



Privater Gestaltungsplan
Zürichstrasse 98 / Sonnentalsstrasse 5

Fassung
öffentliche Auflage
und kant. Vorprüfung

Erläuternder Bericht

nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)



Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Verfahren	4
	1.3 Inhalte Gestaltungsplan	4
	2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
	2.1 Planungsinstrumente	5
	2.2 Umweltrechtliche Vorgaben	12
	3. Richtprojekt	16
	3.1 Städtebaulicher Ansatz	16
	3.2 Bebauung	17
	3.3 Freiraum	17
	3.4 Erschliessung und Parkierung	18
	4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	19
	4.1 Zweck	19
	4.2 Bestandteile und Geltungsbereich	19
	4.3 Ergänzendes Recht	19
	4.4 Gestaltung	20
	4.5 Bebauung	20
	4.6 Nutzung	24
	4.7 Freiraum	25
	4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung	26
	4.9 Umwelt	31
	4.10 Versorgung und Entsorgung	32
	4.11 Etappierung	32
	4.12 Schlussbestimmung	32
	5. Verfahren und Mitwirkung	33
	5.1 Gesamtablauf	33
	5.2 Öffentliche Auflage	34
	5.3 Anhörung	34
	5.4 Vorprüfung	34

Beilagen	• Richtprojekt Züst Gübeli Gambetti & Noa Landschaftsarchitektur vom 2. Juli 2018 • Pläne 2. Etappe Züst Gübeli Gambetti & Noa Landschaftsarchitektur vom 9. Februar 2018 • Parkplatzberechnung Baubereiche A–D vom 1. Mai 2018 • Lärmgutachten Andreas Suter vom 12. Mai 2018 • Berechnungen der Alpiq EnerTrans AG vom 20.9.2017 • Objektschutzkonzept Hochwasser Holinger AG vom 13. Juli 2018
----------	---

Auftraggeberin	Mobimo Management AG, Küsnacht Amara Ademoglu, Corinne Ruoss
----------------	---

Bearbeitung	Suter • von Känel • Wild • AG Luca Imoberdorf, Reto Wild
-------------	---

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Entwicklungsabsicht

Die Mobimo ist Eigentümerin der Liegenschaften Kat.-Nrn. 17405 und 16961 an der Zürichstrasse 98 und Kat.-Nr. 16960 an der Sonnentalsstrasse 5 in Dübendorf.

Die Grundstücke befinden sich im Entwicklungsgebiet "Hochbord". Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Hochbord (genehmigt mit Verfügung Nr. 0133/17 vom 3.2.2017) wurden die Grundstücke in die Zentrumszone Z4 umgezont. Zudem wurde der Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord festgesetzt, der zusammen mit dem neuen Artikel 16b der Bau- und Zonenordnung detaillierte Festlegungen trifft (u.a. Anbaupflicht und Wohnanteil).

Für das gesamte Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Die Mobimo plant den Abbruch der Bestandesliegenschaft Zürichstrasse 98 und Neubauten auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 17405 und 16961. Zur Entwicklung eines städtebaulichen, aussenräumlichen und architektonischen Gesamtkonzepts wurde ein Studienauftrag durchgeführt, bei welchem das Projekt von Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG und Noa Landschaftsarchitektur zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde.

Das Gebäude Sonnentalsstrasse 5 (Kat.-Nr. 16960) ist voll vermietet und soll aus heutiger Sicht längerfristig bestehen bleiben. Da die künftige Nutzung heute weder nutzungsmässig noch baulich abschliessend geklärt werden kann, wird im Rahmen des Gestaltungsplans im nördlichen Teil des Perimeters ein grösserer Spielraum gewährt.

Situation mit Perimeter Gestaltungsplan
(Quelle GIS-Browser Kanton Zürich,
Zugriff 9.4.2018)



1.2 Verfahren

Privater Gestaltungsplan

Gemäss Art. 39a Abs. 1 BZO besteht im Gebiet Hochbord eine Gestaltungsplanpflicht. Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellt die Grundeigentümerin einen privaten Gestaltungsplan auf. Da das Richtprojekt nicht von der Bauordnung abweicht, genügt die Zustimmung des Stadtrates (§ 86 PBG).

1.3 Inhalte Gestaltungsplan

Übereinstimmung mit der Richt- und Nutzungsplanung

Der vorliegende Gestaltungsplan entspricht dem kommunalen Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord und erfüllt die Anforderungen der Bau- und Zonenordnung.

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt. Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Planungsinstrumente

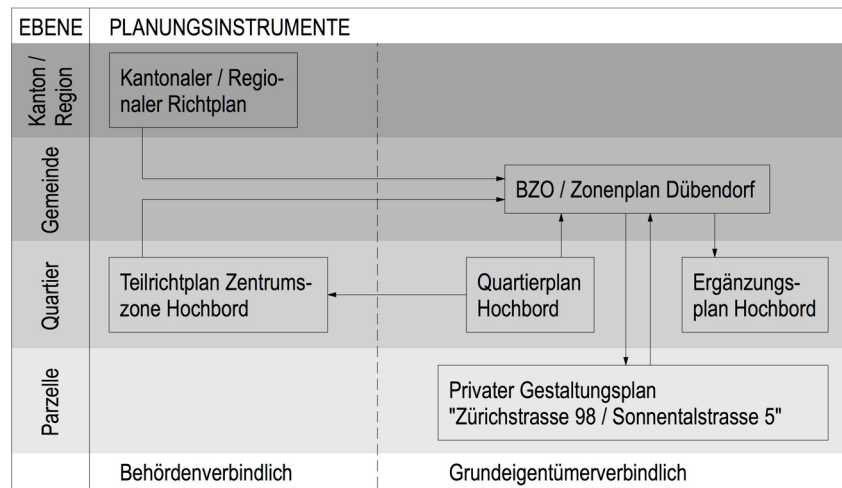
Einordnung Planungsinstrumente

Das Gebiet Hochbord ist im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet ausgeschieden. Durch eine langfristig ausgerichtete Neuorientierung soll es die Funktion als Siedlungsschwerpunkt von kantonalen Bedeutung übernehmen. Aus diesem Grund wurden die kommunale Richt- und Nutzungsplanung im Gebiet Hochbord revidiert. Die neuen Bestimmungen sind seit dem 7. April 2017 in Kraft.

Im Sinne einer ausgewogenen Entwicklung wurde ein Konzept erarbeitet, dessen Grundzüge im kommunalen Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" festgelegt sind.

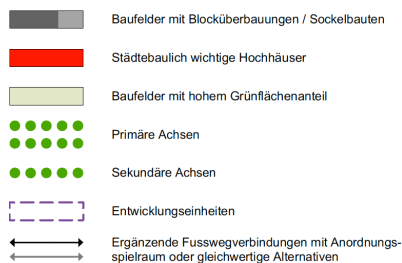
Die nachstehende Abbildung illustriert das Zusammenspiel der Planungsinstrumente, welche für die Entwicklung des Gebiets Hochbord von Bedeutung sind und ordnet insbesondere den privaten Gestaltungsplan "Zürichstrasse 98 / Sonnentalsstrasse 5" ein. Im Folgenden wird auf die einzelnen kommunalen Planungsinstrumente eingegangen und Rückschlüsse für den privaten Gestaltungsplan "Zürichstrasse 98 / Sonnentalsstrasse 5" gezogen.

Übersicht Planungsinstrumente

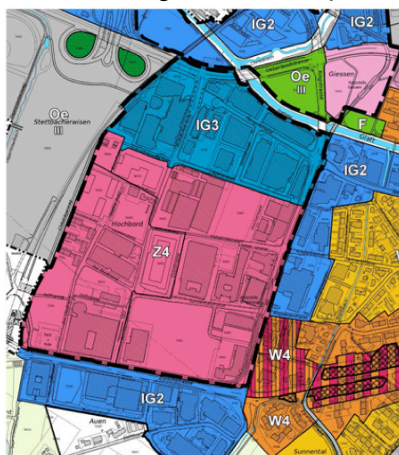


Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord

Um das Hochbord als neues städtisches Zentrum mit einer geliebten Mischnutzung und einer robusten Bebauungsstruktur vor den Toren Zürichs zu positionieren, werden qualitativ hochwertige Projekte eingefordert. Mit dem Teilrichtplan werden Rahmenbedingungen definiert, wie das Gebiet entwickelt werden soll. Für die Zentrumszone Z4 im Gebiet Hochbord sind mit dem Gestaltungsplan unter anderem die Einhaltung der städtebaulichen Prinzipien und der Gestaltungsgrundsätze des Teilrichtplans "Zentrumszone Hochbord" für Bebauung und Gestaltung der Freiräume, die Bewältigung des Verkehrsaufkommens und die Erfüllung der Anforderungen an Arealüberbauungen nachzuweisen. Der Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord ist behördenverbindlich.



Bauordnung und Zonenplan

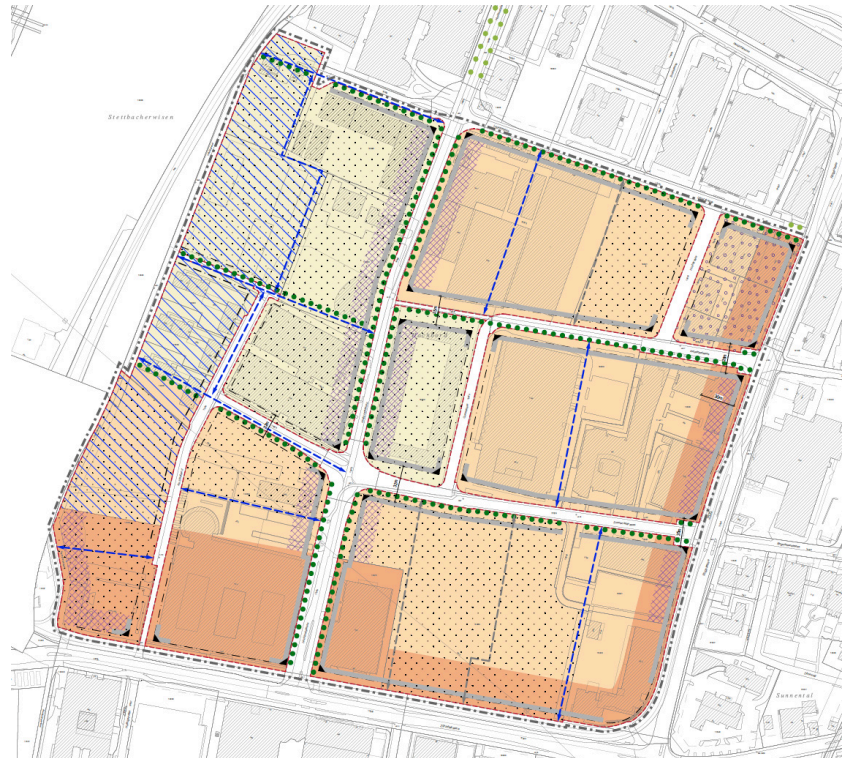


Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung wurde das Gebiet für die Wohnnutzung geöffnet und es erfolgte eine Umzonung von der Industrie- und Gewerbezone IG3 zu einer Zentrumszone Z4 mit Gestaltungsplanpflicht.

In der Bauordnung werden detailliertere Vorschriften zum Gebiet Hochbord erlassen. Insbesondere wurde ein neuer Art. 16b mit ergänzenden Vorschriften zur Zentrumszone Z4 eingefügt.

Zudem wird der Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" eingeführt, welcher die Vorschriften für die Zentrumszone Z4 verdeutlicht und sie örtlich festlegt.

Ausschnitt Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord



Nutzung

Im Ergänzungsplan sind minimale und maximale Wohnanteile festgelegt. Dabei handelt es sich um eine Modellrechnung, die den Wohnanteil für das ganze Gebiet Hochbord berechnet, um eine optimale Abstimmung der Nutzung und Durchmischung des gesamten Gebiets sicherzustellen.

Bezogen auf die einzelnen Arealplanungen bedeutet dies, dass die mit diesem Modell berechneten Werte pro Grundstück gesamthaft eingehalten sein müssen. Das heisst, dass Nutzungsverlagerungen innerhalb eines Grundstücks auch infolge unterschiedlicher Lagequalitäten zulässig sind.

In der Zentrumszone Z4 gilt eine Baumassenziffer von $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Bei einer maximalen baulichen Ausnützung können auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 16960, 16961, 17405 und maximal rund $60'008 \text{ m}^3$ der Wohnnutzung zugeführt werden (Werte gerundet).

	Fläche	max. Baumasse	min. Baumasse für Wohnen	max. Baumasse für Wohnen
Teilfläche 1	6'725 m ²	* $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ = 47'074 m ³	0% = 0 m ³	40% = 18'829 m ³
Teilfläche 2	7'353 m ²	* $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ = 51'473 m ³	40% = 20'589 m ³	80% = 41'179 m ³
Total	14'078 m²	98'547 m³	20'589 m³	60'008 m³

Der Ergänzungsplan Hochbord sieht entlang der Ringstrasse publikumsorientierte Erdgeschoss-Nutzungen vor. Diese Vorgabe gilt auf einem Abschnitt im Bereich der Haltestelle der Glattalbahn für die Grundstücke Kat. Nrn. 16960 und 16961.

Bebauung

Gemäss Art. 16b Abs. 2 BZO ist an die im Ergänzungsplan bezeichneten Linien mit Anbaupflicht auf einer Anstosslänge von mindestens 80% anzubauen. Es besteht ein Anordnungsspielraum von maximal 1.00 m. Gebäudevorsprünge dürfen nicht über die Baulinien hinausragen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens kann von der Anbaupflicht abgewichen werden, wenn dadurch städtebaulich bessere Lösungen erzielt werden.

Freiraum

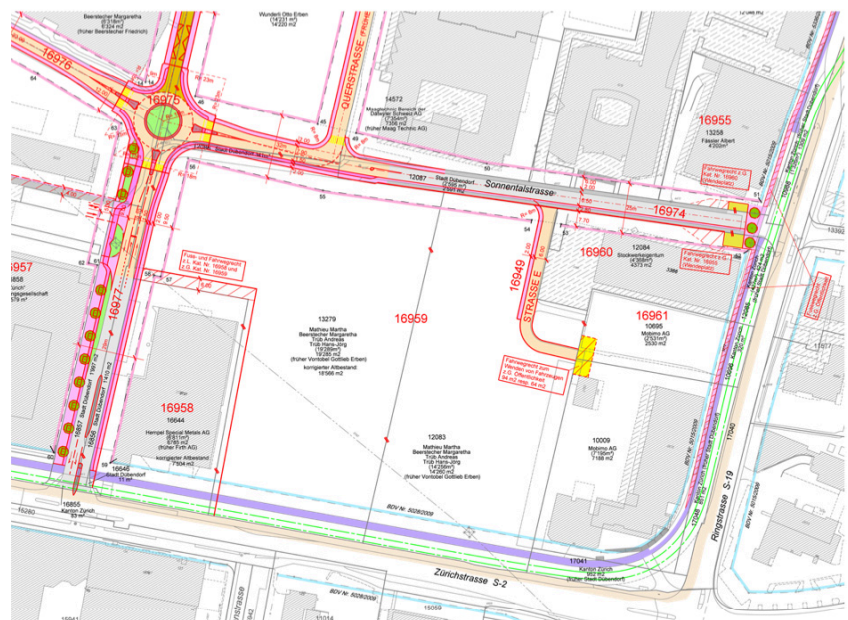
Die Freiflächenziffer in der Zentrumszone Z4 ist auf 20% festgelegt.

Quartierplan Hochbord

Im Jahr 2012 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.

Auszug Quartierplan Hochbord,
Verfasser:
Sennhauser, Werner & Rauch AG

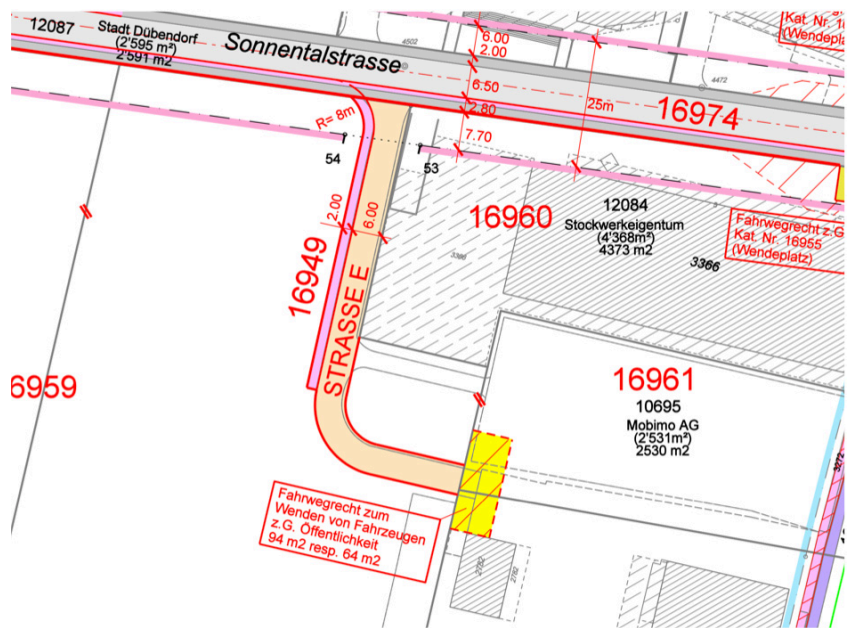
-  Quartierplanperimeter
-  während des Verfahrens entlassene Gebietsteile
-  Bestehende Fahrbahn
-  Bestehender Gehweg
-  Fahrbahn
-  Fahrbahn Bus
-  Gehweg
-  Private Ein- und Ausfahrten
-  Radweg
-  Rad- und Gehweg gemäss Stadtbahnprojekt
-  Rabatte, Grünfläche
-  Inselpflasterung
-  Dienstbarkeitsflächen
-  Rechtskräftige Verkehrsbaulinien
-  Projektierte Verkehrsbaulinien
-  Aufzuhebende Verkehrsbaulinien
-  Glattalbahn
-  Weg - Dienstbarkeiten
-  Neue Grenze
-  Neue Kataster Nr.



Verkehrerschliessung (Quartierstrassen)

Die Verkehrerschliessung der Grundstücke erfolgt über die Sonnentalsstrasse und die Stichstrasse Kat.-Nr. 16949. Diese Stichstrasse wurde erstellt, um alle drei Grundstücke der Mobimo eigenständig zu erschliessen. Da nun eine Lösung zur gesamthaften Erschliessung vorliegt, könnte die Stichstrasse zumindest teilweise aufgehoben werden. Zumindest der Bereich der im Quartierplan mittels einer Dienstbarkeit gesicherten Kehrmöglichkeit muss verlegt werden. Diese Regelung erfolgt vorgängig zur Festsetzung des Gestaltungsplanverfahrens.

Kehrmöglichkeit gemäss Quartierplan



Neue Kehrmöglichkeit gemäss Richt- projekt Quelle: Züst Gübeli Gambetti Architektur



Öffentlicher Verkehr

Die Grundstücke liegen nahe der Tramhaltestelle Ringwiesen und der Bushaltestelle Sonnental sowie der S-Bahnstation Stettbach und sind durch dieses Angebot gut erschlossen.

Fuss- und Radwege

Gemäss dem kommunalen Richtplan ist entlang der Zürichstrasse ein übergeordneter Radweg geplant. Entlang der Sonnentalsstrasse sind sowohl ein Rad- wie auch ein Fuss- und Wanderweg eingetragen.

Im Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord ist eine Fusswegverbindung (mit Anordnungsspielraum) zwischen Sonnentalsstrasse und Zürichstrasse im Bereich des Gestaltungsplanperimeters eingetragen. Diese Wegverbindung wurde im benachbarten Gestaltungsplan auf Kat.-Nr. 17413 festgelegt, weshalb in diesem Gestaltungsplan keine öffentliche Wegverbindung erstellt werden muss.

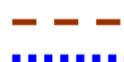
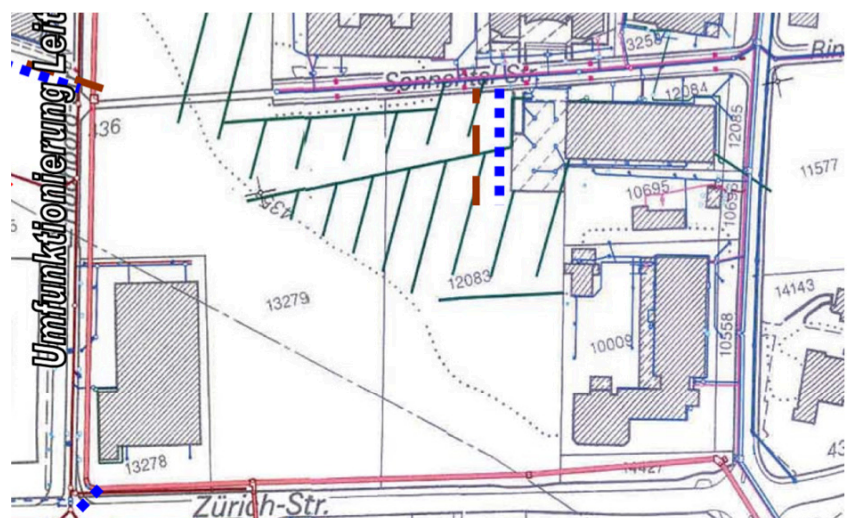
Parkierung

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

Kanalisation

Die Entwässerung soll im Teil-Trennsystem erfolgen:

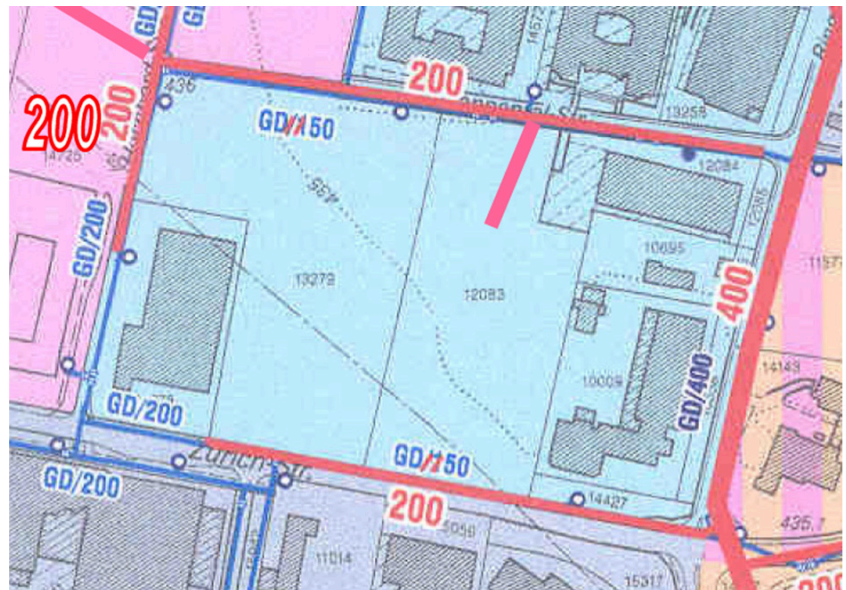
- Das Schmutzwasser ist über die Misch- und Schmutzwasserkanäle abzuleiten.
- Dachwasser und nicht verschmutztes Platzwasser ist, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser in Regenwasserkanälen abzuführen. Überläufe von Versickerungsanlagen sind an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



(geplante Mischwasserkanalisation, inzwischen erstellt)
(geplante Regenwasserkanalisation, inzwischen erstellt)

Wasserversorgung

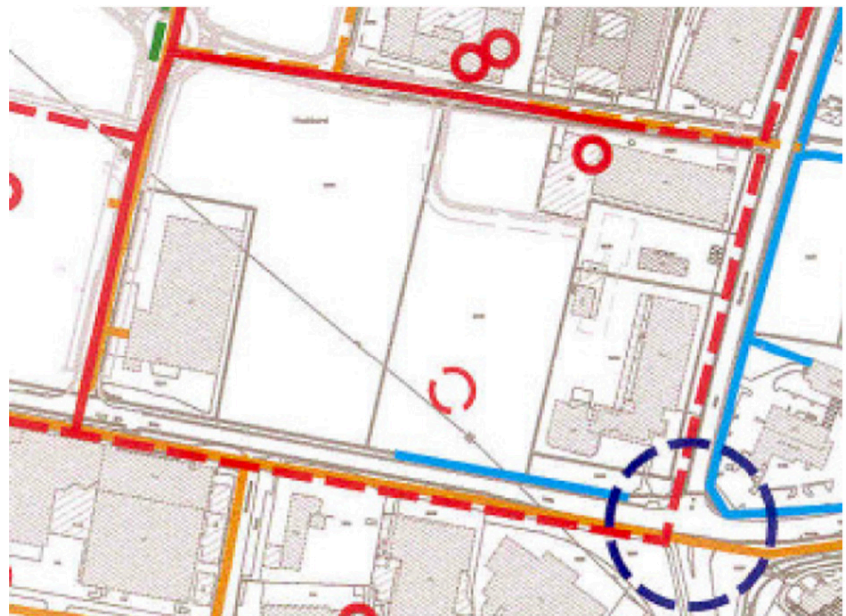
Das Areal wird ist mit Wasserleitungen genügend erschlossen.



— Geplante oder zu vergrössernde Wasserleitung

Elektrizitätsversorgung

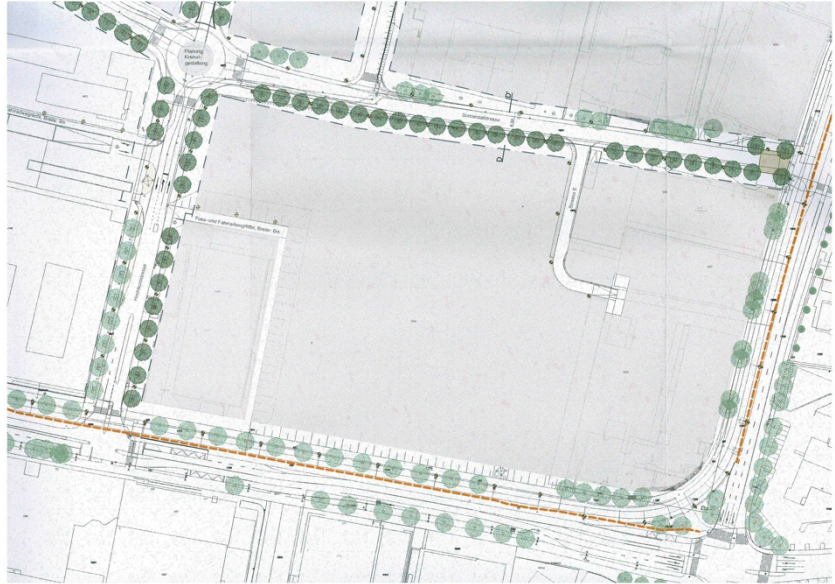
Die Trassen der Kabelleitungen verlaufen innerhalb der Erschliessungsstrassen. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 16960 besteht eine Transformatorenstation.



Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum

In Ergänzung zum Quartierplan wurde eine behördenverbindliche "Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum" entwickelt. Diese sieht Bäume entlang der Ringstrasse und eine Baumallee entlang der Hochbordstrasse vor.

Planausschnitt Leitidee
Gestaltung öffentlicher Raum



Energieplan

Der Energieplan der Stadt Dübendorf wurde überarbeitet. Der genehmigte Energieplan sieht für das Gebiet Hochbord vor, dass der Energieträger Gas nicht priorisiert wird. Es werden arealbezogene Versorgungslösungen auf Basis von erneuerbaren Energieträgern angestrebt.

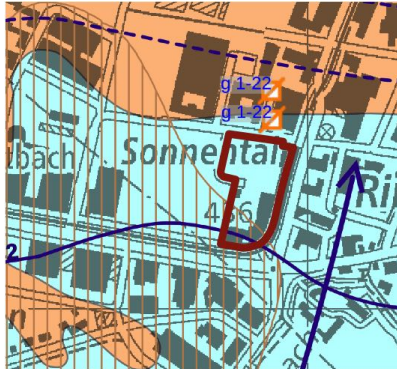
Bei Neuüberbauungen sind im Rahmen der Gestaltungspläne Energiekonzepte vorzulegen, mit welchen der Zielwert von maximal 30% (des zulässigen Energiebedarfs) an fossiler Energie nachzuweisen ist.

2.2 Umweltrechtliche Vorgaben

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.

Grundwasser

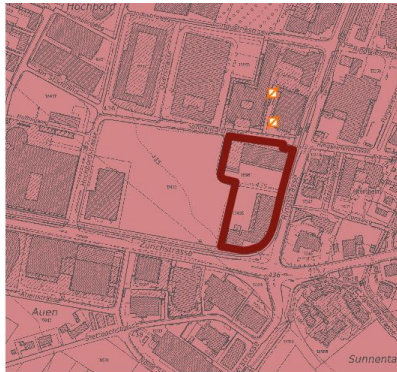


Ausschnitt Grundwasserkarte Mittelstand (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 9.4.2018)

Im Untergrund verläuft ein Schotter-Grundwasserleiter mit grosser Mächtigkeit (siehe Ausschnitt Karte). Die Kote des Mittelwasserstandes befindet sich auf rund 432 m ü. M.

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, 2003").

Gewässerschutz



Ausschnitt Gewässerschutzkarte (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 9.4.2018)

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

Gemäss Art. 29 Abs. 1 Ziff. a der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) ist dieser Bereich besonders gefährdet. Er umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete (Anhang 4 GSchV).

In Art. 32 Abs. 2 GSchV sind Anlagen und Tätigkeiten aufgelistet, für welche in diesem Gewässerschutzbereich eine Bewilligung erforderlich ist.

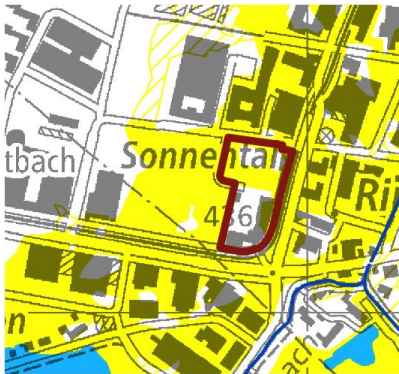
Wärmenutzung



Ausschnitt Wärmenutzungsatlas (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 9.4.2018)

Das Areal liegt in der Zone C. Erdsonden sind in dieser Zone grundsätzlich zulässig, in der Regel jedoch mit Auflagen zum Schutz des Grundwasserleiters (z.B. Verrohrung, Abdichtung, Tiefenbegrenzung).

Naturgefahren

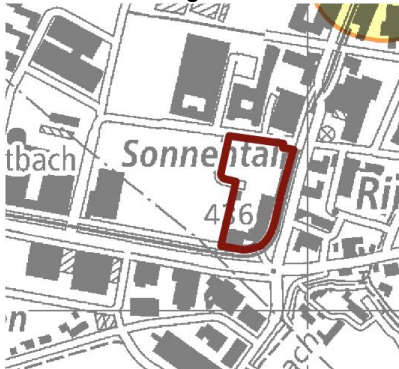


Ausschnitt Naturgefahrenkarte
(Quelle GIS-Browser Kanton Zürich,
Zugriff 9.4.2018)

Gemäss Naturgefahrenkarte besteht im Gestaltungsplanperimeter teilweise eine geringe Gefährdung (Hinweisbereich).

Es wurde deshalb ein Objektschutzgutachten erarbeitet, welches die nötigen Schutzkoten und Massnahmen zur Einhaltung dieser definiert (vgl. Beilage).

Störfallvorsorge



Ausschnitt Chemie-Risikokataster
(Quelle GIS-Browser Kanton Zürich,
Zugriff 7.5.2018)

Die Risikoanlagen im Kanton Zürich sind im Chemie-Risikokataster ersichtlich. Der Kataster legt Konsultationsbereiche (KOB) fest, in welchen eine Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge notwendig ist. Der Gestaltungsplanperimeter liegt nicht in der Umgebung einer Risikoanlage. Es ist somit keine Koordination bezüglich Störfallvorsorge erforderlich.

3. Richtprojekt

3.1 Städtebaulicher Ansatz

Ausgangslage und Ziel

Das an der Stadtgrenze zu Zürich gelegene und bestens erschlossene Gewerbegebiet «Hochbord» ist im Begriff, sich zu einer dichten und vielfältigen Zentrumszone zu entwickeln. Das Areal an der Ecke Sonnentall- und Zürichstrasse spielt dabei eine wesentliche Rolle: Eine Neuüberbauung wird zum Tor und Gesicht des Quartiers im Südwesten. Desgleichen bietet der auf dem angrenzenden Grundstück geplante Stadtpark mit einzelnen Wohntürmen eine einmalige Qualität, an die der städtebauliche Ansatz anknüpft.

Zwischen den inselhaften, grossmassstäblichen Investments und den emporwachsenden Neubauten der näheren Umgebung soll ein offener Ort entstehen, der dem Quartier hochwertig wie bezahlbaren Wohnraum und belebende Impulse verschafft.

Städtebauliche Komposition

Aus der Klarheit der städtebaulichen Setzung spricht das Bekenntnis zum öffentlichen Raum: Es geht darum, Verbindungen und Durchlässigkeit zu schaffen – zum Park hin und zwischen den Häusern. Dazu gliedern sie sich in ein Ensemble von unterschiedlich hohen Riegel- und Punktbauten, die zusammen einen sorgfältig zonierten Wohnhof fassen.

Der riegelartigen Bebauung zur Ringstrasse hin fehlt – trotz lärmschützender Funktion – bewusst das Hermetische. In einzelne Segmente gegliedert und mit gebäudeinternen Durchgängen versehen, zielt sie auf eine Vitalisierung des Erdgeschosses mittels publikumswirksamer Nutzungen. Im Süden zur Zürichstrasse formuliert sie im Zusammenspiel mit dem Bürobau eine urbane Platzsituation.

In der Parzellentiefe löst sich die Überbauung in zwei Punktbauten auf. Sie bilden einen dezidierten «Einlenker» und vermittelnden Übergang zum Park. Dank der austarierten Anordnung profitieren fast alle Wohnungen der Überbauung von einem Blick ins Grüne. Insgesamt entsteht trotz stattlicher Bau- masse der Eindruck eines menschlichen Massstabs und «geräumigen Ganzen», das identitätsstiftend wirkt und sich mit der Umgebung verwebt.

3.2 Bebauung

Architektonischer Eindruck

Die architektonische Umsetzung zielt auf ein wohnliches Gesamtbild. Die Fassadengestaltung differenziert zwischen Strassen- und Hofseite sowie zwischen Wohn- und Bürobau. Alle Häuser erhalten als verbindendes Element einen klassischen Sockel sowie – dank eines deutlichen Dachvorsprungs – einen dezidierten Abschluss. Auch die Farbgebung unterstützt die klassische Dreiteilung der Fassaden. Darüber hinaus werden die Hoffassaden des Riegelbaus sowie jene der Punktbauten durch geschossweise leicht versetzte Balkone akzentuiert, was summa summarum einen zeitlosen und gleichwohl spielerischen Eindruck befördert.

Riegel- und Punktbauten

Die unterschiedlichen Gebäudetypologien aus schlanken Riegel- sowie flächigen Punktbauten bringen eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungsgrundrisse hervor. Im Riegel entlang der Ringstrasse wird oberhalb eines überhohen Gewerbesockels auf sechs Obergeschossen gewohnt. Das als Antwort auf die Lärmproblematik schlank gehaltene Volumen bietet dabei sehr gut belichtete und günstig orientierte Wohnräume. Sämtliche Wohnungen partizipieren am westlich gelegenen Park; grössere Wohnungen ab 3.5-Zimmer sind gar auf zwei Seiten hin ausgerichtet.

In den Punktbauten wird inklusive Erdgeschoss auf acht Etagen gewohnt. Sie sind als 6-Spanner organisiert: Vier Wohnungen pro Geschoss sind jeweils über Eck angeordnet, zwei 2.5-Zimmer-Wohnungen jeweils einseitig nach Osten oder Westen orientiert.

Bürobau

Der Bürobau an der Zürichstrasse verfügt über sieben Geschosse und dank prominenter Lage über eine gute Visibilität und attraktive Adresse. Zwei innenliegende Kerne sowie 1'030 m² Fläche pro Geschoss ermöglichen vielfältige Nutzungen und sind dank eines Bürorasters von 1.35 m im Bedarfsfall flexibel und einfach unterteilbar.

3.3 Freiraum

Freiraumkonzept

Tragende Entwurfs- bzw. Freiraumidee ist die Verzahnung von Stadtpark und Wohnhof der Überbauung. Das Projekt begreift den Ort als Teil des angrenzenden Parks und verbindet diesen mit der Auflösung der Westseite bis hin zum Riegelbau an der Ringstrasse. Damit entsteht ein Anspruch auf ein «Wohnen im Park», das agglomerationstypische Wohnqualitäten an einem urban gelegenen Ort anbietet.

Entsprechend überlagert sich im Zwischenraum der Punktbauten die Parkgestaltung mit jener des halbprivaten Wohnhofs. Es entsteht ein sanfter, fließender Übergang zwischen der nachbarschaftlichen Wiese und den daraus organisch erwachsenden, grünen Inseln. Diese setzen sich im Hofraum fort und sind teils mit unterschiedlichen Nutzungen wie Spiel- oder Sitzplätzen angereichert. Konzeptionell wird ein farbiges Bild einer vielfältigen Pflanzenwelt vermittelt.

Geschwungene Wege führen den Langsamverkehr durch die Umgebungsflächen. Neben den beiden zentralen Fusswegverbindungen, welche diagonal über den Wohnhof führen, sorgt eine feingliedrige Wegstruktur für Durchlässigkeit und Anbindung in sämtliche Richtungen. Im Kontrast dazu wird an der Kreuzung Zürich-/Ringstrasse ein urbaner Platz projiziert.

3.4 Erschliessung und Parkierung

Verkehrslösung

Die Tiefgarage sowie die Abstellplätze für den Güterumschlag und einzelne Besucherparkplätze werden gemäss den Vorgaben des Teilrichtplans über die Sonnentalsstrasse erschlossen; die vorhandene Tiefgaragenzufahrt wird weiterhin genutzt. Die Feuerwehrezufahrt und Anlieferung erfolgt direkt über den Hof

Die Überbauung ist ansonsten frei von motorisiertem Individualverkehr. Die Veloabstellplätze für den Tagesbedarf werden im Wohnhof bei den Hauseingangsbereichen erstellt. Zusätzlich stehen in den Wohnhäusern Veloräume mit Kinderwagenabstellplätzen zur Verfügung. Die Velorampen, die zur unterirdischen Velo-Parkierung führen, befinden sich südlich des oberirdischen Besucherparkplatzes und/oder zwischen den Baubereichen C und D.

4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

4.1 Zweck

Ziele

Ziff. 1 der Bestimmungen

Der Zweckartikel des privaten Gestaltungsplans Hochbord Zürichstrasse 98 / Sonnentallstrasse 5 hat eine qualitativ hochstehende Wohn- und Gewerbeüberbauung zum Ziel. Die Ziele beziehen sich im Grundsatz auf die Ziele gemäss Art. 39a Abs. 3 BZO, wonach für die Arealplanung folgende Nachweise zu erbringen sind:

- Die Einhaltung der städtebaulichen Prinzipien und der Gestaltungsgrundsätze des Teilrichtplans "Zentrumszone Hochbord" für Bebauung und Gestaltung der Freiräume
- Die Bewältigung des Verkehrsaufkommens
- Die Einhaltung der Pegelwerte gemäss Art. 16b in den im Ergänzungsplan bezeichneten Gebieten
- Die Erfüllung der Anforderungen an Arealüberbauungen

4.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

Ziff. 2 Abs. 1 der Bestimmungen

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient den Behörden der Stadt Dübendorf und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich

Ziff. 2 Abs. 2 der Bestimmungen

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 16960, 16961 und 17405 mit einer Landfläche von insgesamt 14'078 m².

Zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Dübendorf ist die Verlegung der Dienstbarkeit für die Wendemöglichkeit an der Stichstrasse zu regeln.

4.3 Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Ziff. 3 der Bestimmungen

Für die Beurteilung der Baubewilligungen ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht.

Da die BZO der Stadt Dübendorf noch nicht an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst ist und das Bauvorhaben zeitnah an die Genehmigung des Gestaltungsplans erfolgt, stützt sich der Gestaltungsplan auf das kantonale PBG in der Fassung bis am 28. Februar 2017 ab.

4.4 Gestaltung

Anforderungen

Ziff. 4 Abs. 1 der Bestimmungen

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine "sehr gute" Gesamtwirkung zu erreichen ist. Die in § 71 PBG beschriebenen Kriterien sind wegleitend für die Beurteilung. Der Gestaltungsplan und das von der Stadtbildkommission beurteilte Richtprojekt bilden eine geeignete Grundlage zur Erreichung der geforderten sehr guten Gesamtwirkung.

Die Jury des Studienauftrages beurteilte, dass das Projekt grundsätzlich die Anforderungen § 71 PBG einhält. Die umfassende Beurteilung der "besonders guten" Gestaltung gemäss § 71 PBG ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Richtprojekt

Ziff. 4 Abs. 2 und 3 der Bestimmungen

Zur Vereinfachung des Vollzugs dient als Beurteilungsstandard das Richtprojekt von Züst Gübeli Gambetti Architekten und Noa Landschaftsarchitektur. Dieses zeigt auf, wie die Wohn- und Gewerbeüberbauung gestaltet wird. Es hat richtungsweisenden Charakter für die Überbauung, insbesondere kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Materialien, Freiräume und Erschliessung. Verbesserungen sind zu unterstützen, Verschlechterungen hingegen abzulehnen.

4.5 Bebauung

Baubereiche für

Hauptgebäude

Ziff. 5 Abs. 1–3 der Bestimmungen

Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden, wobei ausser im Baubereich E pro Baubereich nur ein Hauptgebäude erstellt werden darf.

Wo möglich gewährt der Gestaltungsplan gegenüber dem Richtprojekt einen Projektierungsspielraum von rund 2 m. Ausnahmen bilden Situationen, wo ein Baubereich durch eine Verkehrsbaulinie begrenzt wird respektive wo aufgrund der noch nicht festgelegten Nutzungen ein grösserer Spielraum bestehen soll (betrifft insbesondere die Baubereiche B und E).

Die Baubereiche A und B werden als zusammengefasster Baubereich festgelegt, da die genaue Lage des Gebäudeunterbruches im Rahmen der Detailprojektierung ermittelt wird.

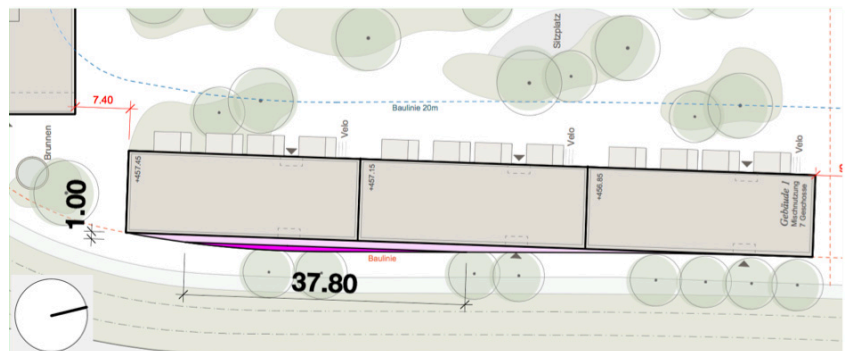
Im Übrigen gelten für die Lage der Gebäude die Festlegungen des Ergänzungsplans und Art. 16b Abs. 2 bezüglich Anbaupflicht. Demnach ist an die im Ergänzungsplan bezeichneten Eckpunkte mit Anbaupflicht beidseitig jeweils mit einer Anbaulänge von mindestens 15 m anzubauen. An die Linien mit Anbaupflicht ist auf einer Anstosslänge von mindestens 80% anzubauen. Es besteht ein Anordnungsspielraum von maximal 1.0 m. Gebäudevorsprünge dürfen nicht über die Baulinien hinausragen.

Im Jurybericht des Studienauftrags wurde im Hinblick auf die weitere Projektierung empfohlen, die Adressierung des Bürobaus und die räumliche Qualität des Vorbereichs an der Ecke Zürich-/Ringstrasse nochmals vertieft zu behandeln.

Um den Vorbereich besser zu fassen, wurde der Baukörper entlang der Ringstrasse in Richtung Süden verschoben. Aufgrund des Verlaufs der Baulinie führt dies jedoch zu einer geringeren Anstosslänge als 80%, da gleichzeitig auch in Richtung Westen von der Baulinie abgerückt werden muss.

Gemäss Art. 16b Abs. 2 kann jedoch im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens von der Anbaupflicht abgewichen werden, wenn dadurch städtebaulich bessere Lösungen erzielt werden.

Mehr als 1.0 m Abweichung von der Baulinie auf einer Länge von 37.8 m
Quelle: Züst Gübeli Gambetti Architekten



Vordächer

Ziff. 5 Abs. 4 der Bestimmungen

Um die Gestaltungsspielraum gegenüber den gesetzlichen Bestimmungen (max. 2.0m) etwas zu erhöhen, dürfen einzelne Vordächer im Sockelgeschoss bis zu 3.0 m über die Mantellinien hinausragen. Davon ausgenommen sind die Baubereichabschnitte, welche durch eine Baulinie begrenzt sind. Hier gilt das übergeordnete kantonale Recht, wonach Vorsprünge bis max. 1.5 m erlaubt sind.

Bauliche Dichte

Ziff. 5 Abs. 5 und 6 der Bestimmungen

Die maximal zulässige Ausnützung von 98'547 m³ oberirdischer Baumasse über das gesamte Gestaltungsplangebiet entspricht den Zonenvorschriften gemäss der Bau- und Zonenordnung. Gemäss der Berechnung in Kap. 2.1 entfallen davon min. 20'589 m³ bis max. 60'008 m³ auf die Wohnnutzung.

Die Baubereiche werden sowohl in ihrer Fläche (Ziff. 5 Abs. 1 GP) als auch in ihrer Höhe (Ziff. 5 Abs. 7 GP) begrenzt. Beide Masse verfügen gegenüber dem Richtprojekt über einen angemessenen Spielraum. Da dieser jedoch mit Ausnahme von Baubereich E relativ gering ist, ist auch der Spielraum zur Aufteilung der oberirdischen Baumasse eher gering.

Gesamthöhe und gewachsener Boden

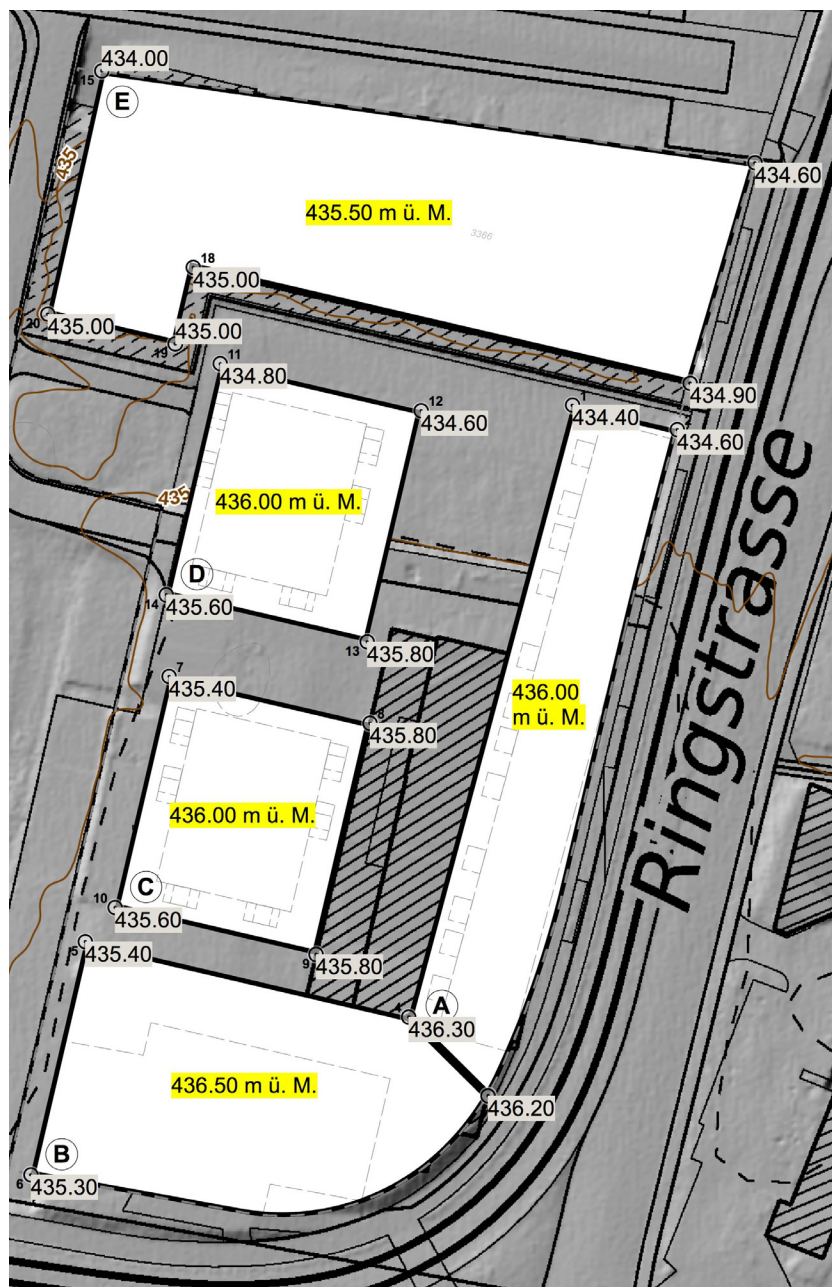
Ziff. 5 Abs. 7 der Bestimmungen

Abgestimmt auf das Richtprojekt legt der Gestaltungsplan für jeden Baubereich eine Gesamthöhe mittels Höhenkoten über Meer fest. Neben der Verankerung des städtebaulichen Konzepts sichert die Bestimmung auch die Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe von 25 m (Hochhausgrenze).

Gemäss § 5 Abs. 1 ABV gilt grundsätzlich der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens als gewachsener Boden. Mit dem Gestaltungsplan besteht jedoch die Möglichkeit, den gewachsenen Boden neu festzulegen (vgl. § 5 ABV). Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Gestaltungsplan Gebrauch gemacht, indem der gewachsene Boden aufgrund der heutigen Terrainhöhe pro Baubereich als einheitliche Terrainkote festgelegt wird.

Der gewachsene Boden richtet sich nach dem heute bestehenden Terrain. Aus Gründen des Hochwasserschutzes muss die Erdgeschosshöhe jedoch um 40 Zentimeter angehoben werden.

Definierte Terrainkote (gelb) und
heutiges Terrain (grau)
Quelle: maps.zh.ch, Digitales Terrain
Modell (DTM)



Technische Aufbauten

Ziff. 5 Abs. 8 der Bestimmungen

Gemäss Teilrichtplan sind technische Aufbauten (namentlich bei Hochhäusern) zu vermeiden resp. sie sind in den Hauptkörper des Gebäudes zu integrieren. Gewisse Aufbauten sind gemäss Richtprojekt nicht zu vermeiden. Für diese gilt jedoch eine erhöhte Gestaltungsanforderung.

Unterirdische Gebäude

Ziff. 5 Abs. 9 der Bestimmungen

Unterirdische Gebäude und Zugänge zur Tiefgarage sind grundsätzlich auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Im Bereich von Baumpflanzungen sind jedoch geeignete Massnahmen zu ergreifen.

Entlang der Zürichstrasse und Ringstrasse sind diese Bauten im Baulinienbereich nicht zulässig.

Besondere Gebäude

Ziff. 5 Abs. 10 der Bestimmungen

Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG wie z.B. Velounterstände sollen auf dem gesamten Areal angeordnet werden können und sind deshalb auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Der anrechenbare Raum von besonderen Gebäuden muss bei der Baumassenberechnung nicht berücksichtigt werden (vgl. Art 35 Abs. 4 BZO).

Dachgestaltung

Ziff. 5 Abs. 11 und 12 der Bestimmungen

Entsprechend dem Richtprojekt sind nur Flachdächer zulässig. Im Interesse der Wasserretention und mit Rücksicht auf das Mikroklima sowie aus gestalterischen Gründen sind sie grundsätzlich, und nach ihren Nutzungen unterschieden, zu begrünen. Von der Vorschrift ausgenommen sind Bereiche in denen eine Begrünung technisch (Solaranlagen) oder betrieblich nicht möglich ist.

4.6 Nutzung

Nutzweise

Ziff. 6 Abs. 1 der Bestimmungen

Gemäss Art. 17 BZO sind in Zentrumszonen Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig. Das Projekt sieht spezielle gewerbliche Nutzungen vor, weshalb mit den Bestimmungen geklärt wird, dass diese als Gewerbenutzungen gelten.

Die gemäss Ergänzungsplan Hochbord minimalen und maximalen Wohnanteile sind einzuhalten. Die nachstehende Tabelle ordnet die Wohnanteile des Richtprojekts in diese formalen Vorgaben ein:

min. Baumasse für Wohnen gemäss Ergänzungsplan Hochbord	Baumasse für Wohnen gemäss Richtprojekt (Baubereiche A–D)	max. Baumasse für Wohnen gemäss Ergänzungsplan Hochbord
20'589 m ³	39'858 m ³	60'008 m ³

Die minimal einzuhaltende Baumasse für Wohnen wird gemäss dem Richtprojekt bereits innerhalb der Baubereiche A–D realisiert. Im Baubereich E kann in diesem Fall noch maximal rund 20'000 m³ Wohnen realisiert werden.

Publikumsorientierte Nutzungen

Ziff. 6 Abs. 2 der Bestimmungen

In dem im Ergänzungsplan Hochbord bezeichneten Bereich entlang der Ringstrasse sind in der ersten Raumtiefe publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen zu realisieren. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist gemäss Art. 16b Abs. 4 BO so anzusetzen, dass die Zugänge von der Strasse her stufenlos erreicht werden können. Hohe Erdgeschosse unterstützen die erwünschten Erdgeschossnutzungen und ermöglichen eine entsprechende Flexibilität bei der Nutzungsanordnung.

4.7 Freiraum

Grundsatz

Ziff. 7 Abs. 1 der Bestimmungen

Der Freiraum ist ein wichtiger Aufenthaltsort. Er muss über das gesamte Gestaltungsplangebiet einheitlich gestaltet werden. Zudem hat er auch eine ökologische Funktion. Diese Qualitäten sicherzustellen, ist gestützt auf das Richtprojekt Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.

Platzbereich sowie Spiel- und Sitzbereich

Ziff. 7 Abs. 2 und 3 der Bestimmungen

Ein Teil des Freiraumes ist mit Hartflächen zu versehen und so auszurüsten (z.B. Sitzbänke), dass diese Platzbereiche zum Verweilen einladen. Speziell ausgeschieden werden Bereiche für Kinder.

Grünbereich

Ziff. 7 Abs. 4 der Bestimmungen

Ein anderer Teil des Freiraumes ist zu bepflanzen. Aufgrund der Lage auf der Tiefgarage ist sicherzustellen, dass eine der Bepflanzung entsprechende Substratstärke erreicht wird.

Bepflanzung

Ziff. 7 Abs. 5 und 6 der Bestimmungen

Aus ökologischen Überlegungen sind für die Begrünung des Freiraums standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Die Lage der Hochstamm-Bäume wird speziell gekennzeichnet, womit geklärt ist, wo die Überdeckung der Tiefgarage mindestens 1.5 m betragen muss.

Baumreihe

Ziff. 7 Abs. 7 der Bestimmungen

Gestützt auf Art. 16b Abs. 6 BZO und den Ergänzungsplan Hochbord sowie die Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum ist an den im Plan Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen entlang der Ring-, Zürich- und Sonnentälstrasse eine aufgelöste Baumreihe zu pflanzen. Damit wird die übergeordnete Idee sichergestellt, dass die Unterscheidung der Strassenhierarchien (primäre und sekundäre Achsen) anhand der Bepflanzung ablesbar ist.

4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

Ziff. 8 Abs. 1 der Bestimmungen

Die bestehende Tiefgaragenzufahrt an der Sonnentallstrasse soll grundsätzlich beibehalten werden, sodass der Verkehr das Gebiet möglichst wenig belastet. Sofern sich im Rahmen der Neuüberbauung des Grundstückes Kat.-Nr. 16960 aber eine günstigere Lage der Tiefgarage ergibt, ist eine dannzumalige aber Verschiebung zulässig. Im Rahmen des Baubewilligungsprozesses ist der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Zu- und Wegfahrt direkt auf die Velohauptverbindung gemäss Velonetzplan führt. Insbesondere sind die notwendigen Sichtweiten gemäss VSS-Norm SN 640 273a einzuhalten.

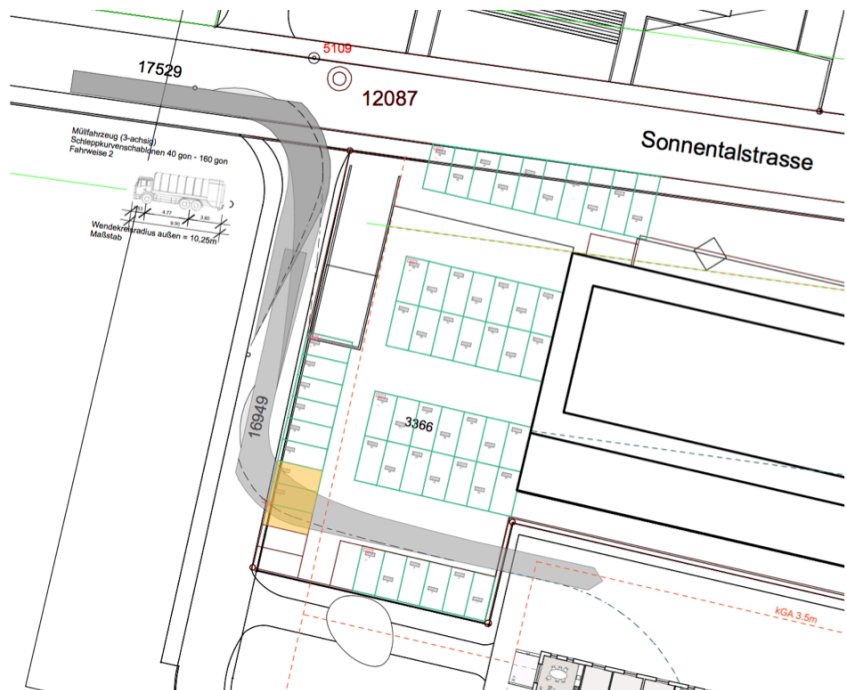
Notzufahrt / Anlieferung

Ziff. 8 Abs. 2 der Bestimmungen

Die Notzufahrten sind zu gewährleisten. Es sind die Richtlinien für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS massgebend. Im Gestaltungsplan wird die Notzufahrt, welche zugleich dem Güterumschlag (Zügeln, Anlieferung Gewerbenutzung) dient, bezeichnet.

Funktionsweise Notzufahrt/Anlieferung

Quelle: Züst Gübeli Gambetti 14.6.18



Wendemöglichkeit

Ziff. 8 Abs. 3 der Bestimmungen

Der Gestaltungsplan definiert eine Wendemöglichkeit zugunsten der Öffentlichkeit und der städtischen Müllabfuhr. Diese ersetzt das heutige Fahrwegrecht zum Wenden von Fahrzeugen auf der Parzelle Kat.-Nr. 16961 und ist entsprechend im Grundbuch zu sichern.

Öffentliche Fusswege

Ziff. 8 Abs. 4 der Bestimmungen

Um die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Areals für die Öffentlichkeit zu gewährleisten werden öffentliche Fusswegverbindungen definiert. Der Bestand und die Rechte an den Fusswegen zugunsten der Öffentlichkeit sind im Grundbuch einzutragen.

Veloabstellplätze

Ziff. 8 Abs. 5 der Bestimmungen

Die Zahl der Abstellplätze für Velos berechnet sich nach dem kantonalen Merkblatt zu Velopflichtabstellplätzen (Koordinationsstelle Veloverkehr, 2013).

Parameter zur Berechnung der Anzahl
Veloabstellplätze gemäss kant.
Merkblatt

Veloabstellplätze für	BewohnerInnen oder Mitarbeitende	BesucherInnen, KundInnen oder SchülerInnen
Nutzung	Richtwerte nach Nutzungsintensität und Geschossfläche (GF)	Richtwerte nach Nutzungsintensität und Geschossfläche (GF)
Wohnen	1 Velo-P / Zimmer	im Wert BewohnerInnen enthalten
Verkaufsgeschäfte	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende 1 Velo-P / 100m ² GF	2 Velo-P / 10 KundInnen -- (1)
Restaurants	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende	2 Velo-P / 10 Sitzplätze
Schulen		
Unterstufe	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende	1-3 Velo-P / 10 SchülerInnen
Oberstufe	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende	5-7 Velo-P / 10 SchülerInnen
Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe / Industrie		
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe ⁽²⁾	2 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 1 Velo-P / 100 m ² GF	3 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 1.5 Velo-P / 100 m ² GF
Spitäler, Pflege- und Altersheime	2 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 1.5 Velo-P / 100 m ² GF	2 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 1.5 Velo-P / 100 m ² GF
Dienstleistungsbetriebe mit wenig Besucherverkehr	2 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 1 Velo-P / 100 m ² GF	0.5 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 0.25 Velo-P / 100 m ² GF
Gewerbe und Industrie	2 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 0.4 Velo-P / 100 m ² GF	0.5 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 0.1 Velo-P / 100 m ² GF
Bahnhöfe, wichtige Haltestellen von Tram / Bus	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende	1-4 Velo-P / 10 Wegreisende abhängig von Lage und Einzugsgebiet
Freizeit- und Sporteinrichtungen		
Freibad, Sportanlagen, Hallenbäder	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende 2 Velo-P / 10 Mitarbeitende	5 Velo-P / 10 gleichzeitige BesucherInnen 3-5 Velo-P / 10 gleichzeitige BesucherInnen

Das Richtprojekt (Baubereiche A–D) umfasst folgende Geschossflächen:

- Wohnnutzung: 14'015 m² (426 Zimmer)
- Büro: 6'168 m²
- Verkauf: 1'764 m²

Davon ausgehend ist die folgende Anzahl Veloabstellplätze zu erstellen:

Baubereich A–D

Nutzung	Anzahl VP
Wohnen	426
Büro	116
Verkauf	34
Total	576

Baubereich E

Die Berechnung der benötigten Anzahl Veloabstellplätze für den Baubereich E erfolgt in einer späteren Phase.

Autoabstellplätze

Ziff. 8 Abs. 6–9 der Bestimmungen

In Absprache mit der Stadt Dübendorf richtet sich die Berechnung der Autoabstellplätze nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen.

Grenzbedarfs gemäss kantonomer Wegleitung

Nutzungsart \ Parkplätze für	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen	1 PP/ 80 m ² mGF oder 1 PP/ Wohnung	+ 10% der Bewohner-PP
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 PP/ 150 m ² mGF	1 PP/ 30 m ² mGF (2)
Nicht-Lebensmittel	1 PP/ 200 m ² mGF	1 PP/ 70 m ² mGF (2)
Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP/ 40 Sitzplätze	1 PP/ 6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säle	-	1 PP/ 10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/ 7 Zimmer	1 PP/ 2 Zimmer
Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie (1)		
publikumsorientierte Betriebe (3)	1 PP/ 80 m ² mGF	1 PP/ 100 m ² mGF
nicht publikumsorientierte Betriebe	1 PP/ 80 m ² mGF	1 PP/ 300 m ² mGF
industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/ 150 m ² mGF	1 PP/ 750 m ² mGF
Lagerflächen	1 PP/ 300 m ² mGF	- (2)

Zur Berechnung des massgeblichen Bedarfs ist im Fall der Stadt Dübendorf der Gemeindetyp 2 und aufgrund der Lage des Areals die ÖV-Gütekategorie A massgebend.

Berechnung des massgeblichen Bedarfs (in % des Grenzbedarfs) gemäss kantonomer Wegleitung

Benutzer-Kategorie \ Güteklasse ÖV-Erschliessung	Bewohner		Beschäftigte		Besucher Kunden	
	min. %	1) max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Klasse A	40	60	20	30	30	45
Klasse B	55	80	30	45	40	60
Klasse C	70	100	45	65	50	80
Klasse D	85	110	60	90	70	100
keine Güteklasse	100	120	90	110	90	110

Den nachstehenden Tabellen ist zu entnehmen, dass für die Baubereiche A–D mindestens 115 Parkplätze erstellt werden müssen resp. max. 171 Parkplätze erstellt werden könnten.

Die Anzahl Abstellplätze für den Baubereich E sind zum gegebenen Zeitpunkt analog zu bestimmen.

Berechnung Grenzbedarf
Baubereiche A–D

Nutzung, Nutzergruppe	Anzahl PP
Wohnen, Bewohner	168
Wohnen, Besucher	17
Büro, Beschäftigte	72
Büro, Kunden	39
Verkauf, Beschäftigte	9
Verkauf, Kunden	45
Total	350

Berechnung massgeblicher Bedarf
Baubereiche A–D

Nutzung, Nutzergruppe	min. Anzahl PP	max. Anzahl PP
Wohnen, Bewohner	67	101
Wohnen, Besucher	6	7
Büro, Beschäftigte	14	22
Büro, Kunden	12	18
Verkauf, Beschäftigte	2	3
Verkauf, Kunden	14	20
Total	115	171

Der Aussenraum ist mit Ausnahme von einzelnen Abstellplätzen für den Güterumschlag frei von Parkplätzen, weshalb die Parkplätze unterirdisch anzuordnen sind. Eine angemessene Anzahl der Parkplätze ist im Sinne von SIA 500 als rollstuhlge-rechte Abstellplätze auszubauen und zu bezeichnen.

Zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens wird die gemäss Bestimmungen max. zulässigen 171 Parkplätze mit einem ihrer Nutzung entsprechenden Richtwert des spezifischen Verkehrspotenzials (SVP) multipliziert. Die Anzahl Parkplätze pro Nutzung wird linear vom massgeblichen Bedarf abgeleitet (vgl. Tabelle oben). Für die SVP wird der Mittelwert von normaler und intensiver Nutzung gemäss Leitfaden Fahrtenmodell der Stadt Zürich (Januar 2007, Aktualisierung März 2016) verwendet.

Berechnung Fahrtenaufkommen
Baubereiche A–D

Nutzung, Nutzergruppe	Anzahl PP	SVP	Anzahl Fahrten
Wohnen, Bewohner	101	2.5	252
Wohnen, Besucher	7	2.5	18
Büro, Beschäftigte	22	3	66
Büro, Kunden	18	4.5	81
Verkauf, Beschäftigte	3	3	9
Verkauf, Kunden	20	9	180
Total Baubereiche A–D	171	Ø 3.5	606

Abschätzung Fahrtenaufkommen
Baubereich E

Bei Ausnützung der Baubereiche A–D gemäss obenstehender Annahmen, kann im Baubereich E noch rund 30% der Ausnützung realisiert werden. Wird vereinfachend ein identischer Nutzungsmix wie in den Baufeldern A–D angenommen, ist mit zusätzlich 264 generierten Fahrten pro Tag zu rechnen.

Mobilitätskonzept
Ziff. 8 Abs. 10 der Bestimmungen

Das Verkehrsaufkommen soll gering gehalten werden und die Verkehrsmittelwahl in Richtung Nutzung des öffentlichen Verkehrs und des Velo- und Fussverkehrs beeinflusst werden. Dazu ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das mindestens die folgenden Inhalte umfasst:

- Ziele
- Zusammenspiel von Parkplatz-Angebot und erwarteter Parkplatz-Nachfrage
- Umsetzung der Parkplatzbewirtschaftung
- Informationen/Anreize zur Benutzung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs
- Anzahl (in Abhängigkeit der Nutzungsintensität), Lage und Ausstattung von Abstellplätzen für Motorräder und Velos
- Monitoring
- Massnahmen, sofern die Ziele mit dem Mobilitätskonzept nicht erreicht werden

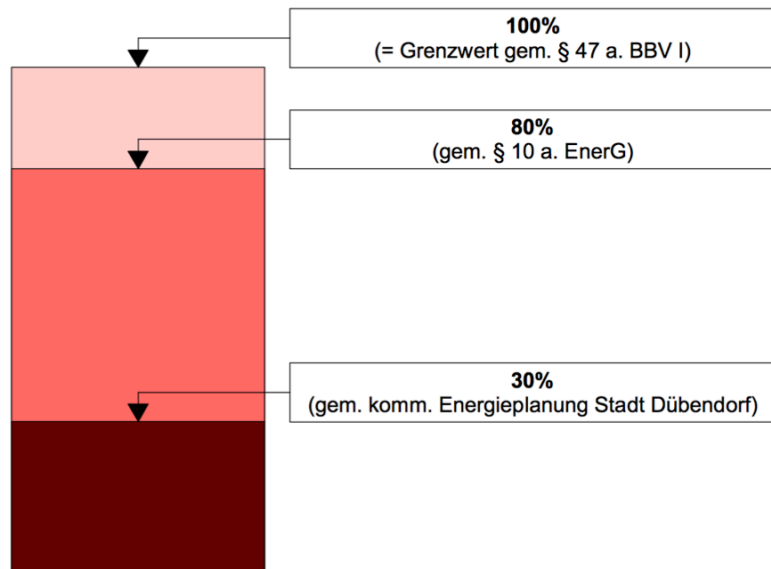
4.9 Umwelt

Nachhaltigkeit/Energie

Ziff. 9 Abs. 1 und 2 der Bestimmungen

Gemäss Kapitel 8.6 der kommunalen Energieplanung der Stadt Dübendorf muss im Rahmen von Gestaltungsplänen bei Neuüberbauungen ein Zielwert von maximal 30% des zulässigen Energiebedarfs an fossiler Energie nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich um eine Verschärfung von § 10 a. des kantonalen Energiegesetzes (EnerG), wonach fossile Energie im Umfang von maximal 80% zugelassen ist. Massgebend für den zulässigen Wärmebedarf ist gemäss § 47 a. BBV I der Grenzwert für den Heizwärmebedarf ($Q_{h,li}$) zuzüglich dem Wärmebedarf für Warmwasser (Q_{WW}). Diese Werte werden in den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich definiert.

Höchstanteil an nicht erneuerbaren Energien



Minergie-P ist in der Wirkung bezüglich der Primärenergie im Betrieb äquivalent. Es muss daher im Rahmen des Baubewilligungsprozesses von einem externen Experten nachgewiesen werden, dass die Neubauten die zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans geltende gewichtete Energiekennzahl gemäss Minergie-P-Standard oder äquivalent erreichen. Eine Zertifizierung der Bauten ist jedoch nicht erforderlich.

Lärmempfindlichkeitsstufe

Ziff. 9 Abs. 3 der Bestimmungen

Das Areal liegt gemäss Zonenplan in der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. Im Gestaltungsplanverfahren ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

Ausnahmebewilligungen im Sinne von Art. 30 LSV bleiben offen. Massgebend ist die Beurteilungspraxis "Neue Wohnnutzungen im lärmigen Siedlungsraum" der Fachstelle Lärmschutz. Mit dem Richtprojekt sind die Vorgaben eingehalten. Der detaillierte Nachweis erfolgt im beiliegenden Lärmgutachten.

Lärmschutzanlagen

Ziff. 9 Abs. 4 der Bestimmungen

Bei einem Neubau ist es zweck- und vor allem verhältnismässig, den Lärmschutz mit Massnahmen am Gebäude zu gewährleisten. Diese Vorgabe wird insbesondere durch städtebauliche Überlegungen gestärkt. Aus diesem Grund sind Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle nicht zulässig.

4.10 Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Ziff. 10 Abs. 1 der Bestimmungen

Der Anschluss des Gestaltungsplangebiets an das Kanalisations-, Wasser- und Elektrizitätsnetz hat gemäss Quartierplan Hochbord in Absprache mit den einzelnen Werken zu erfolgen.

Entwässerung

Ziff. 10 Abs. 2 und 3 der Bestimmungen

Das Areal wird im Teil-Trennsystem entwässert. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen. Es wird davon ausgegangen, dass die Retention des ganzen Areals gesamthaft für alle Baubereiche gelöst wird. Hierfür ist eine grosszügige Fläche im südwestlichen Teil des Areals vorgesehen.

Abfallentsorgungsanlage

Ziff. 10 Abs. 4 der Bestimmungen

Aus betrieblichen und gestalterischen Gründen ist eine zentrale und unterirdisch angeordnete Abfallentsorgungsstelle für den Hauskehricht zu erstellen.

4.11 Etappierung

Bauten und Anlagen

Ziff. 11 Abs. 1–5 der Bestimmungen

Das Gebäude Sonnentallstrasse 5 soll aus heutiger Sicht längerfristig bestehen bleiben. Eine Etappierung der Bauten und Anlagen soll daher möglich sein. Für die Sicherstellung einer angemessenen Nutzungsdurchmischung ist der Mindestanteil an Wohnen und Gewerbe jederzeit einzuhalten.

Bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung müssen die Funktionstüchtigkeit der Überbauung sowie die Einhaltung der gestalterischen Anforderungen an das Erscheinungsbild gemäss § 71 PBG jederzeit gewährleistet sein.

4.12 Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Ziff. 12 der Bestimmungen

Der Gestaltungsplan tritt mit der Rechtskraft der Genehmigung (und der Festsetzung) in Kraft. Aufgrund der Rechtskraftbescheinigung publiziert die Stadt das Datum der Inkraftsetzung.

5. Verfahren und Mitwirkung

5.1 Gesamtablauf

März 2018	Abschluss Studienauftrag
April – Juni 2018	Erarbeitung Richtprojekt
April - Juni 2018	Gestaltungsplanaufstellung und Eingabe durch die Grundeigentümerin
Juli 2018 - August 2018	Beratung in den Stadtbehörden und Verabschiedung zu Handen Mitwirkungsverfahren (Planungsausschuss und Stadtrat)
August 2018 – Oktober 2018	Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG während 60 Tagen Anhörung Nachbargemeinden und Region Vorprüfung durch das ARE, Beurteilung Richtprojekt durch Stadtbildkommission
November 2018 – Mitte Dezember 2018	Behandlung der Einwendungen öffentlicher Auflage, Anhörung und Vorprüfung Anpassung der Planvorlagen
Ende Dezember 2018	Einreichung Gestaltungsplans durch die Grundeigentümerin an die Stadt zu Handen Zustimmung
Januar 2019	Verabschiedung durch Planungsausschuss und Zustimmung durch Stadtrat
Februar - März 2019	Genehmigung durch die Baudirektion
April 2019	Rekursfrist (30 Tage)
Mai 2019	Publikation Rechtskraftbescheinigung = Inkrafttreten GP

5.2 Öffentliche Auflage

noch offen:
Ausarbeitung nach der öffentlichen Auflage

5.3 Anhörung

noch offen:
Ausarbeitung nach der Anhörung

5.4 Vorprüfung

noch offen:
Ausarbeitung nach der Vorprüfung