



Referenz-Nr.: ARE 15-2226

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, Sonderbauvorschriften Gebiet Giessen – Genehmigung**

Gemeinde **Dübendorf**

- Massgebende - Plan der Sonderbauvorschriften 1: 2000 und Vorschriften vom 28. September 2015  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 25. Juni 2015

### **Sachverhalt**

**Festsetzung** Der Gemeinderat Dübendorf setzte mit Beschluss vom 28. September 2015 eine Teilrevision der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen (SBV), Dübendorf fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 9. November 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. Dezember 2015 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

**Anlass und Zielsetzung der Planung** Die SBV für das Gebiet Giessen wurden vom Stadtrat Dübendorf am 3. August 1995 beschlossen, vom Gemeinderat am 18. März 1996 festgesetzt und am 24. September 1997 mit Beschluss Nr. 2048 vom Regierungsrat genehmigt. Am 19. April 1995 hat die Stadt Dübendorf mit der Grundeigentümerschaft, Givaudan Schweiz AG, eine dazugehörige Vereinbarung abgeschlossen, wonach nach SBV gebaut werden muss und das Bauen nach Regelbauweise der Bau- und Zonenordnung (BZO) ausgeschlossen ist. Die SBV bezwecken ein besonders gut gestaltetes Quartier für eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung, mit Baufeldern für Wohnnutzungen (W1-W3) und Baufeldern für Mischnutzungen (M1-M3). Gemäss der SBV ist ein Quartierschwerpunkt (QSP) im Baubereich W2 vorgesehen, der als öffentlich zugänglicher Bereich ausgestaltet den Quartierbewohnern dienen soll.

In einer Vereinbarung zwischen der Stadt Dübendorf und der Givaudan Schweiz AG vom 11. August 2003 wurde eine detaillierte Regelung betreffend QSP getroffen. So wurden die minimale bzw. maximale Grösse der öffentlich zugänglichen Fläche fixiert, die Kosten für die Gestaltung geschätzt und ein entsprechender Kostenteiler auf die einzelnen Baubereiche festgelegt.

Nach Veräusserung der Baubereiche M1 und M2 hat der neue Eigentümer die Bebauungsvorstellungen für diese in Form eines Masterplans konkretisiert. Es wird eine Verlagerung des Wohnnutzungsschwerpunkts in den östlichen Teil des Gebiets der SBV vorgeschlagen. Um den künftigen Bewohnern des Quartiers weiterhin innerhalb der neuen Bebauungsstruktur einen öffentlich zugänglichen Freiraum anbieten zu können, wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Dübendorf ein Konzept für die Gestaltung des QSP (Studie Lage Quartierschwerpunkt Giessen Areal Dübendorf, vom 19. Januar 2015) erstellt,



welches für den QSP – analog zum Wohnnutzungsschwerpunkt – eine Verschiebung nach Osten, d.h. vom Baubereich W2 in den Baubereich W1, vorsieht.

Um den neuen QSP an diesem Standort planerisch zu sichern, ist eine Teilrevision der SBV in Plan und Vorschriften (Art. 21) notwendig.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### **B. Materielle Prüfung**

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die Vorlage umfasst die Verschiebung des im Plan grüngestreift verzeichneten Anordnungsbereichs des QSP vom Baubereich W2 in den Baubereich W1.

Ferner wird Art. 21 SBV, der den QSP regelt, den neuen Bedingungen angepasst. In Abs. 1 wird die Fläche des QSP neu gemäss der 2003 getroffenen Vereinbarung zwischen der Stadt Dübendorf und der Givaudan Schweiz AG präzise geregelt.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 21. Mai 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). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Sonderbauvorschriften Gebiet Giessen, die der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 28. September 2015 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 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 drei 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, Postfach, 8600 Dübendorf

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**

*H. Zimmerhald*

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 24. September 1997

### **2048. Richt- und Nutzungsplanung Dübendorf (Teilrevision)**

Mit RRB Nr. 3886/1984 genehmigte der Regierungsrat die Richtplanung und mit RRB Nr. 828/1987 die Nutzungsplanung der Stadt Dübendorf. Am 18. März 1996 setzte der Gemeinderat Dübendorf die Revision der Richt- und Nutzungsplanung fest; auf neue richt- und nutzungsplanerische Festlegungen für das Gebiet Hochbord wurde verzichtet. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen. In der Volksabstimmung vom 1. Dezember 1996 wurde der Revision der Richt- und Nutzungsplanung zugestimmt. Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Uster vom 14. Januar 1997 ist gegen das Ergebnis der Volksabstimmung kein Rekurs eingegangen. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 14. Februar 1997 sind dort vier Rekurse eingegangen. Der Stadtrat Dübendorf ersucht mit Schreiben vom 28. Februar 1997 um die Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage umfasst auf Richtplanstufe den Siedlungs- und Landschaftsplan, zwei Verkehrspläne, zwei Versorgungspläne, den Plan der öffentlichen Bauten, einen Richtplan für das Bahnhofgebiet sowie einen Bericht zu diesen Teilrichtplänen. Auf Stufe Nutzungsplanung betrifft sie die Bau- und Zonenordnung, umfassend die Bauordnung und den Zonenplan mit zugehörigen Ergänzungsplänen über die Kernzonen, die Waldabstandslinien, den Aussichtsschutz sowie die Gewässerabstände und ferner die Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze mit einem Plan über die Güteklassen betreffend Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, den Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen und Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen. Im einzelnen gibt die Vorlage Anlass zu folgenden Bemerkungen:

Der regionale Richtplan für das Glattal ist von der Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Glattal mit Beschluss vom 5. Juni 1996 zur Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet worden; die Festsetzung durch den Regierungsrat steht noch aus. Die Richtpläne der Stadt Dübendorf weichen in einigen Bereichen von der regionalen Vorgabe ab. Nach Festsetzung des regionalen Richtplans wird die Stadt Dübendorf ihre Richtpläne entsprechend anzupassen haben; dies kann formlos erfolgen, da in der kommunalen Planung die übergeordneten Festlegungen unverändert zu übernehmen sind.

In Widerspruch zur Festlegung von Landwirtschaftsgebiet im kantonalen Richtplan wurde im kommunalen Richtplan für das Gebiet Chürzi Reservegebiet festgelegt. Mit der Festsetzung des kantonalen Richtplans

wies der Kantonsrat eine Einwendung um Zuweisung des Gebietes Chürzi zum Siedlungsgebiet bzw. zum Bauentwicklungsgebiet ab (Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen, Seite 21) und bestätigte damit ausdrücklich die Festlegung von Landwirtschaftsgebiet. Mit der nachgeordneten Planung dürfen im Siedlungsplan das Siedlungs- und das Bauentwicklungsgebiet bzw. im Zonenplan die Reservezone und die Bauzone weder vergrössert noch verkleinert werden. Im Genehmigungsverfahren hat die Baudirektion mit dem Stadtrat Dübendorf Verhandlungen über die planungsrechtliche Behandlung des Gebietes Chürzi aufgenommen. Im Verlaufe dieser Verhandlungen konnten sich Stadtrat und Baudirektion soweit einigen, als von der ursprünglichen Reservezone (RRB Nr. 828/1987) rund drei Viertel der Landwirtschaftszone und etwa ein Viertel als im Anordnungsspielraum der nachgeordneten Planung liegend dem Reservegebiet bzw. der Reservezone zugewiesen wird. Mit Schreiben vom 30. Juni 1997 hat der Stadtrat Dübendorf der Baudirektion den entsprechenden Plan zugestellt. Vereinbarungsgemäss sind im Siedlungsplan das Reservegebiet und im Zonenplan die Reservezone so weit von der Genehmigung auszunehmen, als diese das vom Stadtrat Dübendorf dargestellte Gebiet überschreiten.

Mit der Vorlage 3521 des Regierungsrates an den Kantonsrat betreffend Teilrevision des kantonalen Richtplans, Mittelverteiler Glattal, wird die definitive Linienführung für das Gebiet Hochbord festgelegt. Nach dem Entscheid des Kantonsrates wird die Stadt Dübendorf ihren Verkehrsplan ebenfalls formlos entsprechend zu ändern haben.

Im Zonenplan ist das Areal der Schulhäuser Oberdorf als Kernzone dargestellt. Dies beruht offensichtlich auf einem Druckfehler, da dieses Gebiet der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt ist. Dieser Fehler kann daher in der definitiven Drucklegung formlos bereinigt werden.

In Art. 39a Bauordnung (BauO) werden die neueingezonten Gebiete Sonnenberg (Zone W2c) und Untere Geerenstrasse (Zone W2c) mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Diese Gestaltungsplanpflicht ist nötig, damit die massgeblichen Planungswerte (PW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden können. Da es sich um Neueinzonungen handelt, ist der ausdrückliche Nachweis über die Einhaltung der Planungswerte erforderlich (Art. 29 LSV). Dies geht aus Art. 39a BauO – offensichtlich versehentlich – nicht hervor. Die Genehmigung der Neueinzonungen in den Gebieten Sonnenberg und Untere Geerenstrasse kann deshalb nur unter folgender Ergänzung von Art. 39a BauO erfolgen (anschliessend an bestehende Formulierung): «Im Gestaltungsplan ist die Einhaltung der massgeblichen Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung nachzuweisen.» Diese Ergänzung kann mit der Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgen, weil sie offensichtlich dem

Willen der Gemeinde entspricht und, wie dargelegt, zwingend erforderlich ist, ohne dass der Gemeinde bei deren Ausgestaltung ein Beurteilungs- bzw. ein Formulierungsspielraum zustünde.

Die bei der Baurekurskommission hängigen Rekurse betreffen klar abgegrenzte Bereiche. Einer Genehmigung unter Ausklammerung dieser Gebiete steht nichts entgegen, da die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise berührt werden.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt vor. Mit den erwähnten Vorbehalten ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Dübendorf vom 18. März 1996 festgesetzte Revision der Richt- und Nutzungsplanung wird vorbehältlich Dispositiv Ziffer II genehmigt. Art. 39a BauO wird im Sinne der Erwägungen durch folgenden Zusatz ergänzt: «Im Gestaltungsplan ist die Einhaltung der massgeblichen Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung nachzuweisen.»

II. Von der Genehmigung wird ausgenommen:

a) im Siedlungsplan die Bezeichnung von Reservegebiet für das Gebiet Chürzi gemäss Planeintrag;

b) im Zonenplan die Festsetzung von Reservezone für das Gebiet Chürzi gemäss Planeintrag;

c) infolge hängiger Rekurse die Festlegungen für die Grundstücke Kat.-Nrn. 13147, 12656, 11522, 9633, 13782 und 13135.

III. Gegen diesen Beschluss kann innert zwanzig Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

IV. Mitteilung an den Stadtrat Dübendorf, 8600 Dübendorf (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Satzes der Revisionsvorlage für sich und zur öffentlichen Bekanntmachung von Dispositiv Ziffern I-III gemäss § 6 PBG), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi



# Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen Teilrevision

Plan 1:2'000

Vom Gemeinderat festgesetzt am **28. Sep. 2015**

Der Präsident:

Der Sekretär:

Vom Regierungsrat am  
mit Beschluss Nr.

genehmigt

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 2226 / 15 vom 19. Feb. 2016

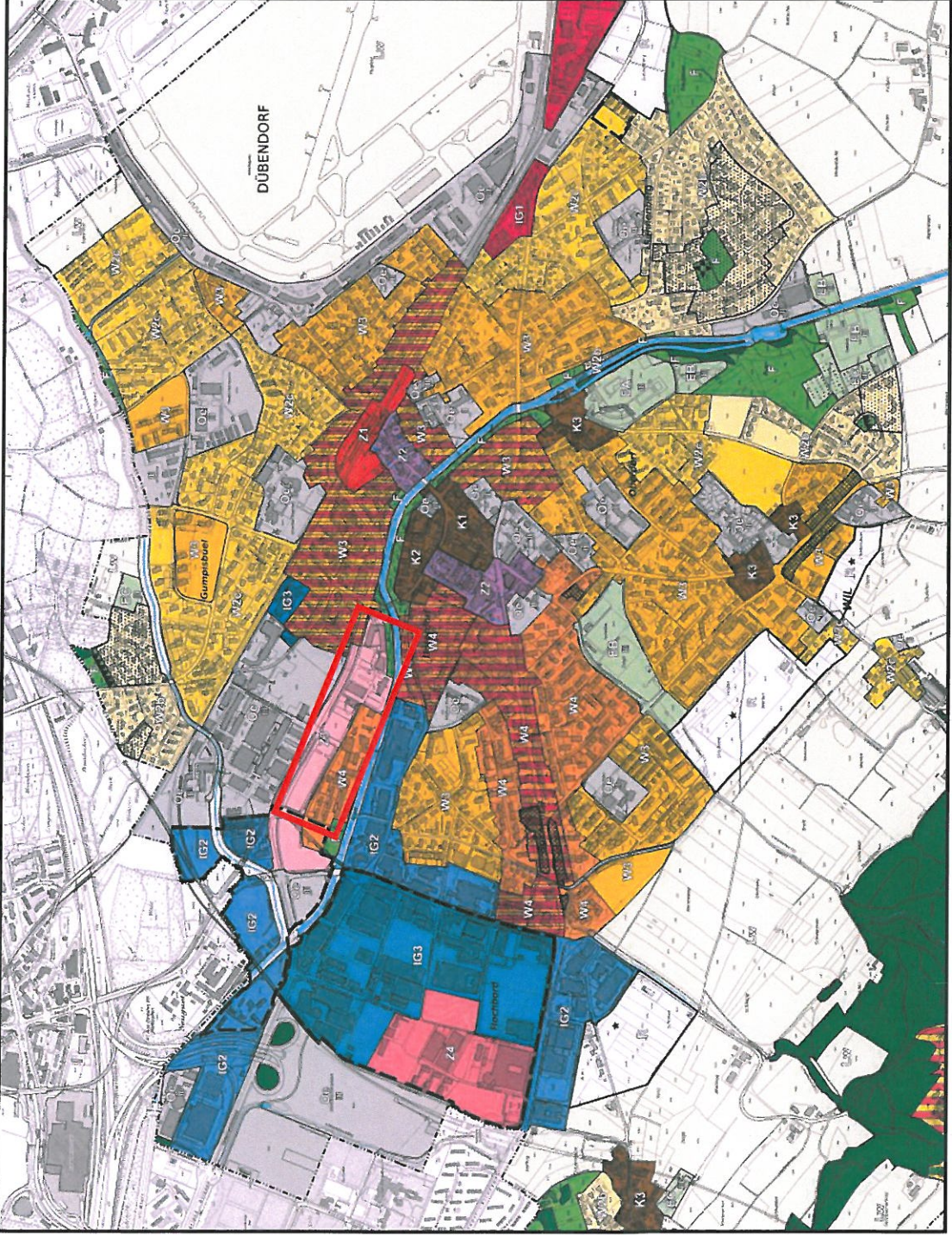
Für die Baudirektion:

Stand: Festsetzung

25. Juni 2015



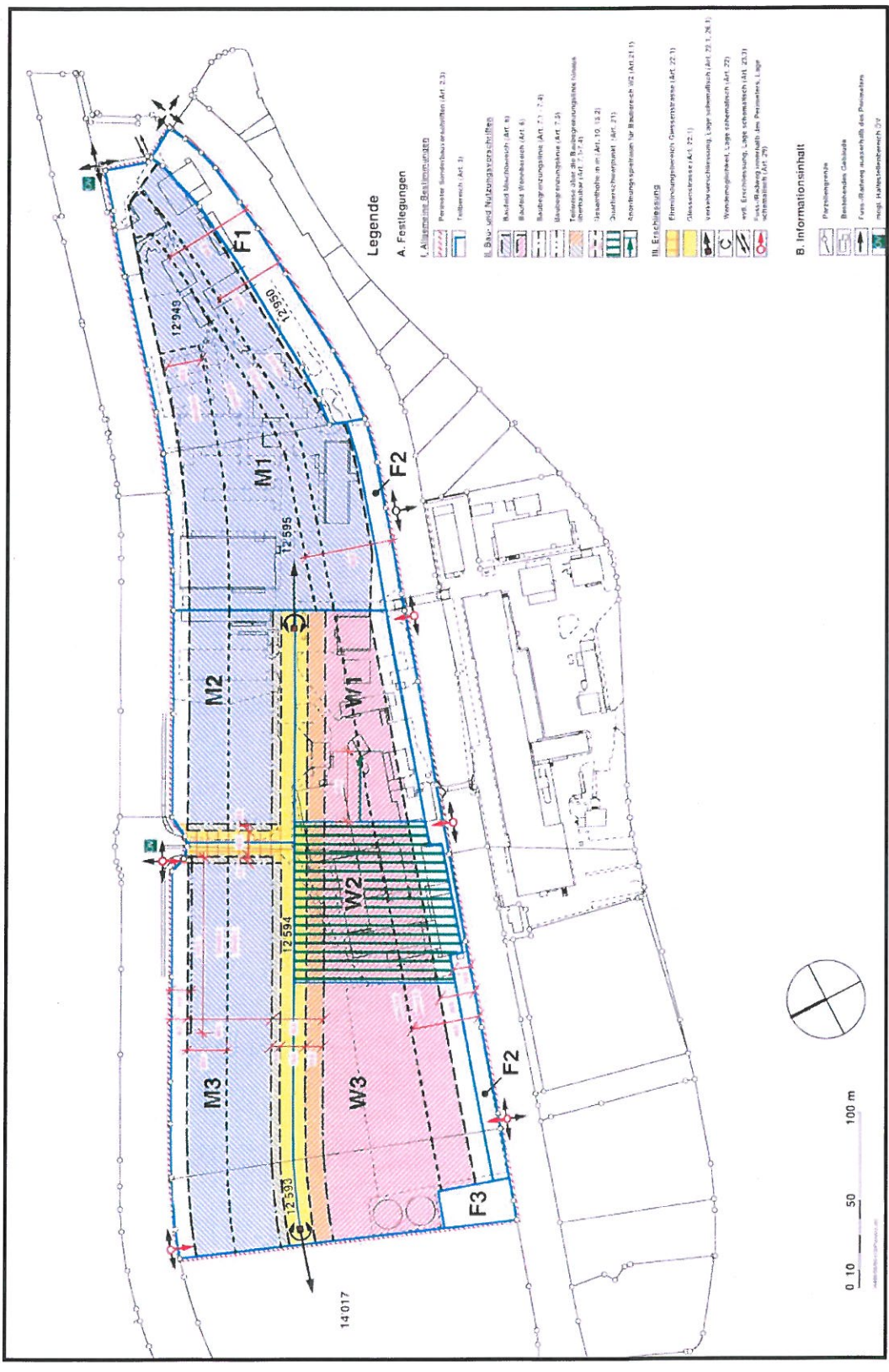
Gebietsausschnitt Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen





# Stadt Dübendorf

## Plan, rechtskräftig







# Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen Teilrevision

Vorschriften

Vom Gemeinderat festgesetzt am **28. Sep. 2015**

Der Präsident:

Der Sekretär:

Vom Regierungsrat am  
mit Beschluss Nr.

genehmigt

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 2226 / 15 vom 19. Feb. 2016

Für die Baudirektion:

Stand: Festsetzung

25. Juni 2015



## Art. 21 SBV, rechtskräftig

### Art. 21 Quartierschwerpunkt

- 1 Die Hälfte der Fläche des Teilbereichs W2 muss als Quartierschwerpunkt öffentlich zugänglich sein. Dieser Bereich kann in östlicher Richtung bis an die im Plan zu den Sonderbauvorschriften bezeichnete Linie verschoben werden.
- 2 Die Gestaltung der öffentlich zugänglichen Flächen des Teilbereichs W2 ist nach den Weisungen der Baubehörde entsprechend den Vorgaben der Projektidee vorzunehmen.
- 3 Die Kosten dieser Gestaltung werden von den Eigentümern der Teilbereiche W1, W2, W3, M2 und M3 getragen. Bei der Bewilligung von Bauten in diesen Bereichen wird eine anteilmässige Realisierung oder Sicherstellung verlangt.

## Art. 21 SBV, neu

### Art. 21 Quartierschwerpunkt

von min. 2'632 m<sup>2</sup> bis max. 2'900 m<sup>2</sup> im

- 1 ~~Die Hälfte der Fläche des Teilbereichs W2~~ <sup>Eine</sup> ~~muss als Quartierschwerpunkt öffentlich zugänglich sein. Dieser Bereich kann in östlicher Richtung bis an die im Plan zu den Sonderbauvorschriften bezeichnete Linie verschoben werden.~~ <sup>1</sup>
- 2 Die Gestaltung der öffentlich zugänglichen Flächen des Teilbereichs ~~W2~~ <sup>1</sup> ist nach den Weisungen der Baubehörde entsprechend den Vorgaben der Projektidee vorzunehmen.
- 3 Die Kosten dieser Gestaltung werden von den Eigentümern der Teilbereiche W1, W2, W3, M2 und M3 getragen. Bei der Bewilligung von Bauten in diesen Bereichen wird eine anteilmässige Realisierung oder Sicherstellung verlangt.



Kanton Zürich  
Stadt Dübendorf

EINGANG

28. April 1995

## Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen

gemäss §§ 79 - 82 PBG

### Vorschriften

GENEHMIGT MIT BESCHLUSS  
DES STADTRATES DÜBENDORF  
Nr.: 284 vom: 3.8.1995

Vom Gemeinderat festgesetzt am 18. März 1996

Der Präsident:

Der Sekretär:

24. Sep. 1997

Vom Regierungsrat am  
genehmigt.

mit Beschluss Nr. 2048

Vor dem Regierungsrate,  
der Staatsschreiber:



Stadt Dübendorf

Datum: 19. April 1995

Rev.:

4486/05/50413/TV/dr

## Vorschriften für das Gebiet Giessen, Dübendorf

19. April 1995

[4486/05/50427/4SBV]

Die Stadt Dübendorf erlässt,

gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, insbesondere dessen §§ 79-82, die nachstehenden Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen:

### **I**      Allgemeine Bestimmungen

#### **Art. 1**    Zweck

Die Sonderbauvorschriften sollen eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung ermöglichen, ein städtebaulich besonders gut gestaltetes Quartier gewährleisten, die Qualitäten des Glattdlaufs bewahren sowie die rationelle und verkehrssichere Erschliessung des Areals sicherstellen.

#### **Art. 2**    Bestandteile, Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Sonderbauvorschriften bestehen aus diesen Vorschriften und dem Plan 1 : 2'000.

<sup>2</sup> Sie werden ergänzt durch die Projektidee.

<sup>3</sup> Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan bezeichnete Gebiet der Grundstücke Kat. Nrn. 12593, 12594, 12595, 12949, 12950.

#### **Art. 3**    Teilbereiche

Das Gebiet der Sonderbauvorschriften ist in folgende Teilbereiche abgegrenzt:

M    Mischbereiche (M1, M2 und M3)

W    Wohnbereiche (W1, W2 und W3)

F    Freiraum (Teilbereiche F1, F2 und F3)

#### **Art. 4**    Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit mit den Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt wird, gilt die jeweilige Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf.

#### **Art. 5**    Projektidee

Die den Sonderbauvorschriften zugrunde liegende Projektidee (siehe Anhang 1 zu den Sonderbauvorschriften) dient als Richtlinie für die Auslegung und Anwendung der Sonderbauvorschriften in den Baubereichen M2, M3, W1, W2 und W3.

## II. Bau- und Nutzungsvorschriften

### a) Überbaubare Flächen

#### Art. 6 **Baufelder**

1 Oberirdische und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Plan eingetragenen Baufelder errichtet werden.

2 Einzelne Verbindungstunnels und -brücken können von der Baubehörde auch ausserhalb der Baufelder bewilligt werden, sofern keine wesentliche öffentliche oder private Interessen entgegenstehen.

#### Art. 7 **Baubegrenzungslinien**

1 Entlang der Giessenstrasse dürfen Bauten auf folgenden Anstosslängen über die Baubegrenzungslinie hinaus bis an die Grenze des Baufeldes ragen:

- in den Teilbereichen W1, W2 und W3 auf einem Drittel;
- in den Teilbereichen M2 und M3 auf der Hälfte.

2 Die Anstosslänge entspricht der Gesamtlänge der auf die Giessenstrasse ausgerichteten Gebäudefronten des betreffenden Grundstücks. Mehrere Grundstücke können im Einverständnis der Eigentümer zusammerechnet werden.

3 Bei Bauten, welche über die Baubegrenzungslinie hinausragen, kann verlangt werden, dass das Erdgeschoss in diesem Bereich als öffentlich zugängliche Arkade ausgestaltet wird. Im Einmündungsbereich der Giessenstrasse ist dies auf jeden Fall erforderlich.

4 An Bauten, welche hinter der Baubegrenzungslinie liegen, dürfen einzelne oberirdische Vorsprünge sowie Beschattungs- und Fluchtbalkonstruktionen bis zu 2 m über die Baubegrenzungslinie hinausragen. Dadurch darf jedoch der Verkehrsbereich nicht beeinträchtigt werden.

5 Die Baubegrenzungslinie entlang der Überlandstrasse (Teil des Mischbereiches M3) darf in den Obergeschossen stützenfrei bis auf die Begrenzung des Baufeldes überstellt werden. Dabei ist ein Raum von mindestens 6 m ab Fahrbahnrand der Überlandstrasse freizuhalten.

### b) Nutzweise

#### Art. 8 **Zulässige Nutzungen**

1 In den Teilbereichen sind folgende Nutzungen zugelassen:

M Wohnnutzung sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe; im Teilbereich M1 überdies Betriebe der industriellen Produktion

W Wohnnutzungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

F Freiraum. Die bestehenden Bauten dürfen im Rahmen von § 357 PBG erhalten und umgebaut werden

<sup>2</sup> In den Mischbereichen sind mässig störende Betriebe, in den Wohnbereichen nur nicht störende Betriebe zugelassen.

<sup>3</sup> Betriebe, welche ein unverhältnismässiges Verkehrsaufkommen auslösen, wie insbesondere Verteilzentren sowie Verkaufsbetriebe, die nicht in erster Linie der Quartiersversorgung dienen, sind nicht zulässig.

#### Art. 9 Lärmschutz

<sup>1</sup> Den Mischbereichen wird die Empfindlichkeitsstufe III, den Wohnbereichen die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Artikel 43 LSV zugeordnet.

<sup>2</sup> Für neue Wohnnutzung sind gegenüber der Strasse die Planungswerte massgebend. Als massgebliche Empfangspunkte gelten die zur Lüftung eines Wohnraumes (Artikel 2 Absatz 6 LSV) notwendigen Fenster.

<sup>3</sup> Werden in den Mischbereichen die Empfangspunkte nicht auf der lärmabgewandten Südseite angeordnet, so muss bei einer seitlichen Anordnung die Sichtlinie zwischen der Lärmquelle und den Empfangspunkten mit baulichen Mitteln vollständig unterbrochen sein. Bei Empfangspunkten zur Überlandstrasse muss dieser Unterbruch zudem eine wirksame Hindernishöhe von mindestens 1 m ergeben.

<sup>4</sup> Werden die Wohnbereiche früher als der lärmabschirmenden Gebäuderiegel (Mischbereiche M2 und M3) erstellt, so muss bei zur Überlandstrasse hin orientierten Wohnräumen die Sichtlinie zwischen der Lärmquelle und den Empfangspunkten vollständig unterbrochen sein.

<sup>5</sup> Andere Lösungen sind gestattet, sofern die Einhaltung der Planungswerte für Strassenverkehrslärm nachgewiesen werden kann.

<sup>6</sup> Zum Schutz lärmempfindlicher Nutzungen gegenüber Fluglärm sind im Gebiet der Sonderbauvorschriften bauliche Schallschutzmassnahmen gemäss SIA-Norm 181 vorzukehren.

#### c) Massvorschriften

##### Art. 10 Masse allgemein

In den einzelnen Teilbereichen gelten die folgenden Masse:

Teilbereich	Gesamtnutzfläche GNF in m <sup>2</sup>	Wohnanteil in %	Gewerbeanteil in %	Gesamthöhe in m
M1	31'500		mind. 22,5	25/22/15/12
M2	15'000		mind. 20	22/25
M3	25'000			22/25
W1	6'000	mind. 90		12/15
W2	5'000	mind. 80		12/15
W3	13'000	mind. 95		12/15

**Art. 11 Gesamtnutzfläche**

1 An die Gesamtnutzfläche (GNF) angerechnet werden alle Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen oder hierfür verwendbar sind, samt den inneren Trennwänden, aber ohne Aussenwand- und Brandmauerquerschnitte. Stossen anrechenbare an nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

2 Die Übertragung von Gesamtnutzfläche ist unbeschränkt zulässig:

- zwischen den Wohnbereichen
- zwischen den Mischbereichen
- von den Wohnbereichen in die Mischbereiche (nicht jedoch in umgekehrter Richtung).

In allen Fällen werden die zugehörigen Mindestwohn- und Gewerbeanteile mit übertragen.

**Art. 12 Mindestanteile für Wohnen und Gewerbe**

1 Mindestanteile für Wohnen und Gewerbe können zwischen allen Bereichen unbeschränkt übertragen werden, sofern die vorgeschriebenen Mindestanteile vorab oder gleichzeitig realisiert werden.

2 Soweit wegen einer Überschreitung der massgeblichen Grenzwerte des Fluglärms keine Wohnungen erstellt werden dürfen, fällt die Pflicht zur Einhaltung von Mindestwohnanteilen dahin.

**Art. 13 Kulturelle Nutzungen und Quartiersversorgung**

1 Bestehende Bauten in den Wohnbereichen, die für kulturelle Zwecke genutzt werden, sind von der Anrechnung an die zulässige Gesamtnutzfläche und von der Einhaltung der Mindestwohnanteile befreit.

2 Betriebe, welche der Quartiersversorgung dienen, sind von der Einhaltung der Mindestwohnanteile befreit.

**Art. 14 Untergeschosse**

1 In allen Baufeldern ist ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen. Untergeschosse dürfen nicht unter die mittlere Grundwasserkote hinabreichen.

2 Unterhalb dieser Kote können Bauteile bis höchstens 10% der Gesamtfläche eines Bauprojektes bewilligt werden. Für weitergehende Eingriffe in das Grundwasser ist eine Konzession des Regierungsrates nötig.

**Art. 15 Höhe und Geschosszahl**

1 Die Gesamthöhe ist die zulässige Höhe der gesamten Baute einschliesslich eines allfälligen Daches. Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten (§ 292 PBG) dürfen über die Gesamthöhe hinausragen.

2 Der Plan zu den Sonderbauvorschriften bezeichnet die Grenzen, bis zu welchen innerhalb der Baubereiche die jeweilige Gesamthöhe gilt.

3 Verkehrsbaulinien haben keinen Einfluss auf die Gebäudehöhe (§§ 278 und 279 PBG).

4 Die Zahl der Voll- und Dachgeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gesamthöhe frei.

#### **Art. 16 Abstände**

1 Es gelten die Abstände gemäss PBG.

2 Gegenüber getrennt von Strassen geführten Fuss- und Radwegen muss kein Abstand eingehalten werden.

3 Entlang der Überlandstrasse und entlang den Freiräumen (F1, F2, F3) darf unabhängig vom Abstand zur Grundstücksgrenze bis an die Begrenzung des Baufeldes gebaut werden.

4 Entlang der nordwestlichen Grenze der Sonderbauvorschriften (Grenze zur Parzelle Nr. 14017, zur Zeit Eigentum Bund) sind unabhängig vom Abstand zur Grundstücksgrenze folgende Abstände einzuhalten:

- Im Baubereich M3 ist im Bereich der Gebäudehöhe 25 m das Bauen an die Baugebietsgrenze (geschlossene Bauweise) erlaubt.
- Im übrigen Baubereich M3 sowie im Baubereich W3 ist ein Abstand von 5 m zur Grenze der Baufelder einzuhalten. Das Bauen an die Baubereichsgrenze ist jedoch unter den Voraussetzungen von Absatz 6 erlaubt, sofern die für das angrenzende Gebiet geltenden Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

5 Das Zusammenbauen ist im ganzen Gebiet der Sonderbauvorschriften erlaubt.

6 Der Grenzbau ist entlang der Überlandstrasse im Bereich der Gebäudehöhe 25 m ohne Zustimmung des Nachbarn erlaubt, im übrigen Gebiet der Sonderbauvorschriften nur, soweit an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

#### **Art. 17 Weitere Massvorschriften**

1 Gebäudelänge und Gebäudebreite sind frei.

2 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind im Umfang von 5% der massgeblichen Grundfläche zulässig.

#### **d) Weitere Bauvorschriften**

#### **Art. 18 Hochhäuser**

Hochhäuser sind unter den Voraussetzungen von § 284 PBG gestattet, wo die Sonderbauvorschriften eine Gesamthöhe von mindestens 22 m zulassen.

**Art. 19 Gestaltung**

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in den einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

**Art. 20 Aussenräume**

1 Die Freiräume F1, F2 und F3 müssen hohe gestalterische und ökologische Anforderungen erfüllen und öffentlich zugänglich sein.

2 Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich und zur Sicherung des Erholungswertes zu optimieren. Dabei gilt insbesondere:

- Im Anschluss an den Glattlauf sind Lebensräume für die bedrohten oder bedrängten Arten der Ruderalflora zu schaffen und zu erhalten. Zudem können die Freihaltestreifen der Baubereiche M1, W1, W2 und W3 für Spiel- und Ruheflächen sowie für Freizeit- und Pflanzgärten genutzt werden.
- Es sind in ausreichender Anzahl Bäume und Hecken zu pflanzen und zu erhalten. Sie sind so unter Schnitt zu halten, dass die Sicht von der Giessenstrasse auf die Glatt gewährleistet ist.
- Für grosse Flachdächer kann mit der Baubewilligung deren Begrünung vorgeschrieben werden.

3 An der Giessenstrasse sind die Flächen zwischen den Baufeldern und den Baubegrenzungslinien als Teil des öffentlichen Raumes zu gestalten, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wohnvorgärten genutzt werden.

4 Gegenüber dem geschützten Biotop im Freiraum F3 haben oberirdische Bauten einen angemessenen Abstand zu wahren.

**Art. 21 Quartierschwerpunkt**

1 Die Hälfte der Fläche des Teilbereichs W2 muss als Quartierschwerpunkt öffentlich zugänglich sein. Dieser Bereich kann in östlicher Richtung bis an die im Plan zu den Sonderbauvorschriften bezeichnete Linie verschoben werden.

2 Die Gestaltung der öffentlich zugänglichen Flächen des Teilbereichs W2 ist nach den Weisungen der Baubehörde entsprechend den Vorgaben der Projektidee vorzunehmen.

3 Die Kosten dieser Gestaltung werden von den Eigentümern der Teilbereiche W1, W2, W3, M2 und M3 getragen. Bei der Bewilligung von Bauten in diesen Bereichen wird eine anteilmässige Realisierung oder Sicherstellung verlangt.

### III. Erschliessung

#### a) Strassen, Leitungen, Wege

##### Art. 22 Lage der Verkehrserschliessung

1 Für die Erschliessung mit Strassen ist der Plan zu den Sonderbauvorschriften massgebend, für deren Dimensionierung und Gestaltung überdies Anhang 2 zu den Sonderbauvorschriften.

2 Die Lage und die Organisation der Verkehrsflächen innerhalb des im Plan vorgesehenen Perimeters wird mit der Baubewilligung bestimmt.

##### Art. 23 Bau der Strassen

1 Bei der Erschliessung von Bauten in den Teilbereichen W1, W2, W3, M2 und M3 ist die Giessenstrasse bis zur betreffenden Baute, einschliesslich der gesamten Anstosslänge derselben, auszubauen. Mit dem ersten Teilstück müssen auch der Anschluss an die Überlandstrasse und der Einmündungsbereich der Giessenstrasse ausgeführt werden.

2 Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten im Teilbereich M1 gilt dasselbe.

3 Im Bereich M1 kann die Stadt Dübendorf für Wohnungen und Gewerbenutzungen, welche nicht zu den Kernaktivitäten der Fa. Givaudan gehören, eine Erschliessung von Osten her zulassen.

##### Art. 24 Kostentragung

1 Die Kosten werden unter den Eigentümern der Grundstücke bzw. Grundstücksabschnitte, welche durch das jeweilige Strassenstück erschlossen sind, im Verhältnis der ihnen zustehenden Gesamtnutzfläche verteilt.

2 Der Anschluss an die Überlandstrasse sowie der Einmündungsbereich der Giessenstrasse werden allen durch die Giessenstrasse erschlossenen Grundstücken im Verhältnis der ihnen zustehenden Gesamtnutzfläche belastet.

3 Die Kosten sind zunächst von den erstellungspflichtigen Grundeigentümern zu tragen. Später anschliessende Eigentümer haben ihren Kostenanteil vor Baubeginn zu erstatten.

4 Die Stadt Dübendorf überwacht die Erstellung der Anlagen und besorgt das Rechnungswesen. Sie verrechnet ihre dabei anfallenden Aufwendungen zulasten der Erstellungskosten.

5 Vor der Genehmigung werden die Abrechnungen allen Eigentümern im Einzugsbereich der betreffenden Erschliessungsanlage zugestellt, und es wird ihnen eine Frist für Einwendungen angesetzt. Soweit keine Einwendungen erhoben werden, sind die Abrechnungen für die spätere Kostenerstattung verbindlich.

**Art. 25 Bau von Kanalisation und Werkleitungen**

<sup>1</sup> Die Anforderungen an Kanalisation und Werkleitungen ergeben sich aus Anhang 2 zu den Sonderbauvorschriften. Die in diesem Anhang enthaltenen Konzepte gelten als Richtlinien für die Lage der Anlagen.

<sup>2</sup> Erstellungspflicht und Kostentragung richten sich sinngemäss nach den für die Strassen aufgestellten Bestimmungen dieser Sonderbauvorschriften. Vorbehalten sind abweichende Vorschriften für bestimmte Leitungsarten (städtische Reglemente etc.).

<sup>3</sup> Die Verlegung und Anpassung bestehender Leitungen im Bereich von Privatgrundstücken ist Sache der Grundeigentümer. Das gilt auch für Leitungen, die nach dem Erlass der Sonderbauvorschriften erstellt wurden.

<sup>4</sup> Leitungen unter Fuss- und Radwegen sind mit Servituten zu sichern.

**Art. 26 Anschluss der Parzellen Nrn. 15780 und 14017**

<sup>1</sup> Die jeweiligen Eigentümer der Parzellen Kat. Nrn. 14017 und 15780 (zur Zeit Bund) sind berechtigt, die Zufahrt zu diesen Parzellen über die Giessenstrasse zu realisieren.

<sup>2</sup> Sie haben in diesem Fall folgende Anteile der Erstellungskosten des westlichen Armes der Giessenstrasse und des Einmündungsbereichs der Giessenstrasse (inkl. Anschluss an die Überlandstrasse) zu übernehmen und diese den bisher kostenpflichtigen Eigentümern zu erstatten:

- 20,15 % des Einmündungsbereichs und 35,9 % des westlichen Teilstücks, wenn die Parzelle Nr. 14017 über die Giessenstrasse erschlossen wird;
- 27,7 % des Einmündungsbereichs und 46 % des westlichen Teilstücks, wenn beide Parzellen mehrheitlich über die Giessenstrasse erschlossen werden.

<sup>3</sup> Die Eigentümer dieser Parzellen können jederzeit verlangen, dass der genannte Strassenabschnitt vorzeitig fertiggestellt wird. Sie haben in diesem Fall die gesamten anfallenden Kosten vorzuschüssen. Diese werden ihnen später (nach Abzug des von ihnen zu tragenden Anteils gemäss dem vorstehenden Absatz) in dem Mass zurückerstattet, wie die Eigentümer der anstossenden Teilbereiche kostenpflichtig werden.

**Art. 27 Verzinsung**

Bei der Erstattung von Erschliessungskosten gemäss den vorstehenden Bestimmungen sind diese nach Massgabe von § 4 PBG zu verzinsen.

**Art. 28 Vertragliche Regelung**

Die beteiligten Grundeigentümer können vertraglich eine andere Kostentragung vereinbaren.

**Art. 29 Kombinierte Fuss-/Radwege**

<sup>1</sup> Die im Plan zu den Sonderbauvorschriften vorgesehenen kombinierten Fuss-/Radwege sind von den Eigentümern der betreffenden Grund-

stücke auf eigene Kosten nach den Weisungen der Gemeinde zu erstellen, sobald die Grundstücke überbaut werden.

2 Die Baubewilligung regelt die genaue Linienführung. Dabei ist auf das Bauprojekt Rücksicht zu nehmen.

b) **Parkierung**

**Art. 30 Bedarf an Parkplätzen**

1 Der Mindestbedarf und die zulässige Höchstzahl an Parkplätzen für Beschäftigte, Bewohner und Kunden bzw. Besucher wird aufgrund der Nutzung der Bauten ~~und der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs~~ gemäss der nachstehenden Tabelle ermittelt:

	Gütekategorie C / D (1)		Gütekategorie B (1)	
	Untervert	Oberwert	Untervert	Oberwert
1) Ladengeschäfte, Büro- und Geschäftshäuser	1 PP/70 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/65 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/140 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/130 m <sup>2</sup> GNF
2) Industrie- und Gewerbebauten (gemäss § 56 PBG)	1 PP/125 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/100 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/225 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/175 m <sup>2</sup> GNF
3) Restaurants	0,175 PP/S	0,2 PP/S	0,175 PP/S	0,2 PP/S
4) Wohnungen	1,2 PP/W	1,4 PP/W	1 PP/W	1,2 PP/W
5) Hotels	0,6 PP/Z	0,65 PP/Z	0,6 PP/Z	0,65 PP/Z
6) Sonderfälle	gemäss VSS-Normen	gemäss VSS-Normen	gemäss VSS-Normen	gemäss VSS-Normen

Bruchteile über 0,5 sind am Schluss der Berechnung aufzurunden.

GNF = Gesamtnutzfläche (vgl. Art. 11 der Sonderbauvorschriften)

S = Sitzplatz

W = Wohnung

Z = Zimmer

PP = Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz)

(1) = Die erreichten Güteklassen werden entsprechend der "Weisung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs" der Baudirektion vom Juni 1990 ermittelt.

2 Das Verhältnis der Beschäftigten-, Bewohner-, Kunden- bzw. Besucherparkplätze wird durch die Baubewilligung festgelegt. Die Parkplätze sind entsprechend zu bezeichnen.

**Art. 31 Erstellung der Parkplätze**

1 Für den Mindestbedarf und die zulässige Höchstzahl an Parkplätzen ist die im Zeitpunkt des baurechtlichen Entscheids bestehende Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs massgeblich. Solange die Güteklasse B nicht erreicht ist, sind Parkplätze, deren Zahl den Oberwert der Güteklasse B überschreitet, in Gemeinschaftsanlagen zu erstellen.

2 Mit Ausnahme der Kunden- und Besucherparkplätze sind Parkplätze überdeckt oder in Parkhäusern anzuordnen. Vorbehalten bleiben provisorische offene Anlagen.

**Art. 32 Abtretung von Parkplätzen**

<sup>1</sup> Sobald im Gebiet der Sonderbauvorschriften die Gesamtnutzfläche von 55'000 m<sup>2</sup> gemäss Artikel 36 überschritten wird, besteht bei Neubauten und wesentlichen Umbauten nur noch Anspruch auf die gemäss Artikel 30 für die Güteklasse B zulässige Zahl von Parkplätzen.

<sup>2</sup> Solange bei anderen Bauten eine über dieses Mass hinausgehende Zahl von Parkplätzen vorhanden ist, dürfen keine neuen erstellt werden. Um den Bedarf von Neubauten und Umbauten zu decken, können überzählige bestehende Parkplätze, insbesondere diejenigen in den Gemeinschaftsanlagen, beansprucht werden.

<sup>3</sup> Bei der Abtretung bestehender Parkplätze werden zunächst die überzähligen Parkplätze im gleichen Teilbereich, und soweit dies nicht genügt, diejenigen in den jeweils nächstgelegenen Teilbereichen, in Anspruch genommen.

<sup>4</sup> Innerhalb der Teilbereiche werden überzählige Parkplätze in der umgekehrten Reihenfolge ihrer Erstellung herangezogen. Von gleichzeitig erstellten Parkplätzen sind die nächstgelegenen zuerst abzutreten.

<sup>5</sup> Die beteiligten Grundeigentümer können vertraglich eine andere Regelung vorsehen. Die Begrenzung gemäss Absatz 1 ist jedoch gesamthaft einzuhalten.

**Art. 33 Zweiradabstellplätze**

Es sind an geeigneten Lagen genügend Abstellmöglichkeiten für Velos, Mofas und Motorräder herzurichten.

**IV. Ergänzende Festlegungen****Art. 34 Abfälle**

Für die Bewirtschaftung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen für Haus- und Betriebskehricht auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

**Art. 35 Altlasten**

Die im Gebiet der Sonderbauvorschriften vorhandenen Altlasten sind im Hinblick auf die Überbauung der betreffenden Parzellen nach Massgabe des Bundes- und des kantonalen Rechts zu überprüfen und nötigenfalls zu behandeln.

**Art. 36 Etappierung**

Im Gebiet der Sonderbauvorschriften darf das Mass von 55'000 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche erst überschritten werden, wenn die Erschliessung für den überwiegenden Teil des Gebiets die Güteklasse B gemäss "Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes" der Baudirektion vom Juni 1990 erreicht.

**Art. 37    Sicherung des Bauens nach den Sonderbauvorschriften**

<sup>1</sup> Baubewilligungen auf der Grundlage dieser Sonderbauvorschriften werden nur erteilt, wenn sich vorgängig sämtliche Eigentümer des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften verpflichtet haben, ihre Grundstücke nur nach den Sonderbauvorschriften zu überbauen.

<sup>2</sup> Ausgenommen sind die im Freiraum gelegenen Parzellen der Stadt Dübendorf.

<sup>3</sup> Die Einhaltung der Verpflichtung ist in geeigneter Weise, insbesondere durch Eintragung oder Anmerkung im Grundbuch, zu Lasten der betroffenen Grundstücke zu sichern.

**V.        Schlussbestimmungen****Art. 38    Inkrafttreten**

Die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation der Genehmigung des Regierungsrates des Kantons Zürich in Kraft.

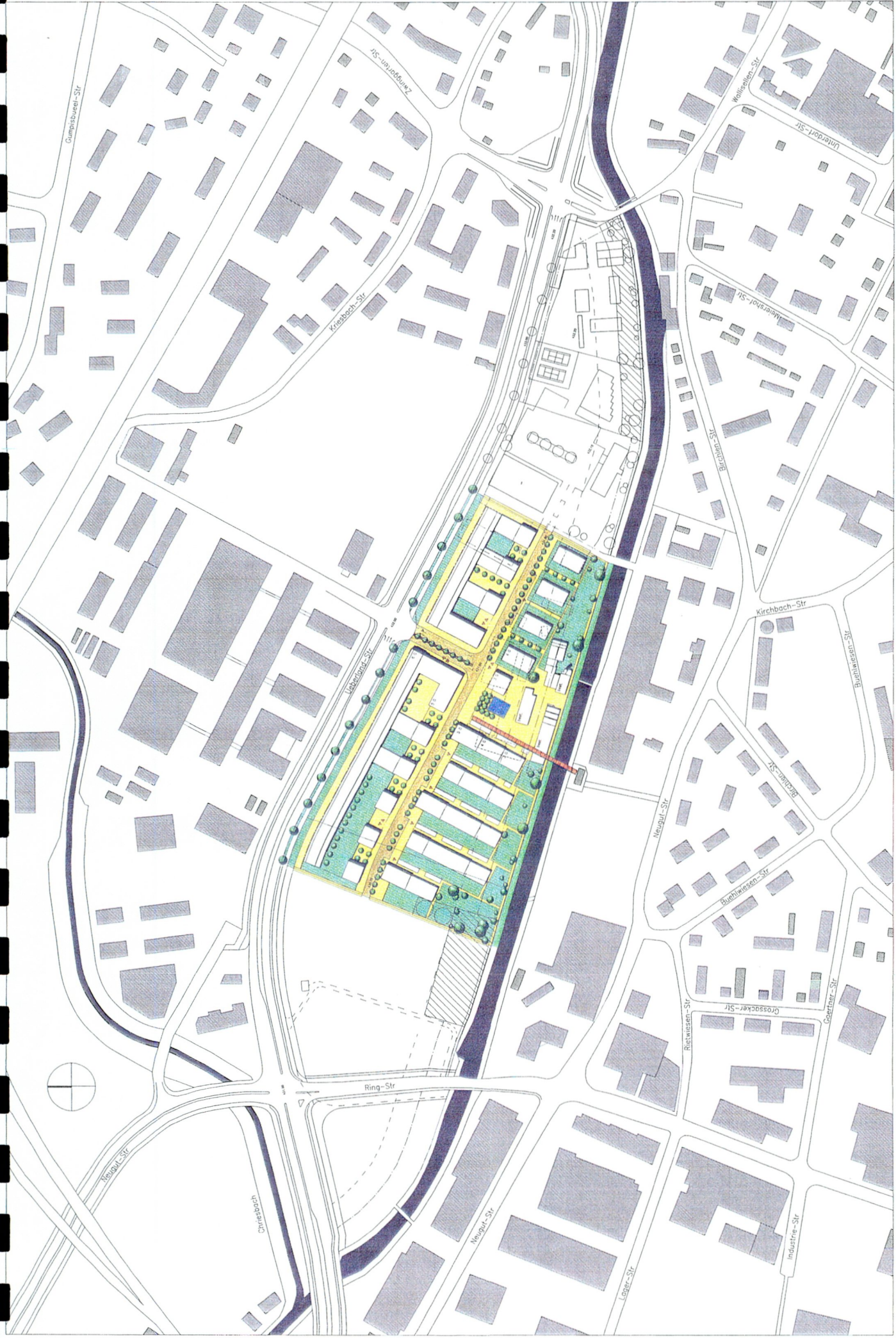
**Art. 39    Änderungen durch den Stadtrat**

<sup>1</sup> Der Stadtrat ist ermächtigt, mit Zustimmung der Grundeigentümer Änderungen der Sonderbauvorschriften vorzunehmen, die sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

<sup>2</sup> Solche Beschlüsse sind in gleicher Weise wie die Genehmigung des Regierungsrates zu veröffentlichen.

Anhang 1 zu den Sonderbauvorschriften:

**Projektidee**



Anhang 2 zu den Sonderbauvorschriften:

**Weitere Bestimmungen zur Projektierung und zum Bau der Strassen, Kanalisationen und anderen Werkleitungen.**

# Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen

## Anhang zu den Vorschriften

Weitere Bestimmungen zur Projektierung und zum Bau der Strassen, Kanalisationen und anderen Werkleitungen

---

### 1. Allgemeines

Die einzelnen Erschliessungsanlagen sind bezüglich Projektausarbeitung, Lage in Situation und Höhe, Realisierungszeitpunkt und Bauvorgang aufeinander abzustimmen. Erschliessungsanlagen, welche in Etappen realisiert werden, sind entsprechend den Plänen für den Vollausbau zu erstellen.

### 2. Strassen

#### 2.1 Dimensionierung

- Für die Dimensionierung bezüglich Geometrie und Tragfähigkeit sind die kantonalen Zugangsnormen massgebend.
- Die Strassen müssen das Kreuzen von Lastwagen ermöglichen und entsprechende Tragfähigkeit aufweisen.
- Der Fussgängerschutz muss beidseitig gewährleistet werden.
- Bei Realisierung in Etappen ist jeweils am Ende der Strasse ein für Lastwagen dimensionierter Wendepunkt zu erstellen und rechtlich zu sichern.

#### 2.2 Gestaltung

- Die Strassen sind mit Bepflanzung und baulichen Elementen so zu gestalten, dass sie optimal zu einem guten Quartierbild beitragen und für alle Benutzer verkehrssicher sind.

### 3. Abwasserentsorgung

#### 3.1 Entwässerungssystem

- Das ganze Gebiet ist im modifiziertem Mischsystem zu entwässern, d.h. verschmutzte und saubere Abwässer sind getrennt zu erfassen und abzuleiten.
- Entsprechend den Gewässerschutzgesetzen ist unverschmutztes Oberflächenwasser in 1. Priorität versickern zu lassen, oder wo dies infolge hohem Grundwasserspiegel oder Altlasten aber nicht möglich bzw. verboten ist, in 2. Priorität, allenfalls unter Anwendung von Rückhaltmassnahmen, in ein Oberflächengewässer abzuleiten.

### 3.2 Linienführung Sammelkanäle

Für die Linienführung der Sammelkanäle und die Anschlusspunkte am Hauptsammelkanal in der Ueberlandstrasse bzw. an der Glatt, ist der Plan „Entwässerungskonzept“ im Anhang massgebend.

### 3.3 Dimensionierung der Sammelkanäle

Die Bemessung der Kanäle hat nach den im Gestaltungsplan festgelegten Nutzungen bzw. den daraus resultierenden spezifischen Schmutzwasserabflüssen  $\varphi$  und den Regenwasser-Spitzenabflussbeiwerten  $\psi$  und nach den weiteren im Generellen Entwässerungsplan GEP festgelegten Berechnungsgrundlagen zu erfolgen.

### 3.4 Schmutzwasser-Sammelkanäle

– Den Schmutzwasserkanälen sind folgende Abwässer zuzuleiten:

- Häusliche und gewerblich/industrielle Schmutzwässer
- Regenwasser von Flächen mit Verschmutzungsrisiko, wie Umschlagplätze, Kellerabgänge, begehbare Terrassen usw. Dabei sind Rückhaltmassnahmen zur Drosselung der Abläufe vorzusehen.

Sie gelangen via Hauptsammelkanal in der Ueberlandstrasse zur Kläranlage.

- Die Rohrkaliber sind nicht unter 200 mm zu wählen.
- Die Tiefenlage richtet sich nach den vorgesehenen Anschlusskoten beim Hauptsammelkanal in der Ueberlandstrasse und dem Kanalgefälle. Dieses soll nicht weniger als 6 ‰ betragen.

### 3.5 Regenwasser-Sammelkanäle

– Unverschmutztes Regenwasser, welches nicht versickert werden kann oder darf, ist der Glatt zuzuleiten. Es betrifft dies Sauberwasser folgender Herkunft:

- Dachwasser
- Regenwasser von Wegen, Plätzen und Verkehrsflächen ohne besondere Verschmutzungsgefahr.

- Für das Regenwasser aus Gebieten mit Altlasten oder Altlasten-Verdachtsflächen sind spezielle Auflagen zu beachten.
- Allfällig mit dem kant. Amt für Gewässerschutz und Wasserbau (AGW) zu vereinbarende Rückhaltmassnahmen zum Schutze der Glatt als Vorfluter bleiben vorbehalten.
- Bei paralleler Linienführung mit Schmutzwasserkanälen sind die Regenwasserkanäle höher als diese anzuordnen.
- Die Kanalsole bei den Einleitstellen in die Glatt ist max. 20 cm über dem Glatt-Niederwasserstand anzuordnen. Der Anschluss kann im Winkel von 90° erfolgen.

### 3.6 Versickerung

- Gemäss hydro-geologischer Untersuchung des Geologischen Büros Dr. L. Wyssling, Pfaffhausen vom Frühjahr 1991, ist das Gebiet des GP Giessen für die Versickerung von sauberem Regenwasser mässig gut geeignet. Der Grundwasserspiegel liegt nur ca. 1 - 3 m unter Terrain, sodass an Versickerungsanlagen besondere Anforderungen gestellt werden müssen (Anordnung oberflächennah).
- Unverschmutztes Regenwasser ist generell versickern zu lassen. Die Versickerung hat immer über die belebte Bodenschicht zu erfolgen.
- Versickert werden muss das Regenwasser folgender Herkunft:
  - Dachwasser
  - Regenwasser von Wegen, Plätzen und Verkehrsflächen ohne besondere Verschmutzungsgefahr
- In Gebietsteilen mit Altlasten sind Versickerungsanlagen verboten.

### 3.7 Sickerleitungen

Sickerleitungen sind verboten; die Untergeschosse sind wasserdicht zu erstellen.

### 3.8 Konstruktion

Schächte

- Bei parallel führenden Schmutz- und Regenwasserkanälen sind getrennte Kontrollschächte zu erstellen (keine Kombischächte).

## 4. Wasserversorgung

### 4.1 Zuständigkeit

Für die Versorgung mit Wasser ist die „Genossenschaft Wasserversorgung Dübendorf (GWD)“ zuständig. Ihr obliegt die Projektierung und Realisierung der Versorgungsleitungen.

### 4.2 Kostenbeteiligung an der Erschliessung

Die Grundeigentümer haben sich gemäss Reglement GWD nach Massgabe der Perimeterflächen an den Erstellungskosten der Versorgungsleitungen zu beteiligen. Die Kosten für die Hausanschlüsse sind ganz von den Grundeigentümern zu tragen.

### 4.3 Konzept

Für das Wasserleitungskonzept ist der beiliegende Plan massgebend.

Das Leitungsnetz muss sowohl im Endausbau als auch bei der etappenweisen Erschliessung des Gebietes die Versorgungssicherheit gewährleisten

#### 4.4 Dimensionierung, Materialien

Die Leitungsdimensionen werden von der GWD festgelegt, nach den möglichen baulichen Grundstücksnutzungen und den entsprechenden Erfordernissen des Brandschutzes. Materialien und Fabrikat der Röhren und Armaturen werden von der GWD bestimmt.

### 5. Elektrizitätsversorgung

#### 5.1 Zuständigkeit

Für die Versorgung mit Elektrizität sind die Städtischen Werke Dübendorf zuständig. Ihnen obliegt die Projektierung und die Realisierung der notwendigen Anlagen und Verteilnetze.

#### 5.2 Kostenbeteiligung an der Erschliessung

Die Kostenbeteiligung gemäss Art. 25 der Sonderbauvorschriften Giessen sind beschränkt auf die Tiefbauarbeiten der zu erstellenden Rohrtrassen für die Hauptleitungen, den Landbedarf für Verteilkabinen und auf den Raumbedarf in geplanten Bauten für die Integration von notwendigen Transformatorstationen.

Die Investitionen für die technischen Anlagen und Kabelleitungen werden durch die Städtischen Werke Dübendorf getragen.

#### 5.3 Konzept

Der beiliegende Plan 'Konzept Elektrizitätsversorgung' zeigt das Konzept der Groberschliessung mit den Hauptleitungen und den neuen Transformatorstationen, wobei deren Standorte in der weiteren Planung noch exakt festzulegen sind.

Auf Grund der geplanten Nutzung und des daraus resultierenden Energiebedarfs muss das Gebiet mit 2 neuen Transformatorstationen erschlossen werden. Die Hauptleitungen für Hochspannung und Niederspannung sind im Bereich der Erschliessungsstrassen geplant. Die bestehenden Hochspannungsleitungen, die das Planungsgebiet quer durchschneiden, müssen neu verlegt werden.

#### 5.4 Realisierung

Die Erschliessung mit den technischen Anlagen wird entsprechend dem aktuellen Energiebedarf schrittweise erfolgen. Die Rohrtrassen werden im Zusammenhang mit dem Bau der Erschliessungsstrassen in der erforderlichen Kapazität für den Endausbau erstellt.

Die Projektierung, die Dimensionierung, die Materialwahl und die Ausführung erfolgen durch die Städtischen Werke Dübendorf.

#### 5.5 Anschluss an die Verteilanlagen

Das Anschliessen der verschiedenen Liegenschaften an die Verteilanlagen ist im Reglement über die Abgabe von elektrischer Energie und Gas der Städtischen Werke Dübendorf geregelt.

## **6. Versorgung mit Radio- und Fernsehsignalen**

### 6.1 Zuständigkeit

Für die Versorgung mit Radio- und Fernsehsignalen sind die Städtischen Werke Dübendorf zuständig. Ihnen obliegt die Projektierung und die Realisierung der notwendigen Anlagen und Verteilnetze.

### 6.2 Kostenbeteiligung an der Erschliessung

Die Investitionen für die Erschliessung werden durch die Städtischen Werke Dübendorf getragen.

### 6.3 Konzept

Der beiliegende Plan 'Konzept für die Versorgung mit Radio- und Fernsehsignalen' zeigt das Konzept der Groberschliessung mit den Hauptleitungen.

### 6.4 Realisierung

Die Erschliessung mit den technischen Anlagen wird entsprechend dem aktuellen Bedarf an Radio- und Fernsehsignalen schrittweise erfolgen. Die Rohrtrassen werden im Zusammenhang mit dem Bau der Erschliessungsstrassen in der erforderlichen Kapazität für den Endausbau erstellt.

Die Projektierung, die Dimensionierung, die Materialwahl und die Ausführung erfolgen durch die Städtischen Werke Dübendorf.

### 6.5 Anschluss an die Verteilanlagen

Das Anschliessen der verschiedenen Liegenschaften an die Verteilanlagen ist im Reglement über das Radio- und Fernsehnetz (RF-Netz) der Städtischen Werke Dübendorf geregelt.

## **7. Gasversorgung**

### 7.1 Zuständigkeit

Für die Versorgung mit Erdgas sind die Städtischen Werke Dübendorf zuständig. Ihnen obliegt die Projektierung und die Realisierung der notwendigen Anlagen und Verteilnetze.

### 7.2 Kostenbeteiligung an der Erschliessung

Die Kostenbeteiligung gemäss Art. 25 der Sonderbauvorschriften Giessen beschränkt sich auf die Tiefbauarbeiten der zu erstellenden Hauptleitungen und auf den Raumbedarf in geplanten Bauten für die Integration der notwendigen Druckreduzierstation.

Die Investitionen für die technischen Anlagen und Gasleitungen werden durch die Städtischen Werke Dübendorf getragen.

### 7.3 Konzept

Der beiliegende Plan 'Konzept Gasversorgung' zeigt das Konzept der Groberschliessung mit den Hauptleitungen und der neuen Druckreduzierstation, wobei deren Standort in der weiteren Planung noch exakt festzulegen ist.

Es wird davon ausgegangen, dass die bestehende Mitteldruckleitung unverändert beibehalten werden kann.

### 7.4 Realisierung

Die Erschliessung mit den technischen Anlagen wird entsprechend dem aktuellen Energiebedarf schrittweise erfolgen. Die Gasleitungen werden im Zusammenhang mit dem Bau der Erschliessungsstrassen in der erforderlichen Kapazität für den Endausbau erstellt.

Die Projektierung, die Dimensionierung, die Materialwahl und die Ausführung erfolgen durch die Städtischen Werke Dübendorf.

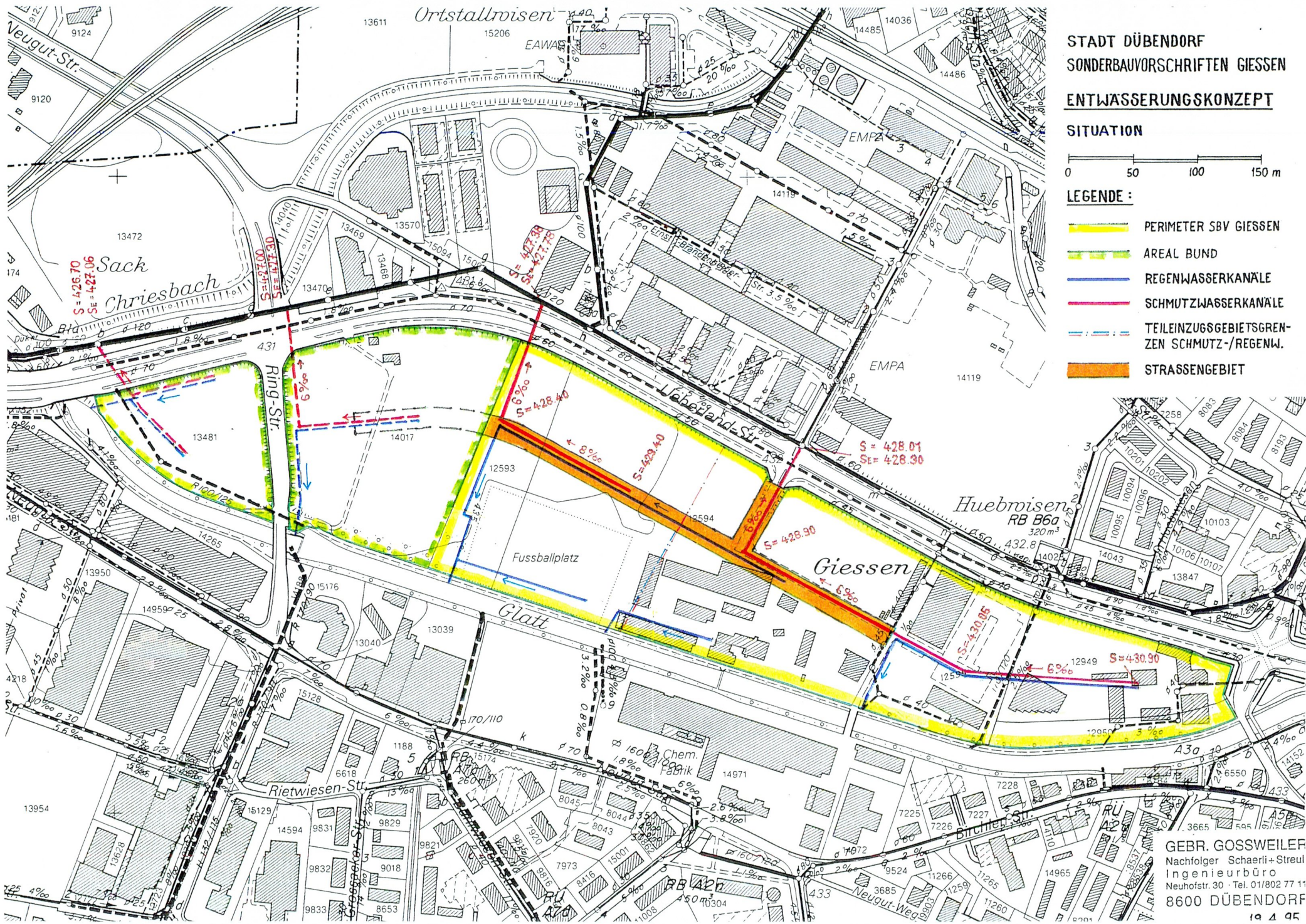
### 7.5 Anschluss an die Verteilanlagen

Das Anschliessen der verschiedenen Liegenschaften an die Verteilanlagen ist im Reglement über die Abgabe von elektrischer Energie und Gas der Städtischen Werke Dübendorf geregelt.

## 8. Fuss- und Radwege

### 8.1 Dimensionierung

- Kombinierte Fuss- und Radwege sind 3.0 - 4.0 m breit anzulegen.
- Die lichte Höhe muss mind. 2.5 m messen.
- Die Oberfläche ist behindertengerecht und velotauglich auszubilden.
- Die Tragfähigkeit ist auf die Unterhaltsfahrzeuge auszurichten.
- Die Anlagen sind verkehrssicher zu gestalten.



**STADT DÜBENDORF  
SONDERBAUVORSCHRIFTEN GIESSEN**

**ENTWÄSSERUNGSKONZEPT**

**SITUATION**



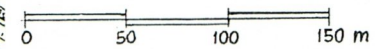
**LEGENDE :**

- PERIMETER SBV GIESSEN
- AREAL BUND
- REGENWASSERKANÄLE
- SCHMUTZWASSERKANÄLE
- TEILEINZUGSGEBIETSGRENZEN SCHMUTZ-/REGENW.
- STRASSENGEBIET

**GEBR. GOSSWEILER**  
 Nachfolger Schaeferli+Streul  
 Ingenieurbüro  
 Neuhofstr. 30 · Tel. 01/802 77 11  
 8600 DÜBENDORF  
 19.1.95

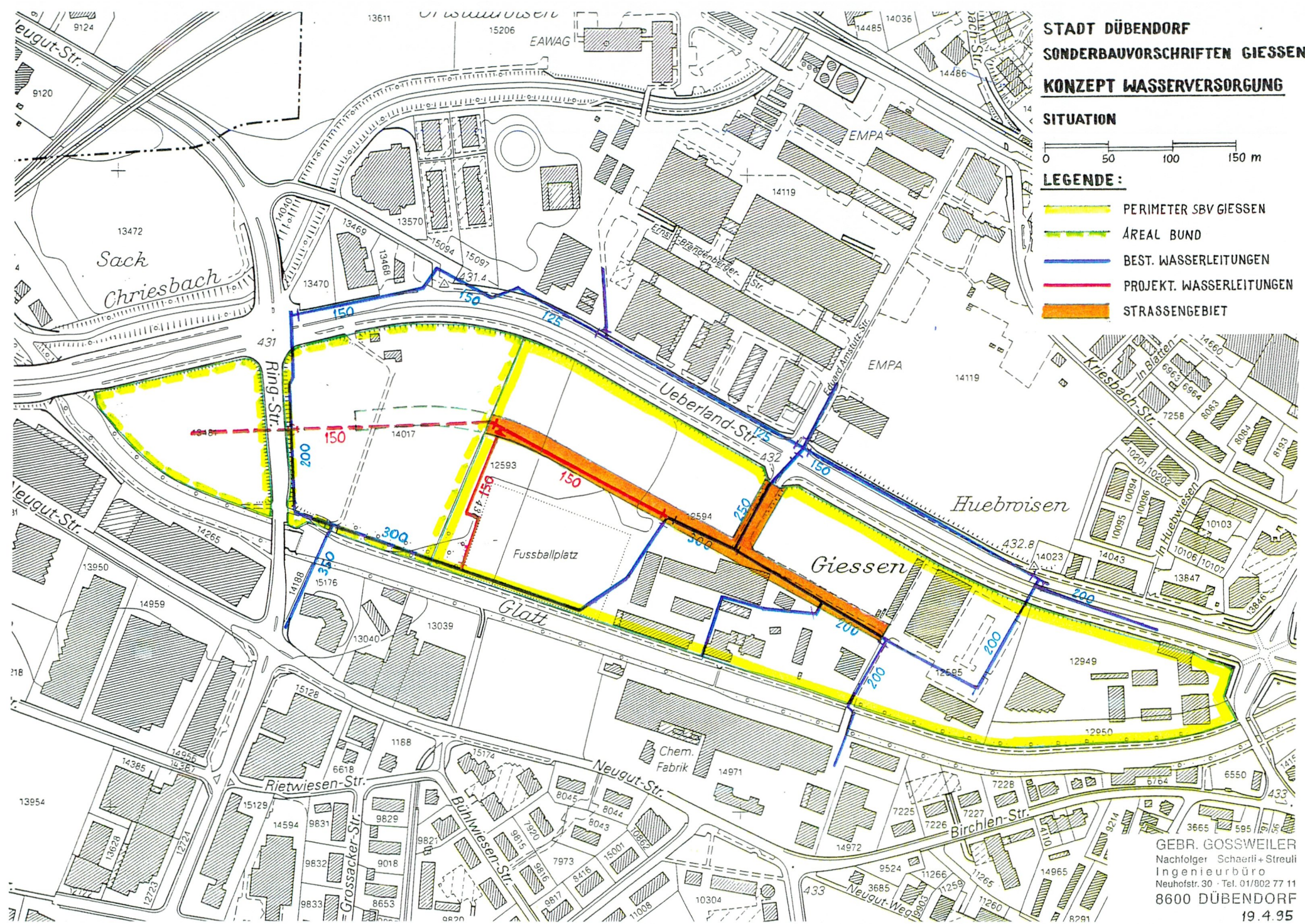
**STADT DÜBENDORF  
SONDERBAUVORSCHRIFTEN GIESSEN  
KONZEPT WASSERVERSORGUNG**

**SITUATION**



**LEGENDE :**








-  PERIMETER SBV GIESSEN
-  AREAL BUND
-  BEST. WASSERLEITUNGEN
-  PROJEKT. WASSERLEITUNGEN
-  STRASSENGEBIET

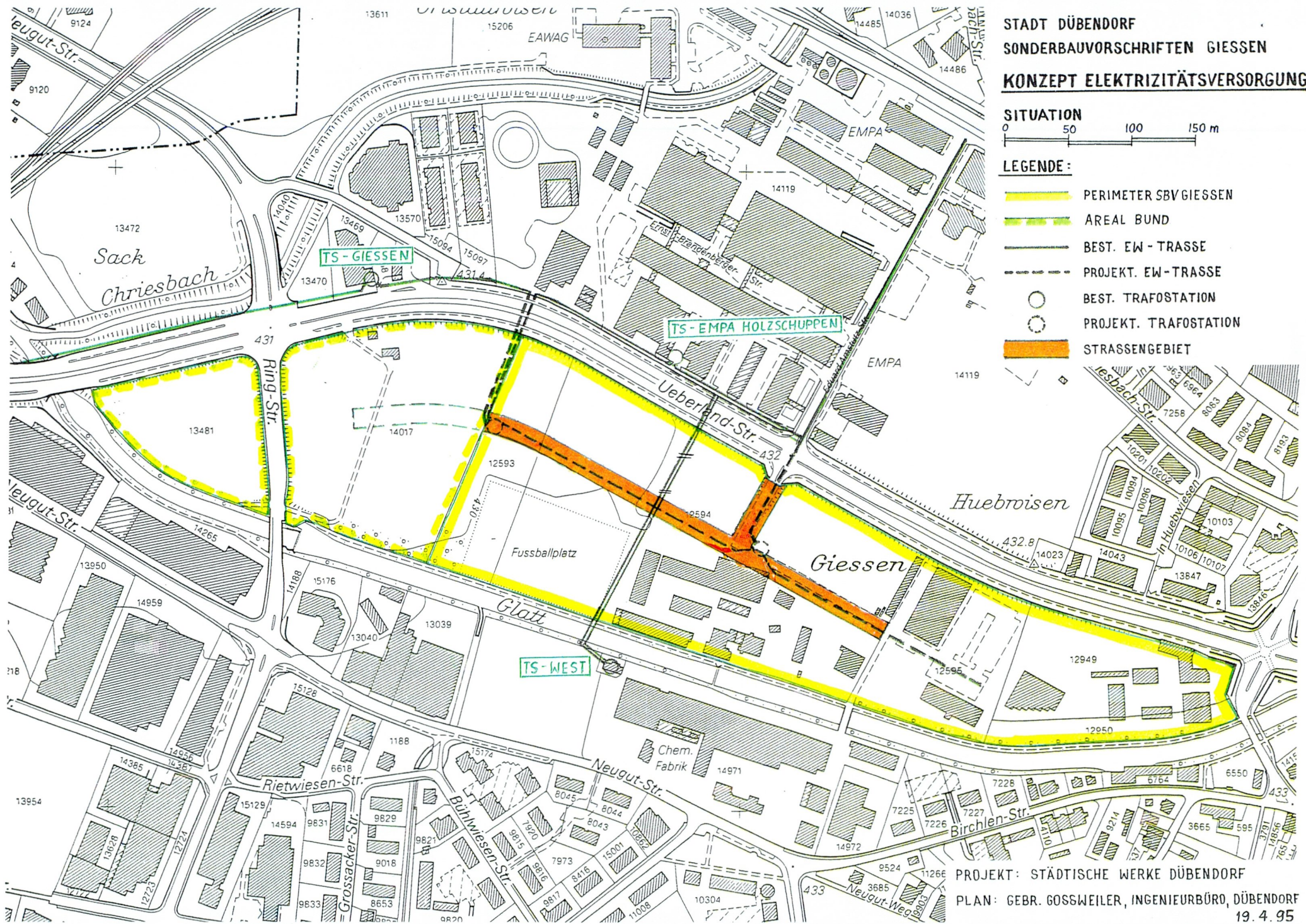


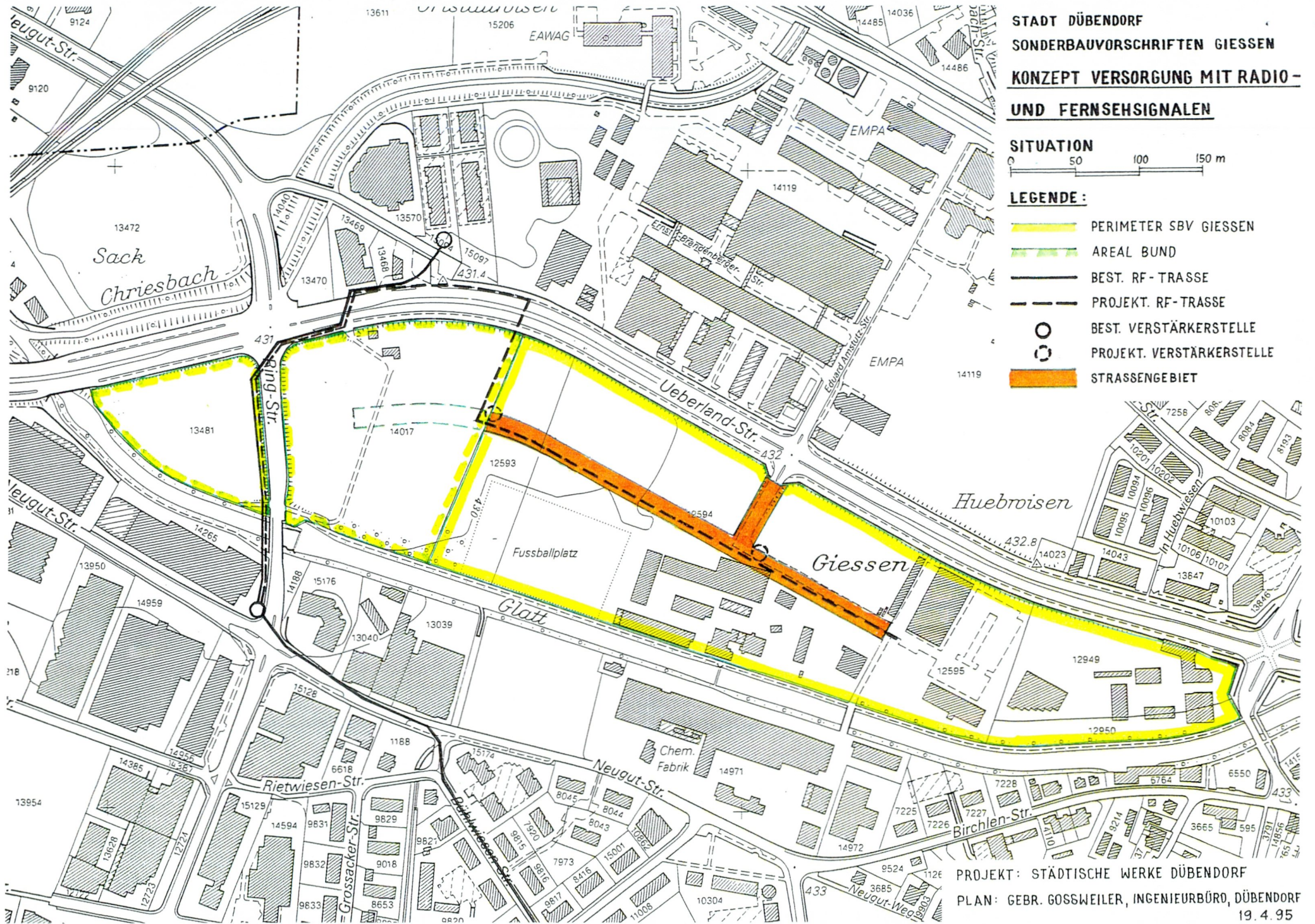
GEBR. GOSSWEILER  
Nachfolger Schaeffli+Streuli  
Ingenieurbüro  
Neuhofstr.30 · Tel. 01/802 77 11  
8600 DÜBENDORF  
19.4.95

STADT DÜBENDORF  
 SONDERBAUVORSCHRIFTEN GIESSEN  
 KONZEPT ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG

SITUATION  
 0 50 100 150 m

- LEGENDE :
-  PERIMETER SBV GIESSEN
  -  AREAL BUND
  -  BEST. EW - TRASSE
  -  PROJEKT. EW - TRASSE
  -  BEST. TRAFOSTATION
  -  PROJEKT. TRAFOSTATION
  -  STRASSENGEBIET





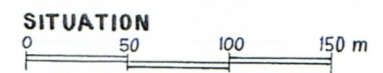
**STADT DÜBENDORF**  
**SONDERBAUVORSCHRIFTEN GIESSEN**  
**KONZEPT VERSORGUNG MIT RADIO- UND FERNSEHSIGNALEN**

**SITUATION**  
 0 50 100 150 m

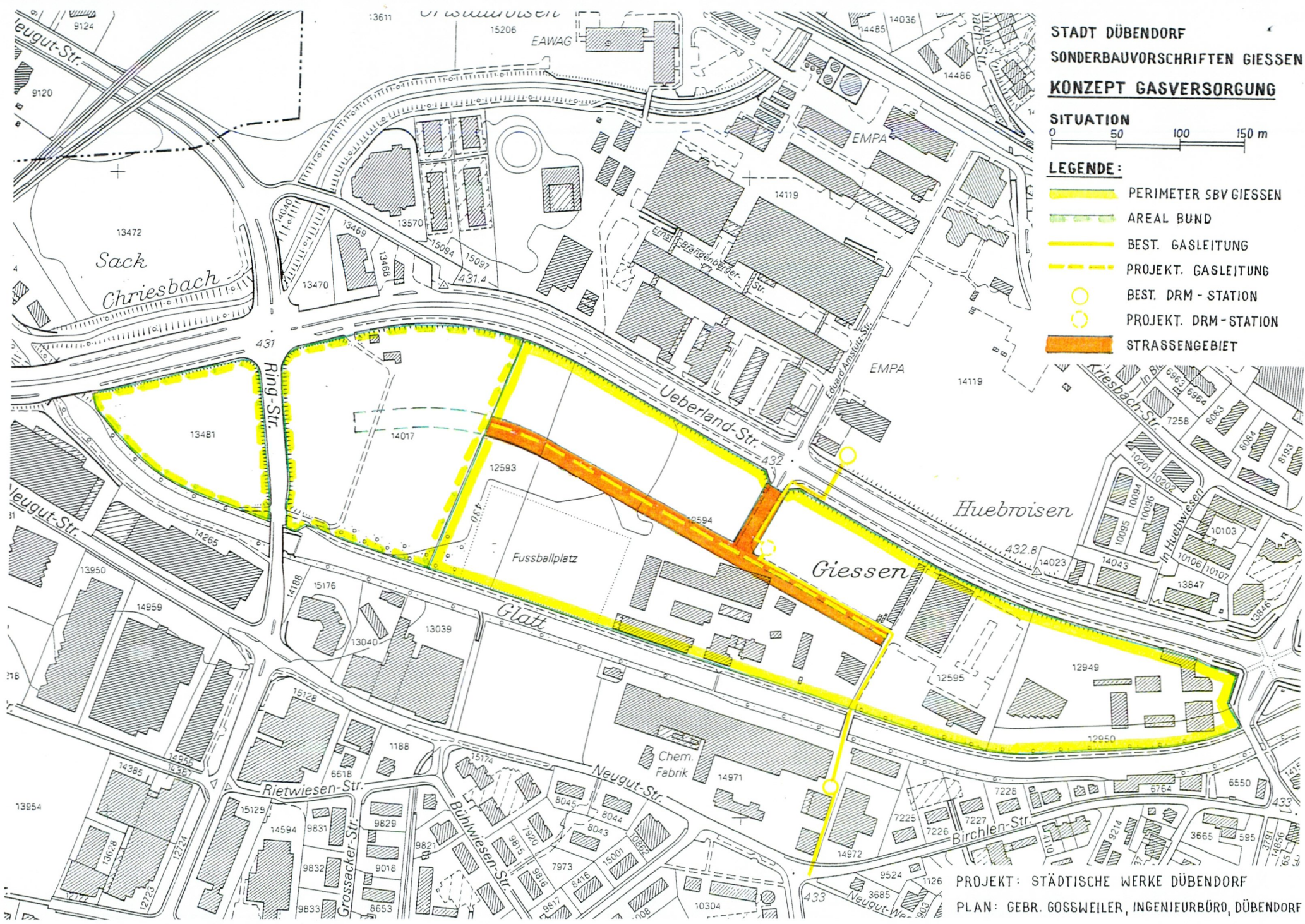
- LEGENDE:**
- PERIMETER SBV GIESSEN
  - AREAL BUND
  - BEST. RF-TRASSE
  - PROJEKT. RF-TRASSE
  - BEST. VERSTÄRKERSTELLE
  - PROJEKT. VERSTÄRKERSTELLE
  - STRASSENGEBIET

PROJEKT: STÄDTISCHE WERKE DÜBENDORF  
 PLAN: GEBR. GOSSWEILER, INGENIEURBÜRO, DÜBENDORF  
 19. 4. 95

**STADT DÜBENDORF**  
**SONDERBAUVORSCHRIFTEN GIESSEN**  
**KONZEPT GASVERSORGUNG**



- LEGENDE:**
- PERIMETER SBV GIESSEN
  - AREAL BUND
  - BEST. GASLEITUNG
  - PROJEKT. GASLEITUNG
  - BEST. DRM - STATION
  - PROJEKT. DRM - STATION
  - STRASSENGEBIET



PROJEKT: STÄDTISCHE WERKE DÜBENDORF  
 PLAN: GEBR. GOSSWEILER, INGENIEURBÜRO, DÜBENDORF

## Sonderbauvorschriften SBV Giessen

## Änderungen der Parkplatzregelung in Vorschriften nach SRB. vom 19.6.1995

Der Stadtrat hat am 19. Juni 1995 beschlossen, dass für die Gebiete Hochbord und Giessen/Neugut jeweils der Vorschlag 2 zu den Sonderregelungen in der Parkplatzverordnung aufzunehmen ist. Die Regelung für das Gebiet Giessen/Neugut ist gemäss Beschluss in den Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen zu übernehmen. Folgende Änderungen sind an den SBV vorzunehmen::

## Art. 30 der Vorschriften (Tabelle): Bedarf an Parkplätzen

Nutzungsart	Güteklasse C/D		Güteklasse B	
	Bewohner / Beschäftigte	Besucher / Kunden	Bewohner / Beschäftigte	Besucher / Kunden
Wohnen	min. 1 PP / 95 m <sup>2</sup> GNF max. 1 PP / 80 m <sup>2</sup> GNF. bzw. max. 1.1 PP / Wohnung	1 PP / 355 m <sup>2</sup> GNF (min. = max.)	min. 1 PP / 95 m <sup>2</sup> GNF max. 1 PP / 90 m <sup>2</sup> GNF. bzw. max. 1 PP / Wohnung	1 PP / 600 m <sup>2</sup> GNF (min. = max.)
Andere Nutzungen	min. 1 PP / 2'500 m <sup>2</sup> GNF, bzw. min. 3 PP / gewerblich genutztes Gebäude  max. 1 PP / 45 m <sup>2</sup> GNF*		min. 1 PP / 2'500 m <sup>2</sup> GNF, bzw. min. 3 PP / gewerblich genutztes Gebäude  max. 1 PP / 85 m <sup>2</sup> GNF*	

Bruchteile über 0.5 sind am Schluss der Berechnung aufzurunden.

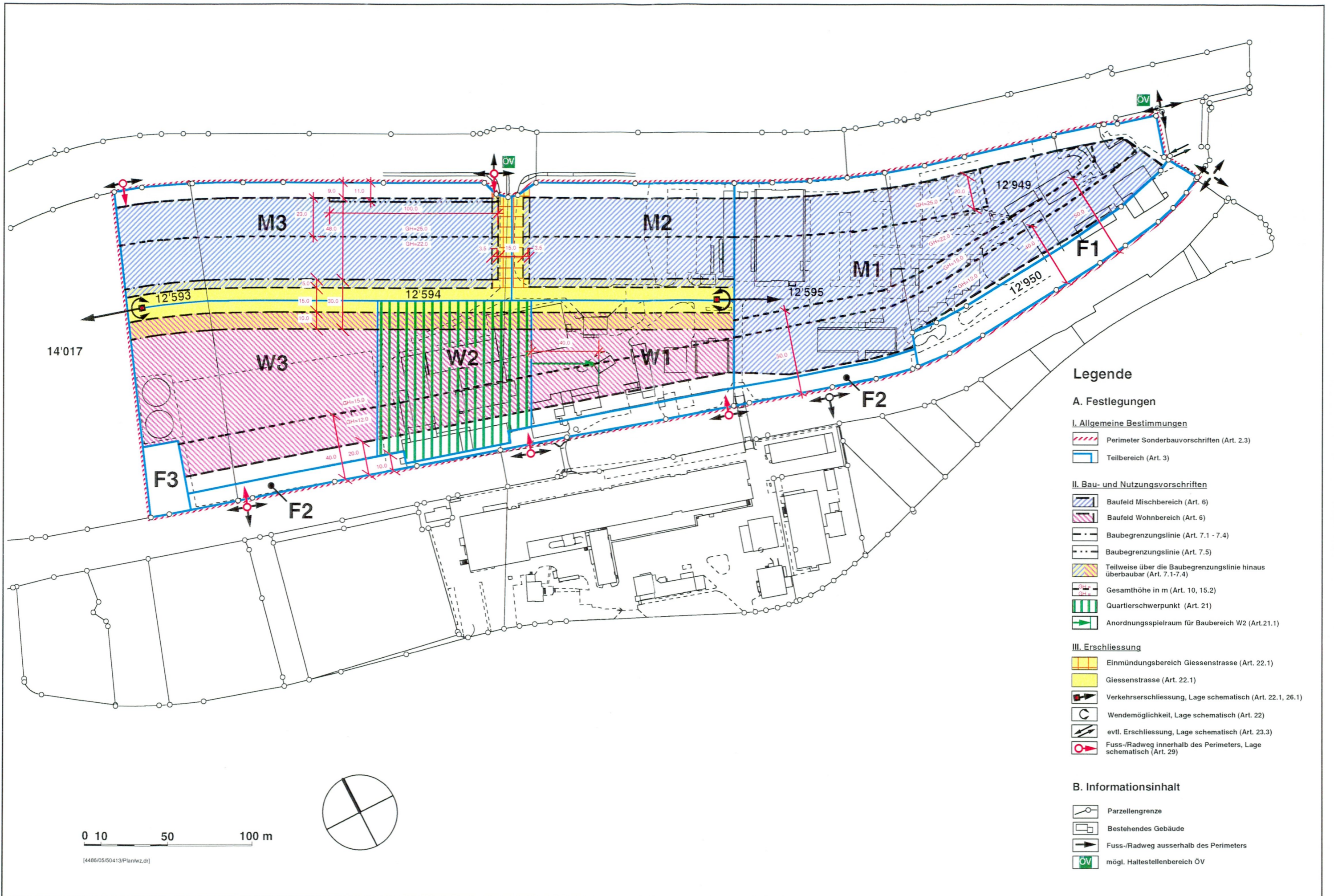
GNF = vgl. Art. 11 der Sonderbauvorschriften

PP = Parkplatz (Abstellplatz für Personenwagen)

**Art. 30 Abs. 2 (neu):** ~~"Das Verhältnis der Beschäftigten, Bewohner, Kunden bzw. Besucherparkplätze wird durch die Baubewilligung festgelegt. Die Parkplätze für Besucher und Kunden sind als solche zu bezeichnen."~~

## Erläuterungen:

- Güteklasse B:
  - Regelung entspricht Art. 6 der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze gemäss SRB. vom 19. Juni 1995
  - PP für Bewohner:  
max. 1 PP / Wohnung entspricht 100 % des Normbedarfs (Art. 3 PP-Verordnung)
  - PP für "Andere Nutzungen":  
Annahme Nutzungsmix (analog Hochbord) → Anwendung Güteklasse B gemäss Art. 4 der PP-Verordnung →  $GNF_{total}$  dividiert durch Summe der PP für Beschäftigte und Besucher/Kunden → 1 PP / 85 m<sup>2</sup> GNF
- Güteklasse C/D:
  - PP für Bewohner:  
max. 1.1 PP / Wohnung entspricht 110 % des Normbedarfs = Güteklasse C gemäss Art. 4 PP-Verordnung
  - PP für Besucher (Wohnen):  
1 PP / 355 m<sup>2</sup> GNF entspricht 90 % des Normbedarfs = Mittelwert zwischen Güteklasse C (80%) und D (100%) gemäss Art. 4 PP-Verordnung
  - PP für "Andere Nutzungen":  
1 PP / 45 m<sup>2</sup> GNF → resultierende PP-Anzahl für Arbeits-Nutzungen steht zur Anzahl Parkplätze nach Güteklasse B (gemäss obiger Tabelle) im gleichen Verhältnis wie die Anzahl Parkplätze für Arbeits-Nutzungen nach Güteklassen C/D zu B gemäss bisherigem Vorschlag in den SBV



**Legende**

**A. Festlegungen**

- I. Allgemeine Bestimmungen**
- Perimeter Sonderbauvorschriften (Art. 2.3)
  - Teilbereich (Art. 3)
- II. Bau- und Nutzungsvorschriften**
- Baufeld Mischbereich (Art. 6)
  - Baufeld Wohnbereich (Art. 6)
  - Baubegrenzungslinie (Art. 7.1 - 7.4)
  - Baubegrenzungslinie (Art. 7.5)
  - Teilweise über die Baubegrenzungslinie hinaus überbaubar (Art. 7.1-7.4)
  - Gesamthöhe in m (Art. 10, 15.2)
  - Quartierschwerpunkt (Art. 21)
  - Anordnungsspielraum für Baubereich W2 (Art.21.1)
- III. Erschließung**
- Einmündungsbereich Giessenstrasse (Art. 22.1)
  - Giessenstrasse (Art. 22.1)
  - Verkehrserschließung, Lage schematisch (Art. 22.1, 26.1)
  - Wendemöglichkeit, Lage schematisch (Art. 22)
  - evtl. Erschließung, Lage schematisch (Art. 23.3)
  - Fuss-/Radweg innerhalb des Perimeters, Lage schematisch (Art. 29)

**B. Informationsinhalt**

- Parzellengrenze
- Bestehendes Gebäude
- Fuss-/Radweg ausserhalb des Perimeters
- mögl. Haltestellenbereich ÖV

0 10 50 100 m

[4486/05/50413/Planwz.dr]



# **Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen Teilrevision**

Erläuternder Bericht

Stand: Festsetzung

25. Juni 2015



## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Einleitung**

- 1.1 Ausgangslage
- 1.2 Quartierschwerpunkt in den SBV
- 1.3 Anlass und Ziel der Teilrevision
- 1.4 Bezug zu laufenden BZO-Revisionen und Sondernutzungsplanungen

### **2. Planerische Rahmenbedingungen**

- 2.1. Konzepte und Sachpläne des Bundes
- 2.2 Kantonaler und regionaler Richtplan
- 2.3. Gewässerschutz
- 2.4. Naturgefahren
- 2.5. Altlasten
- 2.6. Störfallvorsorge

### **3. Planungsrechtliche Umsetzung**

- 3.1. Plan zu den SBV
- 3.2. Vorschriften, Art. 21

### **4. Mitwirkungsverfahren**

- 4.1. Vorbereitung
- 4.2. Ergebnis der kantonalen Vorprüfung
- 4.3. Bericht zu den Einwendungen

### **5. Zusammenfassung**



## 1. Einleitung

### 1.1. Ausgangslage

Die „Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen“ (SBV) vom 19. April 1995 wurden vom Stadtrat Dübendorf am 3. August 1995 genehmigt, vom Gemeinderat am 18. März 1996 festgesetzt und am 24. September 1997 mit Beschluss Nr. 2048 vom Regierungsrat genehmigt. Gemäss der dazugehörigen Vereinbarung vom 19. April 1995 zwischen der Stadt Dübendorf und der Givaudan muss nach den SBV gebaut werden, ein Bauen nach der Regelbauweise der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde damit ausgeschlossen. Die SBV bezwecken ein besonders gut gestaltetes Quartier für eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung, mit Baufeldern für Wohnnutzung (W1-W3), die sich entlang des Glattraums konzentrieren, und Baufeldern für Mischnutzung (M1–M3) in den übrigen Bereichen.

Mehrere Baubereiche im Perimeter der SBV sind bereits voll (W3, M3) oder teilweise (M1) überbaut. Grössere Flächen der Baubereiche M1 und M2 werden derzeit entwickelt.

### 1.2. Quartierschwerpunkt in den SBV

Gemäss den gültigen SBV ist ein sogenannter Quartierschwerpunkt (QSP) im Baubereich W2 vorgesehen. Dieser wird als öffentlich zugänglicher Bereich ausgestaltet, welcher den Quartierbewohnern dienen soll und in welchem deshalb Einrichtungen für die Quartiersversorgung sowie kulturelle Nutzungen zu fördern sind. Basis für diese Festlegung war das den SBV zugrunde liegende Nutzungs- und Bebauungskonzept. Der Anordnungsspielraum des QSP ist im Plan zu den SBV festgelegt und in Art. 21 der SBV geregelt.

In einer Vereinbarung zwischen der Stadt Dübendorf und der Givaudan Schweiz AG („Vereinbarung betreffend Gestaltung und Realisierung der öffentlich zugänglichen Flächen im Teilbereich W2 Areal Giessen“) vom 11. August 2003 wurde eine detailliertere Regelung betreffend QSP getroffen. Es wurde die öffentlich zugängliche, freizuhaltende Fläche auf min. 2'632 m<sup>2</sup> bis max. 2'900 m<sup>2</sup> fixiert, die voraussichtlichen Kosten für die Gestaltung der Aussenraumfläche auf Fr. 800'000.00 geschätzt und der Kostenteiler auf die einzelnen Baubereiche W1–W3 bzw. M1–M3 detailliert festgelegt. Der dem einzelnen Teilbereich zugeordnete Kostenanteil muss vor Erteilung der jeweiligen Baufreigabe für die bewilligten Bauvorhaben in dem entsprechenden Teilbaubereich durch den jeweiligen Bauherrn auf ein zu diesem Zweck eingerichtetes Bankkonto eingezahlt werden.



Trotz der vorhandenen finanziellen Mittel und der Klärung der offenen Punkte wurde die Realisierung des QSP bisher nicht an die Hand genommen, weil seit dem Erlass der SBV in wesentlichen Teilen des Gebiets (W1, W2, M1, M2) keine bauliche Entwicklung und damit auch keine Schaffung von Wohnnutzung stattgefunden hat, welche die bauliche Realisierung des QSP gerechtfertigt hätte.

### **1.3. Anlass und Ziel der Teilrevision**

Die in den Jahren seit Erlass der SBV realisierten Bauten weichen vom ursprünglich vorgesehenen Nutzungs- und Bebauungskonzept in mehreren Punkten ab. Einerseits weist die wohnfreie Nutzung im zwischen Überlandstrasse und Giessenstrasse gelegenen Baubereich M3 (AMAG-Autowelt) wenig Bezug zum Quartier auf. Andererseits ist auch im Rahmen der Bebauung des Wohnbereichs W3 im süd-westlichen Bereich der SBV zwischen Glatt und Giessenstrasse eine in sich gut funktionierende Wohnüberbauung mit Ausrichtung auf die Glatt entstanden, welche attraktive Aussenbereiche mit Bezug zur Glatt geschaffen hat und dadurch kaum auf den QSP angewiesen ist.

Die Baufelder M1 und M2 werden von der Givaudan AG mittelfristig nicht mehr benötigt, sie hat Investoren für diese Baufelder gefunden und die Grundstücke diesen verkauft. Die neuen Investoren sind daran, die Grundstücke zu entwickeln, um sie gemäss den SBV neu überbauen zu können. Dazu haben sie unter anderem einen Masterplan von atelier ww über die Baubereiche M1 und M2 ausarbeiten lassen. Der Masterplan sieht vor, am Ende der Giessenstrasse auf Baufeld M1 ein Hochhaus mit einem gefassten, städtischen Platz zu schaffen. Desweiteren sollen zwischen Überlandstrasse und Giessenstrasse (Baufeld M2 und Teile von M1) Blockrandbauten mit hoher Dichte entstehen, die einen Lärmriegel für den dahinterliegenden, zur Glatt hingewandten Raum bilden.

Diese heute bestehende Situation und die Bebauungsvorstellungen auf M1 und M2 haben die Stadt Dübendorf dazu bewogen, sich Gedanken über die in den SBV fixierte Lage des QSP zu machen. Mit den dichten Bauten mit hohem Wohnnutzungsanteil auf M1 und M2 verlagert sich der Wohnnutzungsschwerpunkt erheblich in den östlichen Teil des Gebiets der SBV; zugleich besteht seitens Projektentwickler und Bauherrschaft von M1 und M2 ein hohes Interesse, den künftigen Bewohnern innerhalb des verdichteten Quartiers und in unmittelbarer Nähe gelegene öffentlich zugängliche Freiräume anbieten zu können. Auf Anfrage der Stadt hat die Bauherrschaft in Zusammenarbeit mit vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, atelier ww und Implenia Schweiz und unter Einbezug der Givaudan AG ein Konzept für die Gestaltung des QSP an einem neuen Ort, am östlichen Rand des Baufelds W1, vorgelegt („Studie Lage Quartierschwerpunkt Giessen Areal Dübendorf“ vom 19. Januar 2015).





## 2. Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1. Konzepte und Sachpläne des Bundes

Der Stadt Dübendorf sind keine Vorgaben aus den Konzepten und Sachplänen des Bundes bekannt, welche im Widerspruch zur vorliegenden Teilrevision der SBV stehen.

### 2.2. Kantonaler und regionaler Richtplan

Das Gebiet Giessen (westlicher Teil) liegt im Bereich eines Zentrumsgebiets von kantonaler Bedeutung (Nr. 5 Wallisellen/Zürich/Dübendorf-Stettbach im kant. Richtplan) und ist im regionalen Richtplan als Zentrumsgebiet (westlicher Teil) und Mischgebiet (östlicher Teil) von regionaler Bedeutung verzeichnet. Die vorliegende Teilrevision steht nicht im Widerspruch zu diesen Vorgaben.

### 2.3. Gewässerschutz

Durch den Anordnungsbereich des QSP verläuft die Gewässerabstandlinie zur Glatt (genehmigt 18. März 1987). Im Rahmen von Tief- oder Hochbauvorhaben im QSP ist diese entsprechend der geltenden Gesetzgebung zu berücksichtigen.

### 2.4. Naturgefahren

Gemäss der revidierten Gefahrenkarte für die Stadt Dübendorf liegt im Anordnungsbereich des QSP eine geringe Gefährdung infolge Hochwasser vor (gelber Bereich). Konkrete Schutzmassnahmen werden mit dieser Teilrevision nicht vorgeschrieben, im Rahmen von Tief- oder Hochbauvorhaben im QSP sind geeignete Massnahmen zu ergreifen.

### 2.5. Altlasten

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) weist den Anordnungsbereich des QSP als „belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten“ aus. Im Rahmen von Tief- oder Hochbauvorhaben im QSP können altlastenrechtliche oder abfallrechtliche Massnahmen notwendig werden.





## 3.2. Vorschriften, Art. 21

Art. 21 der SBV, der den QSP regelt, wird den neuen Bedingungen angepasst. In Abs. 1 wird die Fläche des QSP neu präzise geregelt, gemäss der 2003 getroffenen Vereinbarung zwischen der Stadt Dübendorf und der Givaudan Schweiz AG.

<p>Art. 21 Quartierschwerpunkt</p> <p><sup>Eine</sup> <del>Die Hälfte der Fläche des</del> Teilbereichs <del>W2</del> <sup>1</sup> muss als Quartierschwerpunkt öffentlich zugänglich sein. <del>Dieser Bereich kann in östlicher Richtung bis an die im Plan zu den Sonderbauvorschriften bezeichnete Linie verschoben werden.</del></p> <p><sup>1</sup> Die Gestaltung der öffentlich zugänglichen Flächen des Teilbereichs <del>W2</del> ist nach den Weisungen der Baubehörde entsprechend den Vorgaben der Projektidee vorzunehmen.</p> <p><sup>3</sup> Die Kosten dieser Gestaltung werden von den Eigentümern der Teilbereiche W1, W2, W3, M2 und M3 getragen. Bei der Bewilligung von Bauten in diesen Bereichen wird eine anteilmässige Realisierung oder Sicherstellung verlangt.</p>	<p><b>von min. 2'632 m<sup>2</sup> bis max. 2'900 m<sup>2</sup> im</b></p>
---	--

## 4. Mitwirkungsverfahren

### 4.1. Vorbereitung

Der Planungsausschuss der Stadt Dübendorf, vorberatende Kommission des Stadtrats, hat sich an der Sitzung vom 4. Februar 2015 mit der vorliegenden Teilrevision auseinandergesetzt und anschliessend dem Stadtrat vorgelegt. Der Stadtrat hat die Vorlage am 12. März 2015 für die öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung verabschiedet.

### 4.2. Ergebnis der kantonalen Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 21. Mai 2015 hat der Kanton das Ergebnis der Vorprüfung bekannt gegeben.

Der Vorprüfungsbericht ARE wird wie folgt berücksichtigt:

**Antrag 1:** Im SBV Giessen ist der Aspekt der Störfallvorsorge im Erläuternden Bericht zu beleuchten. Es ist- mindestens qualitativ –darzulegen, wie sich das Verschieben des Quartierschwerpunkts auf das Störfallrisiko auswirkt. Sollten sich im SBV Giessen



Schutzmassnahmen als notwendig erweisen, sind die Bestimmungen entsprechend zu ergänzen.

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt

Begründung: Im Rahmen der Koordination von Störfallvorsorge und Raumplanung ist der Aspekt der Störfallvorsorge zu berücksichtigen. Der Erläuternde Bericht wurde deshalb um Kap. 2.6 *Störfallvorsorge* entsprechend ergänzt.

### **4.3. Bericht zu den Einwendungen**

Die nach § 7 PBG 60-tägige öffentliche Auflage fand vom 20. März bis 20. Mai 2015 statt. Innert der Auflagefrist trafen insgesamt 9 Stellungnahmen wie folgt ein; 5 Nachbargemeinden, 2 betroffene Grundeigentümer, 1 Ortspartei sowie die Stellungnahme der regionalen Planungsgruppe (ZPG). Anträge wurden keine gestellt, von einem betroffenen Grundeigentümer und der regionalen Planungsgruppe wurde die Teilrevision ausdrücklich begrüsst.



## **5. Zusammenfassung**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Teilrevision der SBV für das Gebiet Giessen den Zielen der Raumplanung und des Umweltschutzrechts entspricht.

Die Stadt Dübendorf ist überzeugt, dass mit der Teilrevision eine auf die heutigen Verhältnisse optimierte, sinnvolle Entwicklung im kommunalen und übergeordneten Interesse ermöglicht wird.

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ **Teilrevision Nutzungsplanung Sonderbauvorschriften Gebiet Giessen Inkraftsetzung**

**Dübendorf.** Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 19.02.2016 verfügt:  
Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Sonderbauvorschriften Gebiet Giessen, die der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 28. September 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.  
Die Verfügung sowie der kommunale Beschluss wurden am 26. Februar 2016 samt Rechtsmittelbelehrung publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 7. April 2016 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.  
Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Sonderbauvorschriften Gebiet Giessen, tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.  
Stadtrat Dübendorf

00149983