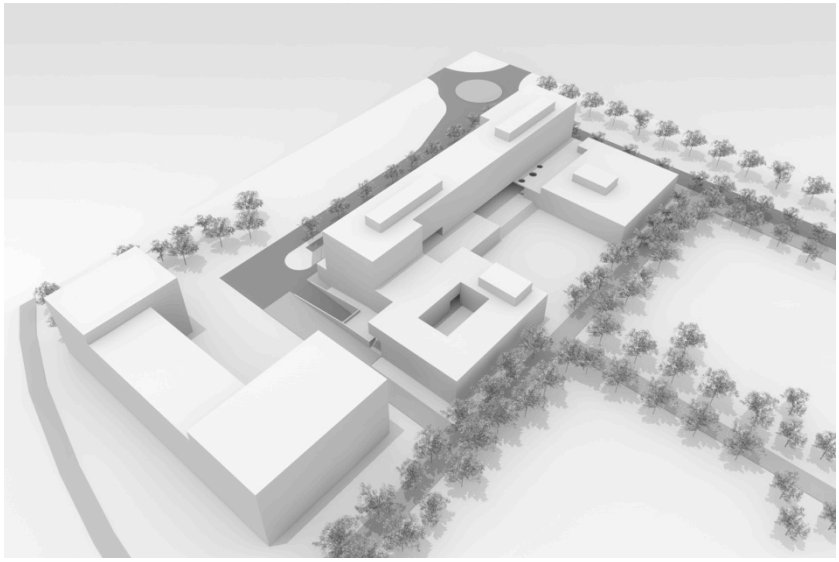
Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan
Hochbord Kat. Nr. 16939 und Kat. Nr. 16938

Erläuternder Bericht

nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Stand:
Zustimmung Stadtrat



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

32513 – 20.3.2013

Auftraggeber	Losinger Marazzi AG, Zürich Margarita Jansen-Alcayde, Alice Delage, Sennen Kauz, Pascal Mirallié
Bearbeitung	Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich Fabio Trussardi, Olaf Wolter
	Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Zürich Michel Gübeli, Benedict Ramser, Caspar Kemper

Inhalt

1. Einleitung 4
1.1 Ausgangslage 4
1.2 Planungsgrundlagen 5
1.3 Verfahren 12
1.4 Inhalte Gestaltungsplan 12
2. Richtprojekt 13
2.1 Grundsatz 13
2.2 Bebauung 13
2.3 Freiraum 16
2.4 Erschliessung und Parkierung 17
3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan 19
3.1 Allgemeine Bestimmungen 19
3.2 Nutzung 20
3.3 Bebauung 20
3.4 Freiraum 21
3.5 Gestaltung 22
3.6 Erschliessung 23
3.7 Lärmschutz 27
3.8 Energie und Wärmversorgung 28
3.9 Schlussbestimmungen 29
4. Mitwirkung 30
4.1 Öffentliche Auflage 30
4.2 Projektänderungen 30
4.3 Vorprüfung ARE 30
5. Auswirkungen 32
6. Verfahrensablauf 34

Beilagen

- Lärmgutachten nach LSV. Mühlebach Partner AG, Wiesendangen, 6.3.2013
- Mobilitätsverhalten – Verkehrsprognose – verkehrliches Gutachten. IBV Hüsler AG, Zürich, 19.2.2013

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Bebauungsabsicht

Die Losinger Marazzi AG plant im Auftrag des Vereins “Lycée Français Marie Curie de Zurich“ die Errichtung einer Schulanlage für das Lycée Français Marie Curie de Zurich (LFZ) auf dem Grundstück Kat. Nr. 16939 im Gebiet Hochbord der Stadt Dübendorf.

Das LFZ ist heute auf drei verschiedene Standorte in der Stadt Dübendorf verteilt: Zürichstrasse (Bahnhof Stettbach), Tobelacker (Gockhausen) und Ursprung (Gockhausen). Aktuell besuchen rund 700 Schülerinnen und Schüler das LFZ, verteilt auf die drei Stufen “Maternelle” (Kindergarten) mit 125 Schülerinnen und Schülern, “Elémentaire” (Primarschule) mit 300 Schülerinnen und Schülern und “Collège”/”Lycée” (Sekundarstufe I und II) mit 260 Schülerinnen und Schülern. Das LFZ beschäftigt rund 100 Angestellte. Geplant ist, die drei Schulstandorte an einem Ort zusammenzufassen.

Das Grundstück Kat. Nr. 16939 im Hochbord wurde gewählt, weil es über eine ausreichende Grösse verfügt, verkehrstechnisch optimal gelegen ist und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist. Zudem befindet es sich in der Nähe der bestehenden Standorte des LFZ und gewährleistet für einen Grossteil der Schülerinnen und Schüler des LFZ einen Schulweg in bisheriger Länge.

Das Grundstück Kat. Nr. 16939 ist im Besitz der Stadtgemeinde Zürich. Diese beabsichtigt, das Grundstück dem LFZ im Baurecht abzugeben.

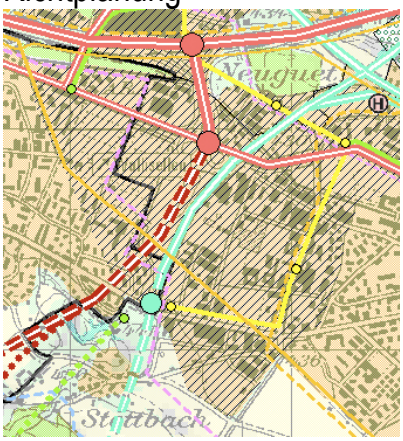
Kat. Nr. 16938: Noch keine konkreten Bebauungsabsichten

Das angrenzende Grundstück Kat. Nr. 16938 wurde auf Wunsch der Stadt Dübendorf in den Gestaltungsplan einbezogen. Grund ist unter anderem die gemeinsame Erschliessung über die Lagerstrasse. Für das Grundstück bestehen noch keine konkreten Überbauungsabsichten.

Situation mit Perimeter Gestaltungsplan

1.2 Planungsgrundlagen

Richtplanung

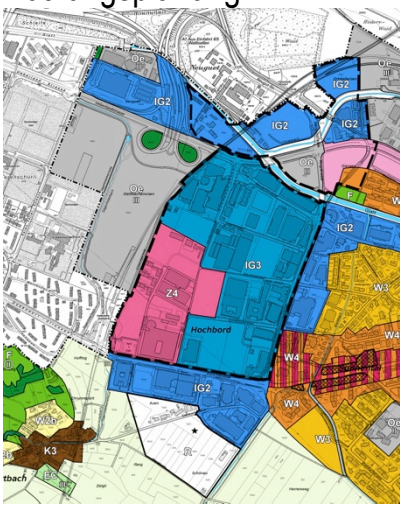


Das Gebiet Hochbord ist im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet festgelegt (schwarze Schraffur). Bei Planungen in den Zentrumsgebieten sind unter anderem folgende Grundsätze wegleitend:

- Dichte Siedlungsteile (Ausnützung deutlich über § 49a PBG) mit hoher Siedlungsqualität, in der Regel Mischnutzungen schaffen
- Freiraum bedarfsgerecht strukturieren
- Erschliessung überdurchschnittlich auf öffentlichen Verkehr und Fuss-/Veloverkehr ausrichten
- Öffentliche Einrichtungen zielgerichtet ausbauen bzw. ansiedeln
- Öffentlichkeit und private Akteure wie Infrastrukturträger, Grundeigentümer und Investoren in kooperatives Planungsverfahren einbeziehen

Als Regelfall sind Lösungen anzustreben, die das Bauen gestützt auf die Grundordnung ermöglichen. Aufgrund des wesentlichen überörtlichen Interesses, sind aber auch die Voraussetzungen für die Ausarbeitung von Sonderbauvorschriften und von Gestaltungsplänen (vgl. §§ 79 ff. und 83 ff. PBG) gegeben.

Nutzungsplanung



Industrie- und Gewerbezone IG3 mit Gestaltungsplanpflicht

Das 36 Hektaren umfassende Gebiet Hochbord ist für Dienstleistungs-, Handels- und Gewerbebetriebe sowie für Einkaufsmöglichkeiten vorgesehen. Angestrebt wird ein durchmischtes Quartier mit einem vielfältigen Branchenmix. Im Bereich der Zentrumszone sind auch Wohnnutzungen zulässig. Für das Hochbord gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der Industrie- und Gewerbezone IG3, angrenzend an die Zentrumszone Z4. Die wichtigsten Grundmasse und Vorschriften in der Industrie- und Gewerbezone IG3 sind (vgl. Art. 23 Bau- und Zonenordnung):

- Baumassenziffer: 7 m3/m2
- Freiflächenziffer: 20 %
- Gebäudehöhe: max. 20.00 m
- Vollgeschosse: frei
- Dachgeschosse: 1
- Gebäudelänge: frei
- Grenzabstand: min. 6.00 m

Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Hochbord

Ausgelöst durch den Wunsch verschiedener Grundeigentümer nach einer Umzonung von der Industrie- und Gewerbezone IG3 in die Zentrumszone Z4 sowie wegen aktueller städtebaulicher Entwicklungen, bereitet die Stadt Dübendorf derzeit eine Teilrevision der Nutzungsplanung für das Gebiet Hochbord vor. In dieser Teilrevision steht eine Umzonung des Gestaltungsplanareals in die Zentrumszone Z4 zur Diskussion. Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird indes in einem separaten Verfahren unabhängig vom vorliegenden Gestaltungsplan abgewickelt.

Quartierplan Hochbord

Der im Jahre 2001 eingeleitete Quartierplan Hochbord wurde vom Stadtrat am 10. Februar 2011 festgesetzt und von der Baudirektion am 21. März 2012 genehmigt. Mit dem Quartierplan wurden das Strassennetz der Feinerschliessung sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen festgelegt. Auf die Ausscheidung eines zentralen, gemeinsamen Freiraums gemäss dem Quartierkonzept (Alleen, verbreiterte Gehwege, Boulevard an der Hochbordstrasse Mitte) wurde verzichtet. Die Sicherung der Anliegen soll in den Gestaltungsplänen erfolgen.

Gemäss Erläuterungsbericht zum Quartierplan wird die Gestaltungsplanpflicht von den Behörden so ausgelegt, dass kein öffentlicher Gestaltungsplan notwendig ist, sondern die Grundeigentümer auf ihren Baugrundstücken jeweils private Gestaltungspläne ausarbeiten, welche sich an die planerischen Vorgaben zu halten haben.

Ausschnitt Erschliessungsplan
Quartierplan Hochbord

Verkehrserschliessung (Quartierstrassen)

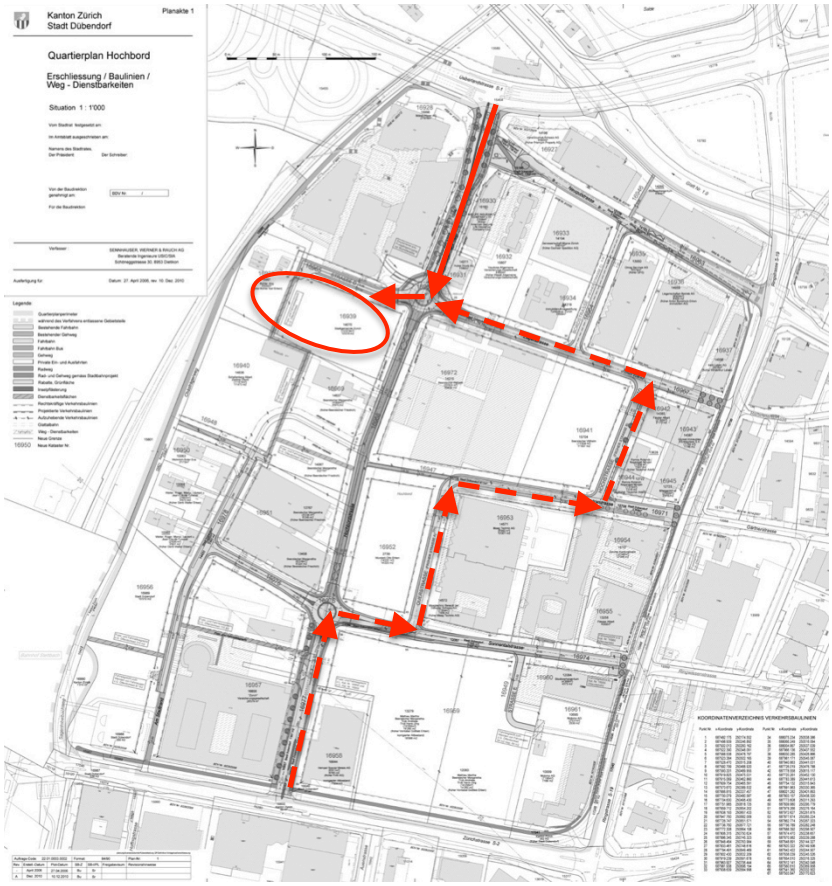
Die Verkehrserschliessung der Kat. Nrn. 16938 und 16939 erfolgt über die Hochbordstrasse “Nord” und einen Verkehrskreisel in die westliche Verlängerung der Lagerstrasse. Die Lagerstrasse wird im Bereich der Grenze zwischen den Grundstücken Kat. Nr. 16938 und Kat. Nr. 16939 mit einem Kehrplatz abgeschlossen. Der Verkehrskreisel und die Verlängerung der Lagerstrasse sind noch nicht erstellt.

Nach Erstellung der im Quartierplan vorgesehenen Strassen besteht eine zusätzliche Zufahrt von Süden ab der Zürichstrasse über die Hochbordstrasse Süd, Sonnentalstrasse, Querstrasse, Industriestrasse, Hochstrasse und Lagerstrasse. Dieser “östliche Halbring” ist bewusst mit versetzt angeordneten Strassenabschnitten konzipiert, um Schleichverkehr weitgehend zu verhindern.

Die genaue Höhenlage der Strassen ist noch nicht bekannt. Die Realisierung der Erschliessungsstrassen soll bis zum Jahr 2014 erfolgen.

Verkehrserschliessung

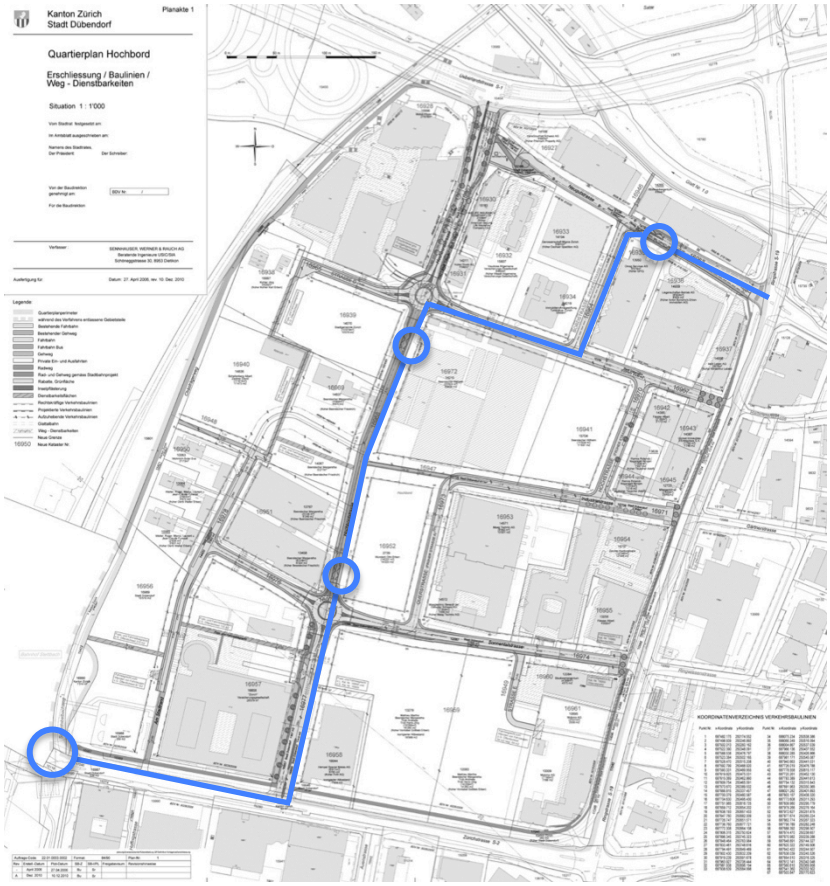
(rot ausgezogen: bestehende Verkehrserschliessung, rot gestrichelt: neue Verkehrserschliessung ab Zürichstrasse)



Öffentlicher Verkehr

Auf der neuen Hochbordstrasse Mitte ist im Bereich des Gestaltungsplan-Perimeters eine Bushaltestelle geplant, welche die bestehende Bushaltestelle in der Hochbordstrasse ersetzen soll. Neu wird die Buslinie statt über die Hochbordstrasse Nord über die Lagerstrasse und Neugutstrasse nach Dübendorf geführt.

Neue Linienführung öffentlicher Verkehr



Fuss- und Radwege

Auf dem Chästrägerweg, der westlich am Gestaltungsplangebiet entlang führt, verlaufen ein kommunaler Fussweg und ein regionaler Radweg.

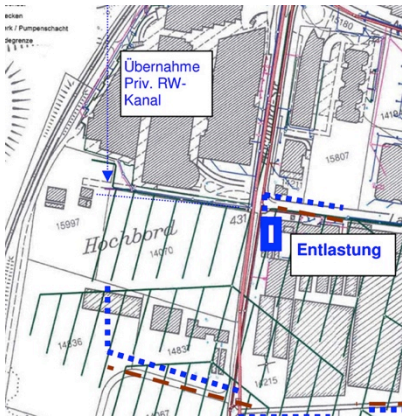
Entlang der neuen Grundstücksgrenze zwischen Kat. Nr. 16939 und Kat. Nr. 16938 ist ein Fuss- und Fahrwegrecht als Servitut zu Gunsten der Öffentlichkeit eingetragen, wobei eine Verlegung der Lage dieses Fusswegs gemäss den Servitutsbestimmungen zulässig ist.

Parkierung

Gemäss Erläuterungsbericht zum Quartierplan sind grossflächige oberirdische Parkplätze zu vermeiden und die Zufahrten zu den unterirdischen Parkierungsanlagen sind zweckmässig anzulegen und deren Anzahl ist pro Baufeld möglichst gering zu halten, um Konflikte mit Fussgängern zu minimieren und um ein homogeneres Strassenbild (Bäume) zu erreichen.

Synergien bei der Parkierung, zum Beispiel für den Freizeitverkehr während des Wochenendes, sind zu nutzen (Kap. 10 erläuternder Bericht zum Quartierplan Hochbord).

Kanalisation



Die Entwässerung soll im Teil-Trennsystem erfolgen:

- Das Schmutzwasser ist über die Misch- und Schmutzwasserkanäle abzuleiten.
- Dachwasser und nicht verschmutztes Platzwasser ist, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser in Regenwasserkanälen abzuführen. Überläufe von Versickerungsanlagen sind an die Regenwasserkanäle anzuschliessen.
- Die bestehenden, grossflächigen Drainagen sind, soweit sie noch gebraucht werden, an die entsprechenden Regenwasserleitungen anzuschliessen.

Wasserversorgung

Das Areal wird über eine neue Leitung NW 200 erschlossen.

Elektrizitätsversorgung

Das Areal wird über eine neue Leitung in der Lagerstrasse erschlossen.

Im Bereich des Fuss- und Radweges zwischen den Grundstücken Kat. Nr. 16939 und Kat. Nr. 16938 ist ein Erschliessungstrassee für die Versorgung mit elektrischer Energie vorgesehen.

Im südlichen Bereich des Gestaltungsplan-Perimeters befindet sich ein möglicher Standort für eine Transformatorenstation.

Gasversorgung

In der Hochbordstrasse verläuft eine Mitteldruckgasleitung, die zur Versorgung mit Gas genutzt werden kann.

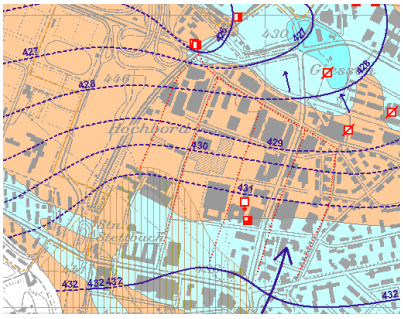
Ausschnitt Werkleitungsplan
Quartierplan Hochbord

Lärm

Im Lärmgutachten, das im Rahmen des Quartierplans Hochbord erstellt wurde, ist aufgezeigt worden, dass die Einhaltung der Planungswerte mit entsprechenden Massnahmen grundsätzlich möglich ist. Die Einhaltung der Planungswerte wurde nicht parallel zum Quartierplan mit entsprechenden Lärmgestaltungsplänen gesichert, sondern ist im Rahmen der Gestaltungspläne, die für das ganze Gebiet des Quartierplans Hochbord obligatorisch zu erstellen sind, nachzuweisen.

Für den vorliegenden Gestaltungsplan wurde ein ausführliches Lärmgutachten erstellt, siehe Kap. 3.7.

Grundwasser



Die Terrainhöhe beträgt ca. 431 m ü. M. Im Untergrund verläuft ein Schotter-Grundwasserleiter mit geringer Mächtigkeit (siehe Karte 1:10'000). Die Kote des Mittelwasserstandes befindet sich auf 429 m ü. M. (nördliche Grundstücksgrenze) bis 430 m ü. M. (südliche Grundstücksgrenze). Reicht ein Bauvorhaben bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel des Grundwassers, so kann dieses nur mit einer wasserrechtlichen Bewilligung realisiert werden. Tiefbauten oberhalb des höchsten Grundwasserspiegels benötigen keine wasserrechtliche Bewilligung (vgl. Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen").

Gewässerschutz

Das Gestaltungsplanareal befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u (siehe Ausschnitt Karte).

Gemäss Anhang 4 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201) umfasst der Gewässerschutzbereich A_u die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Erdsonden sind in diesem Gebiet grundsätzlich zulässig.

1.3 Verfahren

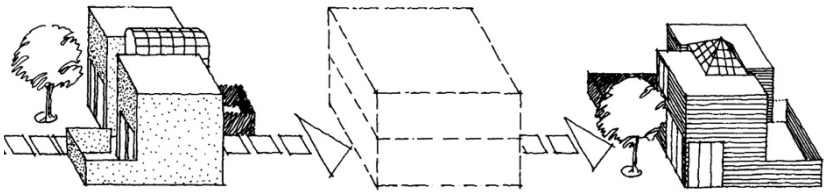
Privater Gestaltungsplan

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellt der Grundeigentümer einen privaten Gestaltungsplan auf. Mit dem Gestaltungsplan werden keine Abweichungen gegenüber der Regelbauweise beansprucht, daher bedarf der Gestaltungsplan lediglich der Zustimmung des Stadtrates. Anschliessend muss er von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden.

1.4 Inhalte Gestaltungsplan

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch angepasst an die Weiterentwicklung ausführen zu können.



Idee *Rechtliche Formulierung* *Ausführung*

2. Richtprojekt

2.1 Grundsatz

Bedeutung des Richtprojekts "Lycée Français"

Als Grundlage für die Überbauung auf Kat. Nr. 16939 dienen die nachfolgend beschriebenen konzeptionellen Vorgaben des Richtprojekts. Sie sind der Beschreibung des Vorprojekts der Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG vom 31.1.2013 entnommen.

2.2 Bebauung

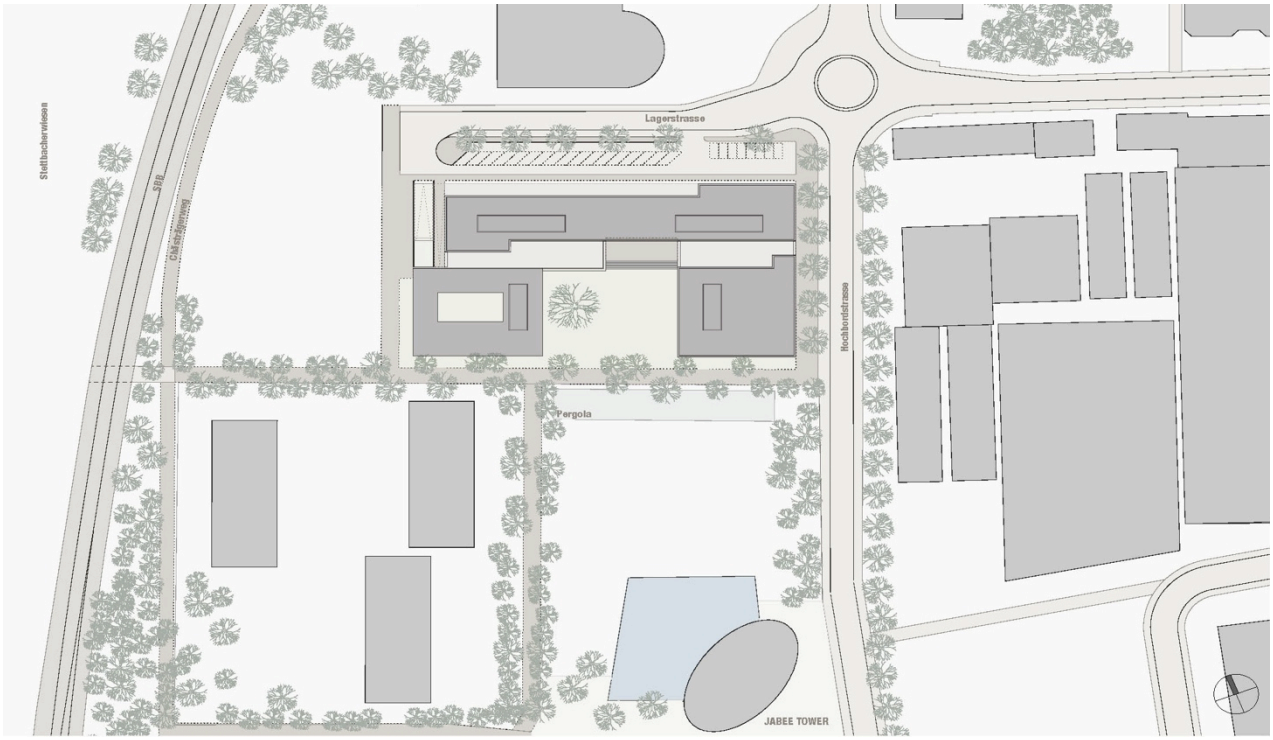
Schulhausneubau auf Kat. Nr. 16939

Der Schulhausneubau wird als hufeisenförmiges Volumen entlang der Hochbordstrasse und der Lagerstrasse platziert. Diese hufeisenförmige Anordnung der Volumen schafft klare öffentliche Adressen zu den Strassen und einen geschützten privaten Aussenraum im Inneren des Areals.

Die Grenze zwischen öffentlich und privat wird deutlich und selbstverständlich markiert. Durch die Gliederung der Volumen in der Höhe und im Grundriss entlang der Strassen entsteht eine volumetrische Eckbetonung am Kreisel: Ein städtebaulicher Akzent, der Identität und Adressen schafft.

Die zulässige Gebäudehöhe von 20 m wird ausgeschöpft. Dadurch wird ein Bezug zu den bestehenden grossmassstäblichen Bauten und zukünftigen Neubauten im Quartier hergestellt.

Visualisierung Hauptfassade



Situationsplan Richtprojekt

Fassade West

Fassade Ost

Nutzungsverteilung

Die verschiedenen Nutzungen sind an den jeweiligen Volumen klar ablesbar:

- Ein fünfgeschossiger Hauptkörper mit öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss und Schulzimmer in den Obergeschossen entlang der Lagerstrasse mit Vorzone für die Erschliessung
- Ein zweigeschossiger Kindergarten mit Innenhof im Südwesten
- Eine separat nutzbare Zweifachturnhalle mit Foyer und Tribüne im Nordosten entlang der Hochbordstrasse.

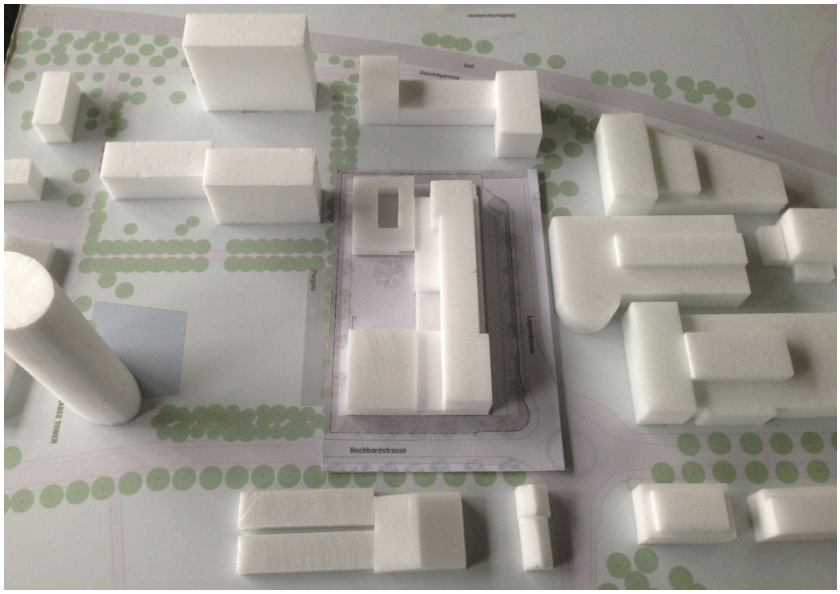
Diese differenzierten Volumen mit unterschiedlichen Höhen fügen sich zu einem Ensemble und schaffen durch ihre unterschiedliche Ausformulierung einen angenehmen Massstab. Die einheitliche Materialisierung der Fassaden bindet die drei Baukörper zu einem Ganzen zusammen.

Überbauung auf Kat. Nr. 16938

Eine Überbauung auf Kat. Nr. 16938 hat sich bezüglich Volumetrie und Körnung in die umgebende Bebauung einzuordnen. Gleichzeitig ist konzeptionell auf die Bahnlinie als Lärmquelle zu reagieren. Auf den Ansichten ist eine mögliche Überbauung schematisch aufgezeigt.

Modellphoto
Ansicht von Westen

Modellphoto
Ansicht von Osten



2.3 Freiraum

Strassenräume

Entlang der Hochbordstrasse wird eine urbane Aussenraumgestaltung mit öffentlichem Charakter vorgeschlagen. Der Strassenraum soll bis zur Gebäudefassade durchlaufen. Baumreihen aktzentuieren die Strassenzüge. Im Bereich der Vorzone entlang der Lagerstrasse entsteht eine grosszügige Vorfahrt für die Schulanlage.

Freiflächen für Sport und Aufenthalt

Die Freiflächen der Schulanlage für Sport und Aufenthalt sind auf der rückwärtigen Seite des Gebäudekörpers im südwestlichen Teil des Grundstücks angeordnet. Sie bilden visuell mit dem geplanten Park des „Jabee Towers“ eine Einheit und verbinden sich zusammen mit diesem zu einem übergeordneten, prägenden Aussenraum. Der Innenhof der Schule wird durch das Sportfeld und einen einzelnstehenden Baum charakterisiert, als Symbol oder Erinnerung an die heutige Situation mit Feld und Baum.

Visualisierung Pausenplatz

2.4 Erschliessung und Parkierung

Haupterschliessung Schulanlage

Die Haupterschliessung erfolgt von der Lagerstrasse aus. Hier liegen zwei getrennte Haupteingänge für Elémentaire und Collège/Lyceé. Hier befindet sich auch die Vorfahrt mit den Kurzzeit-Parkplätzen für das Bringen und Abholen der Schülerinnen und Schüler, welche mit dem Auto zur Schule gebracht werden. Da die Lagerstrasse eine Sackgasse ohne Durchgangsverkehr ist, kann hier trotz hohem Verkehrsaufkommen zu Schulbeginn und -ende ein sichere „Drop-off-Zone“ realisiert werden.

Die Erschliessung des Kindergartens erfolgt primär von der Einstellhalle aus, da die Maternelle-Kinder fast ausschliesslich von den Eltern mit dem Auto gebracht werden. Aus der Einstellhalle ist der Kindergarten über Lift und Treppe zu erreichen. Auf eine helle und freundliche Gestaltung der Einstellhalle wird deshalb besonders Wert gelegt. Der Kindergarten ist zusätzlich auch von der Lagerstrasse aus und über eine flache Rampe vom Fussweg auf der Westseite zugänglich.

Die Nebenerschliessung der Turnhallen für externe Nutzer erfolgt von der Hochbordstrasse aus. Die Turnhallennutzung kann so von der Schulnutzung klar abgetrennt werden und ist auch ausserhalb der Schulzeiten problemlos möglich.

Abstellplätze auf Kat. Nr. 16939

Die Abstellplätze auf Kat. Nr. 16939 werden in einer unterirdischen Einstellhalle angeordnet, deren Zu- und Wegfahrt am westlichen Ende der Schulanlage situiert ist. Die Abstellplätze dienen in erster Linie für die Eltern der Maternelle-Kinder sowie den Beschäftigten des LFZ.

Erschliessung und Abstellplätze auf Kat. Nr. 16938

Die Abstellplätze auf Kat. Nr. 16938 werden ebenfalls in einer unterirdischen Einstellhalle angeordnet. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt direkt vom Kehrplatz am Ende der Lagerstrasse aus.

3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

3.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck
Ziffer 1.1 der Bestimmungen

Der private Gestaltungsplan Hochbord Kat. Nr. 16939 und Kat. Nr. 16938 bezweckt, die Erstellung einer Schulanlage auf Kat. Nr. 16939 zu ermöglichen, welche bezüglich ortsbaulicher Eingliederung, Freiraum, Erschliessung und Energie qualitativ hochstehend ist.

Für das Grundstück Kat. Nr. 16938 bestehen noch keine konkreten Überbauungsabsichten. So werden im Gestaltungsplan einzig der Lärmschutz für das Grundstück Kat. Nr. 16938 geregelt und einige generell gehaltene Vorgaben zu den Themen Bebauung, Freiraum, Gestaltung und Erschliessung formuliert.

Bestandteile
Ziffer 1.2 der Bestimmungen

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient den Behörden der Stadt Dübendorf und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit. Das Richtprojekt der Architekten Züst Gübeli Gambetti zeigt exemplarisch auf, wie die Schulanlage auf dem Grundstück Kat. Nr. 16939 gestaltet werden könnte. Es hat wegleitenden Charakter für Überbauung und Umgebungsgestaltung auf diesem Grundstück.

Geltungsbereich
Ziffer 1.3 der Bestimmungen

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 16939 mit einer Fläche von 9’278 m2 und Kat. Nr. 16938 mit einer Fläche von 5’226 m2. Die Landfläche beträgt somit insgesamt 14'504 m2.

Verhältnis zur Bauordnung
Ziffer 1.4 der Bestimmungen

Grundsätzlich orientiert sich das bauliche Konzept an den Vorgaben der Bauordnung Dübendorf. Es sind keine Abweichungen von den Bestimmungen der Regelbauweise erforderlich. Die Bauordnung 1996 mit den seitherigen Änderungen (letzte Änderung vom 7. September 2010) bildet die Basis des Gestaltungsplans.

Für die Beurteilung der Baubewilligungen ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bauordnung und die Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht.

3.2 Nutzung

Zulässige Nutzungen
Ziffer 2.1 der Bestimmungen

Gemäss Art. 24 der Bauordnung der Stadt Dübendorf (BO) sind in den Industrie- und Gewerbezonen höchstens mässig störende Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Die Nutzungen im Gestaltungsplangebiet richten sich nach diesen Vorgaben. Eingeschlossen in den zulässigen Nutzungen ist die Schulnutzung.

3.3 Bebauung

Baubereiche Hauptgebäude
Ziffer 3.1 der Bestimmungen

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan mit Baubereichen festgelegt. Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden. Im Sinne eines ausreichenden Projektierungsspielraums wurden diese Baubereiche bewusst grosszügig festgelegt.

Baubereich A

Der Baubereich A auf Kat. Nr. 16939 bezweckt die Festlegung der Gebäudefluchten zur Lagerstrasse und zur Hochbordstrasse. Im rückwärtigen Teil des Baubereichs A ist entsprechend dem Richtprojekt eine zusammenhängende Fläche von Hauptbauten freizuhalten (siehe Ziffer 4.2).

Gemäss BZO ist auf Kat. Nr. 16939 eine Baumasse von 64'946 m3 zulässig. Theoretisch wäre im Baubereich A nach Abzug der Freifläche und voller Ausnützung des Baubereichs (Gebäudehöhe durchgehend 20 m) ein Bauvolumen von knapp 95’000 m3 möglich. Damit eröffnet der Baubereich A einen angemessenen Projektierungsspielraum.

Baubereich B

Der Baubereich B umfasst das gemäss Bauordnung überbaubare Gebiet auf dem Grundstück Kat. Nr. 16938 mit einem allseitigen Grenzabstand von 6 m.

Gebäudehöhe

Die Höhe der Bauten richtet sich nach den Vorgaben der Bauordnung und beträgt ab gewachsenem Terrain maximal 20 m.

Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende, nicht abgestützte Gebäudeteile dürfen die Abgrenzungen der Baubereiche gemäss den Bestimmungen des PBG überragen.

Baubereich Besondere Gebäude
Ziff. 3.2 der Bestimmungen

Im Bereich der Einfahrt zur Tiefgarage auf Kat. Nr. 16939 wird ein Baubereich für Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG festgelegt. Gemäss aktuellem Planungsstand sind in diesem Bereich gedeckte Veloabstellplätze geplant. Ansonsten sind Besondere Gebäude ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig.

Unterirdische Bauten
Ziff. 3.3 der Bestimmungen

Unterirdische Bauten und oberirdische Gebäude, die den gewachsenen Boden nicht mehr als um 0.5 m überragen, sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig. Diese dürfen zudem ein Geschoss mit Arbeitsräumen im Sinn von § 276 PBG (anrechenbares Geschoss) aufweisen.

Gewachsener Boden
Ziff. 3.4 der Bestimmungen

Im Bereich des Grundstücks Kat. Nr. 16939 weist das Terrain gemäss Höhenkurvenplan vom 14.11.2012 von Westen nach Osten (Kreuzung Lagerstrasse / Hochbordstrasse) ein Gefälle von rund einem Meter auf. Die Kreuzung selbst liegt rund einen halben Meter höher auf etwa einer Kote von 431.50 m ü. M. Um die Schulanlage ebenerdig an die genannten Strassen anschliessen zu können, wird im Baubereich A die Höhenkote 431.50 m ü. M. als gewachsener Boden festgelegt.

3.4 Freiraum

Grundsatz
Ziffer 4.1 der Bestimmungen

Der Gestaltungsplan umschreibt die Grundsätze für die Umgebungsgestaltung. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Bauprojekt.

Freifläche im Baubereich A
Ziffer 4.2 der Bestimmungen

Im rückwärtigen Teil des Baubereichs A ist eine grosszügige Freifläche als Spiel- und Aufenthaltsfläche der Schulanlage vorgesehen. Die minimale Fläche beträgt 1'100 m2. Die genauen Abmessungen werden im Bauprojekt bestimmt. Besondere Bauten sind zulässig, sofern sie der Aussenraumgestaltung dienen, z.B. offene Unterstände, Spieleinrichtungen etc. Ebenso zulässig sind unterirdische Bauten.

Die Freifläche kann an die einzuhaltende Freiflächenziffer von 20 % angerechnet werden.

Weitere Freiflächen

Neben der im Gestaltungsplan festgelegten Freifläche sind weitere Freiflächen auf dem Areal vorhanden, wie beispielsweise der Innenhof der Maternelle oder der Grünstreifen entlang der südlichen Grenze. Zusammen mit der zentralen Freifläche kann die einzuhaltende Freiflächenziffer von 20 % erreicht werden.

Bepflanzung
Ziffer 4.3 der Bestimmungen

Die Lagerstrasse, die Hochbordstrasse und der öffentliche Fuss- und Radweg an der südlichen Grenze des Gestaltungsplangebiets sollen mit hochstämmigen Baumreihen akzentuiert werden. Aus ökologischen Überlegungen sind dafür standortgerechte und einheimische Bäume zu verwenden.

Flachdächer
Ziffer 4.4 der Bestimmungen

Die Begrünung von Flachdächern verbessert das Mikroklima. Der begrünte Aufbau trägt dazu bei, das anfallende Meteorwasser im Sinne der Retention zeitlich verzögert weiterzuleiten.

Versickerung
Ziffer 4.5 der Bestimmungen

Mit dem Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen und einer Begrenzung von versiegelten Flächen soll eine möglichst natürliche Versickerung des anfallenden Meteorwassers angestrebt werden.

3.5 Gestaltung

Grundsatz
Ziffer 5.1 der Bestimmungen

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine "sehr gute" Gesamtwirkung zu erreichen ist. Die Stadt Dübendorf verzichtet auf die Vorgabe, ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen, stattdessen wird die Gestaltungsqualität im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von der Baubehörde sichergestellt. Die in § 71 PBG beschriebenen Kriterien sind wegleitend für die Beurteilung. Der Gestaltungsplan bildet eine geeignete Grundlage zur Erreichung der geforderten sehr guten Gesamtwirkung.

Behindertengerechtigkeit
Ziffer 5.2 der Bestimmungen

Das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG, SR 151.3) findet Anwendung bei Gebäuden mit mehr als 50 Arbeitsplätzen (Art.3 lit. d BehiG). Sowohl die Schulanlage auf Kat. Nr. 16939 als auch eine allfällige Geschäftsüberbauung auf Kat. Nr. 16938 fallen in den Geltungsbereich des BehiG, da an beiden Orten mit mehr als 50 Arbeitsplätzen zu rechnen ist.

Art. 3 Abs. 2 BehiG legt in diesem Fall fest, dass die Zugänge hindernisfrei ausgestaltet werden müssen. Massgebend für die hindernisfreie Bauweise ist gemäss § 34 Abs. 2 BBV I die SIA-Norm 500 (2009) “hindernisfreie Bauten”.

3.6 Erschliessung

Zu- und Wegfahrt
Ziffer 6.1 der Bestimmungen

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt für alle Baubereiche von der Lagerstrasse innerhalb der im Plan schematisch bezeichneten Bereiche. Bei der Anordnung der Zufahrt sind die technischen Anforderungen gemäss der Verkehrssicherheitsverordnung zu beachten.

Aus ökomomischen wie ökologischen Gründen wäre eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt für Kat. Nr. 16939 und Kat. Nr. 16938 im Bereich der gemeinsamen Grenze zu begrüssen. Im Rahmen des Bauprojekts soll geprüft werden, inwiefern diesem Vorsatz Rechnung getragen werden kann.

Vorfahrt Schulanlage
Ziffer 6.2 der Bestimmungen

Die Familien, deren Kinder das LFZ besuchen, wohnen in der ganzen Region Zürich, mit Schwerpunkt in Zürich Nord. Die jüngsten Kinder, die das LFZ besuchen, sind ca. 3 Jahre alt (Maternelle). Diese Umstände haben zwangsläufig zur Folge, dass ein gewisser Teil der Schülerinnen und Schüler von den Eltern mit dem Auto gebracht und abgeholt wird. Das dadurch erzeugte Verkehrsaufkommen muss möglichst konfliktfrei abgewickelt werden. Die logistischen Anforderungen an die Gestaltung der Vorfahrt sind erheblich.

Verkehrsgutachten Lycée Français Dübendorf (IBV Hüsler AG Zürich, 19.2.2013, siehe Beilage)

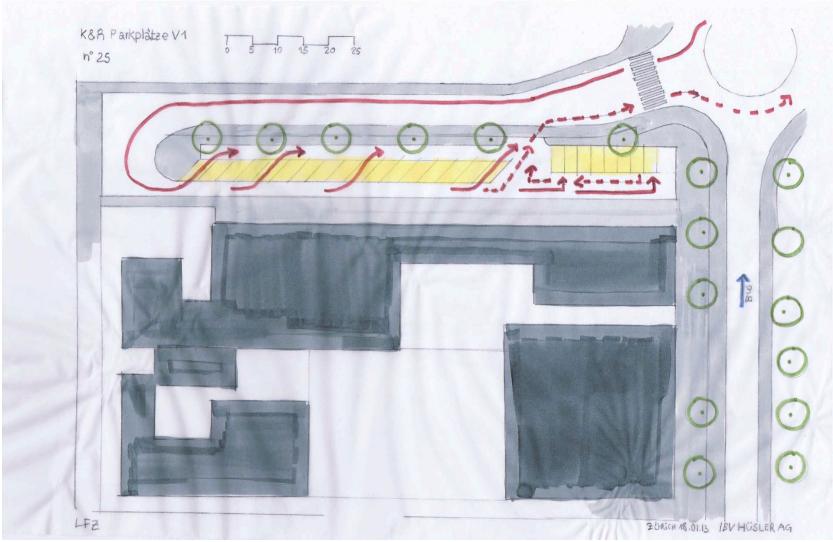
Im Rahmen der Gestaltungsplanung wurde deshalb ein detailliertes Verkehrsgutachten erstellt, das insbesondere Aussagen zur Verkehrsabwicklung sowie der Parkplatzbelegung in der Morgen- und Abendspitze beinhaltet.

Das Verkehrsgutachten kommt zum Schluss, dass mit einer flexiblen Nutzung der geplanten Abstellplätze und der dazugehörigen aktiven Bewirtschaftung der Einfahrten (Verteilung auf Vorfahrt und Tiefgarage) kein Rückstau bis zum Kreisel erfolgt.

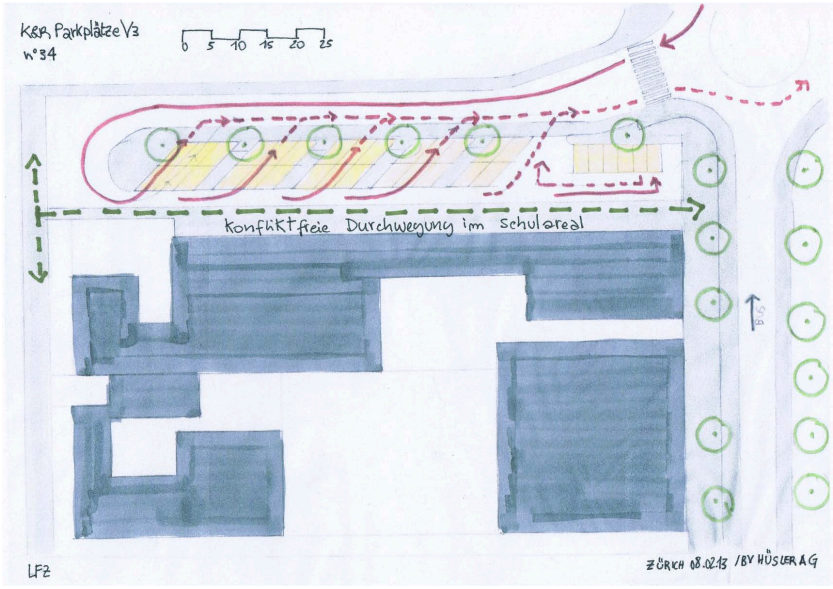
Konzeption der Vorfahrt

Für die Konzeption der Vorfahrt stehen mehrere Varianten zur Diskussion.

Grundvariante mit 25 Abstellplätzen



Option mit 34 Abstellplätzen



Die optionale Konzeption bedingt, dass als Ersatz für das südliche Trottoir der Lagerstrasse, das von wegfahrenden Fahrzeugen passiert wird, ein sicherer öffentlicher Fussweg entlang des Schulgebäudes geschaffen wird (siehe Ziff. 6.6 der Bestimmungen). Das südliche Trottoir der Lagerstrasse würde in diesem Fall aufgehoben.

Dimensionierung der Vorfahrt auf 15 m Breite

Für beide Varianten der Vorfahrt wird – inkl. einer Baumreihe entlang der Lagerstrasse und einem Fussgängerbereich vor der Schule von rund 3 m Breite – ein Streifen von rund 15 m Breite benötigt, der im Gestaltungsplan entsprechend festgelegt wird.

Weitergehende Massnahmen für die Reduktion der Verkehrserzeugung und des Parkplatzbedarfs

Im Verkehrsgutachten (siehe Beilage) sind verschiedene Massnahmen aufgeführt, mit denen die Verkehrserzeugung und der Parkplatzbedarf sofern notwendig weiter reduziert werden können.

Abstellplätze Motorfahrzeuge

Ziffer 6.3 der Bestimmungen

Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge errechnet sich aufgrund der jeweils gültigen Parkplatzvorschriften (kommunale Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf). Für die Schulanlage auf Kat. Nr. 16939 ergeben sich folgende Zahlen (Schätzung aufgrund des Richtprojekts):

Anzahl Abstellplätze PW auf Kat. Nr. 16939.
Ermittlung auf Basis der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf (Art. 5 Gebiet Hochbord)

Nutzungsart	Gesamtnutzfläche (GNF)	benötigte Parkfelder	Anzahl Parkfelder		
			min.	Mittel	max.
Andere Nutzungen	12'000	min. 1 PP pro 2500 m2 GNF, max. 1 PP / 105 m2 GNF	5	60	114
TOTAL Parkfelder			**5**	**60**	**114**

An den drei bisherigen Standorten des LFZ stehen derzeit insgesamt 54 Parkplätze für Angestellte und 24 für Besucher zur Verfügung. Der voraussichtliche Bedarf am neuen Standort wird sich in ähnlicher Grössenordnung bewegen.

Anzahl Abstellplätze PW auf Kat. Nr. 16938

Auf Kat. Nr. 16938 sind maximal rund 10'000 m2 Gesamtnutzfläche für Handel und Dienstleistungen realisierbar. In analoger Berechnungsweise wie für Kat. Nr. 16939 ergibt sich ein Maximum von 95 Abstellplätzen.

Parkierung für Beschäftige in unterirdischen Einstellhallen

Die Abstellplätze für Beschäftigte sind sowohl auf Kat. Nr. 16939 als auch auf Kat. Nr. 16938 je in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.

Abstellplätze Zweiräder
Ziffer 6.4 der Bestimmungen

Gemäss Art. 12 der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze sind auch Abstellplätze für Zweiräder zu schaffen. Für die Schulanlage auf Kat. Nr. 16939 stützt sich die Ermittlung auf die Richtwerte der VSS Norm SN 640 065_2011 „Parkieren - Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen". Die Anzahl der Schülerinnen und Schüler, die potenziell den Langsamverkehr benützen, wird den Angaben des Verkehrsgutachtens entnommen (Tabelle Verkehrsmittelwahl nach Altersstufe auf Seite 4 des Berichts).

Anzahl Abstellplätze Zweiräder auf Kat. Nr. 16939.
Ermittlung auf Basis der VSS-Norm SN 640 065_2011

Nutzungsart	Anzahl Schüler	benötigte Abstellfelder	Anzahl Abstellfelder Velo		
			min.	Mittel	max.
Schulnutzungen					
- Unterstufe	27	1 - 3 VP pro 10 Schüler	3	5	8
- Mittelstufe	70	3 - 5 VP pro 10 Schüler	21	28	35
- Oberstufe	20	5 - 7 VP pro 10 Schüler	10	12	14
Beschäftigte	100	2 VP pro 10 Beschäftigte	20	20	20
TOTAL Abstellfelder			**54**	**65**	**77**

Anzahl Abstellplätze Zweiräder auf Kat. Nr. 16938

Gestützt auf Art. 12 der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze sind auf Kat. Nr. 16938 voraussichtlich 80 Abstellplätze für Zweiräder erforderlich.

Anordnung der Abstellplätze für Zweiräder

Im Sinne einer guten Benutzbarkeit sind die erforderlichen Abstellplätze für Zweiräder möglichst nahe bei den Zugängen anzuordnen. Es wird empfohlen, die Abstellplätze mit einer zweckmässigen Sicherung gegen Diebstahl zu versehen.

Es wird darauf verzichtet, im Gestaltungsplan die Anzahl Abstellplätze sowie deren konkrete Anordnung genau festzulegen, da hierfür das Projekt noch zu wenig konkret ist. Die genaue Festlegung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Öffentliche Fuss- und Radwege
Ziffer 6.5 der Bestimmungen

Der Quartierplan sieht ein dichtes Fusswegnetz durch das Hochbordareal vor (siehe Kap. 1.2 Planungsgrundlagen). Dieses wird im Gestaltungsplan zusätzlich zu dem im Quartierplan Hochbord vorgesehenen Fuss- und Radweg entlang der Grenze von Kat. Nr. 16939 und Kat. Nr. 16938 durch eine Fuss- und Radwegverbindung entlang der südlichen Grenze des Gestaltungsplangebiets ergänzt. Dieser Fuss- und Radweg soll mittig auf der Grenze zu den benachbarten Grundstücken erstellt werden. Der Bau ist mit den Überbauungen auf den benachbarten Grundstücken ("Ternary" und "JABEE Tower") zu koordinieren.

Nach der Erstellung werden die Fuss- und Radwege gemäss gängiger Praxis der Stadt Dübendorf zum Eigentum abgetreten. Die Stadt übernimmt in der Folge den Unterhalt der Wege.

Öffentlicher Fussweg
Ziff. 6.6 der Bestimmungen

Anstelle des südlichen Trottoirs entlang der Lagerstasse, dessen Funktion durch wegfahrende Fahrzeuge beeinträchtigt werden kann, wird ein öffentlicher Fussweg entlang des Schulgebäudes geschaffen.

Ver- und Entsorgung
Ziffer 6.7 der Bestimmungen

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets mit Kanalisation, Wasser und Elektrizität hat gemäss Quartierplan in Absprache mit den einzelnen Werken zu erfolgen.

Schmutzwasser

Das Areal wird an eine neue, noch zu erstellende Schmutzwasserleitung in der Lagerstrasse angeschlossen.

Regenwasser

Es ist zu prüfen, ob eine Versickerungsanlage trotz den geologisch ungünstigen Umständen realisiert werden kann. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, erfolgt die Ableitung des Regenwassers über die Regenwasserkanalisation in der Hochbordstrasse.

Frischwasser, Elektrizität

Das Gestaltungsplanareal wird über die noch zu erstellenden Werkleitungen in der Lagerstrasse gemäss Quartierplan erschlossen.

Abfallentsorgung
Ziffer 6.8 der Bestimmungen

Für die Abfallentsorgung werden im Situationsplan zwei Bereiche schematisch festgelegt, je einen für das Grundstück Kat. Nr. 16939 und einen für Kat. Nr. 16938.

3.7 Lärmschutz

Grenzwerte

Die Industrie- und Gewerbezone IG3 ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Weil das Gestaltungsplangebiet bisher nicht erschlossen ist, sind die Planungswerte einzuhalten.

Lärmgutachten Lycée Français Dübendorf (Mühlebach Partner AG, Wiesendangen, 6.3.2013, siehe Beilage)

Da das im Rahmen des Quartierplans Hochbord erstellte Lärmgutachten von anderen Nutzungen ausging, wurde im Rahmen der Gestaltungsplanung ein detailliertes Lärmgutachten erstellt. Das Lärmgutachten kommt zu folgender Beurteilung:

Lärmsituation Kat. Nr. 16938
Ziffer 7.1 der Bestimmungen

Auf Kat. Nr. 16938 können die Planungswerte für Betriebsräume in einem Teil des Baubereichs entlang der Bahnlinie nicht eingehalten werden. Als Massnahme wird der Einsatz einer kontrollierten Lüftung vorgeschlagen.

Sollten auf Kat. Nr. 16938 in Folge der diskutierten Änderung des Zonenplans Wohnnutzungen zugelassen werden, so würden die Planungswerte grossflächig überschritten. In diesem Fall wären weitergehende Massnahmen erforderlich. Mit einer geeigneten Anordnung der Gebäude und mit an die Lärmsituation angepassten Wohnungsgrundrissen – ähnlich wie dies bei der angrenzenden Überbauung “Ternary“ auf Kat. Nr. 16940 umgesetzt wird – liessen sich die Planungswerte für Wohnnutzungen auf Kat. Nr. 16938 voraussichtlich einhalten.

Lärmsituation auf Kat. Nr. 16939
Ziffer 7.1 der Bestimmungen

Der Planungswert wird in einem kleinen Teil des Baubereichs überschritten. In diesem Teil wären für Schul- und Betriebsräume eine kontrollierte Belüftung zwingend. Gemäss Projekt ist indes vorgesehen, die gesamte neue Schulanlage mit einer kontrollierten Belüftung auszustatten.

Die Mehrbelastung durch den Zusatzverkehr, der von der neuen Schulanlage erzeugt wird, liegt im nicht subjektiv wahrnehmbaren Bereich.

Tiefgarageneinfahrt und Parkierungsanlage auf Kat. Nr. 16939

Die gesetzlichen Planungswerte werden an allen berechneten Empfangspositionen eingehalten.

3.8 Energie und Wärmversorgung

Energiestandard
Ziffer 8.1 der Bestimmungen

Die Vorschriften zum Energieverbrauch entsprechen dem Minergie-Standard. Zusätzlich wird festgelegt, dass statt 80 % (gesetzlicher Wert) höchstens 60 % des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energieträgern gedeckt werden dürfen.

Fernwärme keine Option mehr

Im Gebiet Hochbord war gemäss den Quartierplanakten eine Fernwärmversorgung mit Abwärme von der ARA angedacht. Die Abwärme wird nun im Zwicky-Areal genutzt, so dass eine Abwärmenutzung im Hochbord nicht mehr zur Diskussion steht.

3.9 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten
Ziffer 9.1 der Bestimmungen

Die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich wünscht, dass der Gestaltungsplan mit dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderates der Stadt Zürich zum Baurechtsvertrag für die Schulanlage auf Kat. Nr. 16939 versehen wird.

Dementsprechend wird in Ziff. 9.1 ein Genehmigungsvorbehalt angebracht. Es ist geplant, dass der Gemeinderat der Stadt Zürich im Frühling 2013 über den Baurechtsvertrag befindet.

Sollte der Baurechtsvertrag aus unvorhersehbaren Gründen blockiert werden, so würde der Gestaltungsplan innert zwei Jahren nach Festsetzung dahinfallen. Rekurse gegen den Gestaltungsplan bewirken einen Stillstand dieser Frist.

4. Mitwirkung

4.1 Öffentliche Auflage

Keine Einwendungen

Der Gestaltungsplan lag vom 12. Oktober bis 12. Dezember 2012 öffentlich auf. Während dieser Zeit gingen keine Einwendungen ein.

4.2 Projektänderungen

Während der öffentlichen Auflage wurde das Richtprojekt vom Architekturbüro weiterbearbeitet und für die Bedürfnisse des Lycée Français optimiert. Ebenfalls wurde im Verkehrsgutachten die Verkehrsführung vertieft geprüft und im Lärmgutachten die Lärmsituation eingehend analysiert. Daraus ergaben sich folgende wesentlichen Änderungen am Gestaltungsplan:

Änderungen am Gestaltungsplan infolge Projektanpassungen, Verkehrsgutachten und Lärmgutachten

- Vergrösserung des Baubereichs A in Richtung Westen und Ergänzung um einen Baubereich für Besondere Gebäude
- Anpassung von Lage und Grösse der Freifläche
- Bezeichnung einer öffentlichen Fusswegverbindung entlang des Schulgebäudes, als Ersatz für das südliche Trottoir entlang der Lagerstrasse
- Vorfahrt Schulanlage: Anpassung der Lage der Ausfahrten
- Anpassung der Lage der Bereiche von Lärmschutzmassnahmen

4.3 Vorprüfung ARE

Vorprüfungsbericht vom 7.1.2013

Der Gestaltungsplan wurde durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft (Vorprüfungsbericht vom 7.1.2013).

Aufgrund des Vorprüfungsberichts wurden folgende Anpassungen und Ergänzungen in den Bestimmungen und dem erläuternden Bericht vorgenommen (Nummerierung gemäss Vorprüfungsbericht):

- *3. Lärmschutz:*
  Entsprechend den im Vorprüfungsbericht genannten Vorgaben wurde ein detailliertes Lärmgutachten erstellt. Das Lärmgutachten liegt dem Gestaltungsplan bei. Die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen sind in Ziff. 7.1 der Bestimmungen festgehalten.

- *4.b. Energie:*
  Abs.1 von Ziff. 8.1 der Bestimmungen wurde gestrichen. Neu ist vorgesehen, dass maximal 60 % des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energieträgern gedeckt werden dürfen.
- *5. Verkehr:*
  Entsprechend den im Vorprüfungsbericht aufgeführten Erwägungen wurde ein detailliertes Verkehrskonzept erstellt. Das Verkehrsgutachten liegt dem Gestaltungsplan bei. Es zeigte sich, dass der Verkehr der Schulanlage ohne Probleme abgewickelt werden kann.
  Die Erläuterungen zu den Veloabstellplätzen wurden ergänzt und die Berechnung im erläuternden Bericht angepasst.
- *6. Hinweise zum Baubewilligungsverfahren:*
  Die Hinweise werden von der Stadt Dübendorf zur Kenntnis genommen.

5. Auswirkungen

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird Folgendes erreicht:

Ortsbauliche Aspekte

Die neue Schulanlage fasst den Strassenraum der Lagerstrasse bzw. Hochbordstrasse mit einem prägenden Baukörper und unterstützt damit das Ziel eines urbanen Erscheinungsbilds für das Hochbordquartier. Es entsteht eine attraktive neue Überbauung mit einer publikumsrelevanten Nutzung, die von der hervorragenden Erschliessungsqualität des Standorts profitiert. Standort und Nutzung passen ideal zueinander. Gleichzeitig wird auch das Grundstück Kat. Nr. 16938 zur Baureife gebracht.

Mit dem Gestaltungsplan wird eine qualitätsvolle Konzeption und Gestaltung der Überbauung baurechtlich sichergestellt.

Bebauung und Nutzung

Die neue Schulanlage führt zu einer willkommenen Belebung des Quartiers und verbessert die Standortqualitäten der neuen Wohnnutzungen im Quartier. Die teilweise publikumsorientierten Nutzungen der Schulanlage wie Bibliothek und Sporthalle tragen zur gewünschten Belebung der Hochbordstrasse bei. Bezüglich Situierung und Abmessungen gliedert sich die neue Schulanlage gut in das von grossmassstäblichen Bauten geprägte Quartier ein.

Freiraum

Die geplanten Baumreihen entlang der Hochbordstrasse und der Lagerstrasse unterstützen die Gestaltungsabsichten der Stadt Dübendorf für den öffentlichen Raum im Hochbord-Quartier.

Der Freiraum im rückwärtigen Teil des Areals bildet visuell mit dem geplanten Park des JABEE Towers eine Einheit und verbindet sich zusammen mit diesem zu einem übergeordneten, prägenden Freiraum.

Verkehr

Die Schulanlage führt wie jede andere Nutzung auch zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von Motorfahrzeugen. Das Verkehrsgutachten hat gezeigt, dass das Verkehrsaufkommen auf dem bestehenden Strassennetz bewältigt werden kann.

Dank der guten Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln wird gegenüber heute mit einer Zunahme der ÖV-Benützung von den Schülerinnen und Schüler des LFZ gerechnet. Mit einer gezielten Information der Eltern lässt sich der ÖV-Anteil voraussichtlich noch weiter steigern.

Umwelt

Die Luft wird nur geringfügig mehr belastet und die Lärmbelastung steigt nicht spürbar.

6. Verfahrensablauf

Mitte August 2012	Eingabe des Entwurfs Gestaltungsplan an die Stadt Dübendorf
Ende August 2012	Beratung im Planungsausschuss am 29. August 2012 (Verabschiedung zu Handen Stadtrat)
Mitte September 2012	Beratung im Stadtrat am 6. bzw. 20. September 2012 Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung und öffentlichen Auflage
Ende September 2012	Publikation öffentliche Auflage
Oktober - Dezember 2012	Öffentliche Auflage vom 12.10. bis 12.12.2012 Vorprüfung durch ARE und Anhörung
Januar – Februar 2013	Auswertung Einwendungen und Vorprüfung ARE (Bericht zu den Einwendungen) durch Grundeigentümer und Stadt
März 2013	Unterzeichnen und Einreichen des überarbeiteten Gestaltungsplans an den Stadtrat zuhanden der Zustimmung
26. März 2013	Beratung durch Planungsausschuss
April 2013	Beratung und Zustimmung durch Stadtrat
Ende April 2013	Publikation der Zustimmung
Mai 2013	Rekursfrist / Rechtskraftbescheinigung
Ende Juni 2013	Genehmigung durch Baudirektion
Juli 2013	Publikation der Genehmigung (Inkrafttreten)