



Referenz-Nr.: ARE 15-0683

Kontakt: Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 48, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

## **Privater Gestaltungsplan «Giessen» und Zonenplanänderung – Genehmigung**

Stadt **Dübendorf**

Lage Grundstücke Kat.-Nrn. 17059 und 17055 angrenzend an die Überland- sowie die Ringstrasse und den Fluss Glatt

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan M 1:1'000 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 7. März 2014
  - Zonenplanänderung M 1:2'500 vom 7. März 2014
  - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 7. März 2014

### **Sachverhalt**

Zustimmung Der Gemeinderat Dübendorf stimmte mit Beschluss vom 2. Februar 2015 dem privaten Gestaltungsplan «Giessen» sowie der dazugehörigen Zonenplanänderung zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 12. März 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. April 2015 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit dem privaten Gestaltungsplan «Giessen» sollen basierend auf einem Richtprojekt die Voraussetzungen für eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige Überbauung des Areals «Giessen», einschliesslich eines Hochhauses, geschaffen werden. Dazu gehört auch die Anpassung des Zonenplanes im betroffenen Gebiet.

Einer ersten Fassung des Gestaltungsplanes hatte der Gemeinderat der Stadt Dübendorf bereits am 4. Juli 2011 zugestimmt. Dagegen wurde ein Referendum ergriffen, was zu einer nachträglichen Ablehnung, vor allem aufgrund des sehr hohen Hochhauses und des niedrigen Wohnanteiles, an der Volksabstimmung vom 27. November 2011 führte. In der vorliegenden neuen Fassung wurde der Wohnanteil von 40% auf 50% erhöht und die Höhe des Hochhauses von 114 m auf 85 m reduziert. Zugleich wurde die Gesamtnutzfläche auf 45'000 m<sup>2</sup> und die Anzahl der Parkplätze auf 468 reduziert. Aufgrund dieser Anpassungen konnte auf eine erneute Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Mit der Zonenplanänderung soll die im Dreieck Überlandstrasse – Ringstrasse – Glatt liegende Zone für öffentliche Bauten (Oe) neu als Freihaltezone F festgesetzt werden. Die östlich in das Gestaltungsplangebiet ragende Wohnzone W4 wird innerhalb des Geltungsbereiches neu der angrenzenden Zentrumzone Z3 zugeschlagen.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der  
Vorlage

Der Perimeter wird durch die Ringstrasse sowie das Trassee der Glattalbahn in drei Gebiete getrennt. Das westliche Gebiet zwischen Glatt, Überlandstrasse und Ringstrasse soll zukünftig als öffentlicher Grünraum dienen. Im mittleren Areal zwischen Ringstrasse, Überlandstrasse und dem Trassee der Glattalbahn kommen ein öffentlich zugänglicher Platz sowie die eigentliche Überbauung zu liegen. Letztere weist an der Kreuzung Überlandstrasse – Ringstrasse ein Hochhaus auf, welches nicht nur den Perimeter sondern auch die unmittelbare Umgebung zukünftig prägen wird. Östlich des Trassees der Glattalbahn schliesst eine kammartige Überbauung sowie ein Naturschutzgebiet entlang der Glatt den Perimeter ab.

Der private Gestaltungsplan «Giessen» weist ein hohes städtebauliches und aussenräumliches Potential an einer verkehrstechnisch gut erschlossenen Lage auf und leistet einen wichtigen Beitrag zur inneren Verdichtung entlang der Glattalbahn sowie in einem kantonalen Zentrumsgebiet.

Wesentliche Festlegungen  
und Vorschriften

Im Situationsplan wird das Richtprojekt sehr präzise umgesetzt, ohne dass der Anordnungsspielraum beeinträchtigt wird. Die Lage des Hochhauses sowie der anderen Bauten und die Nutzung der Aussenräume inkl. Wegverbindungen sind klar ersichtlich. In den Vorschriften werden hauptsächlich Aussagen zur Überbauung inkl. Nutzung, zur Erschliessung, zum Aussenraum und zum Lärmschutz gemacht.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 15. Januar 2014 gestellten Anträgen wurde entsprochen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Giessen», welchem der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 2. Februar 2015 zugestimmt hat, wird genehmigt.



- II. Die Zonenplanänderung, die der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 2. Februar 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- III. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 588.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv VI auferlegt.
- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- V. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen
  - Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- VI. Mitteilung an
  - Stadt Dübendorf (unter Beilage von vier Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle)
  - k-werkstatt, Angelo Labate, Gotthelfstrasse 22a, 5000 Aarau (Rechnungsadressatin)

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





Stadt Dübendorf

Kanton Zürich

# Gestaltungsplan Giessen

Stand:  
7. März 2014

## Vorschriften

  
Die Grundeigentümerin:  
k-werkstatt Baumanagement AG

Vom Gemeinderat festgesetzt am: - 2. Feb. 2015

Der Präsident:



Der Sekretär:



Von der Baudirektion  
genehmigt am:

- 9. Juni 2015

BDV Nr. 06831 15

Für die Baudirektion:





**Inhaltsverzeichnis****1. Allgemeines**

Art. 1	Zweck	3
Art. 2	Bestandteile, Geltungsbereich	3
Art. 3	Übergeordnetes Recht	3

**2. Überbauung / Nutzung**

Art. 4	Nutzung, Ausnutzung, Nutzungsaufteilung	3
Art. 5	Baufelder, zulässige Gesamthöhe	4
Art. 6	Koordination Glattalbahn	4
Art. 7	Abstände, Gebäudemasse, Hochwasserschutz	5
Art. 8	Gestaltung	5
Art. 9	Hochhaus	5
Art. 10	Dachgestaltung	6
Art. 11	Reklamen	6

**3. Erschliessung**

Art. 12	Zufahrten, Parkierung	6
Art. 13	Glattalbahn	7
Art. 14	Langsamverkehr	7

**4. Aussenraum**

Art. 15	Aussenraum	8
---------	------------	---

**5. Lärmschutz**

Art. 16	Lärmschutz, Massnahmen	9
---------	------------------------	---

**6. Energie / Versorgung / Entsorgung**

Art. 17	Energie	10
Art. 18	Abfall	19

**7. Etappierung**

Art. 19	Etappierung	10
---------	-------------	----

**8. Verfahren, Schlussbestimmungen**

Art. 20	Inkrafttreten, Änderung	11
---------	-------------------------	----

Die Stadt Dübendorf erlässt gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, insbesondere dessen §§ 83 – 87, den nachstehenden Gestaltungsplan „Giessen“:

## 1. Allgemeines

### Art. 1

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Voraussetzungen für eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige, sowie umweltgerechte Überbauung des Areals „Giessen“ zu schaffen und die Erschliessung sicherzustellen.

Insbesondere sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, für

- eine vielfältige, gemischte Nutzungsstruktur;
- ein städtebaulich und architektonisch gut gestaltetes Merkzeichen (Hochhaus) und eine umweltgerechte, dichte Überbauung;
- die Aufwertung des Glattufers und des angrenzenden Naturschutzobjektes Nr. 2.B.1, Nassstandort Giessen;
- einen attraktiven Platz der Begegnung bei der Bahnhaltstelle Giessen.

### Art. 2

Bestandteile

<sup>1</sup> Die Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Vorschriften
- Situationsplan im Mst. 1 : 1'000

Unterlagen zur Information

<sup>2</sup> Weitere Unterlagen sind der Planungsbericht, die Überbauungsstudie und der Umweltverträglichkeitsbericht mit Beilagen.

Geltungsbereich

<sup>3</sup> Der Perimeter umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet der Grundstücke Kat. Nrn. 17055 und 17059.

### Art. 3

Übergeordnetes Recht

Soweit die Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die jeweilige Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf.

## 2. Überbauung / Nutzung

### Art. 4

Nutzung

<sup>1</sup> Zulässig sind die Wohnnutzung, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Verkauf, Hotel, Büros sowie Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Bildung, Gesundheit, Sport, etc.

Ausnutzung

<sup>2</sup> Die bauliche Ausnutzung umfasst insgesamt eine Gesamtnutzfläche (GNF)<sup>1</sup> von maximal 45'000 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Gesamtnutzfläche GNF gemäss Art. 39b der Bauordnung

Nutzungsaufteilung: • Wohnanteil	<sup>3</sup> Der Wohnanteil beträgt mindestens 50% der Gesamtnutzfläche (GNF).
• Verkaufsnutzungen	<sup>4</sup> Verkaufsnutzungen sind bis zu einer Gesamtnutzfläche (GNF) von maximal 4'980 m <sup>2</sup> zulässig.
Allgemein zugänglicher Platz	<sup>5</sup> Der allgemein zugängliche Platz mit der Haltestelle Giessen dient der Begegnung. Er ist so zu gestalten, dass die Haltestelle, die Hauszugänge und das Veloparking stufenfrei erreichbar sind.

### Art. 5

Baufelder	<sup>1</sup> Oberirdische und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder errichtet werden.  <sup>2</sup> Verbindungstunnels und –brücken sowie besondere Gebäude können von der Baubehörde auch ausserhalb der Baufelder bewilligt werden, sofern keine wesentlichen öffentlichen Interessen entgegenstehen.
Maximal zulässige Gesamthöhe	<sup>3</sup> Die maximal zulässigen Gesamthöhen sind im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 pro Baufeld eingetragen.
Ausragende Baufelder	<sup>4</sup> Die minimal zulässigen Koten UK Decke bei ausragenden Baufeldern sind im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 pro Baufeld eingetragen
Baufeld allgemein zugänglicher Platz	<sup>5</sup> Das im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 bezeichnete Baufeld allgemein zugänglicher Platz kann unterbaut werden. Eingeschossige Gebäude sind zulässig, wenn sie die Begegnungsqualität des Platzes zweckmässig unterstützen.
Baubereich Veloparking	<sup>6</sup> Im Baubereich Veloparking sind öffentliche Bike & Ride Abstellplätze und damit in Zusammenhang stehende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen zulässig. Wenn sich bei der Erweiterung der Glattalbahn zur „GlattalbahnPlus“ via Überlandstrasse zeigt, dass das Bahntrasse die Veloparking tangiert, sind die entsprechenden Abbrüche und Anpassungen vom Eigentümer entschädigungslos vorzunehmen.
Baufeld Vordach	<sup>7</sup> Im Baufeld Vordach sind transparent gehaltene Vordächer zulässig. Diese dienen der Haltestelle Giessen und dem Bahntrasse als Schutz.

### Art. 6

Koordination mit Glattalbahn	<sup>1</sup> Die Überbauung des Gestaltungsplanareals ist mit der Glattalbahn zu koordinieren.
Trasse Glattalbahn	<sup>2</sup> Das im Situationsplan bezeichnete Trasse der Bahn und der Haltestelle ist für die Bahnanlagen dauernd freizuhalten.

Bauliche Trennung <sup>3</sup> Die Bauten der Glattalbahn und die Bauten der Überbauung sind konstruktiv so zu trennen, dass keine Erschütterungen übertragen werden.

### Art. 7

Abstände <sup>1</sup> Der Gebäudeabstand innerhalb von Baufeldern ist frei, soweit die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen erfüllt werden.

Zusammenbau <sup>2</sup> Der Zusammenbau ist innerhalb der Baufelder erlaubt.

Gebäudemasse <sup>3</sup> Gebäudelänge und Gebäudebreite sind frei.  
Es kommen keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.

Tiefste Fundationskote <sup>4</sup> Die tiefste Fundationskote liegt bei 426.25 m ü. M.  
Davon ausgenommen sind auf maximal 10% der bebaubaren Fläche Vertiefungen (Fundamentverstärkungen, Lift- und Pumpenschächte, etc.) ohne Tiefeneinschränkung, sofern diese unter dem Mittelwasserspiegel generell zulässig sind.

Hochwasserschutz <sup>5</sup> Zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes müssen Öffnungen in Bauten bis mindestens zur Kote von 431.20 m ü. M. hochwassersicher ausgeführt werden.

### Art. 8

Gestaltung allgemein <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

Fachgutachten <sup>2</sup> Der Stadtrat gibt auf Kosten des Gesuchstellers ein Fachgutachten zur Prüfung der Ortsbaulichen und architektonischen Qualität des Bauprojektes in Auftrag.

### Art. 9

Hochhaus <sup>1</sup> In dem im Situationsplan definierten Baubereich kann ein Hochhaus gemäss §§ 282 ff PBG errichtet werden. Die maximal zulässige Gesamthöhe ist im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 festgelegt.

<sup>2</sup> Neben der architektonischen Einordnung ins Nahumfeld, insbesondere in das Basement und den allgemein zugänglichen Platz bei der Haltestelle Giessen, ist die Gesamtkomposition, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung auf die Fernwirkung hin auszugestalten.

<sup>3</sup> Im Baubewilligungsverfahren für das Hochhaus ist aufzuzeigen, wie die restliche zulässige Baumasse auf die übrigen Baufelder verteilt wird.<sup>2</sup>

#### **Art. 10**

- Dachgestaltung <sup>1</sup> Für Hauptbauten sind nur Flachdächer mit maximal 5% Neigung zulässig.
- Dachaufbauten <sup>2</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind erlaubt.  
Im Baufeld Hochhaus ist die im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 festgelegte Gesamthöhe einzuhalten.
- Begrünung Flachdächer <sup>3</sup> Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten und besonderen Gebäuden. Mit der Dachbegrünung sind folgende ökologischen Ziele anzustreben: Moos- und Mauerpfefferbestände (kleinere Flächen), wiesenartige Gras-Kräuter-Bestände (grossflächig), wiesenartige Refugien, die auch in Trockenperioden feucht bleiben (kleinflächig im Bereich von Elementen mit genügend Tragkraft).
- Retention <sup>4</sup> Zur Verhinderung von Regenwasser-Abflussspitzen sind die begrünten Dächer mit Retentionsvolumen zu gestalten und mit abflussregulierten Dachwasserabflusssystemen zu versehen.

#### **Art. 11**

- Reklamen Reklamen sind als Teil der Architektur aufzufassen und müssen insbesondere auf das Gesamtkonzept des Hochhauses abgestimmt sein.

### **3. Erschliessung**

#### **Art. 12**

- Zufahrten <sup>1</sup> Die Zufahrt erfolgt ausschliesslich über die Giessenstrasse. Die Rampe und der unterirdische Wendepunkt sind dauernd öffentlich zugänglich zu halten.  
Die Notzufahrt und die Anlieferung über den allgemein zugänglichen Platz sind zugelassen.
- Parkierung <sup>2</sup> Der Mindestbedarf und die zulässige Höchstzahl an Fahrzeugabstellplätzen für Beschäftigte, Bewohner und Kunden resp. Besucher werden aufgrund der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze Dübendorf (Güteklasse B) ermittelt. Für Nichtwohnnutzungen dürfen die Bedarfswerte für Beschäftigte, Kunden bzw. Besucher nicht über den Bedarfswerten gemäss „Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kom-

---

<sup>2</sup> Weitere Anforderungen vergleiche § 284 PBG

	munalen Erlassen“, Baudirektion des Kantons Zürich, Oktober 1997, liegen.
Max. Anzahl Fahrzeugabstellplätze	<sup>3</sup> Insgesamt sind maximal 440 Fahrzeugabstellplätze zulässig. Die Abstellplätze für Wohnen und Beschäftigte sind von denjenigen für Kunden und Besucher zu trennen.
Bewirtschaftung	<sup>4</sup> Abstellplätze für Kunden und Besucher sind im Hinblick auf eine Verkehrsverlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel, mit einer lenkungswirksamen Gebührenpflicht ab der 1. Minute zu bewirtschaften.
Ettappierung	<sup>5</sup> Im jeweiligen Baubewilligungsverfahren ist sicherzustellen, dass zu keiner Zeit mehr Fahrzeugabstellplätze zur Verfügung stehen, als gemäss effektiver Nutzung zulässig sind. Dazu hat die Bauherrschaft der Stadt Dübendorf jeweils eine Übersicht über den aktuellen Stand der realisierten und genehmigten Parkplätze einzureichen (Parkplatz-/Nutzungsbilanz).

### Art. 13

Glattalbahn	<sup>1</sup> Die Haltestelle Giessen ist in die Gestaltung des allgemein zugänglichen Platzes zu integrieren. <sup>2</sup> Die Führung des Langsamverkehrs, insbesondere die Querung des Bahn-Trassees, sowie die Lage und Zahl der öffentlichen, der Haltestelle zugeordneten Veloabstellplätze werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt.
-------------	--

### Art. 14

Langsamverkehr Wegnetz	<sup>1</sup> Das gesamte Areal ist für den Fuss- und Veloverkehr durchlässig auszugestalten. Die genaue Lage und Zweckbestimmung der im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Wege wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt, längs der Glatt basierend auf dem Freiraumkonzept „Fil Bleu“.
Glattuferweg	<sup>2</sup> Der Glattuferweg (regionale Radroute) ist im Bereich des Nässtandortes Giessen mit der Realisierung der 1. Etappe auf eine Breite von mindestens 3.50 m auszubauen. Dabei ist die Aufwertung des Glattufers und des Naturschutzobjektes Nr. 2.B.1, Nässtandort Giessen zu berücksichtigen. Gleichzeitig mit der Aufwertung sind die Verlegung des Glattuferweges zu realisieren und der alte Abschnitt des Uferweges entlang der Glatt aufzuheben.
Überführung Ringstrasse	<sup>3</sup> Die im Situationsplan bezeichnete Überführung der Ringstrasse hat eine lichte Breite von mindestens 3.0 m aufzuweisen. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Erstellung und Unterhalt sind Sache der jeweiligen Grundeigentümer.

Fuss- und  
Fahrwegrecht

<sup>4</sup> Der Stadt ist ein öffentliches Fusswegrecht auf den im Situationsplan bezeichneten Wegverbindungen sowie ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht (Velo und Servicefahrzeuge) für den innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teil des Glattufers zu gewähren.

Zweiradabstellplätze

<sup>5</sup> Für die Nutzungen der Überbauung ist mindestens 1 Zweiradabstellplatz pro Autoabstellplatz zu erstellen.

## 4. Aussenraum

### Art. 15

Aussenraum  
Grünraum

<sup>1</sup> Der im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 bezeichnete Grünraum dient als Spiel-, Ruhe- und Erholungsbereich. Er darf nur für den Langsamverkehr und mit einer dem Unterhalt dienenden Notzufahrt erschlossen werden. Die Beläge der Wege sind, mit Ausnahme der Zugänge zur Über- oder/und Unterführung, mit sickerfähigem Material auszugestalten. Besondere Bauten sind zulässig, soweit sie zur Erfüllung des Nutzungszweckes notwendig sind.

Freihaltebereiche

<sup>2</sup> Die im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 bezeichneten Freihaltebereiche Nassstandort Giessen und Glattufer sind naturnah zu gestalten und zu pflegen. Die Nutzung und Gestaltung Von Nassstandort Giessen und Glattufer muss so erfolgen, dass diese ihre Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen können. Der Freihaltebereich muss von jeglichen Bauten und Anlagen frei sein. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken ist zu gewährleisten.

Lärmschutzwall  
Grünraum

<sup>3</sup> Der im Situationsplan Mst. 1 : 1000 eingezeichnete Lärmschutzwall Grünraum ist als bepflanzter Erdwall auszuführen. Innerhalb der Gewässerabstandslinie sind keine baulichen Lärmschutzanlagen zulässig.

Bereiche für Retention

<sup>4</sup> Das unverschmutzte Regenwasser aus nicht begehbaren Dachflächen, Platz- und Wegflächen ist möglichst vollständig zu versickern. In den im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 bezeichneten Bereichen für Retention sind naturnah gestaltete Retentionsmulden für die Rückhaltung von Meteorwasser anzuordnen, soweit die notwendige Retention nicht auf den Dächern nachgewiesen werden kann. Die genaue Lage und die Ausmasse der Retentionsmassnahmen wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Umgebungsplan

<sup>5</sup> Mit der ersten Baueingabe ist ein Konzept zur Gestaltung der Aussenräume einzureichen.

Mit jeder Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Dieser beinhaltet insbesondere die für die jeweilige Etappe notwendigen Aussenräume sowie Lage und Ausgestaltung:

- der Erschliessung (Wege, allgemein zugänglicher Platz mit n Beziehung zur Haltestelle, Zweiradabstellplätze usw.)
- des zugehörigen Parkbereiches und der Vorgärten (Freizeit anlagen, Spielfläche, Bepflanzung usw.)
- der zugehörigen Freihaltebereiche
- der Retention und der Dachbegrünung
- der Ver- und Entsorgungsanlagen (Container, Briefkästen, Verteilkästen usw.)
- der Terrainmodellierung und von Stützmauern
- der Beleuchtung

## 5. Lärmschutz

### Art. 16

Lärmschutz

<sup>1</sup> Für die Wohnnutzung sind die Planungswerte (PW), für die übrigen Nutzungen die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe ES III einzuhalten. .

Massnahmen Betriebsräume

<sup>2</sup> Sämtliche lärmempfindlichen Räume die nicht dem Wohnen dienen sind mit einer regelbaren Betriebslüftung auszustatten (Minergie-Standard: „Komfortlüftung“ mit Frischluftzufuhr, Filtersystem, Wärmetauscher, Abluft; SIA Merkblatt 2003: „Einfache Lüftungsanlage“ mit Zu- und Abluft).

Massnahmen Wohnräume

<sup>3</sup> In den Baufeldern Ringstrasse und Überlandstrasse dürfen keine Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Wohnräume direkt zur Ringstrasse und/oder Überlandstrasse angeordnet werden.

Im Baufeld Hochhaus dürfen bis zu einer Kote von 500.00 m ü. M. keine lärmempfindlichen Wohnräume direkt zur Ringstrasse und/oder Überlandstrasse angeordnet werden.

Ab einer Kote von 500 m ü. M. (Höhe Boden) können im Bau-feld Hochhaus lärmempfindliche Wohnräume direkt zur Ringstrasse und/oder Überlandstrasse - nicht aber zur Kreuzung - angeordnet werden, wenn die betreffenden Räume über eine Loggia mit hochschallabsorbierender Untersicht gelüftet werden können. Die Brüstungen der Loggien sind schalldicht auszuführen und die Mindestgrundfläche beträgt 2 x 3 m.

Durchgehende Fassadengestaltung gegen die Ring- und Überlandstrasse

An den übrigen Fassaden und Baufeldern sind Lärmschutzmassnahmen für lärmempfindliche Wohnräume zu treffen, so dass die Summe aller Dämpfungen – bezogen auf den Quellenwert – im offenen Fenster folgende Werte erreicht:

- gegenüber der Überlandstrasse mindestens 25 dB(A),
- gegenüber der Ringstrasse mindestens 24 dB(A),
- gegenüber der Giessenstrasse mindestens 8 dB(A).

<sup>4</sup> In den Baufeldern Ringstrasse und Überlandstrasse sind die Fassaden gegen die Kantonsstrassen so durchgehend zu gestalten, dass ein optimaler Lärmschutz in den lärmabgewandten Bereichen entsteht. Durchgänge für Wegverbindungen sind so auszuführen, dass der allgemein zugängliche Platz möglichst optimal vor Lärm geschützt wird (hochschallabsorbierende Durchgänge, Lärmschutzwände).

## 6. Energie / Versorgung / Entsorgung

### Art. 17

Energie

<sup>1</sup> Zur Sicherung eines rationellen Energieeinsatzes hat die Überbauung mindestens dem, zum Zeitpunkt der jeweiligen Baubewilligung geltenden Minergie-P\*-Standard zu entsprechen.

### Art. 18

Abfall

Für die Bewirtschaftung der im Gestaltungsplangebiet anfallenden Abfälle sind die notwendigen Einrichtungen zu schaffen. Mit den Baugesuchsunterlagen ist ein Abfallkonzept einzureichen.

## 7. Etappierung

### Art. 19

Etappierung

<sup>1</sup> Die Etappierung ist frei.

<sup>2</sup> Bei jeder Etappe ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, wie die restlichen zulässigen Bauvolumen verteilt werden können.

## 8. Verfahren, Schlussbestimmungen

### Art. 20

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung der Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

Änderung

<sup>2</sup> Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.



# Gestaltungsplan Giessen Dübendorf

Stand:  
7. März 2014

## Planungsbericht



Satellitenbild Google

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Änderungen gegenüber der Vorlage, die an der Urne am 27. November 2011 abgelehnt wurde</b>	<b>3</b>
1.	Neue Ausgangslage	3
2.	Vorgenommene Änderungen	3
3.	Verfahren	4
4.	Raumplanerische Erwägungen	5
4.1	Vorschläge gemäss kantonaler Vorprüfung	5
4.2	Lärmschutz	7
4.3	Motorisierter Verkehr und Zweiradverkehr	9
4.4	Hochhaus	12
<b>B</b>	<b>Vorlage vom Gemeinderat festgesetzt am 4. Juli 2011 Abgelehnt an der Urne am 27. November 2011</b>	
1.	Ausgangslage	13
2.	Aufgabenbeschrieb	16
3.	Zonenplanänderung und Anpassung Bauordnung	19
4.	Gestaltungsplan	21
5.	Siedlungskenndaten	25
6.	Planungsverfahren	26

Auftraggeber	k-werkstatt Baumanagement AG Gothelfstrasse 22a 5000 Aarau www.k-werkstatt.com	Angelo Labate Tel. 044 800 82 00 labate@k-werkstatt.com
Planungsbüro	Marti Partner Architekten und Planer AG Zweierstrasse 25 8004 Zürich www.martipartner.ch	Thomas Meier dipl. Bauingenieur FH SIA dipl. Raumplaner FSU REG A Tel. 044 422 51 51 planung@martipartner.ch
Mitwirkung bis zur Vorlage 2011	Gossweiler Ingenieure AG Neuhofstrasse 34, Postfach 8600 Dübendorf 1 www.gossweiler.com	Felix Biasio dipl. Ing. ETH / SIA Tel. 044 802 77 11 fb@gossweiler.com

## **A Änderungen gegenüber der Fassung, die an der Urne am 27. November 2011 abgelehnt wurde**

### **1. Neue Ausgangslage**

Beschlussverfahren  
(Ablehnung  
an der Urne)

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan am 4. Juli 2011 im Verhältnis 23:13 genehmigt. Das Vorhaben wurde kontrovers diskutiert, was zu einem Referendum führte. An der Volksabstimmung vom 27. November 2011 wurde der Gestaltungsplan knapp abgelehnt. Vorausgegangen waren diverse in der Presse veröffentlichte pro und kontra Artikel. Von den Gegnern wurde insbesondere der Wohnanteil von 40% als zu niedrig eingeschätzt und das 114 m hohe Hochhaus als zu hoch für Dübendorf.

Neuer Anlauf mit reduziertem Vorhaben

Die beteiligten Parzellen befinden sich im Besitz der k-Werkstatt Baumanagement AG, Aarau. Der Geschäftsführer Angelo Labate, hat unserem Büro den Auftrag für die Änderung des privaten Gestaltungsplanes erteilt.

Der Stadtrat hat entschieden, dass er bereit ist, den privaten Gestaltungsplan Giessen mit angepassten Vorschriften (vgl. 2. Kapitel) zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung zu verabschieden.

Der Leiter der Abteilung Planung hat nach Besprechung der einzureichenden bereinigten Dokumentation empfohlen,

- den Gestaltungsplan so zu ändern, dass die Änderungen ersichtlich sind;
- einen Lärmnachweis für den höheren Wohnanteil zu erbringen;
- das Richtprojekt jedoch nicht anzupassen.

Der geänderte Gestaltungsplan liegt nun zur Verabschiedung zur öffentlichen Auflage und Anhörung vor.

### **2. Vorgenommene Änderungen**

Die folgenden wesentlichen Änderungen wurden vorgenommen (alle Änderungen vgl. Synopse):

Höhe Hochhaus

Die maximale Höhe des Hochhauses wird auf die Kote 517 m ü.M. reduziert. Dies ergibt eine maximale Gebäudehöhe von 85 m (gemäss ungültiger Fassung 114 m). Vgl. Situationsplan

Gesamtnutzfläche

Die Gesamtnutzfläche (GNF) wird auf 45'000 m<sup>2</sup> festgelegt (gemäss alter Fassung 47'250 m<sup>2</sup>). Die Reduktion beträgt damit 4.8%. Vgl. Art. 4 Abs. 2 Vorschriften. Die Reduktion der Gesamtnutzfläche ist nicht zuletzt eine Folge der Reduktion der zulässigen Höhe des Hochhauses.

Wohnanteil	Der Wohnanteil beträgt mindestens 50% der Gesamtnutzfläche (gemäss alter Fassung 40%). Vgl. Art. 4 Abs. 3 Vorschriften. Der erhöhte Wohnanteil und damit die erhöhte Belegung nachts sollen der befürchteten Verslumung rund um das Gebäude entgegen wirken.
Fahrzeugabstellplätze	Die maximale Anzahl Fahrzeugabstellplätze wird aufgrund der verkleinerten Gesamtnutzfläche ebenfalls reduziert (neu 440 Plätze; Fassung 26. August 2013: 468 Plätze; in alter Fassung 492). Vgl. Art. 12 Abs.3 Vorschriften.
Lärmschutz	Die Lärmschutzvorschriften wurden wegen der Erhöhung des Wohnanteils überprüft und angepasst. Vgl. Art. 16 Vorschriften.
Einfluss auf die Umweltverträglichkeit	Die vorgesehenen Änderungen beeinflussen die Umweltverträglichkeit positiv. Der von den kantonalen Stellen geprüfte Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 22.9.2009 wird deshalb nicht angepasst. Die Resultate der UVB sind im Gestaltungsplan berücksichtigt.

### 3. Verfahren

Verabschiedung durch Stadtrat	Der Stadtrat hat den von Seite der Grundeigentümerin überarbeiteten Planungsentwurf, Stand 26. August 2013, am 5. September 2013 zur kantonalen Vorprüfung und zur Anhörung verabschiedet.
Kantonale Vorprüfung Bericht vom 15.1.2014	Die Prüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung ergab, dass die Vorlage gemäss § 5 PBG rechtmässig, zweckmässig und angemessen ist. Unter Beachtung der im Bericht vom 15. Januar 2014 enthaltenen Anträge betreffend Lärmschutz, Störfallvorsorge und Gewässerraum steht einer Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes Giessen aus Sicht des Amtes für Raumentwicklung nichts entgegen (Befolgung der Anträge vgl. Kap.4). Gemäss der Gesamtbeurteilung weist der Gestaltungsplan ein hohes städtebauliches und aussenräumliches Potential an verkehrstechnisch gut erschlossener Lage auf.
Öffentliche Auflage vom 20.9. bis 20.11.2013 zur Anhörung	<p>Während der öffentlichen Auflage zur Anhörung sind bei der Stadt Dübendorf insgesamt 11 Stellungnahmen eingegangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Zürcher Planungsgruppe Glattal</li> <li>5 Benachbarte Gemeinden</li> <li>2 Ortsparteien</li> <li>1 VBG Verkehrsbetriebe Glattal AG</li> <li>2 Benachbarte Grundeigentümer</li> </ul> <p>Die Kurzfassungen der Stellungnahmen und die Ergebnisse sind im Bericht über die Einwendungen vom 7. März 2014 dokumentiert.</p> <p>Hauptthema war die Anzahl der Parkplätze und das dadurch erzeugte Verkehrsaufkommen.</p>

Bereinigung in Zusammenarbeit mit der Abteilung Planung der Stadt Dübendorf	Am 21.1.2014 erfolgte ein Bereinigungsgespräch zwischen Grundeigentümer, beauftragtem Planer und Leiter sowie Sachbearbeiter der Abteilung Planung der Stadt Dübendorf. Der jetzt vorliegende Entwurf berücksichtigt die kantonale Vorprüfung, die Einwendungen und die Vorschläge der Fachpersonen der Stadt Dübendorf.
Weiterer Planungsablauf	<p>Folgender weitere Planungsablauf ist vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beratung im Planungsausschuss</li> <li>- Behandlung im Stadtrat; Verabschiedung zuhanden Gemeinderat</li> <li>- Beratung in Gemeinderatskommission</li> <li>- Beschluss durch Gemeinderat</li> <li>- Ev. Referendum / Urnenabstimmung</li> <li>- Genehmigung durch die Baudirektion</li> </ul>

## 4. Raumplanerische Erwägungen

### 4.1. Berücksichtigung der Vorschläge gemäss kantonaler Vorprüfung

Qualitätssicherung	Die Empfehlung lautet die Vorschriften des Gestaltungsplanes so zu ergänzen, dass die Art der Qualitätssicherung klar ersichtlich ist. Art. 8 wird wie folgt ergänzt: <i>Der Stadtrat gibt auf Kosten des Gesuchstellers ein Fachgutachten zur Prüfung der ortsbaulichen und architektonischen Qualität des Bauprojektes in Auftrag.</i>
Erschliessung Langsamverkehr - Wegverbindungen	Der Antrag lautet, dass die Lage der im Situationsplan eingetragenen Wege mit dem Freiraumkonzept „Glattraum – Fil Bleu“ abzustimmen sei. Der Antrag wird in Art.14 Abs. 1 übernommen.
- Glatbrücke geplant	<p>Gemäss dem Vorprüfungsbericht soll auf die im Situationsplan als Informationsinhalt eingetragene „Glatbrücke geplant“ verzichtet werden, weil bereits ein Brücke über die Glatt (Ringstrasse) vorhanden ist.</p> <p>Die Fussgängerbrücke ist ein Anliegen der Gemeinde. Im rechtskräftigen Quartierplan Hochbord wurde – in der Absicht der Erstellung dieser Brücke – eine Wegverbindung vorgesehen und die Grundeigentümer mussten das entsprechende Land der Stadt abtreten. Diese Wegverbindung wurde vorgesehen, um via diese Glatbrücke die neue Freihaltezone (Grünraum gemäss Situationsplan) auch aus dem Quartier Hochbord direkt erreichen zu können. Der Quartierplan wurde von der Baudirektion in dieser Form mit Verfügung ARE/41/2012 vom 21. März 2012 genehmigt. Gemäss Art 41c GSchV können Brücken im Gewässerraum erstellt werden, sofern sie standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Gestützt auf die eidgenössische und kantonale Wasserbau- und Fischereigesetzgebung ist die Brücke bewilligungspflichtig und bedarf einer wasserrechtlichen Konzession. Über die Zulässigkeit der Brücke wird somit nicht im Gestaltungsplanverfahren, sondern im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entschieden.</p>

---

	<p>Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird zudem zu klären sein, ob der bestehende Glattuferweg am linken Glattufer aufgehoben wird. Grundsätzlich ist die gesamte Wegführung im Gestaltungsplanperimeter mit dem Projekt „Fil bleu“ abzustimmen. Der geplante Glattuferweg am rechten Glattufer ist hinter der Gewässerabstandslinie bzw. des Uferstreifens gemäss Übergangsbestimmungen GSchV zu führen. Auch im Bereich des Naturschutzobjektes Nassstandort Giessen ist der bestehende Weg am Glattufer aufzuheben (vgl. Eintrag im Situationsplan des Gestaltungsplanes).</p>
Gewässerraum der Glatt	<p>Im Vorprüfungsbericht wird festgehalten, dass die genehmigten Gewässerabstandslinien einen breiteren Gewässerraum sichern als erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Uferstreifens und der Gewässerabstandslinie keinerlei Bauten und Anlagen zulässig sind.</p> <p>Diese Vorschrift wird im Gestaltungsplan vollumfänglich respektiert. Allfällige Bauten in dem im Situationsplan eingezeichneten „Grünraum“ und auch die Wiederlager der geplanten Glattbrücke müssen die gesetzlichen Gewässerabstände einhalten. Unbefestigte Wege sind jedoch auch innerhalb der Gewässrbaulinie zulässig.</p> <p>Der Lärmschutz im Bereich des „Grünraums“ erfolgt durch einen Lärmschutzwall entlang der Überlandstrasse und Ringstrasse, welcher möglichst nahe an die Glatt gezogen wird. Es ist keine bauliche Anlage, sondern ein bepflanzter Erdwall geplant. Eine verbindliche Regelung wird in die Vorschriften aufgenommen (vgl. § 15 Abs.3).</p>
Lärmschutz	<p>Dem privaten Gestaltungsplan wird aus Sicht des Lärmschutzes mit Auflagen zu den Wohnräumen zugestimmt. Diese werden in § 16 der Vorschriften übernommen. Vgl. nachfolgendes Kapitel 3.2.</p>
Mit Abfällen belasteter Betriebsstandort	<p>Im Planungsgebiet liegt ein mit Abfällen gering belasteter Betriebsstandort (kleiner Lagerplatz), welcher im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist (KbS Nr. 0191/I.0058-003).</p> <p>Die Grundeigentümer wurden über den Eintrag im KbS informiert. Vom Standort sind gemäss dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Bei belasteten Standorten muss mit Verschmutzungen im Untergrund gerechnet werden. Die Bauherrschaft hat im Baubewilligungsverfahren eine von der Baudirektion befugte Fachperson beizuziehen.</p>
Störfallvorsorge	<p>Das Ziel der sich auf Artikel 10 USG beziehenden Störfallverordnung besteht darin, die von den Anlagen ausgehenden Risiken für die Umgebung mit allen dem Inhaber verfügbaren verhältnismässigen Massnahmen zu vermindern und gesellschaftlich tragbar zu halten.</p> <p>Aus dem Umweltverträglichkeitsbericht vom 22. September 2009 geht hervor, dass auf Stufe Gestaltungsplan noch keine Aussagen über die zukünftigen Nutzer des Bauvorhabens gemacht werden können. Der Entscheid ob die Überbauung als Ganzes bzw. eingemietete Betriebe der Störfallvorsorge unterstehen, ist auf Stufe Baubewilligungsverfahren zu fällen.</p>

Ein Teil des Planungsgebietes liegt im Konsultationsbereich der störfallrelevanten Überlandstrasse (20'000 Fz/d, davon ca. 400 Lw/d). Eine noch grössere Gefährdung geht von der Ringstrasse aus (22'000 Fz/d, davon ca. 1320 Lw/d). Aufgrund der – aus Störfallvorsorge – eher tiefen Verkehrszahlen verzichtet die Fachstelle Störfallvorsorge auf das Verlangen von Massnahmen. Schutzmassnahmen bleiben freiwillig. Mögliche Schutzmassnahmen infolge eines Störfalls auf der Strasse sind Vorschriften zur Nutzung und solche zur Architektur, Gebäudeausrichtung, Bau- und Haustechnik. Sie sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen (wie keine Altersheime, massive Bauweise, Fluchtwege kurz und von den Kantonsstrassen abgewandt).

#### Energieeffizienz

Der in Art. 17 der Gestaltungsplanvorschriften festgelegte sehr strenge Minergie-P-Standard wird von Seite der Stadt Dübendorf und des Kanton begrüsst. Dübendorf ist seit 2002 Energiestadt. Noch offen ist die Art der Wärmeerzeugung. Prüfwert ist ein Fernwärmenetzverbund. Es wird empfohlen, im Baubewilligungsverfahren frühzeitig mit der Glattwerk AG der Stadt Dübendorf Kontakt aufzunehmen.

## 4.2 Lärmschutz

#### Lärmgutachten

Das Lärmgutachten wurde vom Büro Michael Wichser + Partner AG Dübendorf verfasst (vgl. Beilage). Es zeigt, dass das Projekt „Giessen West“ gemäss LSV nur mit Lärmschutzmassnahmen bewilligungsfähig ist (durchgehende Wohnräume mit Fenstern, die auf der strassenabgewandten Seite geöffnet werden können).

#### Lärmschutzartikel

Dieses Büro hat einen Textvorschlag für den Lärmschutzartikel 16 in den Gestaltungsplanvorschriften erstellt. Er entspricht weitestgehend dem bisherigen Artikel (vgl. Art. 16 Vorschriften).

Änderungen gegenüber der abgelehnten Vorlage:

Die neuen Berechnungen ergeben, dass im Baufeld Hochhaus die Kote, ab der die Planungswerte für Wohnräume eingehalten werden können, von 481 m ü.M. auf 500 m ü.M. erhöht werden muss.

Der massgebende Dämpfungswert im offenen Fenster, bezogen auf den Emissionspegel gegenüber der Ringstrasse, kann von 25 dB(A) auf 24 dB(A) reduziert werden.

Nach der heutigen Praxis werden Grundrisse mit durchgehenden Räumen, die eine lärmabgewandte Lüftung erlauben, bewilligt. Dabei sind folgende Bedingungen zu erfüllen:

- Die Distanz zwischen Raum-Mittelpunkt und Lüftungsfenster darf nicht mehr als 12 m betragen. Die Distanzlinie muss vollständig im Raum verlaufen.
- Der Raum-Mittelpunkt des lärmbelasteten Raums befindet sich höchstens 2 m von der stärkst belasteten Aussenfassade und in der Mitte der parallel zu dieser Aussenfassade gemessenen Raumlänge bzw. -breite.

- Die Breite an der schmalsten Raumstelle muss gesamthaft mindestens 1.5 m betragen. Möglich sind höchstens zwei „Durchlässe“ mit je einer minimalen Breite von 0.5 m.
- Die Breite an der schmalsten Raumstelle muss gesamthaft mindestens 1/5 der Distanz zwischen dem Raum-Mittelpunkt und dem Lüftungsfenster betragen.
- Die Raumhöhe entlang dieser Linie darf nicht durch Einbauten (Küchenkombinationen, Kästen, Stürze, usw.) vermindert werden.

Die Bedingungen werden im Baubewilligungsverfahren kontrolliert.

Die Fachstelle Lärmschutz der Baudirektion des Kantons Zürich hat im Juni 2013 eine Beurteilungspraxis „Neue Wohnnutzungen im lärmigen Siedlungsraum“ veröffentlicht. Sie gilt nur für erschlossene Perimeter, also wenn die Immissionsgrenzwerte massgebend sind. Diese Beurteilungspraxis kommt im vorliegenden Gebiet, in dem die strengeren Planungswerte eingehalten werden müssen, nicht zur Anwendung.

Auflagen  
Baudirektion  
gemäss kantonalen  
Vorprüfung

Gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht vom 15. Januar 2014 sind folgende Punkte in Art. 16 der Vorschriften zu ändern bzw. zu ergänzen:

- Ergänzungsvorschlag: Zum Schutz des Aussenraumes und der Kammüberbauung ist in den Baufeldern Überland- und Ringstrasse für die untersten Geschosse eine geschlossene Bauweise anzustreben. Werden für Wegverbindungen Durchgänge errichtet, so sind die Seitenwände und Deckenuntersichten der Durchgänge hochabsorbierend auszugestalten.

Der Ergänzungsvorschlag wird sinngemäss im neuen Art. 16 Abs. 4 übernommen. Wichtig sind möglichst geschlossene Fassaden, nicht jedoch die geschlossene Bauweise, nach der die einzelnen Baukörper lückenlos aneinander gereiht werden müssten. Mit der Formulierung der „durchgehenden Fassadengestaltung“ werden Zwischenräume zwischen den Baukörpern möglich. Die Lücken müssten mit Schallschutzwänden geschlossen werden, zum Beispiel mit Verglasungen.

- Art. 16 Abs. 3 der Vorschriften ist wie folgt zu ändern: „*In den Baufeldern Ringstrasse und Überlandstrasse dürfen keine Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Wohnräumen direkt zur Ringstrasse und/oder Überlandstrasse angeordnet werden.*“ Der letzte Absatz von Art. 16 Abs. 3 (Grundrisse mit durchgehenden Räumen) erübrigt sich damit und ist ersatzlos zu streichen.

Die obige Formulierung wird übernommen.

### 4.3 Motorisierter Verkehr und Zweiradverkehr

#### Ausgangslage

Die Parkierung und der induzierte Verkehr sind im Umweltverträglichkeitsbericht vom 22. September 2009 behandelt. In Artikel 12 der Gestaltungsplanvorschriften sind die Berechnungsart und die maximale Anzahl Fahrzeuge geregelt.

Die maximale Anzahl Fahrzeugabstellplätze wird aufgrund der verkleinerten Gesamtnutzfläche im jetzigen Planungsentwurf ebenfalls reduziert. In der Fassung vom 26. August 2013 wurde die maximale Anzahl Fahrzeugabstellplätze analog der Reduktion der Gesamtnutzfläche auf 468 Plätze reduziert (in alter Fassung 492). Im durchgeführten Einwendungsverfahren wurde von diversen Begehrenstellern verlangt, die Parkplätze zu reduzieren und damit auch den induzierten Verkehr auf der Giessenstrasse und dem übergeordneten Verkehrsnetz.

#### Überprüfung des Parkplatzbedarfs

Die Überprüfung zeigte, dass eine weitere Reduktion der maximalen Abstellplätze angebracht ist. Abschätzung vgl. nachfolgende Tabellen.

#### Parkplatzberechnung gemäss "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" (Baudirektion des Kanton Zürich, 1997)

ÖV-Güteklasse B / Gemeindetyp 2

Nutzung	mGF*/Sitzplätze		Grenzbedarf		Reduzierter Bedarf			
	in m2	Anzahl	Bewohner/ Beschäftigte	Besucher/ Kunden	Bewohner/ Beschäftigte min.	max.	Besucher Kunden min.	max.
<b>Wohnen (max. 50%)</b>	<b>22'500</b>		<b>281</b>	<b>28</b>	<b>155</b>	<b>225</b>	<b>11</b>	<b>17</b>
<b>Verkauf</b>	<b>5'000</b>		<b>27</b>	<b>90</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>36</b>	<b>54</b>
Lebensmittel 20%	1'000		7	33	2	3	13	20
Nicht-Lebensmittel 80%	4'000		20	57	6	9	23	34
<b>Restaurant</b>	<b>660</b>	<b>200</b>	<b>5</b>	<b>33</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>13</b>	<b>20</b>
<b>Dienstleistung</b>	<b>16'840</b>		<b>211</b>	<b>79</b>	<b>63</b>	<b>95</b>	<b>31</b>	<b>47</b>
Publikumsorient. 20%	3'368		42	34	13	19	13	20
Nicht Publikumsorientiert 80%	13'472		168	45	51	76	18	27
<b>Total</b>	<b>45'000</b>		<b>523</b>	<b>231</b>	<b>227</b>	<b>334</b>	<b>92</b>	<b>138</b>
						<b>Total max.</b>		<b>472</b>
						<b>Total min.</b>		<b>320</b>

\*mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen. Inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwände)

**Bestimmung Bedarfe / Ansätze gemäss kantonaler Wegleitung**

ÖV-Güteklasse B / Gemeindetyp 2 (Begrenzung des maximal zulässigen PP-Angebotes)

Nutzungsart	mGF/Sitzplätze		Grenzbedarf		Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfes			
	in m2	Anzahl	Bewohner/ Beschäftigte	Besucher/ Kunden	Bewohner/ Beschäftigte		Besucher Kunden	
					min. %	max. %	min. %	max. %
<b>Wohnen</b>			1PP/80 m2 mGF oder 1PP/Whg.	10% der Bewohner PP	55	80	40	60
<b>Verkauf</b>					30	45	40	60
Lebensmittel			1PP/150 m2 mGF	1PP/30m2 mGF	30	45	40	60
Nicht-Lebensmittel			1PP/200 m2 mGF	1PP/70 m2 mGF	30	45	40	60
<b>Restaurant</b>			1PP/40 Sitzpl.	1PP/6 Sitzpl.	30	45	40	60
<b>Dienstleistung</b>					30	45	40	60
Publikumsorientiert			1PP/80 m2 mGF	1PP/100 m2 mGF	30	45	40	60
Nicht Publikumsorientiert			1PP/80 m2 mGF	1PP/300 m2 mGF	30	45	40	60

\*mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschoss. Inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwände)

#### Neue obere Grenze der Parkplätze

Bei der Festlegung der maximalen Anzahl Fahrzeugabstellplätze ist zu beachten, dass die konkrete Nutzung erst im Baubewilligungsverfahren bekannt wird und dass dannzumal eine genaue Parkplatzberechnung erstellt wird.

Aufgrund der obigen Erwägungen wird Art. 12 Abs. 3 wie folgt geändert:

*Insgesamt sind maximal **440 Fahrzeugabstellplätze** zulässig.*

Dies entspricht folgender Reduktion:

Gesamtnutzfläche ungültige Fassung 47'250 m2  
Gesamtnutzfläche neu 45'000 m2. Reduktion 4.8%

Maximale Anzahl Fahrzeugabstellplätze ungültige Fassung: 492  
Maximale Anzahl Fahrzeugabstellplätze neu: 440. Reduktion 10.6%

## Zweiradverkehr

Im Gebiet Giessen und der Umgebung ist das Velo wegen den günstigen topografischen Verhältnissen sehr geeignet. Die Anzahl Veloabstellplätze ist auf der Grundlage der VSS-Normen und dem davon abgeleiteten Merkblatt 2013 der kantonalen Koordinationsstelle Veloverkehr zu berechnen.

Die nachfolgende Berechnung zeigt, dass rund doppelt so viele Veloabstellplätze wie Autoabstellplätze benötigt werden.

**Veloabstellplätze, Pflichtbedarf gemäss Merkblatt "Velopflichtabstellplätze, Empfehlung für die Normierung in kommunalen Bau- und Zonenordnungen**  
(Koordinationsstelle Veloverkehr, Kanton Zürich, 2013)

Nutzung	Richtwerte nach Nutzungsintensität* und Geschossfläche (GF)		GF / Sitzplätze / Arbeitsplätze		Pflichtbedarf	
	Bewohner/ Beschäftigte	Besucher/ Kunden	in m2	Anzahl	Bewohner/ Beschäftigte	Besucher/ Kunden
<b>Wohnen (max. 50%)</b>	1 Velo-P / 40 m2 GF <sup>1</sup>	im Wert Bewohner enthalten	<b>22'500</b>		<b>563</b>	
<b>Verkauf</b>			<b>5'000</b>		<b>50</b>	<b>40</b>
Lebensmittel 20%	1 Velo-P / 100 m2 GF	2 Velo-P / 100 m2 VK <sup>2</sup> - Fläche*	1'000		10	20
Nicht-Lebensmittel 80%	1 Velo-P / 100 m2 GF	0.5 Velo-P / 100 m2 VK <sup>2</sup> - Fläche*	4'000		40	20
<b>Restaurant</b>	1 Velo-P / 100 m2 GF*	2 Velo-P / 10 Sitzplätze	<b>660</b>	<b>200</b>	<b>7</b>	<b>40</b>
<b>Dienstleistung</b>			<b>16'840</b>		<b>168</b>	<b>84</b>
Publikumsorient. 20%	1 Velo-P / 100 m2 GF	1.5 Velo-P / 100 m2 GF	3'368		34	51
Nicht Publikumsorientiert 80%	1 Velo-P / 100 m2 GF	0.25 Velo-P / 100 m2 GF	13'472		135	34
<b>Total</b>			<b>45'000</b>		<b>788</b>	<b>164</b>
					<b>Total Gesamt</b>	<b>952</b>

\* Die Ermittlung der Velopflichtabstellplätze nach Nutzungsintensität ist im jetzigen Planungsstadium noch nicht möglich, daher wird bei den mit \* markierten Werten die Vorgaben des Merkblattes durch die Werte der VSS Norm SN 650 065 ersetzt

<sup>1</sup> entspricht in etwa dem Richtwert 1 Velo-P / Zimmer (Wert aus "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" Kanton Zürich, 1997)

<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird mit Grundfläche zum jetzigen Planungsstand gleichgesetzt

In der obigen Berechnung nicht berücksichtigt ist die Mehrfachnutzung der Parkfelder von Beschäftigten, Besuchern und Kunden. Da es sehr schwierig ist, die effektive Nachfrage zum voraus zu ermitteln, wird vorgeschlagen, in einem ersten Schritt zwei Drittel der berechneten Veloparkplätze zu erstellen und die restliche Fläche nur sicherzustellen (Empfehlung vgl. VSS-Norm SN 640 065).

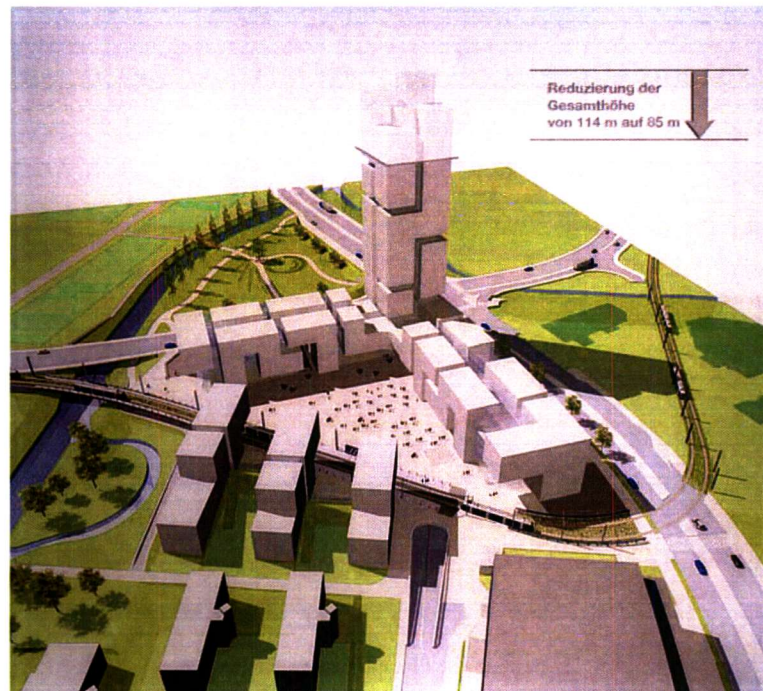
Wichtig ist, dass die erstellten Plätze bedarfsgerecht gelegen und sicher erreichbar sind.

Die Berechnung und Regelung der Veloabstellplätze hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

#### 4.4 Hochhaus

Die Gesamthöhe im Baufeld Hochhaus wird von 114 m auf 85 m reduziert. Die Reduktion ist in den zwei nachfolgenden Visualisierungen des Richtprojektes zum abgelehnten Gestaltungsplan schematisch dargestellt.

Auf die Erstellung eines neuen Richtprojektes wird verzichtet. Das Projekt soll ja lediglich zeigen, dass der Gestaltungsplan einen genügend grossen Rahmen für das zukünftige Bauvorhaben absteckt.



Visualisierung Richtprojekt 2009, k-Werkstatt  
Reduktion der Gesamthöhe gemäss Gestaltungsplanentwurf März 2014

## **B Vorlage vom Gemeinderat festgesetzt am 4. Juli 2011 Abgelehnt an der Urne am 27. November 2011**

### **1. AUSGANGSLAGE**

#### **1.1 Bestehende Unterlagen und Randbedingungen**

Lage

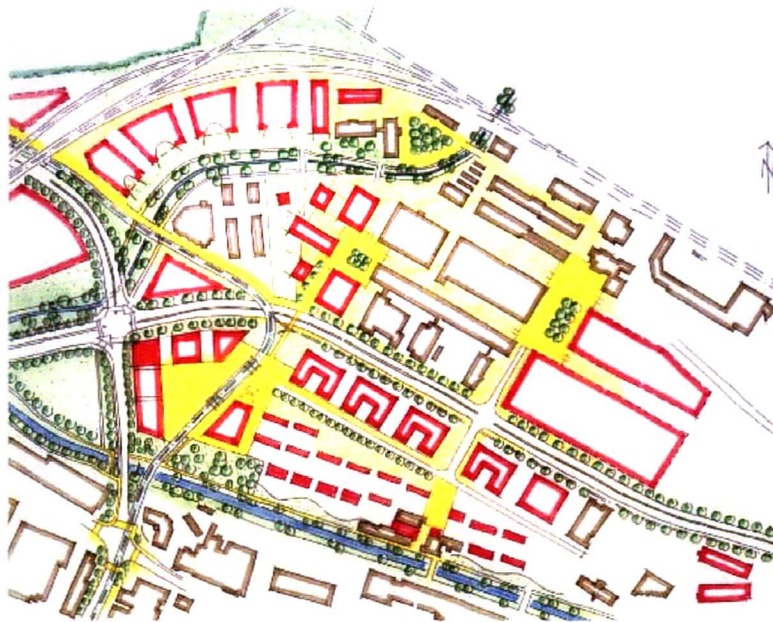
Das Gestaltungsplanareal befindet sich am Kreuzungspunkt der Überlandstrasse mit der Ringstrasse in Dübendorf. Es wird von der Glatt, der Überlandstrasse und im Osten vom Givaudan-Areal begrenzt.

Masterplan Giessen

Grundeigentümer (Bund), Stadtbahn Glattal, Kanton (Tiefbauamt) und Stadt Dübendorf haben 2002 den Masterplan Giessen erarbeitet. Auslöser dieser umfassenden städtebaulichen Gesamtbetrachtung war das Plangenehmigungsverfahren der Stadtbahn.

Im Gestaltungsplanareal wird die Konzentration der zulässigen Ausnutzung auf der Parzelle östlich der Ringstrasse vorgesehen. Das westlich der Ringstrasse gelegene Areal soll als Freiraum der Naherholung, dem ökologischen Ausgleich und dem Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiet) dienen.

Situationsskizze  
Masterplan Giessen



Glattalbahn

Die Glattalbahn mit der Haltestelle Giessen nimmt eine zentrale Stellung für das Gestaltungsplanareal ein. Es besteht ein baulicher und zeitlicher Koordinationsbedarf zwischen der Stadtbahn und der Überbauung des Areals.

Eigentümer

Die k-werkstatt Baumanagement AG hat im Dezember 2006 die beiden Parzellen Kat. Nrn. 17055 und 17060 im Gebiet Giessen-West vom Bund, respektive der ETH, erworben.

Projektentwicklung

Die k-werkstatt Projektmanagement AG betreut die Projektentwicklung des Areals.

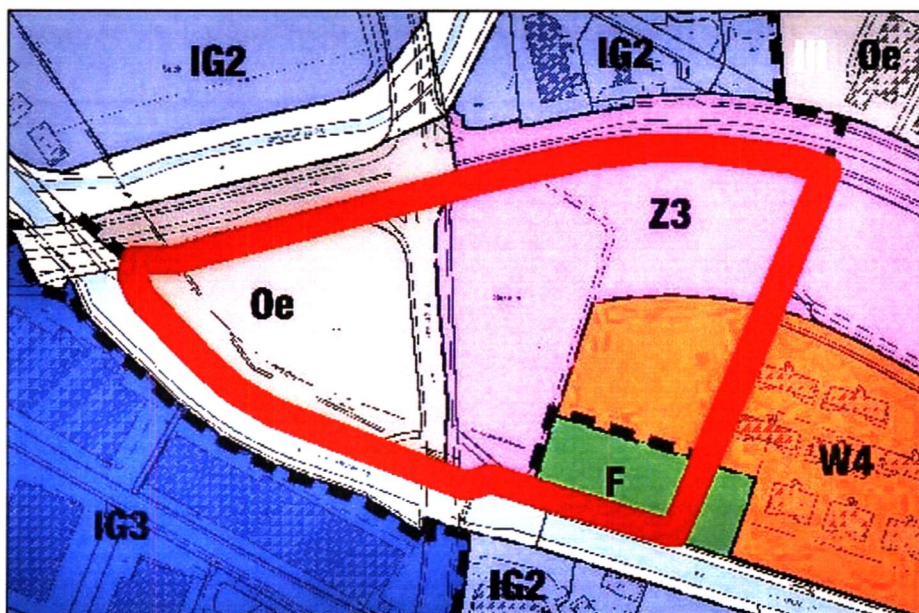
Als Grundlage für den Gestaltungsplan dient eine mit der Stadt Dübendorf abgestimmte Überbauungsstudie auf der Basis des Masterplanes Giessen.

**Rechtliche Umsetzung** Die vorgesehene Überbauung mit einem Hochhaus und Verkaufs-, Büro-, Hotel- und Wohnnutzung bedingt eine Anpassung der Nutzungsplanung Dübendorf, eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sowie einen Gestaltungsplan.

**Zonenplan und Bauordnung** Gemäss Zonenplan der Stadt Dübendorf liegt das westliche Grundstück in der Zone für öffentliche Bauten Oe. Das östliche Grundstück liegt in der Zentrumszone Z3, der Wohnzone W4 sowie der Freihaltezone. Das ganze Gebiet unterliegt der Gestaltungsplanpflicht.

In der Bauordnung Dübendorf sind Hochhäuser bislang auf das Gebiet Hochbord beschränkt.

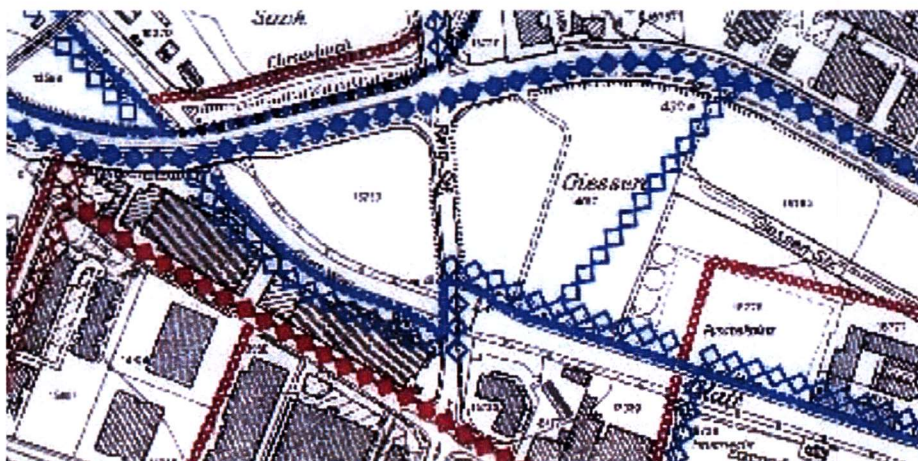
**Auszug Zonenplan Dübendorf**



**Sonderbauvorschriften Giessen** Die Sonderbauvorschriften Giessen umfassen das im Osten an des Gestaltungsplangebiet anschliessende Gebiet Giessen. Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt über dieses Gebiet und ist in den Sonderbauvorschriften Giessen (siehe Art. 26) geregelt.

**Regionale und kommunale Richtplanung** In der regionalen Richtplanung ist das Areal als Zentrumsgebiet ausgeschieden. Entlang der Glatt ist ein Vernetzungskorridor festgelegt. Überland- und Ringstrasse sind Staatsstrassen von regionaler Bedeutung. Die Glattalbahn mit der Haltestelle Giessen sind als geplanter Mittelverteiler eingetragen. Der Glattuferweg ist als regionaler Fuss- und Wanderweg eingetragen. Im Richtplan ist der Ausbau des Glattuferweges zu einer regionalen Radroute und eine Querverbindung zum bestehenden Radweg Überlandstrasse am östlichen Rand des Gestaltungsplangebietes vorgesehen.

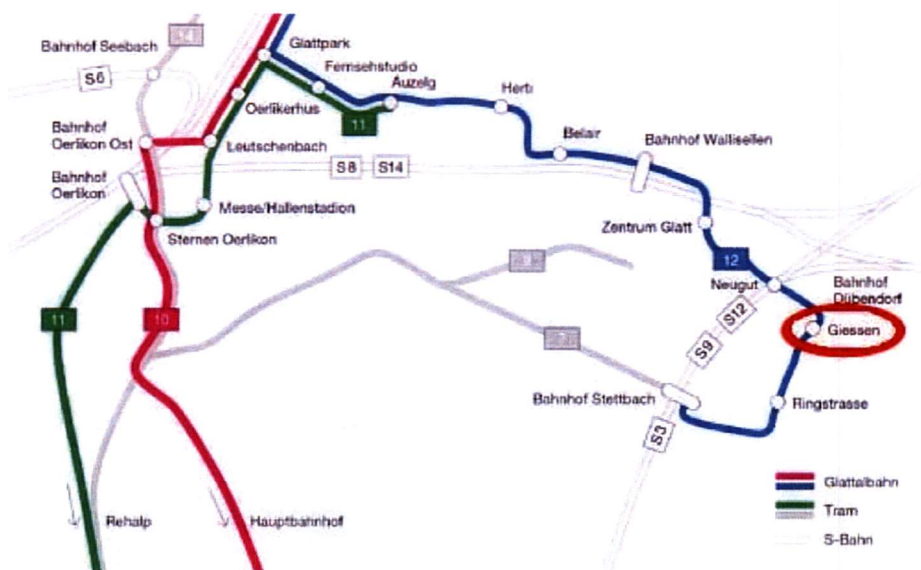
Auszug kommunaler Richtplan Fuss- und Radwege



Glattalbahnhof

Das Trasse der Glattalbahnhof durchschneidet das Gestaltungsplanareal. Die Haltestelle Giessen liegt im Gestaltungsplanperimeter. Die Glattalbahnhof wird zurzeit auf dem Areal als Brückenkonstruktion erstellt.

Linienetz Glattalbahnhof



Kommunales Naturschutzgebiet Giessen

Die Freihaltezone im Südosten des Gestaltungsplangebietes entspricht dem kommunalen Naturschutzgebiet „Nasstandort-Giessen“ (Objekt-Nr. 2.B.1).

Energieplanung

Die Stadt Dübendorf verfügt über eine Energieplanung (Genehmigung 2006). Gemäss Energieplan liegt das östliche Grundstück im Prioritätsgebiet Wärmenutzung Abwasser (3. Priorität).

Ergänzende  
Unterlage:  
Sozialraumstudie

Für das Projekt Bebauung Giessen wurde 2007 eine Expertise zur sozialen Nachhaltigkeit von Prof. Dr. Roland W. Scholz von der ETH Zürich erstellt:

- Qualitative soziale Nutzungs- und Lebenszyklusanalyse des Projektes Bebauung Giessen in Dübendorf vom 5. Sept. 2007

Empfehlungen:

1. Minimaler Wohnanteil der Bebauung von 40 – 50%
2. Blockrandbebauung auf dem „Dreieck“ mit „Seniorenzentrum“ mit einer Grösse von rund 10'000 m<sup>2</sup>.
3. Strukturierung des Raumes auf dem Giessen-Areal und genaue Planung der Vernetzung und Zugänglichkeiten.
4. Erarbeitung eines Aufwertungs- und Vernetzungskonzeptes mit anliegenden Arealen sowie Überquerungen der Glatt, Glattuferweg, Verbindungsweg zur Schule Birchlenquartier etc., so dass der Standort für gehobene Wohnansprüche als attraktiver Wohnstandort betrachtet wird.

## 1.2 Auftrag

Die k-werkstatt Baumanagement AG hat die Marti Partner Architekten und Planer AG mit der Erarbeitung des Gestaltungsplanes beauftragt. Der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) wird von der Gossweiler Ingenieure AG erarbeitet. Das Richtprojekt für die Überbauung entwirft die Labate Architekten AG. Gestaltungsplan, UVB und Richtprojekt sind koordiniert erarbeitet worden.

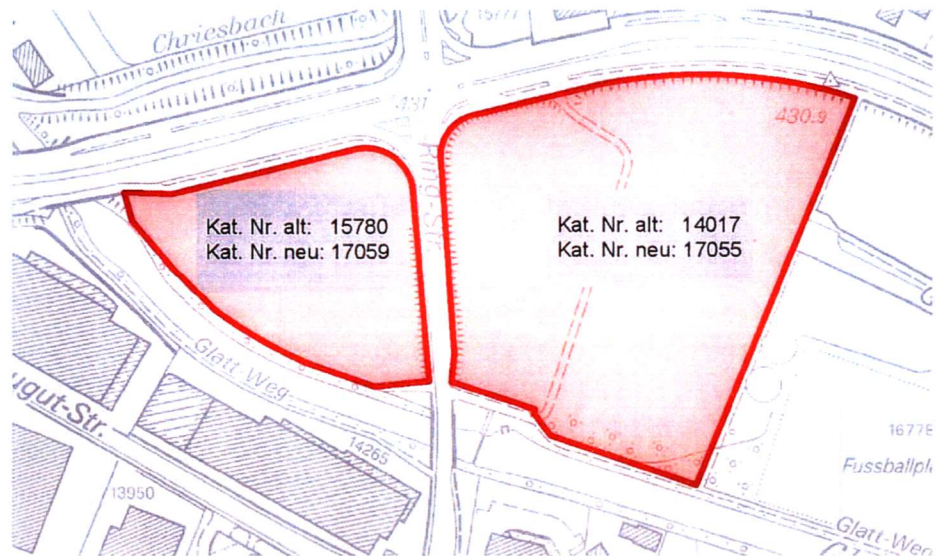
## 2. AUFGABENBESCHRIEB

### 2.1 Standort

Das Gestaltungsplangebiet wird begrenzt durch die Glatt im Südwesten, die Überlandstrasse im Nordosten und im Osten durch das sich im Bau befindliche Automobilzentrum der AMAG und eine neue Wohnüberbauung.

Die Ringstrasse unterteilt das Areal in einen von Bauten freibleibenden Westteil (Kat. Nr. 17059) und den verdichteten Ostteil (Kat. Nr. 17055) mit Glattalhaltestelle und Hochhaus.

Einbezogene  
Grundstücke

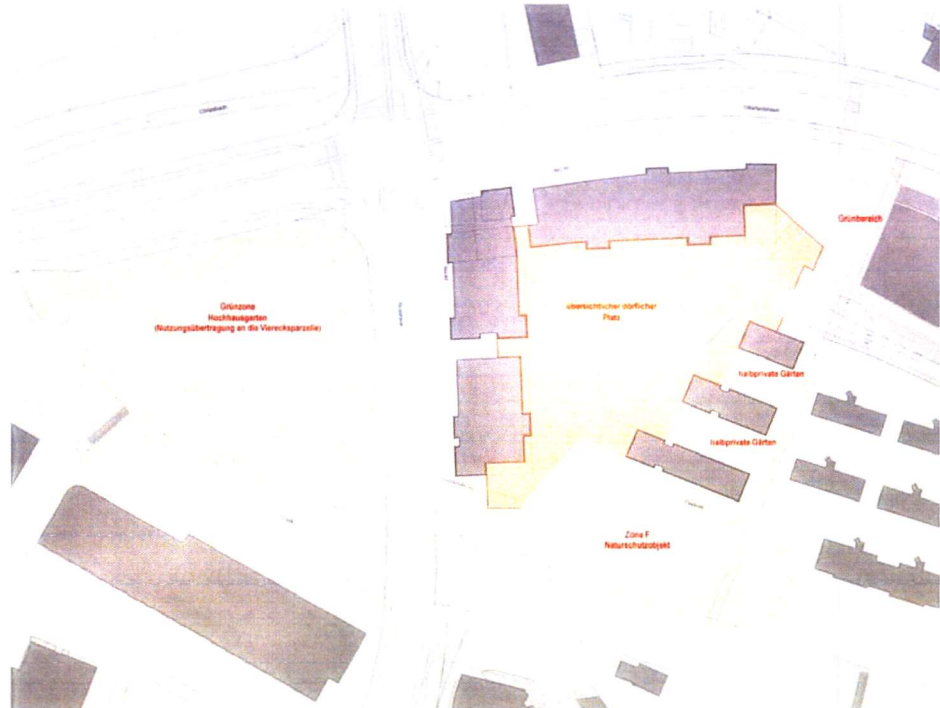


## 2.2 Vorhaben

Projektbeschreibung

Das Vorhaben wird in der Projektdokumentation „Bebauung Giessen“ vom 31. August 2009, welche integraler Bestandteil des Planungsberichtes ist, beschrieben. Dem Gestaltungsplan Giessen dient dieser Bebauungsentwurf der Labate Architekten AG als Referenzprojekt.

Situation Überbauung



Die bauliche Ausnutzung wird auf dem östlichen Grundstück Kat. Nr. 17055 (exklusive Freihaltezone) konzentriert.

Wahrzeichen der Überbauung Giessen ist ein Hochhaus mit einer Höhe von maximal rund 114 m im Kreuzungsbereich von Ring- und Überlandstrasse. Der Turm wird von zwei maximal rund 30 m hohen Baukörpern entlang der verkehrsreichen Staatstrassen flankiert.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Kammüberbauung mit drei über die Glattalbahn auskragenden Baukörpern vorgesehen. Diese liegen über einem Basement mit Verkaufsnutzungen.

Der grosszügige Platz zwischen den Baukörpern umfasst auch die Haltestelle Giessen der Glattalbahn.

Die westliche Parzelle Kat.-Nr. 17059 bleibt frei von Bauten und dient als Grünraum für die Bebauung. Der Grünraum wird mit einer Brücke über die Ringstrasse mit der Überbauung verbunden.

### 2.3 Erschliessung

#### Motorisierter Verkehr

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt von Osten über die Giessenstrasse und über eine Rampe direkt in das 2. Untergeschoss zum unterirdischem Wendepunkt. Die Parkierung und die Anlieferung sind in den beiden Untergeschossen angeordnet.

#### Öffentlicher Verkehr

Die Linie 12 der Glattalbahn (Bahnhof Stettbach – Flughafen Zürich Kloten) mit der Haltestelle Giessen direkt im Gestaltungsplanperimeter nimmt 2010 den Betrieb auf.

Im Umkreis von 200 – 350 m Distanz befinden sich Haltestellen der Buslinien 759, 787 und 796.

Die ÖV-Anbindung in die Region und an das S-Bahnnetz (Bahnhöfe Dübendorf, Stettbach und Wallisellen) ist sichergestellt (ÖV-Güteklasse B).

#### Langsamverkehr

Das Areal ist auch für den Langsamverkehr gut erreichbar.

Entlang der Überlandstrasse und Glatt verlaufen regionale Radwege die entlang der Ostgrenze des Areals mit einer Querverbindung zusammengeschlossen sind.

Für Fussgänger besteht ein dichtes Wegnetz, welches mit dem Projekt noch verfeinert wird (Fussgängerbrücke Ringstrasse, Option zusätzliche Brücke über Glatt, Fussgängerstreifen bei Glattalbahn über die Überlandstrasse).

## 2.4 Bestandteile der Vorlage

Die Vorlage Giessen umfasst folgende Bestandteile:

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Nutzungsplanung                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonenplanänderung und Anpassung der Bauordnung           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umzonung Grundstück Kat.-Nr. 17059 in Freihaltezone</li> <li>- Umzonung Teilbereich Kat.-Nr. 17055 in Zentrumszone 3</li> <li>- Änderung Art. 39 Bauordnung (Hochhäuser)</li> </ul> </li> </ul>   |
| Gestaltungsplan                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestaltungsplan Giessen           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Situationsplan Mst: 1 : 1'000</li> <li>- Vorschriften</li> <li>- Planungsbericht</li> <li>- Referenzprojekt „Bebauung Giessen“</li> </ul> </li> </ul>  |
| Umweltverträglichkeitsbericht UVB | <p>Im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 22. September 2009 sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt untersucht und dargestellt. Die Resultate des UVB sind im Gestaltungsplan berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umweltverträglichkeitsbericht, Hauptuntersuchung           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärmgutachten</li> <li>- Entwässerungskonzept</li> </ul> </li> </ul> |

## 3. ZONENPLANÄNDERUNG UND ANPASSUNG BAUORDNUNG

- |                    |  |
|--------------------|--|
| Ziel               | <p>Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf soll parallel zum Gestaltungsplanverfahren so angepasst werden, dass die angestrebte Bebauung gemäss Masterplan Giessen umgesetzt werden kann.</p>  |
| Masterplan Giessen | <p>Die Zielsetzungen des Masterplanes Giessen im Gestaltungsplanperimeter sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integration von Trasse und Haltestelle Giessen in ein städtebauliches Konzept. Speziell gilt es, die Anbindung an die regionalen Verbindungswege Richtung Hochbord, Glatt, EMPA / EAWAG sicherzustellen.</li> <li>• Die städtebauliche und architektonische Gebietsentwicklung im Areal ist bezüglich Art, Mass und Nutzung aufzuzeigen.</li> </ul> <p>Massnahmen Masterplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihaltung der Dreiecksparzelle (Kat.-Nr. 17059), Kompensation der BGF auf Kat.-Nr 17055.</li> <li>• Städtebaulicher Akzent (Hochhaus) an der Kreuzung Überlandstrasse / Ringstrasse.</li> <li>• Randbebauung entlang Überlandstrasse und Ringstrasse.</li> <li>• Öffentlicher Platz im Bereich der Haltestelle Giessen.</li> </ul> |

- Bike & Ride Anlage als Sekundärbau möglichst nahe bei der Stadtbahnhaltestelle.
- Punktuelle, klar akzentuierte Übergänge für den Langsamverkehr zu den Gebieten EMPA West und Hochbord.

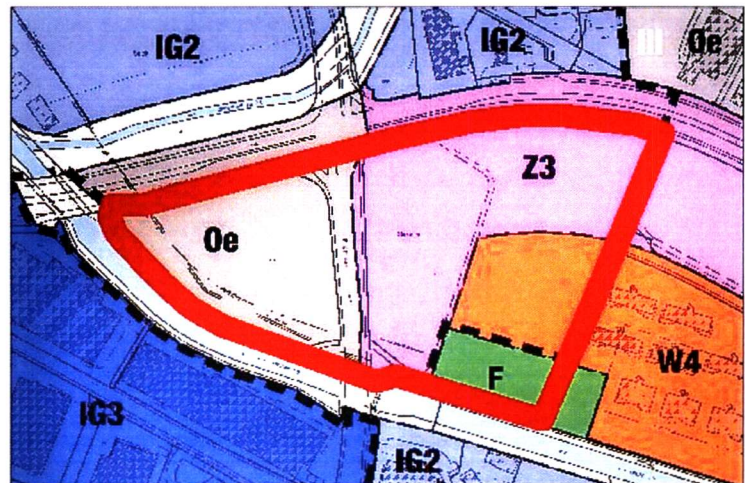
## Zonenplan

Zur Sicherung der Masterplanvorgaben soll die Dreiecksparzelle Kat.-Nr. 17059 von der Zone für öffentliche Bauten in die Freihaltezone umgezont werden. Die Übertragung der bisher möglichen Ausnutzung (Bruttogeschossfläche) erfolgt im Gestaltungsplan.

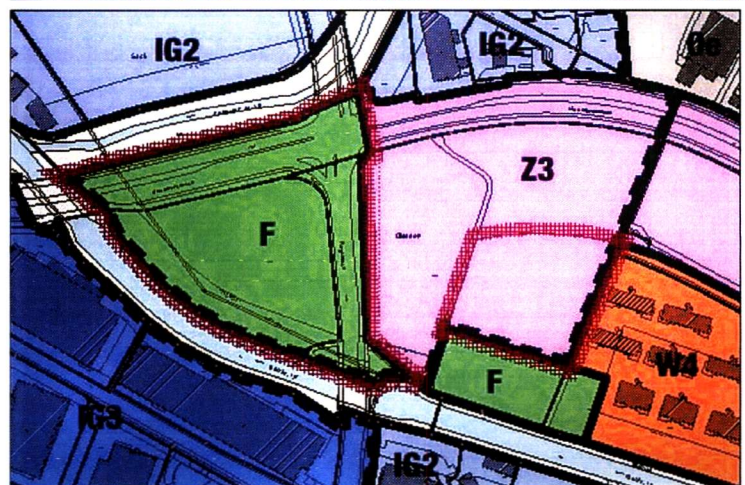
Das Grundstück Kat.-Nr. 17055 ist heute drei verschiedenen Nutzungszonen Zentrumszone Z3, Wohnzone W4 und Freihaltezone F zugeordnet.

Die Freihaltezone mit dem kommunalen Naturschutzgebiet (Nassstandort) soll beibehalten werden. Die bisherige Zone W4 wird der Zentrumszone Z3 zugeordnet. Im Gestaltungsplan ist dem Übergang zwischen der angrenzenden Wohnzone W4 im Osten und der Bebauung spezielle Beachtung zu schenken. Mit der Umzonung soll die Beeinträchtigung der Wohnzone nicht grösser werden, als mit der bisherigen Zonierung.

## Rechtskräftiger Zonenplan



## Geänderter Zonenplan (Umzonungspereimeter gebändert)



Flächen	Kat. Nr	Zone Bestand	Fläche	Zone Geändert	Fläche	Fläche Total
	17059	Oe	10'264 m <sup>2</sup>	F	10'264 m <sup>2</sup>	10'264 m <sup>2</sup>
7055	Z3	15'686 m <sup>2</sup>	Z3	21'684 m <sup>2</sup>	24'817 m <sup>2</sup>	
	W4	5'962 m <sup>2</sup>	F	3'170 m <sup>2</sup>		
	F	3'170 m <sup>2</sup>				
	Total	35'081 m <sup>2</sup>		35'081 m <sup>2</sup>	35'081 m <sup>2</sup>	

Bauordnung

Gemäss rechtskräftiger Bauordnung (Art. 39) sind Hochhäuser im Gebiet Hochbord (Zentrumszone Z4 sowie Industrie und Gewerbezone IG3) zulässig.

Aufgrund des Masterplanes Giessen und der Projektentwicklung für das Gestaltungsplanareal ist es angezeigt, die Bauordnung zu ergänzen:

Geänderter Art. 39  
Hochhäuser

Hochhäuser sind in der Zentrumszone 4 (Hochbord), in der Industrie- und Gewerbezone 3 **und in der Zentrumszone 3 (Gestaltungsplan Giessen)** zulässig.

Mit der gewählten Formulierung wird sichergestellt, dass Hochhäuser in der Zentrumszone 3 auf den Gestaltungsplan Giessen beschränkt bleiben.

#### 4. GESTALTUNGSPLAN

Bestandteile

Der Gestaltungsplan hat folgende Bestandteile:

Beschlussinhalt:  
Situationsplan 1 : 1'000  
Vorschriften

Informationsinhalt:  
Planungsbericht  
Referenzprojekt „Bebauung Giessen“

Inhalt Gestaltungsplan

Mit dem Gestaltungsplan soll nur soviel wie notwendig und so wenig wie möglich geregelt werden. Mit dem Gestaltungsplan Giessen wird die bestehende Grundordnung durch eine massgeschneiderte Lösung ersetzt.

Zweck (Art. 1)

Die grundsätzlichen Zielsetzungen des Gestaltungsplanes werden im Zweckartikel zusammengefasst.

Nutzung / Ausnutzung  
(Art. 4)

An dieser sehr gut erschlossenen Lage soll ein möglichst breites Spektrum an Nutzungen angesiedelt werden können.

Die Gesamtnutzfläche (GNF) von maximal 47'250 m<sup>2</sup> wurde aufgrund der heute bestehenden Zonierung ermittelt und setzt sich wie folgt zusammen:

Kat.-Nr.	Zone	Fläche m <sup>2</sup>	AZ %	BMZ m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Volumen m <sup>3</sup>	Geschoss- höhe m	Total GNF m <sup>2</sup>
17059	Oe	10'260		6	61'560	3.0	20'520
17055	Z3	15'686	140				21'960
	W4	5'962	80				4'770
	F	3'170	0				0
<b>Total</b>		<b>35'081</b>				<b>Total GNF</b>	<b>47'250</b>

Nutzungsaufteilung  
(Art. 4)

Aufgrund der Sozialraumstudie (Expertise Scholz) wird ein minimaler Wohnanteil von 40 % festgelegt.

Gemäss Referenzprojekt sind im Erdgeschoss, sowie im 1. Obergeschoss und dem Untergeschoss Verkaufsflächen projektiert. Diese stark verkehrserzeugenden Nutzungen werden auf maximal 5'000 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche (GNF) beschränkt

Allgemein zugänglicher  
Platz (Art. 4 + 5)

Der, der Begegnung dienende, grosszügige, städtische Platz darf bis auf Ausstattungselemente nicht überbaut werden.

## Baufelder (Art. 5)

Im Situationsplan werden für die Gebäude Baufelder definiert, welche die Ausdehnung der Bauten in der Fläche und der Höhe begrenzen.

Glattalbahn und Ring-  
bahn (Art. 6)

Die Glattalbahn mit der Haltestelle Giessen wird 2010 in Betrieb genommen. Der Betrieb der Glattalbahn ist während der gesamten Bauzeit der Überbauung Giessen zu gewährleisten. Die notwendigen Massnahmen sind mit den Verkehrsbetrieben Glattal (VBG) zu koordinieren.

Die Glattalbahn wird als Plattenbahnbrücke erstellt, die auf Pfählen ruht. Die Berechtigung, an die Brücke anzubauen ist vertraglich geregelt. Die Bauten sind so zu dilatieren (trennen), dass keine Erschütterungen von einem Bauwerk auf das andere übertragen werden.

Die Bauten sind so zu konzipieren, dass die künftige Realisierung der Ringbahn nicht behindert wird.

Grundwasser und Hochwasserschutz (Art. 7)	<p>Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>U</sub> und über dem Grundwasserstrom von Dübendorf. Die tiefste Fundationskote und die Vertiefungen sind aufgrund der kantonalen Bewilligungspraxis Fall 3 und 4 gemäss Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“ festgelegt worden.</p> <p>Das Gestaltungsplangebiet liegt im Hochwassergefahrenbereich der Glatt (geringe Gefährdung). Um eine Gefährdung und Schäden aufgrund von Hochwasser zu vermeiden, sind die Gebäude so zu konzipieren, dass bei einer Überschwemmung der Glatt, kein Wasser in die Gebäude eintritt.</p>
Gestaltung (Art. 8 - 11)	<p>Die künftige Bebauung des Areals Giessen wird als Merkpunkt von Dübendorf wahrgenommen werden. Es werden deshalb hohe Qualitätsansprüche an die Gestaltung der Überbauung gestellt.</p>
Erschliessung Zufahrt (Art. 12)	<p>Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschliesslich ab der Überlandstrasse über die Giessenstrasse.</p> <p>Ab der Giessenstrasse führt eine Rampe direkt in das zweite Untergeschoss, wo ein unterirdischer Wendepplatz als Ersatz für den bestehenden Wendepplatz Giessen vorgesehen ist. Ab dem Wendepplatz erfolgt die unterirdische Anlieferung und die Parkierung auf zwei Parkebenen (1. + 2. UG).</p> <p>Die oberirdische Zufahrt (Platz) ist für die Anlieferung, die nicht im Untergeschoss abgewickelt wird (z.B. Kiosk), als Notzufahrt und für den Unterhalt möglich.</p> <p>Das westlich der Ringstrasse gelegene Grundstück Kat.-Nr. 17059 ist mit einer Notzufahrt (bestehender Radweg) erschlossen.</p>
Parkierung	<p>Die Parkierung ist ausschliesslich in der Autoeinstellhalle vorgesehen.</p> <p>Aufgrund der Parkplatzberechnung nach kantonalen Wegleitung, ÖV-Güteklasse B (UVB, Anhang 4) ist von einem minimalen Bedarf von 335 Abstellplätzen und einem maximalen Bedarf von 502 Abstellplätzen auszugehen.</p> <p>Gemäss Beurteilung des Berichts zur Voruntersuchung der UVP „Privater Gestaltungsplan Giessen“ vom 31. Juli 2007 der Bau- und Verkehrsdepartement sind die Besucher und Kundenparkplätze lenkungswirksam zu bewirtschaften.</p> <p>Die Anzahl der verlangten Veloabstellplätze wird gegenüber der Dübendorfer Parkplatzverordnung leicht reduziert, da das Gebiet sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist.</p>

---

Wegnetz Langsamverkehr (Art. 14)	<p>Mit dem Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass das Areal und die Haltestelle Giessen gut an das bestehende Wegnetz für Fussgänger und Velofahrer angeschlossen wird.</p> <p>Die in übergeordneten Planungen vorgesehenen Verbindungen werden im Bereich des Gestaltungsplanareals realisiert. Zudem wird westlich der Ringstrasse eine verbesserte Routenführung sichergestellt. Der Anschluss ans bestehende Netz (Brücke über die Glatt) ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans.</p>
Aussenraum Grünraum (Art. 15)	<p>Das Grundstück Kat.-Nr. 15079 (Dreiecksparzelle) wird freigehalten und dient der Überbauung Giessen als Grünraum. Die notwendigen Anlagen für Spielplätze, Ruhe und Erholungsbereiche sind zulässig. Die halböffentlichen, der Überbauung Giessen zugeordneten Aussenräume dürfen mit Hecken oder Zäunen von den öffentlich zugänglichen Wegen abgetrennt werden.</p>
Freihaltebereiche	<p>Die Freihaltebereiche umfassen das Naturschutzobjekt-Nr. 2, B.1 Nassstandort Giessen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 17059 sowie auf dem Grundstück Kat.-Nr. 17055 einen Streifen von 10m Breite entlang der Glatt und den Lärmschutzwall entlang der Überland- und der Ringstrasse.</p> <p>Das Glattufer soll gemäss Hochwasserschutzprojekt des AWEL mit flachen, periodisch überfluteten Uferbereichen aufgewertet werden. Das kommunale Naturschutzobjekt wird als Seitenarm der Glatt mit einem permanent durchströmten Seitenarm angelegt.</p> <p>Der bestehende Auenwald ist gemäss Waldfeststellungsverfahren kein Wald im Sinne des Waldgesetzes.</p>
Retention	<p>Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist die Versickerung von Meteorwasser stark eingeschränkt. Das aus den überbauten Gebieten anfallende Regenwasser wird deshalb, wo nötig über Retentionsanlagen gedrosselt, in die Glatt abgeleitet. (Details siehe Entwässerungskonzept der Gossweiler Ingenieure AG vom 22. September 2009).</p>
Lärmschutz (Art. 16)	<p>Die im Gestaltungsplan definierten Lärmschutzmassnahmen basieren auf dem Lärmschutzgutachten der Gossweiler Ingenieure AG vom 22. September 2009.</p> <p>Massgebend ist insbesondere der Strassenlärm von Überland- und Ringstrasse. Die Anordnung von Wohnungen wird eingeschränkt.</p>
Energie (Art. 17)	<p>Gemäss Aussagen der Glattwerke AG steht für die gemäss Energieplanung Dübendorf für das Areal vorgesehene Abwärmenutzung aus Abwasser nicht genügend Abwärme zur Verfügung.</p>

Mit der Festlegung, dass mindestens der Minergie®-Standard einzuhalten ist, werden die Vorgaben des Energiegesetzes eingehalten.

## 5. Siedlungskenndaten

Fläche und Ausutzung	Kat.-Nr.	Zone	Fläche m <sup>2</sup>	Total GNF m <sup>2</sup>
	17059	Oe (neu F)	10'260	20'520
	17055	Z3	15'686	21'960
		W4 (neu Z3)	5'962	4'770
		F	3'170	0
<b>Total</b>			<b>35'081</b>	<b>47'250</b>

## Flächennutzung

	Bezeichnung	Fläche	Total	%
Baufelder	Hochhaus	1'703 m <sup>2</sup>		
	Ringstrasse	2'855 m <sup>2</sup>		
	Überlandstrasse	4'788 m <sup>2</sup>		
	Kammüberbauung	2'535 m <sup>2</sup>		
	Basement	755 m <sup>2</sup>		
	Veloparking	83 m <sup>2</sup>		
	Platz / unterirdische Gebäude	4'681 m <sup>2</sup>		
	<b>Total</b>		<b>14'400 m<sup>2</sup></b>	<b>41 %</b>
Aussenraum	Grünraum		7'025 m <sup>2</sup>	20 %
	Freihaltebereich		6'304 m <sup>2</sup>	18 %
	Nassstandort Giessen	3'069 m <sup>2</sup>		
	Glattufer	1'510 m <sup>2</sup>		
	Lärmschutz	1'725 m <sup>2</sup>		
	Umgebungsfläche		7'352 m <sup>2</sup>	21 %
<b>Total</b>			<b>35'081 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 6. Planungsverfahren

Entwurf zur Vorprüfung	Der vorliegende Entwurf wird vom Planungsausschuss und Stadtrat zu Händen der Vorprüfung, Anhörung und öffentlicher Auflage verabschiedet.
Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG	<p>Der Gestaltungsplan, die Nutzungsplanrevision und der Umweltverträglichkeitsbericht sind während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Während dieser Frist kann sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftlich Einwendungen und Anregungen vorbringen.</p> <p>Gleichzeitig wird die Vorlage der Regionalen Planungsgruppe Glattal (ZPG) und den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet.</p>
Vorprüfung	Das Vorhaben wird von den kantonalen Fachstellen vorgeprüft. Leitstelle ist die Koordinationsstelle für Umweltschutz KofU. Das Ergebnis der Beurteilung wird im Vorprüfungsbericht zusammengefasst.
Einwendungen	Einwendungen werden vom Stadtrat auf ihre Zweckmässigkeit geprüft. Bei einer allfälligen positiven Beurteilung fliessen sie in die Vorlage ein. Die Ablehnung von Einwendungen ist im „Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen“ zu begründen.
Beschluss	Die bereinigte Vorlage wird vom Stadtrat verabschiedet und anschliessend vom Gemeinderat festgesetzt.
Genehmigung	Die Baudirektion genehmigt die Vorlage.

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ **Privater Gestaltungsplan "Giessen" und Zonenplanänderung Inkraftsetzung**

**Dübendorf.** Die Baudirektion hat am 09.06.2015 verfügt:

Der private Gestaltungsplan "Giessen", welchem der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 2. Februar 2015 zugestimmt hat, und die Zonenplanänderung, welche der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 2. Februar 2015 festgesetzt hat, werden genehmigt.

Die Entscheide wurden am 19. Juni 2015 samt Rechtsmittelbelehrung publiziert. Der dagegen ergriffene Rekurs wurde vom Baurekursgericht mit Entscheid vom 15. Dezember 2015 vollständig abgewiesen. Gegen diesen Entscheid wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 10. Februar 2016 kein Rechtsmittel innert Frist beim Verwaltungsgericht eingelegt, weshalb der Entscheid des Baurekursgerichts rechtskräftig wurde.

Der private Gestaltungsplan "Giessen" und die Zonenplanänderung treten somit am Tag nach dieser Publikation in Kraft.

Stadtrat Dübendorf

00144571