



Stadt Dübendorf

Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung

Entwicklungskonzept Hochbord (Erläuterungsbericht Art. 47 RPV)

Öffentliche Auflage



Zusammenfassung	3
1. Einleitung	6
1.1 Anlass und Ziel	6
1.2 Vergleichbare Gebiete	6
2. Grundlagen	10
2.1 Quartierkonzept 2003	10
2.2 Quartierplan	10
2.3 Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum	11
2.4 Richtplanung	11
2.5 Teilrevision Nutzungsplanung	12
2.6 Gestaltungspläne im Gebiet	12
3. Analyse	13
3.1 Basis	13
3.2 Analyse Themen	13
3.3 Erkenntnisse aus der Analyse	13
4. Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord"	15
5. Nutzungsplanung	16
5.1 Instrument "Bau- und Zonenordnung"	16
5.2 Instrument "Gestaltungsplan"	22
5.3 Instrument "Fachkommission"	22
5.4 Instrument "Gebietsmanagement"	23
5.5 Instrument "Regionaler Richtplan"	23
6. Auswirkungen	24

Zusammenfassung

Konzept

Das Gebiet Hochbord ist im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet ausgeschieden. Das Areal strahlt mit seiner hohen Standortgunst ein grosses Veränderungspotenzial aus und soll durch eine langfristig ausgerichtete Neuorientierung die Funktion als Siedlungsschwerpunkt von kantonalen Bedeutung übernehmen. Das vorliegende Entwicklungskonzept schafft die Voraussetzungen hierfür.

Ein Teil des Gebiets ist im rechtskräftigen Zonenplan bereits der Zentrumszone Z4 zugewiesen. Das Entwicklungskonzept sieht diese Zonierung auch bei den restlichen Parzellen, die gegenwärtig der Industriezone IG3 zugeteilt sind, vor. Gemäss den übergeordneten kantonalen Vorgaben sollen im Zuge der Umnutzung hohe bauliche Dichten angestrebt werden ohne indes die Siedlungsqualität zu schmälern. Um dieses Ziel zu erreichen müssen unterschiedliche Aspekte einbezogen resp. aufeinander abgestimmt werden. Ein wichtiger Punkt besteht in der Belebung des Quartiers. Eine ausgewogene Verteilung von Wohnraum und Arbeitsplätzen sowie publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss leisten einen wesentlichen Betrag zur Erreichung dieser gewünschten Entwicklung.

Mit der Öffnung des Gebiets für die Wohnnutzung kann zudem der hohen Nachfrage nach Wohnraum entgegengewirkt werden. Aufgrund der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist es im Sinne einer nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung zweckmässig, im Gebiet Hochbord zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Die Funktion als Zentrumsgebiet spiegelt sich nicht nur in der Anzahl Einwohner und Beschäftigten wider, sondern wird auch architektonisch betont. Die städtebauliche Grundstruktur besteht aus Blockbebauungen, die in abgeänderter Form in Erscheinung treten können. Anstelle einzelner Blockränder sind Hochhäuser möglich, wobei verschiedene qualitätssichernde Vorgaben einzuhalten sind.

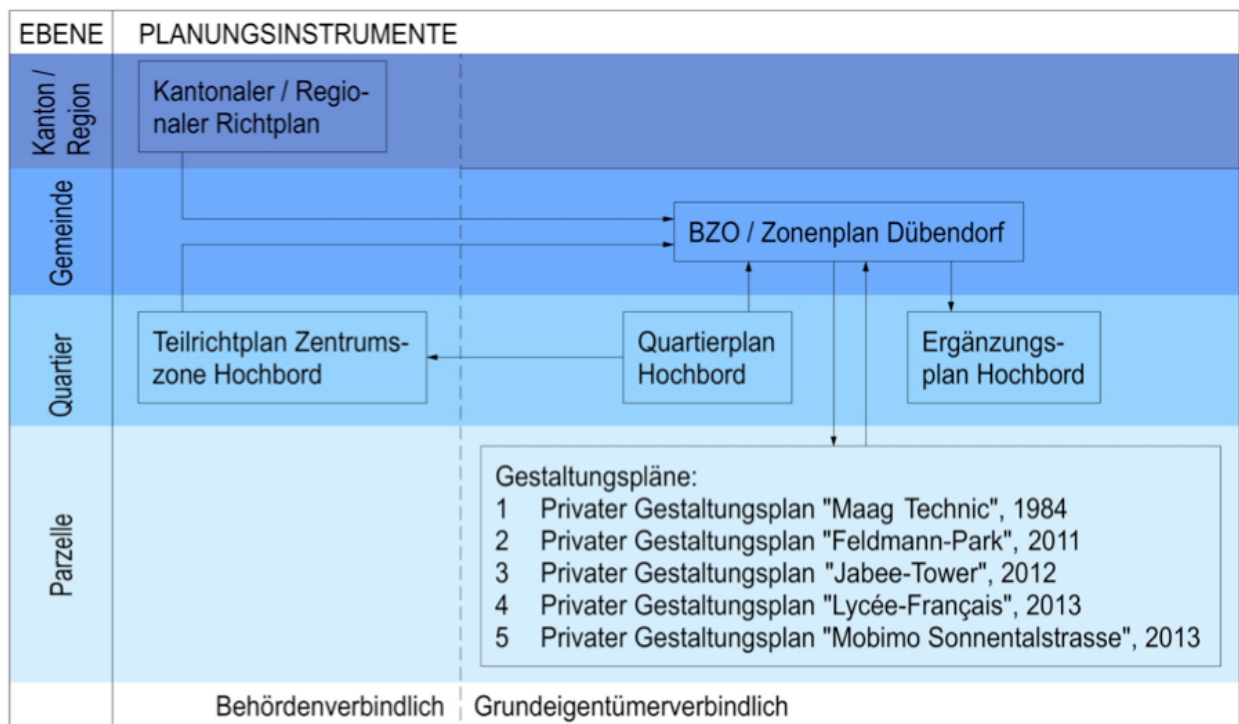
Im Zusammenhang mit hohen baulichen Dichten gewinnt die Umgebungsgestaltung umso mehr an Bedeutung. Aus diesem Grund sieht das Entwicklungskonzept die Sicherung von öffentlich zugänglichen Freiflächen, insbesondere im Zusammenhang mit Hochhäusern vor. Die Hochbordstrasse, die das gesamte Areal quert, wird verkehrsfrei und ist beidseitig mit Bäumen gesäumt. Das Schaffen von fussgängerfreundlichen Verbindungen wertet das Gebiet weiter auf.

Die Grundzüge des Entwicklungskonzepts werden im kommunalen Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" festgelegt. Er bildet die Grundlage für die Teilrevision der Nutzungsplanung.

Planerische Eckwerte

Die wichtigsten Massnahmen zur erfolgreichen Entwicklung des Gebiets Hochbord sind:

- Planungsrechtliche Erfolgsfaktoren - gestützt auf einen Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" - in der BO und in einem Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" festlegen:
 - Gestaltung Strassenräume auf Privatgrund sichern (gestützt auf §§ 76 und 97 PBG)
 - Klare Bebauungsformen fördern (gestützt auf §§ 49 lit f, 51 und 97 PBG)
 - Wohnnutzung als Quartierimpuls stärken (gestützt auf § 51 PBG)
 - Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen und Mischnutzung einfordern (gestützt auf § 51 PBG)
 - Parkartige Freiräume im Zusammenhang mit Hochhäusern ausscheiden (gestützt auf § 51 PBG)
- Qualitätssicherung durch Fachkommission und/oder Konkurrenzverfahren garantieren (gestützt auf §§ 238, 282 und 284 PBG, und Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord")
- Kohärenz zwischen den neuen Regelungen und den bestehenden Regelungen im Quartierplan, den Gestaltungsplänen und den Verträgen sicherstellen.



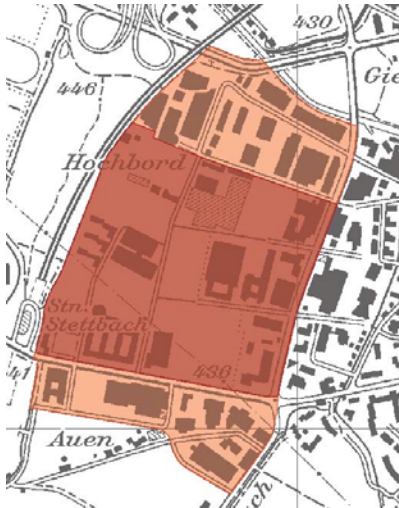
Inhaltliche Zuordnung

Für die Entwicklung des Gebietes sind Regelungen in verschiedenen Planungsinstrumenten erforderlich. Nachfolgend sind die Schwerpunkte der Regelungen dargelegt.

	Kantona- ler / regio- naler Richtplan	Quartier- plan Hochbord	Teilricht- plan Zent- rumszone Hochbord	BO / Zo- nenplan Düben- dorf	Ergän- zungsplan Hochbord	Richtpro- jekt / Kon- kurrenz- verfahren	Gestaltun- gspläne Hochbord	Bau- projekt
Verbindlichkeit Grundeigentümer	nein	ja	(nein)	ja	ja	(nein)	ja	ja
Bebauung			X	X	X	X	X	X
Freiraum			X	X	X	X	X	X
Nutzung	X		X	X	X	X	X	X
Verkehrerschliessung	X	X	x	x	x	X	X	X
Ver- und Entsorgung	x	X				X	x	X
Umwelt		x				X	x	X
Grundeigentum		X					(x)	(x)

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel



Zentrumsgebiet Hochbord mit dunklem Kerngebiet (Zentrumszone)

Die Ortsplanung wurde in den Jahren 1996/1997 gesamtrevidiert sowie 2008-2010 teilrevidiert. Das Gebiet Hochbord war in den Jahren 1998/1999 Anlass einer separaten Ortsplanungsrevision. Mit der vorliegenden Teilrevision soll die Ortsplanung eine auf die umschriebenen Entwicklungsziele abgestimmte Entwicklung des Gebiets Hochbord ermöglichen.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat in der Vorprüfung zum 1. Entwurf Ergänzungen bezüglich der Nutzungsverteilung (u.a. Wohnanteil max. 60%), der publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen, der öffentlichen Bauten und Anlagen (namentlich Schulanlage) und der städtebaulichen Einbettung ins Quartier und der Erschliessung verlangt.

Die Stadt ergänzte die Vorlage durch einen Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" sowie einen Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" (Teil der BO). Im vorliegenden Entwicklungskonzept erfolgt eine Analyse und darauf fussend werden die Festlegungen in der Revisionsvorlage beschrieben.

1.2 Vergleichbare Gebiete

Der Überblick über vergleichbare Zentrumsgebiete im Raum Zürich Nord und Glattal dient dem Einstieg.

Zentrum Zürich Nord (kantonales Zentrumsgebiet)

Fläche: 63'000 m²
Bauliche Dichte: ca. 7 m³/m²
Wohnanteil: Nur Mindestanteile in Zentrumszonen und Wohnzonen, lärmgeschuldetes Maximum von ca. 40% (Schätzung)
Planungsinstrumente: SBV
Spezialität: Nachträgliche Quartierbelegung

Plan Sonderbauvorschriften Gebiet Neu-Oerlikon



Zürich Leutschenbach (kantonales Zentrumsgebiet)

Fläche Leitbild: 28'700 m²,
gesamtes Gebiet: 78'000 m²
Bauliche Dichte: 8 m³/m²
Wohnanteil: Nur Mindestanteile,
lärmgeschuldetes Maximum von ca.
30% (Schätzung)
Planungsinstrumente: Leitbild (BZO)
Spezialität: Öffentliche Freiräume als
Vorleistung Stadt

Referenz Leutschenbach (Testplanungsbeitrag
pool Architekten)



Glattpark Opfikon (kantonales Zentrumsgebiet)

Fläche: 67'400 m²,
davon überbaubar: 31'000 m²
Bauliche Dichte: ca. 6.5 m³/m²
Wohnanteil max.: ca. 90%
Planungsinstrumente: SBV
Spezialität: Bewohnerverein

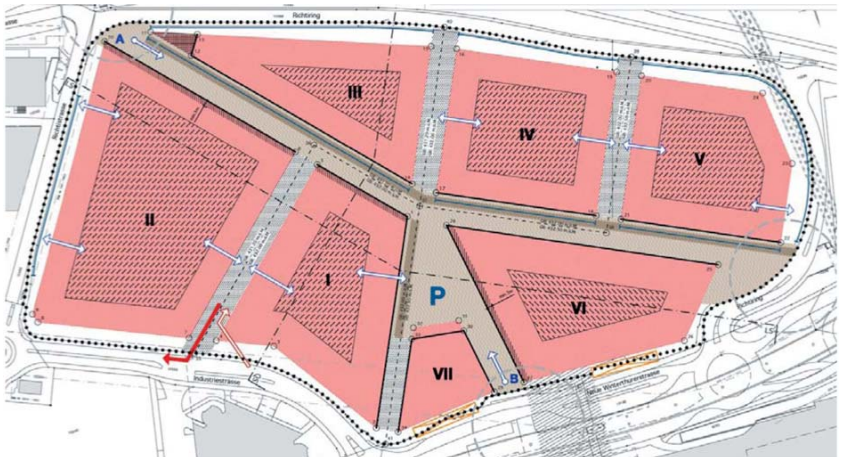
Plan Nutzungsverteilung Sonderbauvorschriften
Glattpark Opfikon



Richti-Areal Wallisellen (kantonales Zentrumsgebiet)

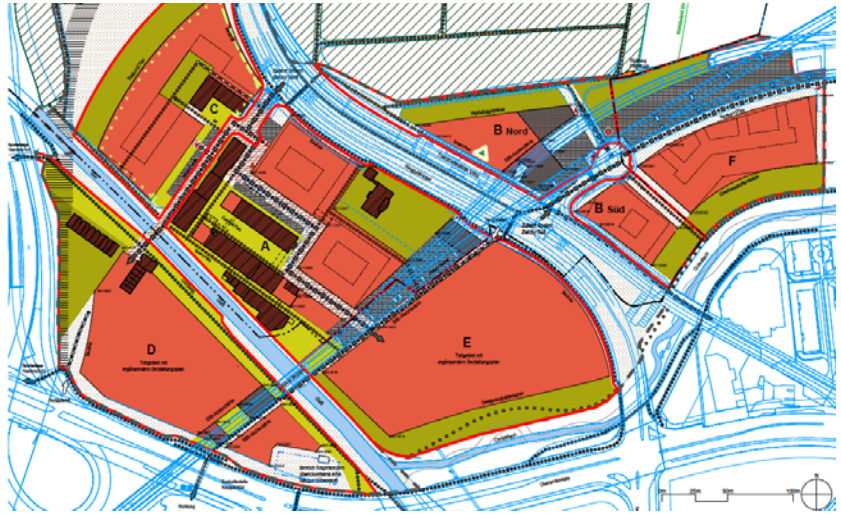
Fläche: 65'000 m²
Bauliche Dichte: ca. 8 m³/m²
Wohnanteil: max. ca. 40%
Planungsinstrumente: GP
Spezialität: Konsequenter Blockrand

Plan Gestaltungsplan Richti-Areal



Zwicky-Areal Wallisellen/Dübendorf (kantonales Zentrumsgebiet)

Fläche: 235'000 m²
Bauliche Dichte: ca. 5 m³/m²
Wohnanteil: max. ca. 90%
Planungsinstrumente: GP



Richtistrasse 6-8 Wallisellen (kantonales Zentrumsgebiet)

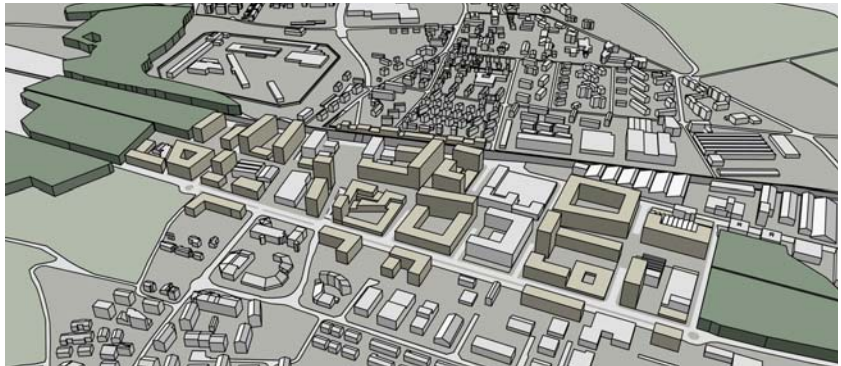
Fläche: 6'500 m²
Bauliche Dichte: ca. 8 m³/m²
Wohnanteil: max. ca. 0%
Planungsinstrumente: GP
Spezialität: Gestaltungsbeirat Hochhaus



Bahnhof Nord Regensdorf (regionales Zentrumsgebiet)

Fläche: 213'000 m²
Bauliche Dichte: ca. 5 und 8 m³/m²
Wohnanteil: max. ca. 90% (Entwurf GP)
Planungsinstrumente: BZO
Spezialität: Miteinbezug Bestandesbauten und Produktionsbetriebe

Visualisierung Städtebauliches Leitbild Dürig Architekten



Bülach Nord (kantonales Zentrumsgebiet)

Fläche: 110'000 m²
Bauliche Dichte: ca. 6-7 m³/m²
Wohnanteil: max. ca. 66%
Planungsinstrumente: öffentlicher GP, Detail-GPs

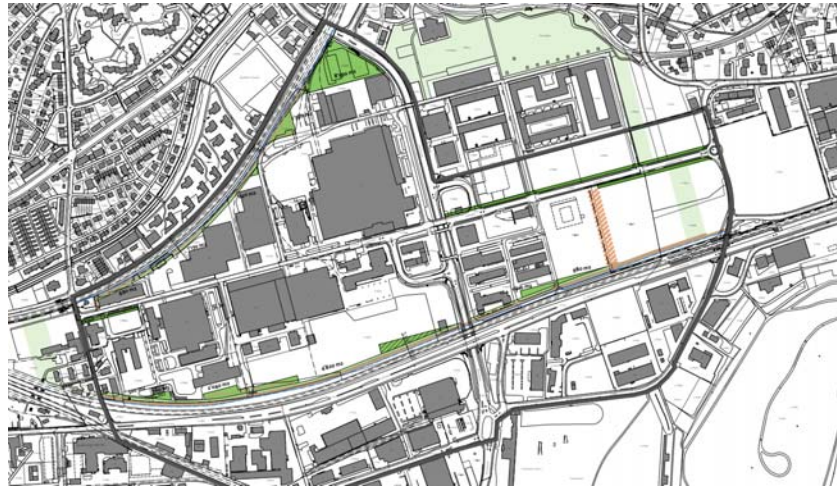
Plan Gestaltungsplan Bülach Nord



Neuhegi-Grüze Winterthur (kantonales Zentrumsgebiet)

Fläche: ca. 100'000 m²
Bauliche Dichte: Z3: ca. 7 m³/m²,
I2: 9 m³/m²
Wohnanteil: ca. 25%
Planungsinstrumente: BZO / Ergän-
zungsplan (u. teilweise GP-Pflicht)
Spezialität: Sicherung Freiräume auf
Privatgrundstücken, Entwicklung um
neue S-Bahnstation

Ergänzungsplan Neuhegi-Grüze, Erschliessung
und Freiraum



Niderfeld Dietikon (kantonales Zentrumsgebiet)

Fläche: 40'000 m²
Bauliche Dichte: unbekannt
Wohnanteil: unbekannt
Planungsinstrumente: GP-Pflicht
Spezialität: Anbindung an Limmattal-
bahn, stark verkehrserzeugende
Nutzungen

Perimeter Gebiet Niderfeld mit GP-Pflicht



Erkenntnisse

Aus den Referenzplanungen in Zentrumsgebieten in der Agglomeration Zürich lassen sich die folgenden Erkenntnisse für ein erfolgreiches und funktionierendes Quartier Hochbord ableiten:

- Die Herausbildung eines eigentlichen "Wohnkerns" fördert die Belebung und Identität des Areals.
- Arealbedingte "Spezialitäten" und Eigenheiten wirken als Marke und unterstützen die Standortpositionierung positiv.
- Zentrale, grosszügige Freiräume mit hoher Qualität sind sowohl für die Attraktivität der Wohn- als auch Arbeitsplatznutzungen ein entscheidender Faktor und wirken als Ausgleich zu den grossen Dichten.
- Eine klare städtebauliche Gesamtform / Grundstruktur wirkt positiv für die einheitliche Wahrnehmung des Gebiets und stärkt eine eigenständige Positionierung.
- Der frühe Miteinbezug von Eigentümern / Entwicklern / Investoren und der Bewohner sichert die Umsetzung der planerischen Überlegungen und hilft, frühzeitig Probleme und wichtige Details der weiteren Entwicklung zu erkennen und Massnahmen zu ergreifen.

2. Grundlagen

2.1 Quartierkonzept 2003



Konzeptplan

Im Jahr 2003 wurde als Vorgabe für die Entwicklung des Gebiets Hochbord ein Quartierkonzept vom Stadtrat verabschiedet. Dieses diente der Klärung des Anschlusses des Gebiets an die Glattalbahn. Weiter legt es dar, wie baureife Grundstücke erreicht werden. Das Quartierkonzept umschreibt Ziele und Randbedingungen sowie Lösungsansätze zur weiteren Entwicklung des Gebiets. Es umfasst insbesondere die Themenbereiche Bebauung, Freiräume, Nutzung und Verkehr. Zentrales Element ist die Sicherstellung eines zentralen öffentlichen Freiraums entlang der Hochbordstrasse, verbunden mit einem rückwärtigen Erschliessungssystem für den Autoverkehr. Gleichzeitig wurden entlang der Hochbordstrasse sowie am Bahnhof Stettbach bevorzugte Hochhausstandorte ausgeschrieben.

2.2 Quartierplan



Strassen, Wege und Bauparzellen

Im Jahr 2010 wurde mit dem Quartierplan Hochbord die Erschliessung und Landarrondierung des Gebiets geregelt. Wichtig ist das darin bestätigte rückwärtige Erschliessungsregime mit der für den Individualverkehr gesperrten Mischverkehrsfläche im mittleren Teil der Hochbordstrasse. Darüber hinaus wurden an verschiedenen Orten die öffentlichen Fuss- und Velowege mittels Parzellen oder Dienstbarkeiten gesichert. Mit den Verkehrsbaulinien wurde der öffentliche Raum festgelegt. Die im Quartierkonzept angedachten erweiterten Freiräume konnten dabei im Quartierplan nicht sichergestellt werden. Der Quartierplan ist die verbindliche Grundlage für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung.

2.3 Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum



Planausschnitt Leitidee Gestaltung

In Ergänzung zum Quartierplan wurde eine behördenverbindliche "Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum" entwickelt. Diese sieht eine Baumallee entlang der Hochbordstrasse und Baumreihen entlang der sekundär davon abgehenden Quartierstrassen vor. Auch die Gestaltung der jeweiligen Strassenquerschnitte wird in der Leitidee festgelegt. Ebenfalls in die Leitidee integriert wurde der zu diesem Zeitpunkt bereits geplante öffentlich zugängliche Freiraum an der Hochbordstrasse beim Jabee-Tower.

2.4 Richtplanung

Kanton



Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet Hochbord als Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung festgelegt.

Den Zentrumsgebieten kommt die Funktion als Siedlungsschwerpunkte von kantonaler Bedeutung in den Bereichen Bildung, Kultur und Wirtschaft zu. Dabei sind Mischnutzungen und höhere Dichten anzustreben. Im Weiteren ist die Freiraumgestaltung bedarfsgerecht zu strukturieren und eine hohe Erschliessungsqualität zu gewährleisten.

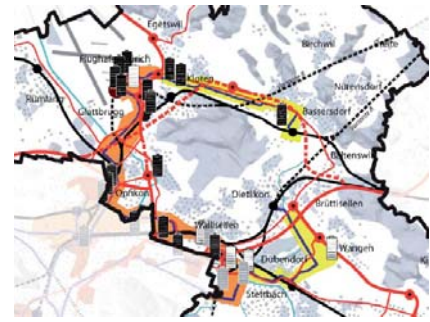
Die Stadt hat gemäss Massnahmenbeschrieb im Richtplan das Zentrumsgebiet gemäss den örtlichen Gegebenheiten und Planungsabsichten zu strukturieren und zu etappieren. Bei der Anpassung von Nutzungsplänen sind als Regelfall Lösungen anzustreben, die das Bauen gestützt auf die Grundordnung ermöglichen. Aufgrund des wesentlichen überörtlichen Interesses an der Entwicklung der Zentrumsgebiete sind aber auch die Voraussetzungen für die Ausarbeitung von Sonderbauvorschriften und von Gestaltungsplänen gegeben.

Region

Im regionalen Raumordnungskonzept (RegioROK) ist im Gebiet Hochbord entlang der Zürichstrasse und Ringstrasse sowie im Bereich der Fachmärkte ein hufeisenförmiges Arbeitsplatzgebiet eingetragen. Im Hochhauskonzept ist das Gebiet Hochbord Teil des Hochhausbands entlang der Glattalbahn und bildet zugleich den südöstlichen Auftakt für höhere Hochhäuser (40 m und mehr), die entlang der Zürcher Stadtgrenze zwischen Hochbord und Flughafen angestrebt werden.

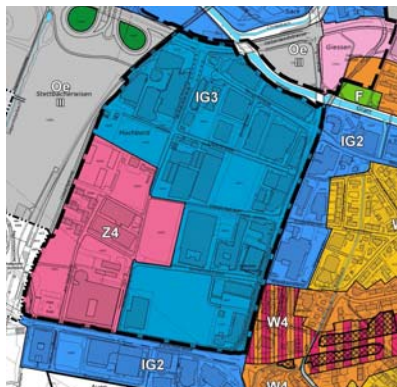


RegioROK (K=Konsum)



Hochhauskonzept

2.5 Teilrevision Nutzungsplanung



Eine im Jahr 2006 durchgeführte Studie hat gezeigt, dass die momentanen Kapazitäten der Dübendorfer Entwicklungsgebiete für Arbeitsplätze den Bedarf bei weitem übersteigen, die Kapazitäten der Wohnzonen in den Entwicklungsgebieten hingegen begrenzt sind. Die Prämisse, wonach die Siedlungsentwicklung prioritär nach innen erfolgen muss, hat den Stadtrat Dübendorf dazu bewogen, die Zonenordnung im Gebiet Hochbord anzupassen.

2.6 Gestaltungspläne im Gebiet



Im Gebiet südlich der Lagerstrasse existieren verschiedene rechtskräftige Gestaltungspläne. Es sind dies:

- 1 Privater Gestaltungsplan "Maag Technic", 1984 / RRB 558/1988
- 2 Privater Gestaltungsplan "Feldmann-Park", 2011 / BDV ARE 15/2012
- 3 Privater Gestaltungsplan "Jabee-Tower", 2012 / BDV ARE 172/2012
- 4 Privater Gestaltungsplan "Lycée Français", 2013 / BDV ARE 106/2013
- 5 Privater Gestaltungsplan "Mobimo Sonnentallstrasse", 2013 / BDV ARE 44/2014

3. Analyse

3.1 Basis

Aufgrund der diversen offenen, parallelen Planungen im Gebiet Hochbord ist für die Erarbeitung der Analyse zuerst der Bezugszustand zu definieren. Als "Bestand" gilt im vorliegenden Entwicklungskonzept:

- Physisch vorhandene Bauten und Anlagen inkl. Nutzung Referenzdatum September 2014
- Quartierplan 2010
- Freiraumelemente aus Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum 2014
- Bewilligte Gestaltungspläne und Bauprojekte Referenzdatum September 2014
- Festgesetzte Linien öffentlicher Verkehr Referenzdatum September 2014
- Eigentümerverhältnisse Referenzdatum September 2014

3.2 Analysethemen

Die verschiedenen Analysethemen sind im separaten Arbeitspapier "Gebiet Hochbord - Städtebauliche Analyse" beleuchtet (siehe Anhang 1).

3.3 Erkenntnisse aus der Analyse

Für die Erarbeitung des Entwicklungskonzepts lassen sich die folgenden Erkenntnisse ableiten:

Bebauung

Die Qualität der Bebauungsstruktur im Gebiet ist sehr heterogen. Entsprechend sind die verschiedenen Zeithorizonte der einzelnen Bauten im Entwicklungskonzept aufzunehmen. Mit den neusten Gebäuden, insbesondere im Westen des Areals, wird die künftige städtebauliche Struktur zu einem gewissen Mass vorweggenommen.

Nutzungsverteilung

Die bestehende Nutzungsverteilung stimmt weitestgehend mit den Lagequalitäten überein. Sie bildet eine gute Basis für die angestrebte Nutzungsdurchmischung (max. 60% Wohnen).

Freiraum	Die Strassenräume gemäss Leitidee zur Gestaltung bilden ein wichtiges Freiraumelement. Die Baumpflanzungen sind nach Westen fortzuführen. Weiteres wichtiges Element sind die parkartigen Freiräume auf privaten Grundstücken, die im Zusammenhang mit Hochhäusern entstehen.
ÖV-Anbindung	Das Areal ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr (ÖV) angebunden: Bahnhof Stettbach, Glattalbahn-Haltestelle Ringwiesen, Bushaltestellen Neugut Süd und Hochbordstrasse.
Langsamverkehr	Das orthogonale Erschliessungssystem bildet eine gute Voraussetzung für ein attraktives Fusswegsystem der kurzen Wege. Defizite bestehen insbesondere in der Fortführung des Wegsystems gegen Westen (zum Chästrägerweg) und in der Anbindung des Bahnhofs Stettbach.
Erschliessung Autoverkehr	Die Anbindung des Autoverkehrs an das übergeordnete Strassennetz ist sehr gut. Gleichzeitig kann der zentrale Bereich der Hochbordstrasse durch die rückwärtige Erschliessung als Freiraum freigespielt werden.
Eigentümerstruktur	Die Parzellarstruktur lässt grundsätzlich eine vielversprechende Entwicklung des Areals zu. An einigen Orten wird eine gemeinsame Entwicklung mit mehreren Eigentümern oder eine Arrondierung nötig werden.

4. Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord"

Konzeptioneller Rahmen

Das Entwicklungskonzept wird in Form eines kommunalen Teilrichtplans "Zentrumszone Hochbord" vom Gemeinderat als Basis für die Teilrevision der Nutzungsplanung und der späteren Umsetzung in den Baubewilligungen und den Gestaltungsplänen verabschiedet. Es löst in diesem Sinne das "Quartierkonzept Hochbord" aus dem Jahre 2003 ab und übernimmt die zentralen Festlegungen aus der "Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum". Die vom Stadtrat Dübendorf am 16. Januar 2014 verabschiedete "Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum" regelt als Teil der Quartierplanung auch Detailfragen und bleibt daher in Kraft.

Festlegungen Teilrichtplan

Der kommunale Teilrichtplan (Text und Karte) legt die übergeordneten Prinzipien und Gestaltungsgrundsätze zu folgenden Aspekten des Entwicklungskonzepts fest:

- Gebietsausrichtung
- Städtebauliche Typologie
- Hochhäuser
- Freiraum
- Nutzung
- Erschliessung
- Baufeldentwicklung

Karteneinträge

In der Richtplankarte ist die Grundstruktur "Block" mit Hochhausband im Westen festgelegt. Im Rahmen der Umsetzung ist der erforderliche Spielraum für Umsetzungsinterpretationen (Anordnungsspielraum) aufgrund von konkreten Baufeldentwicklungen offen zu halten. Im Weiteren zeigt die Richtplankarte die primären und sekundären Erschliessungsachsen sowie ergänzende Fusswegverbindungen mit Anordnungsspielraum durch die einzelnen Baufelder an.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Die grundeigentümerverbindlichen Festlegungen und die Regelungen der übrigen Aspekten erfolgen in der Bau- und Zonenordnung respektive im Ergänzungsplan.

5. Nutzungsplanung

5.1 Instrument "Bau- und Zonenordnung"

Bauordnung

In der Bauordnung werden detailliertere Bauvorschriften zum Gebiet Hochbord (inkl. Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord) erlassen. Nachfolgend sind die Änderungen und Ergänzungen kommentiert.

Art. 3 Abs. 2 BO

Der zusätzliche Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" wird in der Aufzählung eingefügt. Im Ergänzungsplan werden die Bestimmungen in Art. 16b BO soweit möglich örtlich festgelegt.

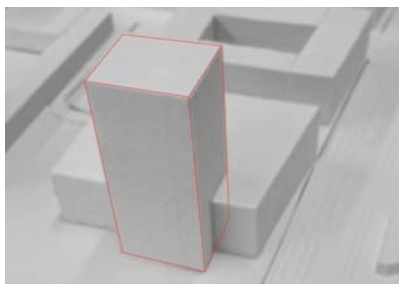
Art 3 Abs. 4 BO

Der zusätzliche Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" wird in der Aufzählung eingefügt. Der Teilrichtplan ist ein eigenständiges Dokument (Festsetzung Gemeinderat) und dient im Wesentlichen der Umsetzung der Art. 16b und 39 BO.

Art. 16 BO

Art. 16 BO legt die Grundmasse für die Zentrumszonen fest. Er wird in den nachfolgenden Punkten angepasst.

Freiflächenziffer



Rotes Hochhausvolumen für Berechnung Freifläche in Gesamtgebäude

Mit der Festlegung einer Freiflächenziffer in der Zentrumszone Z4 wird erreicht, dass ein substanzieller Anteil der Freiflächen (20%) ansprechend und gut nutzbar gestaltet wird. Damit kann eine hohe Umgebungsqualität sichergestellt werden.

Bei den Hochhäusern ergibt sich ein höherer Freiflächenanteil von 40% aufgrund der Schattenwurfregelung. Bei kombinierten Überbauungen (z.B. Hochhaus mit Sockel gemäss nebenstehender Abbildung) wird der Freiflächenanteil je anteilmässig berechnet. Dem Hochhaus ist das gesamte Bauvolumen des Hochhausteils ab gewachsenem Boden (Projektion Normalgrundriss des Hochhausteils über 25 m) anzurechnen.

minimaler und maximaler Wohnanteil

Der Wohnanteil wird neu detaillierter im Ergänzungsplan sowie in Art. 16b Abs. 4 BO geregelt, deshalb erfolgt in Art. 16 BO lediglich ein Hinweis auf den Ergänzungsplan.

Dachgeschosse

In der Zentrumszone Z4 ist künftig kein Dachgeschoss mehr zulässig, weil dies aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht ist. Im Gegenzug wird die Gebäudehöhe um 5 m erhöht, d.h. es ist problemlos ein Vollgeschoss mehr realisierbar. Auf die Ausnutzung hat die Änderung keine Auswirkung. Zudem kann die Auslegung der heutigen Bestimmung zu Problemen führen, da in der Z4 keine maximale Vollgeschosszahl festgelegt ist.

Gebäudehöhe/Gesamthöhe	Städtebaulich sind klare Formen erwünscht. Deshalb wird die bisherige Regelung mit Gebäudehöhe (20 m) und Firsthöhe (7 m) neu durch eine Gesamthöhe (25 m) ersetzt. Die neue Regelung begünstigt auch die Realisierung überhoher Erdgeschosses gemäss Art. 16b Abs. 4 BO, was die erfordernten publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen unterstützt. Des Weiteren werden dadurch grössere Freiräume gefördert, da bei unveränderter Ausnützung geringere Fussabdrücke der Gebäude resultieren. Es gilt jedoch festzustellen, dass die Gesamthöhe von 25 m an einzelnen Orten aufgrund § 279 Abs. 2 PBG geringfügig nicht ausschöpfbar ist. Die Zentrumszone Z4 umfasst nur das Gebiet südlich der Lagerstrasse und reicht nicht bis zur Glatt oder zum Chriesbach. Eine Festlegung wie in den Industrie- und Gewerbezonon (Art. 23 BO), wo die Gebäudehöhe auf einem Streifen von 40 m Breite entlang der Glatt, dem Chriesbach und der Wohnzone im Gfenn auf 12 m begrenzt ist, erübrigt sich deshalb.
Grenzabstand	Es ist eine dichte, städtische Überbauungsweise erwünscht. Daher wird der Grenzabstand auf das kantonalrechtliche Minimum beschränkt. Die Reduktion des Grenzabstandes vergrössert den Projektierungsspielraum hinsichtlich der Anordnung der Bauten. Befriedigende wohnhygienische Verhältnisse sind im Rahmen der Bestimmung 16b Abs. 1 BO einzufordern.
Art. 16a BO	Die Einforderung einer städtebaulichen und wohnhygienischen befriedigender Integration der Wohnnutzung in der Zone Z4 wird in diesem Artikel weggelassen, da neu eine entsprechende Einforderung in Art. 16b Abs. 1 BO erfolgt.
Art. 16b BO	Art. 16b BO ergänzt neu die Vorschriften in der Zone Z4 mit den nachfolgenden Aspekten.
Nachweis Städtebau und Wohnhygiene	Vor dem Hintergrund der hohen Standortgunst sowie der relativ grossen Flexibilität in der Bebauungstypologie ist die Einforderung eines qualitativen Städtebaus und Wohnungsbaus im Gebiet Hochbord wichtig. Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG resp. § 238 Abs. 2 PBG. Gewährleistet wird die Umsetzung im einzelnen Gestaltungsplanverfahren und im Baubewilligungsverfahren über ein Konkurrenzverfahren oder durch eine vom Stadtrat eingesetzte Fachkommission.
Ausrüstung/Ausstattung und Energie	Die Bauvorhaben sind gemäss § 71 PBG zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Im Rahmen der Gestaltungspläne sind die entsprechenden Anforderungen zu formulieren (z.B. Minergie-P-Standard, SIA-Energieeffizienzpfad Merkblatt 2040). Zudem sind für die Entsorgung von Abfällen Unterflurcontainer zu erstellen.

Anbaupflichten



Wichtig ist die Erreichung von klaren, gefassten Strassenräumen (Blockrandquartier in zweitgemässer Ausgestaltung). Deshalb ist an die im Ergänzungsplan bezeichneten Eckpunkte (Anbaulänge jeweils mindestens 15 m auf beiden Anbauseiten) und Linien (Anstosslänge mindestens 80%) mit Anbaupflicht anzubauen. Die Gebäude sollten mindestens 3 Vollgeschosse aufweisen. Es muss ein Zusammenspiel der beiden Bebauungstypen "Block" und "Hochhaus" erfolgen. Die Form und Stellung der Hochhäuser darf die Struktur des gesamten Gebiets nicht unterlaufen.

Wohnanteile

Mit der Schaffung der Zentrumszone Z4 anlässlich der letzten Revision 1998/99 wurde Wohnnutzung im Hochbord zugelassen, ohne dass ein Mindest- oder ein Höchstwohnanteil festgelegt wurde. In den letzten zehn Jahren ist die Nachfrage nach Wohnraum gestiegen, was Investoren und Bauherrschaften veranlasste, vermehrt Projekte mit hauptsächlichem oder sogar reinem Wohnanteil zu realisieren. Eine erste reine Wohnüberbauung besteht in der Z4 auf dem Areal Kat.-Nr. 16940 (Gestaltungsplan „Feldmann Park“).

Die unterschiedlichen Lagequalitäten und das Ziel der Stärkung des Wohnens im Gebietsinnern erfordern in der Zone Z4 eine spezifische Regelung der Wohnanteile. Durch die differenzierten Gebietsausscheidungen können eine optimale Abstimmung der Nutzungen sowie die Durchmischung des Gebiets sichergestellt werden. Um den angestrebten Charakter eines urbanen Mischgebiets zu erreichen und um kein reines Wohngebiet zu errichten, werden Höchstwohnanteile festgelegt. Die Festlegung der Minimal- und Maximalanteile bedeutet eine gewisse Sicherheit für die Entwicklungsplanung und entspricht der Vorgabe aus dem Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord". Auch die bestehenden Zentrumszonen Z1 und Z2 im Zentrum Dübendorfs schreiben Mindestwohnanteile von 30 resp. 60% vor.

Entlang stadtprägender Achsen mit Publikumsverkehr, ÖV-Erschliessung und/oder einer hohen Lärmbelastung soll strassenseitig neuer Wohnraum zurückhaltend erstellt werden. Auf einen expliziten Ausschluss wird verzichtet, weil fallweise in den Obergeschossen zweckmässige Lösungen sowohl bezüglich Orientierung als auch Lärmschutz möglich sind.

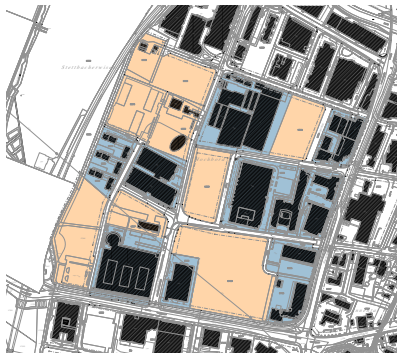
Die bezeichneten publikumsorientierten Nutzungen dienen der Belebung des Quartiers und erhöhen die Wohnqualität. Aus diesem Grund sind sie von den Bestimmungen zum Wohnanteil ausgenommen. Damit wird auch sichergestellt, dass das Lycée Français de Zurich zonenkonform bleibt.

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen



Zur Quartierbelebung sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen (Verkaufsnutzungen, Gastronomie usw.) anzuordnen. Aufgrund der Frequentierung sind diese am zentralen Abschnitt der Hochbordstrasse, dem Bahnhofplatz Stettbach sowie der Ringstrasse und Zürcherstrasse zu konzentrieren. Die Vorschrift betrifft lediglich die erste strassenseitige Raumtiefe.

Lärmschutz



■ Baubereiche mit Immissionsgrenzwert
■ Baubereiche mit erhöhtem Lärmschutz

Mit der Mischnutzung mit dem vorgesehenen Wohnanteil bleibt die heutige Zuordnung (Empfindlichkeitsstufe III) im Gebiet Hochbord angemessen und zweckmässig.

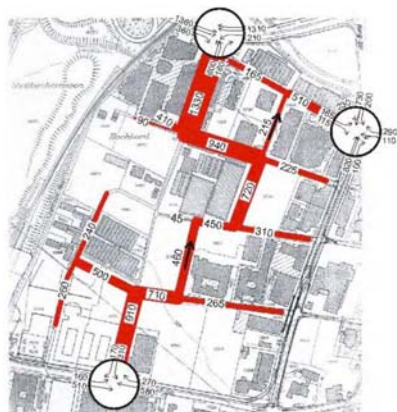
Bei der bereits erfolgten und auch bei der nun vorgenommenen Umzonung von der Industrie- und Gewerbezone in eine Zentrumszone gelten gemäss Art. 24 Abs. 1 USG nicht die Anforderungen an eine Neueinzonung (Planungswert). Gemäss Quartierplan gelten für die bereits feinerschlossenen Teile die Immissionsgrenzwerte, für die erst mit dem Quartierplan erschlossenen hingegen die Planungswerte.

Auf den im Ergänzungsplan bezeichneten Baufeldern mit erhöhtem Lärmschutz ist im Gestaltungsplanverfahren die Einhaltung der jeweiligen Pegelwerte nachzuweisen. Ausnahmebewilligungen im Sinne von Art. 30 LSV bleiben offen. Massgebend ist die Beurteilungspraxis "Neue Wohnnutzungen im lärmigen Siedlungsraum" der Fachstelle Lärmschutz.

Massgebend für die Beurteilung sind die im Lärmgutachten vom 13. Januar 2004 dargelegten Emissionspegel. Diese sind an der Ringstrasse und Zürichstrasse seit 2004 leicht gestiegen:

Zürichstrasse	2004	2014
	Tag: 76.3 dB	Tag: 77.8 dB
	Nacht: 68.3 dB	Nacht: 70.4 dB
Ringstrasse	2004	2014
	Tag: 78.6 dB	Tag: 80 dB
	Nacht: 69.7 dB	Nacht: 71.2 dB

Durch den Einsatz der Pegelwerte wird der Berücksichtigung zukünftiger Verkehrszunahmen und damit verbundenen zusätzlichen Lärmimmissionen Rechnung getragen.



Verkehrsbelastungen Quartierstrassen

Bei den Quartierstrassen wird davon ausgegangen, dass sich gegenüber der Berechnung aus dem Jahr 2004 keine Änderungen ergeben werden.

Die Planungswerte gegenüber dem Fluglärm sind eingehalten.

Strassenraum



Die Strassenräume sind wichtige Aufenthalts- und Durchgangsräume. Aus diesem Grund sind in den im Ergänzungsplan bezeichneten Strassen- und Wegabschnitten Baumreihen zu pflanzen und Vorzonen strassenraumorientiert von Fassade zu Fassade zu gestalten. Basis bildet die "Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum", welche der Stadtrat am 16. Januar 2014 als Umsetzung des Quartierplanes verabschiedet hat. Die nun getroffene Festlegung stützt sich auf § 76 PBG, welche eine nähere Regelung der Begrünung zulässt.

Die primären und sekundäre Achsen sind von direkten Zufahrten freizuhalten. Die Zu- und Wegfahrten von Tiefgaragen sind nur ab tertiären Achsen zulässig. Einerseits sind dies die bereits im Quartierplan ausgeschiedene Strassen, andererseits können die Grundeigentümer weitere (arealinterne) tertiäre Achsen ausgestalten.

Art. 17 BO

In der Zentrumszone Z4 wird eine ausgewogene Mischung von Wohnen und Arbeiten angestrebt. Stark verkehrserzeugende Nutzungen würden dies verunmöglichen. Die Punkte a) und b) präzisieren resp. definieren, welche Bauten und Anlagen aus diesem Grund unzulässig sind.

Art. 39 BO



In der Zentrumszone Z4 sind Hochhäuser grundsätzlich zulässig.

In den Bestimmungen der Zentrumszonen (Art. 16 BO) sowie der Industrie- und Gewerbezone (Art. 23 BO) sind maximale Gebäude- und Gesamthöhen festgelegt. Zugleich erlaubt Art. 39 BO, gestützt auf § 282 PBG, die Erstellung von Hochhäusern in eng umgrenzten Gebieten. Um einen Widerspruch zwischen der zonengemässen Grundmassbestimmung und der Zulässigkeit von Hochhäusern innerhalb der rechtsgültigen Bauordnung zu vermeiden, wird Art. 39 BO um einen Abs. 2 ergänzt, der die zonengemässe max. Gebäudehöhe für die in Abs. 1 definierten „Hochhaus-Gebiete“ aufhebt.

Eine Ausnahme gilt für den im Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" bezeichneten Hochhausbereich West, wo die maximal zulässige Gesamthöhe für Hochhäuser 60.0 m beträgt. Die dadurch erzeugte Höhenstaffelung leitet den Übergang vom Siedlungsgebiet zur Allmend Stettbach hin ein.

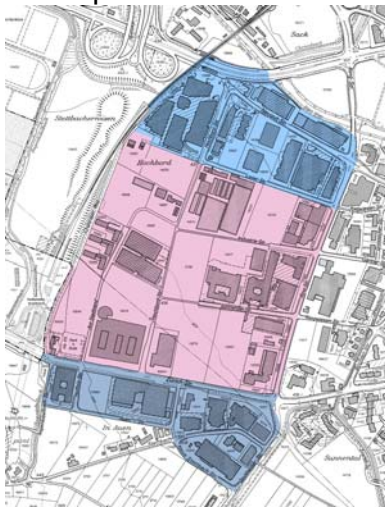
Art. 39a BO

Bisher gilt gemäss Art. 39a BO für die Wohnzone W2c, sowie die Zonen IG3 und Z4 Gestaltungsplanpflicht. Die Aufzählung wird präzisiert. Die Gebiete Giessen / Neugut / Chriesbach (Zonen Z3, W4, IG2, Oe), Hochbord (Zonen Z4, IG3) werden eingefügt.

Nach heutiger nutzungsplanerischer Praxis sind für Gebiete, die mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden, deren Ziele transparent darzulegen. Dem wird mit einer Erweiterung und Präzisierung des Artikels 39a nun Rechnung getragen. So sind für die Gebiete mit erhöhtem Lärmschutz gemäss Ergänzungsplan die Einhaltung der jeweiligen Pegelwerte im Gestaltungsplanverfahren nachzuweisen.

Abs. 2 schliesslich erläutert, dass die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Sonnenberg, welche bereits in der Gesamtrevision der Ortsplanung 1996/97 festgelegt wurde, dem Nachweis der Einhaltung der Planungswerte nach Lärmschutzverordnung dient. Dies ist bisher nicht explizit festgehalten.

Zonenplan



Das gesamte Gebiet Hochbord im Geviert Bahnareal (Chästrägerweg) - Lagerstrasse - Ringstrasse - Zürichstrasse (Geltungsbereich Ergänzungsplan) wird der Zentrumszone Z4 zugeteilt.

In die erweiterte Zentrumszone Z4 fallen diverse, mehrheitlich unüberbaute Grundstücke. Für die beiden Grundstücke Grundstücke Kat.-Nr. 16939 und 16938 wurde ein privater Gestaltungsplan aufgestellt und mit ARE 106/2013 vom 22. August 2013 genehmigt, der auf Kat.-Nr. 16939 den Neubau des Lycée Français de Zurich vorsieht. Wohnnutzung ist nicht vorgesehen. Eine Zuordnung zur Zentrumszone Z4 mit einem Mindestwohnanteil ist aufgrund der möglichen Abweichungen gestützt auf Art. 16b Abs. 4 BO zweckmässig.

Durch den Planungssperimeter Hochbord verläuft eine Freileitung für Starkstrom der ewz. Solche Stromanlagen erzeugen niederfrequente magnetische und zum Teil elektrische Felder (NIS). Die entsprechende Bundesverordnung (NISV) legt einen Anlagegrenzwert für den Effektivwert der magnetischen Flussdichte von 1 μ T fest, woraus sich ein entsprechender räumlicher Korridor ergibt (NIS-Korridor). Bei Umzonungen muss der Anlagegrenzwert nicht eingehalten werden, er gilt nur bei Neueinzonungen. Jedoch ist es hilfreich, im Hinblick auf künftige private Gestaltungspläne und Bauvorhaben über das Ausmass des NIS-Korridors Bescheid zu wissen. Es empfiehlt sich, innerhalb des NIS-Korridors freiwillig auf den Bau von Orten mit empfindlicher Nutzung (Wohn- und Arbeitsräume ab 4 Stunden Aufenthaltsdauer pro Tag) zu verzichten und dort eher nur technische Räume wie Abstellräume oder Garagen einzurichten. Im Zonenplan wird deshalb neu der NIS-Korridor eingezeichnet.

Ergänzungsplan

Zu den Vorschriften der Zentrumszone Z4 wird ein Ergänzungsplan Situationsplan 1:1000 festgesetzt.

Im Ergänzungsplan sind auch die im Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" bezeichneten Wegabschnitte dargestellt. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Baubewilligungs- resp. Gestaltungsplanverfahren.

Ebenfalls als Information sind die Entwicklungseinheiten dargestellt. Der Stadtrat kann bei der etappenweisen Entwicklung von Grundstücken unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Etappierungslösungen bewilligen.

5.2 Instrument "Gestaltungsplan"

Die Basis für Gestaltungspläne bildet ein Richtprojekt, das durch die Fachkommission der Stadt zu beurteilen ist oder – für Hochhäuser zwingend – in einem Konkurrenzverfahren ermittelt wird. Die Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung durch den Stadtrat sowie der kantonalen Genehmigung. Die Einhaltung der Anforderungen nach Art. 16b Abs. 1 sind über die vom Stadtrat eingesetzte Fachkommission oder das vorgeschriebenen Konkurrenzverfahren gesichert. Bei weitergehenden Erleichterungen resp. Abweichungen zur Grundordnung ist die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.

5.3 Instrument "Fachkommission"

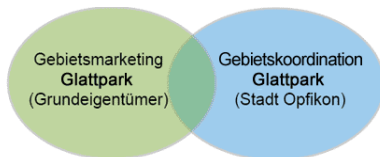
Zur Beurteilung der Bauvorhaben setzt der Stadtrat eine Fachkommission (z.B. um Hochhauspezialisten ergänzte Heimatschutz- und Ortsbildkommission) ein.

5.4 Instrument "Gebietsmanagement"



Beispiel Quartierverein Glattpark

Die Stadt unterstützt die Gründung und den Betrieb eines Quartierverein Hochbord. Dieser trägt mit Veranstaltungen dazu bei, dass die Bewohner (und Gewerbetreibenden) sich gegenseitig kennenlernen. Dies fördert das Zusammenleben und den Quartiergeist. Weiter vertritt der Verein in konstruktiver Zusammenarbeit mit der Stadt die Interessen des Quartiers.



Beispiel Gebietsmarketing Glattpark

Die Stadt unterstützt ein allfälliges Gebietsmarketing. Treibende Kraft müssen die Grundeigentümer sein.

5.5 Instrument "Regionaler Richtplan"

Im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision des regionalen Richtplanes sind - soweit erforderlich - die Vorgaben für das Gebiet Hochbord zu machen:

- Zentrumsgebiet / Mischgebiet:
Nutzungsvorgaben (Wohnanteile, SVN usw.)
- Hochhausgebiet:
Zulässigkeit von Hochhäusern, evtl. Vorgaben zur maximalen Gebäudehöhe
- Velo- / Fusswege:
Regionale Verbindungen und Ausbaustandard
- Öffentliche Bauten:
Bezeichnung Lycée Français Zürich

Sobald der Entwurf vorliegt, sind die relevanten Aspekte durch den Stadtrat Dübendorf einzubringen.

6. Auswirkungen

Stadtentwicklung

Mit der Strategie der weiteren Öffnung des Gebiets Hochbord für die Wohnnutzung wird ermöglicht, das in den kommenden Jahren zu erwartende Bevölkerungswachstum auffangen zu können, ohne das Siedlungsgebiet auszudehnen. Damit leistet das vorliegende Entwicklungskonzept gleichzeitig einen wichtigen Beitrag, die Siedlungsentwicklung entsprechend den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung nach innen zu lenken.

Die Teilrevision schafft die Voraussetzungen für die Transformation des ehemaligen Industriegebiets in ein durchmischtes Quartier. Es wird ein belebtes urbanes Quartier angestrebt. Mit der Schaffung von dichten Siedlungsteilen mit gemischter Nutzung und hoher Siedlungsqualität wird die Funktion des Gebiets Hochbord als Zentrumsgebiet – wie es im kantonalen Richtplan festgelegt ist – insgesamt bestärkt.

Städtebau

Mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept wird mitunter beabsichtigt, auf den derzeit unüberbauten oder unternutzten Arealen eine Entwicklung einzuleiten. Ein abgestimmtes, gesamtheitliches Erscheinungsbild unterstützt dabei die Zentrumsfunktion des Gebiets Hochbord.

Die angestrebte bauliche urbane Dichte steht in keinem Widerspruch zur erforderlichen Siedlungsqualität. Vielmehr entsteht dadurch eine angenehme Proportionierung der Strassenräume und die Gebäudevolumen definieren klar lesbare Freiräume.

Nutzung

Aus der revidierten Nutzungsplanung resultiert keine Erhöhung der zulässigen Gesamtnutzfläche (GNF). Sie leitet jedoch eine Verlagerung der Nutzweise derselben Flächen ein, insbesondere zu Gunsten der Schaffung von neuem Wohnraum.

Einwohnerentwicklung

Basierend auf den im Ergänzungsplan festgelegten Wohnanteilen können zwei Einwohnerentwicklungen abgeleitet werden.

- Die erste Abschätzung basiert auf dem tiefstmöglichen Wohnanteil von rund 28%. Es handelt sich dabei um den tiefsten Wert, der mit der neuen Regelung resultieren kann. In diesem Fall beläuft sich die erwartete Einwohnerzahl im Quartier Hochbord auf 1'950 – 2'400 Personen.
- Die zweite Abschätzung bildet den Wohnanteil von 69% ab. Unter dieser Annahme beträgt die Einwohnerzahl im Quartier Hochbord 4'850 – 5'800 Personen.

Beschäftigtenentwicklung

Die Anzahl Arbeitsplätze, welche im Gebiet Hochbord entstehen, ist stark abhängig von der Betriebsart (Büro- vs. Lagerflächen). Die Unterscheidung in zwei Szenarien basiert wiederum auf den Mindest- und Höchstwohnanteilen, welche gemäss Ergänzungsplan möglich sind. Dabei verlaufen die Anzahl Arbeitsplätze entgegengesetzt zu den Einwohnerzahlen: Bei einer geringen Wohnraumentwicklung stehen mehr Geschossflächen für Arbeitsplätze zur Verfügung und bei einer starken Wohnraumentwicklung entsprechend weniger. Die Beschäftigtenentwicklung, welche aus den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen hervorgeht, wird separat betrachtet. Es werden zwischen 350 – 600 Arbeitsplätze erwartet.

	Zur Verfügung stehende Geschossflächen (m ²)	Erwartete Anzahl Arbeitsplätze bei Büronutzung	Erwartete Anzahl Arbeitsplätze bei flächenintensiven Nutzungen
Szenario 1	340'000 m ²	7'600 – 10'200	3'800 – 5'100
Szenario 2	147'000 m ²	2'800 – 3'800	1'400 – 1'900

Schulraumplanung

Die Schulgemeinde hat hinsichtlich der Schulraumplanung eine Studie erarbeiten lassen, um die Immobilienstrategie festzulegen. Die Untersuchung hatte zum Ergebnis, dass der Schulraumbedarf unter dem Einbezug der Einwohner- und damit auch der Schülerzunahme mit dem Ausbau der bestehenden Standorte gedeckt werden kann, wodurch auf den Neubau von Schulhausanlagen verzichtet werden kann. Es gilt jedoch zu bedenken, dass der Schulweg die Ring- bzw. die Zürichstrasse quert, sollte im Gebiet selber kein Schulhaus errichtet werden. Im Gegensatz dazu ist die Integration eines Kindergartens im Quartier Hochbord gut denkbar.

Freiraum

Die teilrevidierte Bauordnung legt in der Zentrumszone Z4 eine Freiflächenziffer fest. Die eingeforderten Freiräume ermöglichen und erzeugen im Gebiet Hochbord unterschiedliche Wechselwirkungen. So tragen sie zum Gleichgewicht zwischen überbauten und unüberbauten Flächen bei. Die Begrünung letzterer ist wiederum ein zentraler Bestandteil der geforderten Umgebungsgestaltung, die sich positiv auf die Siedlungsqualität auswirkt. Des Weiteren fungieren die Freiräume als Durchgangsräume. Um die Orientierung im Gebiet zu gewährleisten und gleichzeitig dem Prinzip der kurzen Wege bestmöglich nachzukommen, ist ihre Anordnung daher von grosser Wichtigkeit.

Verkehr

Im Vergleich mit der bisherigen Nutzung des Gebiets Hochbord als reines Arbeitsplatzgebiet wirkt sich die geplante Mischnutzung positiv auf das Verkehrsaufkommen aus. Zum einen ist die Verkehrserzeugung in Wohngebieten grundsätzlich geringer als in Arbeitsplatzgebieten. Zum anderen verlaufen die erzeugten Wege von Anwohnern und Beschäftigten in entgegengesetzter Richtung, wodurch die Verkehrsströme auf die einzelnen Strecken verteilt werden und sich folgendes Bild ergibt:

- Morgenspitze und Abendspitze Werktag: Die Verkehrserzeugung reduziert sich, je höher die Einwohnerzahl gegenüber der Anzahl gewerblicher Arbeitsplätze ist. Bei reiner Wohnnutzung ist die Verkehrserzeugung weniger als halb so hoch wie bei reiner gewerblicher Nutzung.
- Samstagspitze: Die Verkehrserzeugung einer reinen Wohnnutzung ist etwa doppelt so hoch wie diejenige einer gewerblichen Nutzung, aber auch dann noch kleiner als diejenige einer reinen Wohnnutzung an Werktagen. Massgebend ist folglich der Werktagsverkehr.

Auch wenn die Verkehrszunahme mit der Umnutzung geringer ausfällt, als wenn die derzeit geltende Industriezone voll ausgenutzt würde, wird es mit der Umzonung im Vergleich zum tatsächlich gebauten Bestand zu einer absoluten Verkehrszunahme kommen.

Motorisierter Individualverkehr

Verglichen mit Zentrumsgebieten herrschen an den Siedlungsrändern grundsätzlich höhere Verkehrskapazitäten, was zur Entwicklung am falschen Ort, nämlich an weniger gut mit ÖV erschlossenen Lagen führt. Im absoluten Mass nimmt die Anzahl ausgelöster Fahrten aufgrund der peripheren Lage damit zu. Da die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr schlechter ist als in den Zentren, wird der Modal Split in die unerwünschte Richtung des motorisierten Individualverkehrs verschoben. Durch geringere Sachzwänge ist darüber hinaus der Bodenverbrauch häufig weniger haushälterisch als in zentralen Gebieten.

Die Kapazitäten der MIV-Erschliessung sind im und um das Gebiet Hochbord beschränkt. Dieses Defizit wird durch die gute ÖV-Qualität wettgemacht. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung ist es daher zweckmässig, die Entwicklung in diesem Gebiet dennoch voranzutreiben. Dies entspricht auch dem 80/20-Prinzip des kantonalen Raumordnungskonzepts, wonach 80% der künftigen Siedlungsentwicklung in den Stadtlandschaften - zu denen auch Dübendorf gehört - stattfinden soll.

Öffentlicher Verkehr

Das Quartier Hochbord ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Gemäss dem rechtskräftigen Quartierplan liegt eine vollständige Grob- und Feinerschliessung vor, welche die erwartete Nachfrage bewältigen kann.

Langsamverkehr

Im Quartierplan wurde auf eine gut ausgebaute Erschliessung des Langsamverkehrs geachtet. Die im Ergänzungsplan bezeichneten Wegverbindungen füllen wichtige Lücken im Netz, welches dem Langsamverkehr zur Verfügung steht.

Umwelt, Schutz, Sicherheit

Die Teilrevision der Bauordnung tangiert mehrere umwelt- schutz- und sicherheitstechnische Aspekte:

Lärmschutz

Die Sicherstellung der Einhaltung der massgebenden Grenzwerte der Lärmschutzverordnung ist zentral. Den umgezonten Gebieten wird die zonengemässe Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Durch den Einsatz der Planungswerte auf Flächen, die erst mit dem Quartierplan erschlossen werden, sind zukünftige Verkehrszunahmen und zusätzliche Lärmimmissionen einkalkuliert. Deren Einhaltung wird in den innerhalb des Areals liegenden Bereichen direkt mittels den Planungswerten entsprechenden Pegelwerten gesichert, die im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen sind. An der Zürcherstrasse und der Ringstrasse, wo aufgrund der höheren Verkehrsbelastung höhere Immissionen vorherrschen, ist die Einhaltung der Planungswerte in einem Gesamtkonzept über den ganzen jeweiligen Bereich aufzuzeigen. Dies wird mittels einer auf diesen Bereichen verbleibenden Gestaltungsplanpflicht erreicht. Ebenso sind Massnahmen zu untersuchen, wie die Planungswerte der ES III auf allen Baufeldern zu jeder Zeit (Etappierung) eingehalten werden können.

Naturgefahren

Die revidierte Gefahrenkarte für die Stadt Dübendorf wurde mit Verfügung der Baudirektion Nr. 2477 vom 20. Dezember 2013 erlassen. Gemäss dieser liegt im Grossteil des zur Umzonung vorgesehenen Gebiets eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vor (gelber Bereich). Zudem sind Bereiche mit einer Restgefährdung (gelb-weisser Bereich) vorhanden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss geprüft werden, welche Massnahmen zu ergreifen sind, um den möglichen Gefahren durch Hochwasser Rechnung zu tragen (z.B. das Festlegen von Mindesthöhen für Gebäudeöffnungen wie Eingänge oder Lichtschächte).

Siedlungsentwässerung

Der genehmigte Generelle Entwässerungsplan (GEP) vom 3. März 2010 ist für die Entwässerungssysteme massgebend. Gemäss GEP wird das Quartier im Teil-Trennsystem entwässert. Die bestehenden und geplanten Entwässerungsleitungen sind im Werkleitungsplan gemäss genehmigtem Quartierplan vom 21. März 2012 dargestellt. Im Zusammenhang mit der Erstellung der neuen Erschliessungsanlagen im Quartier Hochbord werden die hydraulischen Kapazitäten unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsänderung (höhere Einwohnerzahl) nochmals überprüft.

Störfallvorsorge

Innerhalb des bzw. angrenzend an das zur Umzonung vorgesehenen Gebiets liegen zwei Störfallbetriebe, deren Konsultationsbereich (Abstandsbereich zu einer risikorelevanten Anlage) sich ganz oder teilweise in das Gebiet hineinragt. Störfallrisiken sind bei der umfassenden raumplanerischen Interessenabwägung ein-zubeziehen, da insbesondere Wohngebiete und Einrichtungen mit empfindlichen Nutzungen (z.B. Schulen) vor schädlichen und lästigen Einwirkungen möglichst verschont werden sollen. Durch die vorgesehene Umzonung ist die Erstellung von Wohnnutzung neu möglich, womit eine gewisse Risikorelevanz vorliegt.

Die Siedlungs- und Arealentwicklung im Umfeld von risikorelevanten Anlagen ist so zu planen, dass unter Bewahrung ihrer spezifischen Ziele (Zentrumsbildung, Siedlungsentwicklung nach innen) möglichst wenige zusätzliche Risiken entstehen. Die Prüfung und Festhaltung von möglichen Massnahmen im Sinne der Störfallvorsorge erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Es wird empfohlen, die Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge des Bundesamts für Umwelt beizuziehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Teilrevision der Nutzungsplanung den Zielen der Raumplanung und des Umweltschutzrechts entspricht.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit der Anpassung der Nutzungsplanung eine auf die heutigen Verhältnisse optimierte, sinnvolle Entwicklung im kommunalen und übergeordneten Interesse ermöglicht wird.

Anhang 1

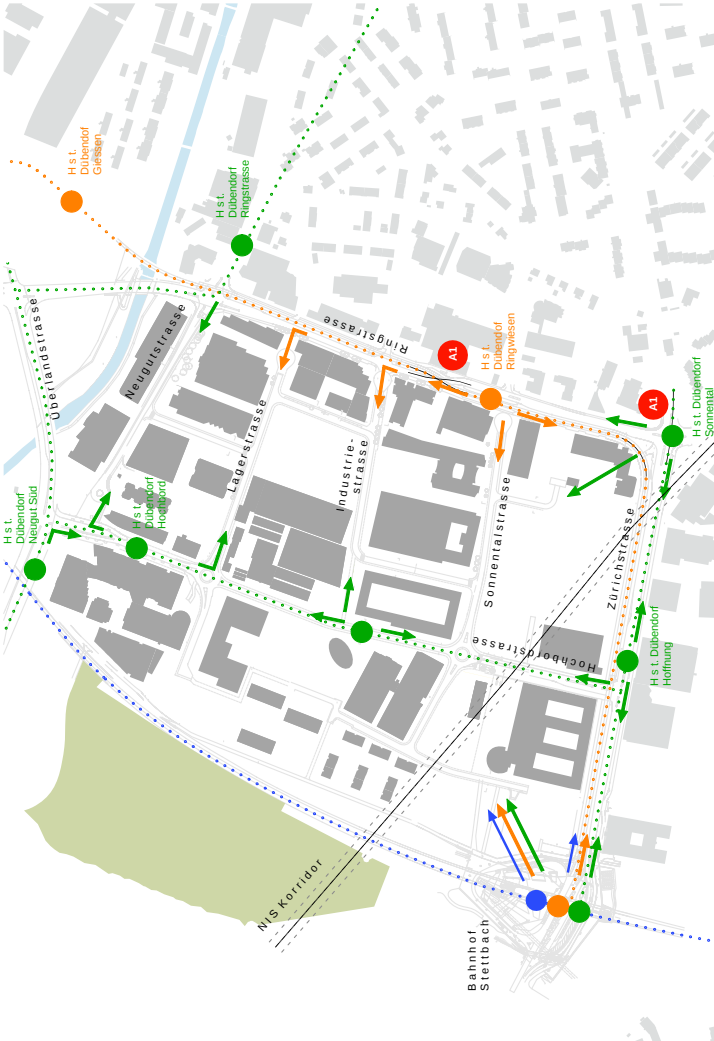
Städtebauliche Analyse



1 Bahnhof Stettbach
2 Überbeanspruchung Gebäudevorbereich
Ringstrasse

AREAL HOCHBORD | STÄDTEBAULICHE ANALYSE | M 1:7500

A VERKEHRSERSCHLIESSUNG ÖV





- 1 Verknüpfung Hochbord mit Bahnhof
- 2 Übergang Velo- / Fussgängerbereich an der Ringstrasse
- 3 Potenzielle N-S-Fuss- und Velo-Verbindung entlang S-Bahn-Trasse

AREAL HOCHBORD | STÄDTEBAULICHE ANALYSE | M 1:7500

B LANGSAMVERKEHR

Analyse

- Fusswege bestehend / geplant
- Fehlende primäre Fusswegverbindungen
- Durchlässigkeiten im Quartier sind sicherzustellen
- Velorouten
- Fehlende Velorouten

Das Hochbord ist mit einem klaren orthogonalen Strassennetz an die angrenzenden Quartiere angeschlossen. Vor allem der Langsamverkehr sollte von dieser bestehenden und auszubauenden Ordnung profitieren. Die einfachen Richtungswechsel helfen der Orientierung.

Hinweise

- Die Durchwegung in O - W - Richtung wird westlich der Hochbordstrasse verunklagt.
- Die Anbindung an den ÖV ist durch Durchlässigkeiten durchs Quartier sicherzustellen





- 1 Hochbordstrasse
- 2 Neugutstrasse
- 3 Neugutstrasse

AREAL HOCHBORD | STÄDTEBAULICHE ANALYSE | M 1:7500

C VERKEHRSSCHLIESSUNG MIV

Analyse

Primärstruktur

Sekundärstruktur

Durch die neue Glattalbahn verändert sich die Erschliessungssituation für das Gebiet Hochbord. Die drei Zugangsstrassen in O - W - Richtung werden von der Ringstrasse aus unterbrochen. Das Quartierplangebiet weist neu zwei Hauptanschlüsse im Norden und Süden und einen Nebenschluss (Neugutstrasse) auf. Eine Durchquerung des Areals in Nord-Süd-Richtung soll durch die Schliessung der Hochbordstrasse für den MIV im mittleren Bereich unattraktiv werden.

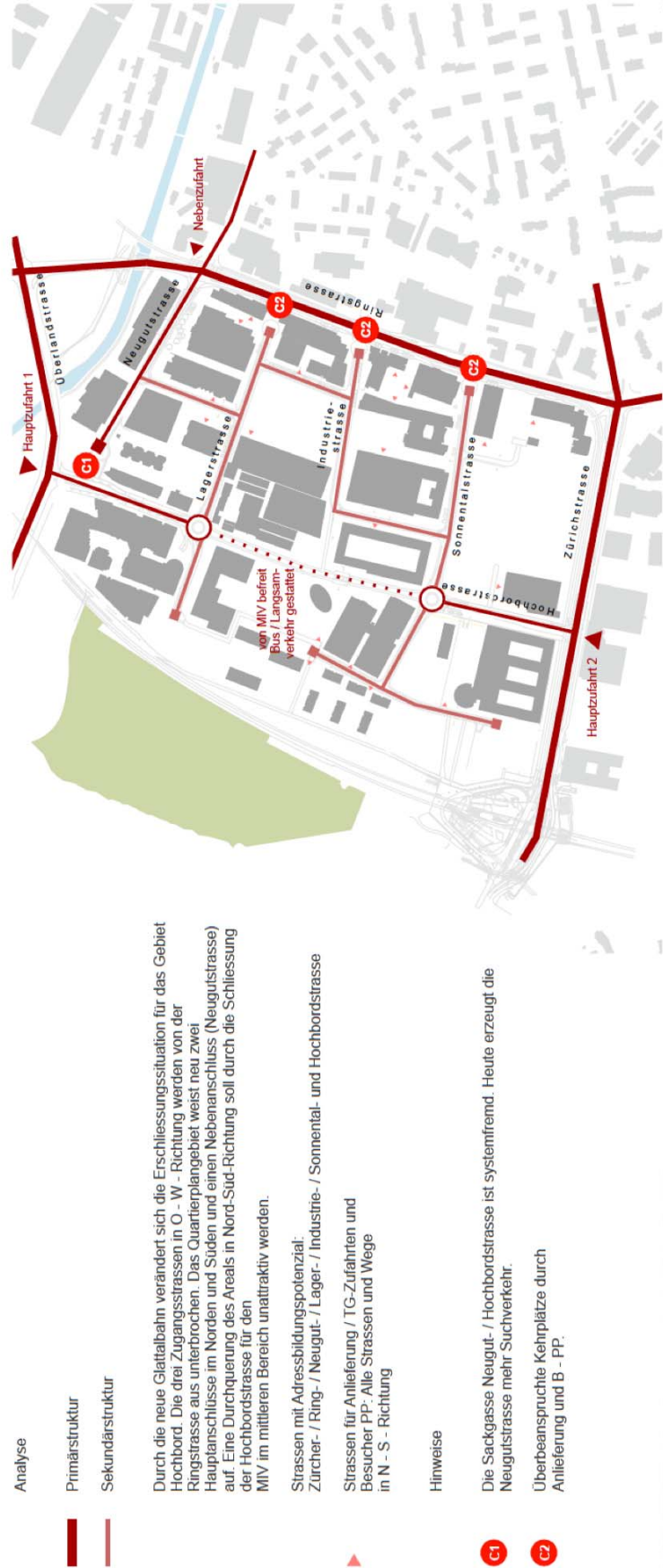
Strassen mit Adressbildungspotenzial:
Zürcher- / Ring- / Neugut- / Lager- / Industrie- / Sonnentai- und Hochbordstrasse

Strassen für Anlieferung / TG-Zufahrten und Besucher PP: Alle Strassen und Wege in N - S - Richtung

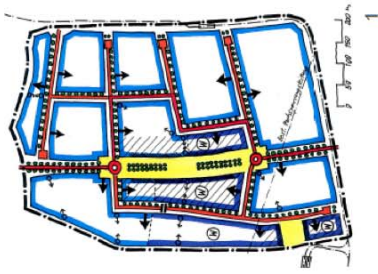
Hinweise

Die Sackgasse Neugut- / Hochbordstrasse ist systemfremd. Heute erzeugt die Neugutstrasse mehr Suchverkehr.

Überbeanspruchte Kehrplätze durch Anlieferung und B - PP.



1 Quartierkonzept 2003



AREAL HOCHBORD | STÄDTEBAULICHE ANALYSE | M 1:7500

D FREIRAUM

Analyse

- Bäume bestehend / geplant
 - Fehlende Bäume
- Die Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum sieht drei Freiraumtypen vor:

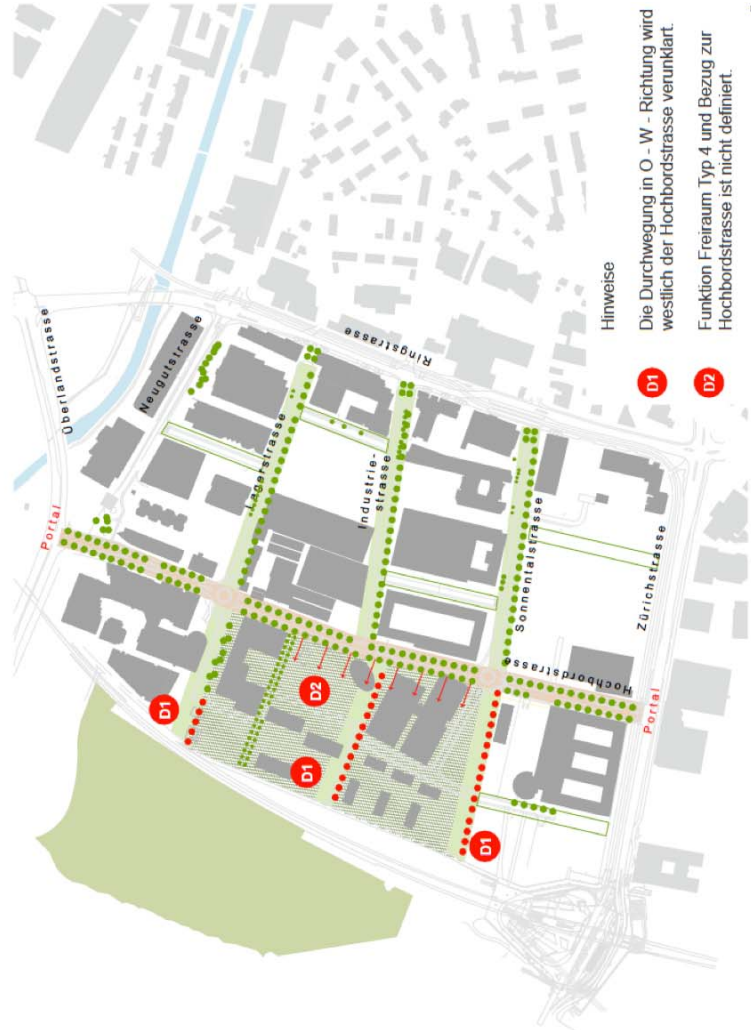
- Freiraum Typ 1 ("Primärstruktur")
- Freiraum Typ 2 ("Sekundärstruktur")
- Freiraum Typ 3 ("Tertiärstruktur")

Freiraum Typ 1:
Die Hochbordsstrasse soll als öffentlicher Stadtraum betont werden und mit einheitlicher Gestaltung / Materialisierung, Doppelbaumreihe und publikumsorientierter EG - Nutzung eine Einheit bilden.

Freiraum Typ 2:
Die Querstrassen sollen alleinstehend mit einheitlicher Gestaltung / Materialisierung und einzelner Baumreihe aufgewertet werden.

Freiraum Typ 3:
Alle Strassen und Wege in N - S - Richtung sollen baumfrei gehalten werden und für Anlieferung / TG-Zufahrten und Besucher PP vorgesehen sein.

Freiraum Typ 4:
Durch die Setzung des neuen Towers und der Feldmannbauten wurde eine lockere Bebauung mit Einzelbauten zugelassen, wodurch ein hoher Anteil und somit weiterer Typ an Freiraum generiert wird.



Hinweise

- Die Durchwegung in O - W - Richtung wird westlich der Hochbordsstrasse verunklärt.
- Funktion Freiraum Typ 4 und Bezug zur Hochbordsstrasse ist nicht definiert.

- 1 Diverse städtische Dichten
- 2 Unklare Gebäudeausrichtung



AREAL HOCHBORD | STÄDTEBAULICHE ANALYSE | M 1:7500

E GRUNDEIGENTÜMER

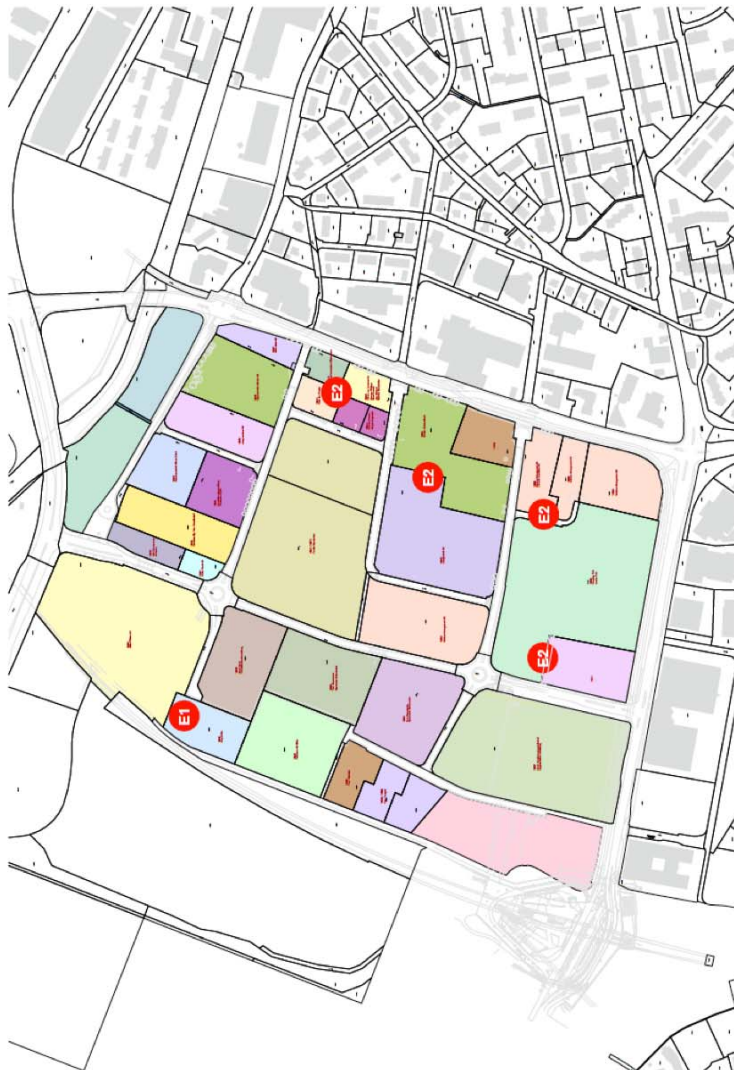
Analyse

Die Eigentumsverhältnisse erlauben eine grossmassstäbliche Baustruktur.

Hinweise

Städtebaulicher Ort mit Klärungsbedarf.
An den bezeichneten Orten entstehen auf Grund der Eigentumsverhältnisse unklare städtebauliche Situationen, welche mit den Grundeigentümern diskutiert werden sollten. (Wegerecht)

Die Körnung der Bauten ist zu prüfen. Insbesondere bei sehr grossen und sehr kleinen Grundstücken.





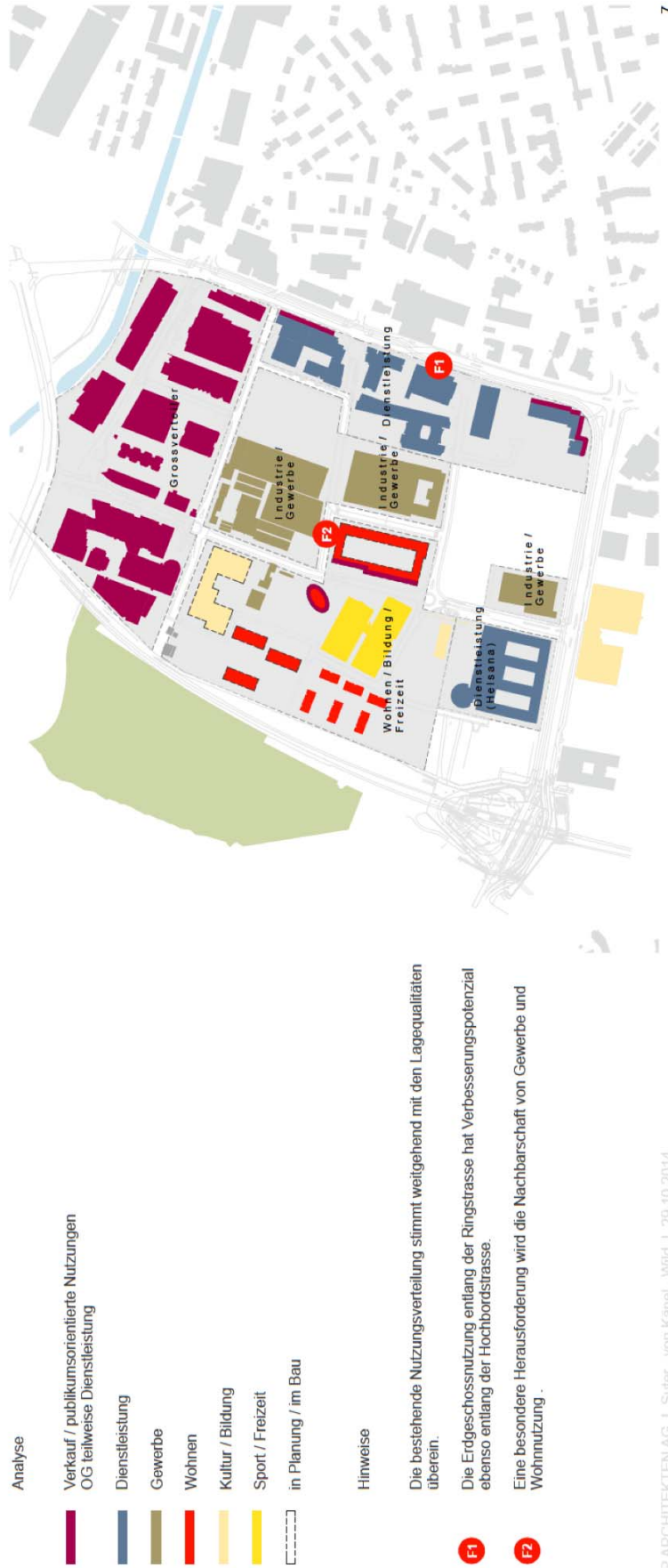
2

1

- 1 Zukünftige Nachbarschaft Wohnen / Gewerbe
- 2 Eckgebäude mit untauglicher EG-Nutzung

AREAL HOCHBORD | STÄDTEBAULICHE ANALYSE | M 1:7500

F NUTZUNGSVERTEILUNG BESTAND



1 Diverse städtische Dichten



AREAL HOCHBORD | STÄDTEBAULICHE ANALYSE | M 1:7500

G BEBAUUNG

Analyse

- Bestand kurzfristig
- Bestand mittelfristig
- Bestand langfristig

Hinweise

Vor allem die Neusetzung der Bauten und Bauprojekte bedingt eine grundsätzliche Überarbeitung des Quartierkonzeptes, das dem Quartierplan Hochbord zu Grunde liegt.

Rückwärtige Adressbildung Helsana.



Anhang 2

Berechnungen Wohnanteil

In den nachfolgenden Darstellungen sind die theoretischen Wohnanteile (Regelung BO) und die effektiven Wohnanteile (bereits realisierte Bauten als tatsächliche Werte berücksichtigt) dargelegt.

Der maximale, theoretisch realisierbare Wohnanteil liegt gemäss der Darstellung "theoretischer Wohnanteil" in der Zone Z4 bei 69%. Die Darstellung "effektiver Wohnanteil Stand 2014" berücksichtigt in der Berechnung bereits realisierte Bauten, die in ihrem weiteren Bestehen zumindest einen mittelfristigen Zeithorizont aufweisen (vgl. Analyse Blatt G, Bebauung). Demgemäss sinkt damit der maximale realisierbare Wohnanteil auf 50%. Ein Blick auf die Standorte der bereits realisierten Bauten zeigt, dass sämtliche mit Bauten mit mittelfristigem Bestand aufgrund der neuen Regelungen gemäss BO zum Wohnanteil durch Bauten mit sehr ähnlichem Wohnanteil zu ersetzen sind. Nur bei Bauten mit langfristigem Bestand ist eine grössere Abweichung zum heutigen Bestand möglich. Es ist deshalb praktisch undenkbar, dass der Wohnanteil von 69% jemals erreicht werden wird. Viel wahrscheinlicher und entsprechend massgebend ist ein Wohnanteil von ca. 50%, was dem maximal erreichbaren, effektiven Wohnanteil Stand 2014 und gleichzeitig dem Mittelwert des theoretisch möglichen Wohnanteils entspricht.

Der Wohnanteil inklusive den angrenzenden Gebieten im kantonalen Zentrumsgebiet - in welchen in den nächsten Jahren kaum eine Öffnung für die Wohnnutzung ansteht - beträgt rund 31% (Mittelwert min./max. Wohnanteil).

