



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan «Neugut»

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Christoph Haller, dipl. Arch. ETH SIA Reg A, Raumplaner

Astrid Müller, MA Geographie, MAS Raumplanung ETH

Lea Portmann, MSc in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme ETH

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|----------------------------------------------|-----------|
| 1 | Einleitung | 5 |
| 1.1 | Ausgangslage und Anlass | 5 |
| 1.2 | Ziele | 5 |
| 1.3 | Organisation und Beteiligte | 6 |
| 1.4 | Zeitplan | 6 |
| 2 | Rahmenbedingungen | 7 |
| 2.1 | Kantonaler Kontext | 7 |
| 2.2 | Regionaler Kontext | 8 |
| 2.3 | Kommunaler Kontext | 9 |
| 3 | Zentrale Sachthemen | 12 |
| 3.1 | Baulinien | 12 |
| 3.2 | ÖV-Güteklasse | 12 |
| 3.3 | Uferstreifen und Gewässerraum | 13 |
| 3.4 | Kommunale Gewässerabstandslinie zur Glatt | 14 |
| 3.5 | Gewässerrevitalisierung | 14 |
| 3.6 | Hochwassergefahren | 15 |
| 3.7 | Gewässerschutz | 15 |
| 3.8 | Stadtklima | 16 |
| 3.9 | Lärm | 17 |
| 3.10 | Störfallvorsorge | 17 |
| 3.11 | Altlasten | 18 |
| 3.12 | Verkaufsflächen | 18 |
| 4 | Erläuterungen zu den Planungsinhalten | 20 |
| 4.1 | Richtprojekt | 20 |
| 4.1.1 | Städtebau und Architektur | 20 |
| 4.1.2 | Freiraumgestaltung | 22 |
| 4.1.3 | Etappierung | 24 |
| 4.1.4 | Berechnung erforderliche Parkplätze | 24 |
| 4.1.5 | Berechnung erforderliche Veloparkplätze | 27 |
| 4.2 | Gestaltungsplan | 28 |
| 4.3 | Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften | 28 |
| 4.3.1 | Allgemeine Bestimmungen | 28 |
| 4.3.2 | Gestaltung | 28 |
| 4.3.3 | Bebauung | 28 |
| 4.3.4 | Nutzweise | 29 |
| 4.3.5 | Freiraum und Ökologie | 29 |
| 4.3.6 | Erschliessung und Parkierung | 30 |
| 4.3.7 | Ver- und Entsorgung | 30 |

| | | |
|----------|----------------------------------|-----------|
| 4.3.8 | Ergänzende Bestimmungen | 30 |
| 4.3.9 | Schlussbestimmungen | 30 |
| 5 | Verfahren | 31 |
| 5.1 | Öffentliche Auflage und Anhörung | 31 |
| 5.2 | Kantonale Vorprüfung | 31 |
| 5.3 | Verfahrenstermine | 31 |
| 6 | Anhang | 32 |
| 7 | Beilagen | 36 |

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Anlass

Verortung

Das Areal liegt an der Neugutstrasse 58-64 im Anschluss des Industrie- und Gewerbegebiets Hochbord in Dübendorf. Es umfasst die beiden Grundstücke Kat. Nr. 13039 mit 5'774 m² und Kat. Nr. 15177 mit 2'776 m². Gesamthaft beträgt die Arealfläche 8'550 m². Im Norden wird das Gebiet durch die Glatt und im Süden durch die Neugutstrasse begrenzt. Im Osten verläuft der Breitibach.

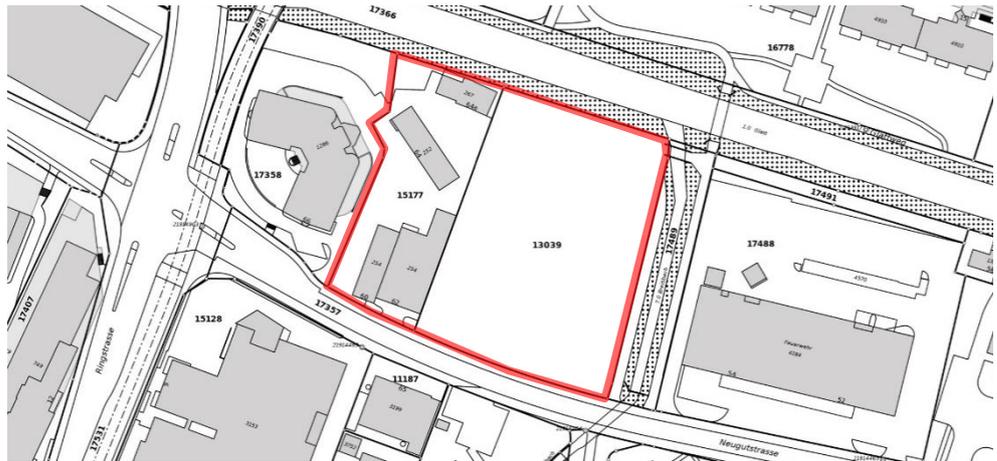


Abbildung 1: Situationsplan Areal Neugut (Quelle: <http://maps.zh.ch>)

Projektstudie, 2015/16

Die Firma mameli architektur & bau ag erstellte in den Jahren 2015/16 eine Projektstudie für den Bau einer Seniorenresidenz. Die Studie besteht aus zwei Varianten.

Richtprojekt, 2017

Später änderten sich die Nutzungsvorgaben. Die Bauherrschaft möchte neu Gewerbe-/ Dienstleistungs- und Wohnnutzungen realisieren. Daher und aufgrund weiterer Rahmenbedingungen wurde die Projektstudie in den Jahren 2017/18 überarbeitet und schliesslich zum Richtprojekt Architektur weiterentwickelt. Darauf abgestimmt wurde das Richtprojekt zur Umgebung erarbeitet.

Teilrevision Nutzungsplanung

Das Areal ist der Industrie- und Gewerbezone (IG2) zugewiesen. Das Richtprojekt sieht Gewerbe-/Dienstleistungsnutzungen und Wohnungen vor. Da Wohnnutzungen in der IG2 nicht zulässig sind, wird für die Umsetzung des Projektes eine Anpassung der Nutzungsplanung erforderlich. Diese wird parallel zum vorliegenden privaten Gestaltungsplan erarbeitet.

Privater Gestaltungsplan

Als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan dienen die beiden Richtprojekte Architektur und Freiraumgestaltung.

1.2 Ziele

Ziele der Teilrevision Nutzungsplanung Neugut

Ziel der Teilrevision Nutzungsplanung ist es, auf diesem Areal gemischte Nutzungen zu ermöglichen. Gleichzeitig wird die künftige Zentrumsentwicklung angestossen; die Planung leistet dazu einen wichtigen Beitrag. Mit der Zulassung von Wohnen wird zudem die Verknüpfung der Wohngebiete im Norden und Süden anvisiert. Um diese differenzierten Nutzungen und hohen Nutzungsdichten sicherzustellen, wird ein Gestaltungsplan erarbeitet.

Ziele des privaten Gestaltungsplans

Der private Gestaltungsplan hat zum Ziel, einen Beitrag für die Entwicklung nach innen zu leisten. Dabei sind eine optimale städtebauliche Eingliederung in die Umgebung zu erreichen und die Qualitäten für die Wohnnutzungen zu sichern. Die Glatt und der Breitibach bilden optimale Gegebenheiten für qualitätsvolle Aussenräume und Wohnnutzungen (Sichtbezug).

1.3 Organisation und Beteiligte

Der private Gestaltungsplan wurde parallel zur Teilrevision Nutzungsplanung erarbeitet. Verschiedene Zwischenergebnisse wurden mit der Stadtplanung Dübendorf diskutiert, die Richtprojekte Städtebau und Freiraum wurden in drei Entwicklungsständen der Stadtbildkommission vorgestellt. Die jeweiligen Hinweise sind bei der Weiterbearbeitung eingeflossen.

Bei der Erarbeitung der Richtprojekte und der begleitenden Teilrevision Nutzungsplanung sind beteiligt:

Richtprojekte Städtebau / Freiraumgestaltung 2019

Richtprojekt Architektur

Mameli Architektur & Bau AG, Bruno Mameli, Per Öhrström
Leiweg 2, 8305 Dietlikon

Richtprojekt Freiraumgestaltung

BNP Landschaftsarchitekten GmbH, Anja Bandorf, Rebecca Hellmann
Eichstrasse 23, 8045 Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung und Gestaltungsplan

PLANAR AG für Raumentwicklung
Christoph Haller, Astrid Müller, Lea Portmann
Gutstrasse 73, 8055 Zürich

1.4 Zeitplan

Für die Erarbeitung von Gestaltungsplan und Teilrevision Nutzungsplanung gelten folgende Richttermine:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|
| – Richtprojekte Städtebau und Gestaltungsplan | Januar 2019 |
| – Entwurf Gestaltungsplan und Teilrevision Nutzungsplanung | Februar 2019 |
| – Prüfung durch Stadtplanung | April 2019 |
| – Überarbeitung, offizielle Einreichung Stadtplanung | Juni 2019 |
| – Freigabe Stadtrat für kantonale Vorprüfung und öffentl. Auflage | Nov. 2019 |
| – Überarbeitung und Kantonale Abstimmung | Mai 2020 |
| – Festsetzung durch Gemeinderat | September 2020 |
| – Genehmigung durch Baudirektion | Winter 2020 |

2 Rahmenbedingungen

2.1 Kantonaler Kontext

Raumordnungskonzept

Der Richtplan teilt den Grossraum Zürich in unterschiedliche Handlungsräume ein. Dübendorf liegt in der Stadtlandschaft. 80 % des Bevölkerungswachstums des Kantons sind in Stadtlandschaften und urbanen Wohnlandschaften anzusiedeln.



Abbildung 2: Ausschnitt Raumordnungskonzept (Quelle: Kantonaler Richtplan, Genehmigung vom Bundesrat am 29. April 2015)

Kantonaler Richtplan

Die betroffenen Grundstücke sind dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Die schwarz überlagerte Schraffur kennzeichnet das Zentrumsgebiet. Entlang der Ringstrasse, westlich des Gebietes verläuft die bestehende Schmalspurbahn (Glattalbahn) mit zwei Haltestellen «Dübendorf, Giessen» und «Dübendorf, Ringwiesen», die sich in Gehdistanz zum Planungsgebiet befinden. Parallel dazu gelegen, besteht eine Kabelleitung.



Abbildung 3: Ausschnitt Kantonaler Richtplan (Quelle: www.maps.zh.ch)

2.2 Regionaler Kontext

Regionales Raumordnungs-konzept RegioROK Glattal

Das Gebiet ist gemäss dem Regionalem Raumordnungskonzept der hohen Dichte zugeordnet. Zudem gehört es dem Erholungsraum von überregionaler Bedeutung an. Westlich des Bearbeitungsperimeters befindet sich ein Nutzungsschwerpunkt Arbeiten.

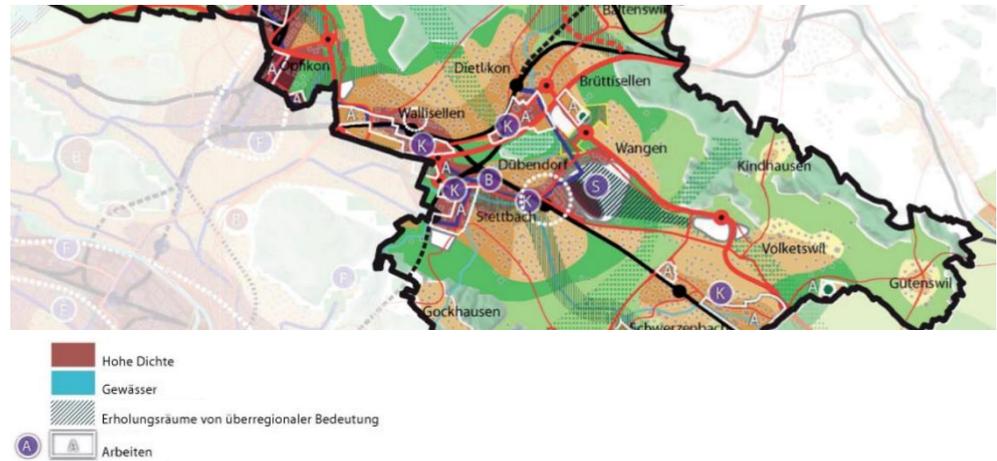


Abbildung 4: Ausschnitt Regionales Raumordnungskonzept RegioROK Glattal (Quelle: Regionales Raumordnungskonzept RegioROK Glattal, 26. Oktober 2011)

Revision Regionaler Richtplan

Der gesamtrevidierte Regionale Richtplan Glattal wurde am 14. Februar 2018 vom Regierungsrat festgesetzt.

Die graue Schraffur kennzeichnet das Zentrumsgebiet gemäss dem Kantonalen Richtplan. Das Gebiet Neugut liegt zudem im Eignungsgebiet für Hochhäuser (rote fette Schraffur). Die hellgrünen und dunkelgrünen Schraffuren zeigen die geplanten Gewässerrevitalisierungen. Die hellgrüne Schraffur im Bereich der Glatt ist auf Stufe Kanton geplant, die dunkelgrüne Schraffur im Bereich des Breitibaches auf Stufe Region. Die blaue Bandierung westlich der Ringstrasse bezeichnet ein Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen.



Abbildung 5: Ausschnitt Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft (Quelle: ZPG, 29. März 2017)

2.3 Kommunalen Kontext

Auf kommunaler Ebene sind der Richtplan Siedlung und Landschaft, die Bauordnung sowie der Zonenplan für den Gestaltungsplan «Neugut» relevant. Die kommunale Richt- und Nutzungsplanung der Stadt Dübendorf wird derzeit gesamthaft revidiert.

Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Gemäss dem rechtskräftigen kommunalen Richtplan vom 24. September 1997 gehört das Areal «Neugut» zu einem Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet. Um dem kantonalen und dem regionalen Richtplan zu entsprechen, wird im Rahmen der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung die Zuweisung zu einem Zentrumsgebiet erfolgen. Die Genehmigung der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung wird für 2022 erwartet. Gemäss Einschätzung der Baudirektion entspricht die Umzonung «Neugut» (IG2 zu Z3b) den übergeordneten Vorgaben (kantonales Zentrumsgebiet), ist somit sachlich gerechtfertigt und kann daher als untergeordneten Abweichung nach § 16 Abs. 2 PBG beurteilt werden.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1996. Seither wurden verschiedene Änderungen vorgenommen, die letzte umfasst die Teilrevision Hochbord. Die Teiländerung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier umfasst die Schaffung der Zentrumszone Z 3b, sie wurde am 05. Oktober 2018 rechtskräftig.

Rechtskräftiger Zonenplan

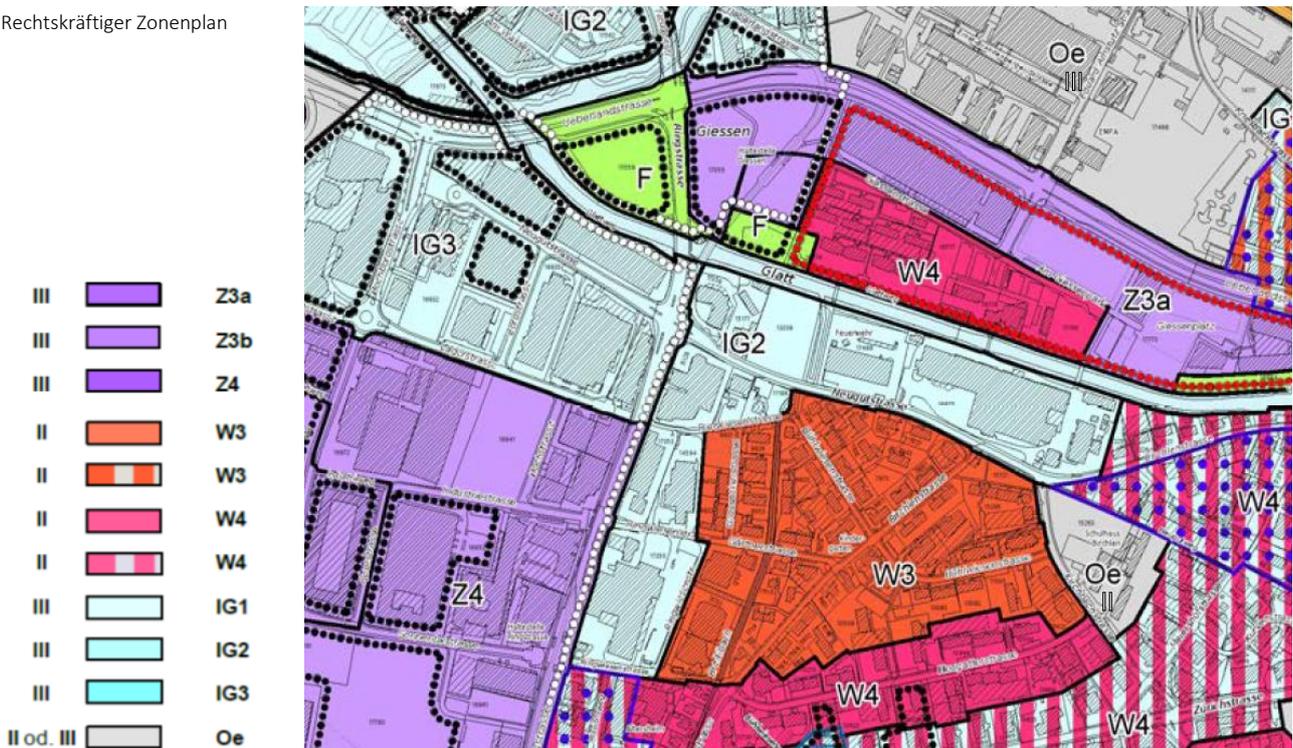


Abbildung 6: Ausschnitt Zonenplan (Quelle: www.duebendorf.ch)

Eignungsgebiet für Hochhäuser

Das Eignungsgebiet für Hochhäuser gemäss dem Regionalen Richtplan wurde noch nicht in der Nutzungsplanung umgesetzt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Eignungsgebiet für Hochhäuser auf kommunaler Stufe auf eine Bautiefe entlang der Ringstrasse beschränkt wird.

Nutzungsdichte AZ

Mit der Umzonung kann die Nutzungsdichte angemessen erhöht werden. Der Gestaltungsplan legt die in der Z3b max. zulässige Ausnützungsziffer von 140 % neu auf 165 % fest. Die anrechenbare Grundfläche beträgt 8'550 m².

| Berechnung nach Nutzungsziffer | Z3b | GP |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ausnützungsziffer (AZ) excl. UG + DG | 140 % | 165 % |
| anrechenbare Bruttogeschossfläche (aGF) | 11'970 m ² | 14'108 m ² |
| Wohn-/Gewerbefläche pro Person | 45 m ² | 45 m ² |
| Anzahl Köpfe (theoretisch möglich) | 266 | 313 |
| Potenzial zusätzliche Köpfe mit GP | | 47 / + 17.7 % |
| Köpfe pro ha (K/ha) | 311 | 366 |

Tabelle 1: Berechnung Nutzungsdichte gemäss Nutzungsziffer (Quelle: PLANAR, 2019)

Nutzungsdichte Richtprojekt

In der vorstehenden Tabelle sind nur die gesetzlich anrechenbaren Flächen erfasst. Das Richtprojekt weist darüber hinaus auch zum Wohnen und Arbeiten geeignete Flächen in Unter- und Attikageschossen aus. Diese sind in der folgenden Tabelle einbezogen.

| Berechnung nach Flächen | Gewerbe | Wohnen | Total |
|------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| eff. Bruttogeschossfläche inkl. UG + DG¹ | 4'113 m ² | 12'573 m ² | 16'686 m ² |
| Wohn-/Gewerbefläche pro Person * | 45 m ² | 45 m ² | 45 m ² |
| Anzahl Köpfe gem. Flächennachweis | 91 | 279 | 370 |
| Köpfe pro ha (K/ha) | 106 | 326 | 432 |

Tabelle 2: Berechnung Nutzungsdichte gemäss Nutzflächen (Quelle: PLANAR, 2019, * BFS)

Zum Vergleich wird nachstehend die Nutzungsdichte aufgrund der im Richtprojekt ausgewiesenen Wohnungen und Gewerbeflächen ermittelt. Das Ergebnis weicht nur geringfügig von der andern Berechnungsart ab.

¹ Der Nutzungsanteil von mindestens 25 % Wohnen und mindestens 25 % Gewerbe bezieht sich gemäss Art. 11 Abs. 2 der Vorschriften zum Gestaltungsplan Neugut auf die realisierten Nutzflächen.

| Berechnung Wohnungen / Gewerbe | 2½-Zi | 3½-Zi | 4½-Zi | Total |
|-----------------------------------------|-------|-------|-------|------------|
| Anzahl Wohnungen | 61 | 75 | 13 | 149 |
| Personen pro Wohnung * | 1.4 | 1.9 | 2.6 | |
| Bewohner | 85 | 143 | 34 | 262 |
| Beschäftigte (siehe Tabelle 2) | | | | 91 |
| Anzahl Köpfe nach Wohnungsgrösse | | | | 253 |
| Köpfe pro ha (K/ha) | | | | 413 |

Tabelle 3: Berechnung Nutzungsdichte nach Wohnungsgrösse / Gewerbeflächen (Quelle: PLANAR, 2019, * BFS)

Referenz Kantonalen Richtplan

Im kantonalen Raumordnungskonzept ist Dübendorf der Stadtlandschaft und überdies dem Zentrumsgebiet zugeordnet, wo explizit die Aktivierung der Potenziale in Umstrukturierungsgebieten gefordert wird (KRP Pkt. 1.31). Die Umzonung in die Zentrumszone Z3b und der Gestaltungsplan entsprechen diesen Anforderungen, indem auch eine sehr hohe Nutzungsdichte ermöglicht wird.

Stellungnahme Arbeitszonen
Stadt Dübendorf

Die Stadt Dübendorf hat für die vorliegende Planungsmassnahme eine Stellungnahme zu den Arbeitszonen verfasst (siehe Beilage). Darin ist festgehalten, dass im Rahmen der laufenden Gesamtrevision ein Grossteil der heutigen Arbeitszonen in Zentrums- und Mischgebiete transformiert wird. Sowohl in Zentrums- als auch in Mischgebieten ist jedoch ein Mindestanteil Arbeiten von 25 % der Gesamtnutzfläche gesichert. Damit entspricht die Gesamtrevision den Zielsetzungen des kantonalen und regionalen Richtplans. Da durch die Teilrevision lediglich 0.07 % der Geschossflächen von einer Arbeitszone in eine Zentrumszone übertragen wird und kommunal genügend Reserven vorhanden sind, sind die Arbeitszonenreserven für den nächsten Planungshorizont durch die Umzonung Neugut nicht gefährdet.

3.3 Uferstreifen und Gewässerraum

Neue übergeordnete gesetzliche Grundlage

Mit der Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz per 01.01.11 und der Inkraftsetzung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) am 01.06.11 sind Kantone und Gemeinden aufgefordert, den Raumbedarf für die Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen.

Ausschnitt Karte Gewässer-Ökomorphologie

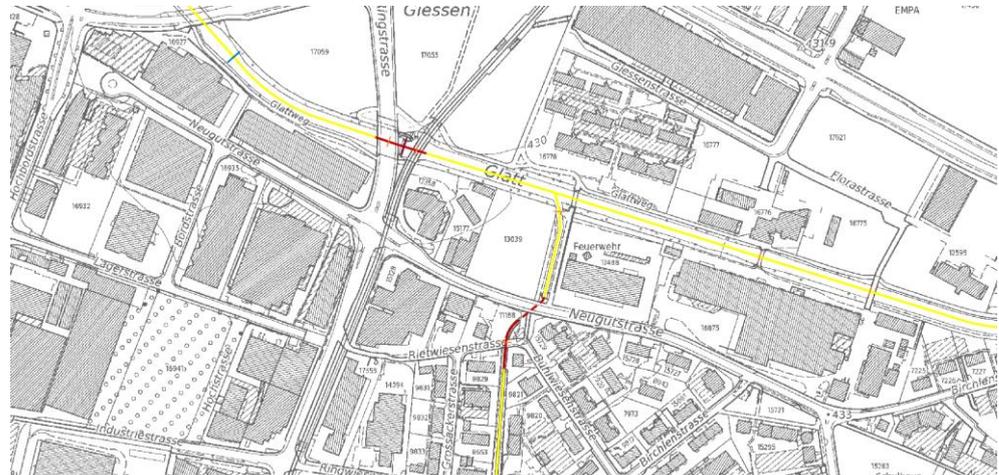


Abbildung 9: Ausschnitt Karte Gewässer-Ökomorphologie (Quelle: www.maps.zh.ch)

Merkblatt «Festlegung des Gewässerraums bei nutzungsplanerischen Verfahren und bei Wasserbauprojekten»

Gemäss dem Merkblatt (Festlegung des Gewässerraums bei nutzungsplanerischen Verfahren und bei Wasserbauprojekten) und Auskunft des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft ist bei einer Einhaltung der Übergangsbestimmungen im vorliegenden Verfahren keine Festlegung des Gewässerraumes notwendig.

Aktuelle Situation: Festlegung Gewässerräume

Die Festlegung der Gewässerräume an der Glatt sowie an den kommunalen Gewässern befindet sich derzeit in Erarbeitung. Der zur Vorprüfung eingereichte Entwurf sieht einen Gewässerraum von 13 m für den Breitibach vor.

Uferstreifen Glatt und Breitibach

Bis zur Rechtskraft des Gewässerraums gilt entlang der Glatt ein Uferstreifen von 20 m und entlang des Breitibachs ein Uferstreifen von 8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle (41c Abs. 1 und 2 GschV). Diese Uferstreifen sind folglich für den Gestaltungsplan massgebend und im Situationsplan eingetragen. Die nordöstliche Ecke des Baubereichs B tangiert den Uferstreifen. In den Vorschriften zum Gestaltungsplan ist festgehalten, dass Hauptgebäude (Art. 6), besondere Gebäude (Art. 9) und unterirdische Gebäude (Art. 10) den Uferstreifen zu berücksichtigen haben. Aus diesem Grund bestehen keine Widersprüche zu den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen.

Hinweis: Gerinnesohlenbreite Breitibach

Der Ökomorphologie-Layer gemäss kantonalem GIS-Browser weist für den Breitibach eine Gerinnesohlenbreite von 1.6, die amtliche Vermessung hingegen von 3.4 m aus. Eine Nachmessung vor Ort, durchgeführt durch die EBP AG im April 2020, ergab eine Gerinnesohlenbreite von 1.6 m. Der Uferstreifen wird ab der aktuellen Gerinnesohle gemessen (siehe Informationsinhalt Situationsplan) und beträgt demnach 9.6 m.

3.6 Hochwassergefahren

Geringe Gefährdung

Gemäss der Naturgefahrenkarte besteht auf dem Areal eine geringe Gefährdung (Hinweisbereich). Für das Siedlungsgebiet ist das HQ300 relevant.

Durch die Festlegung des gewachsenen Terrains auf 431.5 m.ü.M. wird die Überflutungsgefährdung reduziert. Bis zu einem HQ100 ist mit keinerlei Überflutungen zu rechnen. Bei einem HQ300 findet keine Überflutung des Gebäudes statt. Die Umgebung im Übergangsbereich zur Strasse wird maximal 0.5 m tief überflutet. Da es sich beim vorliegenden Projekt gemäss AWEL auf Grund der hohen Personenbelegung im Gebäude um ein Sonderrisikoobjekt handelt, sind zusätzlich zur Anhebung des Terrains die Einwirkungen eines Extremereignisses (EHQ) zu prüfen. Dafür wurde von Basler & Hofmann ein Objektschutznachweis Hochwasser erstellt (siehe Beilage). Sämtliche Gebäudeeingänge sind bereits, wie im Nachweis gefordert, auf die notwendige Schutzkote von 431.5 m.ü.M. projektiert. Da die Anströmung im Bereich der Tiefgarage relativ direkt erfolgt, sind hier für den Fall eines EHQ zusätzliche Massnahmen notwendig. Durch die Schaffung eines Rückflusskorridors durch ein Gefälle Richtung Breitibach wird die Gefahr einer Überflutung der Tiefgarage reduziert. Ausserdem sind Massnahmen zu ergreifen, die einen Rückstau der Kanalisation verhindern. Dafür werden die Untergeschosse über eine Abwasserhebeanlage mit Rückschlagklappe beim Anschluss der Entwässerung an die öffentliche Kanalisation erstellt. Zusätzlich sind Massnahmen zum Schutz vor einer indirekten Überflutung an die im Überflutungsbereich verlaufende öffentliche Kanalisation notwendig.

Zurzeit ist für den Breitibach ein Hochwasserschutzprojekt angedacht. Dessen Realisierung wird die Situation im Gelände mittelfristig verbessern. Dieses Projekt wird aber voraussichtlich am Oberlauf des Breitibaches realisiert und hat keine Auswirkung auf den Gestaltungsplan.

Ausschnitt Karte Naturgefahren

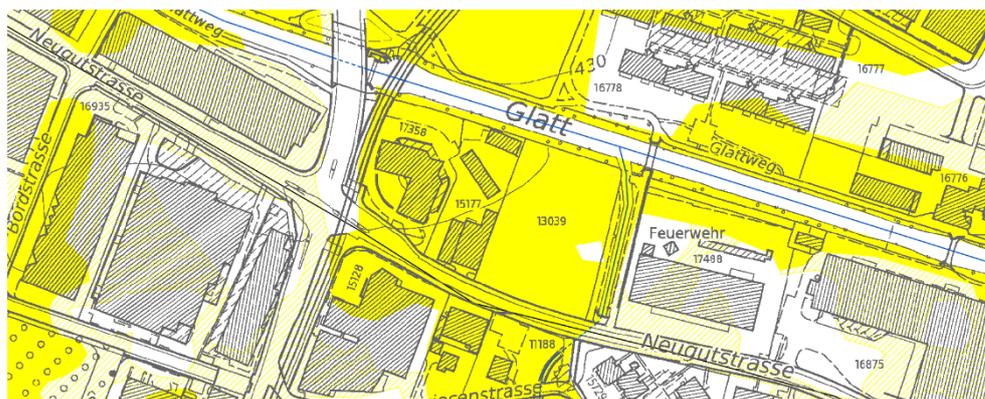


Abbildung 12: Ausschnitt Karte Naturgefahren (Quelle: www.maps.zh.ch)

3.7 Gewässerschutz

Gewässerschutzbereich A_u

Im Gewässerschutzbereich A_u ist für Bauten in Grundwasserleitern (unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels) eine kantonale Bewilligung erforderlich. Einbauten im Gewässerschutzbereich dürfen Speichervolumen und Durchflusskapazität nicht wesentlich und dauernd verringern. Das Bauvorhaben ist bei der örtlichen Baubehörde einzureichen.

Gemäss Auskunft der Abteilung Gewässerschutz besteht im Untergrund des Planungsgebietes kein nutzbarer Grundwasserträger, weil das Grundwasser zu geringmächtig (< 2 m) und zu wenig ergiebig ist. Dies bedeutet, dass zwei Untergeschosse bewilligt werden, jedoch Ersatzmassnahmen (vgl. Merkblatt Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen, AWEL, Juni 2003) getroffen werden müssen. Die zerstörte Grundwasserdurchflusskapazität ist mit Materialersatzmassnahmen unter dem Gebäude (mit Kiesschicht oder Dückern) und in den Hinterfüllungen des Gebäudes bis zum höchsten Grundwasserspiegel zu ersetzen. Der höchste gemessene Grundwasserspiegel (= Hochwasserstand) beträgt im Planungsgebiet 429 m.ü.M.

Ungenutzte Grundwasserfassung

Östlich des Areals besteht eine ungenutzte Grundwasserfassung (vgl. Abbildung 13).



Abbildung 13: Ausschnitt Karte Gewässerschutz (Quelle: www.maps.zh.ch)

3.8 Stadtklima

Die Freiraumgestaltung liefert einen wesentlichen Beitrag zur klimatischen Aufwertung der Situation (siehe Kapitel 4.1.2). Die wichtigen klimatischen Faktoren der Durchlüftung und Pufferung von Hitze werden mit der Gestaltung optimiert.

Durch die Stellung der Gebäude wird ein grosszügiger Belüftungskorridor parallel zur Glätt angeboten. Hochstämmige Bäume, als Allee vor dem Gebäude und in Gruppen im Hof, beschatten an heissen Tagen grosse Flächen. Sie tragen mit der Verdunstung zur Kühlung bei, schaffen angenehme mikroklimatische Bedingungen und verarbeiten CO₂. Die Naturräume entlang der Glätt und des Breitibaches mit ihren grosszügigen Grünflächen, Wiesen, Bäumen und Sträuchern bieten einen hoch aktiven, puffernden Grünkranz um die Gebäude.

Wo immer möglich werden die Belagsflächen entsiegelt und durch Chaussierungen oder Rasengittersteine ersetzt, um die Hitzeabstrahlung zu reduzieren und eine bessere Versickerung resp. Verdunstung zu ermöglichen. Für die Pflanzung der Bäume wird der Bodenaufbau über der gesamten Tiefgarage auf 1.5 m erhöht. Diese Erdmasse optimiert ebenfalls das puffernde Hitzeverhalten der Flächen in den Untergrund.

Um das Aufheizen der Flächen und Elemente weiter zu optimieren, wird darauf geachtet, helle Farben zu verwenden und auch im Detail klimabewusst zu entscheiden. Die vorgelagerten Balkonzonen gemäss Richtprojekt Architektur leisten einen wesentlichen Beitrag zur Beschattung und damit zur Hitze-Begrenzung der Fassaden.

3.9 Lärm

Massgebender Belastungs-
grenzwert im Planungsgebiet

Im Planungsgebiet handelt es sich um eine Umzonung. Das Areal ist erschlossen. Dadurch sind für alle neuen Bauten gegenüber allen Lärmarten die Immissionsgrenzwerte IGW (ES III) einzuhalten.

Lärmgutachten vom
9. Februar 2017

Gemäss dem Lärmgutachten vom 9. Februar 2017 sind alle Grenzwerte von Strassen-, Bahn- und Fluglärm eingehalten. Einzig die Grenzwerte des Gewerbelärms werden durch die Emissionen der benachbarten Gewerbebetriebe überschritten, insbesondere durch die Collini AG.

Gewerbelärm

Das Umweltschutzgesetz USG ist am 1. Januar 1985 in Kraft getreten. Daher sind für alle Bauten, welche vor dem Jahr 1985 erbaut wurden, die Immissionsgrenzwerte IGW 55/65dB (ES III) massgebend, während für Bauten, welche nach dem Jahr 1985 erstellt wurden die Planungsgrenzwerte PW 50/60dB (ES III) gelten. Gemäss Art. 47 Abs. 1 Lärmschutzverordnung LSV gelten ortsfeste Anlagen als neue ortsfeste Anlagen, wenn der Entscheid, der den Beginn der Bauarbeiten gestattet, bei Inkrafttreten des Gesetzes noch nicht rechtskräftig ist.

Die Produktionsstätte der Collini AG an der Ringstrasse 9 verursacht Lärmemissionen, welche zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte in der Nacht führen. Deshalb ist die Anlage sanierungspflichtig. Ein durch die Firma Collini AG in Auftrag gegebenes und durch Basler & Hofmann erstelltes Lärmsanierungskonzept mit Datum 27.01.2020 (siehe Beilage, inkl. Ergänzung vom 06. Mai 2020) zeigt auf, welche Massnahmen zu treffen sind, damit die Grenzwerte eingehalten werden können. Die Sanierungsmassnahmen müssen bis zum Bezug der Wohnungen auf dem Areal Neugut abgeschlossen sein.

3.10 Störfallvorsorge

Konsultationsbereich

Im Chemie-Risikokataster ist das Areal grösstenteils im Konsultationsbereich des Betriebes Collini AG eingetragen. Die Collini AG ist aufgrund der Verwendung von Chemikalien der Störfallverordnung unterstellt. Bei einem Störfall auf dem Betriebsgelände der Collini AG können durch die Freisetzung giftiger Gase Personenschäden im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Collini AG ist deshalb verpflichtet, laufend die gemäss Stand der Sicherheitstechnik notwendigen Massnahmen umzusetzen und die Störfallrisiken tragbar zu halten.

Gemäss der Planungshilfe «Raumplanung und Störfallvorsorge», ARE/AWEL 2017 und dem Kapitel 3.11 des Kantonalen Richtplans sind Planungsvorhaben innerhalb von Konsultationsbereichen mit der Störfallvorsorge zu koordinieren.

Gemäss der Störfallvorsorge sind insbesondere Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z.B. Altersheime) ausserhalb von Konsultationsbereichen anzuordnen. Im Gestaltungsplan für das Gebiet Neugut sind deshalb solche Nutzungen auszuschliessen. Weiter wurde empfohlen, Luftansaugstellen möglichst hoch über den Dächern und auf der von der Collini AG abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Ausschnitt Karte Chemie-Risi-
kokataster

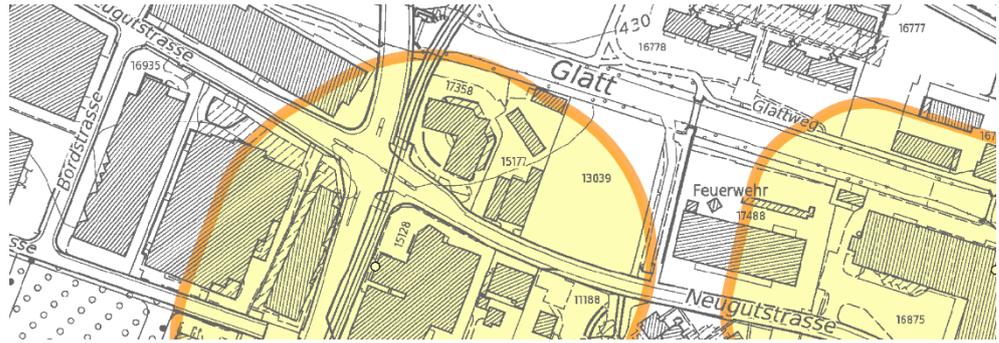


Abbildung 14: Ausschnitt Karte Chemie-Risikokataster (Quelle: www.maps.zh.ch)

3.11 Altlasten

Kataster der belastenden Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist auf dem westlichen Grundstück der Katasternummer 15177 ein Betriebsstandort bezeichnet. Dieser Standort ist zwar belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.

Auf Katasternummer 13039 wurde bereits eine Altlastensanierung durchgeführt. Diese Fläche ist daher nicht mehr im Kataster der belasteten Standorte (KbS) aufgeführt.

Ausschnitt Karte Kataster der belastenden Standorte



Abbildung 15: Ausschnitt Karte Kataster der belasteten Standorte (Quelle: www.maps.zh.ch)

3.12 Verkaufsflächen

Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, 1997

Gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen gelten folgende Bauvorhaben als stark verkehrserzeugende Nutzungen:

- Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2'000 m²
- Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr: Kultus- und Kulturstätten, Ausstellungshallen, Sportstadien und andere vergleichbare Einrichtungen, in denen Veranstaltungen durchgeführt werden können, an welchen gleichzeitig mehr als 3'000 Personen teilnehmen
- Bauvorhaben mit mehr als 300 Parkplätzen, die deshalb UVP-pflichtig sind.

Vorgabe Kantonalen Richtplans

Gemäss Pkt. 4.5.3 des Kantonalen Richtplans benötigen verkehrsintensive Einrichtungen, welche an mindestens 100 Tagen im Jahr mehr als 3'000 Fahrten aufweisen, einen Eintrag im Regionalen Richtplan (Summe der Zu- und Wegfahrten).

Aufteilung Verkaufsflächen

Im Projekt sind maximal 2'000 m² Verkaufsflächen zulässig. Auf Grund der Lage und der Erschliessung sind von Seiten der Stadt keine Nutzungen gewünscht, die einen signifikanten

Mehrverkehr auslösen würden. Es bestehen Befürchtungen, dass die Ausfahrt der Feuerwehr (im benachbarten Gebäude) im Notfall zu stark behindert werden könnte. Um eine erhöhte Verkehrsbelastung auszuschliessen, wird die maximale Grösse pro Verkaufseinheit auf 800 m² festgelegt. Sofern durch einen Verkehrsnachweis belegt werden kann, dass eine Nutzung keinen signifikanten Mehrverkehr auslöst, sind Ausnahmen bis zur maximalen Fläche von 2'000 m² möglich.

4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

4.1 Richtprojekt

Das Richtprojekt von Mameli Architektur & Bau AG und BNP Landschaftsarchitekten GmbH vom 19.06.2019 ist begleitend für die qualitative Beurteilung der Bauprojekte. Aufgrund der Rückmeldung des Kantons wurde das Freiraumkonzept der BNP Landschaftsarchitekten GmbH und der Schnitt teilweise angepasst (siehe Anhang).

4.1.1 Städtebau und Architektur

Konzept Städtebau

Das Richtprojekt beinhaltet zwei Gebäudezeilen, die eine leicht abgelenkt parallel zur Neugutstrasse, die andere parallel und im Abstand von 20 m entlang der Glatt. Die Häuser weisen eine durchgehend identische Höhe von max. 25 m und sieben Vollgeschosse mit Attikageschoss auf.

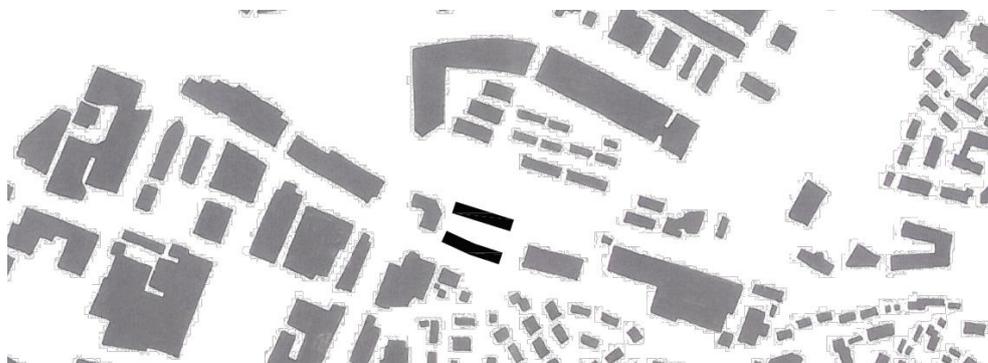


Abbildung 16: Schwarzplan (Quelle: Mameli Architektur & Bau AG)

Dadurch werden drei differenziert genutzt und gestaltete Freiräume gefasst. Der strassenangrenzende Vorraum dient den publikumsorientierten Erdgeschossräumen, er liegt hinter einem mit hochstämmigen Bäumen bepflanzten Grünstreifen. In der Mitte wird ein zentraler Hof geschaffen, der vor allem den Bewohnern als Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielbereich zur Verfügung steht. Der glattseitige Freiraum weist hohe landschaftliche und ökologische Qualitäten auf und kann höchstens extensiv genutzt werden.

Dachaufsicht



Abbildung 17: Situationsplan Variante «Unterm Hain» (Quelle: BNP Landschaftsarchitekten GmbH)

Gliederung und Nutzung

Das strassenseitige Gebäude steht auf einem zweigeschossig ausgebildeten Sockel, der die geplanten gewerblichen Nutzungen aufnimmt. Sie können mit den Räumen im ersten Untergeschoss verbunden und z.B. für Verkaufsgeschäfte kombiniert werden. Die oberen Geschosse sind für Wohnungen bestimmt. Die rückwärtige Zeile weist wie die strassenseitige einen Erdgeschoss-Sockel auf mit einer lichten Höhe von mind. 4 m. Damit sind neben allfälligen speziellen Wohnformen auch Mischnutzungen, Ateliers, Kleingewerbe oder gemeinschaftliche Einrichtungen möglich. Ein durchgehendes Untergeschoss dient vor allem der Parkierung und kann durch ein zweites Untergeschoss ergänzt werden.

Architektur



Abbildung 18: Strassenansicht (Quelle: Mameli Architektur & Bau AG)

Die Fassaden sind in vertikaler und horizontaler Richtung gegliedert. Über dem mural gestalteten Gewerbe-Sockel liegen die Wohngeschosse hinter einer spielerisch-variierend auskragende Aussenraumschicht. Die Attikageschosse sind um Geschosshöhe zurückversetzt und damit vom Strassenraum kaum erkennbar. Auf einzeln auskragende Gebäudeteile wird konsequent verzichtet, was massgeblich zu einem ruhigen und unaufgeregten Erscheinungsbild beiträgt.

4.1.2 Freiraumgestaltung

| | |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konzept und Zonierung | Der Freiraum gliedert sich in drei Bereiche. Den natürlichen Gewässerraum entlang der Glatt und des Breitibachs, die öffentliche Gebäudevorzone entlang der Neugutstrasse und den halböffentlichen, grossen, zentralen Hofraum. Die drei Bereiche bilden gemeinsam eine intensiv grüne und attraktive Freiraumklammer um die Baukörper. |
| Gebäudevorzone entlang der Neugutstrasse | Den im EG befindlichen gewerblichen Nutzungen wird ein breites vielfältig nutzbares Präsentations-, Aufenthalts- und Bewegungsband vorgelagert. Die einspurige Zufahrt ermöglicht das komfortable Längsparkieren für Besucher unmittelbar vor dem Gebäude und ist mit der Anlieferung und der Tiefgarageneinfahrt verbunden. Die Parkplätze werden mit Alleebäumen überspannt und sind mit Rasengittersteinen sickerfähig begrünt. Die Fahrstrassen werden in dunklem Asphalt, die Bewegungsbereiche in hellem Asphalt ausgebildet und so gut lesbar voneinander getrennt. Unterflurcontainer für die Entsorgung sind strassennah und gut zugänglich vorgesehen. Eine vor Hochwasser schützende Mauer folgt der Neugutstrasse, die für Besucher und Anwohner als Aufenthaltszone dienen und auch als Wartebereich für die Bushaltestelle genutzt werden kann. Den Alleebäumen entlang der Neugutstrasse wird sowohl eine stadträumliche, als auch eine klimatisch wichtige Funktion zugesprochen. Sie bilden einen grünen Puffer zwischen der Überbauung und dem Strassenraum. Durch ihre Beschattung verbessern sie das Mikroklima der Gebäudevorzone. Als Alleebaum wird eine robuste bevorzugt heimische Baumart ausgewählt, die Bezug zu weiteren in der Umgebung bereits bestehenden Alleeen aufnimmt. Denkbar sind folgende Baumarten: Winterlinden – <i>Tilia cordata</i> , Spitzahorn – <i>Acer platanoides</i> , oder der nicht einheimische aber sehr widerstandsfähige Blauglockenbaum – <i>Paulownia tomentosa</i> . Für den Wurzelbereich der Bäume wird genügend Raum vorgesehen. Da es keine Unterbauten gibt, können die Bäume direkt in den Untergrund wurzeln. |
| Arealerschliessung und interne Beziehungen | Über die Vorzone werden die Zufahrt zu den Untergeschossen und die Anlieferungszone direkt erschlossen. Die seitlichen Fahrstreifen sind nur für Transporte und Notzufahrten verwendbar. Zusammen mit dem mittigen Gebäudedurchgang bilden sie aber auch Bestandteil der Fuss- und Radwegbeziehungen zum und im Hof. Velostellplätze finden sich gedeckt in den grosszügigen Hauserschliessungen und vor den Gewerberäumen. |
| Natürlicher Gewässerraum Glatt / Breitibach | Die natürlichen Gewässerräume werden in enger Absprache mit den Hochwasser- und Renaturierungsprojekten natürlich mit Wiesen sowie standortgerechten Sträuchern und Bäumen gestaltet. Dafür werden Gehölze ausgewählt, die natürlicherweise im Aubereich und Gewässerrandbereich anzutreffen sind: Weidenarten - <i>Salix alba</i> , <i>Salix daphnoides</i> ; Erlen – <i>Alnus glutinosa</i> ; Pappeln – <i>Populus nigra</i> , sowie Kleingehölze wie Traubenkirsche – <i>Prunus padus</i> ; Holunder - <i>Sambucus nigra</i> ; Weiden – <i>Salix viminalis</i> , <i>Salix cinerea</i> ; Gewöhnlicher Schneeball – <i>Viburnum opulus</i> etc. Im Vordergrund steht hier die naturnahe Gestaltung des Raumes, der zu einer Bereicherung für die Tier- und Pflanzenwelt führt. Das Ziel ist es, eine vielfältige, nischenreiche Landschaft mit einer hohen ökologischen Wertigkeit entstehen zu lassen. Als Unterpflanzung kommen Staudengruppen und Naturwiesen zum Einsatz. Zonen mit Ast- und Steinhaufen, alten Stämmen und Wurzeln sorgen für Nischenreichtum und Rückzugsorte für Tiere. Die Uferbereiche entlang der Glatt und des Breitibachs sollen einen besonderen ökologischen Ausgleich zur Bebauung schaffen. Durch die standortgerechte |

Bepflanzung, die vielfältige Beschattung, den sickerfähigen Boden und dem hohen Verdunstungsgrad entsteht direkt neben den Gebäuden eine grüne Lunge. Besonders an heissen Sommertagen kann von diesem Naturraum im Uferbereich profitiert werden.

Unterm Hain



Abbildung 19: Freiraumkonzept «Unterm Hain» (Quelle: BNP Landschaftsarchitekten GmbH)

Der Innenhof zwischen den zwei Neubauten, soll als grosszügiger Hofraum mit einem vielfältigen Nutzungsangebot für die Bewohner wahrgenommen und genutzt werden. Ein Baumraster, überspannt als verbindendes Element, den Hof. Die Bäume, die über der Tiefgarage gepflanzt werden, haben durch die grosszügige Überdeckung von 1.50 m, genügend Wurzelraum, sodass sie sich gesund und kräftig entwickeln können. Aussparungen im Raster lassen in der Mitte des Hofes offenere und lichte Bereiche entstehen. Für die Baumpflanzungen im Innenhof sind verschiedene einheimische Laub- und Nadelgehölze, wie zum Beispiel Spitzahorn – *Acer platanoides*, Traubeneiche – *Quercus petraea*, und Kiefern – *Pinus sylvestris* angedacht, die im Zusammenspiel ein stimmungsvolles und abwechslungsreiches Bild kreieren. Die Bäume sind das raumwirksame Gestaltungselement des Hofes und sollen einen geschützten Raum unter den Kronen schaffen unter dem sich die Bewohner gerne aufhalten und der Einblick von den angrenzenden Wohnungen limitiert ist. Um diesen Effekt zu erzielen, sollen die Bäume ausgewachsen eine Höhe von 12-15 Meter erreichen. Der hohe Wuchs der Bäume ist entscheidend, um einen möglichst grossen positiven Nutzen auf das Klima vor Ort zu erzielen.

Im Hof entstehen sowohl schattige Bereiche unter Bäumen, an denen das Laub ein Licht- & Schattenspiel auf dem Boden entstehen lässt, als auch offene, sonnige Wiesen- und Erholungsbereiche. Die Hoffläche gliedert sich in den Gemeinschaftsplatz unter dem schattigen

Blätterdach, einer grosszügigen Spielwiese und einem ebenfalls mit Bäumen beschatteten Spielplatzbereich.

Der Gemeinschaftsplatz lädt mit verschiedenen Sitzmöbeln und Tischen zum Verweilen und Treffen ein. Der Belag ist chaussiert und dadurch sickerfähig und bietet den Bäumen gute Standortbedingungen. Hier entsteht im Sommer ein angenehm kühles Mikroklima.

Die Spielwiese und der Spielplatz sind mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten für alle Altersklassen ausgestattet. Je nach Funktion des Teilraums wird der Spielplatz mit einem sickerfähigen chaussierten Belag, mit Kies und mit Schnitzeln (Fallschutzbereiche) ausgestattet. Entlang des rückseitigen Gebäudes an der Neugutstrasse wird mit verschiedenster Möblierung die Möglichkeit für Aufenthalt angeboten. Von hier aus kann der gesamte Hofraum gut überblickt werden. Das zentrale Spiel- und Wiesenband wird von einer hellen Asphaltfläche umfasst, die als Feuerwehrezufahrt freigehalten werden muss und gleichzeitig als Spielstrasse genutzt werden kann. Hier können Strassenmalkreiden, Inlineskates und Laufräder zum Einsatz kommen. Die versiegelte Hoffläche ist auf ein Minimum für die notwendige Erschliessungen und die Feuerwehrestellflächen reduziert, sodass möglichst grosse offene und sickerfähige Flächen bestehen bleiben. Den hofseitigen erdgeschossigen Ateliers werden chaussierte Bereiche vorgelagert, die mit Pflanzkübeln und Ausstattung möbliert werden können. Durch den Belagswechsel entsteht Privatheit zu den Erdgeschossräumen, ohne zusätzliche Barrieren aufzubauen.

4.1.3 Etappierung

Eine Etappierung wird nicht angestrebt, sie wäre aber durchaus zweckmässig und hinsichtlich der qualitativen Anforderungen in guter Gesamtwirkung möglich.

Bei einer Etappierung würde eine auf das Projekt abgestimmte Grenzbereinigung durchgeführt.

4.1.4 Berechnung erforderliche Parkplätze

Kantonale Wegleitung

Die Berechnung der erforderlichen Parkplätze für PW und Velo richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom 15. Juni 2018 des Kantons Zürich.

Im 1.Schritt wird der Grenzbedarf für Bewohner + Beschäftigte sowie für Besucher auf der Grundlage der Anzahl Wohnungen und der Fläche für Verkauf und Dienstleistung ermittelt:

Grenzbedarf Endausbau

| Nutzung | Bezugsfläche (m ²) Einheiten | Ansatz/PP (m ²) / E | Grenzbedarf |
|--------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------|-------------|
| Wohnen (90% GB) | 149 | 1/Whg 149 | 134 |
| Verkauf | 1'730 | 200 | 9 |
| DL ohne Publikum | 1'840 | 80 | 23 |
| Lagerflächen | 890 | 500 | 2 |
| Grenzbedarf Bewohner + Beschäftigte | | | 168 |

| Nutzung | Anzahl Wohnungen Bezugsfläche | Ansatz/PP (m ²) / E | Grenzbedarf |
|--------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------|
| Wohnen | 149 | 10 % | 15 |
| Verkauf | 1'730 | 70 | 25 |
| DL ohne Publikum | 1'840 | 300 | 6 |
| Grenzbedarf Besucher + Kunden | | | 46 |

Dies ergibt für das vorliegende Projekt einen Grenzbedarf von 214 Parkplätzen.

Massgeblicher Bedarf Endausbau

Basierend auf der ÖV-Erschliessungskategorie wird schliesslich der reduzierte, massgebliche Bedarf ermittelt. Das Areal ist teilweise der ÖV-Güteklasse B zugeordnet und die Gemeinde Dübendorf gehört zum Gemeindetyp 3. Daraus ergibt sich der massgebliche Bedarf der Anzahl Parkplätze in Prozent des Grenzbedarfs:

| Bewohner Min. / max. % | Beschäftigte Min. / max. % | Besucher und Kunden Min. / max. % |
|------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|
| 55 / 75 | 20 / 40 | 20 / 55 |

Dadurch errechnet sich der minimale und maximale massgebliche Bedarf folgendermassen:

| Nutzung | Grenz- bedarf | Min. massg. Bedarf | Max. massg. Be- darf | Mittl. massg. Bedarf |
|---------------------------------|------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Bewohnerinnen und Be- wohner | 134 | 74 | 101 | 88 |
| Beschäftigte | 34 | 7 | 14 | 11 |
| Besucher/Kundschaft | 46 | 9 | 25 | 17 |
| Total | 214 | 90 | 140 | 116 |

Insgesamt ergibt sich für das Projekt damit ein min. massgeblicher Bedarf von 90 und ein max. massgeblicher Bedarf von 140 Parkplätzen. Für die Berechnung wird der mittlere Wert von 116 Parkplätzen angenommen.

**Vergleich Wegleitung Stadt
Dübendorf**

Die Stadt Dübendorf verfügt ebenfalls über eine Wegleitung zur Bestimmung der notwendigen Anzahl Parkplätze in Projekten: Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze Stadt Dübendorf (Gültig ab 7. September 2010).

Der Normbedarfswert errechnet sich dabei folgendermassen:

| Nutzung | Bezugsfläche (m²) | Ansatz/PP (m²) | Normbedarf |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Wohnen | 12'573 | 80 | 157 |
| Verkauf | 1'730 | 100 | 17 |
| DL ohne Publikum | 1'840 | 80 | 23 |
| Lagerflächen | 890 | 200 | 4 |
| Normbedarf Bewohner + Beschäftigte | | | 201 |

| Nutzung | Anzahl Wohnungen Bezugsfläche | Ansatz/PP (m²) / E | Normbedarf |
|-------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Wohnen | 149 | 4 E | 37 |
| Verkauf | 1'730 | 100 | 17 |
| DL ohne Publikum | 1'840 | 300 | 6 |
| Normbedarf Besucher + Kunden | | | 60 |

Dies ergibt einen addierten Normbedarf von **261 Parkplätzen**.

Diese Werte werden basierend auf der ÖV-Gütekategorie auf folgende prozentuale Anteile des Normbedarfs angesetzt:

| Gütekategorie ÖV | Bewohner Min % | Beschäftigte Min. / max. % | Besucher und Kunden Min. / max. % |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| B | 65 % | 35 / 50 | 40 / 80 |

| Nutzung | Normbedarf | Min. massg. Bedarf | Max. massg. Bedarf | Mittl. Wert |
|-----------------------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|
| Bewohnerinnen 157 und Bewohner | | 102 | (102) | (102) |
| Beschäftigte 44 | | 15 | 22 | 19 |
| Besucher/Kund- schaft 60 | | 24 | 48 | 36 |
| Total | 261 | 141 | 172 | 157 |

Für Bewohner müssen daher mindestens 102 Parkplätze, für Beschäftigte zwischen 15 und 22 Parkplätzen und für Besucher und Kunden zwischen 24 und 48 Parkplätzen bereitgestellt

werden. Der nachzuweisende Parkplatzbedarf liegt damit bei min. **141** und max. **172** **Parkplätzen**.

Festlegungen im Gestaltungsplan

Gemäss den obigen Berechnungen liegen der minimale und maximale Parkplatzbedarf nach kantonaler Wegleitung unterhalb derjenigen nach kommunaler Verordnung. Bei Gestaltungsplänen können von der Verordnung abweichende Regelungen getroffen werden (Art. 8). In Absprache mit der Stadt Dübendorf richtet sich die Anzahl Abstellplätze deshalb nach der Regelung der kantonalen Wegleitung. Die Anzahl Abstellplätze wird im Baugesuchverfahren definitiv festgelegt.

4.1.5 Berechnung erforderliche Veloparkplätze

Grenzbedarf Endausbau nach VSS Norm 640 065

| Nutzung | Bezugsfläche (m ²) Einheiten | Ansatz/PP (m ²) / E | Bedarf |
|---------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|------------|
| Wohnen (90% GB) | 399 Zimmer | 1/Zimmer | 399 |
| Verkauf | 1'730 | 100 | 17 |
| DL ohne Publikum | 1'840 | 100 | 18 |
| Lagerflächen | 890 | 250 | 4 |
| Bedarf Bewohner + Beschäftigte | | | 438 |

| Nutzung | Anzahl Wohnungen Bezugsfläche | Ansatz/PP (m ²) / E | Bedarf |
|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------|
| Wohnen | 149 | Inbegriffen in Bewohnerparkplätzen | |
| Verkauf | 1'730 | 300 | 5 |
| DL ohne Publikum | 1'840 | 400 | 5 |
| Bedarf Besucher + Kunden | | | 10 |

Damit sind insgesamt **448 Veloparkplätze** notwendig.

Vergleich Wegleitung Stadt Dübendorf

Gemäss der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze Stadt Dübendorf (Gültig ab 7. September 2010) muss das Projekt über folgende Anzahl an Veloparkplätzen verfügen:

| Nutzung | Bezugsfläche (m ²) | Ansatz/PP (m ²) | Grenzbedarf |
|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------|
| Wohnen (90% GB) | 12'573 | 40 | 314 |
| Verkauf | 1'730 | 400 | 4 |
| DL ohne Publikum | 1'840 | 300 | 6 |
| Lagerflächen | 890 | 500 | 2 |
| Anzahl Veloparkplätze | | | 326 |

Damit sind insgesamt **326 Veloparkplätze** notwendig.

Die Spannweite zwischen VSS-Norm und kommunaler Wegleitung beträgt somit 326 bis 438 Veloabstellplätze. Im Richtprojekt sind mind. 382 Veloparkplätze ausgewiesen. Die definitive Anzahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Mindestens ein Drittel der erforderlichen Abstellplätze ist oberirdisch anzuordnen.

4.2 Gestaltungsplan

Bestandteile

Der private Gestaltungsplan Neugut umfasst folgende Dokumente:

- Situationsplan 1:500 vom 15.06.2020
- Sondernutzungsvorschriften vom 15.06.2020
- Bericht über den Umgang mit den Einwendungen vom 15.06.2020
- Vorliegender Erläuternder Bericht nach § 47 RPV vom 15.06.2020

Nachfolgend werden die Bestimmungen in der Reihenfolge der Artikel erläutert.

4.3 Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften

4.3.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst die beiden Parzellen Kat. Nr. 13039 mit 5'774 m² und Kat. Nr. 15177 mit 2'776 m². Gesamthaft beträgt die Arealfläche 8'550 m². Im Norden wird das Gebiet durch die Glatt und im Süden durch die Neugutstrasse begrenzt. Im Osten verläuft der Breitibach.

4.3.2 Gestaltung

Art. 5 Richtprojekt

Grundlage für den Gestaltungsplan und die Beurteilung der späteren Bebauung bilden die Richtprojekte von Mameli Architektur & Bau AG und BNP Landschaftsarchitektur GmbH vom 19.06.2019. Vom Richtprojekt kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird. Die Stadt kann dafür allenfalls auf Kosten der Gesuchsteller eine Fachperson beiziehen, welche die Abweichungen beurteilt.

4.3.3 Bebauung

Art. 6 Baubereiche für Hauptgebäude

Basierend auf dem Richtprojekt Bebauung wurden zwei Baubereiche für Hauptgebäude festgelegt. Die Baubereiche haben zur Hofseite sowie bei Baubereich A zur Neugutstrasse einen Anordnungsspielraum von 0.5 m gegenüber dem Richtprojekt. Pro Baubereich ist ein Gebäude mit frei wählbarer Gebäudelänge zu erstellen. Gebäudeteile mit unselbständiger Funktion (Vordächer, Sonnenschutz usw.) dürfen die Mantellinie um max. 1.5 m durchstossen.

Art. 7 Höhenmasse

Der gewachsene Boden wird auf 431.5 m.ü.M. festgelegt. Dies dient der Reduktion der Überschwemmungsgefahr bei einem Hochwasserereignis. Durch diese Anhebung des gewachsenen Bodens um 0.5 m kann gemäss Objektschutznachweis Hochwasser der Basler & Hofmann AG vom 24. April 2020 bis zu einem HQ300 eine Überschwemmung vermieden werden. Zur Absicherung gegen ein EHQ sind bauliche Massnahmen zu ergreifen, welche im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen sind.

Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird auf 25 m festgelegt, diese orientiert sich an der bestehenden Bebauung beispielsweise auf der benachbarten Parzelle der Feuerwehr.

Die lichte Höhe des Erdgeschosses muss in beiden Baufeldern mindestens 4.00 m betragen. Damit ist gewährleistet, dass die Erdgeschosse flexibel sind für eine gewerbliche oder gemischte Nutzung aber auch für spezielle Wohnformen.

Art. 8 Dachgestaltung

Im gesamten Perimeter sind nur extensiv begrünte Flachdächer erlaubt.

Art. 9 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche erlaubt, sofern sie die notwendigen Abstände einhalten und einem gemeinschaftlichen Zweck dienen. Dazu zählen beispielsweise Velounterstände, gemeinschaftlich genutzte Pavillons oder ähnliches.

Art. 10 Baubereiche für unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude dürfen nur innerhalb des entsprechenden Baubereiches erstellt werden. In Bereichen, in denen gemäss Richtprojekt Freiraumgestaltung eine Baumpflanzung vorgesehen ist, ist eine für die Wurzelbildung ausreichende Erdüberdeckung von mindestens 1.5 m zu gewährleisten.

4.3.4 Nutzweise

Art. 11 Nutzungen

Es wird eine gemischte Nutzung angestrebt. Dazu zählen Wohnen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Ateliers, Praxen und mässig störende Gewerbebetriebe. Es gilt eine Ausnutzungsziffer von max. 165 % Wohnen sowie Dienstleitung/Gewerbe müssen jeweils mindestens 25 % Flächenanteil der realisierten Nutzungsfläche betragen.

Im Baubereich A werden im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen angestrebt. Diese dienen insbesondere auch der Belegung des vorgelagerten Strassenraumes. Im Baubereich B sind im Erdgeschoss Gemeinschaftsräume, gemischte oder kombinierte Nutzungen sowie der Lage entsprechende Wohnungen anzuordnen. Die Erdgeschossnutzung soll möglichst zur Belegung des Innenhofes beitragen.

Die Verkaufsfläche ist auf insgesamt max. 2'000 m² begrenzt. Gleichzeitig dürfen pro einzelne Verkaufseinheit max. 800 m² konsumiert werden. Ausnahmen bis 2'000 m² sind möglich.

4.3.5 Freiraum und Ökologie

Art. 12 Grundsatz

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

Art. 13 Freiraumkonzept

Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Freiraumkonzept einzureichen, welches Auskunft gibt über die Gestaltung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen, oberirdische Parkierung, Fusswegnetz, oberirdische Veloabstellplätze, Entsorgungsstellen usw.

Art. 14 Übergangsbereich zum öffentlichen Strassenraum

Der Übergangsbereich dient der Erschliessung, der Besucherparkierung aber insbesondere auch der Belegung des angrenzenden Strassenraumes.

Er ist hindernisfrei und einladend zu gestalten. Konfliktsituationen zwischen verschiedenen Nutzergruppen (Autofahrer, Fussgänger usw.) sollten soweit wie möglich vermieden werden. Gemäss dem Objektschutznachweis Hochwasser der Basler & Hofmann AG muss zur Sicherstellung des Schutzes vor einem Extremhochwasser (EHQ) die Erdgeschoss-Kote auf 431.50 m.ü.M. festgelegt werden (gilt gleichzeitig als gewachsener Boden). Zwischen der Neugutstrasse und der angrenzenden Gebäudevorzone entsteht dadurch eine Höhendifferenz von bis zu 1.3 m. Neben dem breiten Treppenaufgang sind die seitlichen Zugänge bzw.

Zu- und Wegfahrt ab der Neugutstrasse stufenlos gestaltet. Sie dienen der hindernisfreien Erschliessung der oberirdischen Besucherparkplätze, der Gewerbe- und Ladenflächen sowie der Wohnungen. Es ist mit geeigneten Mitteln im Baugesuch aufzuzeigen, wie die Wege für den Fussverkehr und den motorisierten Verkehr möglichst getrennt werden.

Im Grenzbereich zum angrenzenden Grundstück Kat. Nr. 17358 ist die bestehende und grundbuchlich gesicherte Erschliessung (Zufahrt zur Tiefgarage) weiterhin zu gewährleisten.

Art. 15 halböffentlicher Freiraum

Der halböffentliche Freiraum umfasst das Areal zwischen sowie seitlich der beiden Gebäude. Er dient den Bewohnern und Besuchern als Erholungs- und Aufenthaltsraum. Eine Nutzung durch Personen, welche keine Verbindung zur Überbauung haben ist nicht vorgesehen. Der Freiraum soll Möglichkeiten zum Spielen, Sitzen, Treffen usw. beinhalten.

Art. 16 Freiraum zur Glatt

Der Freiraum zur Glatt entspricht dem voraussichtlichen Gewässerraum der Glatt. Seine Nutzung richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung. Die Nutzungsmöglichkeiten sind stark eingeschränkt.

4.3.6 Erschliessung und Parkierung

Art. 20 Erschliessung und Parkierung für Motorfahrzeuge

Die Erschliessung erfolgt ab der Neugutstrasse. Sämtliche Parkplätze mit Ausnahme der Abstellplätze für Kunden und Besucher sind in der Tiefgarage anzuordnen.

Art. 24 Not- und Feuerwehrzufahrten

Die Zufahrten für Feuerwehr und Notdienste entlang der Gebäude und im Innenhof sind jederzeit freizuhalten. Sie dürfen nicht für den Warenumschlag o.ä. verwendet werden.

4.3.7 Ver- und Entsorgung

Art. 25 Energie

Die Gebäude sind nach Minergie-P oder gleichwertigen Massnahmen zu realisieren.

Art. 27 Störfallvorsorge

Das Areal befindet sich innerhalb des Konsultationsbereiches für die Störfallvorsorge der Collini AG. Nutzungen mit schwer evakuierbaren Nutzergruppen sind daher ausgeschlossen. Dazu zählen Altersheime, Kinderkrippen oder ähnliches.

4.3.8 Ergänzende Bestimmungen

Art. 28 Etappierung

Eine etappierte Realisierung ist möglich. Dafür müssen aber auch für Zwischenstände befriedigende Lösungen betreffend Städtebau, Architektur, Freiraum, Parkierung usw. sichergestellt werden. Der Stadtrat kann dazu Übergangslösungen bewilligen, allenfalls unter weiteren Bestimmungen.

Art. 30 Dienstbarkeiten

Sämtliche notwendigen Dienstbarkeiten (Grenzbaurecht, Wegerechte, Durchleitungsrechte usw.) sind vor Erteilung der ersten Baubewilligung zwischen den beiden Grundeigentümern zu regeln und im Grundbuch einzutragen.

4.3.9 Schlussbestimmungen

Art. 31 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung der Baudirektion in Kraft.

5 Verfahren

5.1 Öffentliche Auflage und Anhörung

Öffentliche Auflage und Anhörung

Der Stadtrat Dübendorf hat mit Beschluss vom 19.11.2019 den privaten Gestaltungsplan «Neugut» zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Während der Auflage und Anhörung gingen insgesamt 10 Stellungnahmen und Einwendungen ein. Das Resultat und allfällige Änderungen sind im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen festgehalten.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Der Stadtrat Dübendorf hat mit Beschluss vom 19.11.2019 den Entwurf des privaten Gestaltungsplanes dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Die Anträge aus der kantonalen Vorprüfung – datiert auf den 26.03.2020 - sind in die Überarbeitung der Vorlage eingeflossen.

5.3 Verfahrenstermine

Die Terminliste wird entsprechen dem Projektfortschritt nachgetragen.

| Was | Wann |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 3. Präsentation Stadtbildkommission | 23.01.2019 |
| Präzisierung Richtprojekte Bebauung und Freiraum | Februar 2019 |
| Entwurf Gestaltungsplan | März 2019 |
| Präsentation Planungsausschuss Stadt Dübendorf | 02. Juli 2019 |
| Freigabe des Gestaltungsplans zur öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung | November 2019 |
| Öffentliche Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden und ZPG gemäss §7 PBG während 60 Tagen | 29. November 2019 bis 10. Februar 2020 |
| Kantonale Vorprüfung | Dezember bis März 2020 |
| Prüfung der Einwendungen, kantonale Vorprüfung | April 2020 |
| Bereinigung Gestaltungsplan | April/Mai 2020 |
| Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen | Mai 2020 |
| Beschluss Planungsausschuss und Stadtrat | Juni/Juli 2020 |
| Beschluss Gemeinderat | 28.09.2020 (geplant) |
| Publikation Beschluss Gemeinderat | |
| Rechtskraftbescheinigung | |
| Genehmigung durch Baudirektion | |

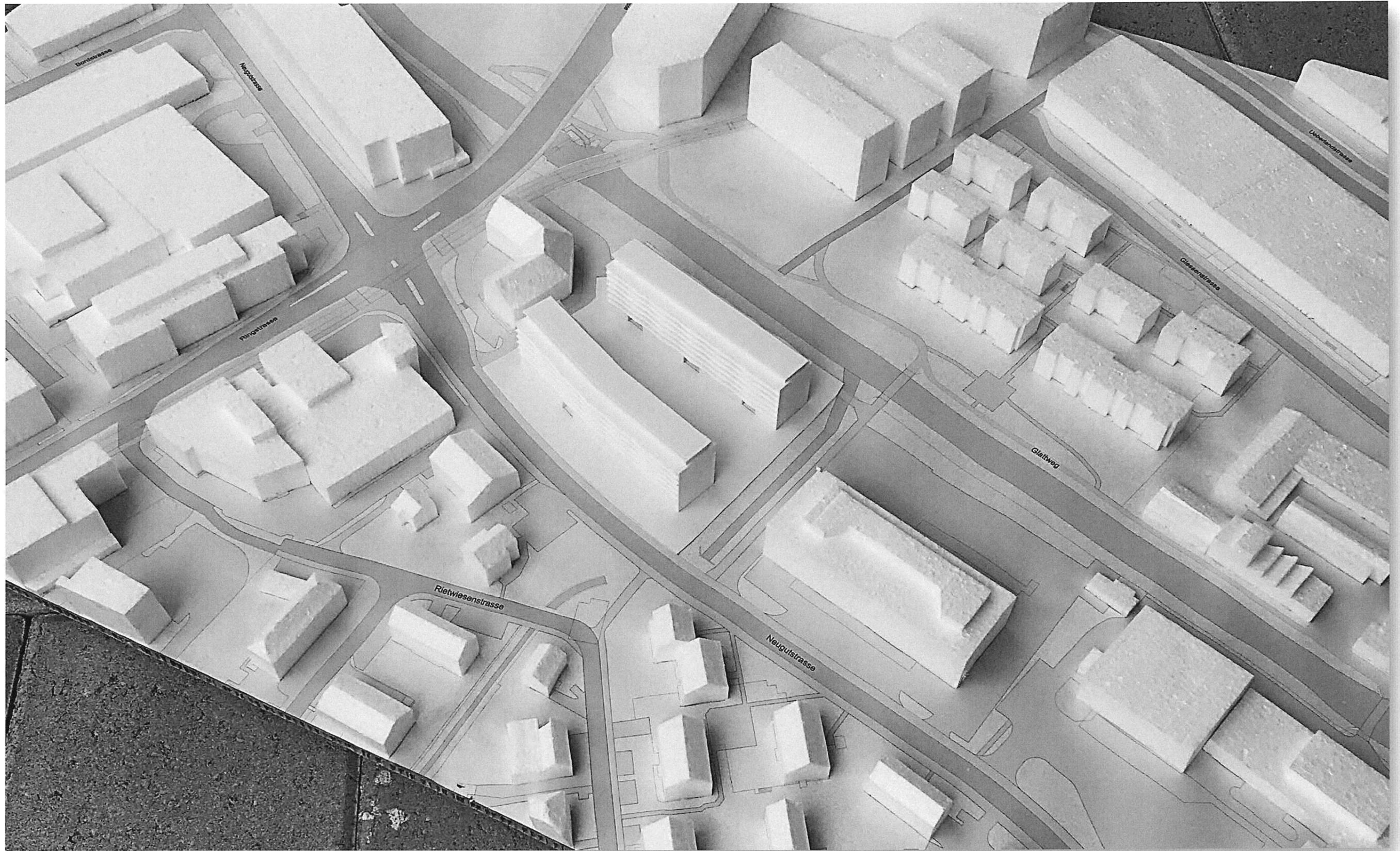
6 Anhang

- A Richtkonzept Bebauung, Mameli Architektur & Bau AG vom 19.06.2019
- B Richtkonzept Umgebung, BNP Landschaftsarchitekten GmbH vom 19.06.2019 mit Überarbeitung vom 13.05.2020
- C Bericht über den Umgang mit den Einwendungen vom 15.06.2020

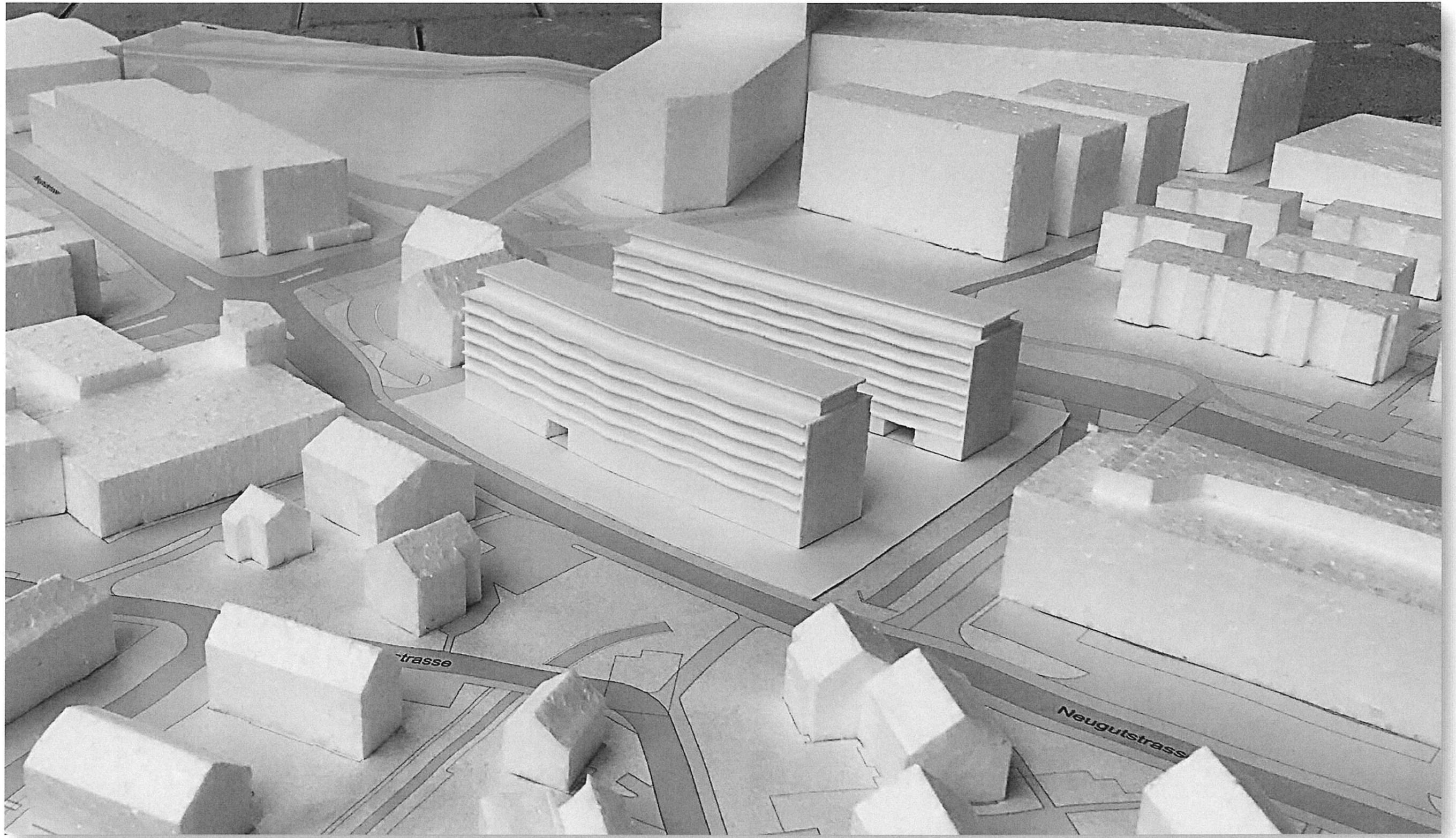
**Anhang A: Richtkonzept Bebauung, Mameli Architektur &
Bau AG vom 19.06.2019**

Neugut Dübendorf

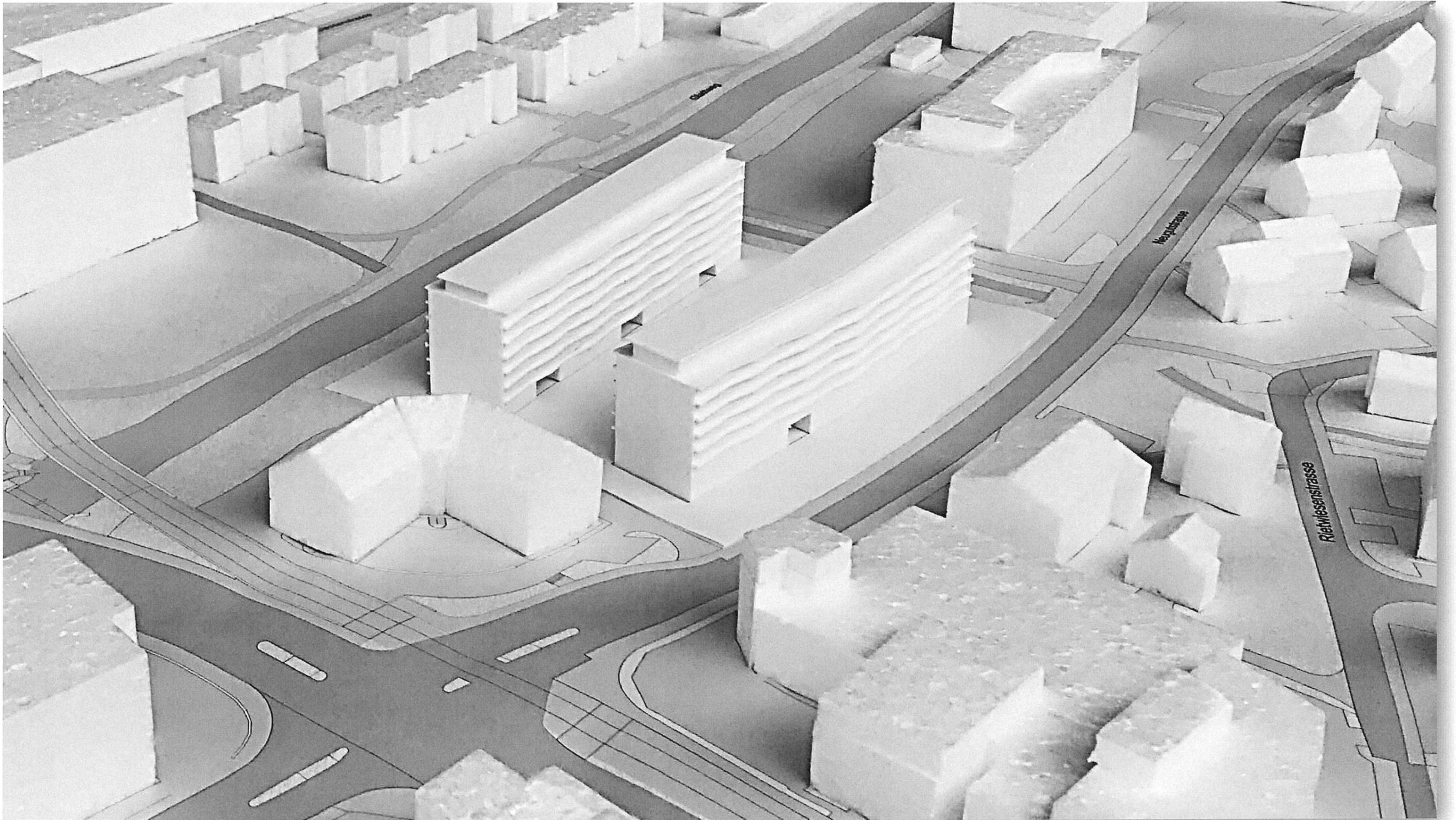
Richtprojekt zum Gestaltungsplan



Modellansicht Vogelschau



Modellfoto aus Südosten



Modellfoto von Südwesten



Neugut Dübendorf
Haus Neugut Strassenansicht
mst. Datum
23.05.2019



Neugut Dübendorf
 Konzept Parking 2.UG
 mst. Datum
 1:400 23.05.2019

- Lager Gewerbe
- Keller
- Trockenraum
- PP Bewohner



Neugut Dübendorf
 Erdgeschoss
 mst. Datum
 1:400 23.05.2019

- Verkaufsfläche
- Gewerbe/Ateliers



Neugut Dübendorf
 1. Obergeschoss
 mst. Datum
 1:400 23.05.2019

- 2½ Zimmer-Wo
- 3½ Zimmer-Wo
- 4½ Zimmer-Wo
- Büros



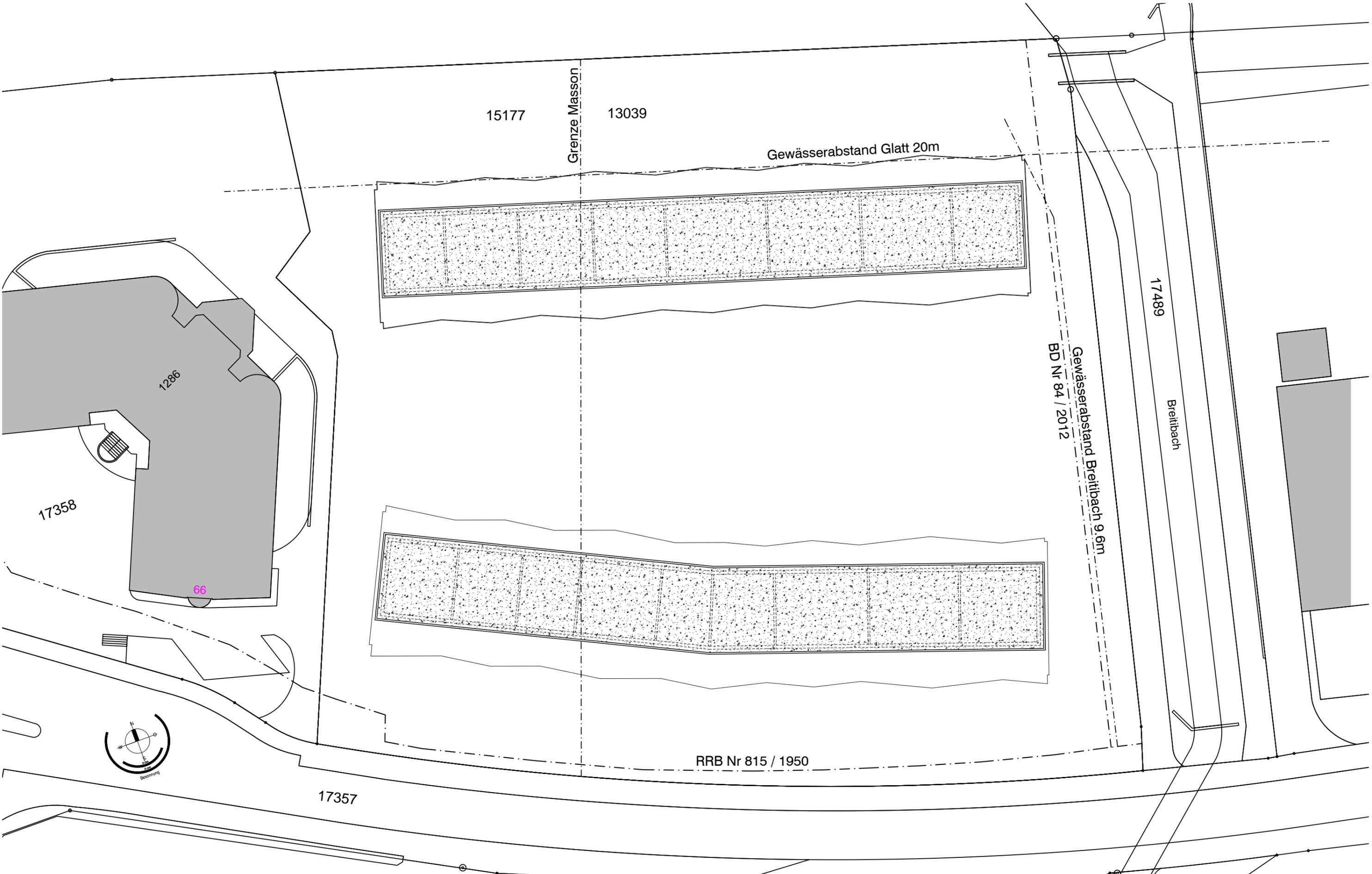
Neugut Dübendorf
 2. (- 6.) Obergeschoss
 mst. Datum
 1:400 23.05.2019

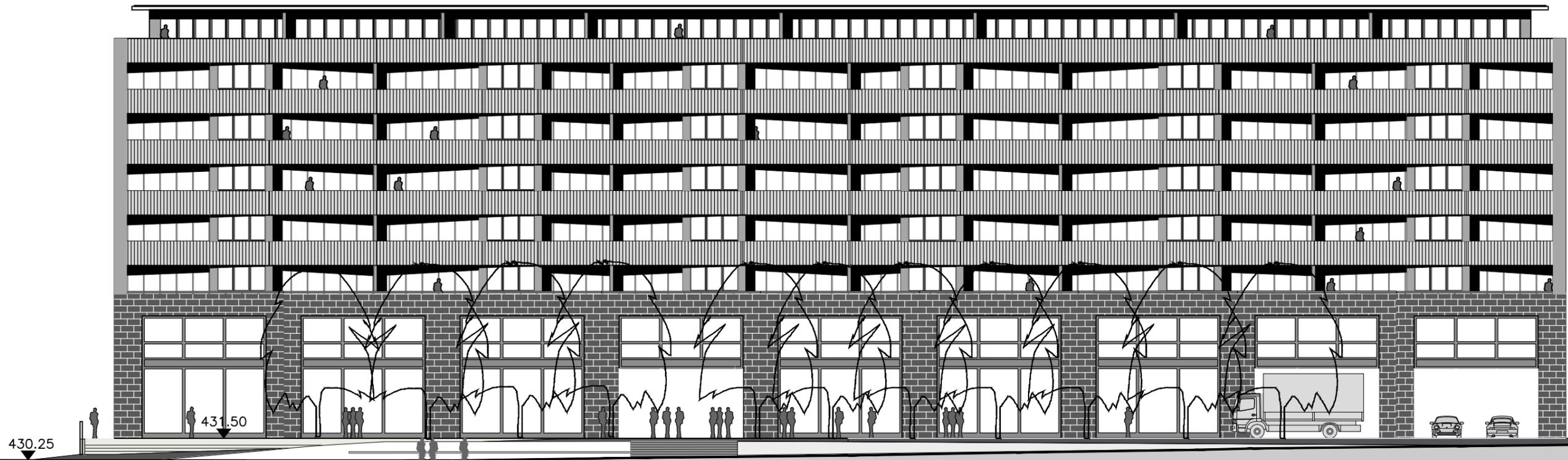
2½ Zimmer-Wo
 3½ Zimmer-Wo
 4½ Zimmer-Wo



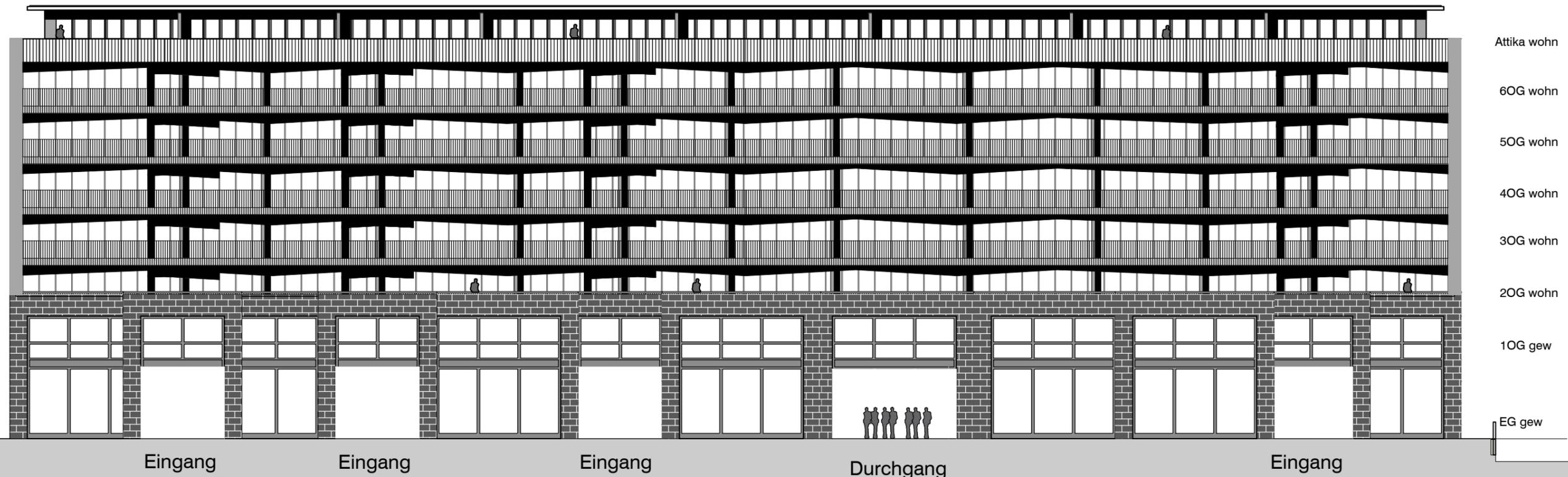
Neugut Dübendorf
 Attikageschoss
 mst. Datum
 1:400 23.05.2019

2 1/2 Zimmer-Wo
 3 1/2 Zimmer-Wo
 4 1/2 Zimmer-Wo





Schnitt durch Strasse

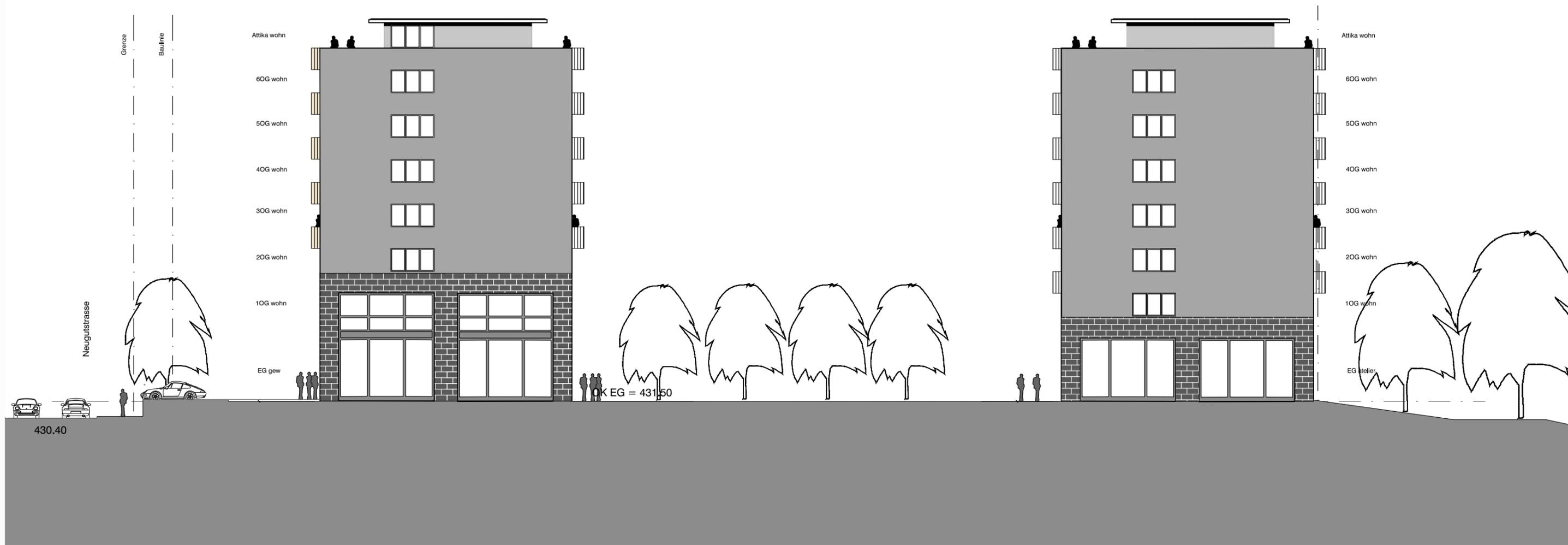




Neugut Dübendorf
Haus Glatt Hofseite

mst. Datum
1:250 23.05.2019





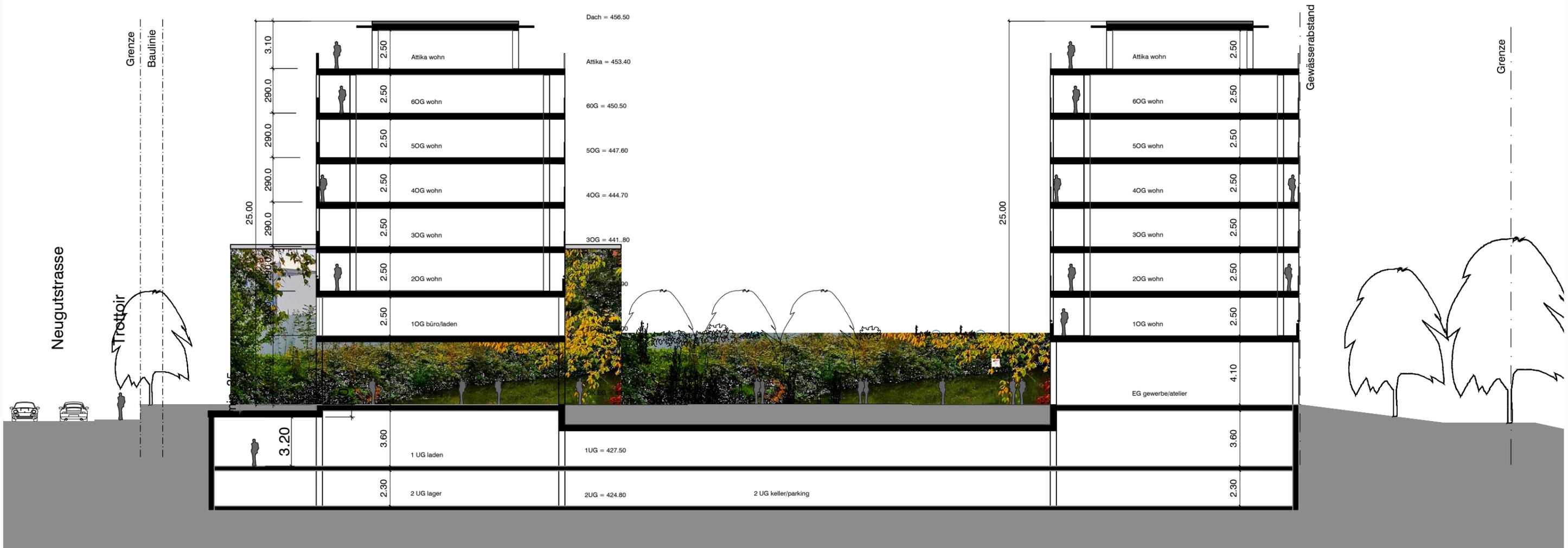
Neugut Dübendorf
Ost-Ansicht

mst. Datum
1:250 23.05.2019



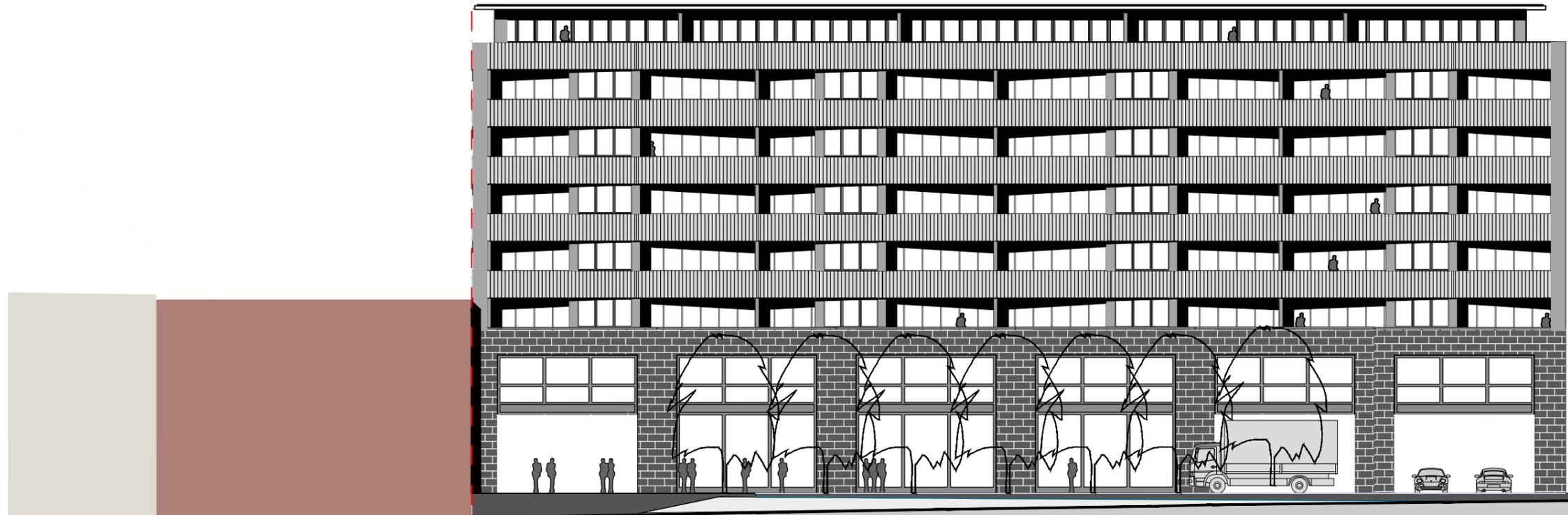
Neugut Dübendorf
West-Ansicht

mst. Datum
1:250 23.05.2019

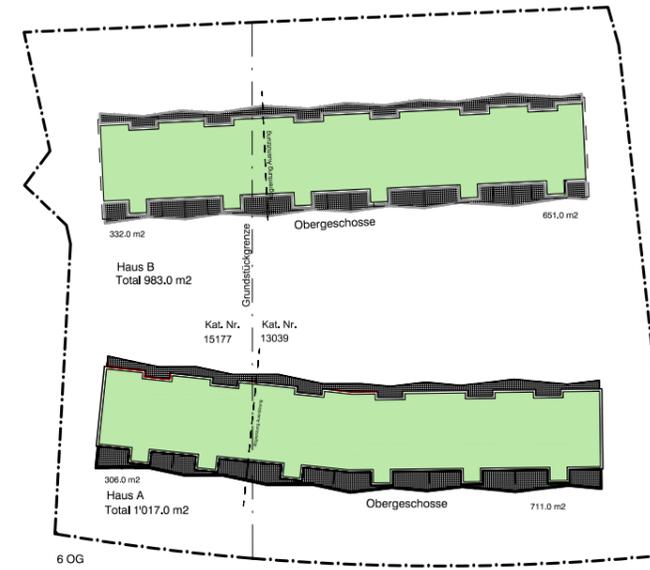
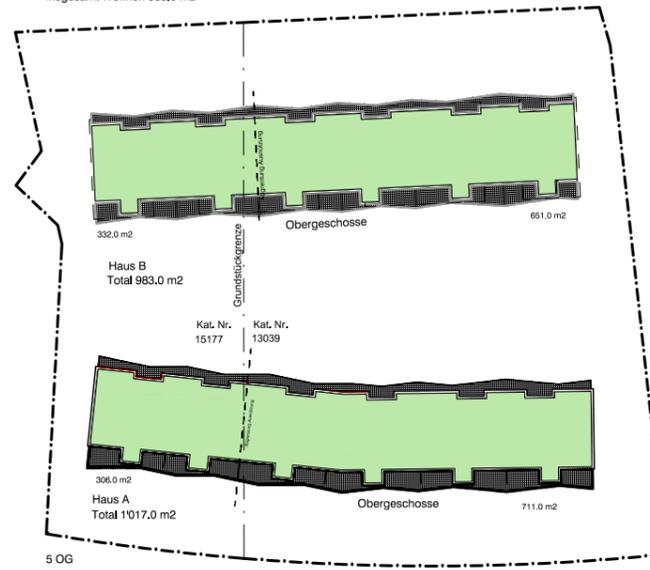
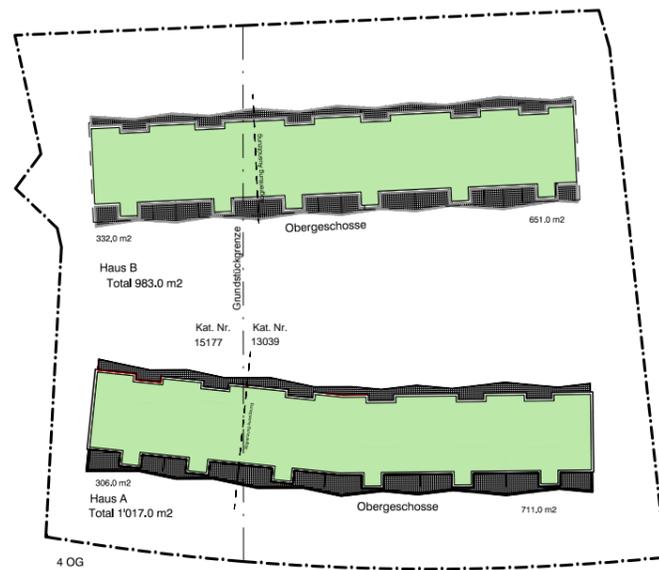
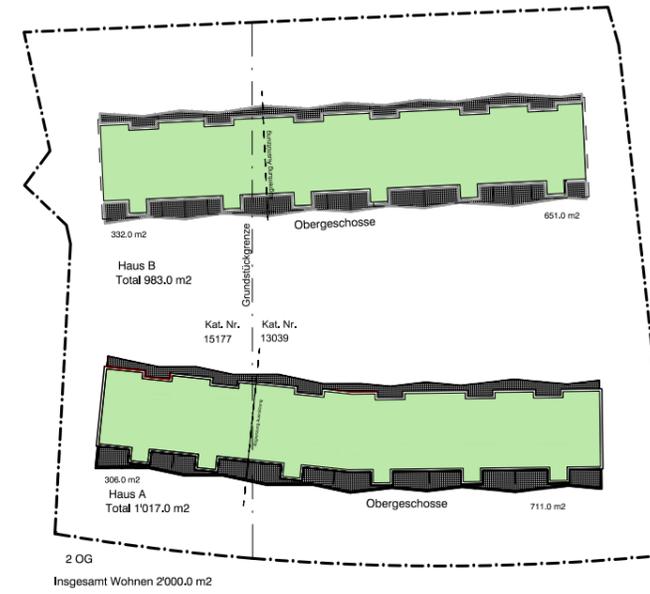
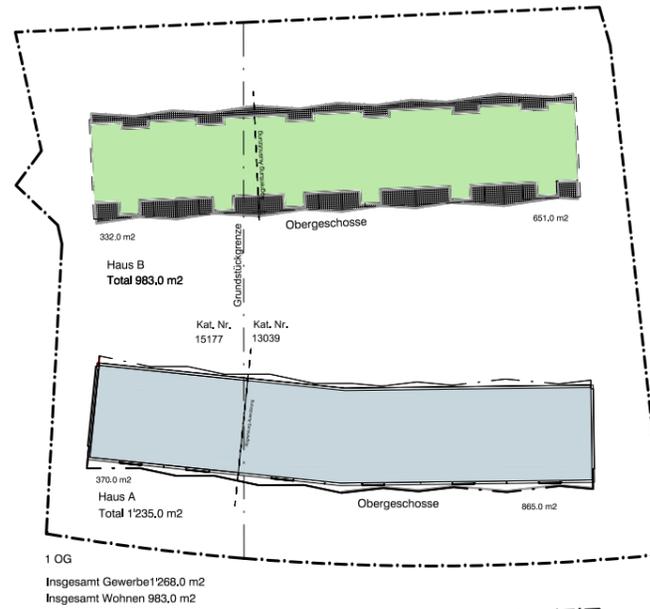
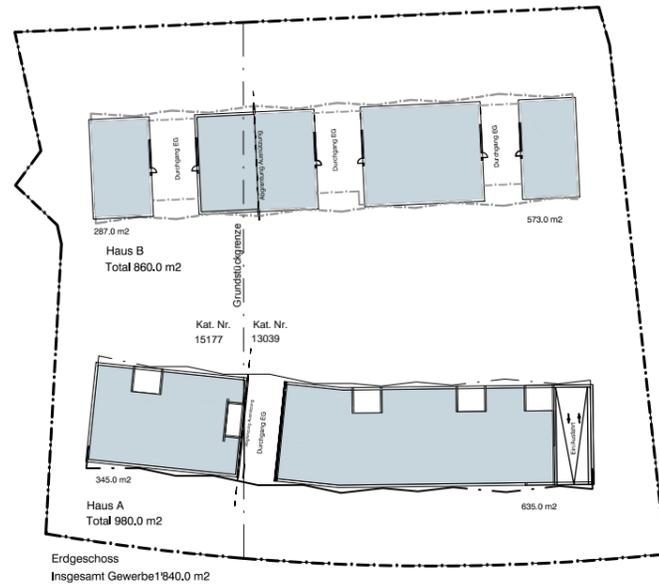


Grenze
Kat Nr 15177

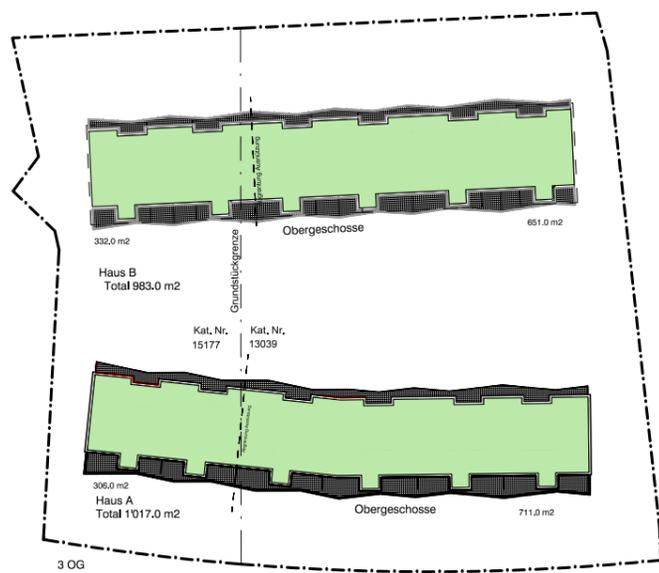
Kat Nr 13039



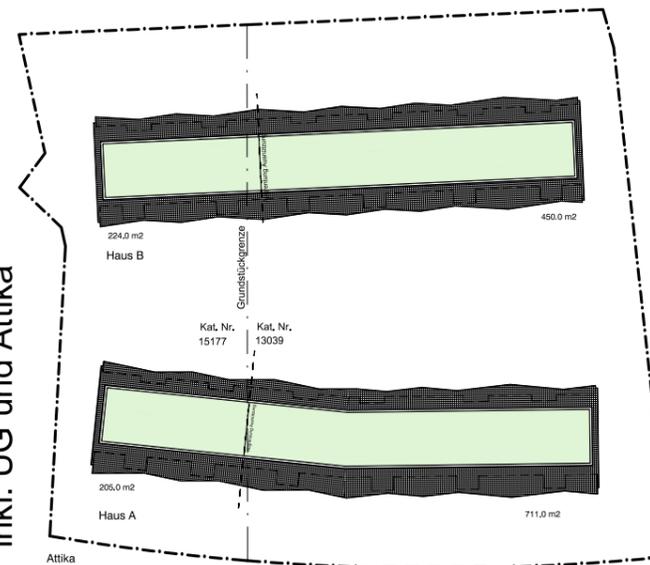
1. Etappe
Neugut Dübendorf
Haus Neugut Strassenansicht
mst. Datum
1:250 23.05.2019



AUSNÜTZUNG



**AUFTEILUNG
WOHN/GEW**
inkl. UG und Attika



Berechnung Ausnutzungsziffer

Anrechenbare Geschossflächen

| Parzelle Masson | Wohn | Gewerbe | Total | Parzelle Trüb | Wohn | Gewerbe | Total | Insgesamt |
|-----------------|-------|---------|--------------|---------------|-------|---------|--------------|------------------|
| | | | | | | | | GP |
| EG | | 632 | 632 | EG | | 1'208 | 1'208 | 1'840 |
| 1OG | 332 | 370 | 702 | 1OG | 651 | 865 | 1'516 | 2'218 |
| 2OG | 638 | | 638 | 2OG | 1'362 | | 1'362 | 2'000 |
| 3OG | 638 | | 638 | 3OG | 1'362 | | 1'362 | 2'000 |
| 4OG | 638 | | 638 | 4OG | 1'362 | | 1'362 | 2'000 |
| 5OG | 638 | | 638 | 5OG | 1'362 | | 1'362 | 2'000 |
| 6OG | 638 | | 638 | 6OG | 1'362 | | 1'362 | 2'000 |
| TOT | 3'522 | 1'002 | 4'524 | TOT | 7'461 | 2'073 | 9'534 | 14'058 |

Zulässige Geschossflächen

| | Parzelle Masson | Parzelle Trüb | Insgesamt |
|--------------------------------|-----------------|---------------|------------------|
| Anrechenbare Grundstücksfläche | 2'776 | 5'774 | 8'550 |
| AZ im Rahmen des GP | 165% | 165% | 165% |
| Zulässige Geschossfläche | 4'580 | 9'527 | 14'107 |
| Reserve gegenüber BO | 56 | -7 | 49 |

Die zulässige Ausnutzungsziffer im Rahmen des Gestaltungsplanes von 165 % wird durch das Richtprojekt eingehalten

Nachweis Gewerbeanteil nach Etappen

| Parzelle Masson | Wohn | Gewerbe | Total | Parzelle Trüb | Wohn | Gewerbe | Total | Insgesamt |
|-----------------|-------|---------|--------------|---------------|-------|---------|---------------|------------------|
| | | | | | | | | GP |
| EG | | 632 | 632 | EG | | 1'208 | 1'208 | 1'840 |
| 1OG | 332 | 370 | 702 | 1OG | 651 | 865 | 1'516 | 2'218 |
| 2OG | 638 | | 638 | 2OG | 1'362 | | 1'362 | 2'000 |
| 3OG | 638 | | 638 | 3OG | 1'362 | | 1'362 | 2'000 |
| 4OG | 638 | | 638 | 4OG | 1'362 | | 1'362 | 2'000 |
| 5OG | 638 | | 638 | 5OG | 1'362 | | 1'362 | 2'000 |
| 6OG | 638 | | 638 | 6OG | 1'362 | | 1'362 | 2'000 |
| Attika | 429 | | 429 | Attika | 1'161 | | 1'161 | 1'590 |
| 1UG | | 334 | 334 | 1UG | | 704 | 704 | 1'038 |
| TOT | 3'951 | 1'336 | 5'287 | TOT | 8'622 | 2'777 | 11'399 | 16'686 |
| Anteil Wo/Gew | 75% | 25% | 100% | Anteil Wo/Gew | 76% | 24% | 100% | |

Nachweis Gewerbeanteil Endausbau

| | Wohn | Gew | Total |
|---------------|--------|-------|---------------|
| | 12'573 | 4'113 | 16'686 |
| Anteil Wo/Gew | 75% | 25% | 100% |

Der geforderte Gewerbeanteil von 25 % wird über alle realisierten Geschossflächen eingehalten

Gestaltungsplan "Neugut", 8600 Dübendorf

Parkplatznachweis Endausbau (max. Ansatz)

Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes / Stand: Vernehmlassung / 15.06.2018

23.05.2019

A. Wohnungsspiegel Endausbau

| Geschoss | 2½ Zimmer | | 3½ Zimmer | | 4½ Zimmer | | Total Trüb | Total Masson | Total GP |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|------------|--------------|------------|
| | Trüb | Masson | Trüb | Masson | Trüb | Masson | | | |
| 1.Obergeschoss | 4 | 2 | 4 | 2 | | | 8 | 4 | |
| 2.Obergeschoss | 5 | 5 | 10 | 2 | 1 | 1 | 16 | 8 | |
| 3.Obergeschoss | 5 | 5 | 10 | 2 | 1 | 1 | 16 | 8 | |
| 4.Obergeschoss | 5 | 5 | 10 | 2 | 1 | 1 | 16 | 8 | |
| 5.Obergeschoss | 5 | 5 | 10 | 2 | 1 | 1 | 16 | 8 | |
| 6.Obergeschoss | 5 | 5 | 10 | 2 | 1 | 1 | 16 | 8 | |
| Attika | 2 | 3 | 6 | 3 | 3 | | 11 | 6 | |
| Total | 31 | 30 | 60 | 15 | 8 | 5 | 99 | 50 | 149 |

B. Gewerbeflächen Endausbau

| Geschoss | Verkauf ¹ [m²] | | DL-Betriebe, o. Pub.[m²] | | Lager [m²] | | Total [m²] Trüb | Total [m²] Masson | Total [m²] GP |
|-----------------|---------------------------|------------|--------------------------|------------|------------|------------|-----------------|-------------------|---------------|
| | Trüb | Masson | Trüb | Masson | Trüb | Masson | | | |
| 2.Untergeschoss | | | | | 630 | | 630 | | |
| 1.Untergeschoss | 610 | | | | | 260 | 610 | 260 | |
| Erdgeschoss | 500 | 320 | 530 | | | | 1'030 | 320 | |
| 1.Obergeschoss | | 300 | 760 | 220 | | | 760 | 520 | |
| | | | | 330 | | | | 330 | |
| Total | 1'110 | 620 | 1'290 | 550 | 630 | 260 | 3'030 | 1'430 | 4'460 |
| | 1'730 | | 1'840 | | 890 | | | | |

¹=Nicht-Lebensmittel

Parkplatznachweis

Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes / Stand: Vernehmlassung / 15.06.2018

Gestaltungsplan "Neugut", 8600 Dübendorf

C. Grenzbedarf Endausbau

| Nutzung | Bezugsfläche [m ²] Einheiten | Ansatz / PP [m ²] / E | | Grenzbedarf |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------|-----|-------------|
| Wohnen (90% GB) | 149 | 1/Whg | 149 | 134 |
| Verkauf ¹ | 1'730 | 200 | | 9 |
| DL ohne Publikum | 1'840 | 80 | | 23 |
| Lagerflächen | 890 | 500 | | 2 |
| Grenzbedarf Bewohner + Beschäftigte | | | | 166 |

| Nutzung | Anz. Whg Bezugsfläche | Ansatz / PP 10%/70m ² /300m ² | | Grenzbedarf |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------|--|-------------|
| Wohnen | 149 | 10% | | 15 |
| Verkauf ¹ | 1'730 | 70 | | 25 |
| DL ohne Publikum | 1'840 | 300 | | 6 |
| Grenzbedarf Besucher | | | | 46 |

Gestaltungsplan "Neugut", 8600 Dübendorf

Parkplatznachweis Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes / Stand: Vernehmlassung / 15.06.2018

D. massgeblicher Bedarf Endausbau

Gemeindetyp 3

| | | | | |
|-----------------------------|-------------|----|------------------------|----------|
| Dübendorf Giessen (Tram) | alle 15 min | 4' | Stettbach Bahnhof | ca. 350m |
| Dübendorf Ringstrasse (Bus) | alle 15 min | 8' | Dübendorf Bahnhof Nord | ca. 20m |

Haltestellekategorie

III

ÖV-Güteklasse

C (GIS: C)

massgeblicher Bedarf

| Nutzung | Grenzbedarf | Wohnen max.95% | Beschäftigte max.60% | Beschäftigte max.60% | Lager keine Red. | Kunden max. 75% | Kunden max. 75% | Total PP |
|-----------------------------|-------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|------------|
| Wohnen, inkl. Besucher | 149 | 95% | | | | | | |
| Verkauf ¹ | 9 | | 60% | | | | | |
| Verkauf Besucher | 25 | | | | | 75% | | |
| DL Beschäftigte | 23 | | | 60% | | | | |
| DL Besucher | 6 | | | | | | 75% | |
| Lagerflächen | 2 | | | | 100% | | | |
| massgeblicher Bedarf | | 141.6 | 5.2 | 13.8 | 1.8 | 18.5 | 4.6 | 185 |

Parkplatznachweis Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes / Stand: Vernehmlassung / 15.06.2018

E. PP-Nachweis Endausbau

| Nutzung | Soll Bewohner Soll Beschäftigte | Soll Besucher | projektiert Geschoss | Benutzer | Besucher | Bilanz minus=überzählig |
|-----------------------------------|------------------------------------|---------------|-------------------------|------------|-----------|----------------------------|
| Bewohner (90%) | 127 | | 1.UG | 56 | | |
| Bewohner (90%) | | | 2.UG | 84 | | -13 |
| Besucher Wohnen (10%) | | 14 | EG | | 12 | |
| Besucher Wohnen (10%) | | | 1.UG | | 4 | -2 |
| Verkauf ¹ + DL + Lager | 21 | | 1.UG | 14 | | 7 |
| Verkauf + DL Besucher | | 23 | 1.UG | | 22 | 1 |
| massgeblicher Bedarf | 148 | 37 | | 154 | 38 | -7 |
| | 185 | | | 192 | | |

Gestaltungsplan "Neugut", 8600 Dübendorf

Parkplatznachweis 1.Etappe (max. Ansatz)

Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes / Stand: Vernehmlassung / 15.06.2018

23.05.2019

A. Wohnungsspiegel 1.Etappe

| Geschoss | 2½ Zimmer | | 3½ Zimmer | | 4½ Zimmer | | Total Trüb | Total | Total GP |
|----------------|-----------|---|-----------|---|-----------|---|------------|----------|-----------|
| | Trüb | | Trüb | | Trüb | | | | |
| 1.Obergeschoss | 4 | | 4 | | | | 8 | | |
| 2.Obergeschoss | 5 | | 10 | | 1 | | 16 | | |
| 3.Obergeschoss | 5 | | 10 | | 1 | | 16 | | |
| 4.Obergeschoss | 5 | | 10 | | 1 | | 16 | | |
| 5.Obergeschoss | 5 | | 10 | | 1 | | 16 | | |
| 6.Obergeschoss | 5 | | 10 | | 1 | | 16 | | |
| Attika | 2 | | 6 | | 3 | | 11 | | |
| Total | 31 | 0 | 60 | 0 | 8 | 0 | 99 | 0 | 99 |

B. Gewerbeflächen 1.Etappe

| Geschoss | Verkauf ¹ [m²] | | DL-Betriebe, o. Pub.[m²] | | Lager [m²] | | Total [m²] Trüb | Total [m²] | Total [m²] GP |
|-----------------|---------------------------|---|--------------------------|---|------------|---|-----------------|------------|---------------|
| | Trüb | | Trüb | | Trüb | | | | |
| 2.Untergeschoss | | | | | 630 | | 630 | | |
| 1.Untergeschoss | 610 | | | | | | 610 | | |
| Erdgeschoss | 500 | | 530 | | | | 1'030 | | |
| 1.Obergeschoss | | | 760 | | | | 760 | | |
| Total | 1'110 | 0 | 1'290 | 0 | 630 | 0 | 3'030 | 0 | 3'030 |
| | 1'110 | | 1'290 | | 630 | | | | |

¹=Nicht-Lebensmittel

Gestaltungsplan "Neugut", 8600 Dübendorf

Parkplatznachweis Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes / Stand: Vernehmlassung / 15.06.2018

C. Grenzbedarf 1.Etappe

| Nutzung | Bezugsfläche [m ²] Einheiten | Ansatz / PP [m ²] / E | | Grenzbedarf |
|----------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------|----|-------------|
| Wohnen (90% von GB) | 99 | 1/Whg | 99 | 89 |
| Verkauf ¹ | 1'110 | 200 | | 6 |
| DL ohne Publikum | 1'290 | 80 | | 16 |
| Lagerflächen | 630 | 500 | | 1 |

Grenzbedarf Bewohner + Beschäftigte 111

| Nutzung | Anz.Whg Bezugsfläche | Ansatz / PP 10%/70m ² /300m ² | | Grenzbedarf |
|----------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------|--|-------------|
| Wohnen | 99 | 10% | | 10 |
| Verkauf ¹ | 1'110 | 70 | | 16 |
| DL ohne Publikum | 1'290 | 300 | | 4 |

Grenzbedarf Besucher 30

D. massgeblicher Bedarf 1.Etappe

Gemeindetyp 3

Dübendorf Giessen (Tram) alle 15 min 4' Stettbach Bahnhof ca. 350m

Dübendorf Ringstrasse (Bus) alle 15 min 8' Dübendorf Bahnhof Nord ca. 20m

Haltestellekategorie III

ÖV-Güteklasse C (GIS: C)

massgeblicher Bedarf

| Nutzung | Grenzbedarf | Wohnen max.95% | Beschäftigte max.60% | Beschäftigte max.60% | Lager keine Red. | Kunden max. 75% | Kunden max. 75% | Total PP |
|-----------------------------|-------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|------------|
| Wohnen, inkl. Besucher | 99 | 95% | | | | | | |
| Verkauf ¹ | 6 | | 60% | | | | | |
| Verkauf Besucher | 16 | | | | | 75% | | |
| DL Beschäftigte | 16 | | | 60% | | | | |
| DL Besucher | 4 | | | | | | 75% | |
| Lagerflächen | 1 | | | | 100% | | | |
| massgeblicher Bedarf | | 94.1 | 3.3 | 9.7 | 1.3 | 11.9 | 3.2 | 123 |

Gestaltungsplan "Neugut", 8600 Dübendorf

Parkplatznachweis Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes / Stand: Vernehmlassung / 15.06.2018

E. PP-Nachweis 1.Etappe

| Nutzung | Soll Bewohner | Soll Besucher | projektiert | | Bilanz minus=überzählig |
|-----------------------------------|-------------------|---------------|-------------|-------------------|----------------------------|
| | Soll Beschäftigte | | Geschoss | Benutzer Besucher | |
| Bewohner (90%) | 85 | | 1.UG | 40 | |
| Bewohner (10%) | | | 2.UG | 65 | -20 |
| Besucher Wohnen (10%) | | 9 | EG | | 8 |
| Besucher Wohnen (10%) | | | 1.UG | | 2 |
| Verkauf ¹ + DL + Lager | 14 | | 1.UG | 14 | 0 |
| Verkauf + DL Besucher | | 15 | 1.UG | | 17 |
| massgeblicher Bedarf | 99 | 25 | | 119 | 27 |
| | | 123 | | 146 | |

Gestaltungsplan "Neugut", 8600 Dübendorf

Parkplatznachweis 2.Etappe (max. Ansatz)

Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes / Stand: Vernehmlassung / 15.06.2018

23.05.2019

A. Wohnungsspiegel 2.Etappe

| Geschoss | 2½ Zimmer | | 3½ Zimmer | | 4½ Zimmer | | Total | Total Masson | Total GP |
|----------------|-----------|----|-----------|----|-----------|---|-------|-----------------|-------------|
| | Masson | | Masson | | Masson | | | | |
| 1.Obergeschoss | 2 | | 2 | | | | | 4 | |
| 2.Obergeschoss | 5 | | 2 | | 1 | | | 8 | |
| 3.Obergeschoss | 5 | | 2 | | 1 | | | 8 | |
| 4.Obergeschoss | 5 | | 2 | | 1 | | | 8 | |
| 5.Obergeschoss | 5 | | 2 | | 1 | | | 8 | |
| 6.Obergeschoss | 5 | | 2 | | 1 | | | 8 | |
| Attika | 3 | | 3 | | | | | 6 | |
| Total | 0 | 30 | 0 | 15 | 0 | 5 | 0 | 50 | 50 |

B. Gewerbeflächen 2.Etappe

| Geschoss | Verkauf ¹ [m²] | | DL-Betriebe, o. Pub.[m²] | | Lager [m²] | | Total [m²] | Total [m²] Masson | Total [m²] GP |
|-----------------|---------------------------|------------|--------------------------|------------|------------|------------|------------|----------------------|------------------|
| | Masson | | Masson | | Masson | | | | |
| 2.Untergeschoss | | | | | 260 | | | 260 | |
| 1.Untergeschoss | 320 | | | | | | | 320 | |
| Erdgeschoss | 300 | | 220 | | | | | 520 | |
| 1.Obergeschoss | | | 330 | | | | | 330 | |
| Total | 0 | 620 | 0 | 550 | 0 | 260 | 0 | 1'430 | 1'430 |
| | | 620 | | 550 | | 260 | | | |

¹=Nicht-Lebensmittel

Gestaltungsplan "Neugut", 8600 Dübendorf

Parkplatznachweis Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes / Stand: Vernehmlassung / 15.06.2018

C. Grenzbedarf 2.Etappe

| Nutzung | Bezugsfläche [m²] Einheiten | Ansatz / PP [m²] / E | Grenzbedarf |
|--------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------|
| Wohnen Einheiten | 50 | 1/Whg | 50 |
| Verkauf ¹ | 620 | 200 | 3 |
| DL ohne Publikum | 550 | 80 | 7 |
| Lagerflächen | 260 | 500 | 1 |
| Grenzbedarf Bewohner + Beschäftigte | | | 60 |

| Nutzung | Anz.Whg Bezugsfläche | Ansatz / PP 10%/70m²/300m² | Grenzbedarf |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------|
| Wohnen | 50 | 10% | 5 |
| Verkauf ¹ | 620 | 70 | 9 |
| DL ohne Publikum | 550 | 300 | 2 |
| Grenzbedarf Besucher | | | 16 |

D. massgeblicher Bedarf 2.Etappe

| | | | | |
|-----------------------------|-------------|----------|------------------------|----------|
| Gemeindetyp 3 | | | | |
| Dübendorf Giessen (Tram) | alle 15 min | 4' | Stettbach Bahnhof | ca. 350m |
| Dübendorf Ringstrasse (Bus) | alle 15 min | 8' | Dübendorf Bahnhof Nord | ca. 20m |
| Haltestellekategorie | III | | | |
| ÖV-Güteklasse | C | (GIS: C) | | |

massgeblicher Bedarf

| Nutzung | Grenzbedarf | Wohnen max.95% | Beschäftigte max.60% | Beschäftigte max.60% | Lager keine Red. | Kunden max. 75% | Kunden max. 75% | Total PP |
|-----------------------------|-------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|-----------|
| Wohnen, inkl. Besucher | 55 | 95% | | | | | | |
| Verkauf ¹ | 3 | | 60% | | | | | |
| Verkauf Besucher | 9 | | | | | 75% | | |
| DL Beschäftigte | 7 | | | 60% | | | | |
| DL Besucher | 2 | | | | | | 75% | |
| Lagerflächen | 1 | | | | 100% | | | |
| massgeblicher Bedarf | | 52.3 | 1.9 | 4.1 | 0.5 | 6.6 | 1.4 | 67 |

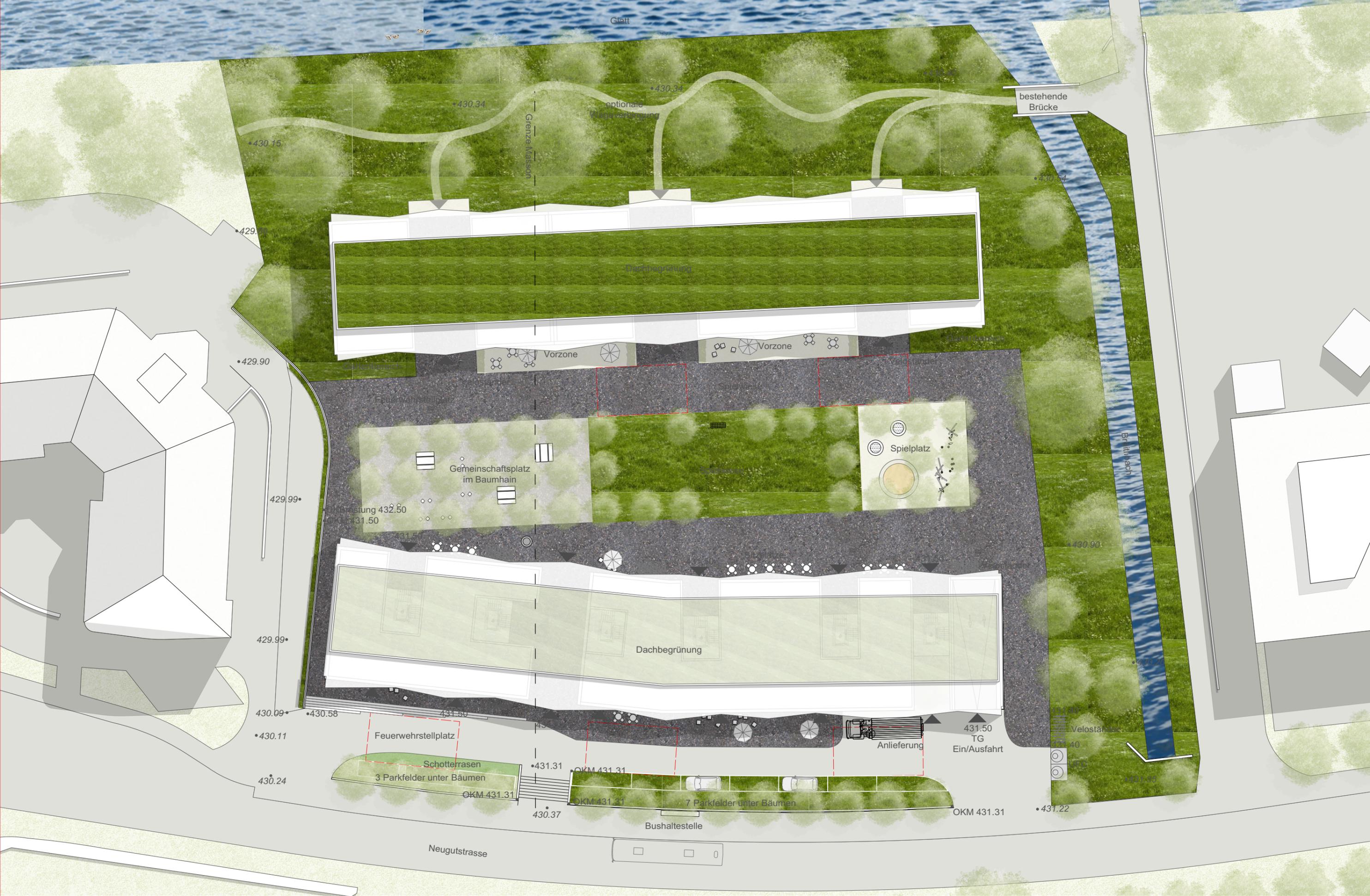
Gestaltungsplan "Neugut", 8600 Dübendorf

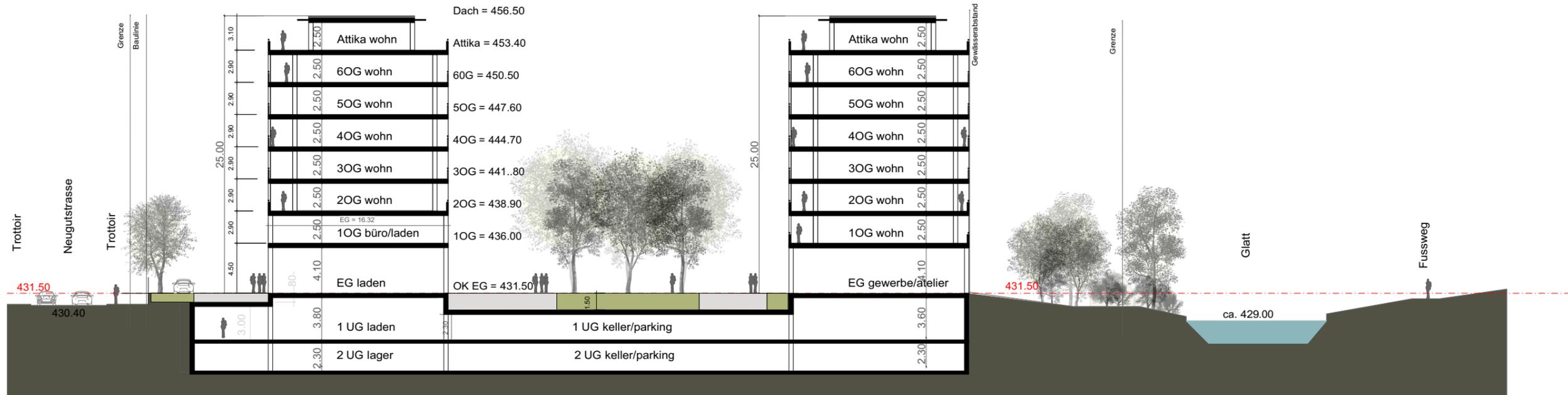
Parkplatznachweis Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes / Stand: Vernehmlassung / 15.06.2018

E. PP-Nachweis 2.Etappe

| Nutzung | Soll Bewohner | Soll Besucher | projektiert | | Bilanz minus=überzählig |
|-----------------------------------|-------------------|---------------|-------------|-------------------|-----------------------------------|
| | Soll Beschäftigte | | Geschoss | Benutzer Besucher | |
| Bewohner (90%) | 47 | | 1.UG | 9 | |
| Bewohner (10%) | | | 2.UG | 19 | 19 |
| Besucher Wohnen (10%) | | 5 | EG | | 4 |
| Besucher Wohnen (10%) | | | 1.UG | | 1 |
| Verkauf ¹ + DL + Lager | 7 | | 1.UG | 7 | 0 |
| Verkauf + DL Besucher | 8 | | 1.UG | | 6 |
| massgeblicher Bedarf | 54 | 5 | | | 21 |

Anhang B: Richtkonzept Umgebung, BNP Landschaftsarchitekten GmbH vom 19.06.2019 mit Überarbeitung vom 13.05.2020





Anhang C: Bericht über den Umgang mit den Einwendungen vom 15.06.2020



Kanton Zürich
Gemeinde Dübendorf

Gestaltungsplan Neugut

Bericht zum Umgang mit den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und den Anträgen der nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 PBG

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Christoph Haller, dipl. Arch. ETH SIA Reg A, Raumplaner

Lea Portmann, MSc in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Öffentliche Auflage und Anhörung

Die öffentliche Auflage erfolgte gemäss § 7 PBG vom 29. November 2019 bis 10. Februar 2020 parallel zur kantonalen Vorprüfung. Rund 9 Nachbargemeinden, Planungsgruppen und Parteien haben im Rahmen der öffentlichen Auflage eine Stellungnahme verfasst. In der Vernehmlassung nahmen die Nachbargemeinden ohne Einwendungen Kenntnis, während die Zürcher Planungsgruppe Glattal ZPG ein paar Hinweise und Anträge formulierte.

Im Folgenden werden die Anträge mit Begründung anonymisiert nach Themen sortiert aufgelistet. In der Stellungnahme des Stadtrates wird die Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung begründet aufgezeigt.

| Nr. | Themenbereich | Antrag und Begründung | Stellungnahme |
|-----|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Stellungnahme Nachbargemeinden | Das Vorhaben der Teilrevision und des Gestaltungsplans tangieren die Nachbargemeinden nicht. Es sind keine Anträge zur Änderung der Unterlagen eingegangen. | <i>kein Handlungsbedarf</i> <i>Da die Nachbargemeinden durch die Vorhaben nicht tangiert werden, ist keine Stellungnahme erforderlich</i> |
| 2. | Nutzungsdichte | Hinweis: Die Vorlage GP Neugut ermöglicht eine Verdichtung an zentraler und gut bis sehr gut durch den ÖV erschlossener Lage. Die Vorgaben und Inhalte in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr und die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sind zweckmässig und entsprechen den regionalen Vorgaben und Zielen. Die ZPG beurteilt aus diesen Gründen die punktuelle Überschreitung der begleitenden Nutzungsdichte als vertretbar und sogar erwünscht. | <i>kein Handlungsbedarf</i> |
| 3. | Richtplan kommunal | Hinweis: In der Publikation zur öffentlichen Auflage wird die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung erwähnt. Den publizierten Akten ist jedoch kein Hinweis auf eine Teilrevision der Richtplanung zu entnehmen. Ohne einen teilrevidierten kommunalen Richtplan weicht die Teilrevision der Nutzungsplanung vom kommunalen Richtplan Siedlung ab; das Areal Neugut ist darin dem Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet zugewiesen. | <i>sinngemäss berücksichtigt</i> <i>Im Rahmen der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung der Stadt Dübendorf wird das Areal Neugut einem Zentrumsgebiet zugeordnet (erwartete Genehmigung: 2022). Gemäss Einschätzung der Baudirektion entspricht die Umzonung Neugut den übergeordneten Vorgaben, ist somit sachlich gerechtfertigt und kann daher als untergeordnete Abweichung nach § 16 Abs. 2 PBG beurteilt werden (vgl. Kap. 2.3 Planungsbericht).</i> |
| 4. | Umzonung Industrie- und Gewerbezone IG2 | Antrag: Es soll keine Stadtplanung mit privaten Gestaltungsplänen in Dübendorf und auch keine Perforation der Bauzonen geben. In der BZO ist das Gebiet Neugut und Ringstrasse in der Industrie- und Gewerbezone IG2 (keine Wohnnutzung zulässig) und das mit gutem Grund. Zusammen mit der IG3 soll dieses Gebiet als innerstädtisches Gewerbegebiet bestehen bleiben. Eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten ist zwar erstrebenswert, die industriell-gewerblichen Bauzonen in Dübendorf eignen | <i>nicht berücksichtigt</i> <i>Die Umzonung in eine Zentrumszone entspricht den regionalen und kantonalen Vorgaben.</i> <i>vgl. Kantonalen und Regionalen Kontext, Planungsbericht TR BZO S. 3f und Planungsbericht GP S. 7f: Das Gebiet inkl. Hochbord ist im Kantonalen und Regionalen Richtplan als Zentrumsgebiet und als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet.</i> |

| Nr. | Themenbereich | Antrag und Begründung | Stellungnahme |
|-----|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <p>sich aber nicht dafür. Zudem ist Gewerberaum in einer Zentrumszone zu teuer für weniger wertschöpfende Betriebe und Kleinfirmen. In diesen Zonen ist nur mässig störendes Gewerbe zulässig, was zu Konflikten führen wird mit den vorhandenen Gewerbe- und Industriefirmen in der IG2.</p> <p>Begründung: Aufgrund des anhaltenden Umnutzungsdrucks sind geeignete Areale für gewerblich-industrielle Nutzungen in vielen Regionen knapp geworden, gerade auch für weniger wertschöpfungsintensive Betriebe. Die Verlagerung gewerblicher Nutzungen an den Rand des Siedlungsgebiets ist keine Option mehr. Eine Umnutzung bisher industriell genutzter Areale zu Wohnen und / oder Dienstleistungen kann daher nur noch bei besonders günstigen Voraussetzungen in Frage kommen. Die Bau- und Zonenordnung ist das wichtigste Instrument zur Steuerung der Bautätigkeit. Dübendorf braucht zwar mehr bezahlbare Wohnungen, aber nicht um jeden Preis.</p> | <p><i>Die Stellungnahme der Regionalplanungsgruppe Glattal ZPG Ziff. 9.2 bestätigt die Übereinstimmung mit den Vorgaben der übergeordneten Planungsträger: "Die Anpassungen im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung Neugut von der Arbeitszone hin zu einer Mischzone entsprechen den kantonalen und regionalen Vorgaben."</i></p> |
| 5. | Arbeitszonen Reserven | <p>Hinweis: Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Giessen-Nord wird Arbeitsplatzzone zu Mischzone umgewidmet. Dies löst den Bedarf aus für eine Mitberichterstattung der Region im Rahmen der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung gemäss dem kantonalen Richtplan (Ziff. 2.2.3 lit. b). Im ARE-Merkblatt «Arbeitszonenbewirtschaftung» vom 4. April 2019 heisst es dazu: «... Neu wird von Seiten der Genehmigungsbehörde bei allen Änderungen kommunaler Nutzungspläne, welche die Ein- oder Umzonung von Arbeitszonen zum Gegenstand haben, eine Einschätzung durch die Region erwartet. Es liegt an der Gemeinde, diese Einschätzung einzuholen ...».</p> <p>Die Anpassungen im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung Neugut von der Arbeitszone hin zu einer Mischzone entsprechen den kantonalen und regionalen Vorgaben.</p> | <p><i>berücksichtigt</i> <i>Die Stadt Dübendorf hat eine Stellungnahme zu den Arbeitszonen erstellt (siehe Beilage zum Planungsbericht und Kap. 2.3 im Planungsbericht). In dieser Stellungnahme ist festgehalten, dass die Arbeitszonenreserven für den nächsten Planungshorizont durch die Umzonung Neugut nicht gefährdet sind.</i></p> |
| 6. | Vorschriften GP: Richtprojekt | <p>Antrag: Art. 5 der Vorschriften ist um einen zusätzlichen Absatz zu ergänzen: "Der Nachweis einer guten Lösung der Etappierung, der Freiraumgestaltung, der Detailorganisation des Übergangsbereichs zum öffentlichen Strassenraum sowie der Gestaltung und Materialisierung der Fassaden erfolgt mit dem Bauprojekt."</p> | <p><i>bereits berücksichtigt</i> <i>In Art. 13 Freiraumkonzept und Art. 28 Etappierung sind die Anforderungen explizit geregelt: «Eine etappenweise Realisierung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt den Nachweis einer guten städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Gesamtwirkung sowie einer funktionsfähigen</i></p> |

| Nr. | Themenbereich | Antrag und Begründung | Stellungnahme |
|-----|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <p>Begründung: Das Richtprojekt vom 19.06.2019 ist wegleitend für die qualitative Beurteilung, in diesem sind - soweit anhand der Pläne und Illustrationen beurteilbar - aber einzelne Aspekte noch nicht vollständig zufriedenstellend gelöst. Es soll daher klargestellt werden, dass das Aufzeigen einer qualitativ genügend guten Lösung später, d.h. im Zuge des Bauprojekts, noch zu erfolgen hat.</p> | <p><i>Erschliessung und Parkierung voraus. Mit dem jeweiligen Baugesuch ist ein von den im Gestaltungsplan beteiligten Grundeigentümern unterzeichnetes Gesamtkonzept einzureichen.»</i> <i>Das Richtprojekt Freiraum ist zudem speziell in Bezug auf den Innenhof und den Übergangsbereich zur Neugutstrasse ergänzt und präzisiert worden.</i></p> |
| 7. | Vorschriften GP: Baubereiche | Art. 6 Abs. 3: Gebäudeteile mit unselbständiger Funktion [...] sowie Vordächer dürfen die Mantellinie bis zu 3 m anstatt nur 1.5 m durchstossen. | <p>nicht berücksichtigt <i>Es ist keine Begründung für diesen Antrag festgehalten. Gemäss Richtprojekt reichen 1.5 m aus. Aus diesem Grund ist keine Anpassung der Vorschriften angezeigt.</i></p> |
| 8. | Vorschriften GP: Art. 11 Abs. 3 | <p>Antrag: In den Vorschriften Art. 11 Abs. 3 ist das Wort "möglichst" durch den Begriff "angemessener Anteil an" (publikumsorientierten Nutzungen) zu ersetzen.</p> <p>Begründung: Ein angemessener Anteil an publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss des Baubereichs A ist für die Qualität des Projekts sehr wichtig, damit die Öffentlichkeit auf dieses Areal angesprochen wird. Der Begriff "möglichst" stellt nicht sicher, dass auch wirklich publikumsorientierte Nutzungen realisiert werden.</p> | <p>sinngemäss berücksichtigt <i>"möglichst" bedeutet implizit "möglichst alle" und ist daher eine quantitativ grössere Forderung als ein "angemessener Anteil".</i></p> |
| 9. | Vorschriften GP: Freiraum | <p>Antrag: Art. 12 der Vorschriften ist wie folgt zu ergänzen: "Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität mit hochwertigem Bezug zu den Erdgeschossnutzungen erreicht und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird."</p> <p>Begründung: Sehr wichtig für die Qualität des Areals ist das gute Zusammenspiel von Freiraumgestaltung und den direkt daran angrenzenden Erdgeschossnutzungen der Bauten.</p> | <p>teilweise berücksichtigt <i>In Art. 14 und 15 für die Freiraumtypen Übergang zum Strassenraum (Vorzone) und halböffentlicher Freiraum (Innenhof) explizit geregelt.</i> <i>Ergänzungen in Art. 15 zum halböffentlichen Freiraum und Art. 17 zur Bepflanzung stellen eine hohe Aufenthaltsqualität mit Bezug zu den Erdgeschossnutzungen sicher.</i> <i>Das Richtprojekt Freiraum ist zudem speziell in Bezug auf den Innenhof und den Übergangsbereich zur Neugutstrasse ergänzt und präzisiert worden.</i></p> |
| 10. | Vorschriften GP: Störfallvorsorge | Art. 27, Abs. 1: Streichen des zweiten Satzes. | <p>nicht berücksichtigt <i>Es ist keine Begründung für diesen Antrag festgehalten. Da es um einen Betrieb im Chemie-Risikokataster handelt, ist die Anordnung</i></p> |

| Nr. | Themenbereich | Antrag und Begründung | Stellungnahme |
|-----|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <i>Wortlaut Art. 27, Abs. 1: Lüftungsansaugstellen sind möglichst hoch über den Dächern und auf der von der Collini AG abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.</i> | <i>von Lüftungsansaugstellen hoch über den Dächern und auf der von der Collini AG abgewandten Gebäudeseite vorgeschrieben (Störfallvorsorge). Aus diesem Grund ist keine Anpassung der Vorschriften möglich.</i> |
| 11. | Bezahlbare Wohnungen | Keine Angaben zu Preispositionierung des Wohnungsangebotes. Wäre da im Rahmen der Mehrwertabschöpfung und/oder einer Vorgabe für bezahlbare Wohnungen etwas machbar? | <p data-bbox="1375 363 1585 387">nicht berücksichtigt</p> <p data-bbox="1375 395 2063 520"><i>In der BZO Dübendorf ist der neue § 49 b PBG zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum (noch) nicht umgesetzt worden. Aufgrund der Lage und der hohen baulichen Dichte sind keine Wohnungen im oberen Preissegment geplant.</i></p> <p data-bbox="1375 560 1720 584"><i>Mehrwertausgleich siehe Ziff. 12</i></p> |
| 12. | Mehrwertausgleich | Müsste die Mehrwertabschöpfung evtl. nicht verbindlich im GP-Reglement gefordert sein, um diese zu sichern? Oder ist dies mit übergeordnetem Recht schon erfüllt? | <p data-bbox="1375 608 1608 632">bereits berücksichtigt</p> <p data-bbox="1375 639 2074 764"><i>Der Mehrwertausgleich ist im MA-Gesetz geregelt, das am 01.01.2021 in Kraft tritt. Im Sinne einer Vorwirkung ist ein Städtebaulicher Vertrag erarbeitet worden, der mit der Festsetzung der Planungsinstrumente rechtskräftig wird.</i></p> |
| 13. | Gewässerabstand/ Gewässerraum | Warum wird in der Überarbeitung des Gewässerabstandes dieser nur gerade auf 13m gesetzt. Warum werden im GP keine Angaben zu den Anforderungen an die Anbindung Breitibach und dessen Potential zur Revitalisierung gemacht? | <p data-bbox="1375 788 1615 812">kein Handlungsbedarf</p> <p data-bbox="1375 820 2085 1040"><i>vgl. Planungsbericht TR BZO S.10: Die Festlegung des Gewässerraumes entlang der kommunalen Gewässer in Dübendorf erfolgt durch die Firma EBP. Die Vorlage wurde mit Schreiben AWEL vom 9. Februar 2019 positiv vorgeprüft und war vom 10. Januar 2020 an 60 Tage öffentlich aufgelegt. Es ist davon auszugehen, dass die Festsetzung entsprechend mit einem Gewässerraum von 13 m erfolgt.</i></p> <p data-bbox="1375 1048 2085 1168"><i>Gemäss der Stadt Dübendorf gibt es aktuell kein Revitalisierungsprojekt zum Breitibach. Die Festlegung des Gewässerraumes kann daher noch nicht mit der Gewässerrevitalisierung abgestimmt werden.</i></p> |
| 14. | Abstellplätze/ÖV-Güteklasse | <p data-bbox="589 1192 667 1216">Antrag:</p> <p data-bbox="589 1230 1361 1348">Die ZPG beantragt, dass in den Vorschriften des Gestaltungsplans die Anwendung der ÖV-Güteklasse B zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze und als Voraussetzung für die Erlangung einer Baubewilligung festgelegt wird.</p> | <p data-bbox="1375 1192 1608 1216">bereits berücksichtigt</p> <p data-bbox="1375 1230 2085 1284"><i>Die erforderlichen Anzahl Parkplätze in Kap. 4.1.4 des Planungsbericht ist mit der ÖV-Güteklasse B berechnet worden.</i></p> |

| Nr. | Themenbereich | Antrag und Begründung | Stellungnahme |
|-----|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <p>Begründung: Unmittelbar neben dem Areal befindet sich die Bushaltestelle Ringstrasse. Die Glattalbahnhaltstellen Giessen und Ringwiesen sind in rund 5 Minuten zu Fuss erreichbar. Der Gestaltungsplanperimeter liegt zu Teilen in der ÖV-Gütekategorie B und C.</p> | |
| 15. | Mobilitätskonzept | <p>Empfehlung: Die ZPG empfiehlt, zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs und zur Festlegung eines zweckmässigen Mobilitätsangebots auf dem Areal, die Erstellungspflicht für ein Mobilitätskonzept und dessen wichtigste Inhalte mit der Baueingabe in den Vorschriften zu ergänzen.</p> | <p><i>nicht berücksichtigt zur Zeit offen lassen; im Baubewilligungsverfahren können weitere Reduktionen verlangt oder freiwillig vorgenommen werden.</i></p> |
| 16. | Veloabstellplätze | <p>Keine Veloabstellplätze an publikumsorientierter Fassade! Situation Post mit «amerikanischer Drive-in Situation» soll nicht wiederholt werden. Langsamverkehr auch in Bezug zu den publikumsorientierten Nutzungen soll gefördert werden! vgl. VP GP S. 6</p> | <p><i>bereits berücksichtigt Die Veloabstellplätze sind im Plan mit "Lage schematisch" neben der Garagenzufahrt und hofseitig eingetragen. Abgestimmt auf die konkrete Nutzung des strassenseitigen Erdgeschosses sind in der Vorzone bei den Zugängen weitere Abstellplätze technisch möglich, erscheinen aus Verkehrssicherheitsgründen jedoch problematisch. Eine abschliessende Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.</i></p> |
| 17. | Fussverkehr | <p>Die Durchlässigkeit des Parkierstreifens an der Neugutstrasse soll für Fussgänger gut gewährleistet werden und (nicht nur ein Durchlass wie beim Richtprojekt).</p> | <p><i>ausreichend berücksichtigt Zur Sicherstellung des Schutzes vor einem Hochwasser muss der gewachsene Boden angehoben werden (vgl. Objektschutznachweis Hochwasser, Planungsbericht Kap. 3.6). Zwischen der Neugutstrasse und der angrenzenden Gebäudevorzone entsteht dadurch eine Höhendifferenz von bis zu 1.3 m. Aus diesem Grund ist eine flächige Querung für Fussgänger nicht möglich. Neben dem breiten Treppenaufgang sind die seitlichen Zugänge bzw. Zu- und Wegfahrt ab der Neugutstrasse stufenlos gestaltet. Sie dienen der hindernisfreien Erschliessung der oberirdischen Besucherparkplätze, der Gewerbe- und Ladenflächen sowie der Wohnungen.</i></p> |
| 18. | Fussverkehr | <p>Der Unterhalt und die Erneuerung der Wegverbindungen (Art. 21) auf dem Areal müssen in den Bestimmungen der Bauherrschaft überbunden und diese Pflichten vor Baubeginn grundbuchrechtlich gesichert werden. Zudem muss der Anschluss an das umliegende Wegnetz des Langsamverkehrs gewährleistet sein.</p> | <p><i>nicht berücksichtigt Die internen Wegbeziehungen sind mit dem Baugesuch aufzuzeigen, von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Dazu braucht es keine Sicherstellung für Unterhalt und Erneuerung</i></p> |

| Nr. | Themenbereich | Antrag und Begründung | Stellungnahme |
|-----|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | <p><i>im Grundbuch, jedoch für die gegenseitigen Fuss- und Fahrwegrechte.</i></p> <p><i>Gemäss dem Vorprüfungsbericht ist die Option «Wanderweg entlang Glatt» zu streichen, da im Bereich des Gestaltungsplanperimeter der «Glattweg» auf der anderen Flussseite vorgesehen ist. Art. 21 GP-Vorschriften wurde wie folgt ergänzt: «Der Zugang für Unterhalt und Bewirtschaftung der Uferstreifen ist sicherzustellen.»</i></p> |
| 19. | Fussverkehr | Im Situationsplan müssen die Anschlusspunkte an das umliegende Wegnetz des Langsamverkehrs bezeichnet werden. | <p>bereits berücksichtigt</p> <p><i>Die Neugutstrasse mit Trottoir bildet das angrenzende Wegnetz des LV, woran die arealinternen, halböffentlichen Wege anschliessen. Die arealinternen Wegverbindungen sind im Situationsplan eingezeichnet.</i></p> <p><i>Gemäss dem Vorprüfungsbericht ist die Option «Wanderweg entlang Glatt» zu streichen, da im Bereich des Gestaltungsplanperimeter der «Glattweg» auf der anderen Flussseite vorgesehen ist.</i></p> |
| 20. | Dienstbarkeiten | In Art. 21 zu den Dienstbarkeiten sollen jene für den Bau, den Unterhalt und die Erneuerung der Wegverbindungen ergänzt werden. | <p>nicht berücksichtigt</p> <p><i>Die internen Wegbeziehungen sind mit dem Baugesuch aufzuzeigen, von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Dazu braucht es keine Sicherstellung mit Dienstbarkeiten.</i></p> <p><i>Gemäss dem Vorprüfungsbericht ist die Option «Wanderweg entlang Glatt» zu streichen, da im Bereich des Gestaltungsplanperimeter der «Glattweg» auf der anderen Flussseite vorgesehen ist. Art. 21 GP-Vorschriften wurde wie folgt ergänzt: «Der Zugang für Unterhalt und Bewirtschaftung der Uferstreifen ist sicherzustellen.»</i></p> |
| 21. | Nutzung Erdgeschoss Baubereich B | <p>Antrag:</p> <p>Die Nutzung des Erdgeschosses im Baubereich B sollen überdacht und an allfällige Änderungen des Richtprojekts für dieses Gebäude (vgl. Punkt 1) angepasst werden (Art. 11.4).</p> | <p>nicht berücksichtigt</p> <p><i>Der Freiraum zur Glatt liegt im Gewässerabstand und darf nicht wesentlich verändert oder genutzt werden. Die im Richtprojekt geplante Geschosshöhe des Erdgeschosses und die angedachten Nutzungen wurden von der Stadtbildkommission gefordert, damit auch gewerbliche und/oder andere publikumsorientierte Betriebe / Nutzungen angesiedelt werden können.</i></p> |

| Nr. | Themenbereich | Antrag und Begründung | Stellungnahme |
|-----|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <p>Begründung: Das geplante Gebäude im Baubereich B wird seiner aussergewöhnlichen Lage an der Glatt und am Breitibach nicht gerecht. Durch eine bewus- tere Gestaltung (Form des Baukörpers, Materialien, etc.) könnte dies ver- bessert werden. Das Potential für die angestrebten Nutzungen im Erdge- schoss (Mischnutzungen, Ateliers, Kleingewerbe) sind kaum gegeben, auch weil eine Nutzung für Kitas oder Einrichtungen für Betagte aufgrund der Nähe zum Betrieb Collini AG nicht infrage kommen. Wir begrüssen aber grundsätzlich die Vernetzung mit dem Glattraum dank den geplan- ten Durchgängen, die wohl auch für die Frischluftzufuhr wertvoll sind. Nichtsdestotrotz wäre es sehr wünschenswert, wenn das Konzept für die- sen Baubereich neu überdacht würde, um sein grosses Potential besser zu nutzen.</p> | |
| 22. | Freiraum: Gestaltung | <p>Im Gestaltungsplan sollen verbindliche Bestimmungen festgehalten wer- den, welche die Ausgestaltung der verschiedenen Freiräume regeln. Ins- besondere sollen Mindestanzahl und Anfangsgrösse der Bäume an der Neugutstrasse definiert werden (Art. 14). Zudem soll im Art. 15 zum halb- öffentlichen Freiraum verbindlich festgehalten werden, dass der Frei- raum naturnah gestaltet sein muss und auf eine hohe Qualität betreffend Bepflanzung (neben standortgerecht und einheimisch auch biologisch wertvoll) und Biodiversität zu achten ist. Die Gestaltung muss den Bedürf- nissen an ein gutes Klima (Hitzebelastung, Frischluftzufuhr) gerecht wer- den und die Bewohnerinnen und Bewohner für die Natur und ihren Schutz sensibilisieren. Um dies zu ermöglichen, muss die Erdüberdeckung auf 2m angehoben werden (Art. 10.3). Der Uferbereich zur Glatt und zum Breitibach muss den hohen Bedürfnissen an einen wertvollen Naturraum und ein öffentliches Erholungsgebiet mit einer hohen Qualität gerecht werden. Dies muss – trotz den Bestimmungen des übergeordneten Rechts – im Gestaltungsplan verbindlich festgesetzt werden (Art. 16) ge- nauso wie die zwingende Zusammenarbeit mit qualifizierten Experten.</p> | <p>teilweise berücksichtigt <i>Ergänzung Art. 17 GP-Vorschriften: «Entlang der Neugutstrasse ist eine Reihe mit mindestens 10 hochstämmigen Bäumen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs für Alleebäume zu er- stellen. Als Mindestgrösse ist ein Stammumfang von 35 cm und eine Stammhöhe von 4.5 m (Lichtraum) vorzusehen. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.»</i> <i>In Art. 10 Abs. 3 GP-Vorschriften ist die erforderliche Erdüberde- ckung in den Grünbereichen mit Baumpflanzungen auf 1.5 m (an- statt 1 m) erhöht worden.</i> <i>Der Uferbereich beider Gewässer ist als wertvoller Naturraum zu gestalten, steht aber keinesfalls als intensiv genutztes Erholungs- gebiet zur Verfügung. Eine weitergehende Nutzung ist ausge- schlossen, vgl. Beschrieb zur Freiraumgestaltung im Planungsbe- richt GP Kap. 4.1.2.</i></p> |
| 23. | Freiraum | <p>Im Situationsplan müssen wo möglich die Bäume (Mindestanzahl) einge- tragen werden mit dem Vermerk in den Bestimmungen, dass die Min- destanzahl verbindlich ist und die im Plan eingezeichnete Lage wegwei- send.</p> | <p>berücksichtigt <i>Ergänzung Art. 17 GP-Vorschriften: «Entlang der Neugutstrasse ist eine Reihe mit mindestens 10 hochstämmigen Bäumen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs für Alleebäume zu er- stellen. Als Mindestgrösse ist ein Stammumfang von 35 cm und</i></p> |

| Nr. | Themenbereich | Antrag und Begründung | Stellungnahme |
|-----|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24. | Qualitäten | <p>Antrag: Der Gestaltungsplan soll ergänzt werden mit den Schlüsselqualitäten, die der Gestaltung der Gebäude zugrunde liegen. Dabei muss auf die sehr unterschiedlichen Begebenheiten der beiden Baubereiche Rücksicht genommen werden. Insbesondere muss definiert werden, dass beim Baubereich B der Ausrichtung auf den Glattraum eine hohe Wichtigkeit beigemessen wird (Art. 1).</p> <p>Begründung: Grundsätzlich sind weder im Gestaltungsplan noch im Richtprojekt klare Schlüsselqualitäten ersichtlich, die dem Projekt zu Grunde liegen und die Eigenschaften des Areals bewusst nutzen. Es umfasst zwei fast identische Gebäude, die den sehr unterschiedlichen Begebenheiten und den daraus entstehenden Bedürfnissen nicht genügend Rechnung tragen. Es wäre zum Beispiel wünschenswert, wenn dem Gebäude im Baubereich B das Prinzip zugrunde läge, einen gelungenen Übergang vom Freiraum zwischen den Gebäuden und dem Glattuferraum zu schaffen, zum Beispiel mithilfe von natürlichen Baumaterialien.</p> | <p><i>eine Stammhöhe von 4.5 m (Lichtraum) vorzusehen. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.»</i></p> <p><i>sinngemäss berücksichtigt</i> <i>Das Projekt wurde in verschiedenen Varianten von der Stadtbildkommission beurteilt, sie hat dem Richtprojekt in der vorliegenden Fassung zugestimmt.</i> <i>Der Freiraum zur Glatt liegt im Gewässerabstand und darf nicht wesentlich verändert oder genutzt werden.</i></p> |
| 25. | Etappierung | <p>Bei der Möglichkeit einer etappenweisen Realisierung der Überbauung (Art. 28) muss das Gesamtkonzept für das ganze Areal vor der ersten Etappe eingereicht werden.</p> | <p><i>bereits sinngemäss berücksichtigt</i> <i>Wird in Art. 13 und Art. 28 GP-Vorschriften explizit so aufgeführt.</i></p> |

7 Beilagen

- A Gesamtschau zu den Arbeitsplattzonen der Stadt Dübendorf vom Mai 2020
- B Objektschutznachweis Hochwasser Wohnüberbauung Neugut Dübendorf, Basler & Hofmann AG vom 24.04.2020
- C Lärmsanierungskonzept Collini AG, Basler & Hofmann AG vom 27.01.2020 und Ergänzungen vom 06.05.2020
- D Übersicht Einzugsgebiete Regenwasser und Abflussberechnung, Basler & Hofmann AG vom 23.04.2020