



Gestaltungsplan Giessen Dübendorf

Stand:
7. März 2014

Planungsbericht



Satellitenbild Google

INHALTSVERZEICHNIS

A	Änderungen gegenüber der Vorlage, die an der Urne am 27. November 2011 abgelehnt wurde	3
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	Vorlage vom Gemeinderat festgesetzt am 4. Juli 2011 Abgelehnt an der Urne am 27. November 2011	
1.	Ausgangslage	6
2.	Aufgabenbeschrieb	9
3.	Zonenplanänderung und Anpassung Bauordnung	12
4.	Gestaltungsplan	14
5.	Siedlungskennndaten	18
6.	Planungsverfahren	19

Auftraggeber	k-werkstatt Baumanagement AG Gotthelfstrasse 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 m² festgelegt (gemäss alter Fassung 47'250 m²). 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	Während der öffentlichen Auflage zur Anhörung sind bei der Stadt Dübendorf insgesamt 11 Stellungnahmen eingegangen. 1 Zürcher Planungsgruppe Glattal 5 Benachbarte Gemeinden 2 Ortsparteien 1 VBG Verkehrsbetriebe Glattal AG 2 Benachbarte Grundeigentümer Die Kurzfassungen der Stellungnahmen und die Ergebnisse sind im Bericht über die Einwendungen vom 7. März 2014 dokumentiert. Hauptthema war die Anzahl der Parkplätze und das dadurch erzeugte Verkehrsaufkommen.

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	Folgender weitere Planungsablauf ist vorgesehen: - Beratung im Planungsausschuss - Behandlung im Stadtrat; Verabschiedung zuhänden Gemeinderat - Beratung in Gemeinderatskommission - Beschluss durch Gemeinderat - Ev. Referendum / Urnenabstimmung - Genehmigung durch die Baudirektion

4. Raumplanerische Erwägungen

4.1. Berücksichtigung der Vorschläge gemäss kantonomer 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.
- Glattribrücke geplant	Gemäss dem Vorprüfungsbericht soll auf die im Situationsplan als Informationsinhalt eingetragene „Glattribrücke geplant“ verzichtet werden, weil bereits eine Brücke über die Glatt (Ringstrasse) vorhanden ist. 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 Glattribrücke 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.

	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 Nässtandort Giessen ist der bestehende Weg am Glattufer aufzuheben (vgl. Eintrag im Situationsplan des Gestaltungsplanes).
Gewässerraum der Glatt	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. 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. 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).
Lärmschutz	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.
Mit Abfällen belasteter Betriebsstandort	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). 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.
Störfallvorsorge	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. 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.

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 kantonomer
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.
Wohnen (max. 50%)	22'500		281	28	155	225	11	17
Verkauf	5'000		27	90	8	12	36	54
Lebensmittel 20%	1'000		7	33	2	3	13	20
Nicht-Lebensmittel 80%	4'000		20	57	6	9	23	34
Restaurant	660	200	5	33	2	2	13	20
Dienstleistung	16'840		211	79	63	95	31	47
Publikumsorient. 20%	3'368		42	34	13	19	13	20
Nicht Publikumsorientiert 80%	13'472		168	45	51	76	18	27
Total	45'000		523	231	227	334	92	138
Total max.								472
Total min.								320

*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 kantonalen Wegleitung

ÖV-Gütekategorie 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. %
Wohnen			1PP/80 m2 mGF oder 1PP/Whg.	10% der Bewohner PP	55	80	40	60
Verkauf					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
Restaurant			1PP/40 Sitzpl.	1PP/6 Sitzpl.	30	45	40	60
Dienstleistung					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
Wohnen (max. 50%)	1 Velo-P / 40 m2 GF ¹	im Wert Bewohner enthalten	22'500		563	
Verkauf			5'000		50	40
Lebensmittel 20%	1 Velo-P / 100 m2 GF	2 Velo-P / 100 m2 VK ² - Fläche*	1'000		10	20
Nicht-Lebensmittel 80%	1 Velo-P / 100 m2 GF	0.5 Velo-P / 100 m2 VK ² - Fläche*	4'000		40	20
Restaurant	1 Velo-P / 100 m2 GF*	2 Velo-P / 10 Sitzplätze	660	200	7	40
Dienstleistung			16'840		168	84
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
Total			45'000		788	164
					Total Gesamt	952

* 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

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

² 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.

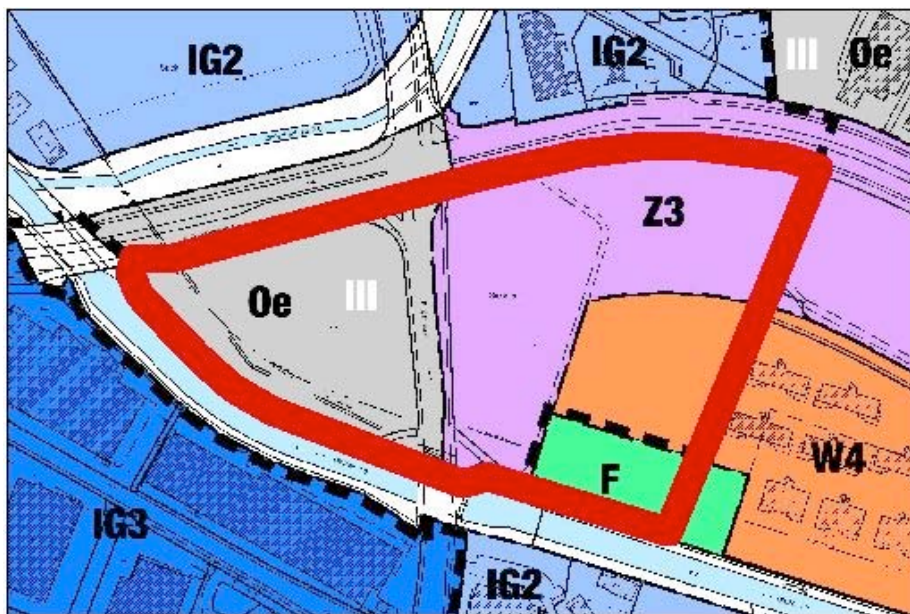
Rechtliche Umsetzung

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**

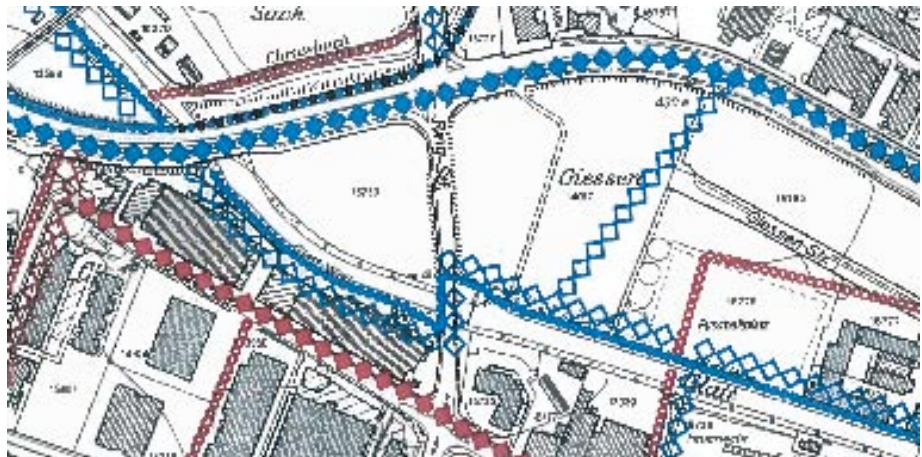
Die Sonderbauvorschriften Giessen umfassen das im Osten an des Gestaltungsplangebiet anschliessende Gebiet Giessen. Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt über dieses Gebiet und ist in den Sonderbauvorschriften Giessen (siehe Art. 26) geregelt.

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 Natur-
schutzgebiet Giessen

Die Freihaltezone im Südosten des Gestaltungsplangebietes entspricht dem kommunalen Naturschutzgebiet „Nassstandort-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 m².
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

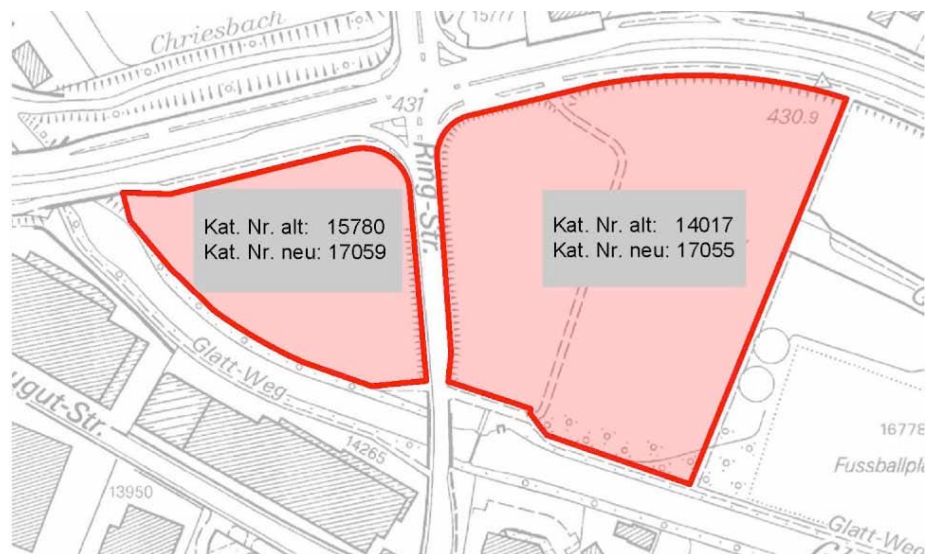
Die k-werkstatt Baumanagement AG hat die Marti Partner Architekten und Planer AG mit der Erarbeitung des Gestaltungsplanes beauftragt. Der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) wird von der Gossweiler Ingenieure AG erarbeitet. Das Richtprojekt für die Überbauung entwirft die Labate Architekten AG. Gestaltungsplan,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

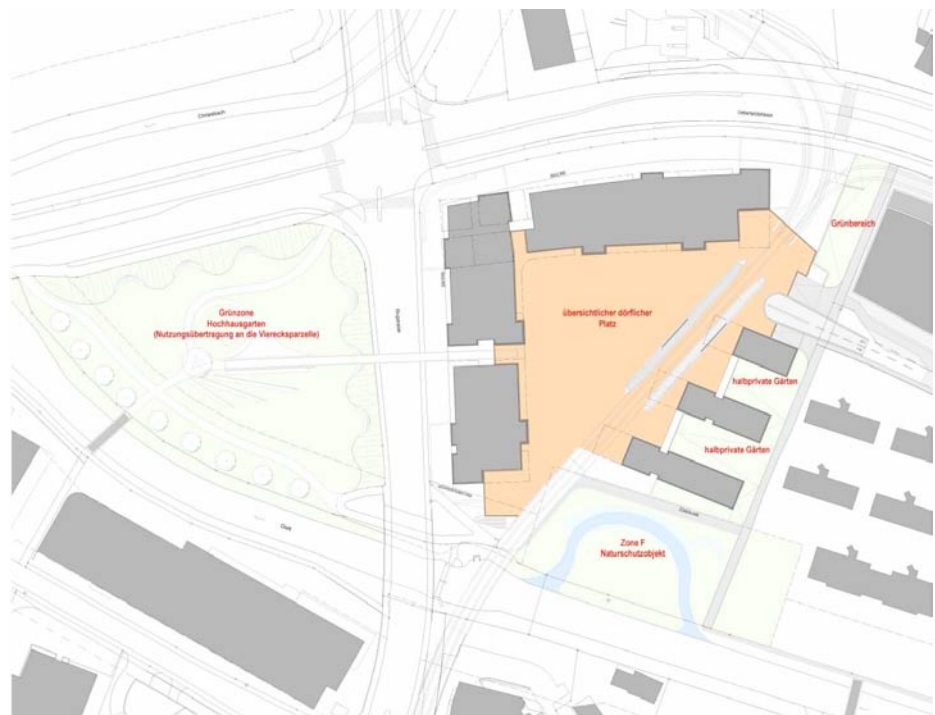
Die Ringstrasse unterteilt das Areal in einen von Bauten freibleibenden Westteil (Kat. Nr. 17059) und den verdichteten Ostteil (Kat. Nr. 17055) mit Glattalhaltestelle und Hochhaus.

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 Wendeplatz. 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">• Zonenplanänderung und Anpassung der Bauordnung<ul style="list-style-type: none">- Umzonung Grundstück Kat.-Nr. 17059 in Freihaltezone- Umzonung Teilbereich Kat.-Nr. 17055 in Zentrumszone 3- Änderung Art. 39 Bauordnung (Hochhäuser) |
| Gestaltungsplan | <ul style="list-style-type: none">• Gestaltungsplan Giessen<ul style="list-style-type: none">- Situationsplan Mst: 1 : 1'000- Vorschriften- Planungsbericht- Referenzprojekt „Bebauung Giessen“ |
| 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">• Umweltverträglichkeitsbericht, Hauptuntersuchung<ul style="list-style-type: none">- Lärmgutachten- Entwässerungskonzept |

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">• 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.• Die städtebauliche und architektonische Gebietsentwicklung im Areal ist bezüglich Art, Mass und Nutzung aufzuzeigen. <p>Massnahmen Masterplan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Freihaltung der Dreiecksparzelle (Kat.-Nr. 17059), Kompensation der BGF auf Kat.-Nr 17055.• Städtebaulicher Akzent (Hochhaus) an der Kreuzung Überlandstrasse / Ringstrasse.• Randbebauung entlang Überlandstrasse und Ringstrasse.• Öffentlicher Platz im Bereich der Haltestelle Giessen. |

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

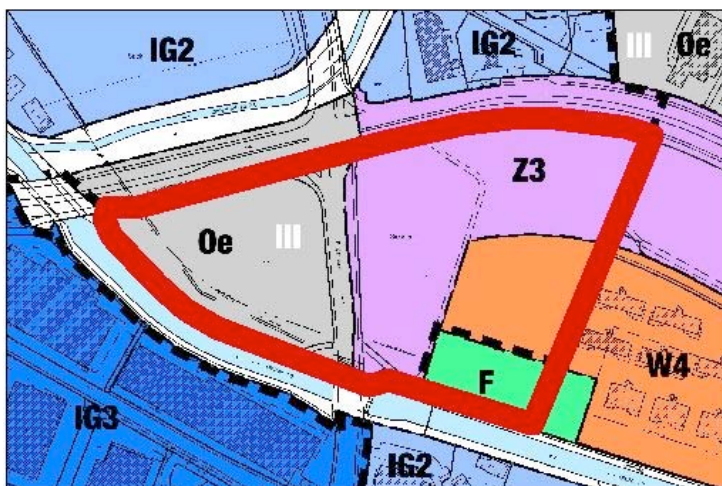
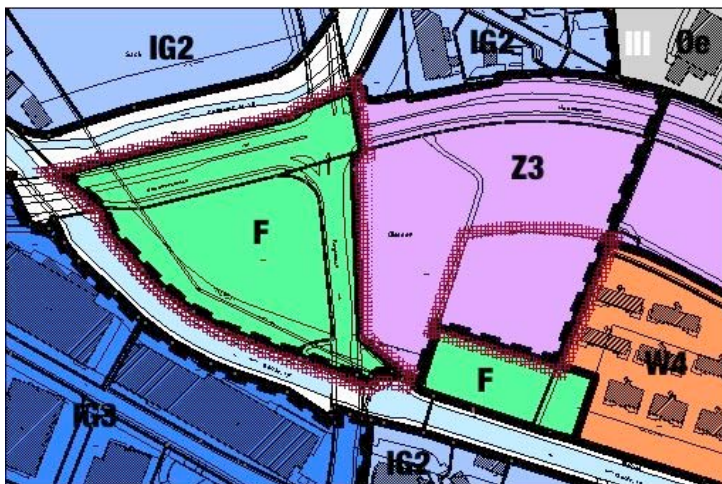
Zonenplan

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
(Umzonungsperimeter gebändert)

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

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 m² wurde aufgrund der heute bestehenden Zonierung ermittelt und setzt sich wie folgt zusammen:

Kat.-Nr.	Zone	Fläche m ²	AZ %	BMZ m ³ /m ²	Volumen m ³	Geschoss- höhe m	Total GNF m ²
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
Total		35'081				Total GNF	47'250

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 m² 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)

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u 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.

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.

Gestaltung (Art. 8 - 11)

Die künftige Bebauung des Areals Giessen wird als Merkpunkt von Dübendorf wahrgenommen werden. Es werden deshalb hohe Qualitätsansprüche an die Gestaltung der Überbauung gestellt.

Erschliessung
Zufahrt (Art. 12)

Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschliesslich ab der Überlandstrasse über die Giessenstrasse.

Ab der Giessenstrasse führt eine Rampe direkt in das zweite Untergeschoss, wo ein unterirdischer Wendeplatz als Ersatz für den bestehenden Wendeplatz Giessen vorgesehen ist.

Ab dem Wendeplatz erfolgt die unterirdische Anlieferung und die Parkierung auf zwei Parkebenen (1. + 2. UG).

Die oberirdische Zufahrt (Platz) ist für die Anlieferung, die nicht im Untergeschoss abgewickelt wird (z.B. Kiosk), als Notzufahrt und für den Unterhalt möglich.

Das westlich der Ringstrasse gelegene Grundstück Kat.-Nr. 17059 ist mit einer Notzufahrt (bestehender Radweg) erschlossen.

Parkierung

Die Parkierung ist ausschliesslich in der Autoeinstellhalle vorgesehen.

Aufgrund der Parkplatzberechnung nach kantonomer Wegleitung, ÖV-Güteklasse B (UVB, Anhang 4) ist von einem minimalen Bedarf von 335 Abstellplätzen und einem maximalen Bedarf von 502 Abstellplätzen auszugehen.

Gemäss Beurteilung des Berichts zur Voruntersuchung der UVP „Privater Gestaltungsplan Giessen“ vom 31. Juli 2007 der Bau- und Verkehrsdepartement sind die Besucher und Kundenparkplätze lenkungs- und bewirtschaftungs- wirksam zu bewirtschaften.

Die Anzahl der verlangten Veloabstellplätze wird gegenüber der Dübendorfer Parkplatzverordnung leicht reduziert, da das Gebiet sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist.

Wegnetz Langsamverkehr (Art. 14)	Mit dem Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass das Areal und die Haltestelle Giessen gut an das bestehende Wegnetz für Fussgänger und Velofahrer angeschlossen wird. 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.
Aussenraum Grünraum (Art. 15)	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.
Freihaltebereiche	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. 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. Der bestehende Auenwald ist gemäss Waldfeststellungsverfahren kein Wald im Sinne des Waldgesetzes.
Retention	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).
Lärmschutz (Art. 16)	Die im Gestaltungsplan definierten Lärmschutzmassnahmen basieren auf dem Lärmschutzgutachten der Gossweiler Ingenieure AG vom 22. September 2009. Massgebend ist insbesondere der Strassenlärm von Überland- und Ringstrasse. Die Anordnung von Wohnungen wird eingeschränkt.
Energie (Art. 17)	Gemäss Aussagen der Glattwerke AG steht für die gemäss Energieplanung Dübendorf für das Areal vorgesehene Abwärmenutzung aus Abwasser nicht genügend Abwärme zur Verfügung.

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

5. Siedlungskennndaten

Fläche und Ausutzung	Kat.-Nr.	Zone	Fläche m ²	Total GNF m ²
	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
	Total		35'081	47'250

Flächennutzung

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

6. Planungsverfahren

Entwurf zur Vorprüfung	Der vorliegende Entwurf wird vom Planungsausschuss und Stadtrat zu Handen der Vorprüfung, Anhörung und öffentlicher Auflage verabschiedet.
Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG	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. Gleichzeitig wird die Vorlage der Regionalen Planungsgruppe Glattal (ZPG) und den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet.
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.