



Dübendorf, Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Wohnüberbauung am Chriesbach

Bericht nach Art. 47 RPV



Entwurf für die öffentliche Auflage

Zürich, 23. Oktober 2019

Impressum

Auftraggeber
Antonio Cerra
CH-8832 Wilen b. Wollerau

Auftragnehmerin
Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Titelbild
Michael Meier und Marius Hug Architekten AG
Visualisierung Richtprojekt vom 01.03.2019

Dokument
10230_08_191023_Bericht_Art_47.indd

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	6
1.1	Anlass und Zielsetzung	6
1.2	Gestaltungsplanpflicht	7
1.3	Vorlage Giessen-Nord	7
1.4	Projektwettbewerb	8
2	Ausgangslage	10
2.1	Perimeter und Lage	10
2.2	Stadträumliches Umfeld	10
2.3	Planungsrechtliche Situation	10
2.4	Umwelt	13
2.5	Erschliessung und Versorgung	16
3	Richtprojekt	17
4	Gestaltungsplan	26
4.1	Allgemeine Bestimmungen	26
4.2	Bau- und Nutzungsvorschriften	27
4.3	Freiraum	33
4.4	Gestaltung	34
4.5	Erschliessung und Parkierung	35
4.6	Umwelt	36
4.7	Schlussbestimmungen	38
5	Verfahrensablauf	39
5.1	Vorbereitung	39
5.2	Öffentliche Auflage	39
5.3	Kantonale Vorprüfung	39
6	Beilage	40



Zusammenfassung

Im Gebiet Giessen-Neugut liegt das Grundstück Kat.-Nr. 17312 mit einer Grundstücksfläche von 3'672 m² im Eigentum der Zebra Fashion AG. Derzeit noch als Industrie- und Gewerbezone zониert, soll es im Einklang mit den übergeordneten planerischen Zielsetzungen künftig einen urbanen Nutzungsmix aufweisen, wozu auch Wohnnutzung gehört. Die Revitalisierung des Chriesbachs vor einigen Jahren hatte zur Folge, dass die angrenzenden Perimeter aufgewertet und für ein breites Publikum attraktiver wurden. Die nah gelegenen Erholungsgebiete bieten gemeinsam mit der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und den vielen Einkaufsmöglichkeiten beste Voraussetzungen als Wohnort. Konkret wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan, anstelle des bestehenden Lager- und Servicegebäudes, eine moderne neue Wohnüberbauung mit 25% Gewerbeanteil vorgesehen. Der Bau von Hochhäusern ist in diesem Gebiet erlaubt.

Um eine tragende Projektidee für eine attraktive, zeitgemässe und nachhaltige Lösung sowie ein Planungsteam für die Projektierung der neuen Wohnüberbauung am Chriesbach zu erhalten wurde von September 2017 bis März 2018 ein einstufiger, anonymer Projektwettbewerb mit sechs teilnehmenden Planungsteams durchgeführt. Das Projekt «Tilda» von Michael Meier und Marius Hug Architekten mit Manoa Landschaftsarchitekturen wurde dabei zum Sieger bestimmt. Das Projekt mit einem Gewerbesockel und einem Wohnhochhaus erbringt nach Meinung des Preisgerichts den Nachweis, dass die vorgeschlagene Höhe und bauliche Dichte in der vorgesehenen Art an diesem Ort städtebaulich sehr gut verträglich sind und das Hochhaus im Kontext mit der Umgebung einen städtebaulichen Gewinn darstellt. Der Bebauungsvorschlag setzt sowohl ein Zeichen am Bachlauf als auch an der Strasse und dient als starkes Gegenüber zum Zwicky Areal. Der kompakte und doch filigran geformte Baukörper ermöglicht höchstes Mass an Freiraum. Der zweigeschossige Sockel besetzt das Grundstück strassenbegleitend. Nach Abschluss des Wettbewerbs wurde das Siegerprojekt in der Stadtbildkommission der Stadt Dübendorf vorgestellt und im Planungsausschuss behandelt.

Unter Berücksichtigung der Erwägungen aus der Stadtbildkommission und aus dem Planungsausschuss wurden verschiedene Aspekte durch die Projektverfasser sorgfältig weiterbearbeitet, welche schliesslich zum aktuellen Richtprojekt vom 3. September 2019 führten. Dessen städtebaulichen und lagebedingten Anforderungen, eine verträgliche Verkehrserschliessung und der anzustrebende Energiestandard lassen sich mit dem privaten Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich festhalten. Für den durch den Gestaltungsplan entstehenden planungsbedingten Vorteil leistet der Grundeigentümer einen finanziellen Ausgleich, welcher als Beitrag an öffentliche Infrastrukturmassnahmen verwendet wird.

Parallel zum Gestaltungsplanverfahren wird eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Zentrumszone) und des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft (Mischgebiet) vorgenommen, welche unter der Bezeichnung «Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Giessen-Nord» gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt wird.

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Das Grundstück Kat.-Nr. 17312 zwischen der Überlandstrasse und dem Chriesbach in Dübendorf sowie das darauf stehende Gebäude Vers.-Nr. 3922 befinden sich im Privatbesitz von Antonio Cerra, dem Gründer des Schweizer Modeunternehmens Zebra Fashion AG. Das Gebäude wurde zu Lager- und Servicezwecken verwendet bis die Platzverhältnisse zu eng wurden. Im Frühjahr 2012 konnte das Modeunternehmen ein 4-mal grösseres Logistikzentrum im Aargauischen Mägenwil beziehen. Seither wird das Gebäude von der Zebra Fashion AG vor allem zu Bürozzwecken mit kleineren Lagerflächen genutzt.

Auf dem Areal soll eine für die künftige Bewohnerschaft und das Quartier gleichermaßen identitätsstiftende Wohnüberbauung mit guter Anbindung an den Bahnhof Stettbach und nach Wallisellen entstehen. Die Vorgabe aus dem regionalen Richtplan von mindestens einem Viertel der Ausnützung für Arbeiten soll in Form von flexibel nutzbaren Grundrissen für unterschiedliche Gewerbenutzungen realisiert werden.

Die neue Wohnüberbauung am Chriesbach soll zu einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen und einer Neuorientierung der Umgebung zu einem gut durchmischten und belebten Quartier beitragen. Die Entwicklung des Areals entspricht damit der Stossrichtung der übergeordneten Planungsinstrumente für das Zentrumsgebiet entlang der Glattalbahn zwischen Wallisellen, Zürich und Dübendorf-Stettbach.

Abb. 1
Betroffenes
Grundstück
Kat.-Nr. 17312



1.2 Gestaltungsplanpflicht

Für das Grundstück Kat.-Nr. 17312 ist gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf (BZO) ein Gestaltungsplan nach § 83 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu erarbeiten. Für das Areal stellt die Gestaltungsplanpflicht nach § 48 Abs. 3 PBG eine noch ausstehende planungsrechtliche Festlegung für die künftige Entwicklung dar, d.h. es beschlägt die planungsrechtliche Baureife des Gebiets, das gemäss Zonenplan in einer Industrie- und Gewerbezone IG2 liegt.

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan gemäss § 85 PBG wird nachgewiesen, dass sich die Verwirklichung eines Bauvorhabens mittels einer differenzierten baulichen Verdichtung nicht nachteilig auf die bisher noch ausstehende planungsrechtliche Festlegung auswirkt.

Der private Gestaltungsplan schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch qualitativ überdurchschnittlichen Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil. Der Gestaltungsplan und die zeitgleich durch den Stadtrat verabschiedete Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung bilden hierfür die planungsrechtliche Grundlage.

1.3 Vorlage Giessen-Nord

Mittels der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung Giessen-Nord wird der Teil der Industrie- und Gewerbezone nördlich der Überlandstrasse in die Zentrumszone Z3a umgezont und dieses Gebiet somit für die bestehenden Arbeitsnutzungen ergänzende Wohnnutzungen geöffnet (vgl. Kapitel 2.3). Damit wird die bisher ausstehende planungsrechtliche Festlegung in der Bau- und Zonenordnung für eine Neuorientierung des bisherigen Gewerbegebiets grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Gleichzeitig zur Teilrevision der BZO wird das bisherige Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft neu als Mischgebiet bezeichnet.

Die Vorlagen sind sowohl thematisch als auch örtlich miteinander verknüpft. Da die kommunale Richt- und Nutzungsplanung die planungsrechtliche Grundlage für den Gestaltungsplan bilden, werden die Verfahren zeitgleich durchgeführt. Die öffentliche Auflage erfolgt gleichzeitig.

1.4 Projektwettbewerb

Um eine attraktive Überbauung mit städtebaulich hoher Qualität gewährleisten zu können wurde von September 2017 bis März 2018 ein Projektwettbewerb durchgeführt. Mit dem Projektwettbewerb suchte der Auslober und Grundeigentümer Antonio Cerra eine tragfähige Projektidee für die Wohnüberbauung am Chriesbach sowie ein Planungsteam für dessen Projektierung. Zur Bearbeitung der Aufgabe wurde ein einstufiger Projektwettbewerb auf Einladung mit sechs interdisziplinären Planungsteams durchgeführt.

Im Wettbewerb gefragt waren attraktive, zeitgemässe und nachhaltige Lösungen im Wohnungsbau. Moderne Mietwohnungen im günstigen Preissegment sollen Menschen verschiedener Haushaltsformen und Lebensphasen ansprechen. Die sechs eingereichten Projektideen wurden hinsichtlich architektonischer, städtebaulicher, funktionaler und wirtschaftlicher Aspekte gegenübergestellt und von einem Preisgericht bestehend aus Fach- und Sachjuroren rangiert. Die Abteilung Stadtplanung war in die Durchführung des Wettbewerbs eingebunden und konnte die öffentlichen Anliegen bei der Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge einbringen.

Im März 2018 wurde das Projekt «Tilda» von Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich mit Manoa Landschaftsarchitekturen GmbH, Meilen zum Sieger gekürt. Gemäss Bericht des Preisgerichts vom März 2018 besticht der Entwurf vor allem mit einem Baukörper, der sich gut in das in Entwicklung begriffene Umfeld eingliedern lässt und eine eigenständige, aber überzeugende städtebauliche Haltung aufweist. Das Gebäude ist präzise gesetzt und verschmilzt mit dem Freiraum und dem Chriesbach ohne Zäsur zu einer gut differenzierten Freiraumstruktur. Das Gebäude wird als wertvoller Dreh- und Angelpunkt in der vielschichtigen und heterogenen Umgebung wahrgenommen.

Abb. 2
Siegerprojekt
«Tilda», Blick von
Südwesten



Weiter sind durch das Preisgericht in seinem Bericht vom März 2018 folgende Qualitäten herausgehoben worden:

- Der Gebäudekörper verformt sich entlang dem Chriesbach und folgt dem Sonnenverlauf;
- Zwei Auskragungen, je eine im Norden und Süden verweisen zeichenhaft auf die Adressierung des Wohnturms;
- Der Baukörper ist kompakt und doch filigran geformt und ermöglicht ein hohes Mass an Freiraum;
- Das mäandrierende Wegenetz schafft ruhige und präzise Aufweitungen für Plätze und identitätsstiftende Orte;
- Das Gebäude erhält durch die vertikalen Streifen aus gerillten dunklen Klinkersteinen einen edlen, aber auch robusten Charakter;
- Die Grundrisse sind von hoher Qualität.

Nach Abschluss des Wettbewerbs wurden die teilnehmenden Planungsteams und interessierte Medienvertreter über das Resultat des Verfahrens und das weitere Vorgehen informiert (Wettbewerbsausstellung vom 5. April 2018) wie auch die Stadtbildkommission der Stadt Dübendorf konsultiert.

Stadtbildkommission

Die Projektverfasser Michael Meier und Marius Hug Architekten und Manoa Landschaftsarchitekturen haben das Projekt Sinne einer Erstpräsentation im Juli 2018 der Stadtbildkommission der Stadt Dübendorf vorgestellt. Bereits zu diesem Zeitpunkt hat das Projekt laut dieser die geforderten Qualitäten in vieler Hinsicht erfüllt.

Gemäss den im Protokoll festgehaltenen Erwägungen erachtete die Stadtbildkommission folgende Aspekte für die sorgfältige Weiterbearbeitung des Projekts als besonders wichtig:

- Die Adressierung/Anbindung des Gebäudes hin zum Korridor der Glattalbahn muss sorgfältig bearbeitet werden.
- Um eine sehr gute Freiraumgestaltung gewährleisten zu können, muss sichergestellt werden, dass die Überdeckung der UN-Garage genügend mächtig ist (Ziel: 1 Meter).
- Um die Nutzung der Sockel-Dachterrasse durch die Bewohner zu verbessern (und gleichzeitig den Aussenraum nördlich des Gebäudes vom Nutzungsdruck durch die Bewohner zu entlasten), wird dringend empfohlen, bei den Ausgängen zur Sockel-Dachterrasse Hausgemeinschaftsräume statt Wohnungen vorzusehen. Im Gegenzug könnte der Aussenraum nördlich des Gebäudes einen öffentlicheren Charakter erhalten, da bereits ein gemeinschaftlicher Aussenraum für die Bewohner auf der Sockel-Dachterrasse angeboten wird.
- Aus städtebaulicher Sicht ist vorstellbar, dass das Hochhaus 1-2 Geschosse höher erstellt werden kann.

Die Erwägungen der Stadtbildkommissionen wurden von den Projektverfassern in der weiteren Überarbeitung berücksichtigt und das Richtprojekt schliesslich im September 2019 abgeschlossen (vgl. Kapitel 3).

2 Ausgangslage

2.1 Perimeter und Lage

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 17312, welches sich gleichzeitig im Geltungsbereich der Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Giessen-Nord befindet. Es liegt zwischen dem kantonalen Fliessgewässer Chriesbach mit dem Chriesbachweg und dem Nebenarm der Überlandstrasse auf dem die Glattalbahn geführt ist.

Östlich an den Perimeter angrenzend befindet sich eine Überbauung bestehend aus vier 5-geschossigen, symmetrisch angeordneten Gewerbebauten mit unterschiedlichen Dienstleistungsnutzungen. Gegenüber des Bahntrassees befinden sich niedrige 1-2-geschossige Gebäude mit verschiedenen Nutzungen des Autogewerbes.

Das Grundstück mit einer Grundstücksfläche von 3'672 m² befindet sich im Privateigentum von Antonio Cerra, Firmengründer und Besitzer der Zebra Fashion AG. Es profitiert von einem Parkplatzbenützungsrecht. Dieses ist mit einer Dienstbarkeit zulasten der Grundstücke Kat.-Nrn. 10854 (Wallisellen) und 17539 (Dübendorf) geregelt. Der Parkplatz umfasst 16 Personenwagenabstellplätze in unmittelbarer Nähe zum Gestaltungsplanperimeter.

2.2 Stadträumliches Umfeld

Das Areal in Dübendorf liegt in einem grösseren Entwicklungsgebiet, welches sich stadträumlich über die Stadt Dübendorf und die Gemeinde Wallisellen bis nach Zürich-Schwamendingen erstreckt. Seit der Inbetriebnahme der Glattalbahn Ende 2010 wandelt sich das frühere Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet an der Peripherie vermehrt zu einem urbanen Lebensraum mit einer Vielzahl neuer, hochwertiger Nutzungen.

Markante Schwerpunkte dieser Entwicklung entlang der Glattalbahn-Linie 12 zwischen dem Bahnhof Stettbach und dem Flughafen bilden das Dübendorfer Hochbord, das Zwicky-Areal an der Walliseller Station Neugut und das Richti-Areal südlich des Walliseller Bahnhofs. In Richtung Flughafen entsteht mit dem Glattpark in Opfikon ebenfalls ein neuer Stadtteil. Das Wachstum, welches sich entlang der sogenannten «Perlenkette» Glattalbahn konzentriert, entspricht den Entwicklungszielen des Kantons und schafft Orte mit neuen urbanen Qualitäten ausserhalb der alten Stadt- und Ortskerne.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Kantonaler und regionaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan (Stand: Festsetzung durch den Kantonsrat 22.10.2018) liegt der Planungssperimeter im Zentrumsgebiet Nr. 5, welches sich über das Gemeindegebiet von Dübendorf, Wallisellen und der Stadt Zürich erstreckt. Die Weiterentwicklung dieses Gebiets hat in Abstimmung mit der zukünftigen Nutzung des Flugplatzareals Dübendorf zu erfolgen. Zusätzlich ist die Erweiterung der Glattalbahn entlang der bestehenden Hochleistungsstrasse Überlandstrasse in Richtung Flugplatz Dübendorf vermerkt.

Gemäss regionalem Richtplan (Stand: Beschluss des Regierungsrats 14.02.2018) befindet sich das Grundstück in dem Zentrumsgebiet Nr. 2 (KRP: Zentrumsgebiet Nr. 5). Das Zentrumsgebiet weist gemäss Richtplantext erhebliche Kapazitätsreserven und Entwicklungs-



Abb. 3
 Übersichtplan
 Perimeter und
 Lage

potential auf. Gemischte Zonen oder Wohnzonen sind zu prüfen und die Nutzung hat sich an der regionalen Verkehrssituation zu orientieren. Parkplätze sind entsprechend zu begrenzen.

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich im bestehenden Eignungsgebiet für Hochhäuser Nr. 3. In diesem Gebiet (Hochbord / Giessen bis Flugplatzkopf) sind bereits Hochhäuser geplant. Die Eignung für zusätzliche Hochhäuser besteht. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden Wallisellen und Wangen-Brüttisellen bezüglich Fortsetzung des Hochhausbandes ist als Koordinationshinweis vermerkt.

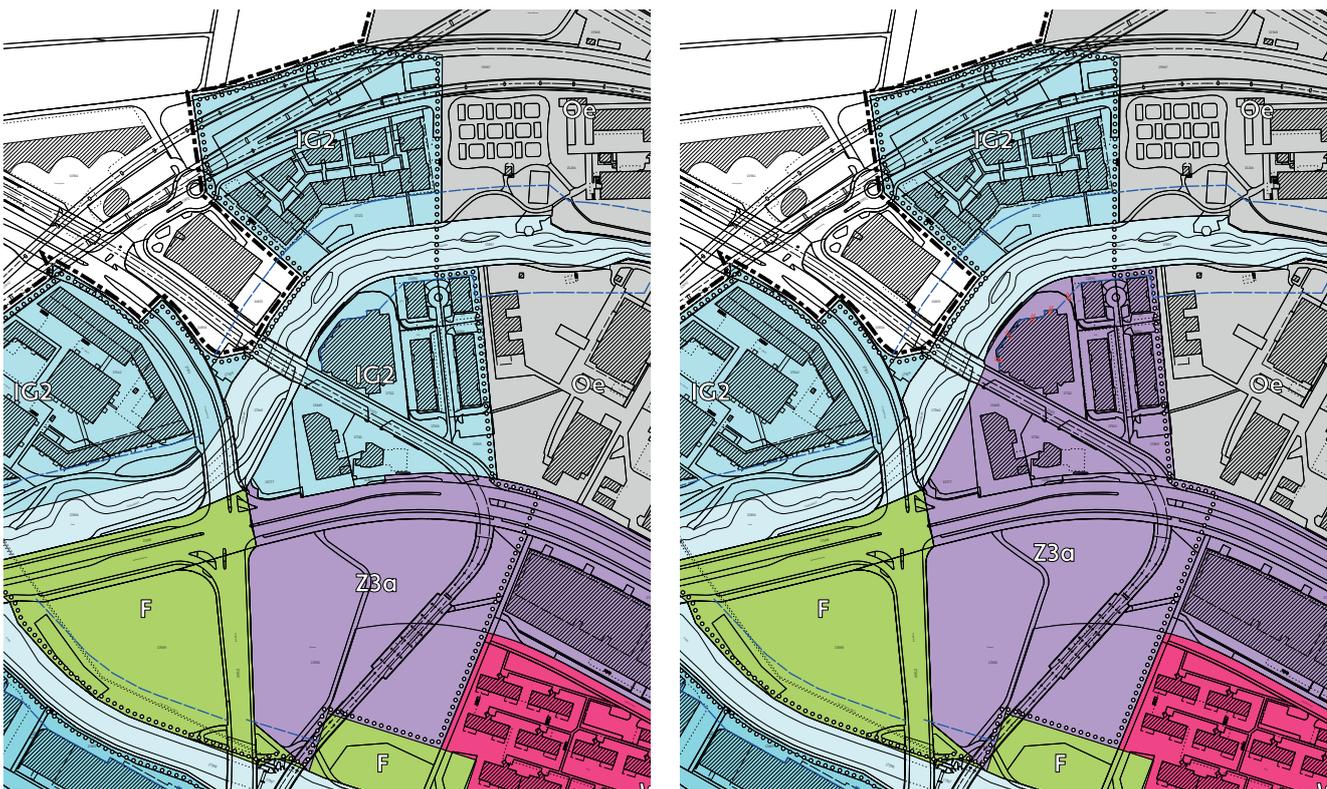
Entlang des Chriesbachwegs ist zudem ein Fuss-/Wanderweg sowie ein Radweg von regionaler Bedeutung eingetragen.

Kommunaler Richtplan

Gemäss den übergeordneten Richtplänen (s. oben) befindet sich der Gestaltungsplanperimeter in einem Zentrumsgebiet von überregionaler Bedeutung. In eben solchen Zentrumsgebieten ist es sinnvoll eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten anzustreben. Zu diesem Zweck wird in der laufenden Teilrevision des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft das Gebiet Giessen-Nord von einem Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet einem Mischgebiet zugewiesen. Unverändert bleibt die im kommunalen Richtplan eingetragene Aufwertung des Uferbereichs entlang dem Chriesbach.

Für detailliertere Erläuterungen wird an diesem Punkt auf den Bericht nach Art. 47 RPV «Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Giessen-Nord» verwiesen.

Abb. 4
Verkleinerter Zonenplan und Gewässerabstandslinienplan: rechtskräftig (links) und Änderungen (rechts)



Nutzungsplanung

Mittels der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) soll der Teil der Industrie- und Gewerbezone nördlich der Überlandstrasse (Giessen-Nord) in die Zentrumszone Z3a umgezont werden. Dadurch können Nutzungen verankert werden, die dem anzustrebenden Zentrumscharakter des Gebiets entsprechen. Unabhängig von der Umzonung liegt der Gestaltungsplanperimeter in einer Zone mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 39a BZO der Stadt Dübendorf. Mit derselben BZO-Teilrevision wird die Gewässerabstandslinie entlang dem Chriesbach auf der Parzelle Kat.-Nr. 17312 (und ein Abschnitt auf der Parzelle Kat.-Nr. 15095) aufgehoben. Der Gewässerraum wird mit den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) gesichert.

Detailliertere Erläuterungen sind dem Bericht nach Art. 47 RPV «Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Giessen-Nord» zu entnehmen.

Hochhäuser

Im Gestaltungsplanperimeter sind Hochhäuser über 25 m Fassadenhöhe aus städtebaulichen Überlegungen zulässig. Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 39 BZO sowie der übergeordneten Regelungen § 282 – 285 PBG.

2.4 Umwelt

Lärmschutz

Für den Geltungsbereich des Gestaltungsplans gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV). Ein Teil des Grundstücks, welcher gegen die Überlandstrasse ausgerichtet ist, liegt gemäss kantonaler Lärmübersicht für Bauvorhaben im sogenannten Schallschutzbereich: «Bei der Dimensionierung des Schallschutzes gegen externe Quellen nach SIA 181 bzw. Art. 32 LSV muss die Aussenlärmbelastung (Beurteilungspegel Lr) berechnet und berücksichtigt werden (siehe www.laerm.zh.ch/de)».

Gewässerschutz

Der Gestaltungsplanperimeter liegt vollständig im Gewässerschutzbereich A_u. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen in diesem Bereich keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserstand liegen.

Der Mittlere Grundwasserstand liegt gemäss Grundwasserkarte (Mittelwasserstand) des Kantons Zürich zwischen 427.00 m ü.M. und 428.00 m ü.M. Diese Höhen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen unter Terrain entsprechend zu berücksichtigen.

Gemäss der Broschüre «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» des Kanton Zürichs bedarf das Erstellen von Bauteilen unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels im Gewässerschutzbereich A_u einer Bewilligung bzw. Konzession des Kantons. Entsprechende Zusatzformulare sind mit dem Baugesuch einzureichen. Bauteile die mehr als 1.0 m unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen (z.B. Pfähle), stellen meist eine Beeinträchtigung des Grundwasserleiters dar und werden nur in zwingenden Fällen mit entsprechenden Nachweisen bewilligt. Bezüglich der Gründung der Gebäude ist die kombinierte Pfahl-Plattengründung (KPP) eine zwingend zu berücksichtigende Alternative zur reinen Pfahlfundation, da mit der KPP das Pfahlvolumen auf das Minimum beschränkt wird und dadurch der Grundwasserleiter am wenigstens beeinträchtigt ist.

Hochwasserschutz Chriesbach

Der Chriesbach schlängelte sich einst vor der Einmündung in die Glatt natürlich durch die Landschaft und überflutete häufig die nahen Felder. Ende der 1970er Jahre wurde er im Zuge des Autobahnausbaus abgesenkt und hart verbaut was den Bach zu einem eintönigen Kanal werden liess. Dank eines Revitalisierungsprojekt fand er 2014 zu einer natürlichen Form zurück und erwachte zu neuem Leben – und dies ohne Abstriche beim Hochwasserschutz. Denn naturnahe Bäche und Flüsse haben, selbst wenn sie nicht in einem breiteren Bett fließen, insgesamt mehr Raum zur Verfügung. So können sie bei Hochwasser mehr Wasser aufnehmen und treten seltener über die Ufer. Zusätzlich verbindet der revitalisierte Bachlauf die Lebensräume der Tiere und Pflanzen im und am Wasser mit denjenigen der Glatt. Er erfüllt damit eine wichtige ökologische Vernetzungsfunktion. Durch das Aufwertungsprojekt wurde der Chriesbach aber auch für Erholungssuchende attraktiver – dank Sitzgelegenheiten und Zugängen zum Wasser.

Abb. 5
Durch die Revitalisierung des Chriesbachs wird auch der Hochwasserschutz gewährleistet



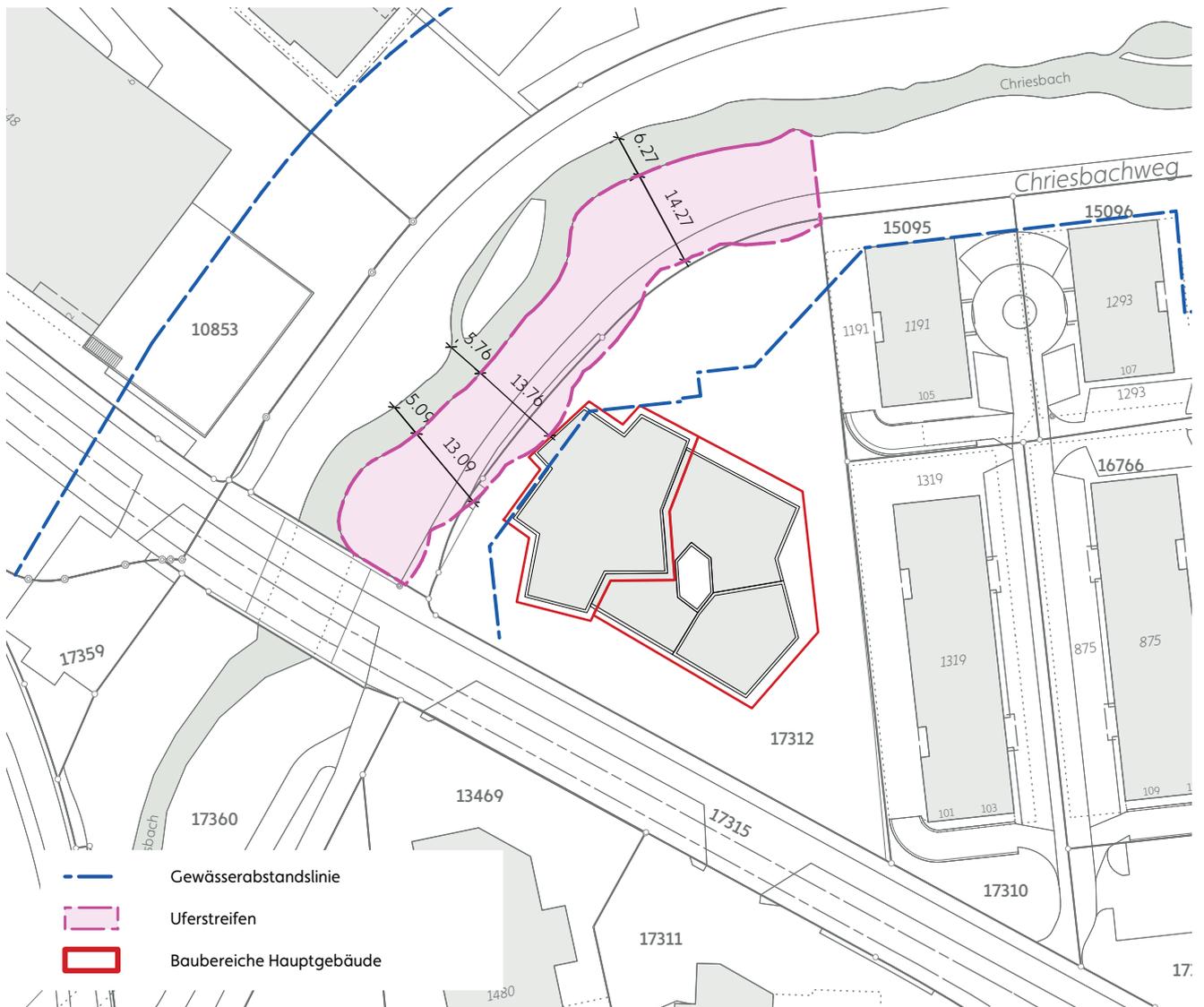
Gewässerraum

Im Gestaltungsplanperimeter entlang des Chriesbachs verläuft laut dem Gewässerabstandlinienplan der Stadt Dübendorf eine Gewässerabstandslinie nach § 67 PBC. Diese wird in der Teilrevision der Nutzungsplanung aufgehoben (vgl. Kap. 2.3, Nutzungsplanung).

Die Stadt Dübendorf erarbeitet eine flächendeckende Gewässerraumfestlegung, welche voraussichtlich 2020 abgeschlossen sein sollte. Bis zur Festsetzung des Gewässerraums sind die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) anzuwenden. Die Übergangsbestimmungen verlangen einen beidseitigen Uferstreifen mit der Breite der bestehenden Gerinnesohlenbreite plus 8 m, gemessen ab dem Gerinnesohlenrand.

Die Gerinnesohlenbreite bewegt sich im Geltungsbereich des Gestaltungsplans zwischen 3.63 m und 6.74 m, was einen Uferstreifen von 11.63 m bis 14.74 m ergibt. Der Gestaltungsplan steht mit den Übergangsbestimmungen zum Uferstreifen nicht in Konflikt.

Abb. 6
Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen der GSchV



2.5 Erschliessung und Versorgung

Öffentlicher Verkehr

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich zwischen den Glattalbahn-Haltestellen Wallisellen, Neugut (nordwestlich, Fusswegdistanz ca. 250 m) und Dübendorf, Giessen (südlich, Fusswegdistanz ca. 300 m). Beide Haltestellen werden von der Glattalbahn-Linie 12 (Zürich Flughafen – Bahnhof Stettbach) im Viertelstundentakt bedient. Für den Gestaltungsplanperimeter resultiert daraus eine ÖV-Gütekategorie C.

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den nördlich parallel zur Glattalbahn geführten Nebenarm der Überlandstrasse. Dieser verläuft als Einbahnverkehr von der Überlandstrasse in Richtung Nord-Osten und mündet in die Seidenstrasse.

Laut der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze (gültig ab 07.09.2010) beträgt der Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen mindestens 66 Abstellplätze und maximal 105 Abstellplätze. Gemäss aktueller Praxis wendet die Stadt Dübendorf in Gestaltungsplanverfahren die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs an. Mit dem Gestaltungsplan wird die Parkplatzzahl entsprechend der Verkehrssituation auf max. 62 Abstellplätze begrenzt (vgl. Kap. 4.5).

Veloverkehr

Der Chriesbachweg bildet gemäss Velonetzkarte des Kantons Zürich eine bestehende Nebenverbindung im Alltagvelonetz. Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters für den Veloverkehr erfolgt sowohl über den Chriesbachweg als auch über den Nebenarm der Überlandstrasse.

Im Sinne der verkehrsverträglichen Umsetzung der Innenentwicklung sind genügend Veloabstellplätze zur Verfügung zu stellen. Gemäss Art. 12 der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf liegt der Bedarf bei 144 Abstellplätzen. Im Rahmen der Baubewilligung ist nachzuweisen, dass genügend Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Energieversorgung

Das Grundstück Kat. Nr. 17312 befindet sich laut kommunaler Energieplanung in einem Gebiet, für welches besondere Energievorgaben gelten. Gemäss Bericht zum Energieplan vom 27. November 2017 liegt in diesem Gebiet keine Priorität für Gas vor. Eine Versorgung mit Abwärme der ARA ist im Gegensatz zum benachbarten Zwicky-Areal nicht möglich. Zusätzlich gilt für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, dass maximal 30% des zulässigen Energiebedarfs durch fossile Energien abgedeckt werden darf (vgl. Kap. 4.6).

3 Richtprojekt

Das Projekt «Wohnüberbauung am Chriesbach» vom 3. September 2019 dient als Richtprojekt für den vorliegenden privaten Gestaltungsplan. Das Richtprojekt basiert auf dem Bebauungsvorschlag «Tilda», welcher im März 2018 als Sieger aus dem Projektwettbewerb für die Wohnüberbauung hervorging. Das Richtprojekt besteht aus den Plänen Nr. 1 bis 8, welche diesem Bericht beiliegen (vgl. Kapitel 6) sowie den Erläuterungen und Abbildungen im vorliegenden Kapitel. Sie stammen von den Projektverfassenden Michael Meier und Marius Hug Architekten, Zürich sowie Manoa Landschaftsarchitekturen, Meilen.

Quartier und Baukörper

Das zu beplanende Grundstück liegt im Quartier Giessen der Stadt Dübendorf. Die Strukturen sind durch ihre vielfältigen Bebauungsformen geprägt, doch die Absicht in Zukunft ein urbanes, verdichtetes Wohnumfeld zu schaffen ist klar ablesbar. Das Entwicklungsgebiet Giessen weist sehr viel Potential auf und wird sich auch in Zukunft immer weiterentwickeln. Das Grundstück liegt am Chriesbach der in die Glatt mündet. Er schlängelt sich mit einem natürlichen Bachlauf durch die Landschaft. Die Revitalisierung des Chriesbachs vor einigen Jahren hatte zur Folge, dass die angrenzenden Perimeter aufgewertet und für ein breites Publikum attraktiver wurden. Die nah gelegenen Erholungsgebiete bieten gemeinsam mit der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und den vielen Einkaufsmöglichkeiten beste Voraussetzungen als Wohnort.

Der Bebauungsvorschlag setzt sowohl ein Zeichen am Bachlauf als auch an der Strasse und dient als starkes Gegenüber zum Zwicky-Areal. Der kompakte und doch filigran geformte Baukörper ermöglicht höchstes Mass an Freiraum. Der zweigeschossige Sockel besetzt das Grundstück strassenbegleitend. Ab dem dritten Geschoss entwickelt sich aus dem Sockelbau ein schlankes Wohnhochhaus dessen Ausrichtung so gewählt wurde, dass die Orientierung und Aussicht der Wohnungen hohen Ansprüchen standhalten. Die Gebäudeform ist facettenreich. Je nach Standpunkt des Betrachters ändert es seine Form und verliert dabei nicht an Filigranität. Im Westen schmiegt es sich am Bachlauf entlang, im Südosten wird durch die Form die Belichtung und der Ausblick maximiert. Durch die Einbettung des Hochhauses in die parkartige Landschaft des Uferstreifens gewinnt es an Leichtigkeit in seiner Wirkung. Aufgrund seiner dezenten und ruhigen Gestalt fügt es sich selbstverständlich in die Umgebung ein und wirkt dennoch stark und identitätsstiftend.

Mit dem Hineinziehen der natürlichen Vegetation des Bachlaufs auf das zu beplanende Grundstück wird der Bachraum optisch erweitert und das Gebäude wird Teil davon. Der Chriesbachweg wird zum integralen Bestandteil des Ensembles.

Wohnungen und Erschliessung

Die Haupterschliessung der Wohnungen, des Gewerbes und der Tiefgarage erfolgt über die Überlandstrasse. Zusätzlich wird eine Erschliessung vom Chriesbachweg für die Bewohnerinnen und Bewohner des Hochhauses angeboten. Die vertikalen Rücksprünge des Baukörpers kennzeichnen die Eingänge zum Wohnen. Die grosszügige Eingangshalle des Hochhauses bildet den Auftakt zum Treppenhaus. An der Halle sind die natürlich belichteten Velo- und Kinderwagenräume angeordnet. Der Gemeinschaftsraum mit Orangerie und Waschküche befindet sich im 2. Obergeschoss. Er ermöglicht einen direkten Austritt auf die gemeinschaftliche Dachterrasse der Bewohner. Die Dachterrasse für Beschäftigte des Gewerbes wird durch den Lichthof erschlossen. Durch Pflanzungen von Sträuchern und Stauden entstehen natürliche Nischen und Rückzugsorte.



Abb. 7
Situationsplan
Mst. 1:500



Abb. 8
Visualisierung
Blick von der
Überlandstrasse

Die Wohnungen sind mehrseitig orientiert und lassen eine Vielzahl von Ausblicken zu. Jede der über Eck angeordneten Loggien weist Südanteil auf. Sie sind so in den Grundriss eingebunden, dass sie den Gemeinschaftsbereich in Ess-, Wohn- und Kochbereich gliedern. Die optionale Verglasung der Aussenbereiche dient der Erweiterung des Innenraums. Die Wohnungen sind in ihrer räumlichen Organisation miteinander verwandt. Von einer Eingangshalle mit Garderobenmöbel und Schrank gelangt man zu den Individualräumen und in den Gemeinschaftsbereich. Die Positionierung der Küchen akzentuiert die Form des Gebäudes und gliedert gleichzeitig den grosszügigen, fliessenden Raum. Die Anordnung ermöglicht während des Kochens weitläufige Blicke in die Landschaft.

Wohnungsspiegel	Anzahl	in %	Wohnungsgrössen
2.5 Zi.-Whg.	36 Whg.	58.0%	57.5 m ² - 72.0 m ²
3.5 Zi.-Whg.	20 Whg.	32.0%	76.0 m ² - 83.0 m ²
4.5 Zi.-Whg.	6 Whg.	10.0%	86.0 m ² - 95.0 m ²
Total	62 Whg.	100%	

Abb. 9
Die Wohnungen sind mehrseitig orientiert und lassen eine Vielzahl an Ausblicken zu.

Ein imposanter Empfangsbereich adressiert das Gewerbe an der Überlandstrasse. Die Form des Sockels orientiert sich an der des Hochhauses und wird durch einen Lichthof durchbrochen. Die Anordnung der Stützen ist auf Tiefgarage und die darüber liegenden Geschosse abgestimmt und bietet hohes Mass an Flexibilität und Belichtung. Die zwei Gewerbegeschosse können problemlos in mehrere Nutzungseinheiten gegliedert und an die





Abb. 10
5.-14. Obergeschoss, verkleinert



Abb. 11
1. Obergeschoss, verkleinert

sich ändernden Bedürfnisse angepasst werden. Im Erdgeschoss befinden sich zusätzlich zu den grossen Gewerbeflächen zwei Atelierräume die mit den Wohnungen im ersten Obergeschoss zusammengeschaltet und als Wohnateliers genutzt werden können. Diese Nutzungsform ist eine Besonderheit und bietet der zukünftigen Mieterschaft ein breit gefächertes Angebot.

Architektonischer Ausdruck

Die ruhige Gestaltung der Fassade unterstreicht die Kubatur des Gebäudes und dessen elegante, sich nach oben entwickelnde Form. Der erdige Blauton der Plättli hebt die natürlich eloxierten Fensterbänder hervor und schafft gemeinsam mit der gestaffelten Fassadenabwicklung vielfältige Farbnuancen durch einfallendes Licht. Die Fassade wird sanft durch Verbreiterungen und Verdünnungen der Fensterbänder gegliedert. Die Fenster und das Fassadenmaterial implizieren diffuse Spiegelungen auf der gesamten Gebäudehülle und lassen so das Haus mit seiner Umgebung verschmelzen.

Tragwerkskonzept

Die über die Höhe gestapelte Mischnutzung (Tiefgarage, Büro und Wohnen) stellt hohe Anforderungen an die Tragwerksentwurf, insbesondere an die vertikale und horizontale Lastabtragung. Primäres Ziel ist es, die vertikalen Kräfte auf direktem Weg von oben nach unten zu führen und aufwendige und teure Lastumleitungen zu vermeiden. Die Tragstruktur besteht aus bewehrten Stahlbetondecken, welche am Rand auf vorgefertigten Betonwänden, einzelnen Innenstützen sowie den aussteifenden Kernwänden ruhen. Es ist gelungen, ein effizientes Tragwerk zu entwickeln, welches sich auf ein durchgehendes Raster bezieht, und welches auch den diversen Nutzungsanforderungen entspricht. Insbesondere kann die Auskragung über dem 4. Obergeschoss dank geschickter Anordnung der Stützen ohne zusätzlichen Massnahmen realisiert werden. Dieses Tragwerk bietet zudem für die weitere Projektentwicklung als auch während der ganzen Planungs- und Nutzungsdauer eine sehr flexible Raumgliederung mit fast stellbaren, nicht tragenden Wänden.

Die horizontale Gebäudestabilität wird durch mehrere betonierte Wandscheiben sichergestellt. Zur Aufnahme der horizontalen Kräfte infolge Wind oder Erdbeben sind sie in die steifen Untergeschosse eingespannt.

Da das Untergeschoss in der stark wasserführende Schotterschicht zum Liegen kommt, ist eine dichte Spundwand erforderlich, um die Grundwassermenge für die Wasserhaltung vernünftig zu begrenzen. Dennoch ist ein Voraushub von ca. 1 m möglich, was dann auch eine eingespannte Spundwand ohne Verankerungen ermöglicht.

Die Bodenplatte kommt im Wesentlichen im tragfähigen Schotter zum Liegen. Wie die statischen Abschätzungen als auch die Erfahrungen aus der Umgebung zeigen, können die Gebäudelasten über eine wirtschaftliche Flachfundation in den Baugrund eingeleitet werden, ohne dass dabei unzulässige Setzungen zu erwarten sind. Dabei wird die Lage und Stärke der Bodenplatte so gewählt, dass die kantonalen Vorgaben (AWEL) bezüglich Grundwasserschutz, im Besonderen die bekannte 10%-Regel, eingehalten werden.

Das gewählte Tragwerk beruht auf einer systematischen und effizienten Struktur, was sich in wirtschaftlichen Baukosten zeigen wird. Das Tragwerk kann zusätzlich zum Holzbau weitgehend mit ökologisch vorteilhaftem Recycling-Beton ausgeführt werden.



Abb. 12
2. Obergeschoss,
verkleinert



Abb. 13
3.-4. Oberge-
schoss, verkleinert

Umgebungsgestaltung

Der durch die städtebauliche Setzung formulierte grosszügige Aussenraum ist durch seine Nähe zum Bach geprägt. Umringt wird das Gebäude von flächigen Strauchpflanzungen, die als Bänder das Areal queren und unterschiedliche Raumkammern- und Abfolgen bilden. Die verschiedenen Sträucher bedecken ruhig und flächig den Boden, erheben sich als Klein- und Grossträucher zu bewegten Wellen, bäumen sich hier und dort zu Kulissen auf. Dieses wechselvolle Vegetationsvolumen stärkt als gestaltete Landschaft den naturnahen Bachraum in unmittelbarer Nähe.

Das Areal ist von einem mäandrierenden Wegenetz durchzogen, das durch Aufweitungen Plätze der Begegnung schafft. Der Chriesbachweg weitet sich im Nordwesten des Grundstücks zu einem Aufenthaltsbereich mit öffentlicherem Charakter auf, der mit Sitzgelegenheiten unter Bäumen zum Verweilen einlädt. Vielfältige Wegabschnitte und ein Kiesrasen-Band, das das Kinderspiel beherbergt machen den Aussenraum im Grünen zum Spielen und Grillieren aber auch für Anlässe wie Schulungen und Apéros nutzbar.

Die 8 Besucher- und Kunden-Parkplätze sind zentral an der Überlandstrasse angeordnet. Die Veloabstellplätze sind hausnah bei den Zugängen vorgesehen.

Baumgruppen und Solitäräume gliedern den Aussenraum, spenden Schatten und schaffen Sichtbezüge und räumliche Vielfalt. Die Einheimische Weichhölzer antworten auf die Gebäudehöhe und verleihen den einzelnen Bereichen eine starke Identität. Standortgerechte Laubbäume und die grosszügigen Pflanzflächen mit unterschiedlichen einheimischen Straucharten verleihen der Gestaltung, neben dem ästhetischen Aspekt, auch einen hohen ökologischen Wert.

Abb. 14
Gebäudeschnitt
durch den Licht-
hof, verkleinert.



4 Gestaltungsplan

Der vorliegende private Gestaltungsplan gemäss § 85 PBG wurde gestützt auf das Richtkonzept vom 3. September 2019 erarbeitet. Um die städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten zu sichern, werden die wesentlichen Elemente des Richtprojekts mit grundeigentümergebundlichen Festlegungen im Gestaltungsplan festgehalten.

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck (Art. 1)

Der vorliegende Gestaltungsplan schafft die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines Bauvorhabens. Wesentliche Elemente, die zur Qualität beitragen werden für verbindlich erklärt. Zu diesem Zweck können die Vorschriften des Gestaltungsplans von der Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf abweichen. Auf diese Weise können dem Richtprojekt entsprechende Qualitäten und Mehrwerte für das Quartier realisiert werden und eine besonders gute Gesamtwirkung wird erreicht. Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere:

- eine der Lage angepasste bauliche Dichte und eine erhöhte Wohnqualität;
- qualitativ hochwertige, den Bedürfnissen der Bewohnerschaft und Beschäftigten entsprechende Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität sowie besonders gute Gestaltung und Anbindung an den bestehenden Uferfreiraum des Chriesbachs;
- die Sicherstellung von Gemeinschaftsräumen für die Bewohnerschaft;
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung unter Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Mobilitätszielsetzungen;
- die Erfüllung eines hohen Energiestandards.

Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2, Art 3)

Massgebende Dokumente dieser Planung sind die Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Wohnüberbauung am Chriesbach sowie der dazugehörige Situationsplan im Massstab 1:500 (inkl. der Schnittdarstellung A-A). Der Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans ist identisch mit der Grundstücksgrenze der Parzelle Kat.-Nr. 17312 der Stadt Dübendorf mit einer Grundstücksfläche von 3'672 m².

Geltendes Recht (Art. 4)

Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dübendorf. Gemäss aktuell rechtskräftiger BZO liegt der Perimeter in einer Industrie- und Gewerbezone IG2. Im Rahmen der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung Giessen-Nord jedoch wird u.a. auch der Gestaltungsplanperimeter neu in eine Zentrumszone Z3a umgezont und dadurch die angestrebte Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht (vgl. Kap. 2.3).

Der Gestaltungsplan weicht gegenüber den folgenden in Art. 16 BZO definierten Grundmassen für die Zentrumszone Z3a ab:

- Ausnutzungsziffer (AZ): Die gemäss den Gestaltungsplanvorschriften Art. 6 Abs. 1 maximal erlaubte Gesamtnutzfläche (ohne Loggien) entspricht einer AZ von ca. 200% (die AZ nach BZO beträgt max. 140%).
- Gebäudehöhe: Die gemäss Vorschriften Art. 9 Abs. 2 resp. im Situationsplan, Schnitt A-A maximal zulässige Höhenkote von 479.00 m ü. M. (für ein Hochhaus im Baubereich A)

entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 47.5 m (die Gebäudehöhe nach BZO beträgt max. 17 m).

Für die in der Zentrumszone Z3a geltende Freiflächenziffer von min. 20% sieht der Gestaltungsplan keine Abweichungen vor. Von den kantonalen Mindestabständen wird im vorliegenden Gestaltungsplan nicht abgewichen.

Entlang der Strasse und des Chriesbachwegs fehlen Baulinien. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird der Strassenabstand von 6 m und der Wegabstand von 3.5 m gemäss § 284 PBG eingehalten. Die oberirdischen Gebäude berücksichtigen den gegenüber den Nachbargrundstücken Kat.-Nrn. 15095 und 17310 den in der Zentrumszone Z3a geltenden Grenzabstand von 6 m. Der gemäss § 270 Abs. 2 PBG erhöhte Grenzabstand infolge Mehrhöhe über 12 m wird mit der innerhalb des Baubereichs B maximal zulässigen Gebäudehöhe von ca. 10.5 m eingehalten.

Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten. Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- Baugesetz (PBG) in der Fassung bis 28. Februar 2017.

4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise (Art. 5)

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind grundsätzlich Wohnnutzungen sowie mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Unter mässig störenden Betrieben zählen neben üblichen Büro- und Verkaufsnutzungen auch Gastronomiebetriebe, Ateliers, Handwerks- und Gewerbebetriebe, Praxen, Bildungseinrichtungen wie auch kleinere gewerbliche Betriebe (z.B. Schreinerei, Schlosserei), sofern diese die Lärmschutzvorgaben einhalten. Aufgrund des Standorts nicht zulässig ist stark verkehrserzeugendes Gewerbe (z.B. Grossverteiler).

Der Grundeigentümer strebt aufgrund der aktuellen Nachfrage die Realisierung eines hohen Wohnanteils an. Das Grundstück befindet sich im Richtplan in einem Zentrumsgebiet von kantonalen Bedeutung. Die Gemeinden haben gemäss Richtplantext des Regionalen Richtplans Glattal Massnahmen zu treffen, um «in den Zentrumsgebieten nutzungsplanerisch je mind. 25% der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern.» Daher ist gemäss Gestaltungsplan je ein Wohn- und Gewerbeanteil von mind. 25% der Gesamtnutzfläche gemäss Art. 39b BZO zu realisieren.

Neben der städtebaulichen Einordnung überzeugt das Projekt insbesondere im Umgang mit der Gewerbenutzung. Die Konzentration des an dieser stadträumlich eher peripheren Lage doch beträchtlichen Gewerbeanteils im Gebäudesockel in den untersten Vollgeschossen wird als ökonomisch vielversprechend beurteilt.

Mit dem Gestaltungsplan wird ein der Freizeit dienender Gemeinschaftsmehrzweckraum mit einer Fläche von 90 m² sichergestellt, welcher gleichzeitig als Zugang zu den der gesamten Bewohnerschaft zugänglichen Aussenbereiche auf der Dachterrasse des Sockelbaus dient. Im Richtprojekt wird eine Fläche von 93.5 m² im 2. Obergeschoss für einen Gemeinschaftsraum mit Küche und abtrennbarer Orangerie nachgewiesen.

Gesamtnutzfläche (Art. 6)

Basierend auf dem Richtprojekt wird mit dem Gestaltungsplan die max. zulässige Gesamtnutzfläche (gemäss Art. 39b BZO) auf max. 7'220 m² beschränkt. Zur Gesamtnutzfläche werden sämtliche dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienende oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen, Untergeschossen und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden gerechnet. Nicht anrechenbar sind Nebenräume gemäss § 10 Allgemeine Bauverordnung (ABV).

Mit dem Richtprojekt wird die gemäss Gestaltungsplan max. zulässige Gesamtnutzfläche vollständig ausgeschöpft. Eine weitere Ausnützung ist nicht gestattet. Der vom Grundeigentümer angestrebte maximale Wohnanteil von 75% der Gesamtnutzfläche wird durch das Richtprojekt sichergestellt.

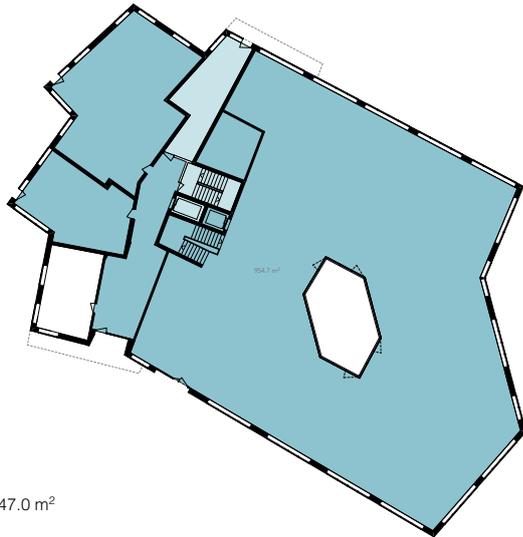
Gesamtnutzfläche	Wohnen	Gewerbe	Total
Untergeschoss	–	–	–
Erdgeschoss	47 m ²	957 m ²	1'004 m ²
1. Obergeschoss	168 m ²	850 m ²	1'018 m ²
2. Obergeschoss	323 m ²	0 m ²	323 m ²
3.-4. Obergeschoss (2 x)	794 m ²	0 m ²	794 m ²
5.-14. Obergeschoss (10 x)	4'080 m ²	0 m ²	4'080 m ²
Richtprojekt	5'412 m²	1'807 m²	7'219 m²
<i>Anteil Wohnen / Gewerbe</i>	<i>75%</i>	<i>25%</i>	<i>100%</i>

Für die im Richtprojekt vorgeschlagenen verglasten Loggien ohne heiztechnische Installationen sind gemäss Gestaltungsplan, zusätzlich zur Gesamtnutzfläche, max. 600 m² zulässig. Die Loggien sind in vollem Umfang auch dann zu bewilligen, wenn sie im Sinne von § 10 lit. c ABV nicht dem Energiesparen dienen.

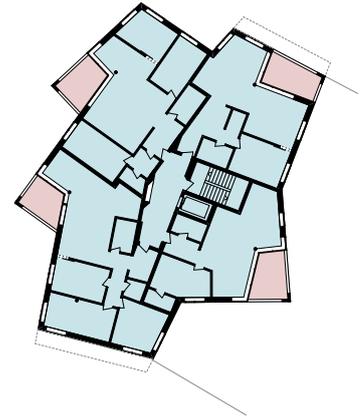
Baubereiche für Hauptgebäude (Art. 7)

Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind grundsätzlich nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A und B zulässig, welche die im Richtprojekt geplanten Neubauten abgrenzen. Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren wird die Einhaltung der feuerpolizeilich sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreien Verhältnisse durch die Baubehörde geprüft.

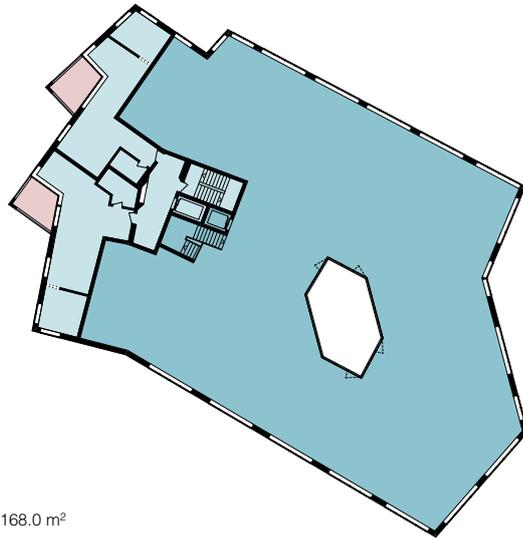
Im Baubereich A des Gestaltungsplans ist aufgrund Mantellinie mit einer max. Höhenkote von 479.00 m ü.M. gemäss Art. 9 ein Hochhaus im Sinne von § 292 PBG mit mehr als 25 m zulässig. Hochhäuser dürfen ihre Nachbarschaft nicht übermässig mit Schatten beeinträchtigen (§ 284 Abs. 4 PBG). Die Allgemeine Bauverordnung definiert, was als übermässige Beschattung gilt: Ein Hochhaus darf bewohnte Gebäude in seiner Nachbarschaft und benachbarte Grundstücke in Wohnzonen im Winter nicht länger als zwei Stunden be-



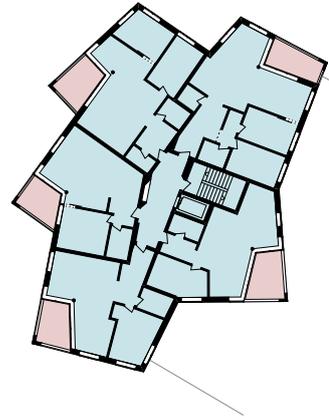
Erdgeschoss
 aGF Wohnen 47.0 m²
 aGF Gewerbe 957.0 m²



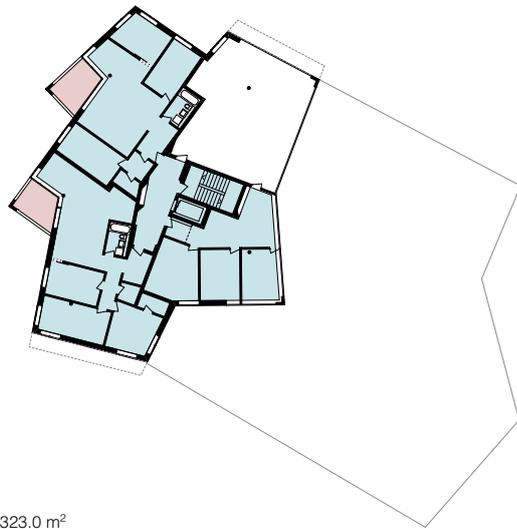
3.-4. Obergeschoss
 aGF 397.2 m²



1. Obergeschoss
 aGF Wohnen 168.0 m²
 aGF Gewerbe 850.0 m²



5.-14. Obergeschoss
 aGF 408.1 m²



2. Obergeschoss
 aGF Wohnen 323.0 m²

aGF Wohnen
 aGF Gewerbe
 Loggien



Abb. 16
Schattenwurf
Zweistunden-
schatten Richt-
projekt



Abb. 17
Hochhaus und
Nachbarschaft

schatten. Mit Darstellung des Zweistundenschattens des Hochhauses in nebenstehender Abbildung wird nachgewiesen, dass das Richtprojekt keine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft zur Folge hat.

Haupteingänge (Art. 8)

Die Haupteingänge im Erdgeschoss zu den Wohn- und Gewerbebauten sind an den im Situationsplan ungefähr bezeichneten Lagen vorzusehen. Die beiden Haupteingänge im Baubereich A sind gebäudeintern mit einer durchgehenden Erschliessungszone zu verbinden. Damit wird eine für die Bewohnerschaft nutzbare, attraktive und direkte Wegverbindung zwischen der Vorzone zur Überlandstrasse und dem Siedlungsfreiraum angeboten.

Mantellinien (Art. 9)

Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind grundsätzlich nur innerhalb der Mantellinien zulässig. Die Baubereiche gemäss Art. 7 ergeben zusammen mit den höchstens zulässigen Höhenkoten im Schnitt A-A des Situationsplans den Gebäudemantel, der den Anordnungsspielraum für die Hochbauten definiert.

Im Baubereich A dürfen folgende Gebäudeteile über die max. Höhenkote von 479 m ü. M. hinausragen:

- technisch bedingte Dachaufbauten, wie Liftüberfahrten, Kamine, Abluftrohre sowie Dachaufgänge und Fassadenreinigungsanlagen im technisch notwendigen Minimum;
- feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherung bis 1.2 m, sofern die Dachflächen begehbar gemacht werden;
- Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie bis zu 1.5 m Höhe.

Im Baubereich B dürfen folgende Gebäudeteile über die max. Höhenkote von 442 m ü. M. hinausragen:

- technisch bedingte Dachaufbauten, wie Kamine, Abluftrohre sowie Dachaufgänge im technisch notwendigen Minimum;
- feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherung bis 1.2 m, sofern die Dachflächen begehbar gemacht werden;
- Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie bis zu 1.5 m Höhe;
- dem Aufenthalt dienende feste Einrichtungen (Pergola, Schattenspendler und dgl.).

Unterirdische Bauten und Anlagen (Art. 10)

Die Flächen ausserhalb der Baubereiche sollen soweit wie möglich für kompensatorische Massnahmen zugunsten des Stadtklimas genutzt werden können (Pflanzung von Grossbäumen, begrünte Oberflächen, Retention und Versickerung von Regenwasser). Unterirdische Bauten und Anlagen dürfen deshalb grundsätzlich nur innerhalb der Baubereiche A und B sowie dem im Situationsplan bezeichneten Bereich für unterirdische Bauten und Anlagen angeordnet werden. Mit dem Richtprojekt wird nachgewiesen, dass die erforderlichen Keller- und Technikräume, ein Teil der Veloabstellplätze sowie eine unterirdische Parkierungsanlage für mind. 50 Personenwagen gestaltungsplankonform umgesetzt werden können. Sollte sich zeigen, dass unterirdische Anlagen zur Versickerung von Regenwasser, zur Abfallentsorgung sowie zur Energiegewinnung sinnvoll sind, wären diese im gesamten Geltungsbereich zulässig.



Abb. 18
Anrechenbare
Freiflächen im
Richtprojekt

Zusammenbauen (Art. 13)

Um die gemäss Richtprojekt gewünschte bauliche Einheit zu sichern, müssen in den Baubereichen A und B Gebäude bis auf eine Höhe von mind. 7 m ab dem gestalteten Boden zusammengebaut werden. Davon ausgenommen sind Lichthöfe im Baubereich B.

Dachflächen (Art. 14)

Ein angemessener Teil der Dachfläche auf dem zweigeschossigen Sockelbau ist als begehbare Dachterrasse auszugestalten. Für die Bewohner entsteht damit ein gut zugänglicher Aussenbereich mit guter Besonnung. Gleichzeitig wird der Nutzungsdruck auf die Aussenräume auf Erdgeschosebene verringert.

Freiflächenziffer (Art. 15)

Gemäss Gestaltungsplan gilt eine Freiflächenziffer von mindestens 20%. Damit wird sichergestellt, dass ausreichend Freiflächen für den Aufenthalt der Bewohnerinnen und Bewohner und der Beschäftigten vorhanden sind. Mit obenstehender Darstellung des der anrechenbaren Freiflächen wird nachgewiesen, dass im Richtprojekt eine höhere Freiflächenziffer von ca. 25% erreicht wird.

4.3 Freiraum

Vorzone Überlandstrasse (Art. 16)

Eine wichtige Funktion für die Adressbildung übernimmt die Gebäudevorzone. Sie dient als multifunktionale Infrastruktur- und Mischverkehrsfläche zur Grundstückerschliessung, Parkierung und Anlieferung sowie als Vorbereich für die angrenzenden Erdgeschosse. Ein angemessener Anteil gemäss Richtprojekt ist zu begrünen. Innerhalb der Vorzone sind feste Einrichtungen für Nutzungen der Aussengastronomie (Pergola, Schattenspender u. dgl.) sowie für andere mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig, sofern eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität gewährleistet ist.

Aufweitung Chriesbachweg (Art. 17)

Die im Situationsplan als Aufweitung Chriesbachweg bezeichnete Fläche muss so gestaltet werden, dass sie als Teil des öffentlichen Uferfreiraums wahrgenommen wird. Damit wird auf privatem Grund ein Beitrag an die Aufwertung des öffentlichen Erholungsraums geschaffen. Die Fläche ist so auszustatten und zu gestalten, dass sie eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist (z.B. mittels Sitzgelegenheiten und Baumpflanzungen). Auf versiegelte Flächen ist zu verzichten und der Bereich der Aufweitung muss öffentlich zugänglich sein.

Siedlungsfreiraum (Art. 18)

Die im Situationsplan als Siedlungsfreiraum bezeichnete Fläche dient als Spiel-, Ruhe- und Gartenfläche. Der Freiraum ist öffentlich zugänglich, dient aber in erster Linie den Bewohnerinnen und Bewohnern und den Beschäftigten. Es ist ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von mindestens 130 m² zu schaffen.

Begrünung (Art. 19)

Sämtliche Freiräume (inkl. Vorzone Überlandstrasse) sind mit standortgerechter Bepflanzung zu begrünen und haben eine sich am Richtprojekt orientierende Anzahl gross- und mittelkronige Bäume aufzuweisen. Für Baumstandorte ist genügend Wurzelraum zu belassen. Zur Pflanzung von gross- und mittelkronigen Bäumen auf unterbauten Flächen muss eine zusammenhängende Überdeckung mit einer Aufbaustärke von mindestens 1.2 m eingehalten werden. Im Richtprojekt sind zwei Baumstandorte betroffen, welche durch ein Hochbeet genügend Erds substrat und ausreichend Wurzelraum erhalten. Die beiden Bauminseln liegen beim Haupteingang zum Wohnhochhaus und beim Kinderspiel. Durch Sitzbänke rund um die Bauminseln wird die Aufenthaltsqualität an den beiden Treffpunkten in der Siedlung zusätzlich erhöht.

Freiraumkonzept (Art. 20)

Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Freiraumkonzept einzureichen, welches Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Spiel- und Ruheflächen, der Fusswege, der Parkierung, der Retentionsflächen sowie für die Bepflanzung der Bäume macht.

4.4 Gestaltung

Bauten und Anlagen (Art. 21)

Bei der Beurteilung der Gesamtwirkung sind nach § 71 Abs. 2 PBG insbesondere folgende Merkmale zu beachten:

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung;
- kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude;
- Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen;
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene;
- Versorgungs- und Entsorgungslösung, Art und Grad der Ausrüstung.

Gemäss Bericht des Preisgerichts vom März 2018 erbringt das Projekt den Nachweis, dass die vorgesehene Höhe und bauliche Dichte in der vorgesehenen Art an diesem Ort städtebaulich sehr gut verträglich ist und das Hochhaus im Kontext mit der Umgebung einen städtebaulichen Gewinn bringt.

Die projektspezifischen Qualitäten sind ebenfalls dem Bericht des Preisgerichts zu entnehmen. Eine Zusammenfassung befindet sich in Kap. 1.4 des vorliegenden Dokuments.

Dachgestaltung (Art. 22)

Um ein ruhiges Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind technisch bedingte Dachaufbauten soweit wie möglich und wirtschaftlich tragbar zusammenzufassen und von den Fassaden um mindestens ihre eigene Höhe zurückzusetzen.

Hindernisfreies Bauen (Art. 23)

Das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) gelangt bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Bauten mit mehr als 50 Arbeitsplätzen oder Wohnbauten mit mehr als acht Wohnungen pro Hauseingang zur Anwendung. Im Baubewilligungsverfahren werden u. a. Zugänge, Wendeflächen und Benutzbarkeit von sanitären Räumen und Aufzügen überprüft.

Ein hindernisfreier Zugang bedeutet:

- ein schwellenloser Zugang und Rampen mit max. 6 % Steigung;
- Mindestmasse für Sanitärräume und Aufzüge;
- Ausreichende Durchgangsbreiten in Korridoren, Türöffnungen und Bewegungsflächen;
- Erreichbarkeit von Bedienelementen und Einrichtungen, Nutzräumen;
- Rollstuhlgerechte Parkplätze in Einstellhallen und bei Besucherparkplätzen.

Von den Regelvorgaben kann nur abgewichen werden, wenn ein unverhältnismässig grosser Aufwand erforderlich wäre.

Bei Neubauten von Wohngebäuden mit mehr als acht Wohneinheiten mit Zugang über das gleiche Treppenhaus muss die Erschliessung bis zu den Wohnungseingangstüren hindernisfrei ausgeführt werden. Das Wohnungsinere muss den Bedürfnissen von Rollstuhlfahrenden angepasst werden können. Bei Bauten mit mehr als 50 Arbeitsplätzen bzw. mit mehr als 1000 m² Fläche muss der Arbeitsplatzbereich hindernisfrei erreichbar und den individuellen Bedürfnissen eines behinderten Arbeitnehmenden anpassbar sein. Er soll grundsätzlich alle den übrigen Beschäftigten zugänglichen Bereiche ebenfalls erreichen können. Die Besucherbereiche müssen zudem hindernisfrei erreichbar und für alle Personen benutzbar ausgeführt sein (BehiG Art. 3 lit. d).

4.5 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung motorisierter Verkehr (Art. 24)

Die Erschliessung des Grundstücks für den motorisierten Individualverkehr erfolgt wie bereits heute ausschliesslich über den Nebenarm der Überlandstrasse. Die Zu- bzw. Wegfahrt für Motorfahrzeuge in die Vorzone bzw. in die unterirdische Parkieranlage ist nur an den im Plan ungefähr bezeichneten Lagen möglich. Die im Plan bezeichnete Vorzone Überlandstrasse kann durch Motorfahrzeuge zu Zwecken der Arealerschliessung, zur Parkierung sowie zur Anlieferung im Einbahnverkehr in nördlicher Richtung befahren werden.

Autoabstellplätze (Art. 25)

Die nutzungsbezogene Bestimmung und Zuordnung des Parkplatzbedarfs richtet sich gemäss Praxis der Stadt Dübendorf bei Gestaltungsplänen nach den Berechnungsvorgaben der zum Zeitpunkt der Baubewilligung rechtskräftigen kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs der Baudirektion. Der Mindestbedarf richtet sich im vorliegenden Gestaltungsplan nach der Fassung für die Vernehmlassung vom 15. Juni 2018. Daraus resultiert ein Mindestbedarf von 50 PP und eine Höchstzahl von 91 PP.

Gesamthaft wird die Anzahl Autoabstellplätze auf insgesamt 62 Plätze beschränkt. Fahrzeugabstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich unterirdisch bzw. innerhalb der Hauptgebäude anzuordnen. Für Besucherinnen und Besucher und für die Kundschaft können max. acht oberirdische Fahrzeugabstellplätze innerhalb der Vorzone Überlandstrasse angeordnet werden. Davon ist mind. ein rollstuhlgerechter Fahrzeugabstellplatz für Besucher und Kunden zu realisieren.

Parkplatzbedarf je Nutzungsart	Normbedarf	Mindestbedarf	Höchstzahl
Parkplätze Wohnen, total	68	42	64
Parkplätze Gewerbe, total	41	8	27
Total Autoabstellplätze	109	50	91

Zweiradabstellplätze (Art. 26)

Für die Ermittlung der erforderlichen Veloabstellplätze und deren Ausgestaltung gilt die jeweils gültige Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf. Aktuell gilt die Fassung Verordnung vom 7. September 2010. Für das vorliegende Richtprojekt werden ungefähr 144 Zweiradabstellplätze benötigt. Diese wurden im Richtprojekt nachgewiesen.

Notzufahrt (Art. 27)

Die Notzufahrt hat an der im Situationsplan ungefähr bezeichneten Lage zu erfolgen und dient insbesondere als Zufahrt für die Feuerwehr. Im Rahmen der Baubewilligung ist in eine Bewegungsfläche für ein Löschfahrzeug von mind. 6 x 11 m nachzuweisen. Die abgewinkelte Schlauchlänge vom Löschfahrzeug bis zum Gebäudeeingang/Einspeisepunkt Steigleitung darf max. 10 m betragen. Der Abstand und die Geometrie entspricht der «Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen» der FKS Ausgabe 2015 zum Art. 44 der Brandschutznorm Ausgabe 2015 de VKF.

4.6 Umwelt

Energieversorgung (Art. 28)

Gemäss Energieplan der Stadt Dübendorf liegt der Gestaltungsplanperimeter in einem Gebiet mit besonderen Energievorgaben. Danach dürfen max. 30% des zulässigen Energiebedarfs mit fossiler Energie abgedeckt werden. Zum Nachweis ist gemeinsam mit dem Baugesuch ein Energiekonzept einzureichen.

Energiestandard (Art. 28, Art. 29)

Die Stadt Dübendorf setzt zudem voraus, dass die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen gewichteten Energiekennzahlen Minergie-P-ECO Standard (Kategorie Wohnen MFH) für Neubauten erreicht werden. Die Energiekennzahl Minergie-P entspricht der gewichteten Endenergiekennzahl E_{HWLK} . Die Energiekennzahl Minergie-ECO entspricht dem Grenzwert GW_2 der Grauen Energie gemäss Minergie-ECO. Die Energiekennzahlen müssen kalkulatorisch von externen Experten im Rahmen der Baueingabe nachgewiesen werden. Folgende projektspezifischen Ansätze dienen als Ansatz für das noch zu erarbeitende Energiekonzept:

- Der Baukörper ist kompakt, die Gebäudehülle gut gedämmt und weitgehend wärmebrückenfrei.
- Das Gebäude wird mit Umweltwärme auf niedrigem Temperaturniveau versorgt.
- Das hochgelegene Dach ist mit Photovoltaikmodulen ausgestattet. Die Leistung der Anlage erfüllt die Anforderungen Minergie-P.

Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 30)

Der gesamte Geltungsbereich wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41) zugeschrieben. Die Einhaltung der geltenden Grenzwerte ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen. In den Nachweis einzubeziehen ist neben der Lärmbelastung durch die Einfahrt zur Tiefgarage und zu den Besucherparkplätzen auch der Anlieferverkehr für das Gewerbe über die Vorzone. Aktuell werden die Immissionsgrenzwerte im gesamtem Projektperimeter eingehalten. Besondere Lärmschutzmassnahmen sind für das Bauvorhaben nicht erforderlich.

In der Lärmübersichtskarte für Bauvorhaben des Kantons Zürich ist ersichtlich, dass direkt vor dem Projektperimeter eine neue lärmemittierende Anlage geplant werden kann. Als Gegenmassnahme wurden die Räume der lärmempfindlichen Nutzungen (Wohnen) so ausgerichtet, dass sich mindestens ein Fenster um 90° von der Quelle abwendet und dadurch eine Reduktion von ca. 4 dB(A) erhält. Mit diesen Massnahmen wird einer möglichen Lärmbelastung in der Zukunft schon heute entgegengewirkt.

Lärmschutzanlagen (Art. 31)

Um die stadträumlich nachteiligen Auswirkungen von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen auszuschliessen, sind solche Lärmschutzanlagen nicht zulässig.

Lichtemissionen (Art. 32)

Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen. Kunstlicht kann je nach Beleuchtungszeitpunkt, Beleuchtungsdauer, Lichtstärke und Lichtfarbe Auswirkungen auf

lichtsensible Organismen haben sowie den Aktionsradius von Tieren einschränken. Mit bewusstem und sorgfältigem Einsatz der künstlichen Beleuchtung kann diesen Auswirkungen entgegengewirkt werden. Beleuchtungsdauer und Lichtstärke sollen auf das notwendigste reduziert werden. Grundsätzlich sollte auf Licht welches ungehindert in den Nachthimmel strahlt verzichtet werden. Falls nötig können Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen eingerichtet werden. Allgemein gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe, desto kleiner die Auswirkungen auf die Organismen.

Hochwasserschutz (Art. 33)

Der nördliche Teil des Gestaltungsplanperimeters weist gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich eine Restgefährdung auf. Es ist daher sehr selten mit einem Hochwasserereignis zu rechnen. Bei der Gefährdung handelt es sich um Hochwasser der Glatt. Diese können sich aufgrund der Topographie nach Norden bis über die Überlandstrasse erstrecken. Im Rahmen der Baubewilligung für eine Bauprojekt muss die Gewährleistung der Hochwassersicherheit nachgewiesen werden.

Kehrichtbeseitigung (Art. 34)

Für die Kehrichtbeseitigung werden Unterflur-Abfallentsorgungsanlagen erstellt. Diese haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen Bestandteil des Freiraumkonzepts sein. Die Unterflur-Abfallentsorgungsanlage ist im Richtprojekt an der westlichen Ecke des Grundstücks vorgesehen. Sie befindet sich direkt an der Überlandstrasse wodurch die Entsorgungsfahrzeuge optimalen Zugang erhalten. Gleichzeitig befindet sich die Anlage in der Nähe des Gebäudeeingangs und ist somit einfach erreichbar.

Ökologischer Ausgleich (Art. 35)

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 18b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) sowie hinsichtlich Begrünung im Sinne von § 76 PBG zu optimieren.

Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist mit standortgerechter Bepflanzung ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Im Richtprojekt ist eine flächige Strauchpflanzung mit Klein- und Grosssträuchern sowie Bäumen vorgesehen. Die Umgebungsgestaltung bietet als Ergänzung zum angrenzenden Freiraum entlang dem Chriesbach eine ökologisch wertvolle Lebensraumerweiterung. Die Ausstattung der nicht begehbaren Dachflächen mit standortgerechter Bepflanzung wirkt sich fördernd auf die Artenvielfalt aus und verbessert das Stadtklima.

Entwässerung (Art. 36)

Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur besonderen Bauverordnung I (BBV I) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen. Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GschG) abzuleiten.

4.7 Schlussbestimmungen

Aufhebung Dienbarkeit (Art. 37)

Aus Sicht der Stadt Dübendorf sind die 16 Parkplätze auf dem Grundstück Kat.-Nr. 17359 in Zukunft nicht mehr nötig. Das Dienbarkeit für das Parkplatzbenützungsrecht zugunsten Grundstücks Kat.-Nr. 17312 (vgl. Kap. 2.1) soll daher aufgelöst werden. Deshalb muss gemäss Gestaltungsplan spätestens bei Rechtskraft der Baubewilligung diese Dienbarkeit für das Parkplatzbenützungsrecht aufgehoben sein.

Die Stadt Dübendorf und der Grundeigentümer haben sich darauf verständigt, dass der für den Eigentümer durch die Aufhebung der Dienbarkeit für das Parkplatzbenützungsrecht entstehende wirtschaftliche Nachteil beim Ausgleich der planungsbedingten Vor- und Nachteile (Kommunaler Mehrwertausgleich) berücksichtigt werden kann.

Abb. 19
Gestaltungsplan-
perimeter (weiss)
und Lage Park-
plätze (gelb)



5 Verfahrensablauf

5.1 Vorbereitung

Der Planungsausschuss der Stadt Dübendorf setzte sich als vorberatende Kommission des Stadtrats an der Sitzung vom 27. August 2019 mit dem Gestaltungsplan auseinander und legte diesen anschliessend dem Stadtrat vor.

Der Stadtrat verabschiedete die Vorlage am ... für das Mitwirkungsverfahren und zuhanden der Vorprüfung durch den Kanton Zürich.

5.2 Öffentliche Auflage

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wird vom ... bis ... durchgeführt.

5.3 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wird der Entwurf dieses Gestaltungsplans dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

6 Beilage

Als Beilage zum Planungsbericht dienen die folgend aufgeführten Planunterlagen zum Richtprojekt «059 Dübendorf, Wohnüberbauung am Chriesbach».

Architektur: Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich
Landschaftsarchitektur: Manoa Landschaftsarchitekturen GmbH, Meilen
Datum: 3. September 2019

Planunterlagen:

- Plan Nr. 1: Situationsplan 1:500
- Plan Nr. 2: Grundriss Untergeschoss 1:200
- Plan Nr. 3: Grundriss Erdgeschoss 1:200
- Plan Nr. 4: Grundriss 1. Obergeschoss 1:200
- Plan Nr. 5: Grundriss 2. Obergeschoss 1:200
- Plan Nr. 6: Grundriss 3.-4. Obergeschoss 1:200
- Plan Nr. 7: Grundriss 5.-14. Obergeschoss 1:200
- Plan Nr. 8: Schnitt 1:200