



Referenz-Nr.: ARE 17-0133

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 43 11, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Hochbord – Genehmigung

Stadt **Dübendorf**

- Massgebende  
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5000 vom 23. November 2015
  - Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord Mst. 1:1000 vom 23. November 2015
  - Änderung der Bauordnung (BO) vom 23. November 2015
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 23. November 2015
  - Mitwirkungsbericht vom 23. November 2015

### Sachverhalt

Festsetzung Der Gemeinderat der Stadt Dübendorf setzte mit Beschluss vom 4. Juli 2016 die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung Hochbord fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 16. August 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Ein Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 6. September 2016 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung der Nutzungsvorlage. Die Vorlage der kommunalen Richtplanung wurde gleichzeitig zur Genehmigung eingereicht.

Anlass und Zielsetzung  
der Planung Das Gebiet Hochbord (ehemaliges Industriequartier) soll durch eine langfristig ausgerichtete Neuorientierung die Funktion als Siedlungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung übernehmen und sich zu einem durchmischten urban belebten Quartier weiterentwickeln. Entsprechend den übergeordneten kantonalen Vorgaben sollen hohe bauliche Dichten sowie eine hohe Siedlungsqualität angestrebt werden.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der  
Vorlage Die konzeptionell planerische Grundlage für die Neuorientierung und bauliche Entwicklung des Gebiets bildet das Entwicklungskonzept Hochbord, welches in einen behördenverbindlichen Teilrichtplan «Zentrumszone Hochbord» überführt wird. Der kommunale Teilrichtplan legt die übergeordneten Prinzipien und Gestaltungsgrundsätze fest. Damit dient der Teilrichtplan als Vorgabe für die Teilrevision der Nutzungsplanung, mit der die Inhalte grundeigentümerverbindlich gesichert werden.



Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Im Zonenplan wird ein Teil der Industrie- und Gewerbezone in die Zentrumszone Z4 umgezogen und dieses Gebiet somit für die bestehenden Arbeitsnutzungen ergänzende Wohnnutzungen geöffnet. Mit dem Ergänzungsplan «Zentrumszone Hochbord 1:1000», welcher das Gebiet der Zentrumszone Z4 umfasst und die Grundzüge des Teilrichtplans «Zentrumszone Hochbord» konkretisiert, wird die Bauordnung mit einem grundeigentümergebundenem Plan erweitert. Die Regelungen des Ergänzungsplans sind in der Bauordnung in einem neuen Artikel 16b «Ergänzende Vorschriften Z4» festgelegt. In der Kombination von Ergänzungsplan und Vorschriften werden die Themen Anbaupflicht, differenzierte Wohnanteilsbegrenzung, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen, Baumreihen und Gebäudevorzonen sowie Fusswegverbindungen detailliert geregelt. In der Bauordnung werden zudem die Artikel 39 (neu) «Hochhäuser» und 39a «Gestaltungsplanpflicht» mit den spezifischen Regelungen bzw. Zielvorgaben (Gestaltungsplanpflicht) für das Zentrumsgebiet Hochbord ergänzt.

Zu dem gemäss Artikel 39a Absatz 3 lit. 2 BO geforderten Nachweis der Verkehrsaufkommensbewältigung im Gestaltungsplanverfahren wird folgender Hinweis bezüglich Gewährleistung der Koordination bzw. Kontrolle gemacht: Wird ein einziger Gestaltungsplan über das ganze Gestaltungsplangebiet erarbeitet, ist der Nachweis der Bewältigung des Verkehrsaufkommens im Rahmen des Gestaltungsplans zu erbringen. Dabei ist in den Teilgebieten das Verkehrsaufkommen auf der Basis der Grundlagen des Quartierplans zuzuteilen. Teilverlagerungen von einem Teilgebiet auf ein anderes sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit möglich. Die Einhaltung der Vorgaben ist durch die Stadt Dübendorf in jeder Realisierungsetappe sicherzustellen. Sollten für die Zentrumszone Hochbord mehrere Gestaltungspläne erarbeitet werden, hat die kommunale Baubehörde, durch eine konsolidierte Zusammenstellung den Nachweis der Verkehrsaufkommensbewältigung für das gesamte Gebiet zu erbringen und dessen Einhaltung für jede Etappe nachzuweisen. Das Vorgehen kann sinngemäss dem Vorgehen zur Berechnung des Wohnanteils im Anhang 2 des Erläuterungsberichts zum Entwicklungskonzept Hochbord angegangen werden.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 21. Dezember 2013, vom 6. Juli 2015 und vom 22. Oktober 2015 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 Gemeinde ist als Planungsträgerin durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht den betroffenen Privaten und den 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.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Hochbord, die der Gemeinderat der Stadt Dübendorf mit Beschluss vom 4. Juli 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.

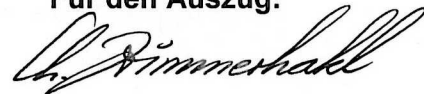
II. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Teilrevision der kommunalen Richtplanung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, 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

III. Mitteilung an

- Stadt Dübendorf (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf 1 (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



VERSENDET AM - 6. FEB. 2017



# Teilrevision Zonenplan Hochbord

Zonenplanänderung

Vom Gemeinderat festgesetzt am - 4. Juli 2016

Der Präsident: Der Sekretär:

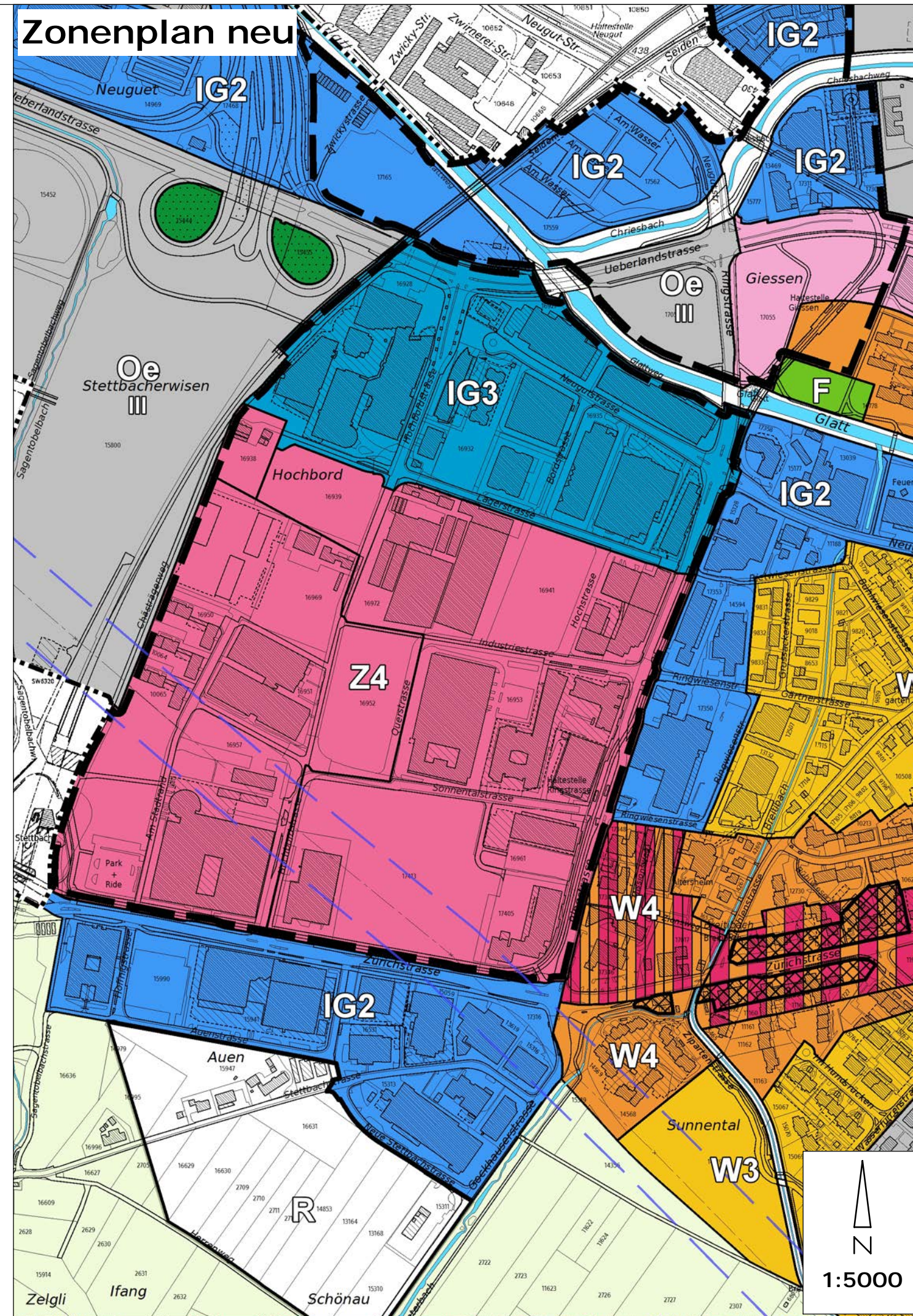
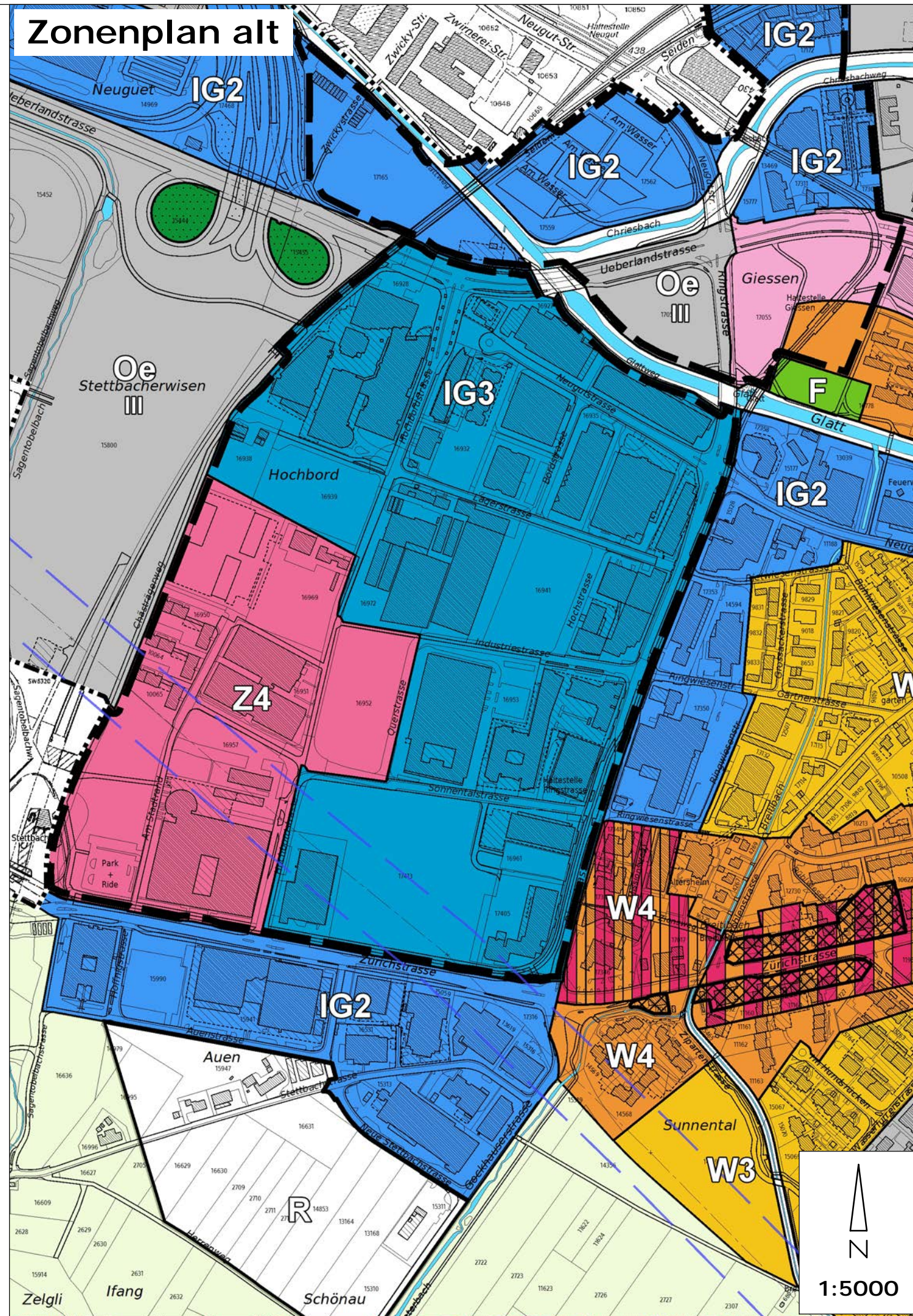
*[Handwritten signatures]*

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 0133/17 vom 3. Februar 2017

Für die Baudirektion:

*[Handwritten signature]*

23. November 2015



## Genehmigungsinhalt

- Z3
- Z4
- W3
- W4
- W4 mit Gewerbeerleichterung
- W4 mit Gewerbeerleichterung und mässig störendem Gewerbe
- IG2
- IG3
- Oe
- F
- R
- Lärmvorbelastung
- Gestaltungsplanpflicht

## Informationsinhalt

- Gewässer
- Wald
- Landwirtschaftszone (kantonal)
- NIS-Korridor (Anlagegrenzwert)



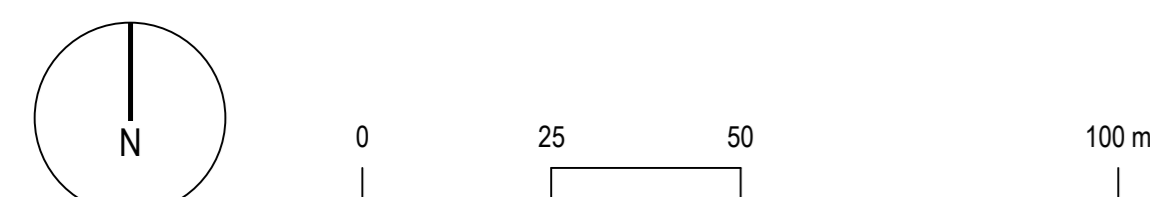
Kanton Zürich  
Gemeinde Dübendorf

Nutzungsplanung  
Zentrumszone Hochbord  
Ergänzungsplan Situation 1:1000

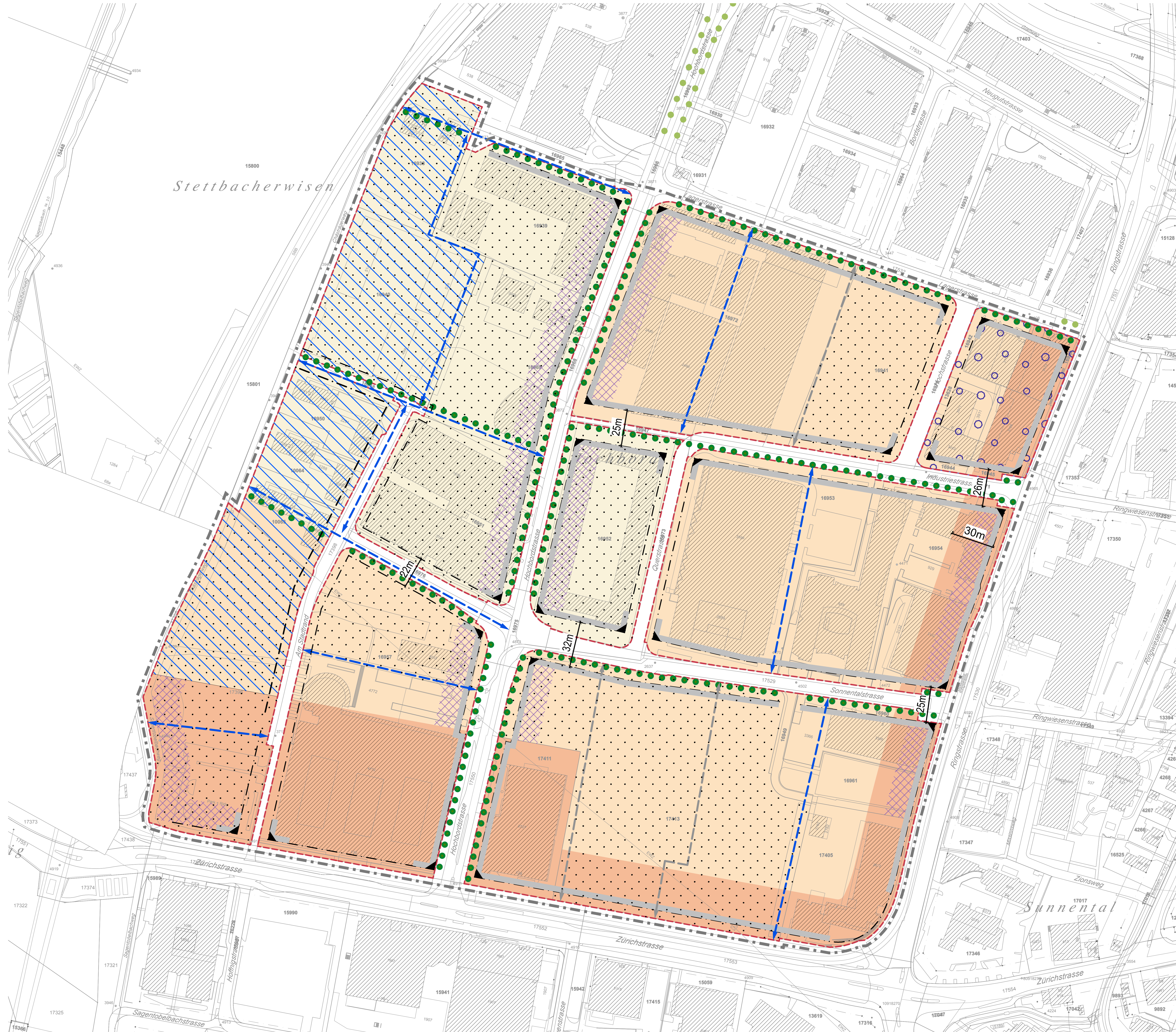
Vom Gemeinderat festgesetzt am 4. Juli 2016  
Der Präsident: Der Schreiber:  
*[Signature]*  
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 0133/17  
vom 3. Februar 2017  
Für die Baudirektion:  
*[Signature]*

Suter • von Känel • Wild • AG  
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt  
Förmlischstrasse 30 8005 Zürich swi.ch  
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch 32184 - 23.11.2015

	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. 39a Abs. 3
<b>Information</b>		
	Baulinien gemäss Quartierplan	
	Baumreihen gemäss Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum ausserhalb Geltungsbereich	
	Entwicklungseinheiten gemäss Teilrichtplan	
	Fusswegverbindung mit Anordnungsspielraum oder gleichwertige Alternativen gemäss Teilrichtplan	



Grundplan  
Bauplan: März 2014  
Anliche Homologation: Geomatik Ingenieure AG vom 10.07.2014  
Die Zahlen der Flächen, Grenzlinien und Einheiten sind nach der gültigen Genauigkeit und Zweidigitelabkürzungen der amtlichen Messung  
Inhalts: Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung, ihre Lage beruht auf stichtischen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht








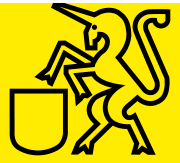
# Teilrevision Nutzungsplanung Quartier Hochbord

Änderung Bauordnung (Synoptische Darstellung)

(rot = Änderungen des Bauordnungstextes)

Festsetzung	Vom Gemeinderat festgesetzt am	-4. Juli 2016
	Der Präsident:	Der Schreiber
		
Genehmigung	Von der Baudirektion genehmigt am	-3. Feb. 2017
	Für die Baudirektion:	BDV-Nr. 0133/17
		

23. November 2015



**1. Zonenordnung**

**Art. 3 Ergänzungspläne / Behördenverbindliche Pläne und Texte (rechtskräftig):**

2 Als Ergänzungspläne werden festgelegt:

- .....

4 Als behördenverbindliche Pläne und Texte werden festgelegt:

- Teilrichtplan Bahnhofgebiet

**Kommentar zu Art. 3 (bisher):**

Diese Pläne sind notwendig, da die Anordnungen gemäss Art. 2 in Worten nicht genügend umschrieben werden können. Diese Detailpläne ergänzen den Zonenplan 1:5000. Sie gehen hinsichtlich der durch sie geregelten Belange dem Zonenplan vor.

Die Kernzonenpläne verdeutlichen die Vorschriften für die Kernzonen. Sie regeln genauer, als dies in Worten möglich ist, die Klassierung und die Stellung der Gebäude (PBG §§ 46, 50, 66, 262, 67, 263, 75, 203).

Die behördenverbindlichen Pläne und Texte dienen zur Koordination der Folgeplanungen.

**1. Zonenordnung**

**Art. 3 Ergänzungspläne / Behördenverbindliche Pläne und Texte (neu):**

2 Als Ergänzungspläne werden festgelegt:

- .....

- I Zentrumszone Hochbord 1:1000

4 Als behördenverbindliche Pläne und Texte werden festgelegt:

- Teilrichtplan Bahnhofgebiet
- Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord

**Kommentar zu Art. 3 (bisher):**

Diese Pläne sind notwendig, da die Anordnungen gemäss Art. 2 in Worten nicht genügend umschrieben werden können. Diese Detailpläne ergänzen den Zonenplan 1:5000. Sie gehen hinsichtlich der durch sie geregelten Belange dem Zonenplan vor.

Die Kernzonenpläne verdeutlichen die Vorschriften für die Kernzonen. Sie regeln genauer, als dies in Worten möglich ist, die Klassierung und die Stellung der Gebäude (PBG §§ 46, 50, 66, 262, 67, 263, 75, 203).

Der Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" verdeutlicht die Vorschriften für die Zentrumszone Z4 und legt sie örtlich fest.

Die behördenverbindlichen Pläne und Texte dienen zur Koordination der Folgeplanungen.



## 2.2. Zentrumszonen

### Art. 16 Grundmasse (rechtskräftig):

Es gelten folgende Grundmasse:

	Z1	Z2	Z3	Z4
Ausnutzungsziffer, max.	60 %	110%	140%	-
Baumassenziffer	-	-	-	7m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Freiflächenziffer	-	-	20%	-
min. Wohnanteil	60% <sup>1/</sup> 30% <sup>2/</sup>	30%	0%	0%
Vollgeschosse max.	3	3	frei	frei
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	1	1
Gebäudehöhe max.	-	-	17m	20m 12m <sup>3/</sup>
Gebäuelänge max.	45m	80m	unbeschr.	unbeschr.
Grenzabstand:				
- kleiner min.	5.0m	3.5m	6.0m	6.0m
- grosser min.	12.0m	6.0m	-	-
- kleiner max.	10.0m	3.5m	-	-
- grosser max.	18.0m	13.0m	-	-

<sup>1/</sup> südlich der Bahnlinie

<sup>2/</sup> nördlich der Bahnlinie

<sup>3/</sup> auf einem Streifen von 40.0 m Breite entlang der Glatt

Z1 Zentrumszone Bahnhofgebiet:

## 2.2. Zentrumszonen

### Art. 16 Grundmasse (neu):

Es gelten folgende Grundmasse:

	Z1	Z2	Z3	Z4
Ausnutzungsziffer, max.	60 %	110%	140%	-
Baumassenziffer max.	-	-	-	7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Freiflächenziffer min.	-	-	20%	20%/40% <sup>3/</sup>
min. Wohnanteil	60% <sup>1/</sup> 30% <sup>2/</sup>	30%	0%	gemäss EP <sup>4/</sup>
max. Wohnanteil				gemäss EP <sup>4/</sup>
Vollgeschosse max.	3	3	frei	frei
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	1	0
Gebäudehöhe max.	-	-	17m	<del>20m</del> 12m <sup>3/</sup> 25m
Gesamthöhe max.	-	-	-	25m
Gebäuelänge max.	45m	80m	unbeschr.	unbeschr.
Grenzabstand:				
- kleiner min.	5.0m	3.5m	6.0m	3.5m
- grosser min.	12.0m	6.0m	-	-
- kleiner max.	10.0m	3.5m	-	-
- grosser max.	18.0m	13.0m	-	-

<sup>1/</sup> südlich der Bahnlinie

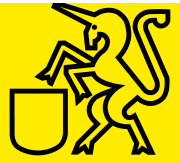
<sup>2/</sup> nördlich der Bahnlinie

<sup>3/</sup> ~~auf einem Streifen von 40.0 m Breite entlang der Glatt~~

<sup>3/</sup> bei Hochhäusern (anteilmässig zur Baumasse Hochhaus, inkl. Sockelbereich im Umfang Hochhausgrundriss)

<sup>4/</sup> Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" (vgl. Art. 16b)

Z1 Zentrumszone Bahnhofgebiet



Zone für Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen

Z2 Zentrumszone Obere Bahnhofstrasse/Adlerstrasse  
Zone für Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen

Z3 Zentrumszone Überlandstrasse-Süd  
Zone für Dienstleistungen und Gewerbe, Wohnen zugelassen

Z4 Zentrumszone Hochbord  
Zone für Dienstleistungen und Gewerbe, Wohnen zugelassen

**Kommentar zu Art. 16 (bisher):**

Die Grundmasse tragen der Zielsetzung der Zentrumszonen Rechnung, indem der Ausdehnung der Gebäude sehr weite Grenzen gesetzt werden. In den Zentrumszonen Z1 und Z2 wird neben dem minimalen Grenzabstand auch ein maximal erforderlicher festgesetzt, um die Wirkung des Mehrlängenzuschlags zu begrenzen (PBG §§ 49, 250 ff.).

Bei den Zentrumszonen Z3 und Z4 wird die Geschosszahl analog geregelt wie bei den Industriezonen (vgl. Art. 23).

Z2 Zentrumszone Obere Bahnhofstrasse/Adlerstrasse

Z3 Zentrumszone Überlandstrasse-Süd

Z4 Zentrumszone Hochbord

**Kommentar zu Art. 16 (neu):**

Die Grundmasse tragen der Zielsetzung der Zentrumszonen Rechnung, indem der Ausdehnung der Gebäude sehr weite Grenzen gesetzt werden. In den Zentrumszonen Z1 und Z2 wird neben dem minimalen Grenzabstand auch ein maximal erforderlicher festgesetzt, um die Wirkung des Mehrlängenzuschlags zu begrenzen (PBG §§ 49, 250 ff.).

Bei der Zentrumszone Z3 wird die Geschosszahl analog geregelt wie bei den Industriezonen (vgl. Art. 23).

In der Zentrumszone Z4 erfolgen gestützt auf den Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" die spezifischen Festlegungen.

**Art. 16a Wohnnutzung in den Zonen Z3 und Z4 (rechtskräftig):**

Wird in den Zonen Z3 und Z4 Wohnnutzung vorgesehen, so ist der Nachweis zu erbringen, dass diese städtebaulich und wohngyienisch befriedigend integriert werden kann.

**Kommentar zu Art. 16 (bisher):**

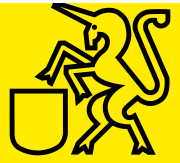
Wird in den Zonen Z3 und Z4 Wohnnutzung vorgesehen, so ist der Nachweis zu erbringen, dass diese städtebaulich und wohngyienisch befriedigend integriert werden kann.

**Art. 16a Wohnnutzung in der Zonen Z3 (neu):**

Wird in der Zone Z3 ~~und Z4~~ Wohnnutzung vorgesehen, so ist der Nachweis zu erbringen, dass diese städtebaulich und wohngyienisch befriedigend integriert werden kann.

**Kommentar zu Art. 16 (neu):**

Wird in den Zonen Z3 Wohnnutzung vorgesehen, so ist der Nachweis zu erbringen, dass diese städtebaulich und wohngyienisch befriedigend integriert werden kann.



**Art. 16b Ergänzende Vorschriften Z4 (neu):**

1 In der gesamten Z4 ist der Grenzbau mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn gestattet.

2 An die im Ergänzungsplan bezeichneten Eckpunkte mit Anbaupflicht ist beidseitig jeweils mit einer Anbaulänge von mindestens 15 m anzubauen. An die Linien mit Anbaupflicht ist auf einer Anstosslänge von mindestens 80% anzubauen. Es besteht ein Anordnungsspielraum von maximal 1.00 m. Gebäudevorsprünge dürfen nicht über die Baulinien hinausragen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens kann von der Anbaupflicht abgewichen werden, wenn Hochhäuser erstellt oder wenn dadurch städtebaulich bessere Lösungen erzielt werden.

3 Es sind die jeweiligen, im Ergänzungsplan bezeichneten minimalen und maximalen Wohnanteile einzuhalten. Der Wohnanteil berechnet sich anhand des Bauvolumens über dem gewachsenen Boden. Folgende Nutzungen sind von den Bestimmungen zum minimalen Wohnanteil ausgenommen:

- Bildung (z.B. Schulen)
- Begegnung (z.B. Versammlungszentren)
- Kultur (z.B. Konzertsaal)
- Sport (z.B. Sporthalle)
- Nutzungen im Bereich Hochspannungsleitung (Bereich 40 m beidseits Anlagenachse)

4 In den im Ergänzungsplan bezeichneten Bereichen sind in der ersten Raumtiefe des Erdgeschosses publikumsorientierte Nutzungen zu realisieren. Dieses Erdgeschoss hat eine Bruttogeschosshöhe (OK fertig Boden bis OK fertig Boden) von mindestens 4.5 m aufzuweisen. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist so anzusetzen, dass die Zugänge von der Strasse stufenlos erreicht werden können. Bestandesbauten sind von der Vorschrift ausgenommen.

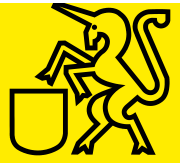
5 In den bezeichneten Gebieten mit erhöhtem Lärmschutz sind entsprechend der jeweiligen Nutzung die folgenden Pegelwerte einzuhalten:

	Lr* in dB(A) Tag	Lr* in dB(A) Nacht
Wohnnutzung	60	50
Gewerbenutzung	65	55

\* Berechnung Lr gemäss Lärmschutz-Verordnung



	<p>6 In den im Ergänzungsplan bezeichneten Abschnitten sind Baumreihen zu pflanzen und die Vorzonen sind strassenraumorientiert zu gestalten. Die Zufahrten zu Tiefgaragen sind nicht ab der Hochbordstrasse anzuordnen.</p> <p><b>Kommentar zu Art. 16b (neu):</b></p> <p>In der baulich dichten Zentrumszone Z4 werden eine befriedigende bauliche Grundstruktur, eine angemessene Nutzungsdurchmischung, die überzeugende Umsetzung des Lärmschutzes und attraktive Strassenräume und angestrebt. Es werden die entsprechenden Anforderungen festgelegt, dessen Einhaltung durch ein Fachgremium im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens resp. Baubewilligungsverfahren beurteilt werden.</p>
<p><b>Art. 17 Nutzweise (rechtskräftig):</b></p> <p>In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>	<p><b>Art. 17 Nutzweise:</b></p> <p>In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>
<p><b><u>4.5. Hochhäuser</u></b></p> <p><b>Art. 39 (rechtskräftig):</b></p> <p>1 Hochhäuser sind in der Zentrumszone Z4 (Hochbord), in der Industrie- und Gewerbezone IG3 (Hochbord) und im Gebiet Giessen mit Gestaltungsplanpflicht zwischen Chriesbach und Glatt zulässig.</p> <p><b>Kommentar zu Art. 39:</b></p> <p>In der Zentrumszone Z4 und in der Industrie- und Gewerbezone IG3 im Hochbord können</p>	<p><b><u>4.5. Hochhäuser</u></b></p> <p><b>Art. 39 (neu):</b></p> <p>1 Hochhäuser sind <b>in der Zentrumszone Z4</b>, in der Industrie- und Gewerbezone IG3 (Hochbord) und im Gebiet <b>zwischen Chriesbach und Glatt, für welches die Gestaltungsplanpflicht gilt</b>, zulässig.</p> <p>2 Für die Gebiete gemäss Abs. 1 ist die zonengemässe max. Gebäude- resp. Gesamthöhe aufgehoben. Für den im Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" bezeichneten Hochhausbereich West beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe für Hochhäuser 60.0 m.</p> <p>3 In der Zentrumszone Z4 erfolgt der Nachweis der Verträglichkeit von Hochhäusern gemäss dem Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens.</p> <p><b>Kommentar zu Art. 39 (neu):</b></p> <p>In diesen Gebieten wird die Errichtung von Hochhäusern gemäss § 282-285 PBG aus</p>



Hochhäuser städtebaulich sinnvoll sein.

städtebaulichen Überlegungen zugelassen.

**4.6. Lärmschutz bei Neueinzonungen**

**Art. 39a (rechtskräftig):**

Die Gebiete Sonnenberg (Zone W2c) und Hochbord (Zonen Z4 und IG3) werden mit der Gestaltungsplanpflicht belegt.

**Kommentar zu Art. 39a (bisher):**

Die massgebenden Grenzwerte der Lärmschutzverordnung werden in den genannten Gebieten überschritten, so dass deren Einhaltung mit einem Gestaltungsplan nachgewiesen werden muss. Im Gebiet Hochbord dient die Gestaltungsplanpflicht zudem der guten Ausgestaltung der möglichen hohen städtebaulichen Dichten.

**4.6. Zone mit Gestaltungsplanpflicht**

**Art. 39a (neu):**

1 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete Sonnenberg (Zone W2c), Giessen/Neugut/Chriesbach (Zonen Z3, W4, IG2, Oe) und Hochbord (Zonen Z4, IG3) ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.

2 Im Gebiet Sonnenberg ist mit dem Gestaltungsplan die Einhaltung der Planungswerte nach Lärmschutzverordnung nachzuweisen.

3 Für die Zone Z4 im Gebiet Hochbord sind mit dem Gestaltungsplan nachzuweisen:

- 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 Berücksichtigung der Anforderungen an die Störfallvorsorge in dem im Ergänzungsplan bezeichneten Gebiet
- Die Erfüllung der Anforderungen an Arealüberbauungen

**Kommentar zu Art. 39a (neu):**

Die massgebenden Grenzwerte der Lärmschutzverordnung werden in den genannten Gebieten überschritten, so dass deren Einhaltung mit einem Gestaltungsplan nachgewiesen werden muss.

Die GP-Pflicht gemäss § 48 Abs. 3 PBG stellt grundsätzlich eine noch ausstehende planungsrechtliche Festlegung dar, d.h. es beschlägt die planungsrechtliche Baureife des Gebiets. Die Beurteilung, ob sich die Verwirklichung eines Bauvorhabens auf eine noch ausstehende oder beantragte planungsrechtliche Festlegung - wie beispielsweise die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans gemäss § 48 Abs. 3 PBG - nachteilig auswirken würde, ist einzelfallweise zu prüfen.



Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung

# Entwicklungskonzept Hochbord (Erläuterungsbericht Art. 47 RPV)



Zusammenfassung	3
1. Einleitung	6
1.1 Anlass und Ziel	6
1.2 Vergleichbare Gebiete	6
2. Grundlagen	10
2.1 Quartierkonzept 2003	10
2.2 Quartierplan	10
2.3 Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum	11
2.4 Richtplanung	11
2.5 Teilrevision Nutzungsplanung	12
2.6 Gestaltungspläne im Gebiet	12
3. Analyse	13
3.1 Basis	13
3.2 Analysethemen	13
3.3 Erkenntnisse aus der Analyse	13
4. Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord"	15
5. Nutzungsplanung	16
5.1 Instrument "Bau- und Zonenordnung"	16
5.2 Instrument "Gestaltungsplan"	24
5.3 Instrument "Fachkommission"	24
5.4 Instrument "Gebietsmanagement"	25
5.5 Instrument "Regionaler Richtplan"	25
6. Auswirkungen	26
Anhang	

# Zusammenfassung

## Konzept

Das Gebiet Hochbord ist im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet ausgeschieden. Das Areal strahlt mit seiner hohen Standortgunst ein grosses Veränderungspotenzial aus und soll durch eine langfristig ausgerichtete Neuorientierung die Funktion als Siedlungsschwerpunkt von kantonalen Bedeutung übernehmen. Das vorliegende Entwicklungskonzept schafft die Voraussetzungen hierfür.

Ein Teil des Gebiets ist im rechtskräftigen Zonenplan bereits der Zentrumszone Z4 zugewiesen. Das Entwicklungskonzept sieht diese Zonierung auch bei den restlichen Parzellen, die gegenwärtig der Industriezone IG3 zugeteilt sind, vor. Gemäss den übergeordneten kantonalen Vorgaben sollen im Zuge der Umnutzung hohe bauliche Dichten angestrebt werden ohne indes die Siedlungsqualität zu schmälern. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen unterschiedliche Aspekte einbezogen resp. aufeinander abgestimmt werden. Ein wichtiger Punkt besteht in der Belebung des Quartiers. Eine ausgewogene Verteilung von Wohnraum und Arbeitsplätzen sowie publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss leisten einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung dieser gewünschten Entwicklung.

Mit der Öffnung des Gebiets für die Wohnnutzung kann zudem der hohen Nachfrage nach Wohnraum entgegengewirkt werden. Aufgrund der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist es im Sinne einer nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung zweckmässig, im Gebiet Hochbord zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Die Funktion als Zentrumsgebiet spiegelt sich nicht nur in der Anzahl Einwohner und Beschäftigten wider, sondern wird auch architektonisch betont. Die städtebauliche Grundstruktur besteht aus Blockbebauungen, die in abgeänderter Form in Erscheinung treten können. Anstelle einzelner Blockränder sind Hochhäuser möglich, wobei verschiedene qualitätssichernde Vorgaben einzuhalten sind.

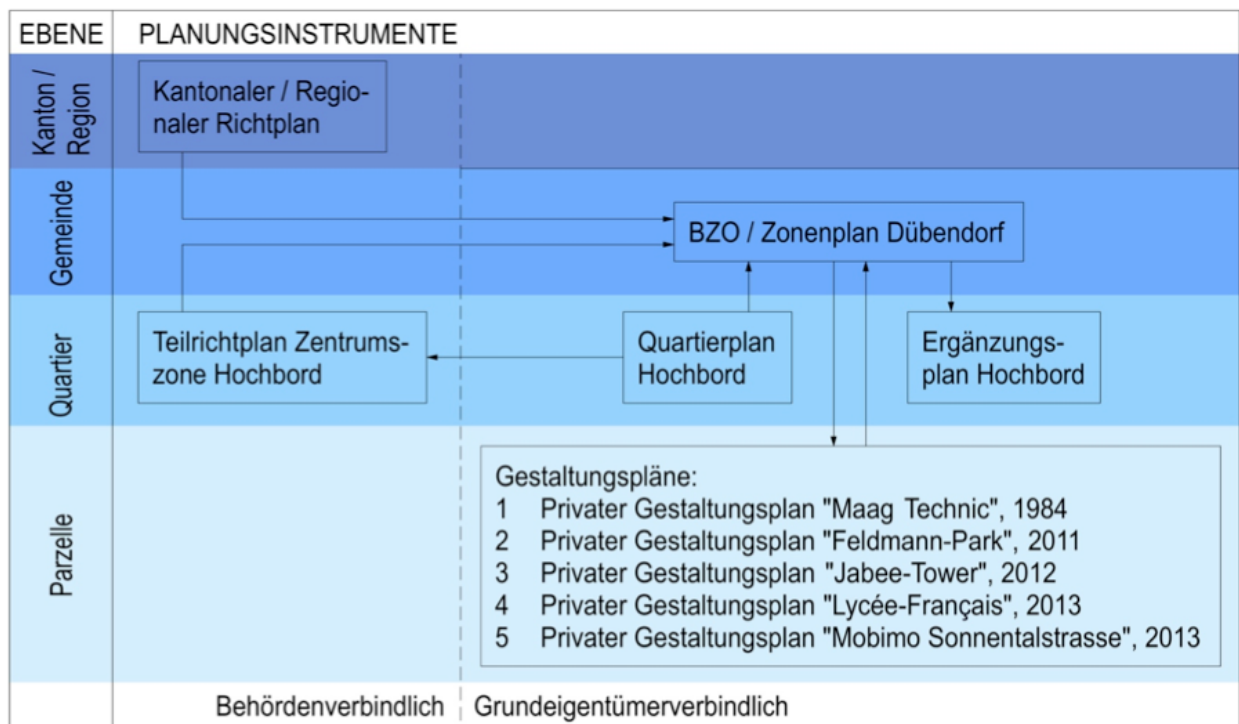
Im Zusammenhang mit hohen baulichen Dichten gewinnt die Umgebungsgestaltung umso mehr an Bedeutung. Aus diesem Grund sieht das Entwicklungskonzept die Sicherung von öffentlich zugänglichen Freiflächen - insbesondere im Zusammenhang mit Hochhäusern - vor. Die Hochbordstrasse, die das gesamte Areal quert, wird verkehrsfrei und ist beidseitig mit Bäumen gesäumt. Das Schaffen von fussgängerfreundlichen Verbindungen wertet das Gebiet weiter auf.

Die Grundzüge des Entwicklungskonzepts werden im kommunalen Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" festgelegt. Er bildet die Grundlage für die Teilrevision der Nutzungsplanung.

## Planerische Eckwerte

Die wichtigsten Massnahmen zur erfolgreichen Entwicklung des Gebiets Hochbord sind:

- Planungsrechtliche Erfolgsfaktoren - gestützt auf einen Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" - in der Bauordnung (BO) und in einem Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" festlegen:
  - Gestaltung Strassenräume auf Privatgrund sichern (gestützt auf §§ 76 und 97 PBG)
  - Klare Bebauungsformen fördern (gestützt auf §§ 49 lit f, 51 und 97 PBG)
  - Wohnnutzung als Quartierimpuls stärken (gestützt auf § 51 PBG)
  - Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen und Mischnutzung einfordern (gestützt auf § 51 PBG)
  - Parkartige Freiräume im Zusammenhang mit Hochhäuser ausscheiden (gestützt auf § 51 PBG)
- Qualitätssicherung durch Gestaltungsplanverfahren garantieren (gestützt auf §§ 238, 282 und 284 PBG, und Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord")
- Kohärenz zwischen den neuen Regelungen und den bestehenden Regelungen im Quartierplan, den Gestaltungsplänen und den Verträgen sicherstellen.



Inhaltliche Zuordnung

Für die Entwicklung des Gebietes sind Regelungen in verschiedenen Planungsinstrumenten erforderlich. Nachfolgend sind die Schwerpunkte der Regelungen dargelegt.

	Kantona- ler / regio- naler Richtplan	Quartier- plan Hochbord	Teilricht- plan Zent- rumszone Hochbord	BO / Zo- nenplan Düben- dorf	Ergän- zungsplan Hochbord	Richtpro- jekt / Kon- kurrenz- verfahren	Gestaltun- gspläne Hochbord	Bau- projekt
Verbindlichkeit Grundeigentümer	nein	ja	(nein)	ja	ja	(nein)	ja	ja
<b>Bebauung</b>			<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Freiraum</b>			<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Nutzung</b>	<b>X</b>		<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Verkehrerschliessung</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	x	x	x	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	x	<b>X</b>				<b>X</b>	x	<b>X</b>
<b>Umwelt</b>		x				<b>X</b>	x	<b>X</b>
<b>Grundeigentum</b>		<b>X</b>					(x)	(x)

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass und Ziel



Zentrumsgebiet Hochbord mit dunklem Kerngebiet (Zentrumszone)

Die Ortsplanung wurde in den Jahren 1996/1997 gesamtrevidiert sowie 2008-2010 teilrevidiert. Das Gebiet Hochbord war in den Jahren 1998/1999 Anlass einer separaten Ortsplanungsrevision. Mit der vorliegenden Teilrevision soll die Ortsplanung eine auf die im Teilrichtplan umschriebenen Entwicklungsziele abgestimmte Entwicklung des Gebiets Hochbord ermöglichen.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat in der Vorprüfung zum ersten Entwurf der Teilrevision Ergänzungen bezüglich der Nutzungsverteilung (u.a. Wohnanteil max. 60%), der publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen, der öffentlichen Bauten und Anlagen (namentlich Schulanlage) und der städtebaulichen Einbettung ins Quartier und der Erschliessung verlangt.

Die Stadt ergänzte die Vorlage durch einen Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" sowie einen Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" (Teil der BO). Im vorliegenden Entwicklungskonzept erfolgt eine Analyse und darauf fassend werden die Festlegungen in der Revisionsvorlage beschrieben.

## 1.2 Vergleichbare Gebiete

Der Überblick über vergleichbare Zentrumsgebiete im Raum Zürich Nord und Glattal dient dem Einstieg.

### Zentrum Zürich Nord (kantonales Zentrumsgebiet)

Fläche: 63'000 m<sup>2</sup>  
Bauliche Dichte: ca. 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
Wohnanteil: Nur Mindestanteile in Zentrumszonen und Wohnzonen, lärmgeschuldetes Maximum von ca. 40% (Schätzung)  
Planungsinstrumente: SBV  
Spezialität: Nachträgliche Quartierbelegung

Plan Sonderbauvorschriften Gebiet Neu-Oerlikon



## Zürich Leutschenbach (kantonales Zentrumsgebiet)

Fläche Leitbild: 28'700 m<sup>2</sup>,  
gesamtes Gebiet: 78'000 m<sup>2</sup>  
Bauliche Dichte: 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
Wohnanteil: Nur Mindestanteile,  
lärmgeschuldetes Maximum von ca.  
30% (Schätzung)  
Planungsinstrumente: Leitbild (BZO)  
Spezialität: Öffentliche Freiräume als  
Vorleistung Stadt

Referenz Leutschenbach (Testplanungsbeitrag  
pool Architekten)



## Glattpark Opfikon (kantonales Zentrumsgebiet)

Fläche: 67'400 m<sup>2</sup>,  
davon überbaubar: 31'000 m<sup>2</sup>  
Bauliche Dichte: ca. 6.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
Wohnanteil max.: ca. 90%  
Planungsinstrumente: SBV  
Spezialität: Bewohnerverein

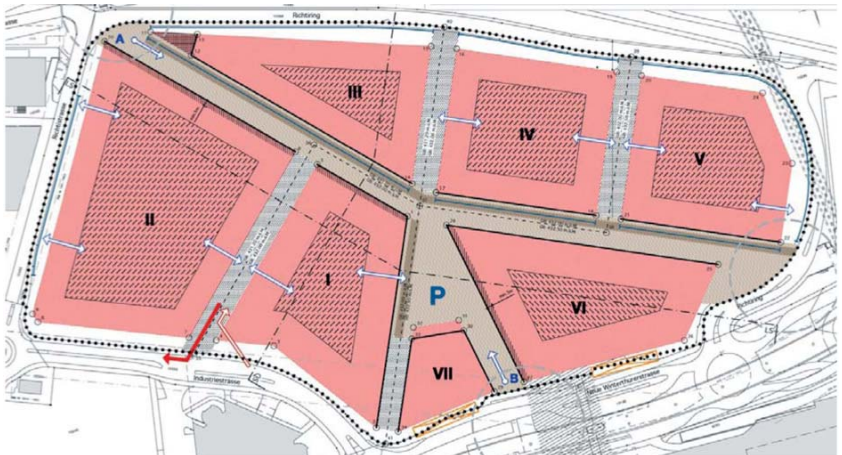
Plan Nutzungsverteilung Sonderbauvorschriften  
Glattpark Opfikon



## Richti-Areal Wallisellen (kantonales Zentrumsgebiet)

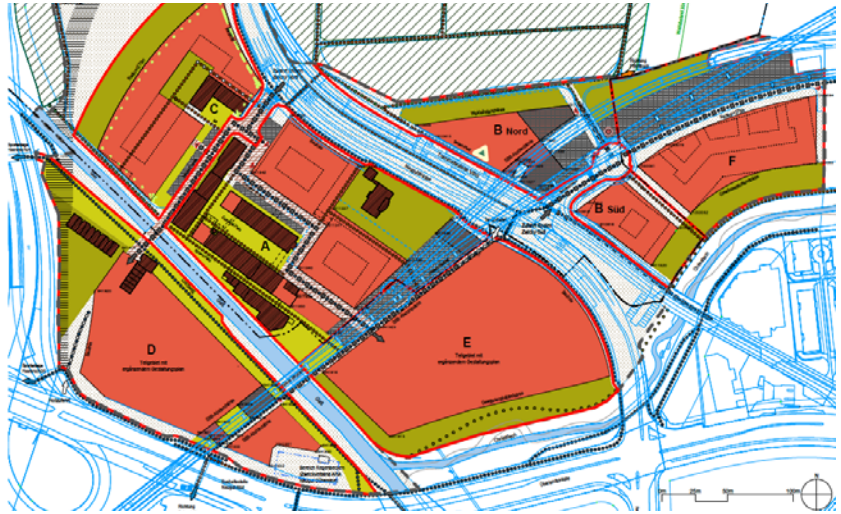
Fläche: 65'000 m<sup>2</sup>  
Bauliche Dichte: ca. 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
Wohnanteil: max. ca. 40%  
Planungsinstrumente: GP  
Spezialität: Konsequenter Blockrand

Plan Gestaltungsplan Richti-Areal



## Zwicky-Areal Wallisellen/Dübendorf (kantonales Zentrumsgebiet)

Fläche: 235'000 m<sup>2</sup>  
Bauliche Dichte: ca. 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
Wohnanteil: max. ca. 90%  
Planungsinstrumente: GP



## Richtstrasse 6-8 Wallisellen (kantonales Zentrumsgebiet)

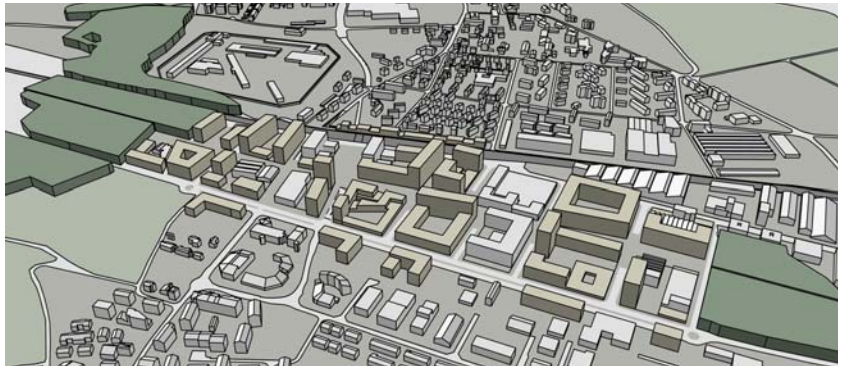
Fläche: 6'500 m<sup>2</sup>  
Bauliche Dichte: ca. 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
Wohnanteil: max. ca. 0%  
Planungsinstrumente: GP  
Spezialität: Gestaltungsbeirat Hochhaus



## Bahnhof Nord Regensdorf (regionales Zentrumsgebiet)

Fläche: 213'000 m<sup>2</sup>  
Bauliche Dichte: ca. 5 und 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
Wohnanteil: max. ca. 90% (Entwurf GP)  
Planungsinstrumente: BZO  
Spezialität: Miteinbezug Bestandesbauten und Produktionsbetriebe

Visualisierung Städtebauliches Leitbild Dürig Architekten



## Bülach Nord (kantonales Zentrumsgebiet)

Fläche: 110'000 m<sup>2</sup>  
Bauliche Dichte: ca. 6-7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
Wohnanteil: max. ca. 66%  
Planungsinstrumente: öffentlicher GP, Detail-GPs

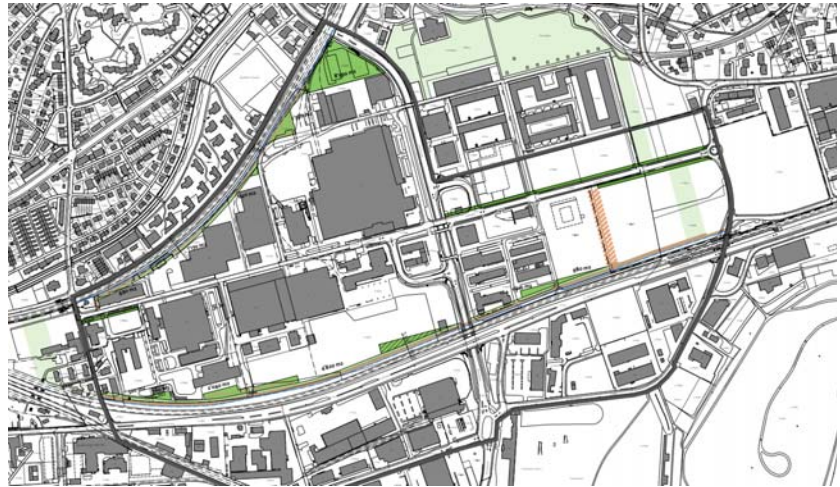
Plan Gestaltungsplan Bülach Nord



## Neuhegi-Grüze Winterthur (kantonales Zentrumsgebiet)

Fläche: ca. 100'000 m<sup>2</sup>  
Bauliche Dichte: Z3: ca. 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>,  
I2: 9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
Wohnanteil: ca. 25%  
Planungsinstrumente: BZO / Ergän-  
zungsplan (u. teilweise GP-Pflicht)  
Spezialität: Sicherung Freiräume auf  
Privatgrundstücken, Entwicklung um  
neue S-Bahnstation

Ergänzungsplan Neuhegi-Grüze, Erschliessung  
und Freiraum



## Niderfeld Dietikon (kantonales Zentrumsgebiet)

Fläche: 40'000 m<sup>2</sup>  
Bauliche Dichte: unbekannt  
Wohnanteil: unbekannt  
Planungsinstrumente: GP-Pflicht  
Spezialität: Anbindung an Limmattal-  
bahn, stark verkehrserzeugende  
Nutzungen

Perimeter Gebiet Niderfeld mit GP-Pflicht



## Erkenntnisse

Aus den Referenzplanungen in Zentrumsgebieten in der Agglomeration Zürich lassen sich die folgenden Erkenntnisse für ein erfolgreiches und funktionierendes Quartier Hochbord ableiten:

- Die Herausbildung eines eigentlichen "Wohnkerns" fördert die Belebung und Identität des Areals.
- Arealbedingte "Spezialitäten" und Eigenheiten wirken als Marke und unterstützen die Standortpositionierung positiv.
- Zentrale, grosszügige Freiräume mit hoher Qualität sind sowohl für die Attraktivität der Wohn- als auch Arbeitsplatznutzungen ein entscheidender Faktor und wirken als Ausgleich zu den grossen Dichten.
- Eine klare städtebauliche Gesamtform / Grundstruktur wirkt positiv für die einheitliche Wahrnehmung des Gebiets und stärkt eine eigenständige Positionierung.
- Der frühe Miteinbezug von Eigentümern / Entwicklern / Investoren und der Bewohner sichert die Umsetzung der planerischen Überlegungen und hilft, frühzeitig Probleme und wichtige Details der weiteren Entwicklung zu erkennen und Massnahmen zu ergreifen.

## 2. Grundlagen

### 2.1 Quartierkonzept 2003



Konzeptplan

Im Jahr 2003 wurde als Vorgabe für die Entwicklung des Gebiets Hochbord ein Quartierkonzept vom Stadtrat verabschiedet. Dieses diente der Klärung des Anschlusses des Gebiets an die Glattalbahn. Weiter legt es dar, wie baureife Grundstücke erreicht werden. Das Quartierkonzept umschreibt Ziele und Randbedingungen sowie Lösungsansätze zur weiteren Entwicklung des Gebiets. Es umfasst insbesondere die Themenbereiche Bebauung, Freiräume, Nutzung und Verkehr. Zentrales Element ist die Sicherstellung eines zentralen öffentlichen Freiraums entlang der Hochbordstrasse, verbunden mit einem rückwärtigen Erschliessungssystem für den Autoverkehr. Gleichzeitig wurden entlang der Hochbordstrasse sowie am Bahnhof Stettbach bevorzugte Hochhausstandorte ausgeschrieben.

### 2.2 Quartierplan



Strassen, Wege und Bauparzellen

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. Mit den Verkehrsbaulinien wurde der öffentliche Raum festgelegt. Die im Quartierkonzept angedachten erweiterten Freiräume konnten dabei im Quartierplan nicht sichergestellt werden. Der Quartierplan ist die verbindliche Grundlage für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung.

## 2.3 Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum



Planausschnitt Leitidee Gestaltung

In Ergänzung zum Quartierplan wurde eine behördenverbindliche "Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum" entwickelt. Diese sieht eine Baumallee entlang der Hochbordstrasse und Baumreihen entlang der sekundär davon abgehenden Quartierstrassen vor. Auch die Gestaltung der jeweiligen Strassenquerschnitte wird in der Leitidee festgelegt. Ebenfalls in die Leitidee integriert wurde der zu diesem Zeitpunkt bereits geplante öffentlich zugängliche Freiraum an der Hochbordstrasse beim Jabee-Tower.

## 2.4 Richtplanung

Kanton



Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet Hochbord als Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung festgelegt.

Den Zentrumsgebieten kommt die Funktion als Siedlungsschwerpunkte von kantonaler Bedeutung in den Bereichen Bildung, Kultur und Wirtschaft zu. Dabei sind Mischnutzungen und höhere Dichten anzustreben. Im Weiteren ist die Freiraumgestaltung bedarfsgerecht zu strukturieren und eine hohe Erreichbarkeitsqualität zu gewährleisten.

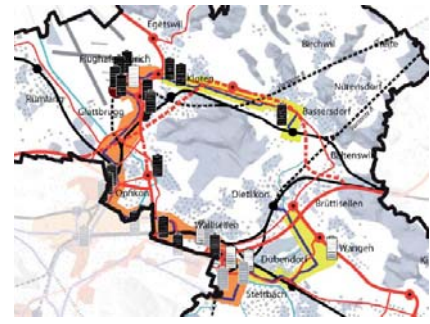
Die Stadt hat das Zentrumsgebiet gemäss Massnahmenbeschrieb im Richtplan den örtlichen Gegebenheiten und Planungsabsichten zu strukturieren und zu etappieren. Bei der Anpassung von Nutzungsplänen sind im Regelfall Lösungen anzustreben, die das Bauen gestützt auf die Grundordnung ermöglichen. Aufgrund des wesentlichen überörtlichen Interesses an der Entwicklung der Zentrumsgebiete sind aber auch die Voraussetzungen für die Ausarbeitung von Sonderbauvorschriften und von Gestaltungsplänen gegeben.

Region

Im regionalen Raumordnungskonzept (RegioROK) ist im Gebiet Hochbord entlang der Zürichstrasse und Ringstrasse sowie im Bereich der Fachmärkte ein hufeisenförmiges Arbeitsplatzgebiet eingetragen. Im Hochhauskonzept ist das Gebiet Hochbord Teil des Hochhausbands entlang der Glattalbahn und bildet zugleich den südöstlichen Auftakt für höhere Hochhäuser (40 m und mehr), die entlang der Zürcher Stadtgrenze zwischen Hochbord und Flughafen angestrebt werden.

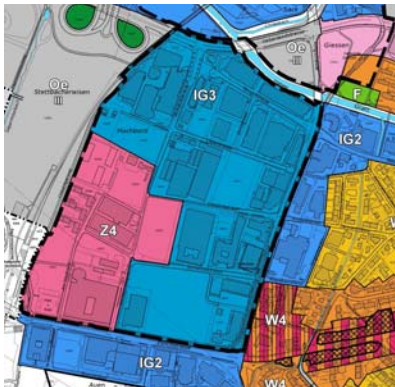


RegioROK (K=Konsum)



Hochhauskonzept

## 2.5 Teilrevision Nutzungsplanung



Eine im Jahr 2006 durchgeführte Studie hat gezeigt, dass die momentanen Kapazitäten der Dübendorfer Entwicklungsgebiete für Arbeitsplätze den Bedarf bei weitem übersteigen, die Kapazitäten der Wohnzonen in den Entwicklungsgebieten hingegen begrenzt sind. Die Prämisse, wonach die Siedlungsentwicklung prioritär nach innen erfolgen muss, hat den Stadtrat Dübendorf dazu bewogen, die Zonenordnung im Gebiet Hochbord anzupassen.

## 2.6 Gestaltungspläne im Gebiet



Im Gebiet südlich der Lagerstrasse existieren verschiedene rechtskräftige Gestaltungspläne. Es sind dies:

- 1 Privater Gestaltungsplan "Maag Technic", 1984 / RRB 558/1988
- 2 Privater Gestaltungsplan "Feldmann-Park", 2011 / BDV ARE 15/2012
- 3 Privater Gestaltungsplan "Jabee-Tower", 2012 / BDV ARE 172/2012
- 4 Privater Gestaltungsplan "Lycée Français", 2013 / BDV ARE 106/2013
- 5 Privater Gestaltungsplan "Mobimo Sonnentälstrasse", 2013 / BDV ARE 44/2014

## 3. Analyse

### 3.1 Basis

Aufgrund der diversen offenen, parallelen Planungen im Gebiet Hochbord ist für die Erarbeitung der Analyse zuerst der Bezugszustand zu definieren. Als "Bestand" gilt im vorliegenden Entwicklungskonzept:

- Physisch vorhandene Bauten und Anlagen inkl. Nutzung Referenzdatum September 2014
- Quartierplan 2010
- Freiraumelemente aus Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum 2014
- Bewilligte Gestaltungspläne und Bauprojekte Referenzdatum September 2014
- Festgesetzte Linien öffentlicher Verkehr Referenzdatum September 2014
- Eigentümerverhältnisse Referenzdatum September 2014

### 3.2 Analysethemen

Die verschiedenen Analysethemen sind im separaten Arbeitspapier "Gebiet Hochbord - Städtebauliche Analyse" beleuchtet (siehe Anhang 1).

### 3.3 Erkenntnisse aus der Analyse

Für die Erarbeitung des Entwicklungskonzepts lassen sich die folgenden Erkenntnisse ableiten:

#### Bebauung

Die Qualität der Bebauungsstruktur im Gebiet ist sehr heterogen. Entsprechend sind die verschiedenen Zeithorizonte der einzelnen Bauten im Entwicklungskonzept aufzunehmen. Mit den neusten Gebäuden, insbesondere im Westen des Areals, wird die künftige städtebauliche Struktur zu einem gewissen Mass vorweggenommen.

#### Nutzungsverteilung

Die bestehende Nutzungsverteilung stimmt weitestgehend mit den Lagequalitäten überein. Sie bildet eine gute Basis für die angestrebte Nutzungsdurchmischung (max. 60% Wohnen).

Freiraum	Die Strassenräume gemäss Leitidee zur Gestaltung bilden ein wichtiges Freiraumelement. Die Baumpflanzungen sind nach Westen fortzuführen. Weiteres wichtiges Element sind die parkartigen Freiräume auf privaten Grundstücken, die im Zusammenhang mit Hochhäusern entstehen.
ÖV-Anbindung	Das Areal ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr (ÖV) angebunden: Bahnhof Stettbach, Glattalbahn-Haltestelle Ringwiesen, Bushaltestellen Neugut Süd und Hochbordstrasse.
Langsamverkehr	Das orthogonale Erschliessungssystem bildet eine gute Voraussetzung für ein attraktives Fusswegsystem der kurzen Wege. Defizite bestehen insbesondere in der Fortführung des Wegsystems gegen Westen (zum Chästrägerweg) und in der Anbindung des Bahnhofs Stettbach.
Erschliessung Autoverkehr	Die Anbindung des Autoverkehrs an das übergeordnete Strassennetz ist sehr gut. Gleichzeitig kann der zentrale Bereich der Hochbordstrasse durch die rückwärtige Erschliessung als Freiraum freigespielt werden.
Eigentümerstruktur	Die Parzellarstruktur lässt grundsätzlich eine vielversprechende Entwicklung des Areals zu. An einigen Orten wird eine gemeinsame Entwicklung mit mehreren Eigentümern oder eine Arrondierung nötig werden.

## 4. Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord"

### Konzeptioneller Rahmen

Das Entwicklungskonzept wird in Form eines kommunalen Teilrichtplans "Zentrumszone Hochbord" vom Gemeinderat als Basis für die Teilrevision der Nutzungsplanung und der späteren Umsetzung in den Baubewilligungen und den Gestaltungsplänen verabschiedet. Es löst in diesem Sinne das "Quartierkonzept Hochbord" aus dem Jahre 2003 ab und übernimmt die zentralen Festlegungen aus der "Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum". Die vom Stadtrat Dübendorf am 16. Januar 2014 verabschiedete "Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum" regelt als Teil der Quartierplanung auch Detailfragen und bleibt daher in Kraft.

### Festlegungen Teilrichtplan

Der kommunale Teilrichtplan (Text und Karte) legt die übergeordneten Prinzipien und Gestaltungsgrundsätze zu folgenden Aspekten des Entwicklungskonzepts fest:

- Gebietsausrichtung
- Städtebauliche Typologie
- Hochhäuser
- Freiraum
- Nutzung
- Erschliessung
- Baufeldentwicklung

### Karteneinträge

In der Richtplankarte ist die Grundstruktur "Block" mit Hochhausband im Westen festgelegt. Im Rahmen der Umsetzung ist der erforderliche Spielraum für Umsetzungsinterpretationen (Anordnungsspielraum) aufgrund von konkreten Baufeldentwicklungen offen zu halten. Im Weiteren zeigt die Richtplankarte die primären und sekundären Erschliessungsachsen sowie ergänzende Fusswegverbindungen mit Anordnungsspielraum durch die einzelnen Baufelder an.

### Umsetzung in der Nutzungsplanung

Die grundeigentümergebundenen Festlegungen und die Regelungen der übrigen Aspekte erfolgen in der Bau- und Zonenordnung respektive im Ergänzungsplan.

## 5. Nutzungsplanung

### 5.1 Instrument "Bau- und Zonenordnung"

#### Bauordnung

In der Bauordnung werden detailliertere Bauvorschriften zum Gebiet Hochbord (inkl. Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord) erlassen. Nachfolgend sind die Änderungen und Ergänzungen kommentiert.

#### Art. 3 Abs. 2 BO

Der zusätzliche Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" wird in der Aufzählung eingefügt. Im Ergänzungsplan werden die Bestimmungen in Art. 16b BO soweit möglich örtlich festgelegt.

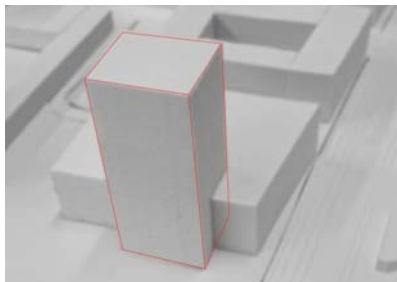
#### Art 3 Abs. 4 BO

Der zusätzliche Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" wird in der Aufzählung eingefügt. Der Teilrichtplan ist ein eigenständiges Dokument (Festsetzung Gemeinderat) und dient im Wesentlichen der Umsetzung der Art. 16b und 39 BO.

#### Art. 16 BO

Art. 16 BO legt die Grundmasse für die Zentrumszonen fest. Er wird in den nachfolgenden Punkten angepasst.

#### Freiflächenziffer



Rotes Hochhausvolumen für Berechnung Freifläche in Gesamtgebäude

Mit der Festlegung einer Freiflächenziffer in der Zentrumszone Z4 wird erreicht, dass ein substanzieller Anteil der Freiflächen (20%) ansprechend und gut nutzbar gestaltet wird. Damit kann eine hohe Umgebungsqualität sichergestellt werden.

Bei den Hochhäusern ergibt sich ein höherer Freiflächenanteil von 40% aufgrund der Schattenwurfregelung. Bei kombinierten Überbauungen (z.B. Hochhaus mit Sockel gemäss nebenstehender Abbildung) wird der Freiflächenanteil je anteilmässig berechnet. Dem Hochhaus ist das gesamte Bauvolumen des Hochhausteils ab gewachsenem Boden (Projektion Normalgrundriss des Hochhausteils über 25 m) anzurechnen.

### Rechnungsbeispiel Freifläche



Massgebliche Grundfläche (hellgrau): 8'000 m<sup>2</sup>  
Fussabdruck Hochhaus (schraffiert): 1'000 m<sup>2</sup>  
Fussabdruck Sockel (dunkelgrau): 3'000 m<sup>2</sup>

- Fussabdruck des gesamten Gebäudes: 4'000 m<sup>2</sup>
- Flächenanteil des Hochhauses am gesamten Fussabdruck: 1'000 m<sup>2</sup> von 4'000 m<sup>2</sup> = 25%
- Bezugsfläche für Berechnung Freifläche Hochhaus: 25% von 8'000 m<sup>2</sup> = 2'000 m<sup>2</sup>
- Freifläche Hochhaus: 40% von 2'000 m<sup>2</sup> = 800 m<sup>2</sup>
- Flächenanteil des Sockels am gesamten Fussabdruck: 3'000 m<sup>2</sup> von 4'000 m<sup>2</sup> = 75%
- Bezugsfläche für Berechnung Freifläche Sockel: 75% von 8'000 m<sup>2</sup> = 6'000 m<sup>2</sup>
- Freifläche Sockel: 20% von 6'000 m<sup>2</sup> = 1'200 m<sup>2</sup>
- Zu erstellende Freiflächen: 800 m<sup>2</sup> + 1'200 m<sup>2</sup> = 2'000 m<sup>2</sup>
- Freiflächenziffer Rechnungsbeispiel: 2'000 m<sup>2</sup> von 8'000 m<sup>2</sup> = 25%

### Wohnanteil

Der Wohnanteil wird neu detaillierter im Ergänzungsplan sowie in Art. 16b Abs. 4 BO geregelt, deshalb erfolgt in Art. 16 BO lediglich ein Hinweis auf den Ergänzungsplan.

### Rechnungsbeispiel Wohnanteil



Fläche Parzelle: 4'000 m<sup>2</sup>  
Teilfläche 1 (orange): 2'500 m<sup>2</sup>; Wohnanteil 0 - 40%  
Teilfläche 2 (gelb): 1'500 m<sup>2</sup>; Wohnanteil 40 - 80%

- Baumassenziffer: 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Max. Baumasse auf Teilfläche 1: 2'500 m<sup>2</sup> \* 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> = 17'500 m<sup>3</sup>
- Min. Baumasse für Wohnnutzung auf Teilfläche 1: 0% von 17'500 m<sup>3</sup> = 0 m<sup>3</sup>
- Max. Baumasse für Wohnnutzung auf Teilfläche 1: 40% von 17'500 m<sup>3</sup> = 7'000 m<sup>3</sup>
- Max. Baumasse auf Teilfläche 2: 1'500 m<sup>2</sup> \* 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> = 10'500 m<sup>3</sup>
- Min. Baumasse für Wohnnutzung auf Teilfläche 2: 40% von 10'500 m<sup>3</sup> = 4'200 m<sup>3</sup>
- Max. Baumasse für Wohnnutzung auf Teilfläche 2: 80% von 10'500 m<sup>3</sup> = 8'400 m<sup>3</sup>

### Dachgeschosse

In der Zentrumszone Z4 ist künftig kein Dachgeschoss mehr zulässig, weil dies aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht ist. Im Gegenzug wird die Gebäudehöhe um 5 m erhöht, d.h. es ist problemlos ein Vollgeschoss mehr realisierbar. Auf die Ausnutzung hat die Änderung keine Auswirkung. Zudem kann die Auslegung der heutigen Bestimmung zu Problemen führen, da in der Z4 keine maximale Vollgeschosszahl festgelegt ist.

### Gebäudehöhe/Gesamthöhe

Städtebaulich sind klare Formen erwünscht. Deshalb wird die bisherige Regelung mit Gebäudehöhe (20 m) und Firsthöhe (7 m) neu durch eine Gesamthöhe (25 m) ersetzt. Die neue Regelung begünstigt auch die Realisierung überhoher Erdgeschosse gemäss Art. 16b Abs. 4 BO, was die erforderlichen publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen unterstützt. Des Weiteren werden dadurch grössere Freiräume gefördert, da bei

unveränderter Ausnutzung geringere Fussabdrücke der Gebäude resultieren. Es gilt jedoch festzuhalten, dass die Gesamthöhe von 25 m an einzelnen Orten aufgrund § 279 Abs. 2 PBG geringfügig nicht ausschöpfbar ist.

Die Zentrumszone Z4 umfasst nur das Gebiet südlich der Lagerstrasse und reicht nicht bis zur Glatt oder zum Chriesbach. Eine Festlegung wie in den Industrie- und Gewerbebezonen (Art. 23 BO), wo die Gebäudehöhe auf einem Streifen von 40 m Breite entlang der Glatt, dem Chriesbach und der Wohnzone im Gfenn auf 12 m begrenzt ist, erübrigt sich deshalb.

Grenzabstand

Es ist eine dichte, städtische Überbauungsweise erwünscht. Daher wird der Grenzabstand auf das kantonalrechtliche Minimum beschränkt. Die Reduktion des Grenzabstandes vergrössert den Projektierungsspielraum hinsichtlich der Anordnung der Bauten. Befriedigende wohnhygienische Verhältnisse sind im Rahmen der Bestimmung 16b Abs. 1 BO einzufordern.

Art. 16a BO

Die Einforderung einer städtebaulichen und wohnhygienischen befriedigender Integration der Wohnnutzung in der Zone Z4 wird in diesem Artikel weggelassen, da neu eine entsprechende Einforderung in Art. 39a Abs. 3 BO erfolgt.

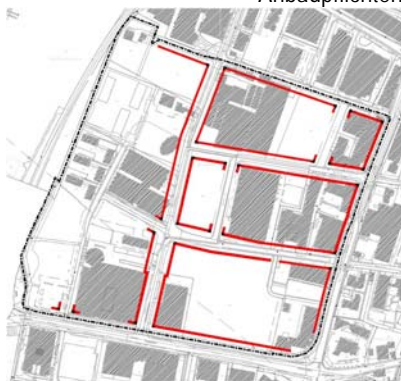
Art. 16b BO

Art. 16b BO ergänzt neu die Vorschriften in der Zone Z4 mit den nachfolgenden Aspekten.

Grenzbau

Der Grenzbau ist im ganzen Gebiet gestattet. Es braucht dafür die Zustimmung der jeweiligen Nachbarn.

Anbaupflichten



Wichtig ist die Erreichung von klaren, gefassten Strassenräumen (Blockrandquartier in zweitgemässer Ausgestaltung). Deshalb ist an die im Ergänzungsplan bezeichneten Eckpunkte (Anbaulänge jeweils mindestens 15 m auf beiden Anbauseiten) und Linien (Anstosslänge mindestens 80%) mit Anbaupflicht anzubauen. Die Gebäude sollten mindestens 3 Vollgeschosse aufweisen. Es muss ein Zusammenspiel der beiden Bebauungstypen "Block" und "Hochhaus" erfolgen. Die Form und Stellung der Hochhäuser darf die Struktur des gesamten Gebiets nicht unterlaufen.

Wohnanteile

Mit der Schaffung der Zentrumszone Z4 anlässlich der letzten Revision 1998/99 wurde Wohnnutzung im Hochbord zugelassen, ohne dass ein Mindest- oder ein Höchstwohnanteil festgelegt wurde. In den letzten zehn Jahren ist die Nachfrage nach Wohnraum gestiegen, was Investoren und Bauherrschaften veranlasste, vermehrt Projekte mit hauptsächlichem oder sogar reinem Wohnanteil zu realisieren. Eine erste reine Wohnüberbauung besteht in der Z4 auf dem Areal Kat.-Nr. 16940 (Gestaltungsplan „Feldmann Park“).

Die unterschiedlichen Lagequalitäten und das Ziel der Stärkung des Wohnens im Gebietsinnern erfordern in der Zone Z4 eine spezifische Regelung der Wohnanteile. Durch die differenzierten Gebietsausscheidungen können eine optimale Abstimmung der Nutzungen sowie die Durchmischung des Gebiets sichergestellt werden. Um den angestrebten Charakter eines urbanen Mischgebiets zu erreichen und um kein reines Wohngebiet zu errichten, werden Höchstwohnanteile festgelegt. Die Festlegung der Minimal- und Maximalanteile bedeutet eine gewisse Sicherheit für die Entwicklungsplanung und entspricht der Vorgabe aus dem Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord". Auch die bestehenden Zentrumszonen Z1 und Z2 im Zentrum Dübendorfs schreiben Mindestwohnanteile von 30 resp. 60% vor.

Entlang stadtprägender Achsen mit Publikumsverkehr, ÖV-Erschliessung und/oder einer hohen Lärmbelastung soll strassenseitig neuer Wohnraum zurückhaltend erstellt werden. Auf einen expliziten Ausschluss wird verzichtet, weil fallweise in den Obergeschossen zweckmässige Lösungen sowohl bezüglich Orientierung als auch Lärmschutz möglich sind.

Etappierungen bei den Bauten und Nutzungsanteilen sind insofern zugelassen, als dass bei jeder Bauetappe nachzuweisen ist, dass die Bestimmungen zum minimalen und maximalen Wohnanteil über das gesamte Grundstück bei Vollaussnutzung eingehalten werden kann.

Die bezeichneten öffentlich oder öffentlich zugänglichen Nutzungen dienen der Belebung des Quartiers und erhöhen die Wohnqualität. Aus diesem Grund sind sie von den Bestimmungen zum Wohnanteil ausgenommen. Damit wird auch sichergestellt, dass das Lycée Français de Zurich zonenkonform bleibt.

Publikumsorientierte  
Erdgeschossnutzungen



Zur Quartierbelebung sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen (Verkaufsnutzungen, Gastronomie usw.) anzuordnen. Aufgrund der Frequentierung sind diese am zentralen Abschnitt der Hochbordstrasse, dem Bahnhofplatz Stettbach sowie der Ringstrasse und Zürcherstrasse zu konzentrieren. Die Vorschrift betrifft lediglich die erste strassenseitige Raumtiefe.

Lärmschutz

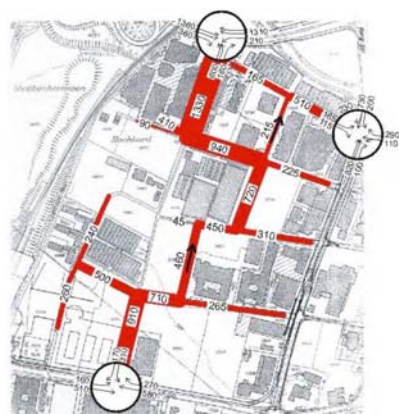


■ Baubereiche mit Immissionsgrenzwert  
■ Baubereiche mit erhöhtem Lärmschutz

Mit der Mischnutzung und dem vorgesehenen Wohnanteil bleibt die heutige Zuordnung (Empfindlichkeitsstufe III) im Gebiet Hochbord angemessen und zweckmässig.

Bei der bereits erfolgten und auch bei der nun vorgenommenen Umzonung von der Industrie- und Gewerbezone in eine Zentrumszone gelten gemäss Art. 24 Abs. 1 USG nicht die Anforderungen an eine Neueinzonung (Planungswert). Gemäss Quartierplan gelten für die bereits feinerschlossenen Teile die Immissionsgrenzwerte, für die erst mit dem Quartierplan erschlossenen hingegen die Planungswerte.

Auf den im Ergänzungsplan bezeichneten Baufeldern mit erhöhtem Lärmschutz ist im Gestaltungsplanverfahren die Einhaltung der jeweiligen Pegelwerte nachzuweisen. Ausnahmebewilligungen im Sinne von Art. 30 LSV bleiben offen. Massgebend ist die Beurteilungspraxis "Neue Wohnnutzungen im lärmigen Siedlungsraum" der Fachstelle Lärmschutz.



Massgebend für die Beurteilung sind die im Lärmgutachten vom 13. Januar 2004 dargelegten Emissionspegel. Diese sind an der Ringstrasse und Zürichstrasse seit 2004 leicht gestiegen:

Zürichstrasse	2004	2014
	Tag: 76.3 dB	Tag: 77.8 dB
	Nacht: 68.3 dB	Nacht: 70.4 dB
Ringstrasse	2004	2014
	Tag: 78.6 dB	Tag: 80 dB
	Nacht: 69.7 dB	Nacht: 71.2 dB

Durch den Einsatz der Pegelwerte wird der Berücksichtigung zukünftiger Verkehrszunahmen und damit verbundenen zusätzlichen Lärmimmissionen Rechnung getragen.

#### Verkehrsbelastungen Quartierstrassen

Bei den Quartierstrassen wird davon ausgegangen, dass sich gegenüber der Berechnung aus dem Jahr 2004 keine Änderungen ergeben werden.

Die Planungswerte gegenüber dem Fluglärm sind eingehalten.

#### Strassenraum



Die Strassenräume sind wichtige Aufenthalts- und Durchgangsräume. Aus diesem Grund sind in den im Ergänzungsplan bezeichneten Strassen- und Wegabschnitten Baumreihen zu pflanzen und Vorzonen strassenraumorientiert von Fassade zu Fassade zu gestalten. Basis bildet die "Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum", welche der Stadtrat am 16. Januar 2014 als Umsetzung des Quartierplanes verabschiedet hat. Die nun getroffene Festlegung stützt sich auf § 76 PBG, welche eine nähere Regelung der Begrünung zulässt.

Die primären Achsen sind von direkten Zufahrten freizuhalten. Die Zu- und Wegfahrten von Tiefgaragen sind nur ab sekundären und tertiären Achsen zulässig. Einerseits sind dies die bereits im Quartierplan ausgeschiedene Strassen, andererseits können die Grundeigentümer weitere (arealinterne) tertiäre Achsen ausgestalten.

#### Art. 39 BO



In der Zentrumszone Z4 sind Hochhäuser grundsätzlich zulässig.

In den Bestimmungen der Zentrumszonen (Art. 16 BO) sowie der Industrie- und Gewerbezone (Art. 23 BO) sind maximale Gebäude- und Gesamthöhen festgelegt. Zugleich erlaubt Art. 39 BO, gestützt auf § 282 PBG, die Erstellung von Hochhäusern in eng umgrenzten Gebieten. Um einen Widerspruch zwischen der zonengemässen Grundmassbestimmung und der Zulässigkeit von Hochhäusern innerhalb der rechtsgültigen Bauordnung zu vermeiden, wird Art. 39 BO um einen Abs. 2 ergänzt, der die zonengemässe max. Gebäudehöhe für die in Abs. 1 definierten „Hochhaus-Gebiete“ aufhebt.

Eine Ausnahme gilt für den im Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" bezeichneten Hochhausbereich West, wo die maximal zulässige Gesamthöhe für Hochhäuser 60.0 m beträgt. Die dadurch erzeugte Höhenstaffelung leitet den Übergang vom Siedlungsgebiet zur Allmend Stettbach hin ein.

Der Nachweis der Verträglichkeit der Hochhäuser erfolgt mittels eines Gestaltungsplans, der auf einem qualifizierten Konkurrenzverfahren gründet.

Art. 39a BO

Bisher gilt gemäss Art. 39a BO für die Wohnzone W2c, sowie die Zonen IG3 und Z4 Gestaltungsplanpflicht. Die Aufzählung wird präzisiert. Die Gebiete Giessen / Neugut / Chriesbach (Zonen Z3, W4, IG2, Oe), Hochbord (Zonen Z4, IG3) werden eingefügt.

Nach heutiger nutzungsplanerischer Praxis sind für Gebiete, die mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden, deren Ziele transparent darzulegen. Dem wird mit einer Erweiterung und Präzisierung des Artikels 39a nun Rechnung getragen.

Gestaltungsplanpflicht Gebiet  
Sonnenberg

Abs. 2 erläutert, dass die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Sonnenberg, welche bereits in der Gesamtrevision der Ortsplanung 1996/97 festgelegt wurde, dem Nachweis der Einhaltung der Planungswerte nach Lärmschutzverordnung dient. Dies ist bisher nicht explizit festgehalten.

Gestaltungsplanpflicht Z4, Hochbord

In Abs. 3 sind die geforderten Nachweise für Gestaltungspläne der Zone Z4 im Hochbord aufgelistet:

Nachweis Städtebau  
und Wohnhygiene

Vor dem Hintergrund der hohen Standortgunst sowie der relativ grossen Flexibilität in der Bebauungstypologie ist die Einforderung eines qualitativen Städtebaus und Wohnungsbaus im Gebiet Hochbord wichtig. Zum einen sind die Einhaltung der städtebaulichen Prinzipien und Gestaltungsgrundsätze des Teilrichtplans nachzuweisen. Zum anderen gelten die erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG. Gewährleistet wird die Umsetzung über ein Konkurrenzverfahren (bei Hochhäusern zwingend) oder durch eine vom Stadtrat eingesetzte Fachkommission.

Ausrüstung/Ausstattung und Energie

Die Bauvorhaben sind gemäss § 71 PBG zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Im Rahmen der Gestaltungspläne sind die entsprechenden Anforderungen zu formulieren (z.B. Minergie-P-Standard, SIA-Energieeffizienzpfad Merkblatt 2040). Zudem sind für die Entsorgung von Abfällen Unterflurcontainer zu erstellen.

Nachweis Einhaltung Lärmschutz

Für die Gebiete mit erhöhtem Lärmschutz gemäss Ergänzungsplan ist die Einhaltung der jeweiligen Pegelwerte im Gestaltungsplanverfahren nachzuweisen.

Berücksichtigung Anforderungen  
Störfallvorsorge

Für das im Ergänzungsplan bezeichnete Gebiet sind die Anforderungen an die Störfallvorsorge aufgrund des nahen Störfallbetriebs speziell zu berücksichtigen.

Nachweis Bewältigung  
Verkehrsaufkommen

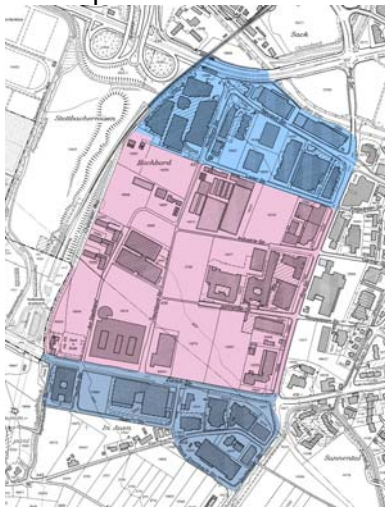
Die Umzonung von der Industrie- in die Zentrumszone hat Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen, die erst im Rahmen eines konkreten Richtprojekts abgeschätzt werden können. Es ist deshalb nachzuweisen, dass das Verkehrsaufkommen im und um das Gebiet Hochbord bewältigt werden kann.

Das Gebiet ist mit dem Bahnhof Stettbach sowie über mehrere Buslinien hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden. Entsprechend liegt der Zielwert für den ÖV-Anteil höher als er im regionalen Gesamtverkehrskonzept Flughafenregion (rGVK Flughafen) vom 8. Februar 2011 vorgegeben ist. Beim Bimodalsplit wird der Zielwert bei 40% festgelegt. Analog werden auch beim Trimodalsplit die Anteile des MIV zu Gunsten der ÖV- und LV-Anteile verschoben. Es gelten folgende Zielwerte:

- ÖV: 33%
- LV: 17%
- MIV: 50

Für die Berechnung der Anzahl zulässiger Parkplätze ist auf die "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" abzustellen.

Zonenplan



Das gesamte Gebiet Hochbord im Geviert Bahnareal (Chästrägerweg) - Lagerstrasse - Ringstrasse - Zürichstrasse (Geltungsbereich Ergänzungsplan) wird der Zentrumszone Z4 zugeteilt.

In die erweiterte Zentrumszone Z4 fallen diverse, mehrheitlich unüberbaute Grundstücke. Für die beiden Grundstücke Kat-Nr. 16939 und 16938 wurde ein privater Gestaltungsplan aufgestellt und mit ARE 106/2013 vom 22. August 2013 genehmigt, der auf Kat.-Nr. 16939 den Neubau des Lycée Français de Zurich vorsieht. Wohnnutzung ist nicht vorgesehen. Eine Zuordnung zur Zentrumszone Z4 mit einem Mindestwohnanteil ist aufgrund der möglichen Abweichungen gestützt auf Art. 16b Abs. 4 BO zweckmässig.

Durch den Planungssperimeter Hochbord verläuft eine Freileitung für Starkstrom der ewz. Solche Stromanlagen erzeugen niederfrequente magnetische und zum Teil elektrische Felder (NIS). Die entsprechende Bundesverordnung (NISV) legt einen Anlagegrenzwert für den Effektivwert der magnetischen Flussdichte von 1  $\mu\text{T}$  fest, woraus sich ein entsprechender räumlicher Korridor ergibt (NIS-Korridor). Bei Umzonungen muss der Anlagegrenzwert nicht eingehalten werden, er gilt nur bei Neueinzonungen. Jedoch ist es hilfreich, im Hinblick auf künftige private Gestaltungspläne und Bauvorhaben über das Ausmass des NIS-Korridors Bescheid zu wissen. Es empfiehlt sich, innerhalb des NIS-Korridors freiwillig auf den Bau von Orten mit empfindlicher Nutzung (Wohn- und Arbeitsräume ab 4 Stunden Aufenthaltsdauer pro Tag) zu verzichten und dort eher nur technische Räume wie Abstellräume oder Garagen einzurichten. Im

Zonenplan wird deshalb neu der NIS-Korridor analog dem Eintrag im Teilrichtplan eingezeichnet.

## Ergänzungsplan

Zu den Vorschriften der Zentrumszone Z4 wird ein Ergänzungsplan Situationsplan 1:1000 festgesetzt. Nebst den oben erwähnten Bestimmungen zum Gebiet weist dieser folgende Informationen aus:

Im Ergänzungsplan sind auch die im Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" bezeichneten Wegabschnitte dargestellt. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Baubewilligungs- resp. Gestaltungsplanverfahren.

Ebenfalls als Information sind die Entwicklungseinheiten dargestellt.

## 5.2 Instrument "Gestaltungsplan"

Die Basis für Gestaltungspläne bildet ein Richtprojekt, das durch die Fachkommission der Stadt zu beurteilen ist oder – für Hochhäuser zwingend – in einem Konkurrenzverfahren ermittelt wird. Die Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung durch den Stadtrat sowie der kantonalen Genehmigung. Die Einhaltung der Anforderungen nach Art. 39a Abs. 3 BO sind über die vom Stadtrat eingesetzte Fachkommission oder das vorgeschriebenen Konkurrenzverfahren gesichert. Bei weitergehenden Erleichterungen resp. Abweichungen zur Grundordnung ist die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.

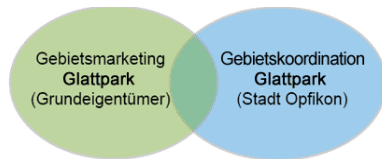
## 5.3 Instrument "Fachkommission"

Zur Beurteilung der Bauvorhaben setzt der Stadtrat eine Fachkommission (z.B. um Hochhauspezialisten ergänzte Heimatschutz- und Ortsbildkommission) ein.

## 5.4 Instrument "Gebietsmanagement"



Beispiel Quartierverein Glattpark



Beispiel Gebietsmarketing Glattpark

Die Stadt unterstützt die Gründung und den Betrieb eines Quartierverein Hochbord. Dieser trägt mit Veranstaltungen dazu bei, dass die Bewohner (und Gewerbetreibenden) sich gegenseitig kennenlernen. Dies fördert das Zusammenleben und den Quartiergeist. Weiter vertritt der Verein in konstruktiver Zusammenarbeit mit der Stadt die Interessen des Quartiers.

Die Stadt unterstützt ein allfälliges Gebietsmarketing. Treibende Kraft müssen die Grundeigentümer sein.

## 5.5 Instrument "Regionaler Richtplan"

Im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision des regionalen Richtplanes sind - soweit erforderlich - die Vorgaben für das Gebiet Hochbord zu machen:

- Zentrumsgebiet / Mischgebiet:  
Nutzungsvorgaben (Wohnanteile, SVN usw.)
- Hochhausgebiet:  
Zulässigkeit von Hochhäusern, evtl. Vorgaben zur maximalen Gebäudehöhe
- Velo- / Fusswege:  
Regionale Verbindungen und Ausbaustandard
- Öffentliche Bauten:  
Bezeichnung Lycée Français Zürich

Sobald der Entwurf vorliegt, sind die relevanten Aspekte durch den Stadtrat Dübendorf einzubringen.

## 6. Auswirkungen

### Stadtentwicklung

Mit der Strategie der weiteren Öffnung des Gebiets Hochbord für die Wohnnutzung wird ermöglicht, das in den kommenden Jahren zu erwartende Bevölkerungswachstum auffangen zu können, ohne das Siedlungsgebiet auszudehnen. Damit leistet das vorliegende Entwicklungskonzept gleichzeitig einen wichtigen Beitrag, die Siedlungsentwicklung entsprechend den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung nach innen zu lenken.

Die Teilrevision schafft die Voraussetzungen für die Transformation des ehemaligen Industriegebiets in ein durchmischtes Quartier. Es wird ein belebtes urbanes Quartier angestrebt. Mit der Schaffung von dichten Siedlungsteilen mit gemischter Nutzung und hoher Siedlungsqualität wird die Funktion des Gebiets Hochbord als Zentrumsgebiet – wie es im kantonalen Richtplan festgelegt ist – insgesamt bestärkt.

### Städtebau

Mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept wird mitunter beabsichtigt, auf den derzeit unüberbauten oder unternutzten Arealen eine Entwicklung einzuleiten. Ein abgestimmtes, gesamtheitliches Erscheinungsbild unterstützt dabei die Zentrumsfunktion des Gebiets Hochbord.

Die angestrebte bauliche urbane Dichte steht in keinem Widerspruch zur erforderlichen Siedlungsqualität. Vielmehr entsteht dadurch eine angenehme Proportionierung der Strassenräume und die Gebäudevolumen definieren klar lesbare Freiräume.

### Nutzung

Aus der revidierten Nutzungsplanung resultiert keine Erhöhung der zulässigen Gesamtnutzfläche (GNF). Sie leitet jedoch eine Verlagerung der Nutzweise derselben Flächen ein, insbesondere zu Gunsten der Schaffung von neuem Wohnraum.

### Einwohnerentwicklung

Basierend auf den im Ergänzungsplan festgelegten Wohnanteilen können zwei Einwohnerentwicklungen abgeleitet werden.

- Die erste Abschätzung basiert auf dem tiefstmöglichen Wohnanteil von rund 30%. Es handelt sich dabei um den tiefsten Wert, der mit der neuen Regelung resultieren kann. In diesem Fall beläuft sich die erwartete Einwohnerzahl im Quartier Hochbord auf 2'300 – 2'800 Personen.
- Die zweite Abschätzung bildet den Wohnanteil von 73% ab. Unter dieser Annahme beträgt die Einwohnerzahl im Quartier Hochbord 5'700 – 6'800 Personen.

Beschäftigtenentwicklung

Die Anzahl Arbeitsplätze, welche im Gebiet Hochbord entstehen, ist stark abhängig von der Betriebsart (Büro- vs. Lagerflächen). Die Unterscheidung in zwei Szenarien basiert wiederum auf den Mindest- und Höchstwohnanteilen, welche gemäss Ergänzungsplan möglich sind. Dabei verlaufen die Anzahl Arbeitsplätze entgegengesetzt zu den Einwohnerzahlen: Bei einer geringen Wohnraumentwicklung stehen mehr Geschossflächen für Arbeitsplätze zur Verfügung und bei einer starken Wohnraumentwicklung entsprechend weniger. Die Beschäftigtenentwicklung, welche aus den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen hervorgeht, wird separat betrachtet. Es werden zwischen 250 – 350 Arbeitsplätze erwartet.

	Zur Verfügung stehende Baumasse (m <sup>3</sup> )	Erwartete Anzahl Arbeitsplätze bei Büronutzung	Erwartete Anzahl Arbeitsplätze bei flächenintensiven Nutzungen
Szenario 1	350'000 m <sup>3</sup>	2'500 – 3'300	1'300 – 1'700
Szenario 2	1'050'000 m <sup>3</sup>	7'500 – 10'000	3'800 – 5'000

Schulraumplanung

Die Schulgemeinde hat hinsichtlich der Schulraumplanung eine Studie erarbeiten lassen, um die Immobilienstrategie festzulegen. Die Untersuchung hatte zum Ergebnis, dass der Schulraumbedarf unter dem Einbezug der Einwohner- und damit auch der Schülerzunahme mit dem Ausbau der bestehenden Standorte gedeckt werden kann, wodurch auf den Neubau von Schulhausanlagen verzichtet werden kann. Es gilt jedoch zu bedenken, dass der Schulweg die Ring- bzw. die Zürichstrasse quert, sollte im Gebiet selber kein Schulhaus errichtet werden. Im Gegensatz dazu ist die Integration eines Kindergartens im Quartier Hochbord gut denkbar.

Freiraum

Die teilrevidierte Bauordnung legt in der Zentrumszone Z4 eine Freiflächenziffer fest. Die eingeforderten Freiräume ermöglichen und erzeugen im Gebiet Hochbord unterschiedliche Wechselwirkungen. So tragen sie zum Gleichgewicht zwischen überbauten und unüberbauten Flächen bei. Die Begrünung letzterer ist wiederum ein zentraler Bestandteil der geforderten Umgebungsgestaltung, die sich positiv auf die Siedlungsqualität auswirkt. Des Weiteren fungieren die Freiräume als Durchgangsräume. Um die Orientierung im Gebiet zu gewährleisten und gleichzeitig dem Prinzip der kurzen Wege bestmöglich nachzukommen, ist ihre Anordnung daher von grosser Wichtigkeit.

## Verkehr

Im Vergleich mit der bisherigen Nutzung des Gebiets Hochbord als reines Arbeitsplatzgebiet wirkt sich die geplante Mischnutzung positiv das Verkehrsaufkommen aus. Zum einen ist die Verkehrserzeugung in Wohngebieten grundsätzlich geringer als in Arbeitsplatzgebieten. Zum anderen verlaufen die erzeugten Wege von Anwohnern und Beschäftigten in entgegengesetzter Richtung, wodurch die Verkehrsströme auf die einzelnen Strecken verteilt werden und sich folgendes Bild ergibt:

- Morgenspitze und Abendspitze Werktag: Die Verkehrserzeugung reduziert sich, je höher die Einwohnerzahl gegenüber der Anzahl gewerblicher Arbeitsplätze ist. Bei reiner Wohnnutzung ist die Verkehrserzeugung weniger als halb so hoch wie bei reiner gewerblicher Nutzung.
- Samstagspitze: Die Verkehrserzeugung einer reinen Wohnnutzung ist etwa doppelt so hoch wie diejenige einer gewerblichen Nutzung, aber auch dann noch kleiner als diejenige einer reinen Wohnnutzung an Werktagen. Massgebend ist folglich der Werktagsverkehr.

Auch wenn die Verkehrszunahme mit der Umnutzung geringer ausfällt, als wenn die derzeit geltende Industriezone voll ausgenutzt würde, wird es mit der Umzonung im Vergleich zum tatsächlich gebauten Bestand zu einer absoluten Verkehrszunahme kommen.

## Motorisierter Individualverkehr

Verglichen mit Zentrumsgebieten herrschen an den Siedlungsrändern grundsätzlich höhere Verkehrskapazitäten, was zur Entwicklung am falschen Ort, nämlich an weniger gut mit ÖV erschlossenen Lagen führt. Im absoluten Mass nimmt die Anzahl ausgelöster Fahrten aufgrund der peripheren Lage damit zu. Da die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr schlechter ist als in den Zentren, wird der Modal Split in die unerwünschte Richtung des motorisierten Individualverkehrs verschoben. Durch geringere Sachzwänge ist darüber hinaus der Bodenverbrauch häufig weniger haushälterisch als in zentralen Gebieten.

Die Kapazitäten der MIV-Erschliessung sind im und um das Gebiet Hochbord beschränkt. Dieses Defizit wird durch die gute ÖV-Qualität wettgemacht. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung ist es daher zweckmässig, die Entwicklung in diesem Gebiet dennoch voranzutreiben. Dies entspricht auch dem 80/20-Prinzip des kantonalen Raumordnungskonzepts, wonach 80% der künftigen Siedlungsentwicklung in den Stadtlandschaften - zu denen auch Dübendorf gehört - stattfinden soll.

Die Bewältigung des neuen Verkehrsaufkommens ist im jeweiligen Gestaltungsplanverfahren nachzuweisen.

Öffentlicher Verkehr	Das Quartier Hochbord ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Gemäss dem rechtskräftigen Quartierplan liegt eine vollständige Grob- und Feinerschliessung vor, welche die erwartete Nachfrage bewältigen kann.
Langsamverkehr	Im Quartierplan wurde auf eine gut ausgebaute Erschliessung des Langsamverkehrs geachtet. Die im Ergänzungsplan bezeichneten Wegverbindungen füllen wichtige Lücken im Netz, welches dem Langsamverkehr zur Verfügung steht.
Umwelt, Schutz, Sicherheit	Die Teilrevision der Bauordnung tangiert mehrere umweltschutz- und sicherheitstechnische Aspekte:
Lärmschutz	Die Sicherstellung der Einhaltung der massgebenden Grenzwerte der Lärmschutzverordnung ist zentral. Den umgezonten Gebieten wird die zonengemässe Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Durch den Einsatz der Planungswerte auf Flächen, die erst mit dem Quartierplan erschlossen werden, sind zukünftige Verkehrszunahmen und zusätzliche Lärmimmissionen einkalkuliert. Deren Einhaltung wird in den innerhalb des Areals liegenden Bereichen direkt mittels den Planungswerten entsprechenden Pegelwerten gesichert, die im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen sind. An der Zürcherstrasse und der Ringstrasse, wo aufgrund der höheren Verkehrsbelastung höhere Immissionen vorherrschen, ist die Einhaltung der Planungswerte in einem Gesamtkonzept über den ganzen jeweiligen Bereich aufzuzeigen. Dies wird mittels einer auf diesen Bereichen verbleibenden Gestaltungsplanpflicht erreicht. Ebenso sind Massnahmen zu untersuchen, wie die Planungswerte der ES III auf allen Baufeldern zu jeder Zeit (Etappierung) eingehalten werden können.
Naturgefahren	Die revidierte Gefahrenkarte für die Stadt Dübendorf wurde mit Verfügung der Baudirektion Nr. 2477 vom 20. Dezember 2013 erlassen. Gemäss dieser liegt im Grossteil des zur Umzonung vorgesehenen Gebiets eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vor (gelber Bereich). Zudem sind Bereiche mit einer Restgefährdung (gelb-weisser Bereich) vorhanden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss geprüft werden, welche Massnahmen zu ergreifen sind, um den möglichen Gefahren durch Hochwasser Rechnung zu tragen (z.B. das Festlegen von Mindesthöhen für Gebäudeöffnungen wie Eingänge oder Lichtschächte).

#### Siedlungsentwässerung

Der genehmigte Generelle Entwässerungsplan (GEP) vom 3. März 2010 ist für die Entwässerungssysteme massgebend. Gemäss GEP wird das Quartier im Teil-Trennsystem entwässert. Die bestehenden und geplanten Entwässerungsleitungen sind im Werkleitungsplan gemäss genehmigtem Quartierplan vom 21. März 2012 dargestellt. Im Zusammenhang mit der Erstellung der neuen Erschliessungsanlagen im Quartier Hochbord werden die hydraulischen Kapazitäten unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsänderung (höhere Einwohnerzahl) nochmals überprüft.

#### Störfallvorsorge

Innerhalb des bzw. angrenzend an das zur Umzonung vorgesehene Gebiets liegen zwei Störfallbetriebe, deren Konsultationsbereich (Abstandsbereich zu einer risikorelevanten Anlage) ganz oder teilweise in das Gebiet hineinragt. Der vollständig im Gebiet liegende Eintrag wird aufgrund der Überarbeitung der Kriterien für störfallrelevante Betriebe jedoch in nächster Zeit gelöscht. Über den Störfallbetrieb an der Ringwiesenstrasse liegen keine detaillierteren Analysen vor, die eine Abschätzung des Risikos erlauben würden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dieses grundsätzlich tragbar ist.

Störfallrisiken sind bei der umfassenden raumplanerischen Interessenabwägung einzubeziehen, da insbesondere Wohngebiete und Einrichtungen mit empfindlichen Nutzungen (z.B. Schulen) vor schädlichen und lästigen Einwirkungen möglichst verschont werden sollen. Durch die vorgesehene Umzonung ist die Erstellung von Wohnnutzung neu möglich, womit eine gewisse Risikorelevanz vorliegt.

Die Siedlungs- und Arealentwicklung im Umfeld von risikorelevanten Anlagen ist so zu planen, dass unter Bewahrung ihrer spezifischen Ziele (Zentrumsbildung, Siedlungsentwicklung nach innen) möglichst wenige zusätzliche Risiken entstehen. Die Prüfung und Festhaltung von möglichen Massnahmen im Sinne der Störfallvorsorge erfolgt im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens. Für die im Konsultationsbereich gemäss Ergänzungsplan liegenden Parzellen, ist diese Prüfung zwingend erforderlich. Es wird empfohlen, die Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge des Bundesamts für Umwelt beizuziehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Teilrevision der Nutzungsplanung den Zielen der Raumplanung und des Umweltschutzrechts entspricht.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit der Anpassung der Nutzungsplanung eine auf die heutigen Verhältnisse optimierte, sinnvolle Entwicklung im kommunalen und übergeordneten Interesse ermöglicht wird.

## Anhang 1

# Städtebauliche Analyse



- 1 Bahnhof Stettbach
- 2 Überbeanspruchung Gebäudevorbereich Ringstrasse

2

1

AREAL HOCHBORD | STÄDTEBAULICHE ANALYSE | M 1:7500 ⊕

A VERKEHRERSCHLIESSUNG ÖV



2

Analyse



Quellenort für Langsamverkehr mit Ausströmungsrichtungen ins Quartier

S-Bahn

Glattalbahn

Bus

S-Bahn, Glattalbahn und Bus erschliessen den südlichen Teil des Quartierplangebietes. Um den nördlichen Teil des Gebietes besser zu erschliessen, soll gemäss kommunalem Richtplan eine Buslinie vom Stettbach über die Hochbordstrasse und Neugutstrasse geführt werden.

Mit dieser zusätzlichen ÖV-Erschliessung (Bus) ist das Gebiet Hochbord ausreichend öffentlich erschlossen.

Hinweise

Städtebaulich schafft die Linienführung der Glattalbahn schwierige räumliche Situationen, z.B. durch den nicht nachvollziehbaren Wechsel der Strassenseite, beengte räumliche Verhältnis bei der Haltestelle, unklare grosse Restflächen an der Ecke Zürcher- / Ringstrasse.





- 1 Verknüpfung Hochbord mit Bahnhof
- 2 Übergang Velo- / Fussgängerbereich an der Ringstrasse
- 3 Potenzielle N-S-Fuss- und Velo-Verbindung entlang S-Bahn-Trasse

AREAL HOCHBORD | STÄDTEBAULICHE ANALYSE | M 1:7500

B LANGSAMVERKEHR

Analyse

- Fusswege bestehend / geplant
- Fehlende primäre Fusswegverbindungen
- Durchlässigkeiten im Quartier sind sicherzustellen
- ▲ Velorouten
- Fehlende Velorouten

Das Hochbord ist mit einem klaren orthogonalen Strassennetz an die angrenzenden Quartiere angeschlossen. Vor allem der Langsamverkehr sollte von dieser bestehenden und auszubauenden Ordnung profitieren. Die einfachen Richtungswechsel helfen der Orientierung.

Hinweise

- B1 Die Durchwegung in O - W - Richtung wird westlich der Hochbordstrasse verunklärt.
- B2 Die Anbindung an den ÖV ist durch Durchlässigkeiten durchs Quartier sicherzustellen





- 1 Hochbordstrasse
- 2 Wendepplatz Neugutstrasse
- 3 Umsetzung Quartierplan

## AREAL HOCHBORD | STÄDTEBAULICHE ANALYSE | M 1:7500

### C VERKEHRSERSCHLIESSUNG MIV

#### Analyse

#### Primärstruktur

#### Sekundärstruktur

Durch die neue Glattalbahn verändert sich die Erschliessungssituation für das Gebiet Hochbord. Die drei Zugangsstrassen in O - W - Richtung werden von der Ringstrasse aus unterbrochen. Das Quartierplangebiet weist neu zwei Haupteinschlüsse im Norden und Süden und einen Nebeneinschluss (Neugutstrasse) auf. Eine Durchquerung des Areals in Nord-Süd-Richtung soll durch die Schliessung der Hochbordstrasse für den MIV im mittleren Bereich unattraktiv werden.

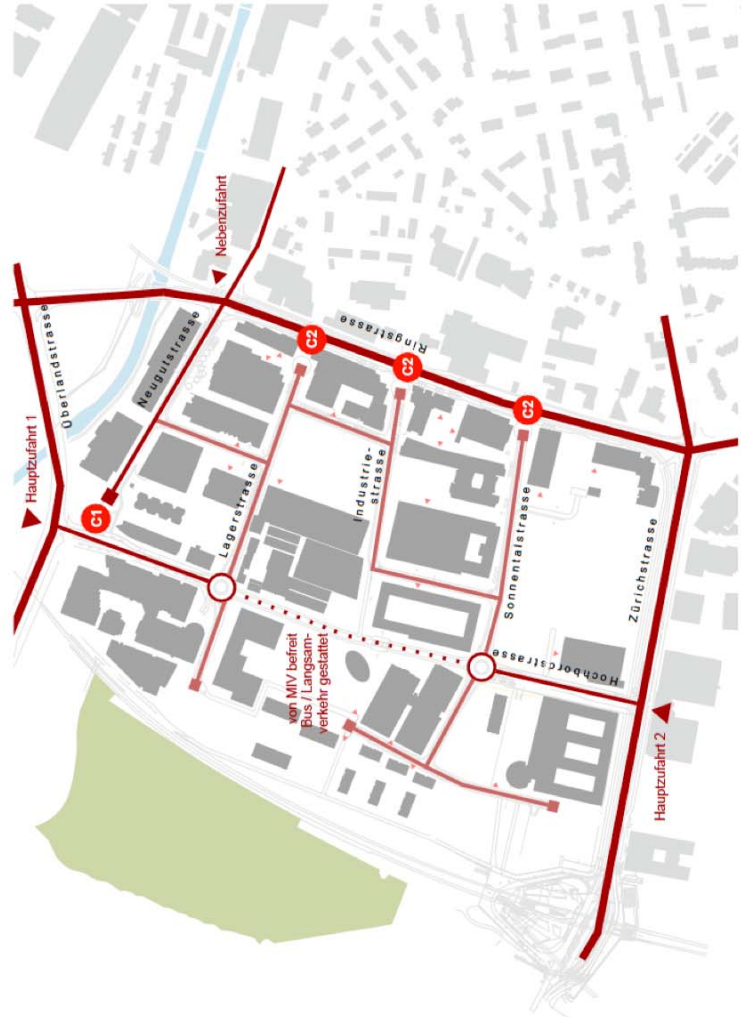
Strassen mit Adressbildungspotenzial:  
Zürcher- / Ring- / Neugut- / Lager- / Industrie- / Sonnentals- und Hochbordstrasse

Strassen für Anlieferung / TG-Zufahrten und Besucher PP: Alle Strassen und Wege in N - S - Richtung

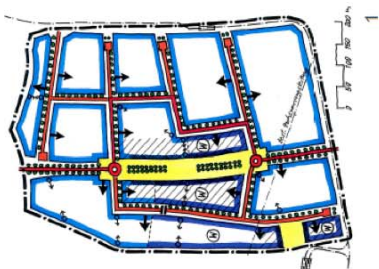
#### Hinweise

Die Sackgasse Neugut- / Hochbordstrasse ist systemfremd. Heute erzeugt die Neugutstrasse mehr Suchverkehr.

Überbeanspruchte Kehrpunkte durch Anlieferung und B - PP.



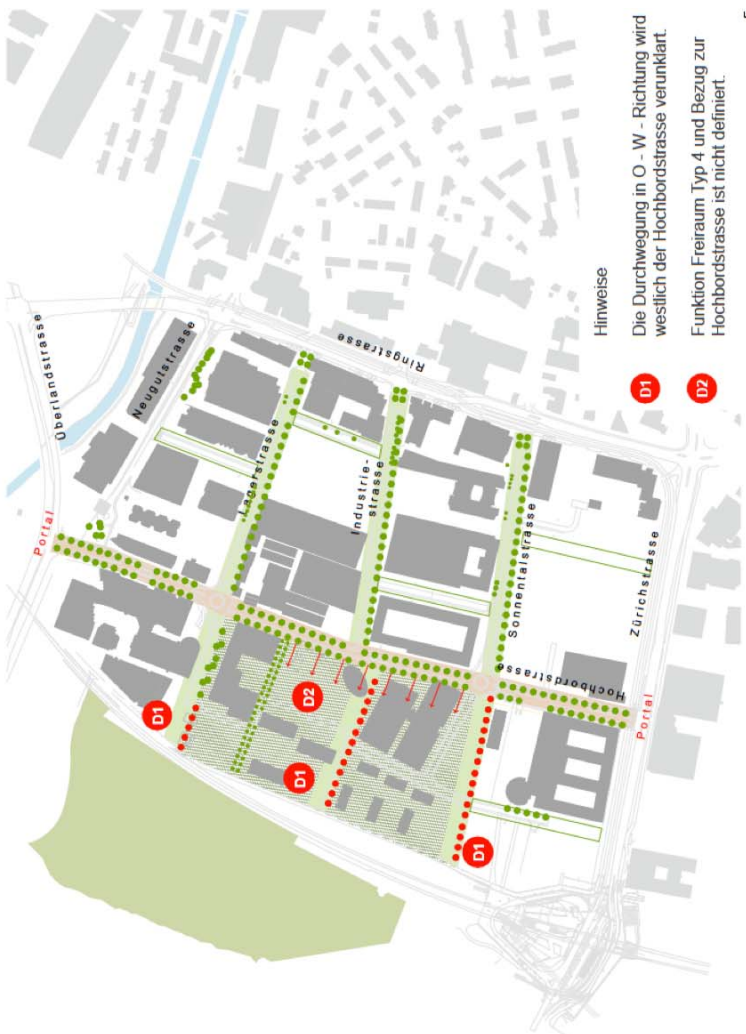
1 Quartierkonzept 2003



AREAL HOCHBORD | STÄDTEBAULICHE ANALYSE | M 1:7500

D FREIRAUM

- Analyse
- Bäume bestehend / geplant
- Fehlende Bäume
- Die Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum sieht drei Freiraumtypen vor:
- Freiraum Typ 1 ("Primärstruktur")
- Freiraum Typ 2 ("Sekundärstruktur")
- Freiraum Typ 3 ("Tertiärstruktur")
- Freiraum Typ 1:  
Die Hochbordsstrasse soll als öffentlicher Stadtraum betont werden und mit einheitlicher Gestaltung / Materialisierung, Doppelbaumreihe und publikumsorientierter EG - Nutzung eine Einheit bilden.
- Freiraum Typ 2:  
Die Querstrassen sollen alleinartig mit einheitlicher Gestaltung / Materialisierung und einseitiger Baumreihe aufgewertet werden.
- Freiraum Typ 3:  
Alle Strassen und Wege in N - S - Richtung sollen baumfrei gehalten werden und für Anlieferung / TG-Zufahrten und Besucher PP vorgesehen sein.
- Freiraum Typ 4:  
Durch die Setzung des neuen Towers und der Feldmannbauten wurde eine lockere Bebauung mit Einzelbauten zugelassen, wodurch ein hoher Anteil und somit weiterer Typ an Freiraum generiert wird.



Hinweise  
Die Durchwegung in O - W - Richtung wird westlich der Hochbordsstrasse verunklärt.  
Funktion Freiraum Typ 4 und Bezug zur Hochbordsstrasse ist nicht definiert.

- 1 Diverse städtische Dichten
- 2 Unklare Gebäudeausrichtung



AREAL HOCHBORD | STÄDTEBAULICHE ANALYSE | M 1:7500 ⊕

E GRUNDEIGENTÜMER

Analyse

Die Eigentumsverhältnisse erlauben eine grossmassstäbliche Baustruktur.

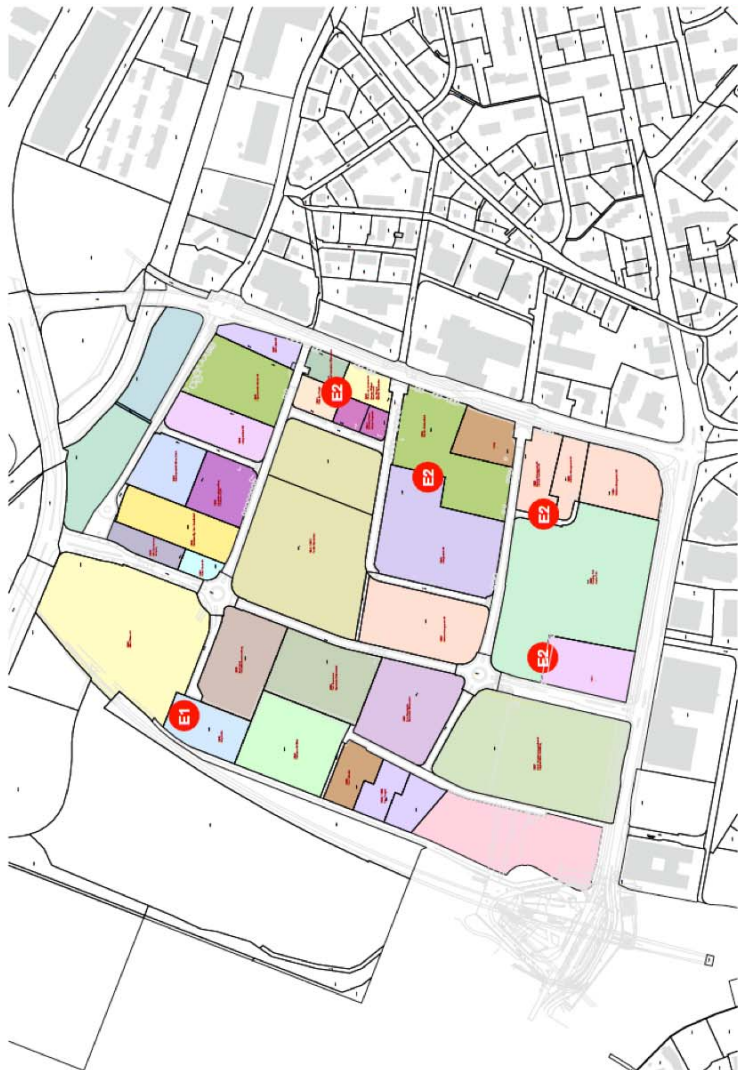
Hinweise

Städtebaulicher Ort mit Klärungsbedarf.  
 An den bezeichneten Orten entstehen auf Grund der Eigentumsverhältnisse unklare städtebauliche Situationen, welche mit den Grundeigentümern diskutiert werden sollten. (Wegerecht)

Die Körnung der Bauten ist zu prüfen. Insbesondere bei sehr grossen und sehr kleinen Grundstücken.

E1

E2





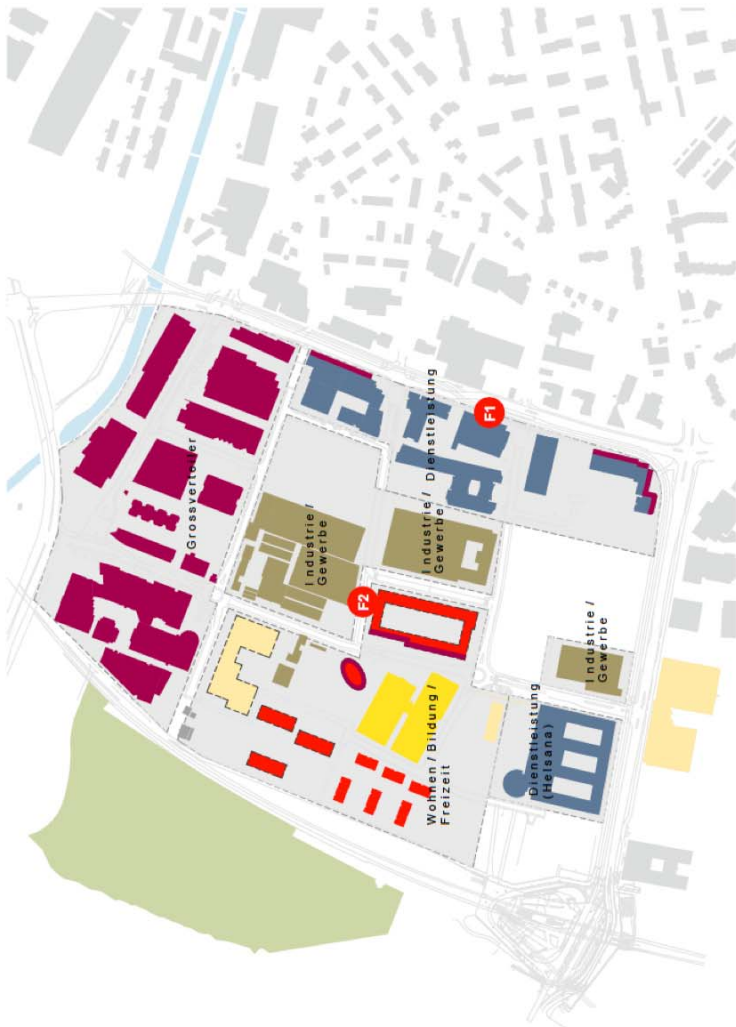
1 Zukünftige Nachbarschaft: Wohnen / Gewerbe  
2 Eckgebäude mit untauglicher EG-Nutzung

2

1

AREAL HOCHBORD | STÄDTEBAULICHE ANALYSE | M 1:7500

F NUTZUNGSVERTEILUNG BESTAND



7

Analyse

Verkauf / publikumsorientierte Nutzungen  
OG teilweise Dienstleistung

Dienstleistung

Gewerbe

Wohnen

Kultur / Bildung

Sport / Freizeit

in Planung / im Bau

Hinweise

Die bestehende Nutzungsverteilung stimmt weitgehend mit den Lagequalitäten überein.

Die Erdgeschossnutzung entlang der Ringstrasse hat Verbesserungspotenzial ebenso entlang der Hochbordstrasse.

Eine besondere Herausforderung wird die Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnnutzung.

F1

F2



1 Diverse städtische Dichten

AREAL HOCHBORD | STÄDTEBAULICHE ANALYSE | M 1:7500

G BEBAUUNG

Analyse

- Bestand kurzfristig
- Bestand mittelfristig
- Bestand langfristig

Hinweise

**G1** Vor allem die Neusezung der Bauten und Bauprojekte bedingt eine grundsätzliche Überarbeitung des Quartierkonzeptes, das dem Quartierplan Hochbord zu Grunde liegt.

**G2** Rückwärtige Adressbildung Helisana.



## Anhang 2

# Berechnungen Wohnanteil

In den nachfolgenden Darstellungen sind die theoretischen Wohnanteile (Regelung BO) und die effektiven Wohnanteile (bereits realisierte Bauten als tatsächliche Werte berücksichtigt) dargelegt.

Der maximale, theoretisch realisierbare Wohnanteil liegt gemäss der Darstellung "theoretischer Wohnanteil" in der Zone Z4 bei 73%. Die Darstellung "effektiver Wohnanteil Stand 2014" berücksichtigt in der Berechnung bereits realisierte Bauten, die in ihrem weiteren Bestehen zumindest einen mittelfristigen Zeithorizont aufweisen (vgl. Analyse Blatt G, Bebauung). Demgemäss sinkt damit der maximale realisierbare Wohnanteil auf 47%. Ein Blick auf die Standorte der bereits realisierten Bauten zeigt, dass sämtliche mit Bauten mit mittelfristigem Bestand aufgrund der neuen Regelungen gemäss BO zum Wohnanteil durch Bauten mit sehr ähnlichem Wohnanteil zu ersetzen sind. Nur bei Bauten mit langfristigem Bestand ist eine grössere Abweichung zum heutigen Bestand möglich. Es ist deshalb praktisch undenkbar, dass der Wohnanteil von 73% jemals erreicht werden wird. Viel wahrscheinlicher und entsprechend massgebend ist ein Wohnanteil von ca. 47%, was dem maximal erreichbaren, effektiven Wohnanteil Stand 2014 und gleichzeitig ungefähr dem Mittelwert des theoretisch möglichen Wohnanteils entspricht (52%).

Der Wohnanteil inklusive den angrenzenden Gebieten im kantonalen Zentrumsgebiet - in welchen in den nächsten Jahren kaum eine Öffnung für die Wohnnutzung ansteht - beträgt rund 33% (Mittelwert min./max. Wohnanteil).

## Berechnungen theoretischer Wohnanteil

Kat. Nr.	Grundstücks- fläche GF m <sup>2</sup>	Zulässige Bau- massenziffer BMZ	Baumasse BM m <sup>3</sup>	Fläche publikums- orientierte EG-Nutzung m <sup>2</sup>	Baumasse abzüglich EG-Nutzung m <sup>3</sup>	Wohnanteil WA		Baumasse BM Wohnen	
						min. WA %	max. WA %	min. BM m <sup>3</sup>	max. BM m <sup>3</sup>
16938	5'226	7	36'580	0	36'580	40	100	14'632	36'580
16939	9'278	7	64'949	1'279	59'195	40	100	23'678	59'195
16940	10'769	7	75'383	0	75'383	40	100	30'153	75'383
16969	10'036	7	70'251	2'167	60'499	40	100	24'199	60'499
16951	11'060	7	77'417	1'833	69'170	40	100	27'668	69'170
16972	22'913	7	160'390	2'637	148'525	40	80	59'410	118'820
16941	9'712	7	67'982	0	67'982	40	80	27'193	54'386
16942	2'134	7	14'939	0	14'939	40	80	5'976	11'951
13628	1'227	7	8'588	0	8'588	40	80	3'435	6'871
16944	1'008	7	7'058	0	7'058	40	80	2'823	5'646
16943+	1'741	7	12'188	0	12'188	0	40	0	4'875
16945	2'145	7	15'017	0	15'017	0	40	0	6'007
	298	7	2'088	0	2'088	40	80	835	1'670
16952	11'291	7	79'034	2'261	68'862	40	100	27'545	68'862
16953	16'621	7	116'348	0	116'348	40	80	46'539	93'078
16954	2'632	7	18'425	1'271	12'707	0	40	0	5'083
	9'365	7	65'556	0	65'556	40	80	26'222	52'445
17409	2'258	7	15'809	1'121	10'765	0	40	0	4'306
	1'742	7	12'193	0	12'193	40	80	4'877	9'754
16960	1'342	7	9'396	650	6'473	0	40	0	2'589
	2'927	7	20'490	0	20'490	40	80	8'196	16'392
16961	1'117	7	7'820	596	5'139	0	40	0	2'056
	1'915	7	13'406	0	13'406	40	80	5'362	10'724
17405	4'265	7	29'858	0	29'858	0	40	0	11'943
	2'511	7	17'578	0	17'578	40	80	7'031	14'063
16949	690	7	4'828	0	4'828	40	80	1'931	3'863
17413	5'849	7	40'941	0	40'941	0	40	0	16'377
	23'578	7	165'044	1'052	160'309	40	80	64'124	128'247
17411	6'427	7	44'992	1'014	40'429	0	40	0	16'172
16957	13'259	7	92'810	0	92'810	0	40	0	37'124
	11'779	7	82'454	1'327	76'483	40	80	30'593	61'186
17396	8'637	7	60'458	2'578	48'855	0	40	0	19'542
	8'696	7	60'872	0	60'872	40	80	24'349	48'698
10065	1'494	7	10'458	0	10'458	40	80	4'183	8'366
	1'337	7	9'362	0	9'362	40	100	3'745	9'362
10064	2'670	7	18'693	0	18'693	40	100	7'477	18'693
16950	3'316	7	23'213	0	23'213	40	100	9'285	23'213

Total	233'267		1'632'869	19'784	1'543'839			491'463	1'193'190
Mittelwert						30.10	73.07		
						51.59			

Industrie- gebiet Süden IG2	6'313	6	37'881			0	0	0	0
	6'645	6	39'871			0	0	0	0
	14'231	6	85'388			0	0	0	0
	580	6	3'482			0	0	0	0
	3'021	6	18'127			0	0	0	0
	3'593	6	21'561			0	0	0	0
	4'588	6	27'526			0	0	0	0
	4'454	6	26'725			0	0	0	0
	1'498	6	8'988			0	0	0	0
	2'520	6	15'120			0	0	0	0
	9'434	6	56'607			0	0	0	0
	357	6	2'142			0	0	0	0
	3'157	6	18'943			0	0	0	0
1'963	6	11'780			0	0	0	0	
Industrie- gebiet Norden IG3	27'041	7	189'286			0	0	0	0
	2'502	7	17'512			0	0	0	0
	1'298	7	9'083			0	0	0	0
	6'884	7	48'185			0	0	0	0
	5'270	7	36'890			0	0	0	0
	5'061	7	35'430			0	0	0	0
	5'983	7	41'884			0	0	0	0
	8'743	7	61'202			0	0	0	0
	2'653	7	18'569			0	0	0	0
	8'374	7	58'621			0	0	0	0
6'614	7	46'300			0	0	0	0	

Total	376'047		2'569'971					491'463	1'193'190
Mittelwert						19.12	46.43		
						32.78			

## Berechnungen effektiver Wohnanteil (langfristiges Szenario)

Kat. Nr.	Gebäudefootprint m <sup>2</sup>	Anzahl Etagen #	Unbebaute Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Zulässige Baumassenziffer BMZ	Baumasse BM m <sup>2</sup>	Fläche publikumsorientierte EG-Nutzung m <sup>2</sup>	Baumasse abzüglich EG-Nutzung m <sup>3</sup>	Effektiver Wohnanteil WA		Baumasse BM Wohnen	
								min. WA %	max. WA %	min. BM m <sup>3</sup>	max. BM m <sup>3</sup>
16938			5'226	7	36'580	0	36'580	40	100	14'632	36'580
16939	3'315	5			58'018	1'279	0	0	0	0	0
16940	2'331	10			81'575	0	81'575	100	100	81'575	81'575
16969	791	29			79'133	2'167	69'381	100	100	69'381	79'133
16951			11'060	7	77'417	1'833	69'170	40	100	27'688	69'170
16972			22'913	7	160'390	2'637	148'525	40	80	59'410	118'820
16941			9'712	7	67'982	0	67'982	40	80	27'193	54'386
16942			2'134	7	14'939	0	14'939	40	80	5'976	11'951
13628			1'227	7	8'588	0	8'588	40	80	3'435	6'871
16944			1'008	7	7'058	0	7'058	40	80	2'823	5'646
16943+			1'741	7	12'188	760	8'767	0	40	0	3'507
16945			2'145	7	15'017	998	10'524	0	40	0	4'210
			298	7	2'088	0	2'088	40	80	835	1'670
16952	4'293	6			90'163	2'261	79'990	100	100	79'990	90'163
16953	8'944	5			156'525	0	156'525	0	0	0	0
16954	4'337	4			60'720	1'271	55'002	0	0	0	0
	1'660	3			17'431	0	17'431	0	0	0	0
17409			2'258	7	15'809	1'121	10'765	0	40	0	4'306
			1'742	7	12'193	0	12'193	40	80	4'877	9'754
16960			1'342	7	9'396	650	6'473	0	40	0	2'589
			2'327	7	20'490	0	20'490	40	80	8'196	16'392
16961			1'117	7	7'920	596	5'139	0	40	0	2'056
			1'915	7	13'406	0	13'406	40	80	5'362	10'724
17405			4'265	7	29'858	2'413	18'998	0	40	0	7'599
			2'511	7	17'578	0	17'578	40	80	7'031	14'063
16949			690	7	4'828	0	4'828	40	80	1'931	3'863
17413			5'849	7	40'941	0	40'941	0	40	0	16'377
			23'578	7	165'044	1'052	160'309	40	80	64'124	128'247
17411			6'427	7	44'992	1'014	40'429	0	40	0	16'172
16957	11'821	5			206'868	0	206'868	0	0	0	0
17396			8'637	7	60'457	2'578	48'854	0	40	0	19'542
			8'696	7	60'873	0	60'873	40	80	24'349	48'698
10065	704	4			9'859	0	9'859	100	100	9'859	9'859
10064	705	4			9'877	0	9'877	100	100	9'877	9'877
16950	711	4			9'960	0	9'960	100	100	9'960	9'960

Total					1'686'061					518'485	893'758
Mittelwert								30.75	53.01		
								41.88			

Industriegebiet Süden IG2			6'313	6	37'881		0	0	0	0	0
			6'645	6	39'871		0	0	0	0	0
			14'231	6	85'388		0	0	0	0	0
			580	6	3'482		0	0	0	0	0
			3'021	6	18'127		0	0	0	0	0
			3'593	6	21'561		0	0	0	0	0
			4'588	6	27'526		0	0	0	0	0
			4'454	6	26'725		0	0	0	0	0
			1'498	6	8'988		0	0	0	0	0
			2'520	6	15'120		0	0	0	0	0
			9'434	6	56'607		0	0	0	0	0
			357	6	2'142		0	0	0	0	0
			3'157	6	18'943		0	0	0	0	0
		1'963	6	11'780		0	0	0	0	0	
Industriegebiet Norden IG3			27'041	7	189'286		0	0	0	0	0
			2'502	7	17'512		0	0	0	0	0
			1'298	7	9'083		0	0	0	0	0
			6'884	7	48'185		0	0	0	0	0
			5'270	7	36'890		0	0	0	0	0
			5'061	7	35'430		0	0	0	0	0
			5'983	7	41'884		0	0	0	0	0
			8'743	7	61'202		0	0	0	0	0
			2'653	7	18'569		0	0	0	0	0
			8'374	7	58'621		0	0	0	0	0
		6'614	7	46'300		0	0	0	0	0	

Total					2'623'163					518'485	893'758
Mittelwert								19.77	34.07		
								26.92			

## Berechnungen effektiver Wohnanteil (mittelfristiges Szenario)

Kat. Nr.	Gebäudefootprint m <sup>2</sup>	Anzahl Etagen #	Unbebaute Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Zulässige Baumassenziffer BMZ	Baumasse BM m <sup>3</sup>	Fläche publikumsorientierte EG-Nutzung m <sup>2</sup>	Baumasse abzüglich EG-Nutzung m <sup>3</sup>	Effektiver Wohnanteil WA		Baumasse BM Wohnen	
								min. WA %	max. WA %	min. BM m <sup>3</sup>	max. BM m <sup>3</sup>
16938			5'226	7	36'580	0	36'580	40	100	14'632	36'580
16939	3'315	5			58'018	1'279		0	0	0	0
16940	2'331	10			81'575	0	81'575	100	100	81'575	81'575
16969	791	29			79'133	2'167	69'381	100	100	69'381	79'133
16951			11'060	7	77'417	1'833	69'170	40	100	27'668	69'170
16972			22'913	7	160'390	2'637	148'525	40	80	59'410	118'820
16941			9'712	7	67'982	0	67'982	40	80	27'193	54'386
16942	1'162	5			20'338	0	20'338	0	0	0	0
13628	522	6			10'961	0	10'961	0	0	0	0
16944	701	6			14'716	0	14'716	0	0	0	0
16943+	1'281	5			22'418	0	22'418	0	0	0	0
16945	1'517	5			26'555	0	26'555	0	0	0	0
16952	4'293	6			90'163	2'261	79'990	100	100	79'990	90'163
16953	8'944	5			156'525	0	156'525	0	0	0	0
16954	4'337	4			60'720	1'271	55'002	0	0	0	0
	1'660	3			17'431	0	17'431	0	0	0	0
17409	2'413	4			33'779	1'121	28'735	0	0	0	0
16960	1'886	5			33'010	650	30'086	0	0	0	0
16961			1'360	7	9'521	596	6'840	0	40	0	2'736
			1'672	7	11'704	0	11'704	40	80	4'682	9'364
17405	2'554	3			26'822	0	26'822	0	0	0	0
16949			690	7	4'828	0	4'828	40	80	1'931	3'863
17413			5'849	7	40'941	0	40'941	0	40	0	16'377
			23'578	7	165'044	1'052	160'309	40	80	64'124	128'247
17411	3'417	1			11'961	1'014	7'398	0	0	0	0
16957	11'821	5			206'868	0	206'868	0	0	0	0
17396			8'637	7	60'457	2'578	48'854	0	40	0	19'542
			8'696	7	60'873	0	60'873	40	80	24'349	48'698
10065	704	4			9'859	0	9'859	100	100	9'859	9'859
10064	705	4			9'877	0	9'877	100	100	9'877	9'877
16950	711	4			9'960	0	9'960	100	100	9'960	9'960

Total					1'676'426					484'631	788'349
Mittelwert								28.91	47.03		
								37.97			

Industriegebiet Süden IG2			6'313	6	37'881			0	0	0	0
			6'645	6	39'871			0	0	0	0
			14'231	6	85'388			0	0	0	0
			580	6	3'482			0	0	0	0
			3'021	6	18'127			0	0	0	0
			3'593	6	21'561			0	0	0	0
			4'588	6	27'526			0	0	0	0
			4'454	6	26'725			0	0	0	0
			1'498	6	8'988			0	0	0	0
			2'520	6	15'120			0	0	0	0
			9'434	6	56'607			0	0	0	0
			357	6	2'142			0	0	0	0
			3'157	6	18'943			0	0	0	0
		1'963	6	11'780			0	0	0	0	
Industriegebiet Norden IG3			27'041	7	189'286			0	0	0	0
			2'502	7	17'512			0	0	0	0
			1'298	7	9'083			0	0	0	0
			6'884	7	48'185			0	0	0	0
			5'270	7	36'890			0	0	0	0
			5'061	7	35'430			0	0	0	0
			5'983	7	41'884			0	0	0	0
			8'743	7	61'202			0	0	0	0
			2'653	7	18'569			0	0	0	0
		8'374	7	58'621			0	0	0	0	
		6'614	7	46'300			0	0	0	0	

Total					2'613'528					484'631	788'349
Mittelwert								18.54	30.16		
								24.35			




## Übersicht Wohnanteile

### Theoretischer Wohnanteil

Zentrumszone:  
min. 30% - max. 73%  
Mittelwert: 52%

Zentrumsgebiet Hochbord:  
min. 19% - max. 46%  
Mittelwert: 33%

### Wohnanteil Zentrumszone Hochbord

-  min. 0% - max. 40%
-  min. 40% - max. 80%
-  min. 40% - max. 100%



### Effektiver Wohnanteil (langfristiges Szenario)

Zentrumszone:  
min. 31% - max. 53%  
Mittelwert: 42%

Zentrumsgebiet Hochbord:  
min. 20% - max. 34%  
Mittelwert: 27%

### Wohnanteil Zentrumszone Hochbord

-  0% (100% Dienstl.)
-  100%
-  min. 0% - max. 40%
-  min. 40% - max. 80%
-  min. 40% - max. 100%



Effektiver Wohnanteil  
(mittelfristiges Szenario)

Zentrumszone:  
min. 29% - max. 47%  
Mittelwert: 38%

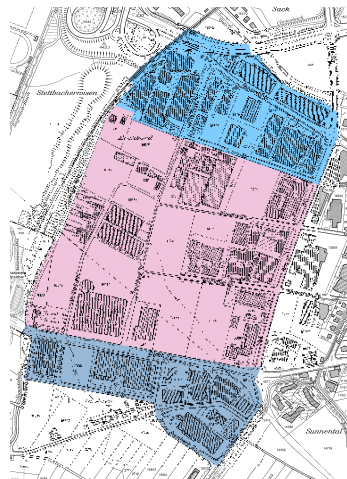
Zentrumsgebiet Hochbord:  
min. 19% - max. 30%  
Mittelwert: 24%

Wohnanteil Zentrumszone  
Hochbord

- 0% (100% Dienstl.)
- 100%
- min. 0% - max. 40%
- min. 40% - max. 80%
- min. 40% - max. 100%



Zentrumsgebiet Hochbord



- Industriegebiet IG3
- Zentrumszone Hochbord
- Industriezone IG2



Stadt Dübendorf

---

Zentrumszone Hochbord

# Mitwirkungsbericht

Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung

Inhalt

1.	Einleitung	3
2.	Kantonale Vorprüfung	4
2.1	Anträge zum Teilrichtplan	4
2.2	Anträge zur Teilrevision der Nutzungsplanung	5
2.3	Anträge zum Entwicklungskonzept (Bericht Art. 47 RPV)	7
2.4	Weitere Hinweise	8
3.	Anhörung	9
4.	Einwendungen zum Teilrichtplan	10
4.1	Einwendung zu Ziffer 2: Städtebauliche Typologie	10
4.2	Einwendungen zu Ziffer 3: Hochhäuser	10
4.3	Einwendungen zu Ziffer 4: Freiraum	11
4.4	Einwendung zu Ziffer 6: Erschliessung	12
4.5	Einwendungen zu Ziffer 7: Baufeldentwicklung	13
4.6	Einwendungen zum Plan 1:2'500	14
5.	Einwendungen zur Teilrevision der Nutzungsplanung	16
5.1	Einwendungen zum Perimeter	16
5.2	Einwendungen zu Art. 16b Abs. 1 BO: Arealüberbauungen	17
5.3	Einwendungen zu Art. 16b Abs. 3 BO: Anbaupflicht	18
5.4	Einwendungen zu Art. 16b Abs. 4 BO: Wohnanteile	19
5.5	Einwendungen zu Art. 16b Abs. 5 BO: Publikumsorientierte Nutzungen	20
5.6	Einwendung zu Art. 16b Abs. 7 BO: Vorzonen und Tiefgaragenzufahrt	21
5.7	Einwendung zu Art. 16b Abs. 8 BO: Etappierung	22
5.8	Einwendungen zu Art. 39 BO: Hochhausbebauung	22
5.9	Einwendung zu Art. 39a Abs. 2 BO: Lärmschutz	23
5.10	Einwendung zu Art. 39a Abs. 3 BO: Gestaltungsplanpflicht	24
6.	Einwendungen zum Entwicklungskonzept (Bericht Art. 47 RPV)	25
6.1	Einwendung zu Ziffer 2: Grundlagen	25
6.2	Einwendung zu Ziffer 5.2: Instrument Gestaltungsplan	25
7.	Weitere Anliegen	26

# 1. Einleitung

## Öffentliche Auflage

Der Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord und die Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet Hochbord in Dübendorf wurde gemäss § 7 PBG vom 20. März bis 20. Mai 2015 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern.

## Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 6. Juli 2015 hat das Amt für Raumentwicklung Zürich zur Vorlage Stellung genommen (2. Vorprüfung).

Die daraufhin revidierte Vorlage wurde mit den kantonalen Vertretern besprochen und in einer 3. Vorprüfung vom 22. Oktober 2015 die definitive Stellungnahme abgegeben.

## Anhörung

Die Nachbargemeinden Volketswil, Schwerzenbach, Fällanden, Dietlikon, Wallisellen, Zürich sowie die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) wurden zur Anhörung eingeladen. Von den Nachbargemeinden liegen Stellungnahmen ohne Anträge vor.

## Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den aufgelegten Akten äussern und Einwendungen einreichen. Innert der Auflagefrist sind 12 Schreiben mit Einwendungen eingegangen.

## Eingehende Prüfung

Der Stadtrat hat sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft. Soweit sich der Stadtrat der Meinung der Einwender ganz oder teilweise anschliessen konnte, wurde die Vorlage entsprechend angepasst.

## Bericht zur Mitwirkung

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Im Interesse der Transparenz werden im vorliegenden Bericht alle Einwendungen behandelt. Dieser Bericht zu den Einwendungen ist im Gemeinderat zusammen mit der Vorlage zur Revision der BZO zur Kenntnis zu nehmen.

## 2. Kantonale Vorprüfung

### 2.1 Anträge zum Teilrichtplan

#### Antrag 1

Zu Ziffer 4: Freiraum

Durch den zusätzlichen Wohnraum steigt der Bedarf an Erholungsräumen. Die Freiräume in der Zentrumszone Hochbord sollen daher naturnah gestaltet werden und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Dadurch soll auch verhindert werden, dass das kommunale Naturschutzgebiet in der Allmend Stettbach einem übermässigen Nutzungsdruck durch Erholungssuchende ausgesetzt wird. Diesbezüglich wird eine Ergänzung in Kapitel 4 des Teilrichtplans Zentrumszone Hochbord empfohlen.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Naturnahe Freiräume werden im urbanen Kontext immer wichtiger, entsprechend sollen im Hochbord qualitativ hochwertige Erholungsräume angeboten werden. Der Teilrichtplan wird wie folgt ergänzt:

"Gestaltung

Die Freiräume sind wo möglich naturnah zu gestalten und grosszügig zu begrünen. Sie haben eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen, damit sie als Erholungsraum gerne genutzt werden."

Unter dem Titel "Allmend Stettbach" wird folgende Anpassung vorgenommen:

"[...] Nachbarschaft auf Stadtzürcher Boden ein grosser Grünraum mit Potenzial für eine sanfte Nutzung. Aus dem Gebiet Hochbord [...]"

#### Antrag 2

Zu Ziffer 6: Erschliessung

Im Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord sind Zufahrten zu den Tiefgaragen auch ab den sekundären Achsen zuzulassen.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Argumentation, wonach die verhältnismässig ruhigen tertiären Achsen nicht durch zusätzliche Tiefgarageneinfahrten belärmt werden sollen ist plausibel, weshalb Einfahrten auch ab sekundären Achsen zu bewilligen sind.

## 2.2 Anträge zur Teilrevision der Nutzungsplanung

### Antrag 3

Zu Art. 16 BO Grundmasse

Der in Art. 16 BO für die Zentrumszone Z1, Z2 und Z3 festgelegte maximale Wohnanteil von 100% widerspricht der in § 51 Abs. 1 PBG definierten Funktion einer Zentrumszone und ist nach unten zu korrigieren. Es wird ein maximaler Wohnanteil von höchstens 60% als zielführend beurteilt.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt und der Artikel entsprechend dem Antrag angepasst.

Begründung

Die Teilrevision bezieht sich nur auf die Zone Z4, weshalb für die Zonen Z1, Z2 und Z3 keine Änderungen in der Bauordnung vollzogen werden.

### Antrag 4

Zu Art. 16b Abs. 1 BO:  
Arealüberbauungen

In Art. 16b Abs. 1 BO sind Anforderungen an Arealüberbauungen gefordert, diese ist jedoch in einer Zentrumszone nicht zulässig. Es kann lediglich eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden, sofern ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Entsprechend der Systematik der BO Dübendorf ist die Vorgabe "Anforderung an Arealüberbauung" in Art. 39a zu verankern.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die erhöhten Anforderungen werden an die Gestaltungsplanpflicht gebunden, womit die gesetzliche Zulässigkeit eingehalten werden kann.

### Antrag 5

Zu Art. 16b Abs. 2 BO:  
Konkurrenzverfahren

Die Verpflichtung zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens ist aus Art. 16b Abs. 2 BO zu streichen. Die Kompetenzen der Fachkommission sind zu definieren.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Verpflichtung zu einem Konkurrenzverfahren und zu einer Beurteilung der Projekte durch eine Fachkommission werden aufgrund fehlender gesetzlicher Grundlage aus der BO gestrichen. Im Erläuterungsbericht ist der Hinweis auf das Konkurrenzverfahren resp. die Beurteilung durch eine Fachkommission als Grundlage für ein Richtprojekt bereits vorhanden:

"Die Basis für Gestaltungspläne bildet ein Richtprojekt, das durch eine Fachkommission der Stadt zu beurteilen ist oder – für Hochhäuser zwingend – in einem Konkurrenzverfahren ermittelt wird."

### Antrag 6

Zum Erläuterungsbericht: Maximale Wohnanteile

Es fehlt ein plausibler Nachweis, welcher maximale Wohnanteil im Gesamtareal aus den differenzierten Wohnanteilsregelungen resultiert. Dieser ist nachzuweisen

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die der Festlegung der Wohnanteile zugrundeliegenden Berechnungen werden offengelegt und dem Erläuterungsbericht beigefügt.

### Antrag 7

Zu Art. 16b Abs. 8 BO  
Übergangslösungen

Die Regelung, wonach der Stadtrat legitimiert ist, angepasste Übergangslösungen in Folge der Etappierung und Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu bewilligen, öffnet unklare Spielräume. Der Artikel ist zu streichen.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begündung

Für eine entsprechende Bestimmung fehlt die gesetzliche Grundlage. Die Bewilligungsfähigkeit von Übergangslösungen, Zwischennutzungen und dgl., die nicht konform mit der Grundordnung sind, richtet sich nach § 220 PBG.

### Antrag 8

Zu Art. 17 Abs. 2 BO: Nutzweise

Stark verkehrserzeugende Nutzungen (SVN) werden als unzulässig bezeichnet. Der Ausschluss von SVN in der Z4 ist jedoch nicht rechtmässig, weshalb dieser Artikel zu streichen ist.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der Ausschluss bestimmter Nutzungen ist in der Zentrumszone nicht zulässig (keine Rechtsgrundlage im PBG). Stark störende Betriebe, zu denen grundsätzlich auch SVN zu zählen sind, sind jedoch über die Empfindlichkeitsstufe III im Gebiet ausgeschlossen.

### Antrag 9

Zu Art. 39 Abs. 3 BO: Hochhäuser

Die Regelung verlangt den Nachweis der Verträglichkeit von Hochhäusern im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens. Diese Regelung muss rechtskonform ausgelegt werden und dazu der Geltungsbereich der Gestaltungsplanpflicht im Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord dargestellt und in der Legende aufgeführt werden.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Darstellung der Gestaltungsplanpflicht ist im Zonenplan an sich hinreichend erfüllt. Die Darstellung auch im Ergänzungsplan wird jedoch als sinnvoll erachtet.

### Antrag 10

Zu Art. 39a Abs. 3 BO:  
Gestaltungsplanpflicht

Die Formulierung in Art. 39a Abs. 3 BO ist unklar: Der Schwellenwert, ab wann ein untergeordnetes Mass an baurechtlich bedeutsamen Massnahmen überschritten wird, ist vage und eröffnet einen Interpretationsspielraum. Die Vorschrift ist nicht rechtmässig und daher aufzugeben.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt und der Artikel entsprechend dem Antrag angepasst.

Begründung

Die Beurteilung, bei welchen baulichen Massnahmen ein Gestaltungsplan zu erstellen ist, ist von den Bewilligungsbehörden im Einzelfall vorzunehmen. Auf eine abschliessende generelle Regelung in der Bauordnung wird verzichtet.

### Antrag 11

Zu Art. 39a BO: Nachweis  
Verkehrsaufkommen

Die Bestimmungen zur Zentrumszone Hochbord in Kapitel 4.6, Art. 39a BO sind so zu ergänzen, dass mit der Erarbeitung der Gestaltungspläne der Nachweis erbracht werden muss, dass das Verkehrsaufkommen bewältigt werden kann.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Auswirkungen der Umzonung auf das Verkehrsaufkommen sind auf Basis der heutigen Wissensgrundlage nicht abschätzbar. Es ist auf Basis der Richtprojekte und vorgesehenen Nutzungen je Gestaltungsplaneinheit aufzuzeigen. Im Erläuterungsbericht werden aufgrund regional vergleichbaren Referenzplanungen Modalsplitziele festgeschrieben, die bei der Beurteilung heranzuziehen sind.

## 2.3 Anträge zum Entwicklungskonzept (Bericht Art. 47 RPV)

### Antrag 12

Zum Erläuterungsbericht: Betrieblicher  
Umweltschutz und Störfallvorsorge

Im Erläuterungsbericht ist darzulegen, wie sich geänderte Anforderungen auf das Störfallrisiko auswirken. Eine Erhöhung des Risikos kann nur hingenommen werden, wenn sie nicht allzu hoch ist und entsprechende Schutzmassnahmen vorgesehen werden. Dazu muss in dieser Teilrevision klar sein, in welcher Bandbreite sich (Schutz-)massnahmen bewegen und in welchen nachfolgenden Planungsschritten diese wie konkretisiert werden.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der Konsultationsbereich des Störfallbetriebs an der Ringstrasse reicht auch in den Perimeter der Teilrevision. Für den betroffenen Baubereich sind die Anforderungen an den Störfall im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens nachzuweisen.

### Antrag 13

Zum Erläuterungsbericht: Modalsplitziele

Ergänzend wird beantragt, dass im Erläuterungsbericht ein Modalsplitziel festgehalten wird.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Siehe dazu Begründung zu Antrag 10

## 2.4 Weitere Hinweise

### Hinweis

Verordnung Fahrzeugabstellplätze

Laut dem regionalen Gesamtverkehrskonzept Flughafenregion (rGVK Flughafen) vom 8. Februar 2008 wird die konsequente Anwendung der kantonalen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" in allen Gemeinden gefordert. Im Hinblick auf die lufthygienische Situation und zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen wird empfohlen, bei der Festlegung der Abstellplätze die Wegleitung zu beachten und die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf entsprechend an die kantonale Wegleitung anzupassen.

Beschluss

Der Hinweis wird entgegengenommen.

### 3. Anhörung

#### Antrag 14

Zu Ziffer 6 Teilrichtplan: Erschliessung

Die ZPG beantragt, die zulässige Anzahl Parkplätze auf das Mass des Oberwerts gemäss kantonaler Wegleitung zu beschränken.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Quartier Hochbord richtet sich nach der kommunal gültigen Verordnung. Es ist nicht sinnvoll, ein einzelnes Quartier auf eine andere Grundlage abzustellen. Entsprechend ist das Anliegen in einer Überarbeitung der kommunalen Parkplatzverordnung einzubringen.

#### Antrag 15

Art. 16 BO: Grundmasse

In Art. 16 BO wird für die übrigen Zentrumszonen Z1, Z2 und Z3 der maximale Wohnanteil auf 100% festgelegt. Dieser Maximalwert wird dem Zonentyp nicht gerecht, weshalb die ZPG eine Reduktion der Oberwerte beantragt. Über alle Zentrumszonen sollen mind. 25% der Gesamtnutzflächen für Nichtwohnflächen gesichert werden.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Siehe dazu Begründung zu Antrag 3.

## 4. Einwendungen zum Teilrichtplan

### 4.1 Einwendung zu Ziffer 2: Städtebauliche Typologie

#### Einwendung 1

Der Teilrichtplan sieht Baufelder mit Blockrandbebauungen und Hochhäusern vor. Es ist durch die Stadt Dübendorf aufzuzeigen, dass dadurch keine nachteiligen Auswirkungen wie Schattenwurf und Lärmbelastungen für angrenzende Grundstücke entstehen.

#### Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Der Nachweis der Einhaltung der Gesetze zu Schattenwurf, Lärmbelastungen etc. erfolgt durch die Bauwilligen erst im Gestaltungsplan- resp. Baubewilligungsverfahren.

### 4.2 Einwendungen zu Ziffer 3: Hochhäuser

#### Einwendung 2

Die Beurteilung der Einhaltung der städtebaulichen Prinzipien und der Gestaltungsgrundsätze gemäss dem Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" soll durch die vorgesehene Fachkommission möglich sein und nicht zwingend mittels Konkurrenzverfahren. Der Teilrichtplan Kap. 3 "Hochhäuser" soll entsprechend ergänzt werden.

#### Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

#### Begründung

Hochhäuser haben eine zentrale Stellung für den Auftritt des künftigen Hochbords inne. Die architektonischen und städtebaulichen Anforderungen sind entsprechend höher und können nur über ein qualitätssicherndes Verfahren, wie ein SIA Konkurrenzverfahren, genügend eingefordert werden. Die Anknüpfung an ein bestimmtes Regelwerk oder "Label" bei der Durchführung des Konkurrenzverfahrens soll jedoch im Einzelfall geregelt werden.

Einwendung 3	Für Hochhäuser soll kein SIA Konkurrenzverfahren vorgeschrieben werden
Beschluss	Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Vgl. Begründung zu Einwendung 2.

### 4.3 Einwendungen zu Ziffer 4: Freiraum

Einwendung 4	Die Freifläche in Blockrandüberbauungen soll grundsätzlich nicht öffentlich zugänglich ausgestaltet werden.
Beschluss	Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Das Hochbord ist im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet eingetragen, was das hohe öffentliche Interesse an diesem Gebiet zeigt und die deutlich über der in § 49a PBG vorgesehene Ausnützung legitimiert. Im Zusammenhang mit den höheren möglichen baulichen Dichten gemäss der Revisionsvorlage erhalten die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einen Mehrwert, sind im Gegenzug jedoch dazu aufgefordert der zunehmenden Bedeutung des Gebiets durch eine entsprechende Umgebungsgestaltung Rechnung zu tragen. In Zukunft werden sich im Gebiet Hochbord viele Beschäftigte aufhalten, weshalb öffentlich zugängliche Freiräume eine sehr hohe Relevanz aufweisen. Angesichts der Anforderungen an das Gebiet sind die Festlegungen im Teilrichtplan grundsätzlich verhältnismässig. Freiflächen um Hochhäuser sowie solche, die direkt ab den Strassen zugänglich sind, sind öffentlich zugänglich zu machen. Etwas anders sieht es für Freiflächen innerhalb der Blockrandbebauungen aus, die grundsätzlich als Freiraum für die Bewohnenden resp. die jeweils Beschäftigten dienen sollen und entsprechend nicht öffentlich zugänglich sein müssen. Hingegen ist eine öffentlich zugängliche diagonale Durchwegung jeweils sicherzustellen.
Einwendung 5	Auf den Hauptachsen werden Bäume gepflanzt. In der Hochbord- und der Sonnentalsstrasse kommen einige dieser Bäume in den Leitungsbereich zu stehen. Es ist darauf zu achten, dass die Bäume auf max. 10 m Höhe gepflegt werden.
Beschluss	Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung Der Teilrichtplan wird entsprechend ergänzt. Die Wahl der Baumart ist noch nicht erfolgt. Es ist denkbar, dass im Leitungsbereich nur niedrigwachsende Bäume zum Einsatz kommen.

Einwendung 6 Soweit die Stadt Dübendorf öffentliche Freiräume bzw. der Öffentlichkeit zugängliche Flächen auf Privatgrund etc. will, sei nach den entsprechenden Grundlagen vorzugehen (d.h. sie hat alle Grundeigentümer gleich zu behandeln und die Finanzierung über das Gemeinwesen sicherzustellen).

Beschluss Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung Vgl. Begründung zu Einwendung 4.

#### 4.4 Einwendung zu Ziffer 6: Erschliessung

Einwendung 7 Der Text betreffend dem angebotsorientierten Autoverkehr soll so angepasst werden, dass sich die Abstellplatzzahl für Autos nach der kantonalen Wegleitung "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" richtet und nicht nach der kommunalen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze.

Beschluss Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung Vgl. Begründung zu Antrag 13.

Einwendung 8 Es ist festzuhalten, dass die genaue Lage der (Fuss-) Wegeverbindung gemäss Teilrichtplan vom Eigentümer von Kat.-Nr. 17413 selber bestimmt werden kann.

Beschluss Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung Der Teilrichtplan ist ein behördenverbindliches Instrument, entsprechend ist die Lage gemäss Teilrichtplan nicht bindend festgelegt und weist einen Anordnungsspielraum auf. Die Festlegung der genauen Lage der arealinternen Wegverbindungen geschieht auf Stufe Gestaltungsplan, wobei diese von den Grundeigentümern aufgestellt werden.

#### Einwendung 9

Die Erschliessung der Parzelle Nr. 16932 von der Lagerstrasse im Süden des Grundstücks muss gesichert sein um eine Bebauung zu ermöglichen. Die Erschliessungsmöglichkeit von Süden her ist rechtsverbindlich zu bestätigen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Grundstück Kat. Nr. 16932 befindet sich ausserhalb des Perimeters des Teilrichtplans. Der Teilrichtplan baut auf den Festlegungen des Quartierplans Hochbord auf. Entsprechend wurde am Erschliessungsregime des ganzen Quartiers und damit auch der Lagerstrasse sowie der Bauten nördlich davon nichts verändert. Eine rechtsverbindliche Bestätigung kann jedoch nicht in Aussicht gestellt werden. Ein Antrag auf Erschliessung von Süden her ist aufgrund der dazumal gültigen Rechtsgrundlage zu prüfen.

#### Einwendung 10

Der Zugang für den MIV zum Gebiet Hochbord (Nebenzufahrt: Kreuzung Ringstrasse/Neugutstrasse) über das Birchlenquartier soll so gestaltet werden, dass das Birchlenquartier nicht durch MIV mit Zielort Hochbord belastet wird. Die Quartiere "Hochbord" und "Birchlen" sollen für den MIV verkehrstechnisch entkoppelt werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Kreuzung Ringstrasse/Neugutstrasse befindet sich ausserhalb des Perimeters des Teilrichtplans. Der Teilrichtplan baut auf den Festlegungen des Quartierplans Hochbord auf. Entsprechend wurde am Erschliessungsregime des ganzen Quartiers und damit auch der Neugutstrasse nichts verändert. Im Rahmen der künftigen Bauprojekte ist gemäss Beschluss zu Antrag 10 nachzuweisen, dass das induzierte Verkehrsaufkommen bewältigt werden kann. In diesem Zusammenhang wird auch die Belastung der umgebenden Quartiere aufzuzeigen sein.

### 4.5 Einwendungen zu Ziffer 7: Baufeldentwicklung

#### Einwendung 11

Bei der "Entwicklungseinheit" bzw. der "zweckmässigen Gestaltungsplaneinheit" ist bezüglich der Planungs- und Bautätigkeit von der bereits bestehenden Gesamtkonzeption des Teilrichtplanes (dat. 10.02.20215) auszugehen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Bauwillige sind aufgefordert, eine Gesamtkonzeption in Optionen über die ganze Entwicklungseinheit darzulegen. Diese kann der Gesamtkonzeption gemäss Teilrichtplan entsprechen, kann an begründeten Orten jedoch auch von dieser abweichen.

Die Gesamtkonzeption dient dem Nachweis, dass die verschiedenen Vorgaben zur städtebaulichen Typologie, dem Freiraum und der Nutzung etc. über unterschiedliche Zeithorizonte und/oder Nutzungsszenarien eingehalten werden können. Entsprechend hat der Nachweis auf projektspezifischen Grundlagen des Erstentwicklers zu erfolgen und kann nicht bereits auf Stufe Richtplan erfolgen. Die nachgewiesene Gesamtkonzeption ist für die weiteren Bauwilligen innerhalb der Entwicklungseinheit nicht verbindlich und muss durch diese entsprechend auch nicht bestätigt werden.

Einwendung 12

Im Teilrichtplan ist zu vermerken, dass sämtliche Bauten und Kandelaber im Leitungsbereich eine Ausnahmegewilligung des Eidgenössischen Starkstrominspektorats ESTI benötigen. Dieses wird durch den Leitungseigentümer Swissgrid bzw. seinen Dienstleister eingereicht.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Die Ergänzung im Teilrichtplan ist für das Bewilligungsverfahren hilfreich.

## 4.6 Einwendungen zum Plan 1:2'500

Einwendung 13

Im Plan "Teilrichtplan, Zentrumszone Hochbord, 1:2500" sollen die Verbindungswege wie im Plan "Nutzungsplanung, Zentrumszone Hochbord, Ergänzungsplan Situation 1:1000" ergänzt werden.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Die Fusswegverbindungen der beiden Pläne sind übereinstimmend darzustellen.

Einwendung 14

Der NIS-Korridor soll auf dem Richtplan auch bei 40 m Abstand von der Leitungssachse eingezeichnet werden.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Der NIS-Korridor ist zur Information auch für die Richtplanung hilfreich. Die Bezeichnung entspricht ausserdem einer Auflage aus der ersten öffentlichen Auflage.

Einwendung 15

Der Anlagebereich ist als Abstandslinie zur Leitung bei 25.7 m einzuzeichnen und sämtliche Baufelder daraus zu entfernen bzw. Baufelder als Sockelbauten zu markieren.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Der Anlagenbereich bezieht sich auf eine Distanz von 20 m ab dem äussersten Leiterseil (entspricht 25.7 m ab der Achse). Als Baueinschränkung ist sie in der Richtplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Einwendung 16

Auf die Ausscheidung eines NIS-Korridors ist zu verzichten bzw. soll der Korridor redimensioniert werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der NIS-Korridor wird nur zur Information dargestellt. Er entfaltet keine rechtlichen Wirkung. Mit der Bestimmung gemäss Art. 16b Abs. 4 BO werden jedoch im Bereich von jeweils 40 m ab der Leitungssachse, was materiell dem NIS-Korridor entspricht, Erleichterungen beim minimalen Wohnanteil gewährt. Die Darstellung der entsprechenden Information ist entsprechend legitim.

## 5. Einwendungen zur Teilrevision der Nutzungsplanung

### 5.1 Einwendungen zum Perimeter

#### Einwendung 17

Das ganze Gebiet Hochbord zwischen Überlandstrasse (oder Neugutstrasse) und Zürichstrasse soll in die Zentrumszone Z4 gelegt werden, um das Quartier als Einheit zu stärken. Eine Trennung der Zonen entlang der Lagerstrasse ist aus einer städtebaulichen Argumentation heraus nicht nachvollziehbar.

#### Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Das Zentrumsgebiet gemäss kantonalem Richtplan reicht nicht nur über die Z4, sondern auch über das Hochbord hinaus. Neben der Zentrumszone kommen darin auch Industriezonen und eine Wohn- und Gewerbezone vor. Alleine aus dem Eintrag eines Zentrumgebiets kann keine Berechtigung für die Zuteilung zu einer Zone abgeleitet werden. Ebenso wenig gilt dieser Anspruch quartiersintern. Zwar kann das Hochbord als Quartier mit klaren Abschlüssen nach allen vier Seiten gelesen werden, hingegen weist das Gebiet nördlich der Lagerstrasse einen klar anderen städtebaulichen Ausdruck auf, als das Gebiet südlich davon. Im Weiteren ist eine Zonenabgrenzung nicht nur städtebaulich, sondern auch aus nutzungsplanerischer Sicht begründet. Eine Umzonung des Gebiets nördlich der Lagerstrasse hätte weitreichende Konsequenzen auf den Bestand und würde eine Nutzungstransformation nach sich ziehen, die derzeit nicht erwünscht ist. Dies gilt umso mehr, als im Gebiet des Teilrichtplans keine stark verkehrserzeugenden Verkaufsnutzungen und verhältnismässig hohe Wohnanteile vorgesehen sind. In einem kantonalen Zentrumsgebiet sind jedoch verschiedene Nutzungen erwünscht.

## 5.2 Einwendungen zu Art. 16b Abs. 1 BO: Arealüberbauungen

### Einwendung 18

Die Mindestarealfläche ist in der geltenden BO Art. 27 Abs. 2 für die Zentrumszone auf 3000 m<sup>2</sup> zu reduzieren oder der 2. Satz im neuen Art. 16b Abs. 1 ist wie folgt zu ergänzen "..., ausgenommen der Mindestarealfläche."

### Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### Begründung

Art. 16b Abs. 1 BO, wonach Neubauten die Anforderungen gemäss Arealüberbauungen zu erfüllen haben, wird aufgrund von Antrag 5 gestrichen. Die Anforderungen gemäss Arealüberbauung werden neu an die Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 39a geknüpft. Die Einforderung derselben begründet sich jedoch nicht in der Arealgrösse, sondern im wesentlichen öffentlichen Interesse am Gebiet. Entsprechend ist für Areale kleiner als 4'000 m<sup>2</sup> keine spezielle Regelung zu erlassen.

### Einwendung 19

Für Gestaltungspläne, welche nicht von der Regelbauweise abweichen und solchen, bei denen Privilegien eingeräumt werden, sind differenzierte Regelungen bzw. Anforderungen vorzusehen. Besonders soll darauf verzichtet werden, für Büro- oder Gewerbebauten sowie für Hochhäuser erhöhte Anforderungen für Ausrüstungen, Ausstattungen und Energie zu statuieren.

### Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### Begründung

Das wesentliche öffentliche Interesse am Zentrumsgebiet Hochbord rechtfertigt die Einforderung höherer Anforderungen, die materiell denjenigen der Arealüberbauung entsprechen. Bei Hochhäusern ist die Einforderung solcher aufgrund ihrer zentralen städtebaulichen Stellung im Areal umso wichtiger. Dies gilt unabhängig von der Nutzung eines Gebäudes.

### 5.3 Einwendungen zu Art. 16b Abs. 3 BO: Anbaupflicht

Einwendung 20	Die Anbaupflicht ist für den Bereich Kreuzung Ecke Ringstrasse / Zürichstrasse wegzulassen.
Beschluss	Die Einwendung wird berücksichtigt.
Begründung	Die runde Anbaupflicht ist nicht zweckmässig. Eine städtebaulich gute Setzung an der Kreuzung Ringstrasse - Zürcherstrasse ist im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens nachzuweisen. Die Anbaupflicht wird für den Kreuzungsbereich entsprechend ersatzlos gestrichen.
Einwendung 21	An der Ecke Hochbord-/ Sonnentälstrasse ist auf die Statuierung eines Eckpunkts sowie auf die Anbaupflicht auf Kat. Nr. 17413 zu verzichten.
Beschluss	Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die räumliche Fassung entlang der Sonnentälstrasse und des Kreuzungsbereichs Hochbordstrasse - Sonnentälstrasse durch Pflichtbaulinien und -eckpunkte ist elementarer Bestandteil des städtebaulichen Konzepts des Teilrichtplans. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens kann von diesen abgewichen werden, sofern sich städtebaulich bessere Lösungen erzielen lassen oder andere Zwänge dies erforderlich machen. Die Einwendung zielt darauf ab, dass die durch das Grundstück führende Hochspannungsleitung bereits heute einen solchen Zwang darstelle und ein entsprechendes Abweichen von der Anbaupflicht notwendig mache. Der blosse Verweis auf das Hindernis, ohne konkretes Bauprojekt oder Gestaltungsplanverfahren, genügt jedoch nicht als Nachweis. Stattdessen gilt es, im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens auf Grundlage eines konkreten Richtprojekts nachzuweisen, dass ein Festhalten entsprechend den Ausführungen der Einwendung unverhältnismässig ist. Kann dies nicht nachgewiesen werden, ist die Anbaupflicht einzuhalten.

## 5.4 Einwendungen zu Art. 16b Abs. 4 BO: Wohnanteile

### Einwendung 22

Entgegen dem gemäss Art. 16b Abs. 4 im Ergänzungsplan bezeichneten Streifen mit minimalen und maximalen Wohnanteilen ist eine Mischrechnung für den Wohnanteil zuzulassen.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Mischrechnungen innerhalb eines Grundstücks werden zugelassen, sofern die Vorgaben gemäss Art. 16 BO eingehalten sind.

### Einwendung 23

Für die südwestliche Ecke des Hochbords, zwischen der Bahnhofplattform Stettbach und Am Stadtrand ist eine minimale Wohnnutzung festzulegen und die maximal mögliche Wohnnutzung entsprechend der umgebenden Baufelder zu erhöhen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Nutzungsmix ist über das gesamte Gebiet eruiert worden und entspricht demjenigen eines Zentrumsgebiets mit Mischzone. Im Falle einer Erhöhung des Wohnanteils auf den Parzellen am Bahnhof Stettbach, droht der Wohnanteil über das gesamte Gebiet den erwünschten Wert zu überschreiten. Dazu kommt, dass diese Flächen an einem attraktiven Ort für publikumsorientierte Nutzungen und Gewerbenutzungen liegen und so der festgelegte Nutzungsmix verhältnismässig erscheint.

### Einwendung 24

Auf dem unmittelbar nördlich liegenden Baufeld, zwischen der Bahnhofplattform Stettbach und Am Stadtrand sei die maximal mögliche Wohnnutzung entsprechend der umgebenden Baufelder (z.B. Jabee Tower und Feldmann Park) zu erhöhen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Vgl. Antwort zu Einwendung 23

### Einwendung 25

Für das Grundstück Kat.-Nr. 17413 soll für ein Grossteil der Flächen ein Wohnanteil von min. 0% bis max. 80% oder allenfalls min. 20% bis max. 80% geltend gemacht werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Begründung für die Erhöhung der Flexibilität beim Wohnanteil rührt von der Hochspannungsleitung her, die gewisse Nutzungen verunmöglicht. Mit der Ausnahmeregelung von Art. 16b Abs. 3, wonach Grundstücksteile innerhalb des NIS-Korridors von einem minimalen Wohnanteil befreit sind, wird jedoch genügend Flexibilität für eine sinnvolle Überbauung geschaffen.

## 5.5 Einwendungen zu Art. 16b Abs. 5 BO: Publikumsorientierte Nutzungen

Einwendung 26

Der Begriff "publikumsorientierte Nutzung" ist für Grundstücke entlang der Zürich- und Ringstrasse wegzulassen resp. "keine Wohnnutzung" vorzusehen.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Das Quartier Hochbord hat als Zentrumsgebiet einen wesentlichen Anteil an publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen aufzuweisen. Die Zürichstrasse und die Ringstrasse sind nicht erst seit der Errichtung der Glattalbahn wichtige Strassen für die Stadt Dübendorf und weisen eine entsprechend hohe Frequenzierung auf. Andererseits führen zu viele publikumsorientierte Flächen bei fehlender Nachfrage zu Leerständen, die der Entwicklung und der Lebendigkeit des Gebiets schaden. Für die Quartierentwicklung sind insbesondere publikumsorientierte Flächen im Gebietsinnern entlang der Hochbordstrasse zentral. Die publikumsorientierten Flächen werden deshalb konzentriert: Entlang dem mittleren Abschnitt der Hochbordstrasse, beim Bahnhof Stettbach sowie um die Glattalbahnhaltestelle Ringwiesen an der Ringstrasse.

Einwendung 27

Entlang der Zürichstrasse sollen publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss des 2Sides-Gebäude (auch nach einer Renovation) nicht zwingend vorgeschrieben werden.

Beschluss

Die Einwendung ist sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Die Erdgeschosse entlang der Zürichstrasse müssen aufgrund den Überlegungen zur Einwendung 26 nicht mehr zwingend mit publikumsorientierten Nutzungen belegt werden.

### Einwendung 28

Für den Bereich entlang der Zürichstrasse sowie entlang der Hochbordstrasse sollen keine Nutzungsvorgaben (namentlich betreffend publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen) statuiert werden.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Vgl. Antwort zu Einwendung 26

### Einwendung 29

Die Zugänge müssen gemäss diesem Artikel von der Strasse her stufenlos erreicht werden können. Dies betrifft aber nur die neuen Gebäude, was einer zusätzlichen Präzisierung bedarf.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Die Präzisierung wird in Art. 16b Abs. 4 BO aufgenommen: "[...] Bestandesbauten sind von der Vorschrift ausgenommen."

## 5.6 Einwendung zu Art. 16b Abs. 7 BO: Vorzonen und Tiefgaragenzufahrt

### Einwendung 30

Die gemäss Art. 16b Abs. 7 BO vorgesehenen Baumreihen, wie zum Beispiel an der südlichen Seite der Lagerstrasse, sind bis zur Ecke der neuen Hochstrasse zu pflanzen und nicht weiter bis zur Ringstrasse.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Baumreihen entlang der primären und sekundären Achsen richten sich an der vom Stadtrat festgesetzten Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum aus. Die Bäume müssen erst im Rahmen des Gestaltungsplans- resp. Baubewilligungsverfahrens gepflanzt werden.

### Einwendung 31

Auf die Einschränkung, wonach die Zufahrten zu Tiefgaragen nach Möglichkeit nicht ab der Sonnentalstrasse anzuordnen sind ist zu verzichten.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Vgl. Antwort zu Antrag 2.

## 5.7 Einwendung zu Art. 16b Abs. 8 BO: Etappierung

Einwendung 32

Zur Etappierung ist eine klare Regelung vorzusehen.

Beschluss

Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Der Erläuterungsbericht wird betreffend der Wohnanteile wie folgt ergänzt:

"Etappierungen bei den Bauten und Nutzungsanteilen sind insofern zugelassen, als dass bei jeder Bauetappe nachzuweisen ist, dass die Bestimmungen zum minimalen und maximalen Wohnanteil über das gesamte Grundstück bei Vollaussnutzung eingehalten werden kann."

## 5.8 Einwendungen zu Art. 39 BO: Hochhausbebauung

Einwendung 33

In der Teilrevision Nutzungsplanung ist zu regeln, dass für Grundstücke, über welche bereits ein privater Gestaltungsplan vorliegt, kein zusätzlicher privater Gestaltungsplan eingereicht werden muss, um eine Hochhausbebauung gemäss Art. 39 zu gewährleisten.

Beschluss

Die Einwendung ist sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Ein Hochhaus entspricht einer Abweichung zur Regelbebauung gemäss BZO, weshalb in jedem Fall ein Gestaltungsplan erforderlich ist. Der Teilrichtplan bildet lediglich die konzeptionelle Grundlage, wonach Hochhäuser im Gebiet Hochbord grundsätzlich erwünscht sind. Er ist jedoch keine gesetzliche, eigen-tümerverbindliche Grundlage. Diese wird erst mit dem Gestaltungsplan erarbeitet.

Im bestehenden Gestaltungsplan über die Grundstücke Kat. Nr. 16938 und 16939 ist keine Höhenbegrenzung festgelegt. Da sich die Bestimmungen an der gültigen Bauordnung ausrichten, sind künftig Hochhäuser bis zu einer Höhe von 60 m möglich, die den Vorgaben des Gestaltungsplans und wo dieser nichts gegenteiliges erwähnt, der Bau- und Zonenordnung entsprechen.

#### Einwendung 34

Im Fall der Errichtung eines Hochhauses nach Art. 39 BO ist der zulässige Wohnanteil zu erhöhen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Nutzungsmix ist über das gesamte Gebiet eruiert worden und entspricht demjenigen eines Zentrumsgebiets mit Mischzone. Entsprechend ist dieser Mix auch bei einer höheren baulichen Ausnützung beizubehalten. Im Falle von Hochhäusern mit höherem Wohnanteil droht der Wohnanteil über das gesamte Gebiet den erwünschten Wert zu überschreiten.

### 5.9 Einwendung zu Art. 39a Abs. 2 BO: Lärmschutz

#### Einwendung 35

In der Teilrevision Nutzungsplanung gilt es zu regeln, dass für Grundstücke mit erhöhtem Lärmschutz gemäss Ergänzungsplan, über welche bereits ein privater Gestaltungsplan vorliegt, kein zusätzlicher privater Gestaltungsplan eingereicht werden muss, um die jeweiligen Pegelwerte gemäss Art. 39a BO nachzuweisen.

Beschluss

Die Einwendung ist sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Die in der BO Art. 39a festgeschriebenen Pegelwerte entsprechen materiell den Planungswerten, nach denen bereits überbaute Gebiete mit erhöhten Lärmschutzanforderungen gemäss Ergänzungsplan beurteilt wurden. Sofern der jeweils bestehende Gestaltungsplan eingehalten (und damit die die Planungswerte) wird, können weitere Bauten erstellt werden, ohne dass die Anpassung des Gestaltungsplans erforderlich wird. Der Nachweis der Einhaltung der Pegelwerte für bestehende Bauten ist nicht nötig.

## 5.10 Einwendung zu Art. 39a Abs. 3 BO: Gestaltungsplanpflicht

Einwendung 36

Diese Bestimmung höhlt die Bestandesgarantie nach § 357 PBG aus und ist deshalb zu überdenken resp. abzuschwächen.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Bestimmung wird entsprechend der Begründung zu Einwendung Antrag 9 ergänzt.

## 6. Einwendungen zum Entwicklungskonzept (Bericht Art. 47 RPV)

### 6.1 Einwendung zu Ziffer 2: Grundlagen

Einwendung 37

Im Erläuterungsbericht Entwicklungskonzept ist auf Seite 12 unter Punkt "2.6 Gestaltungspläne im Gebiet" zu ergänzen, dass der private Gestaltungsplan "Hochbord Kat.-Nr.: 16939 und Kat.-Nr.: 16938" über die besagten zwei Grundstücke durchgeführt wurde. Entsprechend sind die Graphik und der Text anzupassen.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Die Darstellung wird entsprechend dem Perimeter des Gestaltungsplans angepasst.

### 6.2 Einwendung zu Ziffer 5.2: Instrument Gestaltungsplan

Einwendung 38

Die Beurteilung der Einhaltung der städtebaulichen Prinzipien und der Gestaltungsgrundsätze gemäss dem Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" soll durch die vorgesehene Fachkommission möglich sein und nicht zwingend mittels Konkurrenzverfahren. Der Erläuterungsbericht in Kap. 5.2 soll entsprechend ergänzt werden

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es ist kein zwingendes Konkurrenzverfahren vorgesehen. Das Richtprojekt kann gemäss Erläuterungsbericht Kapitel 5.2 auch durch eine Fachkommission beurteilt werden. Ausnahme dafür bilden Hochhäuser, die eine gesonderte Stellung aufweisen, weshalb ein Konkurrenzverfahren vorgeschrieben wird. Hierzu ist die Begründung zur Einwendung 2 zu beachten.

## 7. Weitere Anliegen

Einwendung 39  
Gesetzgebung

Die neuen Artikel sind so aufzubauen, dass sie lesbarer werden und nicht diverse Themen in einem Artikel geregelt werden. Zudem sollen klare Messweisen (Wohnanteilsberechnung, Freifläche Hochhäuser, Parkierung bei SVN) vorgesehen werden.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Überarbeitung der Revision führt zu einem logisch aufgebauten Gesetzeswerk. Im Erläuterungsbericht werden die Berechnungsweisen für den Wohnanteil und die Freifläche der Hochhäuser an einem Beispiel veranschaulicht.

Einwendung 40  
Bestandesgarantie

Es wird die Bestätigung der Zulässigkeit der Fahrbewegungen und Parkplätze im heutigen Umfang für Grundstück Kat. Nr. 16932 für die Nutzungen gemäss Art. 24 BO eingefordert. Darüber hinaus sei zu bestätigen, dass Nutzungs- und/oder Erschliessungseinschränkungen des Grundstücks durch die angrenzende Z4 verhindert werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es können keine Bestätigungen zur Bestandesgarantie abgegeben werden. Es gilt die Bestandesgarantie gemäss § 357 PBG.

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Hochbord Inkraftsetzung**

**Dübendorf.** Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 03.02.2017 verfügt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Hochbord, die der Gemeinderat der Stadt Dübendorf mit Beschluss vom 4. Juli 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.

Der Entscheid wurde am 17. Februar 2017 samt Rechtsmittelbelehrung publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 28. März 2017 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision tritt somit am Tag nach dieser Publikation in Kraft.

Stadtrat Dübendorf

00191465