und sind nicht an die Baumassenziffer anzurechnen.»

Antrag 2.5

Bestimmungen
Bauliche Dichte (Ziff. 5 Abs. 5)

Art. 7 Abs. 5 der Vorschriften ist zu ergänzen:

"Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen. Anzustreben ist eine hohe Biodiversität und Artenvielfalt. Das Anpflanzen von invasiven Arten gemäss Anhang 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911) ist verboten."

Begründung: Präzisierung des bestehenden Artikels, Betonung der Bedeutung der Biodiversität.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen Ziff. 7 Abs. 5 werden entsprechend ergänzt.

Antrag 2.6

Bestimmungen
Bauliche Dichte (Ziff. 5 Abs. 5)

Art. 7 Abs. 7 der Vorschriften ist zu ergänzen: "Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) zu optimieren. Insbesondere sind Bäume und einheimische Hecken in ausreichender Anzahl zu pflanzen und zu erhalten. Der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten und das Meteorwasser soll vor Ort versickern können."

Begründung: Präzisierung des bestehenden Artikels, Wichtigkeit der klimagerechten Umgebungsgestaltung und eines möglichst geringen Versiegelungsgrads.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen werden entsprechend ergänzt (Ziff. 7 Abs. 8).

7.3 Anhörung

Nachbargemeinden und Regionalplanung

Die Vorlage wurde den Nachbargemeinden und der Planungsgruppe ZPG zur Anhörung unterbreitet. Die Planung wurde von den Nachbargemeinden zur Kenntnis genommen. Die von der Planungsgruppe hervorgebrachten drei Anträge/Empfehlungen werden im Folgenden behandelt.

Antrag 3.1

Erläuternder Bericht
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Planungsbericht sind die Zusammenhänge zwischen den regionalen Vorgaben zum jeweiligen Mindestanteil Wohnen und Arbeiten von 25 % der Gesamtnutzflächen, GNF (in Zentrums- und regionalen Mischgebieten), den Nutzungsbestimmungen des Ergänzungsplanes Zentrumszone Hochbord und den GP-Bestimmungen zum Wohnanteil zu erwähnen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Das Kapitel 5.1 des erläuternden Berichts wird entsprechend ergänzt.

Antrag 3.2

Erläuternder Bericht
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Planungsbericht sind die Zusammenhänge zwischen der erwarteten Nutzungsdichte, den Planungsinstrumenten zur Zentrumszone Hochbord und regionalen Vorgaben im Kontext der ortsplannerischen Gesamtsicht sowie deren Verträglichkeit zu erwähnen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Das Kapitel 5.2 des erläuternden Berichts wird entsprechend ergänzt.

Antrag 3.3

Bestimmungen
Mobilitätskonzept

Die ZPG empfiehlt, zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs sowie zur Festlegung eines zweckmässigen Mobilitätsangebots auf dem Areal, die Erstellungspflicht für ein Mobilitätskonzept und dessen wichtigsten Inhalten mit der Baueingabe in den Bestimmungen zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Die Anzahl der Abstellplätze orientiert sich am minimalen Bedarf gemäss kantonaler Wegleitung. Es findet keine weitergehende Reduktion statt, weshalb keine Erstellungspflicht für ein Mobilitätskonzept nötig ist.

7.4 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die Unterlagen dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 25. Juni 2020 Stellung zum Gestaltungsplan genommen. Es ist insgesamt 10 Anträge eingegangen, welche im Folgenden behandelt werden.

Unter Berücksichtigung der im Vorprüfungsbericht erwähnten Auflagen, wird die Vorlage als rechtmässig, zweckmässig und angemessen und somit gemäss § 5 PBG als genehmigungsfähig eingestuft.

Antrag 4.1

Zum Situationsplan,
Langsamverkehrsverbindungen

Die zwei im kommunalen Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord sowie im grundeigentümerverbindlichen Ergänzungsplan zusammen mit einer Baumreihe festgelegte ergänzende Fusswegverbindungen ("sekundäre Achse" im Teilrichtplan) werden im Situationsplan nicht gesichert. Sie stellen auch keinen Gegenstand des Richtprojekts dar. Nach § 16 Abs. 1 PBG haben jedoch die Planungen unterer Stufen denjenigen der oberen Stufen zu entsprechen.

Die im Erläuterungsbericht dargelegte Begründung, wonach die südliche Baumreihe im Rahmen des Projekts "Stettbach Mitte" realisiert werde, ist nicht ausreichend, um diesen Verzicht zu begründen. Es ist zwar nachvollziehbar, dass es nicht zweckmässig ist, zwei nah beieinanderliegende öffentlichen Fusswegverbindungen zu sichern. Gleichwohl wird in den Unterlagen unzureichend dargelegt, wie diese ergänzende Fusswegverbindung einschliesslich der Baumreihe im Projekt "Stettbach Mitte" verbindlich gesichert, wo deren genaue Lage verortet wird und wie sich diese in das Fusswegenetz des Gebiets Hochbord einfügt. Gemäss Teilrichtplan zielt diese Verbindung darauf ab, den Chästrägerweg mit der Hochbordstrasse und darüber hinaus auch mit der Sonnenthalstrasse zu verbinden (nicht nur den Chästrägerweg mit der Strasse "Am Stadtrand").

Betreffend die nördlich in Verlängerung des Hochbordwegs liegende ergänzende Fusswegverbindung inklusive Baumreihe wird im Erläuterungsbericht dargelegt, dass diese ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters verlaufe und daher nicht in diesem zu regeln sei. Mit Blick auf den Teilrichtplan, in dem die ergänzende Fusswegverbindung ausdrücklich mit Anordnungsspielraum festgelegt ist, wird diese Einschätzung nicht geteilt.

Nach § 16 Abs. 2 PBG sind Abweichungen von übergeordneten Planungsstufen nur zulässig, wenn sie sachlich begründet und untergeordneter Natur sind. Für eine genehmigungsfähige Vorlage ist mit der überarbeiteten Vorlage eine Stellungnahme der Stadt Dübendorf einzureichen, in der sich die Stadt zur Abweichung positioniert und begründet, warum diese Abweichung

sachlich gerechtfertigt und von untergeordneter Natur zu beurteilen ist.

Aus den Plänen ist ferner nicht ersichtlich, ob für den Veloverkehr eine direkte Anbindung an die Chästrägerstrasse besteht. Dort verläuft eine kantonale Velo-Route, weshalb aus verkehrlicher Sicht eine direkte Verbindung aus dem Areal auf die Chästrägerstrasse auch für den Veloverkehr zwingend ist.

Es ist unter Einbezug einer Stellungnahme der Stadt Dübendorf darzulegen, warum im vorliegenden Gestaltungsplan sowohl die im kommunalen Teilrichtplan als auch die im eigentümerverbindlichen Ergänzungsplan festgelegten ergänzenden Fusswegverbindungen inklusive der Baumreihe nicht gesichert werden. Insbesondere ist aufzuzeigen, dass dieser Verzicht nicht zu Lasten der angestrebten Anbindung des Langsamverkehrs an die zentral gelegene Hochbordstrasse geht. Für eine genehmigungsfähige Vorlage ist plausibel zu erläutern, dass es sich um eine Abweichung untergeordneter Natur nach § 16 Abs. 2 PBG handelt.

Für den Langsamverkehr ist eine direkte Verbindung zwischen dem Areal und der Chästrägerstrasse zu erstellen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die geforderte Stellungnahme der Stadt Dübendorf wird dem Bericht beigelegt.

Im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans wird in den Bestimmungen und dem Situationsplan neu festgehalten, dass es sich bei der im Falle, dass die im Rahmen des Projekts «Stettbach Mitte» angrenzend geplante Verbindung nicht realisiert oder zurückgebaut wird, zu erstellenden Verbindung um eine Fuss- sowie Veloverbindung inkl. südseitiger Baumreihe handeln muss.

Durch die Anpassung der Bestimmungen ist aus Sicht der Projektverfasser und der Stadt Dübendorf sowohl die südliche Wegverbindung für den Fuss- und Veloverkehr als auch die südliche Baumreihe ausreichend gesichert. Die weiter nördlich liegende Wegverbindung besteht bereits. Die Baumreihe gemäss Ergänzungsplan liegt jedoch auf der nördlichen Seite des Weges und ist somit entweder grundeigentümerverbindlich für die Nachbarparzelle Kat.-Nr. 17614 oder für die Parzelle Kat.-Nr. 16948 (= Wegverbindung). Eigentümerin der Wegverbindungsporzelle ist die Stadt Dübendorf.

Antrag 4.2

Situationsplan
Abstellplätze Langsamverkehr

Aus dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV vom 22. April 2020 und den Plänen zum Richtprojekt entnehmen wir, dass der Grossteil der oberirdisch angeordneten Veloabstellplätze überdacht und abschliessbar in den Park eingegliedert werden sollen. Sie befinden sich westlich auf dem Grundstück, Richtung Chästrägerweg, auf welchem eine Nebenverbindung gemäss Velonetzplan verläuft. Der Eingang zu den beiden Hochhäusern befindet sich jedoch auf der Quartierstrasse "Am Stadtrand". Aus den Plänen ist nicht ganz klar zu entnehmen, ob es möglich ist, auch vom Park aus in die Treppenhäuser zu gelangen.

Obwohl der Chästrägerweg eine übergeordnete Langsamverkehrsachse ist, erscheint uns die Anordnung von Veloabstellplätzen abseits der Hauseingänge nicht zweckmässig. Selbst wenn man vom Park aus zu den Wohnungen gelangen kann, empfehlen wir, die Veloabstellplätze an den jeweiligen Hauseingängen zu platzieren. Wenn der Langsamverkehr gefördert werden soll, ist auch die Infrastruktur dazu zweckmässig und leicht erreichbar zu gestalten. Es wird daher empfohlen, die oberirdischen Veloabstellplätze für die Langzeitparkierung am Haupteingang bzw. an den Hauseingängen zu platzieren.

Heute besitzen insbesondere Familien mehrere Velos, Kinderwagen und weitere fahrzeugähnliche Geräte. Der Platz in gemischten Räumen für Velos und Kinderwagen ist oft knapp bemessen und die verschiedenen Fahrzeuge und deren Nutzer stehen im Konflikt. Zudem werden voraussichtlich der Besitz von E-Bikes und damit der Bedarf an Ladeinfrastruktur zunehmen. Aus diesem Grund wird ferner empfohlen, die Abstellflächen für die verschiedenen Fahrzeugarten zu trennen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Die Anordnung der Mehrheit der oberirdischen Abstellplätze direkt am Chästrägerweg stellt eine gestalterisch sowie funktional sehr attraktive Lösung dar. Die geplanten Abstellplätze liegen weniger als 50 m von den westlichen Gebäudeeingängen entfernt und von hier aus besteht eine direkte und vom motorisierten Verkehr getrennte Verbindung an den Bahnhof Stettbach. Alternativ stehen entlang der Strasse „Am Stadtrand“ einige oberirdische Abstellplätze zur Verfügung und es können via Rampe die in der Tiefgarage gelegenen Abstellplätze (ca. 1/3 aller Veloabstellplätze) erreicht werden. Die Projektverfasser sind überzeugt, dass mit dem geplanten Konzept ein zweckmässiges und auf unterschiedliche Bedürfnisse zugeschnittenes Angebot bereitgestellt werden kann.

Die vorgeschlagene Trennung der Abstellflächen für die verschiedenen Fahrzeugarten kann gemäss Richtprojekt gewährleistet werden.

Antrag 4.3

Situationsplan

Einhausung der Tiefgarageneinfahrt

Nach kantonaler Vollzugspraxis ist die Einhausung der Zufahrt und der Rampe zur Tiefgarage als Massnahme gemäss Art. 7 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung (LSV) zur Einhaltung der Planungswerte und insbesondere zur vorsorglichen Emissionsbegrenzung immer zu prüfen. Im vorliegenden Gestaltungsplan ist deshalb sicherzustellen, dass die gemäss Richtprojekt offene Rampe zwischen den beiden Baubereichen eingehaust werden kann.

Wie im Erläuterungsbericht ausgeführt wird, zählen freistehende Tiefgarageneinfahrten zu den besonderen Gebäuden, welche ausserhalb der Baubereiche zulässig sind. Die Gesamtfläche für besondere Gebäude ist aber gemäss Art. 35 Abs. 4 BZO auf 5 % der Grundstücksfläche begrenzt. Aus unserer Sicht besteht entweder die Möglichkeit, im Situationsplan für die allfällige Einhausung einen eigenen Baubereich zu definieren oder aber in Ziff. 5 Abs. 12 der Bestimmungen die notwendige Fläche für die Einhausung zu sichern.

Die Möglichkeit zur Einhausung der Tiefgaragen-Rampe ist in geeigneter Weise sicherzustellen. Es ist zu prüfen, ob im Situationsplan ein eigener Baubereich zu definieren ist.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Einhaltung der maximalen Gesamtfläche für besondere Gebäude (5% der Grundstücksfläche) wurde von den Projektverfassern nochmals überprüft. Das Maximalmass kann inkl. eingehauster Tiefgarageneinfahrt eingehalten werden. Im Rahmen des GP soll nicht von der Grundordnung abgewichen werden, weshalb ist eine Aushebelung der 5% Regelung durch die Zuweisung von zusätzlicher Fläche verzichtet wird.

Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig, weshalb auf die Ausscheidung eines separaten Bereichs verzichtet werden kann.



Parzellenfläche =	3316 m ²
mögliche überdachte Umgebungsbauten (5%) =	166 m ²
projektierte überdachte Umgebungsbauten =	165 m ²

Antrag 4.4

Bestimmungen
Bauliche Dichte (Ziff. 5 Abs. 5)

Art. 5 Abs. 5 der Vorschriften legt pro Baubereich die minimalen und maximal zulässigen Wohnanteile fest. Wir empfehlen, im Zusammenhang mit dem städtebaulichen und funktionalen Gesamtgefüge des Hochbords zu prüfen, ob an diesem Standort, in Anlehnung an die übergeordneten regionalen Nutzungsvorgaben zu Zentrumsgebieten (die betreffend den Wohnanteil im Ergänzungsplan bereits umgesetzt sind), neben den minimalen und maximalen Wohnanteilen und auch ein minimaler Gewerbeanteil von rund 2'000 m³ im Baufeld B festzulegen ist.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Art. 5 Abs. 5 wird entsprechend den Bestimmungen des Ergänzungsplans um einen minimalen Gewerbeanteil von 5.4 % für den Baubereich B ergänzt (entspricht 2'092 m³ bei Vollausbau).

Antrag 4.5

Bestimmungen
Unterirdische Gebäude (Ziff. 5 Abs. 11)

Gemäss Art. 5 Abs. 11 sind unterirdische Gebäude und Gebäudeteile auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Das Richtprojekt zeigt, dass die Parzelle Kat.-Nr. 16950, auf welchem der Baubereich A angeordnet ist, grossmehrheitlich mit der Tiefgarage unterbaut wird. Im Zusammenhang mit einer klimagerechten Gestaltung ist es entscheidend, dass ausreichend versickerungsfähige Flächen zur Verfügung stehen. Es wird daher empfohlen, einen Baubereich für unterirdische Bauten festzulegen und diesen auf das notwendige Minimum zu begrenzen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Im nördlichen Teil des Areals (Baubereich A) muss trotz einer sehr geringen Anzahl Abstellplätze (mit Komfortstufe A) und minimal gehaltenen Kellerräumen aufgrund der hier angeordneten Tiefgarageneinfahrt sowie der unterirdisch geplanten Besucherparkplätze fast die gesamte Parzellenfläche bis zur Verkehrsbaulinie beansprucht werden (siehe Richtprojekt). Eine Beschränkung der Tiefgarage ist in diesem Bereich daher nicht möglich. Um die Versickerung der über der Tiefgarage liegenden Flächen sicherzustellen, wird voraussichtlich eine Drainageschicht über der Tiefgarage nötig sein.

Im südlichen Teil des Areals (Baubereich B) sind aufgrund des mittel- bis langfristigen Realisierungshorizonts weder die Lage des Gebäudes noch die genauen Nutzungsansprüche an das Untergeschoss bekannt. Eine Beschränkung des Untergeschosses auf einen bestimmten Bereich wird aus diesem Grund als nicht zweckmässig erachtet.

Aufgrund des Grundwasserpegels kann die Fläche der Tiefgarage nicht mithilfe eines zweiten Untergeschosses verkleinert werden (1. UG kommt bereits im Schwankungsbereich zu liegen).

Antrag 4.6

Bestimmungen
Abstellplätze (Ziff. 8 Abs. 7)

Die maximal mögliche Reduktion der Abstellplätze für Motorfahrzeuge, wie sie gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen von 1997 möglich ist, wird begrüsst. Es ist derzeit offen, ob der Regierungsrat eine Neufassung der Wegleitung verabschieden wird. Es steht den Gemeinden in dessen frei, von der in die Vernehmlassung gegebenen Fassung Gebrauch zu machen. Diese ist abrufbar unter Homepage ARE>aktuelle Mitteilungen>Wegleitung Parkplätze.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anzahl Abstellplätze wurde in Absprache mit der Stadt Dübendorf festgelegt. Es hat sich gezeigt, dass das Minimum gemäss kantonaler Wegleitung, Fassung von 1997 ein ausgewogenes Mass für die Beschränkung der Anzahl Abstellplätze darstellt.

Antrag 4.7

Bestimmungen
Veloabstellplätze (Ziff. 8 Abs. 6)

Es wird die Ansicht vertreten, dass das frühzeitige Mitplanen von Veloabstellplätzen an zentralen oberirdischen Lagen und für die Langzeitparkierung in der Garage dringend erforderlich ist. Es wird daher empfohlen, die unterirdische Veloparkierung gut zugänglich und ausreichend gross zu planen. Zusätzlich wird empfohlen, eine Trennung von Abstellplätzen für Velos und Kinderwagen oder andere fahrzeugähnliche Geräte vorzusehen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Das Richtprojekt sieht bereits 3 abgetrennte resp. abtrennbare Räume vor. Die Voraussetzungen für die räumliche Trennung von Kinderwagen und Velos sind somit gegeben.

Antrag 4.8

Erläuternder Bericht
Kap 2.2, Nutzung

Im Abschnitt "Nutzung" (Seite 10) werden die Vorgaben des Ergänzungsplans betreffend die festgelegten minimal und maximal zulässigen Wohnanteile erläutert. Aus den Ausführungen geht nicht hervor, dass die vorgenommenen Modellrechnungen für das gesamte Gebiet Hochbord sich auf den regionalen Nutzungsvorgaben für Zentrumsgebiete beziehen, wonach in diesen jeweils 25% der Gesamtnutzfläche für Wohnen und Arbeiten nutzungsplanerisch zu sichern sind. Die Ausführungen sind entsprechend zu vervollständigen.

Im Kap. 2.2 im Abschnitt Nutzung sind die regionalen Nutzungsvorgaben zu Zentrumsgebieten als eine der Grundlagen für die erstellten Modellrechnungen im Gebiet Hochbord darzulegen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Kapitel 2.2 wird diesbezüglich ergänzt.

Antrag 4.9

Erläuternder Bericht
Kap. 2.2, Gesamthöhe

Im Kap. 2.2. im Abschnitt Gesamthöhe wird in Zusammenhang mit den zulässigen Gesamthöhen auf den Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich vom 15. Januar 2013 verwiesen. Zur Vollständigkeit ist hier auch auf die im Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL), Objektblatt Dübendorf, festgelegten Höhen-/Hindernisbegrenzungen zu verweisen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Kap. 2.2, Abschnitt «Gesamthöhe» wird entsprechend ergänzt.

Antrag 4.10

Erläuternder Bericht
Kap. 5.2, Auswirkungen auf Ausbaugrad
und Nutzungsdichte

Kap. 5.2 legt die auf Grundlage des Richtprojekts für das Gebiet ermittelte Nutzungsdichte dar. Die Ausführungen sind in Zusammenhang mit den Nutzungsdichtevorgaben gemäss ROK zu setzen. Abweichungen sind aufzuzeigen und ggf. zu begründen.

Im Erläuterungsbericht ist die ermittelte Nutzungsdichte in Relation zu setzen mit den regionalen ROK-Vorgaben.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Kap. 5.2 wird entsprechend ergänzt.

Antrag 4.11

Weitere materielle Hinweise
Grundwasser

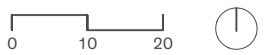
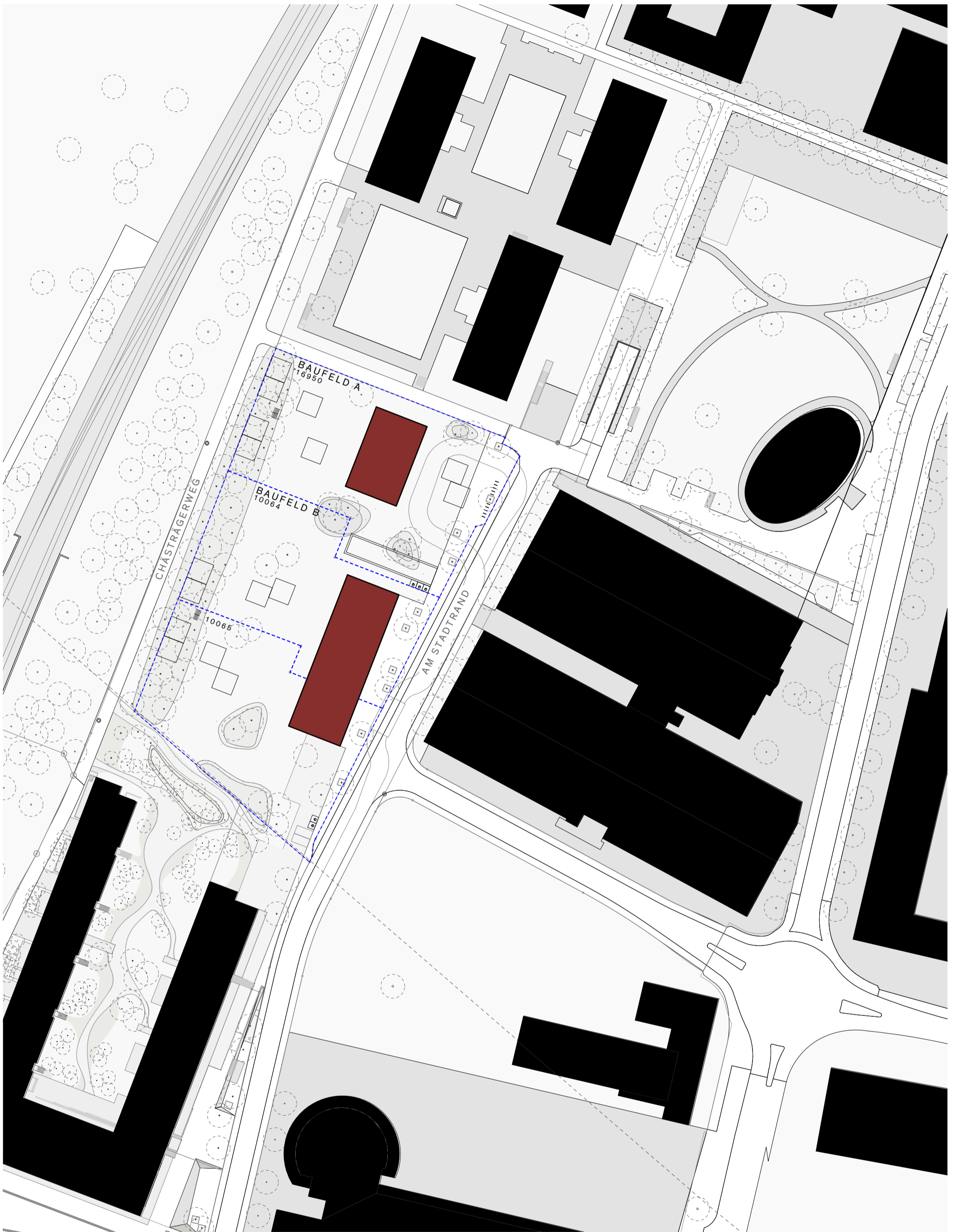
Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans "Am Stadtrand" liegt im Gewässerschutzbereich Au im Gebiet des Grundwasserstroms von Dübendorf. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt der mittlere Grundwasserspiegel auf ca. 430,5 m ü. M. am nördlichen Rand des Gestaltungsplangebiets (Hochbordweg) bis 431,2 m ü. M. am südlichen Rand. Der höchste Grundwasserspiegel liegt entsprechend auf ca. 430,8 bis 431,7 m ü. M. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au grundsätzlich keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Im Gewässerschutzbereich Au ist für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel (2.8. Untergeschosse, Pfahlfundationen) gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung bzw. Ausnahmebewilligung (bei Bauteilen unter dem mittleren Grundwasserspiegel) erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern verweisen wir auf das AWEL-Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen" vom Februar 2019 (Download: www.grundwasser.zh.ch > Bauen im Grundwasser).

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäss Richtprojekt ist im Baubereich A ein Untergeschoss geplant. Die minimale Kote liegt auf 431.25 m ü. M. und damit knapp über dem langjährigen Mittelwasserspiegel. Sollte das Untergeschoss insbesondere im Baubereich B in den Schwankungsbereich des Grundwassers hineinreichen, wird das nötige grundwasserrechtliche Gesuch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingereicht.

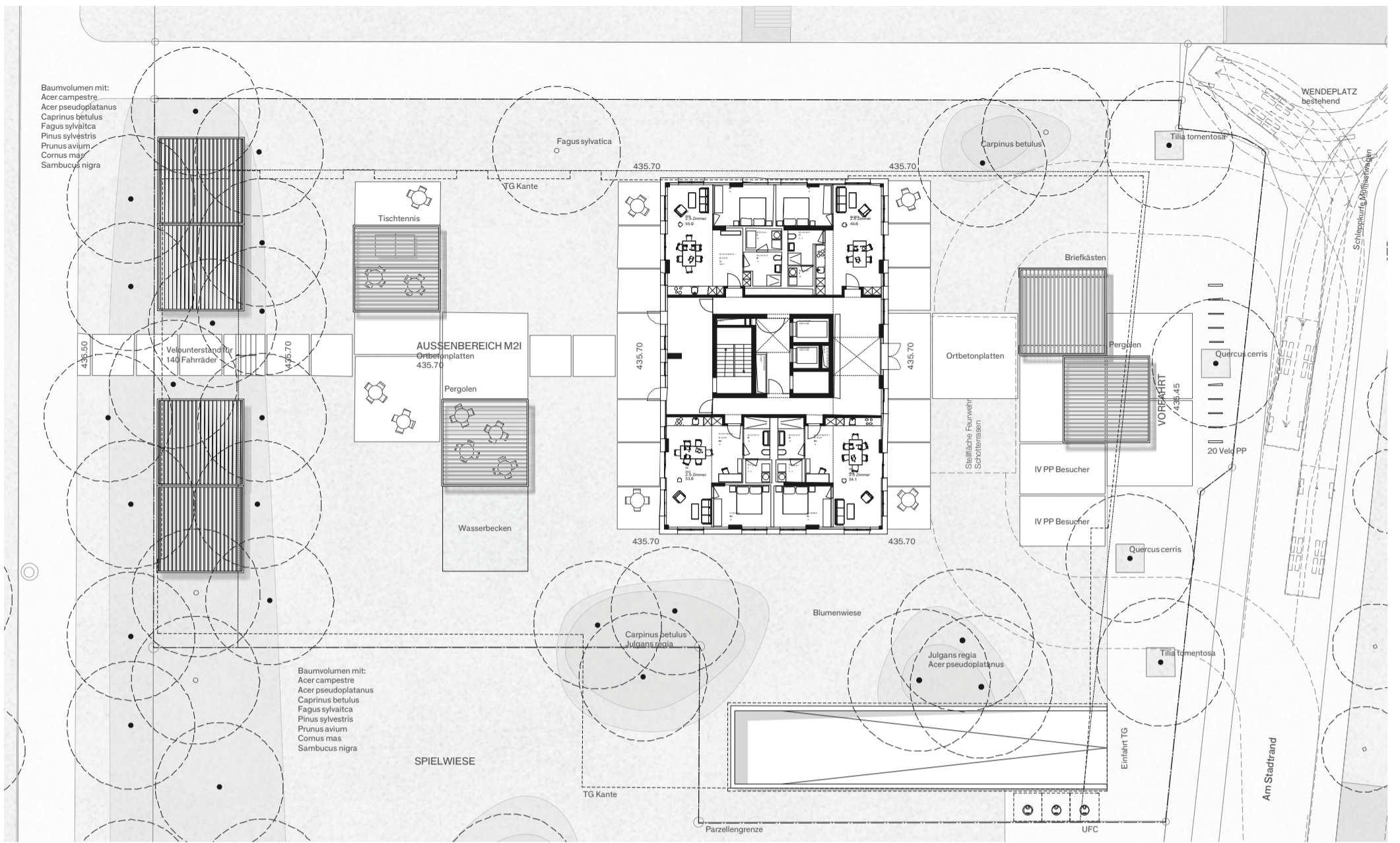




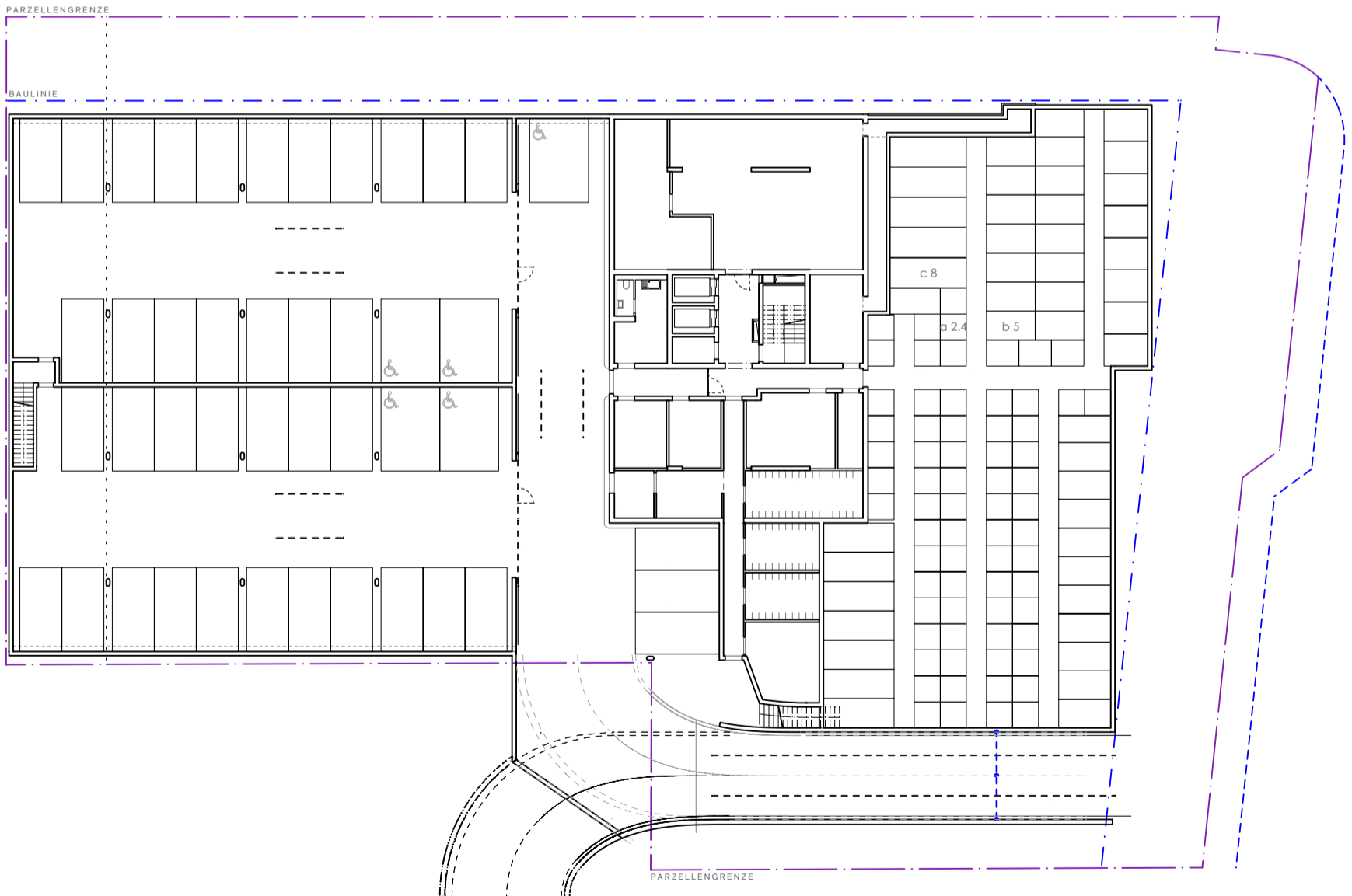
ÜBERSICHT

1:500 | A3 | 10.03.2020

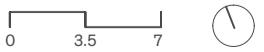
DÜBENDORF AM STADTRAND
BEILAGEN GESTALTUNGSPLAN

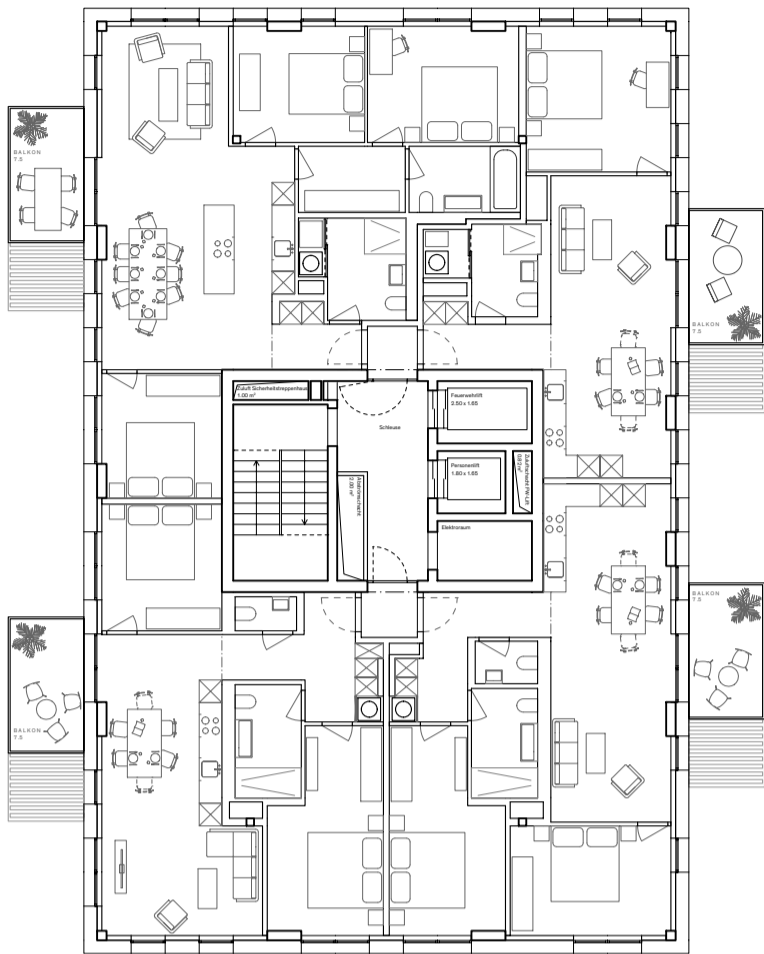


ERDGESCHOSS

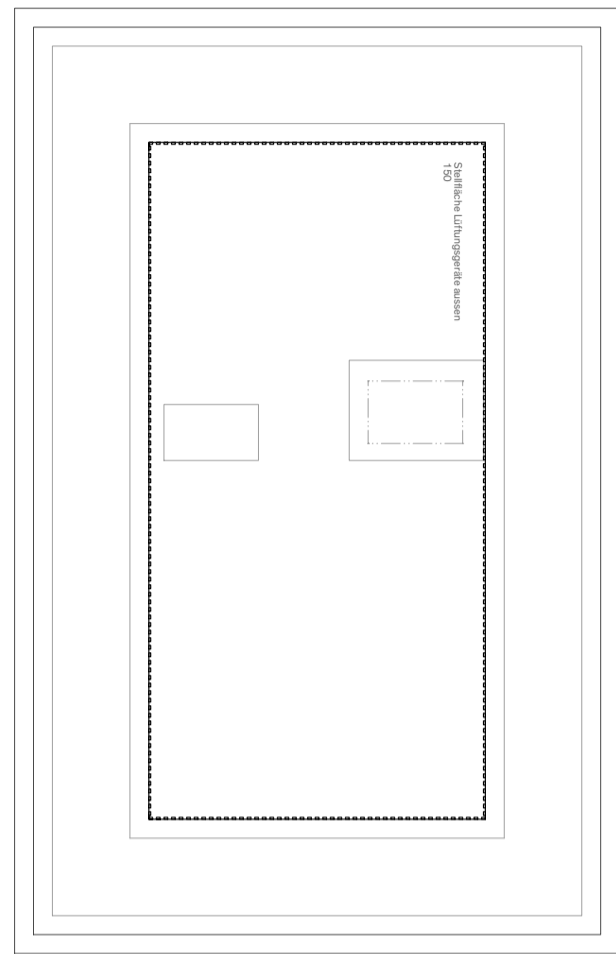


UNTERGESCHOSS

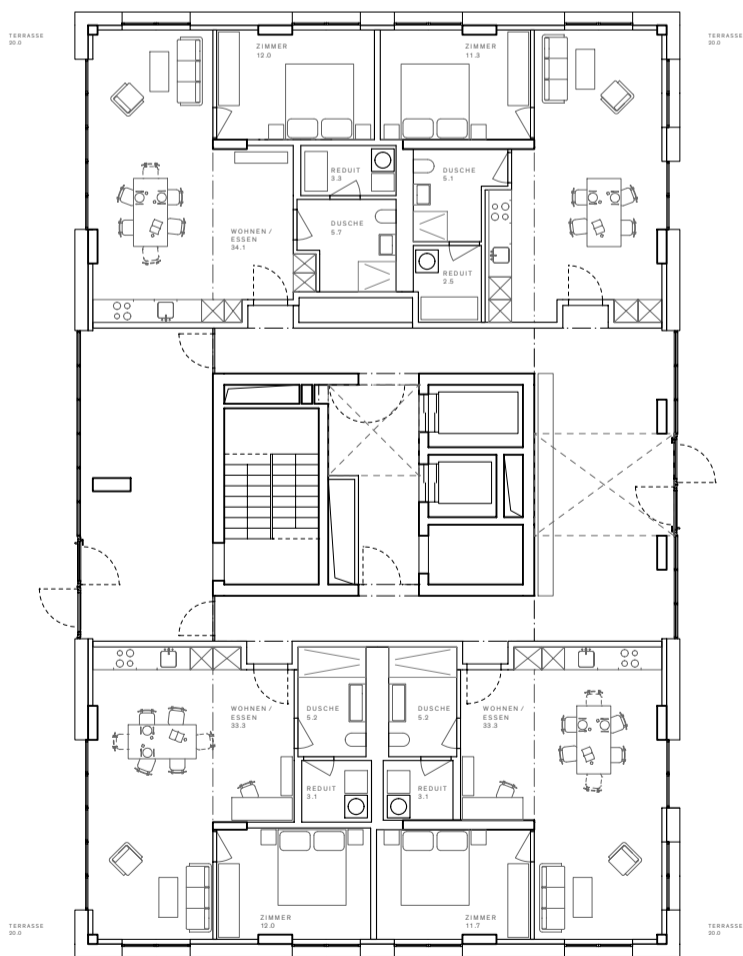




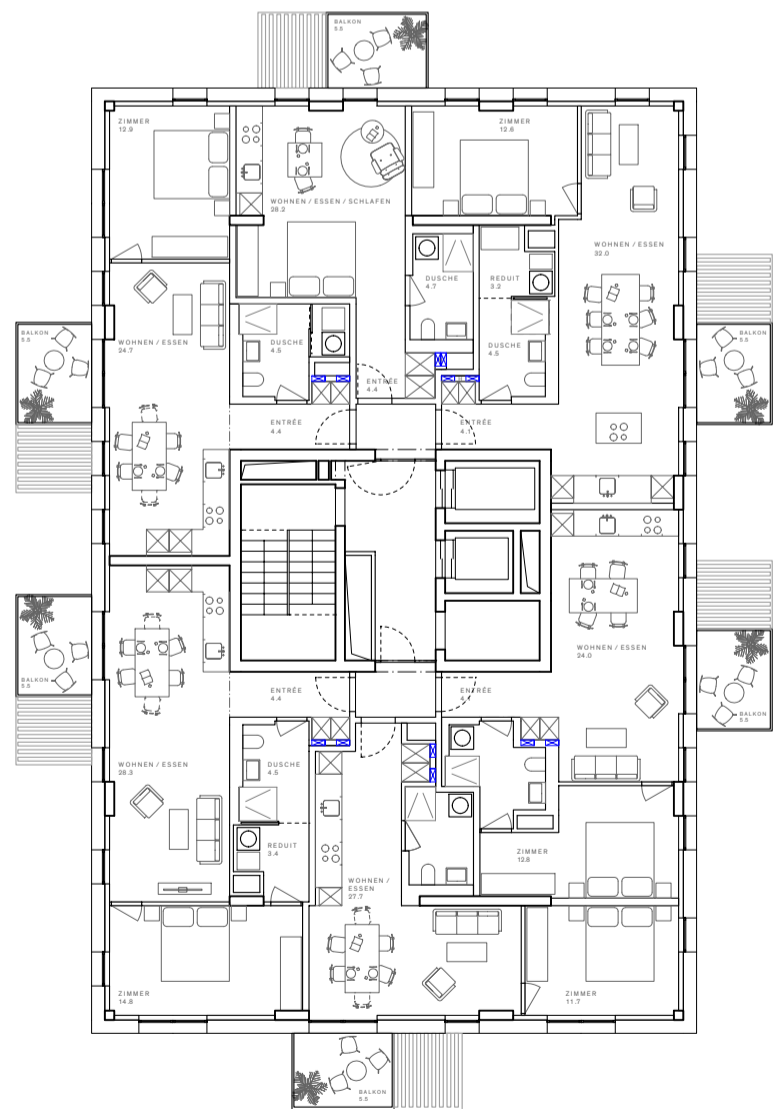
KOMFORTWOHNEN | 17-20 OBERGESCHOSS



DACHAUFSICHT

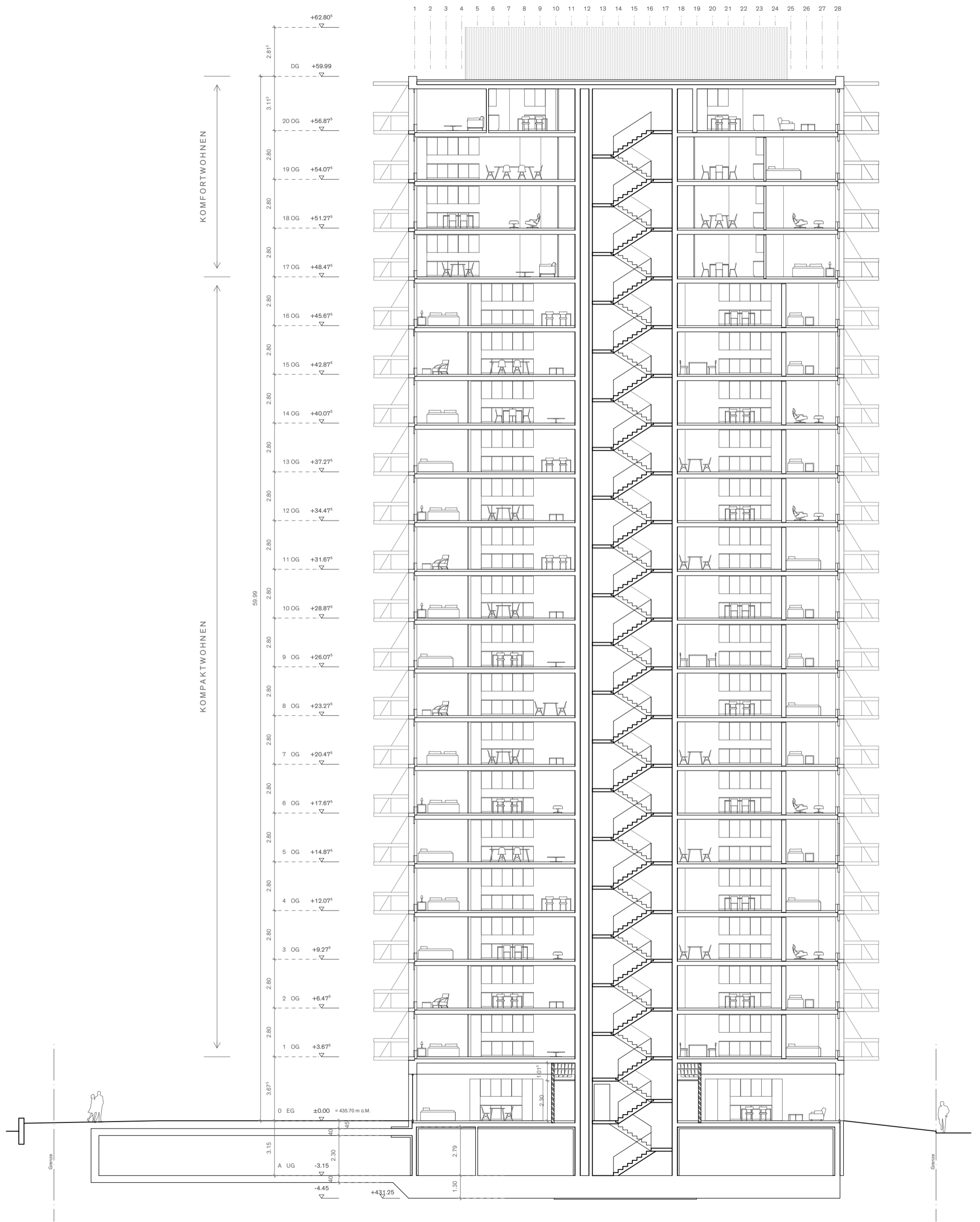


ERDGESCHOSS



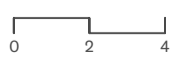
KOMPACTWOHNEN | 01-16 OBERGESCHOSS



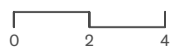
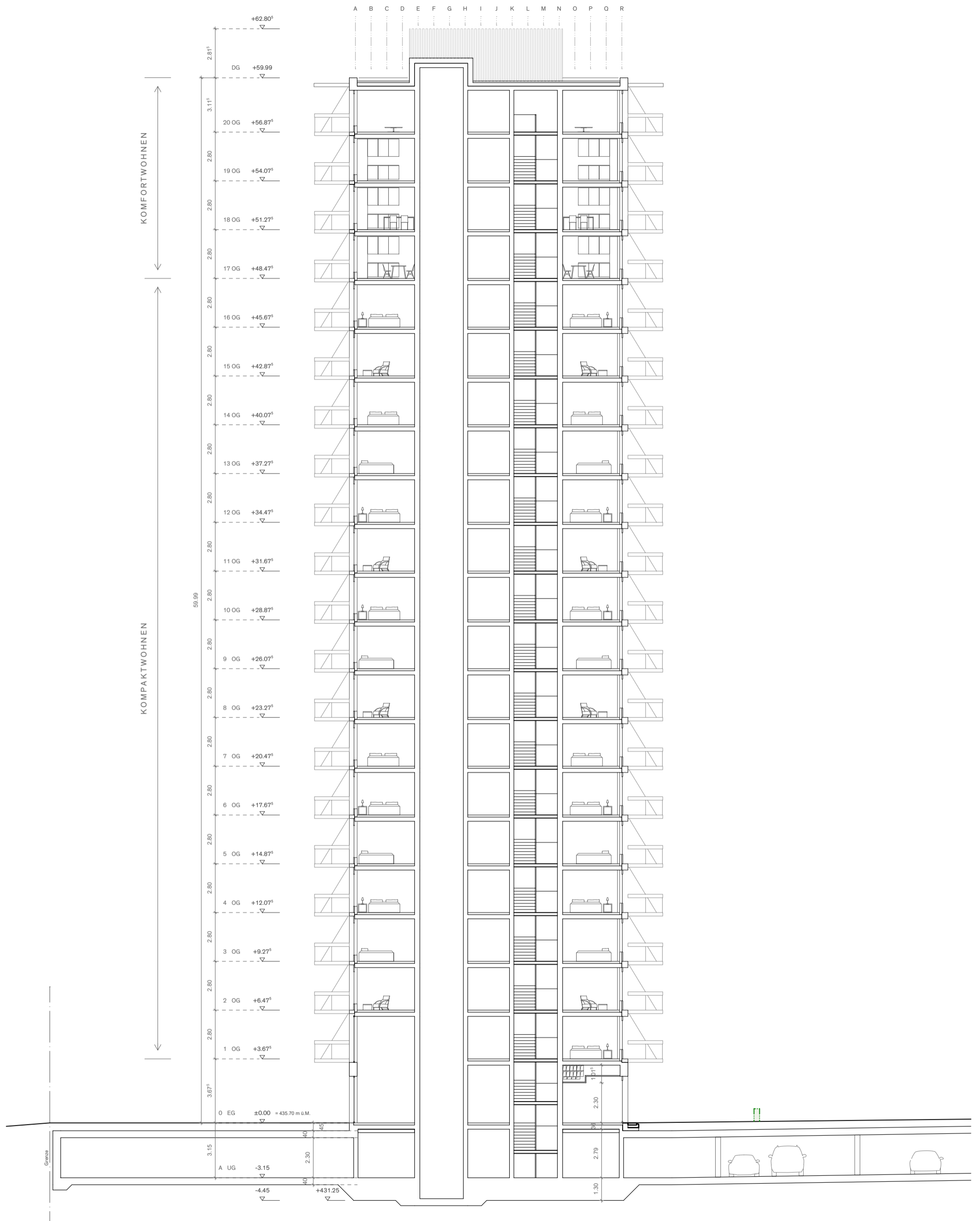


KOMFORTWOHNEN

KOMPAKTWOHNEN

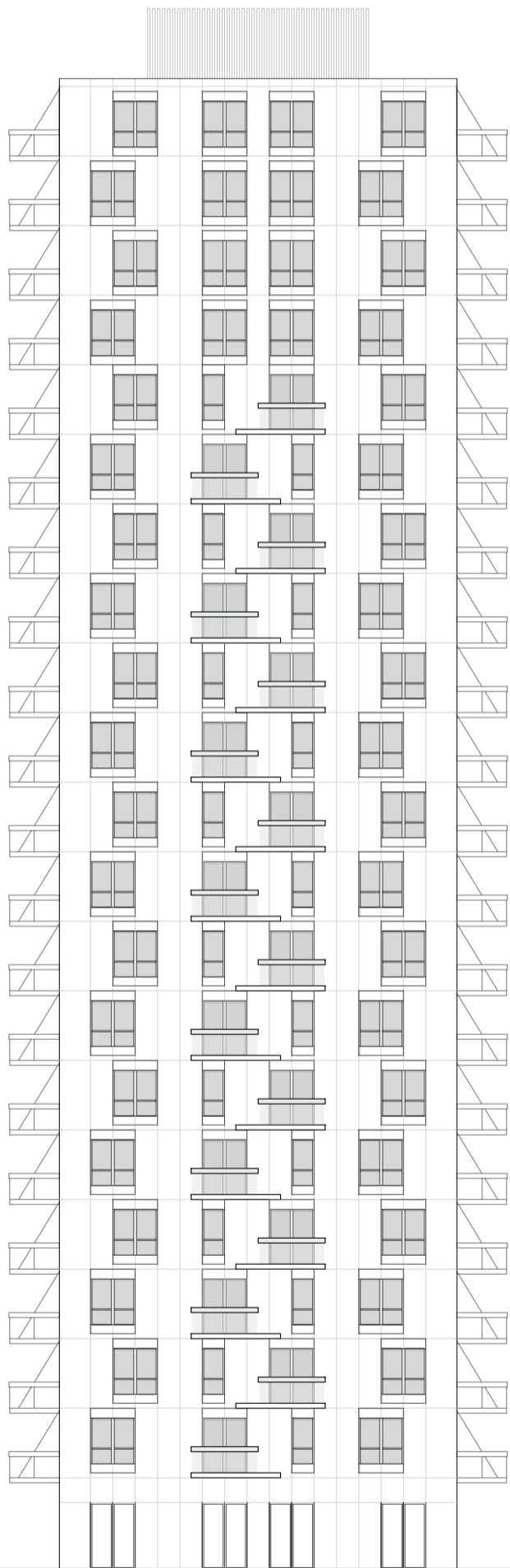


LÄNGSSCHNITT
1:200 | A3 | 10.03.2020

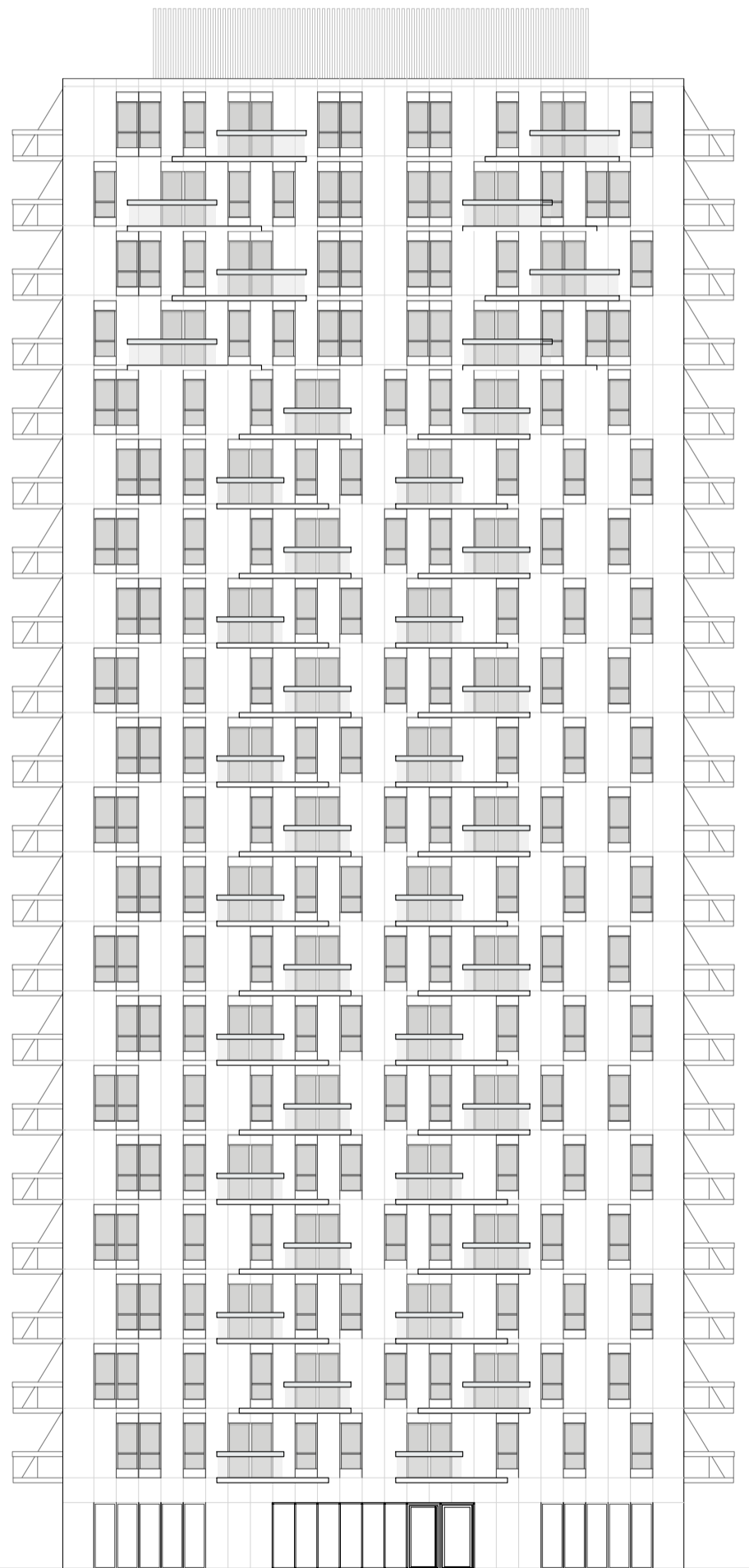


QUERSCHNITT
1:200 | A3 | 10.03.2020

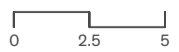
DÜBENDORF AM STADTRAND
BEILAGEN GESTALTUNGSPLAN



SÜDFASSADE



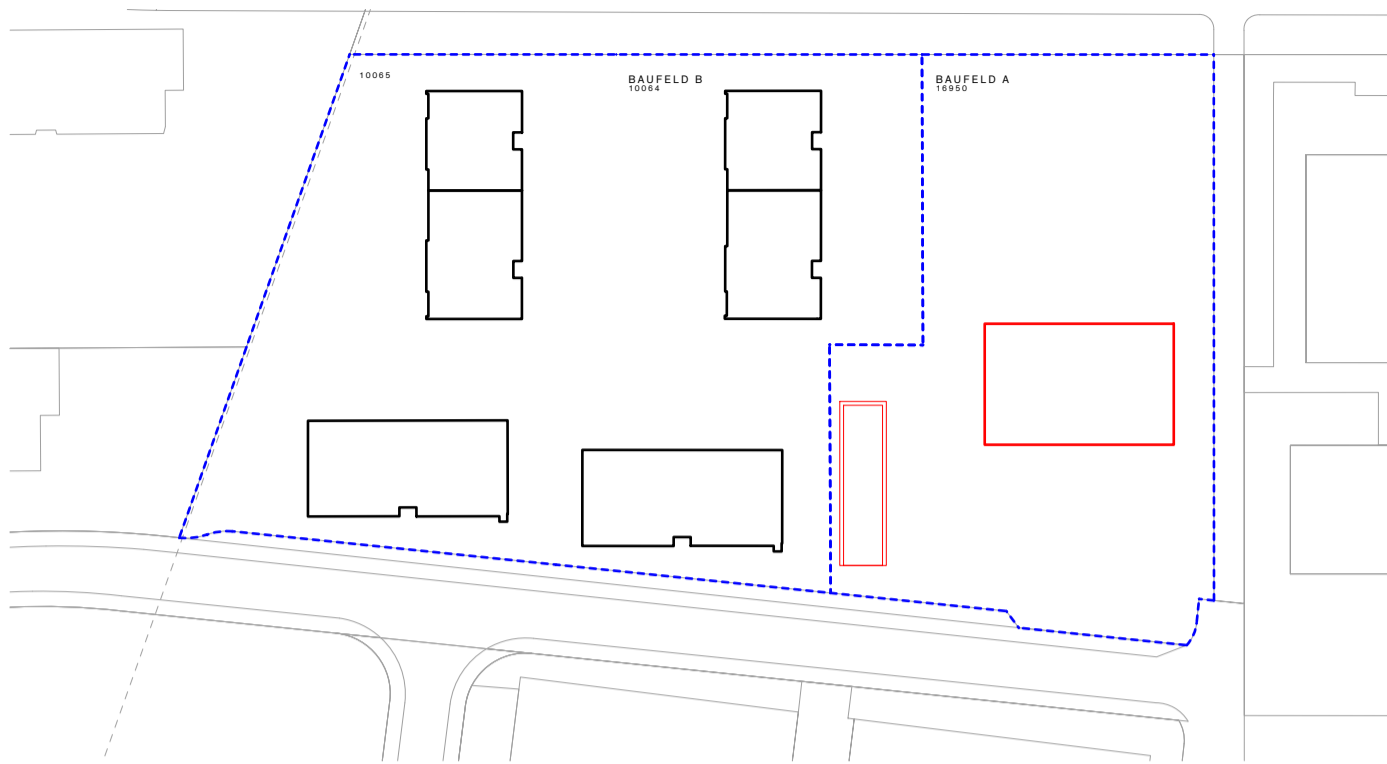
WESTFASSADE



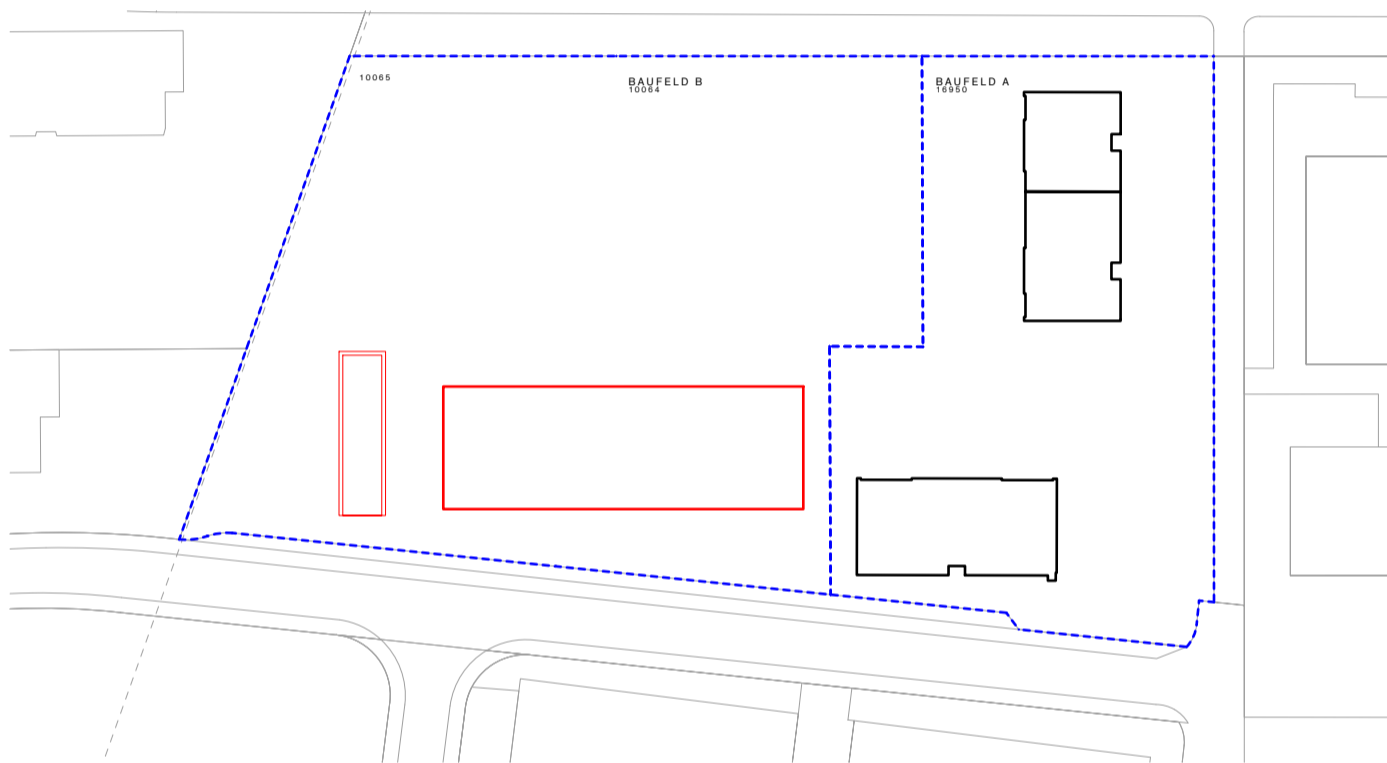
ANSICHTEN

1:250 | A3 | 10.03.2020

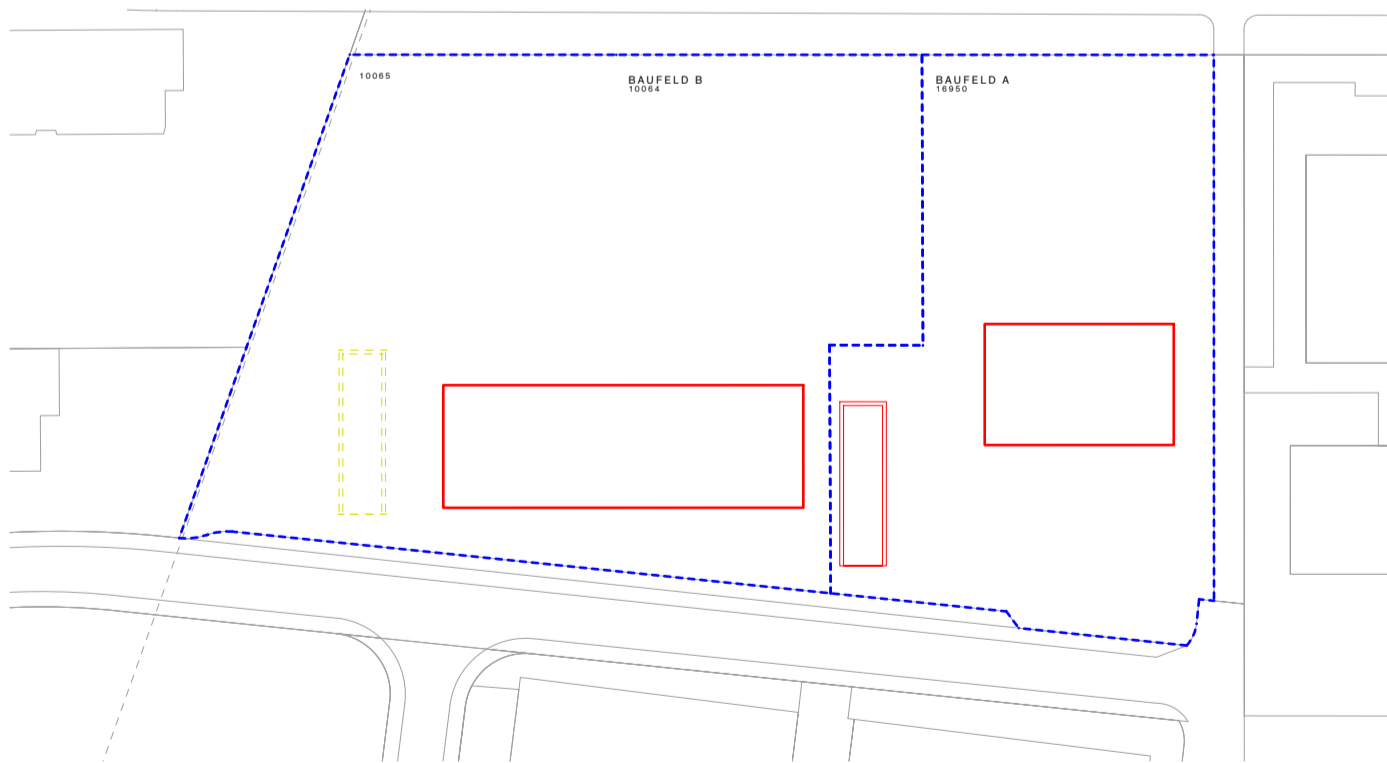
DÜBENDORF AM STADTRAND
BEILAGEN GESTALTUNGSPLAN



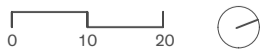
I BAUFELD A WIRD GEBAUT - BAUFELD B BESTAND



II BAUFELD B WIRD GEBAUT - BAUFELD A BESTAND



III BAUFELD A UND BAUFELD B SIND GEBAUT - ENDZUSTAND



Dübendorf "Am Stadtrand" Parkplatz- und Veloberechnungen

Stücheli Architekten: 03. Mär 20

Berechnungsgrundlagen:

Baudirektion Kanton Zürich - Wegleitung zur Regelung des Parkplatz- Bedarfs in kommunalen Erlassen

Oktober 1997, gemäss Massnahme PV2 des Luft- Programms 1996

Kanton Zürich Koordinationsstelle Veloverkehr - Velopflichtabstellplätze

Empfehlung für die Normierung in kommunalen Bau- und Zonenordnungen, September 2013

Besprechung mit der Stadt Dübendorf vom 03. März 2020 um 14:00 Uhr

Teilnehmer: R. Lorenzi (Stadt Dübendorf), A. Weber (Stadt Dübendorf), P. Lenz (Mettler2Invest), M. Weissenmayer (BH- Vertretung Furegati), M. Tinner (StA)

Baufeld A Mettler2Invest

Grundlagen:	Öffentlicher Verkehr	Qualitätsgruppe A
	Haltestellenkategorie I	Klasse A
	Gemeindetypisierung	Typ 2
	Errechnete GF	8'234
	Errechnete mGF	7'740
	Anzahl Whg. und Zimmer	116 Wohnungen mit insgesamt 231 Zimmern

	PP für Bewohner	PP für Besucher	PP für Gewerbe Beschäftigte	PP für Gewerbe Kunden	PP Total	VP für Bewohner	VP für Gewerbe
Berechnungsart	1 PP pro 80 m2 mGF	Plus 10% der Bewohner PP	1 PP pro 80 m2 mGF	1 PP pro 100 m2 mGF		1 VP pro Zimmer	1 VP pro 100 m2 GF
Ohne Reduktion	97	10	0	0	107	231	Kein Gewerbe
Reduktionsfaktoren	Minimal 40% / Maximal 60%	Minimal 30% / Maximal 45%	Minimal 20% / Maximal 30%	Minimal 30% / Maximal 45%		Keine Reduktion	Keine Reduktion

	PP für Bewohner	PP für Besucher	PP für Gewerbe Beschäftigte	PP für Gewerbe Kunden	PP Total	VP für Bewohner	VP für Gewerbe
Reduktion Minimal	58	7	0	0	65	231	Kein Gewerbe
Reduktion Maximal	39	5	0	0	44	231	Kein Gewerbe
Gemäss PP Monitoring	Bewohner und Besucher insgesamt, inklusive Behinderten PP				45	231	0

Baufeld B Furegati

Grundlagen:	Öffentlicher Verkehr	Qualitätsgruppe A
	Haltestellenkategorie I	Klasse A
	Gemeindetypisierung	Typ 2
	Errechnete GF Total	12'146
	Errechnete mGF Total	11'417

	Errechnete mGF Wohnen	10'700
	Errechnete mGF Gewerbe	717
	Anzahl Whg. und Zimmer	112 Wohnungen mit insgesamt 336 Zimmern

	PP für Bewohner	PP für Besucher	PP für Gewerbe Beschäftigte	PP für Gewerbe Kunden	PP Total	VP für Bewohner	VP für Gewerbe
Berechnungsart	1 PP pro 80 m2 mGF	Plus 10% der Bewohner PP	1 PP pro 80 m2 mGF	1 PP pro 100 m2 mGF		1 VP pro Zimmer	1 VP pro 100 m2 GF
Ohne Reduktion	134	13	9	7	147	336	8
Reduktionsfaktoren	Minimal 40% / Maximal 60%	Minimal 30% / Maximal 45%	Minimal 20% / Maximal 30%	Minimal 30% / Maximal 45%		Keine Reduktion	Keine Reduktion

	PP für Bewohner	PP für Besucher	PP für Gewerbe Beschäftigte	PP für Gewerbe Kunden	PP Total	VP für Bewohner	VP für Gewerbe
Reduktion Minimal	80	9	7	5	102	336	8
Reduktion Maximal	54	7	6	4	71	336	8
Gemäss PP Monitoring	Bewohner und Besucher insgesamt, inklusive Behinderten PP, inkl. 2 Kurzzeit PP für Gewerbenutzungen				65	336	8







Mettler2Invest AG, Feldeggstrasse 24/26, 8008 Zürich

STADT: **Dübendorf**
OBJEKT: **Gestaltungsplan «Am Stadtrand»**

LÄRMGUTACHTEN

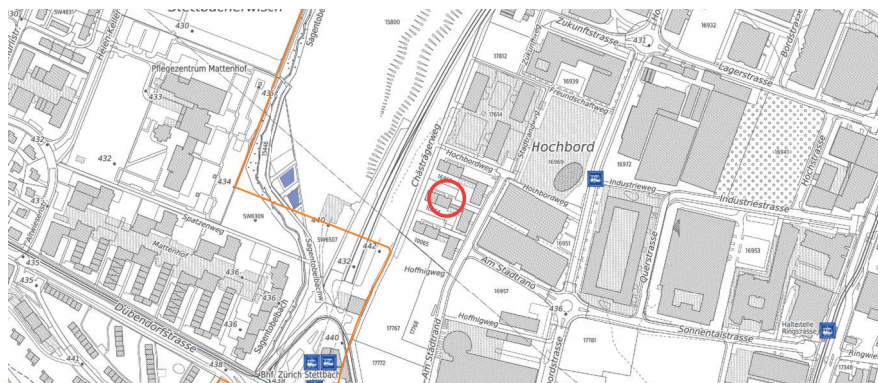
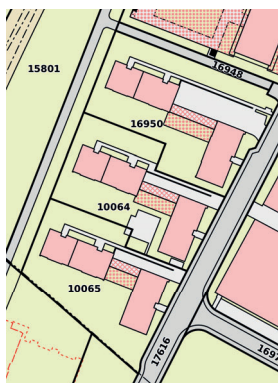
Versionsverzeichnis

Version	Datum	Beschreibung	Bemerkung	Freigabe			
				Sachbearbeitung		Koreferat	
				Durch	Visum	Durch	Visum
1.0	16.1.2020	Entwurf für Besprechung mit FALS		Andreas Suter		Monika Suter	
1.1	24.2.2020	Beilage zu Gestaltungsplan	Von FALS genehmigte Version (Mail Thomas Gastberger, 21.2.2020)	Andreas Suter		Monika Suter	

1

Situation

Auf den Parzellen Kat. Nrn. 10064, 10065 und 16950 in Dübendorf wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Das Siegerprojekt fungiert als Richtprojekt für den Gestaltungsplan «Am Stadtrand».



Das Areal wird von der Bahnlinie 745 (ZH Langstrasse – Dietlikon Süd (S-Bahn), Abschnitt Stettbach – Neugut West bei DUE (Abzw)) belärmt.

2

Lärmrechtliche Beurteilung

2.1 Erschliessungsgrad

Das Areal gilt – gemäss den Festlegungen im Planungsbericht zur Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung – als erschlossen (s. Erläuterungen im Abschnitt 3.2). Es gelten damit die Anforderungen an Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV)).

2.2 Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten (Art. 31 LSV)

Baubewilligungen für Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen¹ oder wesentliche Änderungen werden grundsätzlich nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) der LSV eingehalten werden können (Art. 22 Umweltschutzgesetz (USG) sowie Art. 31 LSV). Beurteilt wird in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume (Art. 39 LSV). Die Grenzwerte sind bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen einzuhalten (BGE 142 II 100, E. 4.7).

¹ Als lärmempfindliche Räume gelten nach LSV Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume, und Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm (Art. 2 Abs. 6 LSV).

Sind die IGW überschritten, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, die IGW eingehalten werden können (Art. 31 Abs. 1 LSV).

Können auch durch diese Massnahmen die IGW nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV).

2.3 Praxis Kanton Zürich

Nach Praxis des Kantons Zürich ist die Einhaltung der Grenzwerte an allen Lüftungsfenstern² lärmempfindlicher Räume zu sichern.

2.4 Neue Anlagen

Zusätzlich muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sichergestellt werden, dass die Emissionen von allfälligen neuen Anlagen (z.B. Einfahrten zu Tiefgaragen, Betrieb einer Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Klimageräte etc.) so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 USG) und die Planungswerte (PW) bei den lärmempfindlichen Räumen der umliegenden Gebäude und auf den Baulinien der umliegenden unüberbauten Parzellen eingehalten werden können (Art. 7 LSV). Auch beim Bauvorhaben, bei dem die Emissionen entstehen, sind die PW einzuhalten, wobei auch hier die Lüftungsfenster-Praxis gilt.

3

Grundlagen

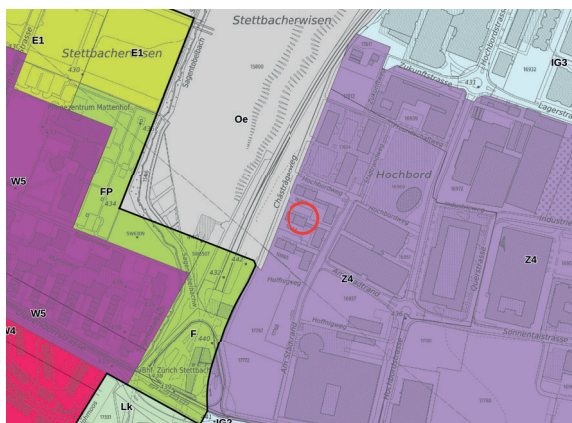
3.1 Objekt

- Vorprojekt «Am Stadtrand» (Stücheli Architekten, Stand: 31. Januar 2020)
- Gestaltungsplan «Am Stadtrand», Situationsplan 1:500, Bestimmungen und Erläuternder Bericht (Suter · von Känel · Wild Planer und Architekten AG, Stand: 12. Dezember 2019)

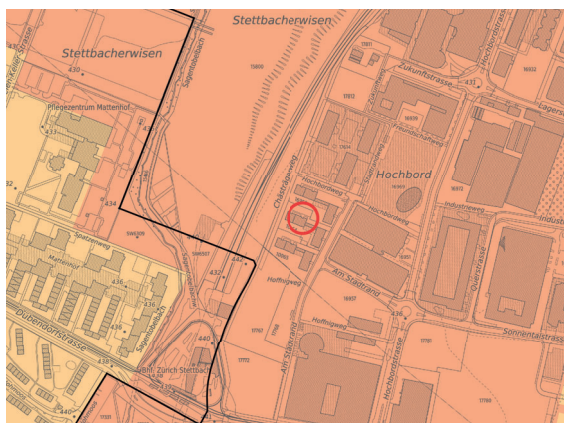
² Als Lüftungsfenster wird das am wenigsten belastete Fenster eines lärmempfindlichen Raumes mit einem einfach zu bedienenden Öffnungsmechanismus, welches mindestens 5% der Bodenfläche umfassen muss, wenn andere öffnere Fenster vorhanden sind, oder mindestens 10%, wenn keine anderen Fenster bzw. nur festverschlossene Fassadenelemente zur Belichtung vorhanden sind. Das Lüftungsfenster darf zudem nicht durch eine andere Lärmart über dem Grenzwert belastet sein.

3.2 Zone, Empfindlichkeitsstufen und Grenzwerte

Der Perimeter befindet sich gemäss aktueller Nutzungsplanung der Stadt Dübendorf in der Zentrumszone Z4, welcher die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeordnet ist.



Zonenplan (Quelle: ÖREB-Kataster Kt. ZH)



ES-Zuteilung (Quelle: ÖREB-Kataster Kt. ZH)



Erschliessungsgrad
(Quelle: Planungsbericht Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung)

Das gesamte Gebiet Hochbord wurde betreffend der einzuhaltenden Grenzwerte in bereits erschlossene und noch unerschlossene Gebiete aufgeteilt. Für die bereits erschlossenen Gebiete – in der nebenstehenden Darstellung blau hinterlegt – gelten die IGW, während für die erst mit dem Quartierplan erschlossenen Gebiete – orange – die Planungswerte (PW) gelten. Das Areal des GP «Am Stadtrand» gilt als erschlossen.

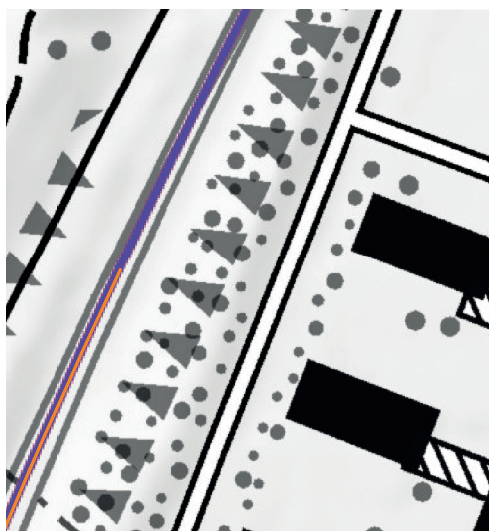
Allerdings werden in einem GP die ES baubereichsweise aufgrund der vorgesehenen Nutzungen zugeteilt. Wird grossmehrheitlich Wohnen realisiert – in der Regel ab einem Wohnanteil von 80% – dann gelten die Grenzwerte der ES II. Dies ist vorliegend der Fall.

Die massgebenden Grenzwerte betragen:

	Wohnen		Betrieb	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
IGW ES II	60	50	65 ³	- 4

- 3 Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen in Gebieten der ES I, II oder III gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dB(A) höhere PW und IGW.
- 4 Für Objekte, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag aufhalten (zum Beispiel Büros oder Schulen), gelten keine Nacht-Belastungsgrenzwerte (Art. 41 Abs. 3 LSV).

3.3 Emissionen Bahn



Emissionsabschnitte SBB
(Quelle: map.geo.admin.ch)

Die massgebenden Bahnlinien weisen gemäss Emissionskataster der SBB (s.geo.admin.ch/86d4306f2d) die folgenden festgelegten Emissionen auf:

	Lrt [dB(A)]	Lrn [dB(A)]
Linie 745 Nord (blaue Linie)	79.7	72.6
Linie 745 Süd (orange Linie)	77.7	70.6

Die betreffenden Emissionen wurden im Modell je hälftig auf die beiden Gleise verteilt.

3.4 Weitere Emissionen

Die LSV kennt weiter Lärm von Strassen, zivilen Flugplätzen, Industrie- und Gewerbeanlagen, zivilen Schiessanlagen, Militärflugplätzen und militärischen Waffen-, Schiess- und Übungsplätzen. Keine dieser Lärmquellen muss vorliegend untersucht werden.

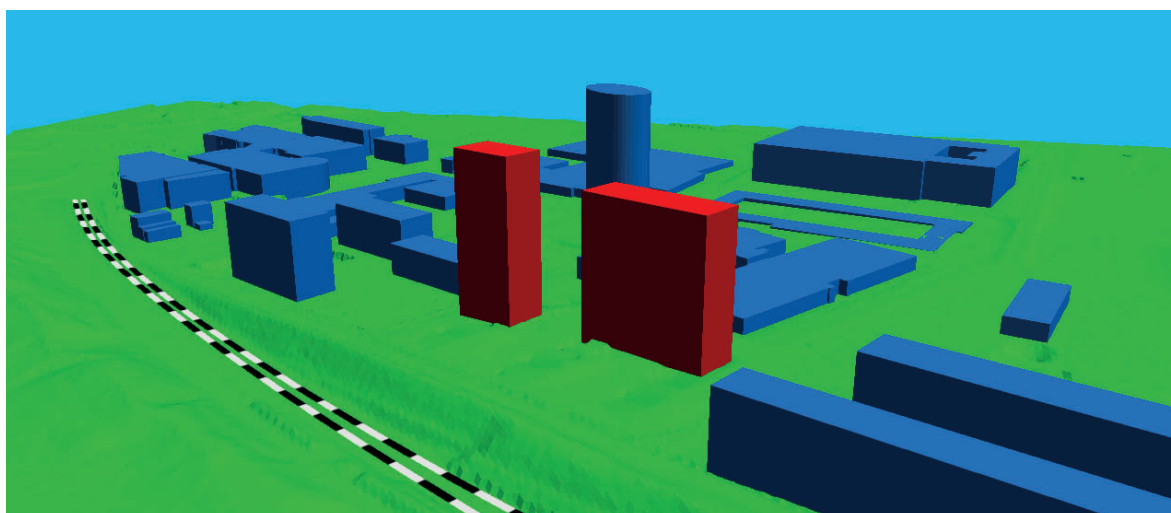
3.5 Berechnungsmodell

Land	Allgemein	Aufteilung	Bezugszeit	Zielgrößen	DGM	Bodenabs.	Reflexion
max. Reflexionsordnung:			3				
Bedingungen für Reflexionsberechnung:							
Reflektor-Suchradius um Quelle (m):	100.00	um Imppkt:	100.00				
Max. Abstand Quelle - Imppkt (m):	500.00	Interpoliere ab:	1000.00				
Min. Abstand Imppkt - Reflektor (m):	0.50	Interpoliere bis:	1.00				
Min. Abstand Quelle - Reflektor (m):	0.50						
Industrie		Straße		Schiene			
Berechnung nach Semibel							
<input type="checkbox"/> Verwende Bezugszeiten D/E/N = 16/0/8 (siehe Bez.Zeit-Karte)							
<input type="checkbox"/> Abschirmung: Negativer Umweg nach ISO 9613							
Parameter für die Berechnung des maximalen Vorbeifahrtspiegels							
Samplezeit (s):	1.0						
<input checked="" type="checkbox"/> Extrapoliere Züge um 1/2 Zuglänge an beiden Seiten der Schiene							

Die Berechnungen wurden mit CadnaA (Computer Aided Noise Abatement; Software zur Berechnung, Darstellung, Beurteilung und Prognose von Umgebungslärm; Version 2020) mit der nebenstehenden Konfiguration durchgeführt.

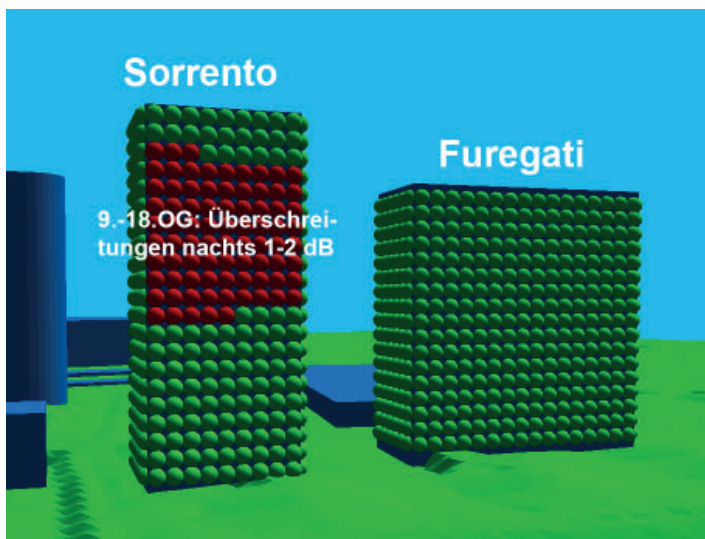
Die für die Berechnung massgebenden Elemente (Digitales Terrainmodell, umliegende Gebäude, Emissionsachsen inkl. Emissionen des Tunnelportals beim Bahnhof Stettbach, Richtprojekt) wurden direkt ins Berechnungsmodell importiert.

Die folgende Ansicht zeigt das Modell:



4 Berechnungen

Die folgende Darstellung zeigt eine Ansicht der beiden Hochhäuser Sorrento und Furegati in der für Wohnnutzung kritischen Nachtphase. Überschrittene IGW der ES II sind rot dargestellt.



Sorrento weist Maximalbelastungen von 59 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht auf. Die IGW für Wohnnutzung sind damit am Tag eingehalten, aber in der Nacht um 2 dB überschritten. Die IGW-Überschreitungen beschränken sich auf den Bereich vom 9.-18.OG.

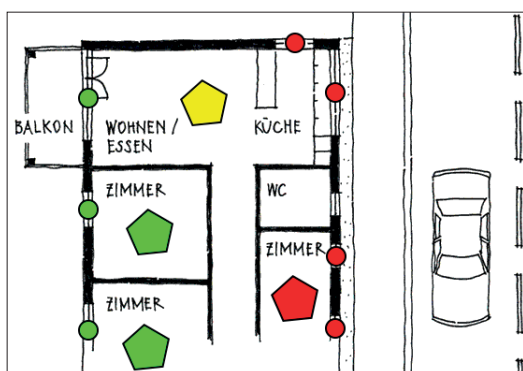
Furegati weist Maximalbelastungen von 57 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht auf. Die IGW für Wohnnutzung sind damit am Tag und in der Nacht eingehalten.

Der für Betriebsnutzung am Tag geltende IGW von 65 dB ist überall deutlich eingehalten.

5 Beurteilung

5.1 Praxis Kanton Zürich

Für die Beurteilung der lärmempfindlichen Räume gilt das folgende Ampelsystem:




- ⬠ IGW an allen Fenstern überschritten
- ⬠ IGW am Lüftungsfenster eingehalten
- ⬠ IGW an allen Fenstern eingehalten

Alle Räume vom Typus ⬠ und ⬠ weisen Fenster mit überschrittenen IGW auf und benötigen eine Ausnahmegenehmigung nach Art. 31 Abs. 2 LSV. Dafür muss die Standortgemeinde ein überwiegendes Interesse signalisieren und der Kanton seine Zustimmung erteilen.

Wohnungen mit Räumen vom Typus ⬠ werden Wohnungen mit Räumen vom Typus ⬠ fast gleichgestellt und erhalten mit grosser Wahrscheinlichkeit eine Ausnahmegenehmigung. Dies kann ausnahmsweise einmal nicht der Fall sein, wenn offensichtlich nicht alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen

ausgeschöpft sind.

Wohnungen mit Räumen vom Typus  erhalten nur in absoluten Ausnahmefällen eine Ausnahmegewilligung. Hierfür müssen zwingend die folgenden Anforderungen erfüllt sein:

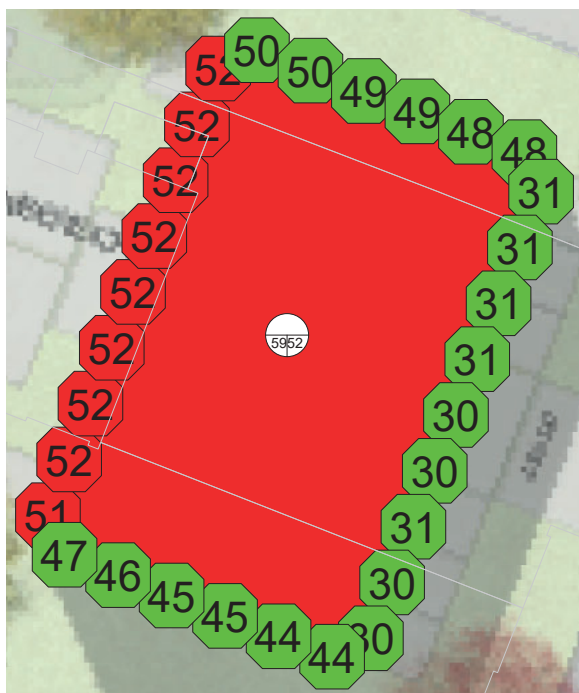
- Es betrifft pro Wohneinheit maximal einen Drittel der Wohnräume.
- Die Wohneinheit verfügt über Wohnräume, die lärmabgewandt orientiert sind und am Lüftungsfenster die IGW der ES II (60/50) nicht überschreiten.
- Die Wohneinheit verfügt über einen Aussenraum (Mindesttiefe 2 m, Mindestfläche 6 m²) mit einer Tages-Belastung unter dem IGW der ES II (60) am *lärmexponiertesten Empfangspunkt* (1.5 m über Boden).

Auch bei Einhaltung dieser Anforderungen ist die Erteilung einer Ausnahmegewilligung unsicher.

5.2 Beurteilung Grundrisse

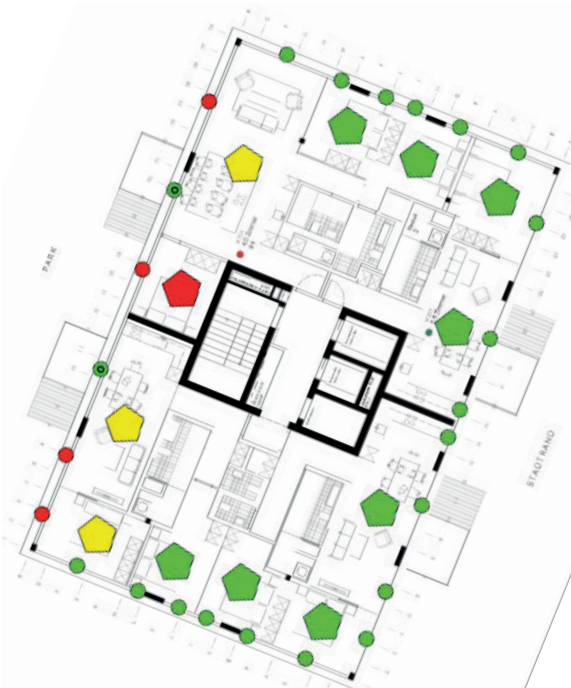
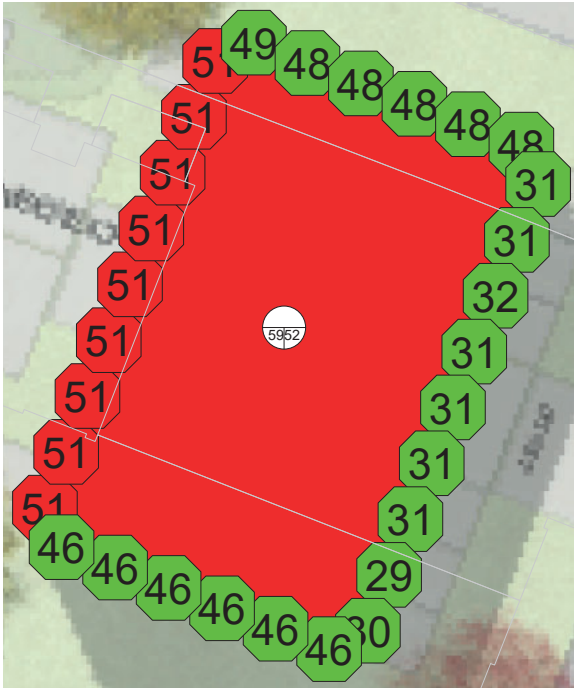
In der Folge werden die Grundrisse der von IGW-Überschreitungen betroffenen Geschosse nach dem Ampelsystem beurteilt. Dargestellt ist pro Geschoss die für Wohnnutzung kritische Nachtbelastung durch Bahnlärm und die Beurteilung nach Ampelsystem.

9.-16. Obergeschoss



Bei den mit einem ° bezeichneten Fenstern wird eine Hinderniswirkung durch die Balkonbrüstung von mindestens 2 dB angenommen⁵. Die Geschosse weisen je vier Räume vom Typus ♡ auf.

17. und 18. Obergeschoss



Bei den mit einem ° bezeichneten Fenstern wird eine Hinderniswirkung durch die Balkonbrüstung von mindestens 2 dB angenommen⁵. Die Geschosse weisen je drei Räume vom Typus ♡ und einen Raum vom Typus ♠ auf. Die Voraussetzungen für den Antrag auf eine Ausnahmebewilligung sind gegeben.

5 Hierfür müssen die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Balkonuntersichten müssen schallabsorbierend ausgekleidet sein (mindestens Schallabsorptionsgruppe A2 gemäss EN 1793-1:1997 / SN 640 571-1).
- Die Brüstungen müssen bis mindestens auf einer Höhe von 1.0 m vollständig schalldicht ausgestaltet werden (z.B. massiv oder mindestens 6 mm starkes Glas). Fugen zwischen Einzelelementen müssen frontal und seitlich zur Lärmquelle schalldicht verbunden (verkittet) werden. Fassadenanschliessend sind stumpf gestossene offene Fugen von höchstens 3 mm zulässig.



5.3 Ausnahmegewilligung


5.3.1 Überwiegendes Interesse

Beim Bauvorhaben handelt es sich um einen Ersatzneubau an einer zentrumsnahen Lage mit der sehr guten ÖV-Güteklasse A. Es findet also eine innere Verdichtung statt, die den häuslichen Umgang mit Baulandreserven unterstützt.

5.3.2 Zustimmung Kanton

Die IGW-Überschreitung liegt nur nachts vor, betrifft nicht alle Geschosse und ist mit maximal 2 dB gering.

Die allermeisten lärmempfindlichen Räume verfügen über ein Lüftungsfenster unter dem IGW, sind also vom Typus  oder .

Bei den verbleibenden zwei Räumen vom Typus  im 17. und 18. OG sind die Voraussetzungen für einen Antrag auf eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV gegeben: Es ist jeweils ein Raum einer 4.5-Zimmer-Wohnung, welche ruhige Räume und einen ruhigen Aussenraum aufweist.

6

Fazit

6.1 Einhaltung der Grenzwerte / Ausnahmegewilligung

Die IGW der ES II können nicht bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden. Dies ist auch durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, nicht möglich.

Es ist somit eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erforderlich.

6.2 Schallschutz am Gebäude

Nach Art. 32 Abs. 1 LSV muss der Bauherr eines neuen Gebäudes nachweisen, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht. Als solche gelten insbesondere die Mindestanforderungen⁶ nach der SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau).

⁶ Neben den Mindestanforderungen, die lediglich erhebliche Störungen zu verhindern vermögen, gibt es erhöhte Anforderungen. Diese gelten nach SIA-Norm für Doppel- und Reihen-Einfamilienhäuser sowie Stockwerkeigentum.

Bis zu Belastungen von 60 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht gilt für Wohn- und Schlafräume eine Mindestanforderung an die Schalldämmung der Aussenhülle von 27 dB(A). Übersteigen die Belastungen diese Werte, so werden auch die Anforderungen erhöht und zwar um das Mass der Überschreitung.

Zudem kann die Vollzugsbehörde nach Art. 32 Abs. 2 die Anforderungen weiter verschärfen. Nach Praxis im Kanton Zürich wird der Anforderungswert um weitere 3 dB erhöht, wenn die Belastungen über 65 dB(A) am Tag oder 55 dB(A) in der Nacht liegen.

Die konkreten Maximal-Anforderungen können der Tabelle entnommen werden.

Fassade	Max. Immis-sionen		Mindestan-forderung SIA 181	Verschärf-kung SIA 181	Verschär-fung Kt. ZH	Anforde-rung
Nordwest	59	52	27	0	0	27

Der Anforderungswert liegt bei 27 dB(A). Die Einhaltung dieses Wertes wird im Rahmen des späteren Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen sein.⁷

Thalwil, 24. Februar 2020

Ingenieurbüro Andreas Suter



Andreas Suter

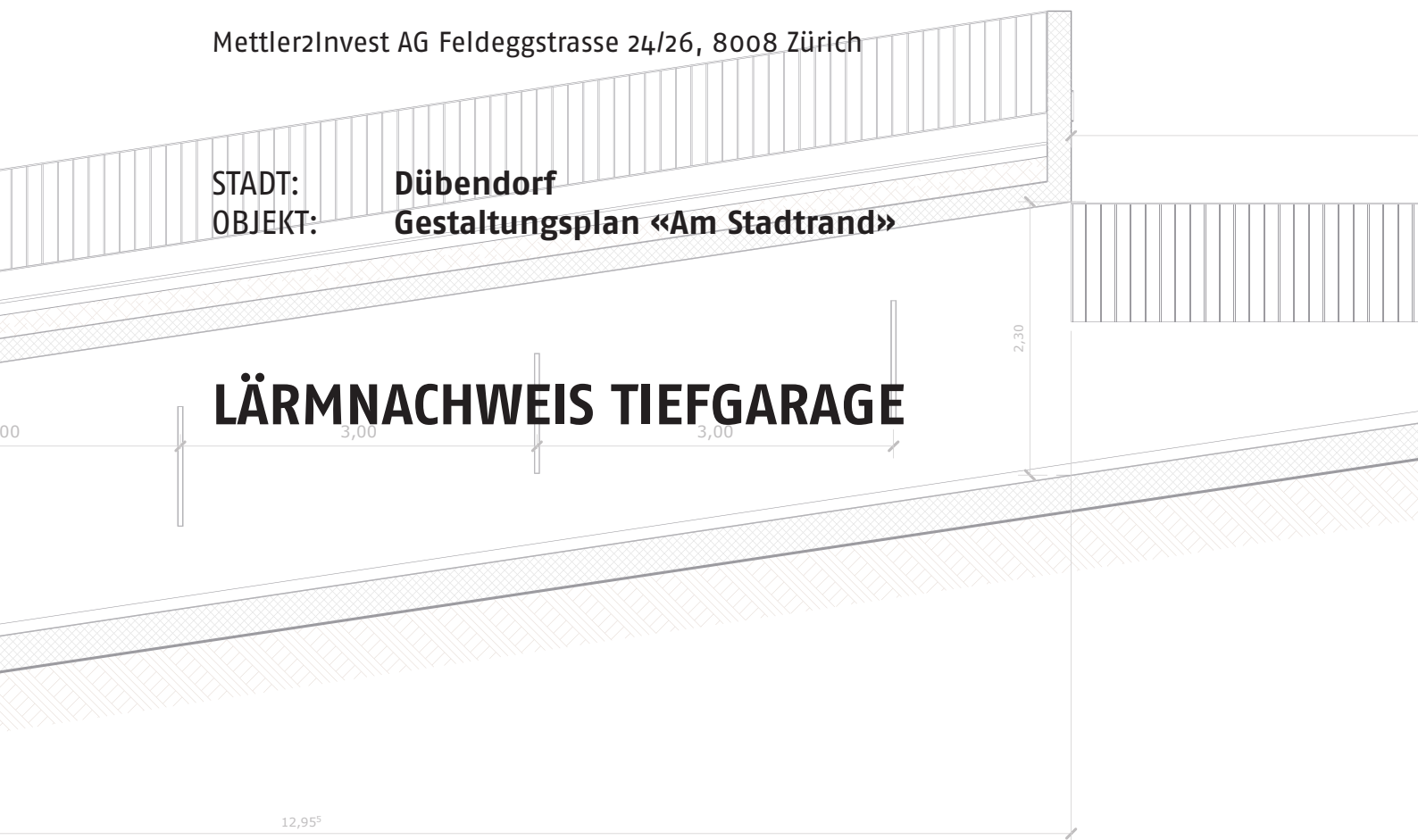
⁷ Bei sehr hohen Anforderungswerten – 43 dB(A) bei einem Fensteranteil unter 50% respektive 40 dB(A) bei einem Fensteranteil von 50% und mehr – kann die Bau-behörde bereits mit dem Baugesuch einen Machbarkeitsnachweis verlangen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Dem Bauherrn wird geraten, die Materialisierung der lärmseitigen Bauteile rechtzeitig festzulegen und auf die Einhaltung der Anforde-rungen zu überprüfen.



Mettler2Invest AG Feldeggstrasse 24/26, 8008 Zürich

STADT: **Dübendorf**
OBJEKT: **Gestaltungsplan «Am Stadtrand»**

LÄRMNACHWEIS TIEFGARAGE



Versionsverzeichnis

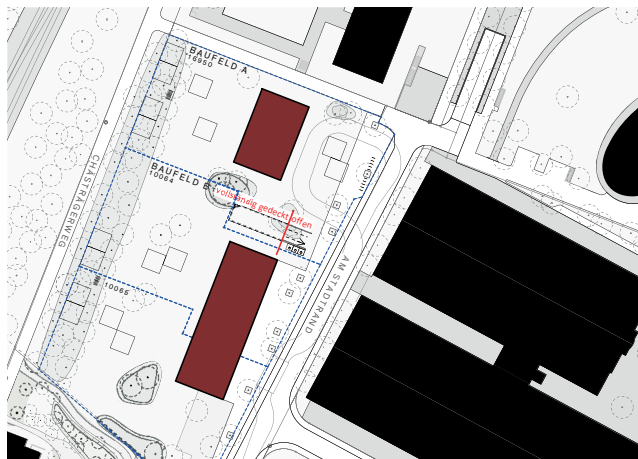
Version	Datum	Beschreibung	Bemerkung	Freigabe			
				Sachbearbeitung		Koreferat	
				Durch	Visum	Durch	Visum
1.0	23.7.2020	Beilage zu Gestaltungsplan		Andreas Suter	<i>AS</i>	Monika Suter	<i>MS</i>

1

Situation

Für die im Gestaltungsplan «Am Stadtrand» vorgesehene Tiefgarage ist ein Lärnmachweis zu erstellen.

Die Ein- und Ausfahrt erfolgt ab der Strasse Am Stadtrand.



2

Lärmrechtliche Beurteilung

Die Tiefgarage gilt als neue Anlage im Sinne der Lärmschutz-Verordnung (LSV). Es muss sichergestellt werden, dass die Emissionen so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Umweltschutzgesetz (USG)) und die Planungswerte (PW) bei den lärmempfindlichen Räumen der umliegenden Gebäude und auf den Baulinien der umliegenden unüberbauten Parzellen eingehalten werden können (Art. 7 LSV). Auch beim Bauvorhaben, bei dem die Emissionen entstehen, sind die PW einzuhalten.

3

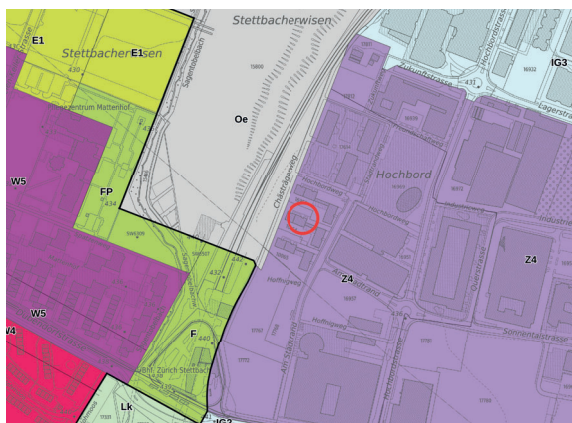
Grundlagen

3.1 Objekt

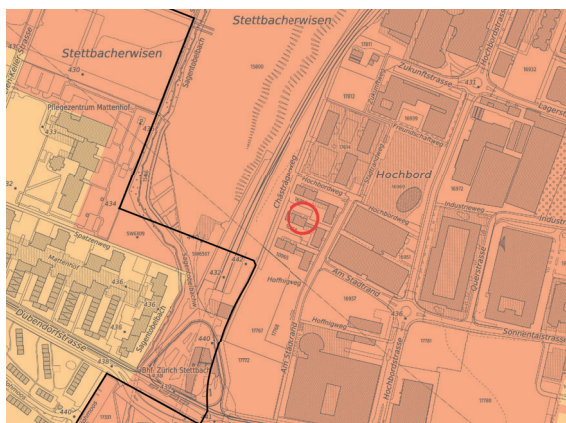
- Richtprojekt Gestaltungsplan «Am Stadtrand» (Stücheli Architekten, Stand: 10. März 2020)
- Gestaltungsplan «Am Stadtrand», Situationsplan 1:500, Bestimmungen und Erläuternder Bericht (Suter · von Känel · Wild Planer und Architekten AG, Stand: 22. April 2020)

3.2 Zone, Empfindlichkeitsstufen und Grenzwerte

Der Perimeter befindet sich gemäss aktueller Nutzungsplanung der Stadt Dübendorf in der Zentrumszone Z4, welcher die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeordnet ist.



Zonenplan (Quelle: ÖREB-Kataster Kt. ZH)



ES-Zuteilung (Quelle: ÖREB-Kataster Kt. ZH)

Im GP «Am Stadtrand» werden die ES allerdings baubereichsweise aufgrund der vorgesehenen Nutzungen zugeteilt. Es gelten die Grenzwerte der ES II. Die Parzellen ausserhalb des GP sind der ES III zugeteilt.

Die massgebenden Grenzwerte betragen:

	Wohnen		Betrieb	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
PW ES II	55	45	60 ¹	- ²
PW ES III	60	50	65	-

3.3 Anlage

Die Tiefgarage des Richtprojektes des Baubereiches A umfasst gesamthaft 44 Parkplätze. Die Tiefgarage soll später allerdings auch auf den Baubereich B erweitert werden. Gesamthaft wird von 120 Parkplätzen ausgegangen. Es werden die für eine Wohnüberbauung massgebenden Werte eingesetzt:

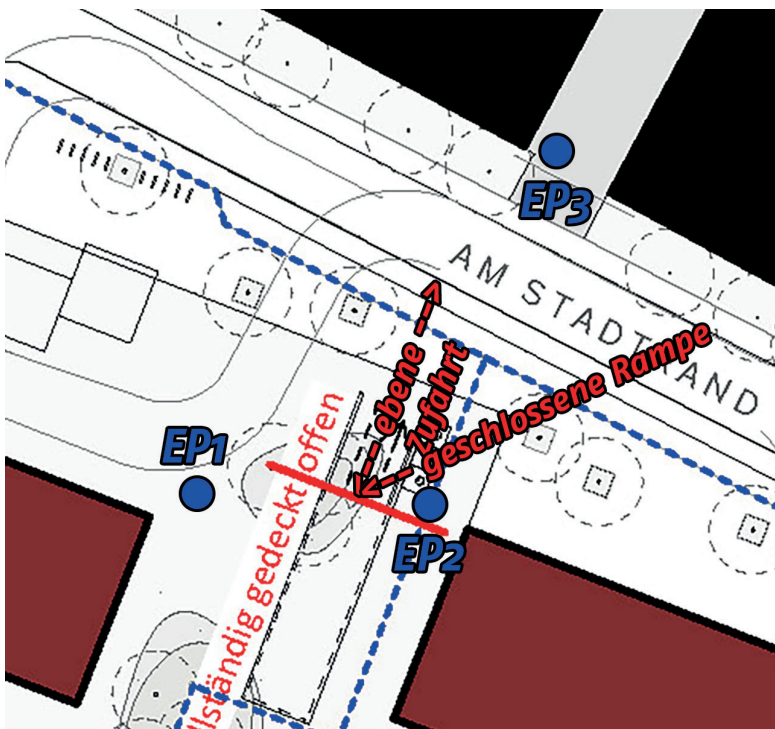
- 2.5 Fahrten pro Parkfeld pro Tag
- 75% der Fahrten von 7-19 Uhr (Tag)
- 25% der Fahrten von 19-7 Uhr (Nacht)

- 1 Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen in Gebieten der ES I, II oder III gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dB(A) höhere PW und IGW.
- 2 Für Objekte, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag aufhalten (zum Beispiel Büros oder Schulen), gelten keine Nacht-Belastungsgrenzwerte (Art. 41 Abs. 3 LSV).

4

Berechnungen

4.1 Massgebende Anlageteile



Die gesamte Tiefgaragenzufahrt besteht lärmtechnisch aus einer 18.5 m langen «ebenen Zufahrt» (ab Strassenparzelle bis Beginn Überdeckung) und einer «geschlossenen Rampe».

Die beiden Anteile werden separat berechnet und energetisch addiert, wobei die «ebene Zufahrt» aufgrund ihrer Länge in zwei Teile aufgeteilt wird.

Die Anlageteile sind aus der nebenstehenden Darstellung ersichtlich.

4.2 Massgebende Empfangspunkte

Auch die massgebenden Empfangspunkte sind aus der Darstellung ersichtlich.

Die Empfangspunkte EP1 und EP2 liegen nicht an den Fassaden des Richtprojektes (braun), sondern auf den Begrenzungslinien der nach GP möglichen Baubereiche, da dort theoretisch Bauten erstellt werden könnten. Im Sinne eines «worst case»-Szenarios werden die EP auf die Baubereichsecken platziert.

Der Empfangspunkt EP3 befindet sich ebenfalls nicht an der Fassade der bestehenden Bauten, da diese lärmunempfindlich sind. Die Beurteilung geht davon aus, dass zukünftig lärmempfindliche Räume auf der Baulinie erstellt werden.

Die Detailberechnung für 120 Parkplätze kann dem Anhang entnommen werden.

5

Fazit

5.1 Einhaltung der Grenzwerte

Die Emissionen der Tiefgarage halten die massgebenden PW bei allen Empfangspunkten ein. Kritisch ist der sehr nahe an der Rampe liegende EP2. Die EP1 und EP3 halten die PW deutlich ein. Der massgebliche Anteil kommt bei allen EP von der «ebenen Zufahrt».

5.2 Vorsorgeprinzip

Gemäss USG und LSV sind Einwirkungen vorsorglich zu begrenzen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 1 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 2 USG, Art. 7 Abs. 1a LSV). Falls die PW wie vorliegend eingehalten sind, gelten zusätzliche Massnahmen dann als wirtschaftlich tragbar, wenn sich mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion erreichen lässt.

Im Fall der vorliegenden Tiefgarage sind die folgenden Verbesserungen zu prüfen und – wenn dies mit verhältnismässigem Aufwand möglich ist – zu realisieren:

- Verkürzung der ebenen Zufahrt: Kann die Garagenöffnung näher zur Strasse «Am Stadtrand» verschoben und damit die Länge der offenen Zufahrt reduziert werden? Da die ebene Zufahrt den massgebenden Anteil an den Immissionen ausmacht, würde sich eine Verbesserung hier deutlich auswirken.
- Einfahrt schallabsorbierend ausgestalten: Wird die Einfahrt auf einer Länge von ca. 5 m schallabsorbierend ausgestaltet, reduzieren sich die Emission hier um ca. 4 dB. Bei einer Länge von 10 m sind es sogar 6 dB. Diese Massnahme ist allerdings deutlich weniger wirksam, weil die Emissionen aus der Rampe nicht massgebend sind. Die Detailberechnungen im Anhang gehen deshalb bisher auch davon aus, dass keine Schallabsorption eingesetzt wird.

Thalwil, 23. Juli 2020

Ingenieurbüro Andreas Suter


Andreas Suter

Anhang: Detailberechnung

Berechnung Tiefgarage							
	EP1 (Baubereich A)		EP2 (Baubereich B)		EP3 (Parzelle 16951)		
	Tag (7-19)	Nacht (19-7)	Tag (7-19)	Nacht (19-7)	Tag (7-19)	Nacht (19-7)	
Anzahl Parkfelder	120		120		120		
Fahrten pro Parkfeld	2.5		2.5		2.5		
Anteil Phase [%]	75	25	75	25	75	25	
Anzahl Fahrbewegungen	18.8	6.3	18.8	6.3	18.8	6.3	
Ebene Zufahrt							
Länge der Zufahrt [m]	9.25		9.25		9.25		
Abstand Mitte Zufahrt - EP [m]	14.5		6.5		26.5		
Hindernismwirkung?	-5.0		-5.0		0.0		
L _{z,u}	35.2	30.4	42.1	37.4	34.9	30.2	
Ebene Zufahrt (Teil 2)							
Länge der Zufahrt [m]	9.25		9.25		9.25		
Abstand Mitte Zufahrt - EP [m]	21.5		14.0		17.5		
Hindernismwirkung?	0.0		0.0		0.0		
L _{z,u}	36.7	32.0	40.5	35.7	38.5	33.8	
Rampe geschlossen							
Rampenöffnung [m ²]	12.0		12.0		12.0		
Absorption	0.0		0.0		0.0		
Abstand Rampenöffnung - EP [m]	12.0		6.0		31.0		
Aspektwinkel	-8.0		-8.0		0.0		
Fassade	-5.0		-5.0		0.0		
Hindernismwirkung?	-10.0		-10.0		0.0		
L _{z,gR}	23.9	19.2	29.9	25.2	38.7	33.9	
Immissionspegel Gesamte Anlage							
L _r	39.2	34.4	44.5	39.8	42.5	37.7	
Pegelkorrekturen (Anhang 6 LSV)							
K1	0.0	5.0	0.0	5.0	0.0	5.0	
K2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
K3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
Beurteilung							
L _r (inkl. Pegelkorrektur)	39.2	39.4	44.5	44.8	42.5	42.7	
L _r gerundet (inkl. Pegelkorrektur)	39	39	45	45	43	43	
Empfindlichkeitsstufe [I II III IV]	II		II		III		
Massgebender Grenzwert [IGW PW]	PW		PW		PW		
Grenzwert	55	45	55	45	60	50	
GW eingehalten?	JA	JA	JA	JA	JA	JA	

Stellungnahme der Projektverfasser

Stadt Dübendorf
Protokoll der Stadtbildkommission
Sitzung vom 31.01.2020

20-156 B2.2.2
 Am Stadtrand 31-47, Richtprojekt
 Erstpräsentation
 Beurteilung der Stadtbildkommission

Nutzungszuweisung:

Das Erdgeschoss kann aufgrund seines zentral angeordneten Kern sehr flexibel gestaltet werden. Die Flächen um den Kern können dementsprechend mit verschiedenen Nutzungen bespielt werden. Demzufolge können im Erdgeschoss bei Bedarf Gemeinschaftsräume angeordnet werden. Dies wird im Rahmen des Vorprojektes mit den Marktspezialisten geprüft.

Wohnqualität:

Eine hohe Wohnqualität aller Wohnung zu erzielen ist auf Grund einer optimalen und langfristigen Vermietbarkeit für die Bauherrschaft ebenfalls bedeutend. Entsprechen wird die Wohnqualität im Rahmen der weiteren Projektentwicklung präzisiert.

Materialisierung:

Es ist ebenso im Sinne des Eigentümers in Bezug auf die Vermietbarkeit im inneren der Wohnungen eine Wohnlichkeit zu schaffen. Entsprechend werden die Materialien/Oberflächen so ausgewählt, dass ein ausgewogenes Verhältnis von weichen und eher harten Materialien geschaffen wird.

Dachnutzung:

Aufgrund der sehr hohen Qualität der Umgebung wird auf eine Dachnutzung verzichtet. Die technischen Aufbauten sind im Rahmen des Gestaltungsplans in den Bestimmungen unter Ziff. 5.8 geregelt (*technisch bedingte Aufbauten dürfen die zulässige Gesamthöhe um maximal 4.0 m überschreiten. Sie sind zusammengefasst als Einheit zu gestalten und von den Fassaden um mindestens ihre eigene Höhe zurückzusetzen.*)

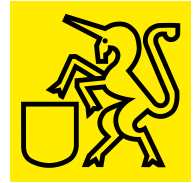
Querung des Areals (Freiraum-Querachsen):

Die Zugangsachsen vom Chästrägerweg und «Am Stadtrand», sollen durch ihre differenzierte Materialisierung einen kräftigen Charakter erhalten. Die Aufenthaltsbereiche sind Teil der Querverbindungen, grosszügig bemessen und mit unterschiedlichen Nutzungen bespielt. Durch den zweigeschossigen Eingangsbereich beim von der Strasse «Am Stadtrand» wird eine Hochhaus-adäquate Eingangssituation geschaffen.

Freiraumgestaltung:

Die Detailgestaltung der Aussenbereiche ist der Bauherrschaft ebenfalls sehr wichtig, da die Aufenthaltsqualität und somit die Qualität des Gebäudes und deren Umgebung damit definiert wird,

was wiederum einen positiven Einfluss auf die Vermarktung der Wohnungen hat. Entsprechend wird im Rahmen des Vorprojekts die Gestaltung im Detail präzisiert. Dies wird u.a. in den Bestimmungen des Gestaltungsplans unter Ziff. 7.3, den erhöhten Anforderungen an die Bauten und die Umgebung definiert. In der weiteren Bearbeitung werden die Pergolen, welche als Schatten-spender dienen und vor direkter Einsicht aus den Hochhäuser schützen und somit einen behaglichen Aufenthalt bieten, im Detail ausgearbeitet.



STELLUNGNAHME

Datum: 27. Juli 2020
Thema: **Privater Gestaltungsplan Am Stadtrand:
Stellungnahme der Stadt Dübendorf zu den Themen
Wegverbindung und Baumreihe gemäss Ergänzungsplan Hochbord**

Ausgangslage

Der private Gestaltungsplan "Am Strandrand" wurde mit Schreiben vom 8. Mai 2020 dem Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Der Kanton schreibt im Vorprüfungsbericht vom 25. Juni 2020 (ARE 20-0660) folgendes: *"Mit dem Richtprojekt werden die übergeordneten Richtplanvorgaben qualitativ und in einer dem Standort angemessenen Verdichtung nach innen umgesetzt. Den Vorgaben des kommunalen Teilrichtplans Zentrumzone Hochbord, d.h. insbesondere die städtebaulichen Prinzipien, wird mit dem vorliegenden Richtprojekt bzw. dem Gestaltungsplan grossmehrheitlich entsprochen. Einzig die auch im grundeigentümergebundenen Ergänzungsplan zusammen mit einer Baumreihe festgelegten ergänzenden Fusswegverbindungen ("sekundäre Achse" im Teilrichtplan Zentrumzone Hochbord), im nördlichen und südlichen Perimeter des Gestaltungsplans gelegen, werden nicht eigentümergebundlich gesichert. Die im Erläuterungsbericht dargelegten Begründungen für den Verzicht auf diese Fusswegverbindung wird als nicht ausreichend beurteilt. Für eine genehmigungsfähige Vorlage ist nachzuweisen, dass es sich bei dem Verzicht um eine sachlich plausibel dargelegte, untergeordnete Abweichung im Sinne von §16 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) handelt. Die Argumentation muss sich auf der Stellungnahme der Stadt Dübendorf abstützen."*

Die Stadt Dübendorf nimmt im Folgenden zu diesen beiden Themen Stellung.

Grundlagen

Ergänzungsplan Hochbord

Der Ergänzungsplan Hochbord sichert beim Gestaltungsplanperimeter "Am Stadtrand" grundeigentümergebundlich zwei Wegverbindungen von der Strasse Am Stadtrand zum Chästrägerweg (vgl. Abbildung 1). Ebenfalls grundeigentümergebundlich gesichert wird je eine Baumreihe. Die Baumreihe entlang des Weges nördlich der Parzelle Kat-Nr. 16950 ist auf der nördlichen Seite des Weges platziert. Die Baumreihe beim südlichen Weg auf der Parzelle Kat-Nr. 10065 liegt südlich des Weges. Eine dritte Wegverbindung ohne Baumreihe muss auf der Parzelle Kat-Nr. 17395 realisiert werden.



Abbildung 1 - Ergänzungsplan Hochbord

Baubewilligung Stettbach Mitte

Das Projekt Stettbach Mitte umfasst ein Gebäude auf der Parzelle Kat-Nr. 17395 und ein U-förmiges Gebäude auf den Parzellen Kat-Nrn. 17767 und 17768. Zwischen den Gebäuden befindet sich eine öffentliche Wegverbindung (siehe Abbildung 2). Die baurechtliche Bewilligung für das Projekt "Stettbach Mitte Haus A" wurde am 24. August 2017, für das Haus B wurde die Bewilligung am 9. November 2017 vom Stadtrat erteilt. Der am 28. November 2018 eingereichte Umgebungsplan für das Haus B (siehe Abbildung 3) wurde am 13. Dezember 2018 vom Stadtrat bewilligt. Im Rahmen dieses Bauvorhabens wird somit bereits eine Wegverbindung für den Fuss- und Veloweg inklusive Bäumen wie im Ergänzungsplan vorgesehen, realisiert.

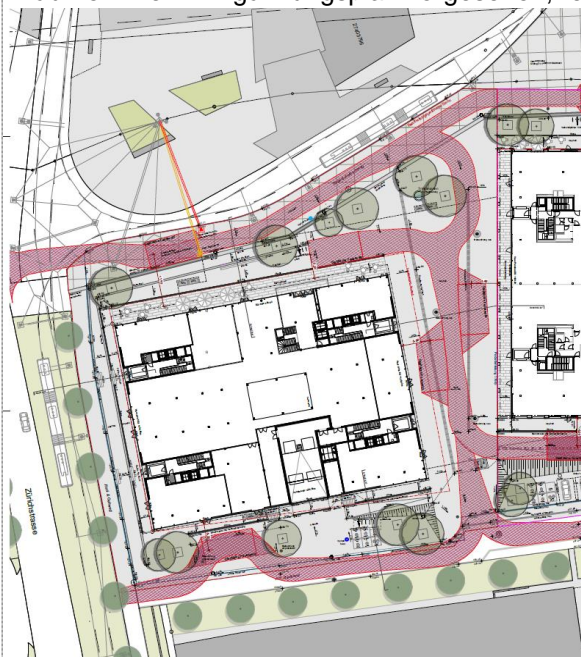
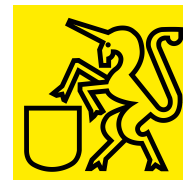


Abbildung 2 Ausschnitt Umgebungsplan Stettbach Mitte Haus A



Abbildung 3 Ausschnitt Umgebungsplan Stettbach Mitte Haus B



Gestaltungsplan "Am Stadtrand"

Der Gestaltungsplan "am Stadtrand" sichert die Wegverbindung, welche gemäss Ergänzungsplan auf der Parzelle Kat-Nr. 10065 realisiert werden muss im Falle einer Nicht-Realisierung bzw. eines Rückbaus des Weges im Rahmen des Bauprojekts "Stettbach Mitte". Unter Art. 8 Abs. 5 der Bestimmungen steht: *"Wird die im Rahmen des Bauprojekts "Stettbach Mitte" angrenzend geplante Wegverbindung nicht realisiert oder zu einem späteren Zeitpunkt zurückgebaut, ist zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten eine öffentliche Wegverbindung für den Fussverkehr zu erstellen. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen".*

Beurteilung

Die Stadt Dübendorf stellt folgendes fest:

- Die Wegverbindung nördlich des Grundstücks der Parzelle Kat-Nr. 16950 wurde bereits realisiert. Da die Baumreihe im Ergänzungsplan nördlich dieses Weges vorgesehen ist, kann der Grundeigentümer der Parzelle Kat-Nr. 16950 nicht zur Realisierung dieser Baumreihe verpflichtet werden. Die Baumreihe müsste auf oder an der Grenze zur Parzelle Kat-Nr. 17614 realisiert werden.
- Die weiter südlich vorgesehene Wegverbindung, welche sich gemäss Ergänzungsplan auf der Parzelle Kat-Nr. 10065 befindet, wird bereits mit dem Bauprojekt "Stettbach Mitte" realisiert. Mit dem Bauprojekt wird eine Fuss- und Veloverbindung geschaffen. Wenn die Wegverbindung nicht realisiert werden sollte oder die Wegverbindung zurückgebaut wird, ist der Eigentümer des Grundstücks Kat-Nr. 10065 gemäss den Bestimmungen des Gestaltungsplans verpflichtet eine Wegverbindung zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten zu erstellen (Art. 5 Abs. 8 der Bestimmungen).
- Da die Wegverbindung zurzeit nur für den Fussverkehr gesichert ist, ist die Bestimmung zu ergänzen, um auch die Verbindung für den Veloverkehr zu ergänzen.
- Die Baumreihe südlich des Gestaltungsplanperimeters "Am Stadtrand" wird ebenfalls mit dem Bauprojekt Stettbach Mitte realisiert. Im Fall einer Nicht-Realisierung muss diese jedoch auch im Gestaltungsplan gesichert werden.

Aufgrund der genannten Feststellungen wurde Art. 8. Abs. 5 der Bestimmungen in Absprache mit den Grundeigentümern wie folgt angepasst: *"Wird die im Rahmen des Bauprojekts "Stettbach Mitte" angrenzend geplante Wegverbindung nicht realisiert oder zu einem späteren Zeitpunkt zurückgebaut, ist zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten eine öffentliche Wegverbindung für den Fuss- und **Veloverkehr inklusive einer Baumreihe südlich des Weges, im Rahmen der möglichen Höhenbeschränkung gem. LeV**, zu erstellen. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen".*

Durch die Anpassung der Bestimmungen ist aus Sicht der Stadt Dübendorf sowohl die Wegverbindung für den Fuss- und Veloverkehr als auch die Baumreihe genügend gesichert. Eine zweite zusätzliche Wegverbindung am mehr oder weniger gleichen Ort, wird als nicht zweckmässig beurteilt. Die weiter nördlich liegende Wegverbindung besteht bereits. Die Baumreihe gemäss Ergänzungsplan liegt jedoch auf der nördlichen Seite des Weges und ist somit entweder grundeigentümergebunden für die Nachbarparzelle Kat-Nr. 17614 oder für die Parzelle Kat.-Nr. 16948 (=Wegverbindung). Eigentümerin der Wegverbindungsparzelle ist die Stadt Dübendorf.

Freundlich grüsst

Dominic Müller
Hochbauvorstand

Reto Lorenzi
Leiter Stadtplanung

. 3/3 verlässlich, mit Qualität und Engagement

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 26.02.2021
Voraussichtliches Ablaufdatum: 26.02.2022
Meldungsnummer: RP-ZH02-000000920

Publizierende Stelle
Stadt Dübendorf, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf

Privater Gestaltungsplan Am Stadtrand, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8600 Dübendorf

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Der private Gestaltungsplan "Am Stadtrand" wurde vom Stadtrat Dübendorf am 17. September 2020 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 21. Dezember 2020 genehmigt. Der Entscheid wurde am 8. Januar 2021 samt Rechtsmittelbelehrung publiziert.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes vom 19. Februar 2021 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan „Am Stadtrand“ tritt somit am Tag nach dieser Publikation in Kraft.

Dübendorf, 26. Februar 2021

Stadtrat

Kontaktstelle:
Stadt Dübendorf
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf