

## Stadt Dübendorf, Gestaltungsplan Giessen Synopsis

Stand: 27. November 2011 Gemeindeabstimmung Ablehnung	Stand 7. März 2014																				
<b>Situationsplan MST: 1:1'000</b> Hochhaus GH = 546.00 m.ü.M. (entspricht Höhe 114 m)	<b>Situationsplan MST: 1:1'000</b> Hochhaus GH = <u>517.00 m.ü.M.</u> (entspricht Höhe 85 m)																				
<b>Vorschriften</b>	<b>Vorschriften</b>																				
<table border="0"> <tr> <td data-bbox="210 580 465 612">Nutzung</td> <td data-bbox="495 533 1099 746"> <b>Art. 4</b>  <sup>1</sup> Zulässig sind die Wohnnutzung, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Verkauf, Hotel, Büros sowie Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Bildung, Gesundheit, Sport, etc. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="210 772 465 804">Ausnutzung</td> <td data-bbox="495 772 1099 874"> <sup>2</sup> Die bauliche Ausnutzung umfasst insgesamt eine Gesamtnutzfläche (GNF)<sup>1</sup> von maximal <u>47'250 m<sup>2</sup></u>. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="210 900 465 963">Nutzungsaufteilung: • Wohnanteil</td> <td data-bbox="495 900 1099 963"> <sup>3</sup> Der Wohnanteil beträgt mindestens 40 % der Gesamtnutzfläche (GNF). </td> </tr> <tr> <td data-bbox="210 995 465 1027">• Verkaufsnutzungen</td> <td data-bbox="495 995 1099 1098"> <sup>4</sup> Verkaufsnutzungen sind bis zu einer Gesamtnutzfläche (GNF) von maximal <u>5'000 m<sup>2</sup></u> zulässig. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="210 1123 465 1187">Allgemein zugänglicher Platz</td> <td data-bbox="495 1123 1099 1283"> <sup>5</sup> Der allgemein zugängliche Platz mit der Haltestelle Giessen dient der Begegnung. Er ist so zu gestalten, dass die Haltestelle, die Hauszugänge und das Veloparking stufenfrei erreichbar sind. </td> </tr> </table>	Nutzung	<b>Art. 4</b> <sup>1</sup> Zulässig sind die Wohnnutzung, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Verkauf, Hotel, Büros sowie Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Bildung, Gesundheit, Sport, etc.	Ausnutzung	<sup>2</sup> Die bauliche Ausnutzung umfasst insgesamt eine Gesamtnutzfläche (GNF) <sup>1</sup> von maximal <u>47'250 m<sup>2</sup></u> .	Nutzungsaufteilung: • Wohnanteil	<sup>3</sup> Der Wohnanteil beträgt mindestens 40 % der Gesamtnutzfläche (GNF).	• Verkaufsnutzungen	<sup>4</sup> Verkaufsnutzungen sind bis zu einer Gesamtnutzfläche (GNF) von maximal <u>5'000 m<sup>2</sup></u> zulässig.	Allgemein zugänglicher Platz	<sup>5</sup> Der allgemein zugängliche Platz mit der Haltestelle Giessen dient der Begegnung. Er ist so zu gestalten, dass die Haltestelle, die Hauszugänge und das Veloparking stufenfrei erreichbar sind.	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="1153 580 1408 612">Nutzung</td> <td data-bbox="1438 533 2042 746"> <b>Art. 4</b>  <sup>1</sup> Zulässig sind die Wohnnutzung, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Verkauf, Hotel, Büros sowie Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Bildung, Gesundheit, Sport, etc. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1153 772 1408 804">Ausnutzung</td> <td data-bbox="1438 772 2042 874"> <sup>2</sup> Die bauliche Ausnutzung umfasst insgesamt eine Gesamtnutzfläche (GNF)<sup>1</sup> von maximal <u>45'000 m<sup>2</sup></u>. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1153 900 1408 963">Nutzungsaufteilung: • Wohnanteil</td> <td data-bbox="1438 900 2042 963"> <sup>3</sup> Der Wohnanteil beträgt mindestens <u>50 %</u> der Gesamtnutzfläche (GNF). </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1153 995 1408 1027">• Verkaufsnutzungen</td> <td data-bbox="1438 995 2042 1098"> <sup>4</sup> Verkaufsnutzungen sind bis zu einer Gesamtnutzfläche (GNF) von maximal <u>4'980 m<sup>2</sup></u> zulässig. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1153 1123 1408 1187">Allgemein zugänglicher Platz</td> <td data-bbox="1438 1123 2042 1283"> <sup>5</sup> Der allgemein zugängliche Platz mit der Haltestelle Giessen dient der Begegnung. Er ist so zu gestalten, dass die Haltestelle, die Hauszugänge und das Veloparking stufenfrei erreichbar sind. </td> </tr> </table>	Nutzung	<b>Art. 4</b> <sup>1</sup> Zulässig sind die Wohnnutzung, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Verkauf, Hotel, Büros sowie Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Bildung, Gesundheit, Sport, etc.	Ausnutzung	<sup>2</sup> Die bauliche Ausnutzung umfasst insgesamt eine Gesamtnutzfläche (GNF) <sup>1</sup> von maximal <u>45'000 m<sup>2</sup></u> .	Nutzungsaufteilung: • Wohnanteil	<sup>3</sup> Der Wohnanteil beträgt mindestens <u>50 %</u> der Gesamtnutzfläche (GNF).	• Verkaufsnutzungen	<sup>4</sup> Verkaufsnutzungen sind bis zu einer Gesamtnutzfläche (GNF) von maximal <u>4'980 m<sup>2</sup></u> zulässig.	Allgemein zugänglicher Platz	<sup>5</sup> Der allgemein zugängliche Platz mit der Haltestelle Giessen dient der Begegnung. Er ist so zu gestalten, dass die Haltestelle, die Hauszugänge und das Veloparking stufenfrei erreichbar sind.
Nutzung	<b>Art. 4</b> <sup>1</sup> Zulässig sind die Wohnnutzung, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Verkauf, Hotel, Büros sowie Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Bildung, Gesundheit, Sport, etc.																				
Ausnutzung	<sup>2</sup> Die bauliche Ausnutzung umfasst insgesamt eine Gesamtnutzfläche (GNF) <sup>1</sup> von maximal <u>47'250 m<sup>2</sup></u> .																				
Nutzungsaufteilung: • Wohnanteil	<sup>3</sup> Der Wohnanteil beträgt mindestens 40 % der Gesamtnutzfläche (GNF).																				
• Verkaufsnutzungen	<sup>4</sup> Verkaufsnutzungen sind bis zu einer Gesamtnutzfläche (GNF) von maximal <u>5'000 m<sup>2</sup></u> zulässig.																				
Allgemein zugänglicher Platz	<sup>5</sup> Der allgemein zugängliche Platz mit der Haltestelle Giessen dient der Begegnung. Er ist so zu gestalten, dass die Haltestelle, die Hauszugänge und das Veloparking stufenfrei erreichbar sind.																				
Nutzung	<b>Art. 4</b> <sup>1</sup> Zulässig sind die Wohnnutzung, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Verkauf, Hotel, Büros sowie Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Bildung, Gesundheit, Sport, etc.																				
Ausnutzung	<sup>2</sup> Die bauliche Ausnutzung umfasst insgesamt eine Gesamtnutzfläche (GNF) <sup>1</sup> von maximal <u>45'000 m<sup>2</sup></u> .																				
Nutzungsaufteilung: • Wohnanteil	<sup>3</sup> Der Wohnanteil beträgt mindestens <u>50 %</u> der Gesamtnutzfläche (GNF).																				
• Verkaufsnutzungen	<sup>4</sup> Verkaufsnutzungen sind bis zu einer Gesamtnutzfläche (GNF) von maximal <u>4'980 m<sup>2</sup></u> zulässig.																				
Allgemein zugänglicher Platz	<sup>5</sup> Der allgemein zugängliche Platz mit der Haltestelle Giessen dient der Begegnung. Er ist so zu gestalten, dass die Haltestelle, die Hauszugänge und das Veloparking stufenfrei erreichbar sind.																				

<sup>1</sup> Gesamtnutzfläche GNF gemäss Art. 39b der Bauordnung

**Stadt Dübendorf, Gestaltungsplan Giessen  
Synopsis**

<b>Stand: 27. November 2011 Gemeindeabstimmung Ablehnung</b>		<b>Stand 7. März 2014</b>	
Baufelder	<p><b>Art. 5</b></p> <p><sup>1</sup> Oberirdische und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder errichtet werden.</p> <p><sup>2</sup> Verbindungstunnels und –brücken sowie besondere Gebäude können von der Baubehörde auch ausserhalb der Baufelder bewilligt werden, sofern keine wesentlichen öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p>	Baufelder	<p><b>Art. 5</b></p> <p><sup>1</sup> Oberirdische und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder errichtet werden.</p> <p><sup>2</sup> Verbindungstunnels und –brücken sowie besondere Gebäude können von der Baubehörde auch ausserhalb der Baufelder bewilligt werden, sofern keine wesentlichen öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p>
Maximal zulässige Gesamthöhe	<p><sup>3</sup> Die maximal zulässigen Gesamthöhen sind im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 pro Baufeld eingetragen.</p>	Maximal zulässige Gesamthöhe	<p><sup>3</sup> Die maximal zulässigen Gesamthöhen sind im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 pro Baufeld eingetragen.</p>
Auskragende Baufelder	<p><sup>4</sup> Die minimal zulässigen Koten UK Decke bei auskragenden Baufeldern sind im Situationsplan Mst: 1: 1'000 pro Baufeld eingetragen.</p>	Auskragende Baufelder	<p><sup>4</sup> Die minimal zulässigen Koten UK Decke bei auskragenden Baufeldern sind im Situationsplan Mst: 1: 1'000 pro Baufeld eingetragen.</p>
Baufeld allgemein zugänglicher Platz	<p><sup>5</sup> Das im Situationsplan Mst: 1: 1'000 bezeichnete Baufeld allgemein zugänglicher Platz kann unterbaut werden. Eingeschossige Gebäude sind zulässig, wenn sie die Begegnungsqualität des Platzes zweckmässig unterstützen.</p>	Baufeld allgemein zugänglicher Platz	<p><sup>5</sup> Das im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 bezeichnete Baufeld allgemein zugänglicher Platz kann unterbaut werden. Eingeschossige Gebäude sind zulässig, wenn sie die Begegnungsqualität des Platzes zweckmässig unterstützen.</p>

**Stadt Dübendorf, Gestaltungsplan Giessen  
Synopsis**

<b>Stand: 27. November 2011</b> <b>Gemeindeabstimmung Ablehnung</b>	<b>Stand 7. März 2014</b>
<p>Baufeld Veloparking <sup>6</sup> Im Baufeld Veloparking sind öffentliche Bike &amp; Ride Abstellplätze und damit in Zusammenhang stehende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen zulässig. Wenn sich bei der Erweiterung der Glattalbahnen zur Ringbahn Hardwald via Überlandstrasse zeigt, dass das Bahntrassees das Veloparking tangiert, sind die entsprechenden Abbrüche und Anpassungen vom Eigentümer entschädigungslos vorzunehmen.</p> <p>Baufeld Vordach <sup>7</sup> Im Baufeld Vordach sind transparent gehaltene Vordächer zulässig. Diese dienen der Haltestelle Giessen und dem Bahntrassees als Schutz.</p>	<p>Baubereich Veloparking <sup>6</sup> Im Baubereich Veloparking sind öffentliche Bike &amp; Ride Abstellplätze und damit in Zusammenhang stehende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen zulässig. Wenn sich bei der Erweiterung der Glattalbahnen zur „Glattalbahnen Plus“ via Überlandstrasse zeigt, dass das Bahntrassees das Veloparking tangiert, sind die entsprechenden Abbrüche und Anpassungen vom Eigentümer entschädigungslos vorzunehmen.</p> <p>Baufeld Vordach <sup>7</sup> Im Baufeld Vordach sind transparent gehaltene Vordächer zulässig. Diese dienen der Haltestelle Giessen und dem Bahntrassees als Schutz.</p>
<p><b>Art. 8</b></p> <p>Gestaltung allgemein Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.</p>	<p><b>Art.8</b></p> <p>Gestaltung allgemein <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p><sup>2</sup> Der Stadtrat gibt auf Kosten des <u>Gesuchstellers ein Fachgutachten zur Prüfung der ortsbaulichen und architektonischen Qualität des Bauprojektes in Auftrag.</u></p>

**Stadt Dübendorf, Gestaltungsplan Giessen  
Synopsis**

<b>Stand: 27. November 2011 Gemeindeabstimmung Ablehnung</b>		<b>Stand 7. März 2014</b>	
Zufahrten	<p><b>Art. 12</b></p> <p><sup>1</sup> Die Zufahrt erfolgt ausschliesslich über die Giessenstrasse. Die Rampe und der unterirdische Wendepunkt sind dauernd öffentlich zugänglich zu halten.</p> <p>Die Notzufahrt und die Anlieferung über den allgemein zugänglichen Platz sind zugelassen.</p>	Zufahrten	<p><b>Art. 12</b></p> <p><sup>1</sup> Die Zufahrt erfolgt ausschliesslich über die Giessenstrasse. Die Rampe und der unterirdische Wendepunkt sind dauernd öffentlich zugänglich zu halten.</p> <p>Die Notzufahrt und die Anlieferung über den allgemein zugänglichen Platz sind zugelassen.</p>
Parkierung	<p><sup>2</sup> Der Mindestbedarf und die zulässige Höchstzahl an Fahrzeugabstellplätzen für Beschäftigte, Bewohner und Kunden resp. Besucher wird aufgrund der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze Dübendorf (Güteklasse B) ermittelt.</p> <p>Für Nichtwohnnutzungen dürfen die Bedarfswerte für Beschäftigte, Kunden bzw. Besucher nicht über den Bedarfswerten gemäss „Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen“, Baudirektion des Kantons Zürich, Oktober 1997, liegen.</p>	Parkierung	<p><sup>2</sup> Der Mindestbedarf und die zulässige Höchstzahl an Fahrzeugabstellplätzen für Beschäftigte, Bewohner und Kunden resp. Besucher werden aufgrund der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze Dübendorf (Güteklasse B) ermittelt.</p> <p>Für Nichtwohnnutzungen dürfen die Bedarfswerte für Beschäftigte, Kunden bzw. Besucher nicht über den Bedarfswerten gemäss „Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen“, Baudirektion des Kantons Zürich, Oktober 1997, liegen.</p>
Max. Anzahl Fahrzeugabstellplätze	<p><sup>3</sup> Insgesamt sind maximal 492 Fahrzeugabstellplätze zulässig. Die Abstellplätze für Wohnen und Beschäftigte sind von denjenigen für Kunden und Besucher zu trennen.</p>	Max. Anzahl Fahrzeugabstellplätze	<p><sup>3</sup> Insgesamt sind maximal <u>440 Fahrzeugabstellplätze</u> zulässig. Die Abstellplätze für Wohnen und Beschäftigte sind von denjenigen für Kunden und Besucher zu trennen.</p>

**Stadt Dübendorf, Gestaltungsplan Giessen  
Synopsis**

<b>Stand: 27. November 2011</b> <b>Gemeindeabstimmung Ablehnung</b>	<b>Stand 7. März 2014</b>
<p>Bewirtschaftung      <sup>4</sup> Abstellplätze für Kunden und Besucher sind im Hinblick auf eine Verkehrsverlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel, mit einer lenkungswirksamen Gebührenpflicht ab der 1. Minute zu bewirtschaften.</p> <p>Etappierung            <sup>5</sup> Im jeweiligen Baubewilligungsverfahren ist sicherzustellen, dass zu keiner Zeit mehr Fahrzeugabstellplätze zur Verfügung stehen, als gemäss effektiver Nutzung zulässig sind. Dazu hat die Bauherrschaft der Stadt Dübendorf jeweils eine Übersicht über den aktuellen Stand der realisierten und genehmigten Parkplätze einzureichen (Parkplatz-/Nutzungsbilanz).</p>	<p>Bewirtschaftung      <sup>4</sup> Abstellplätze für Kunden und Besucher sind im Hinblick auf eine Verkehrsverlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel, mit einer lenkungswirksamen Gebührenpflicht ab der 1. Minute zu bewirtschaften.</p> <p>Etappierung            <sup>5</sup> Im jeweiligen Baubewilligungsverfahren ist sicherzustellen, dass zu keiner Zeit mehr Fahrzeugabstellplätze zur Verfügung stehen, als gemäss effektiver Nutzung zulässig sind. Dazu hat die Bauherrschaft der Stadt Dübendorf jeweils eine Übersicht über den aktuellen Stand der realisierten und genehmigten Parkplätze einzureichen (Parkplatz-/Nutzungsbilanz).</p>
<p>Langsamverkehr Wegnetz                 <b>Art. 14</b> <sup>1</sup>Das gesamte Areal ist für den Fuss- und Veloverkehr durchlässig auszugestalten. Die genaue Lage und Zweckbestimmung der im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Wege wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.</p>	<p>Langsamverkehr Wegnetz                 <b>Art. 14</b> <sup>1</sup>Das gesamte Areal ist für den Fuss- und Veloverkehr durchlässig auszugestalten. Die genaue Lage und Zweckbestimmung der im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Wege wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt, <u>längs der Glatt basierend auf dem Freiraumkonzept „Fil Bleu“.</u></p>

**Stadt Dübendorf, Gestaltungsplan Giessen  
Synopsis**

<b>Stand: 27. November 2011 Gemeindeabstimmung Ablehnung</b>		<b>Stand 7. März 2014</b>	
Glattuferweg	<sup>2</sup> Der Glattuferweg (regionale Radroute) ist im Bereich des Nassstandortes Giessen mit der Realisierung der 1. Etappe auf eine Breite von mindestens 3.50 m auszubauen. Dabei ist die Aufwertung des Glattufers und des Naturschutzobjektes Nr. 2.B.1, Nassstandort Giessen zu berücksichtigen. Gleichzeitig mit der Aufwertung sind die Verlegung des Glattuferwegs zu realisieren und der alte Abschnitt des Uferweges entlang der Glatt aufzuheben.	Glattuferweg	<sup>2</sup> Der Glattuferweg (regionale Radroute) ist im Bereich des Nassstandortes Giessen mit der Realisierung der 1. Etappe auf eine Breite von mindestens 3.50 m auszubauen. Dabei ist die Aufwertung des Glattufers und des Naturschutzobjektes Nr. 2.B.1, Nassstandort Giessen zu berücksichtigen. Gleichzeitig mit der Aufwertung sind die Verlegung des Glattuferwegs zu realisieren und der alte Abschnitt des Uferweges entlang der Glatt aufzuheben.
Überführung Ringstrasse	<sup>3</sup> Die im Situationsplan bezeichnete Überführung der Ringstrasse hat eine lichte Breite von mindestens 3.0 m aufzuweisen. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.	Überführung Ringstrasse	<sup>3</sup> Die im Situationsplan bezeichnete Überführung der Ringstrasse hat eine lichte Breite von mindestens 3.0 m aufzuweisen. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. <u>Erstellung und Unterhalt sind Sache der jeweiligen Grundeigentümer.</u>
Fuss- und Fahrwegrecht	<sup>4</sup> Der Stadt ist ein öffentliches Fusswegrecht auf den im Situationsplan bezeichneten Wegverbindungen sowie ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht (Velo und Servicefahrzeuge) für den innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teil des Glattuferweges zu gewähren.	Fuss- und Fahrwegrecht	<sup>4</sup> Der Stadt ist ein öffentliches Fusswegrecht auf den im Situationsplan bezeichneten Wegverbindungen sowie ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht (Velo und Servicefahrzeuge) für den innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teil des Glattuferweges zu gewähren.
Zweiradabstellplätze	<sup>5</sup> Für die Nutzungen der Überbauung ist mindestens 1 Zweiradabstellplatz pro Autoabstellplatz zu erstellen.	Zweiradabstellplätze	<sup>5</sup> Für die Nutzungen der Überbauung ist mindestens 1 Zweiradabstellplatz pro Autoabstellplatz zu erstellen.

**Stadt Dübendorf, Gestaltungsplan Giessen  
Synopsis**

<b>Stand: 27. November 2011 Gemeindeabstimmung Ablehnung</b>		<b>Stand 7. März 2014</b>	
Grünraum	<p><b>Art. 15</b></p> <p><sup>1</sup> Der im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 bezeichnete Grünraum dient als Spiel-, Ruhe- und Erholungsbereich. Er darf nur für den Langsamverkehr und mit einer dem Unterhalt dienenden Notzufahrt erschlossen werden. Die Beläge der Wege sind, mit Ausnahme der Zugänge zur Über- oder/und Unterführung, mit sickerfähigem Material auszugestalten. Besondere Bauten sind zulässig, soweit sie zur Erfüllung des Nutzungszweckes notwendig sind.</p>	Grünraum	<p><b>Art. 15</b></p> <p><sup>1</sup> Der im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 bezeichnete Grünraum dient als Spiel-, Ruhe- und Erholungsbereich. Er darf nur für den Langsamverkehr und mit einer dem Unterhalt dienenden Notzufahrt erschlossen werden. Die Beläge der Wege sind, mit Ausnahme der Zugänge zur Über- oder/und Unterführung, mit sickerfähigem Material auszugestalten. Besondere Bauten sind zulässig, soweit sie zur Erfüllung des Nutzungszweckes notwendig sind.</p>
Freihaltebereiche	<p><sup>2</sup> Die im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 bezeichneten Freihaltebereiche Nassstandort Giessen und Glattufer sind naturnah zu gestalten und zu pflegen. Die Nutzung und Gestaltung von Nassstandort Giessen und Glattufer muss so erfolgen, dass diese ihre Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen können. Der Freihaltebereich muss von jeglichen Bauten und Anlagen frei sein. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken ist zu gewährleisten.</p>	Freihaltebereiche	<p><sup>2</sup> Die im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 bezeichneten Freihaltebereiche Nassstandort Giessen und Glattufer sind naturnah zu gestalten und zu pflegen. Die Nutzung und Gestaltung von Nassstandort Giessen und Glattufer muss so erfolgen, dass diese ihre Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen können. Der Freihaltebereich muss von jeglichen Bauten und Anlagen frei sein. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken ist zu gewährleisten.</p>

**Stadt Dübendorf, Gestaltungsplan Giessen  
Synopsis**

Stand: 27. November 2011 Gemeindeabstimmung Ablehnung		Stand 7. März 2014	
Bereiche für Retention	<sup>3</sup> Das unverschmutzte Regenwasser aus nicht begehbaren Dachflächen, Platz- und Wegflächen ist möglichst vollständig zu versickern. In den im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 bezeichneten Bereichen für Retention sind naturnah gestaltete Retentionsmulden für die Rückhaltung von Meteorwasser anzuordnen, soweit die notwendige Retention nicht auf den Dächern nachgewiesen werden kann. Die genaue Lage und die Ausmasse der Retentionsmassnahmen wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.	<u>Lärmschutzwall</u> <u>Grünraum</u>	<sup>3</sup> Der im Situationsplan Mst. 1 : 1'000 eingezeichnete Lärmschutzwall Grünraum ist als bepflanzter Erdwall auszuführen. Innerhalb der Gewässerabstandslinie sind keine baulichen Lärmschutzanlagen zulässig.
Umgebungsplan	<sup>4</sup> Mit der ersten Baueingabe ist ein Konzept zur Gestaltung der Aussenräume einzureichen. Mit jeder Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Dieser beinhaltet insbesondere die für die jeweilige Etappe notwendigen aussenräume sowie Lagen und Ausgestaltung:	Bereiche für Retention	<sup>4</sup> Das unverschmutzte Regenwasser aus nicht begehbaren Dachflächen, Platz- und Wegflächen ist möglichst vollständig zu versickern. In den im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 bezeichneten Bereichen für Retention sind naturnah gestaltete Retentionsmulden für die Rückhaltung von Meteorwasser anzuordnen, soweit die notwendige Retention nicht auf den Dächern nachgewiesen werden kann. Die genaue Lage und die Ausmasse der Retentionsmassnahmen wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.
		Umgebungsplan	<sup>5</sup> Mit der ersten Baueingabe ist ein Konzept zur Gestaltung der Aussenräume einzureichen. Mit jeder Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Dieser beinhaltet insbesondere die für die jeweilige Etappe notwendigen aussenräume sowie Lagen und Ausgestaltung:

**Stadt Dübendorf, Gestaltungsplan Giessen  
Synopsis**

<b>Stand: 27. November 2011</b> <b>Gemeindeabstimmung Ablehnung</b>	<b>Stand 7. März 2014</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Erschliessung (Wege, allgemein zugänglicher Platz mit Beziehung zur Haltestelle, Zweiradabstellplätze usw.)</li> <li>• Des zugehörigen Parkbereiches und der Vorgärten (Freizeitanlagen, Spielfläche, Bepflanzung usw.)</li> <li>• Der zugehörigen Freihaltebereiche</li> <li>• Der Retention und der Dachbegrünung</li> <li>• Der Ver- und Entsorgungsanlagen (Container, Briefkästen, Verteilkästen usw.)</li> <li>• Der Terrainmodellierung und von Stützmauern</li> <li>• Der Beleuchtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Erschliessung (Wege, allgemein zugänglicher Platz mit Beziehung zur Haltestelle, Zweiradabstellplätze usw.)</li> <li>• Des zugehörigen Parkbereiches und der Vorgärten (Freizeitanlagen, Spielfläche, Bepflanzung usw.)</li> <li>• Der zugehörigen Freihaltebereiche</li> <li>• Der Retention und der Dachbegrünung</li> <li>• Der Ver- und Entsorgungsanlagen (Container, Briefkästen, Verteilkästen usw.)</li> <li>• Der Terrainmodellierung und von Stützmauern</li> <li>• Der Beleuchtung</li> </ul>
<p>Lärmschutz</p> <p><b>Art. 16</b></p> <p><sup>1</sup> Für die Wohnnutzung sind die Planungswerte (PW), für die übrigen Nutzungen die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe ES III einzuhalten.</p> <p>Massnahmen Betriebsräume</p> <p><sup>2</sup> Sämtliche lärmempfindlichen Räume die nicht dem Wohnen dienen sind mit einer regelbaren Betriebslüftung auszustatten (Minergie-Standard: „Komfortlüftung“ mit Frischluftzufuhr, Filtersystem, Wärmetauscher, Abluft; SIA Merkblatt 2003: „Einfache Lüftungsanlage“ mit Zu- und Abluft).</p>	<p>Lärmschutz</p> <p><b>Art. 16</b></p> <p><sup>1</sup> Für die Wohnnutzung sind die Planungswerte (PW), für die übrigen Nutzungen die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe ES III einzuhalten.</p> <p>Massnahmen Betriebsräume</p> <p><sup>2</sup> Sämtliche lärmempfindlichen Räume die nicht dem Wohnen dienen sind mit einer regelbaren Betriebslüftung auszustatten (Minergie-Standard: „Komfortlüftung“ mit Frischluftzufuhr, Filtersystem, Wärmetauscher, Abluft; SIA Merkblatt 2003: „Einfache Lüftungsanlage“ mit Zu- und Abluft).</p>

**Stadt Dübendorf, Gestaltungsplan Giessen  
Synopsis**

<b>Stand: 27. November 2011</b> <b>Gemeindeabstimmung Ablehnung</b>	<b>Stand 7. März 2014</b>
<p>Massnahmen Wohnräume</p> <p><sup>3</sup> In den Baufeldern Ringstrasse und Überlandstrasse dürfen keine lärmempfindlichen Wohnräume direkt zur Ringstrasse und/oder Überlandstrasse angeordnet werden.</p> <p>Im Baufeld Hochhaus dürfen bis zu einer Kote von 481.00 m ü. M. keine lärmempfindlichen Wohnräume direkt zur Ringstrasse und/oder Überlandstrasse angeordnet werden.</p> <p>Ab einer Kote von 481.00 m ü. M. (Höhe Boden) können im Baufeld Hochhaus lärmempfindliche Wohnräume direkt zur Ringstrasse und/oder Überlandstrasse - nicht aber zur Kreuzung - angeordnet werden, wenn die betreffenden Räume über eine Loggia mit hochschallabsorbierender Untersicht gelüftet werden können. Die Brüstungen der Loggien sind schalldicht auszuführen und die Mindestgrundfläche beträgt 2 x 3 m.</p>	<p>Massnahmen Wohnräume</p> <p><sup>3</sup> In den Baufeldern Ringstrasse und Überlandstrasse dürfen <u>keine Lüftungsfenster von</u> lärmempfindlichen Wohnräume direkt zur Ringstrasse und/oder Überlandstrasse angeordnet werden.</p> <p>Im Baufeld Hochhaus dürfen bis zu einer Kote von <u>500.00 m ü. M.</u> keine lärmempfindlichen Wohnräume direkt zur Ringstrasse und/oder Überlandstrasse angeordnet werden.</p> <p>Ab einer Kote von <u>500.00 m ü. M.</u> (Höhe Boden) können im Baufeld Hochhaus lärmempfindliche Wohnräume direkt zur Ringstrasse und/oder Überlandstrasse - nicht aber zur Kreuzung - angeordnet werden, wenn die betreffenden Räume über eine Loggia mit hochschallabsorbierender Untersicht gelüftet werden können. Die Brüstungen der Loggien sind schalldicht auszuführen und die Mindestgrundfläche beträgt 2 x 3 m.</p>

**Stadt Dübendorf, Gestaltungsplan Giessen  
Synopsis**

<b>Stand: 27. November 2011</b> <b>Gemeindeabstimmung Ablehnung</b>	<b>Stand 7. März 2014</b>
<p>An den übrigen Fassaden und Baufeldern sind Lärmschutzmassnahmen für lärmempfindliche Wohnräume zu treffen, sodass die Summe aller Dämpfungen – bezogen auf den Quellenwert – im offenen Fenster folgende Werte erreicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gegenüber der Überlandstrasse mindestens 25 dB(A),</li> <li>• gegenüber der Ringstrasse mindestens 25 dB(A),</li> <li>• gegenüber der Giessenstrasse mindestens 8 dB(A).</li> </ul>	<p>An den übrigen Fassaden und Baufeldern sind Lärmschutzmassnahmen für lärmempfindliche Wohnräume zu treffen, sodass die Summe aller Dämpfungen – bezogen auf den Quellenwert – im offenen Fenster folgende Werte erreicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gegenüber der Überlandstrasse mindestens 25 dB(A),</li> <li>• gegenüber der Ringstrasse mindestens 24 dB(A),</li> <li>• gegenüber der Giessenstrasse mindestens 8 dB(A).</li> </ul> <p><u>Durchgehende Fassadengestaltung gegen die Ring- und Überlandstrasse</u></p> <p><sup>4</sup> <u>In den Baufeldern Ringstrasse und Überlandstrasse sind die Fassaden gegen die Kantonsstrassen so durchgehend zu gestalten, dass ein optimaler Lärmschutz in den lärmabgewandten Bereichen entsteht. Durchgänge für Wegverbindungen sind so auszuführen, dass der allgemein zugängliche Platz möglichst optimal vor Lärm geschützt wird (hochschallabsorbierende Durchgänge, Lärmschutzwände).</u></p>