



Privater Gestaltungsplan Neugut

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



Hinweis

Texte *kursiv* oder **gelb hinterlegt** sind zu bereinigen und anzupassen.

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Christoph Haller, dipl. Arch. ETH SIA Reg A, Raumplaner
Astrid Müller, MA Geographie, MAS Raumplanung ETH

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage und Anlass	5
1.2	Ziele	5
1.3	Organisation und Beteiligte	6
1.4	Zeitplan	6
2	Rahmenbedingungen	6
2.1	Kantonaler Kontext	7
2.2	Regionaler Kontext	8
2.3	Kommunaler Kontext	9
3	Zentrale Sachthemen	12
3.1	Baulinien	12
3.2	ÖV-Güteklasse	12
3.3	Gewässerraum	13
3.4	Kommunale Gewässerabstandslinie zur Glatt	14
3.5	Gewässerrevitalisierung	15
3.6	Hochwassergefahren	15
3.7	Gewässerschutz	16
3.8	Lärm	17
3.9	Störfallvorsorge	17
3.10	Altlasten	18
3.11	Verkaufsflächen	18
4	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	20
4.1	Richtprojekt	20
4.1.1	Städtebau und Architektur	20
4.1.2	Freiraumgestaltung	21
4.1.3	Etappierung	24
4.1.4	Berechnung notwendiger Parkplätze	24
4.1.5	Berechnung notwendiger Veloparkplätze	25
4.2	Gestaltungsplan	26
4.3	Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften	26
4.3.1	Allgemeine Bestimmungen	26
4.3.2	Gestaltung	27
4.3.3	Bebauung	27
4.3.4	Nutzweise	27
4.3.5	Freiraum und Ökologie	28
4.3.6	Erschliessung und Parkierung	29
4.3.7	Ver- und Entsorgung	29
4.3.8	Ergänzende Bestimmungen	29
4.3.9	Schlussbestimmungen	29
5	Verfahren	30
5.1	Öffentliche Auflage und Anhörung	30
5.2	Kantonale Vorprüfung	30

5.3	Verfahrenstermine	30
-----	-------------------	----

Anhänge

Fehler! Textmarke nicht definiert.

A	Richtkonzept Bebauung, Mameli Architektur & Bau AG vom 19.06.2019	31
B	Richtkonzept Umgebung, BNP Landschaftsarchitekten GmbH vom 19.06.2019	31

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Anlass

Verortung

Das Areal liegt an der Neugutstrasse 58-64 im Anschluss des Industrie- und Gewerbegebiets Hochbord in Dübendorf. Es umfasst die beiden Grundstücke Kat. Nr. 13039 mit 5'774 m² und Kat. Nr. 15177 mit 2'776 m². Gesamthaft beträgt die Arealfläche 8'550 m². Im Norden wird das Gebiet durch die Glatt und im Süden durch die Neugutstrasse begrenzt. Im Osten verläuft der Breitibach.

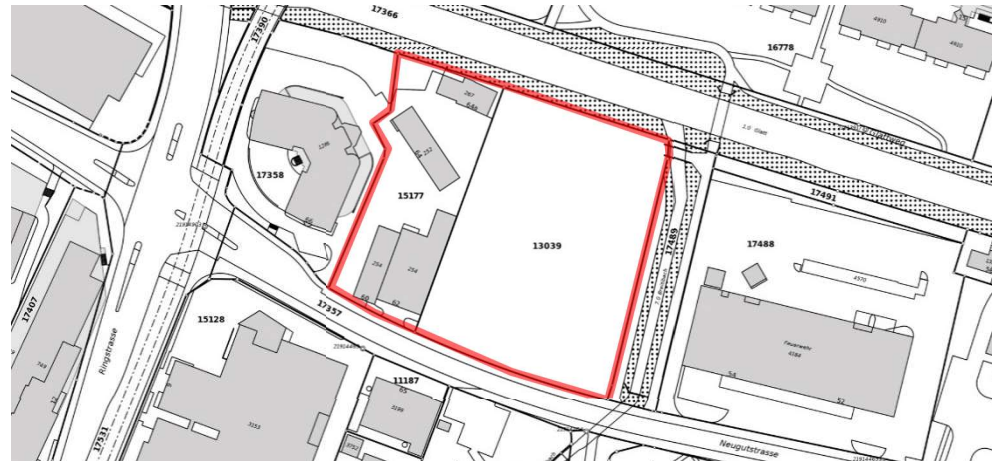
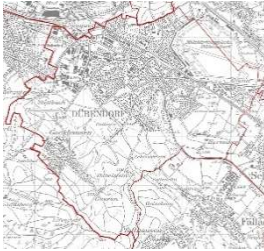


Abb. 1: Situationsplan Areal Neugut (Quelle: <http://maps.zh.ch>)

Projektstudie, 2015/16

Die Firma mameli architektur & bau ag erstellte in den Jahren 2015/16 eine Projektstudie für den Bau einer Seniorenresidenz. Die Studie besteht aus zwei Varianten.

Richtprojekt, 2017

Später änderten sich die Nutzungsvorgaben. Die Bauherrschaft möchte neu Gewerbe-/Dienstleistungs- und Wohnnutzungen realisieren. Daher und aufgrund weiterer Rahmenbedingungen wurde die Projektstudie in den Jahren 2017/18 überarbeitet und schliesslich zum Richtprojekt Städtebau weiterentwickelt. Darauf abgestimmt wurde das Richtprojekt zur Umgebung erarbeitet.

Teilrevision Nutzungsplanung

Das Areal ist der Industrie- und Gewerbezone (IG2) zugewiesen. Das Richtprojekt sieht Gewerbe-/Dienstleistungsnutzungen und Wohnungen vor. Da Wohnnutzungen in der IG2 nicht zulässig sind, wird für die Umsetzung des Projektes eine Anpassung der Nutzungsplanung erforderlich. Diese wird parallel zum vorliegenden privaten Gestaltungsplan erarbeitet.

Privater Gestaltungsplan

Als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan dienen die beiden Richtprojekte Städtebau und Freiraumgestaltung.

1.2 Ziele

Ziele der Teilrevision Nutzungsplanung Neugut

Ziel der Teilrevision Nutzungsplanung ist es, auf diesem Areal gemischte Nutzungen zu ermöglichen. Gleichzeitig wird die künftige Zentrumsentwicklung angestossen; die Planung leistet dazu einen wichtigen Beitrag. Mit der Zulassung von Wohnen wird zudem die Verknüpfung der Wohngebiete im Norden und Süden anvisiert. Um diese differenzierten Nutzungen und hohen Nutzungsdichten sicherzustellen, wird ein Gestaltungsplan erarbeitet.

Ziele des privaten Gestaltungsplans

Der private Gestaltungsplan hat zum Ziel, einen Beitrag für die Entwicklung nach innen zu leisten. Dabei sind eine optimale städtebauliche Eingliederung in die Umgebung zu erreichen und die Qualitäten für die Wohnnutzungen zu sichern. Die Glatt und der Breitibach bilden optimale Gegebenheiten für qualitätsvolle Aussenräume und Wohnnutzungen (Sichtbezug).

1.3 Organisation und Beteiligte

Der private Gestaltungsplan wurde parallel zur Teilrevision Nutzungsplanung erarbeitet. Verschiedene Zwischenergebnisse wurden mit der Stadtplanung Dübendorf diskutiert, die Richtprojekte Städtebau und Freiraum wurden in drei Entwicklungsständen der Stadtbildkommission vorgestellt. Die jeweiligen Hinweise sind bei der Weiterbearbeitung eingeflossen.

Bei der Erarbeitung der Richtprojekte und der begleitenden Teilrevision Nutzungsplanung sind beteiligt:

Richtprojekte Städtebau / Freiraumgestaltung 2019 und Lärmbeurteilung 2017

Richtprojekt Städtebau

Mameli Architektur & Bau AG
Bruno Mameli, Per Öhrström
Leiweg 2
8305 Dietlikon

Richtprojekt Freiraumgestaltung

BNP Landschaftsarchitekten GmbH
Anja Bandorf, Rebecca Hellmann
Eichstrasse 23
8045 Zürich

Lärmbeurteilung

Ingenieurbüro für Bauphysik + Akustik
Walter Mäder
Else-Züblin-Strasse 91
8404 Winterthur

Teilrevision Nutzungsplanung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Christoph Haller, Astrid Müller
Gutstrasse 73
8055 Zürich

1.4 Zeitplan

Für die Erarbeitung von Gestaltungsplan und Teilrevision Nutzungsplanung gelten folgende Richttermine:

– Richtprojekte Städtebau und Gestaltungsplan	Januar 2019
– Entwurf Gestaltungsplan und Teilrevision Nutzungsplanung	Februar 2019
– Prüfung durch Stadtplanung	April 2019
– Überarbeitung, offizielle Einreichung Stadtplanung	Juni 2019
– Freigabe Stadtrat für kantonale Vorprüfung und öffentl. Auflage	Nov. 2019
– Überarbeitung und ggf. 2. kantonale Vorprüfung	Mai 2020
– Festsetzung durch Gemeinderat	September 2020
– Genehmigung durch Baudirektion	Winter 2020

2 Rahmenbedingungen

2.1 Kantonaler Kontext

Raumordnungskonzept

Der Richtplan teilt den Grossraum Zürich in unterschiedliche Handlungsräume ein. Dübendorf liegt in der Stadtlandschaft. 80 % des Bevölkerungswachstums des Kantons sind in Stadtlandschaften und urbanen Wohnlandschaften anzusiedeln.

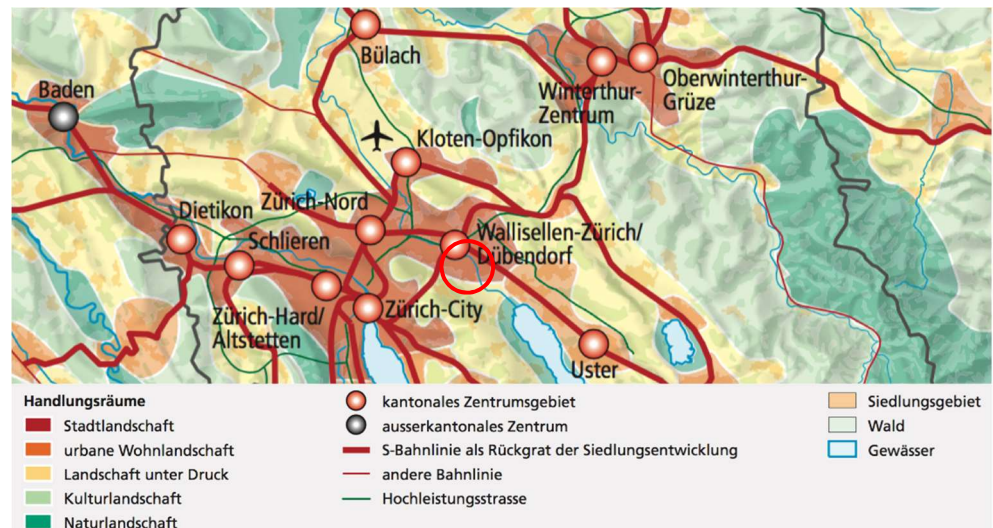


Abb. 2: Ausschnitt Raumordnungskonzept (Quelle: Kantonaler Richtplan, Genehmigung vom Bundesrat am 29. April 2015)

Kantonaler Richtplan

Die betroffenen Grundstücke sind dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Die schwarz überlagerte Schraffur kennzeichnet das Zentrumsgebiet. Entlang der Ringstrasse, westlich des Gebietes verläuft die bestehende Schmalspurbahn (Glattalbahn) mit zwei Haltestellen Dübendorf, Giessen und Dübendorf, Ringwiesen sich in Gehdistanz zum Planungsgebiet befinden. Parallel dazu gelegen, besteht eine Kabelleitung.

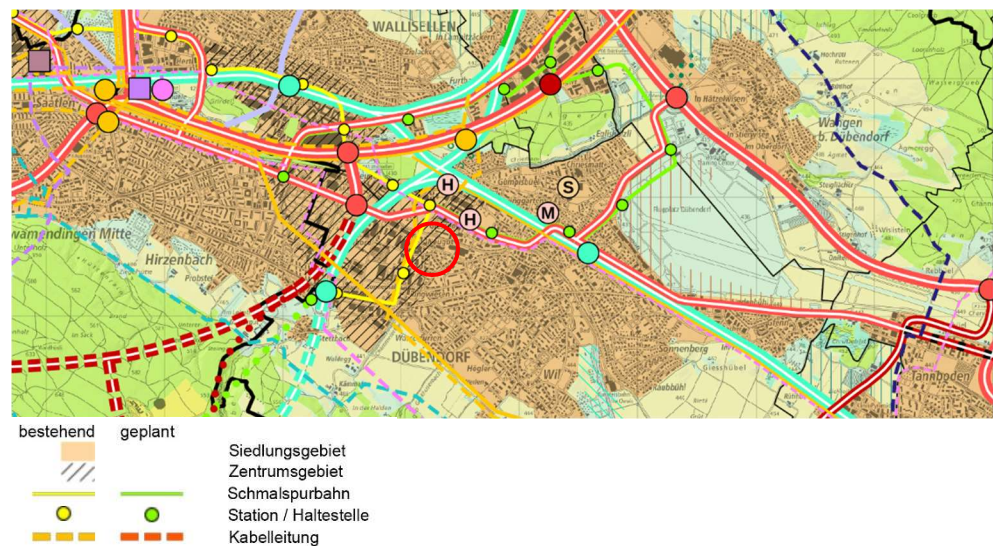


Abb. 3: Ausschnitt Kantonaler Richtplan (Quelle: www.maps.zh.ch)

2.2 Regionaler Kontext

Regionales Raumordnungskonzept RegioROK Glattal

Das Gebiet ist gemäss dem Regionales Raumordnungskonzept der hohen Dichte zugeordnet. Zudem gehört es dem Erholungsraum von überregionaler Bedeutung an. Westlich des Bearbeitungsperimeters befindet sich ein Nutzungsschwerpunkt Arbeiten.

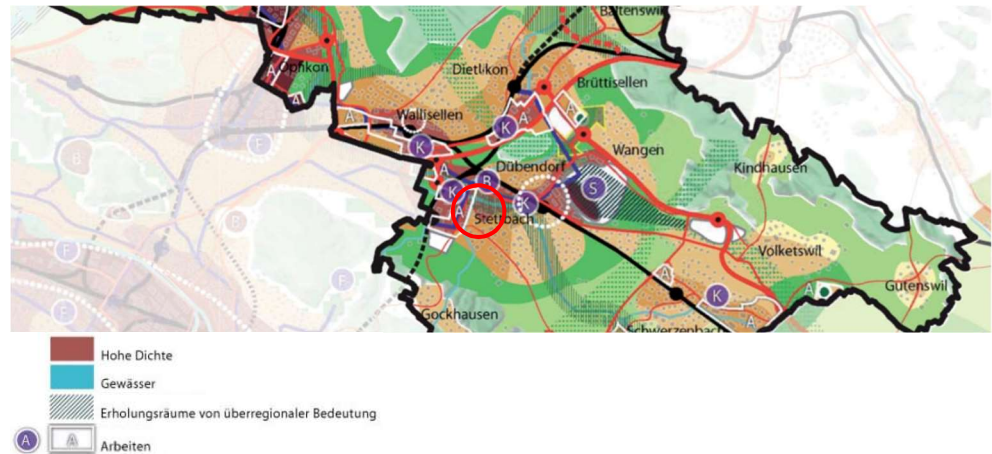


Abb. 4: Ausschnitt Regionales Raumordnungskonzept RegioROK Glattal (Quelle: Regionales Raumordnungskonzept RegioROK Glattal, 26. Oktober 2011)

Revision Regionaler Richtplan

Der gesamtrevidierte Regionale Richtplan Glattal wurde am 14. Februar 2018 vom Regierungsrat festgesetzt.

Die graue Schraffur kennzeichnet das Zentrumsgebiet gemäss dem Kantonalen Richtplan. Das Gebiet Neugut liegt zudem im Eignungsgebiet für Hochhäuser (rote fette Schraffur). Die hellgrünen und dunkelgrünen Schraffuren zeigen die geplanten Gewässerrevitalisierungen. Die hellgrüne Schraffur im Bereich der Glatt ist auf Stufe Kanton geplant, die dunkelgrüne Schraffur im Bereich des Breitibaches auf Stufe Region. Die blaue Bandierung westlich der Ringstrasse bezeichnet ein Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen.

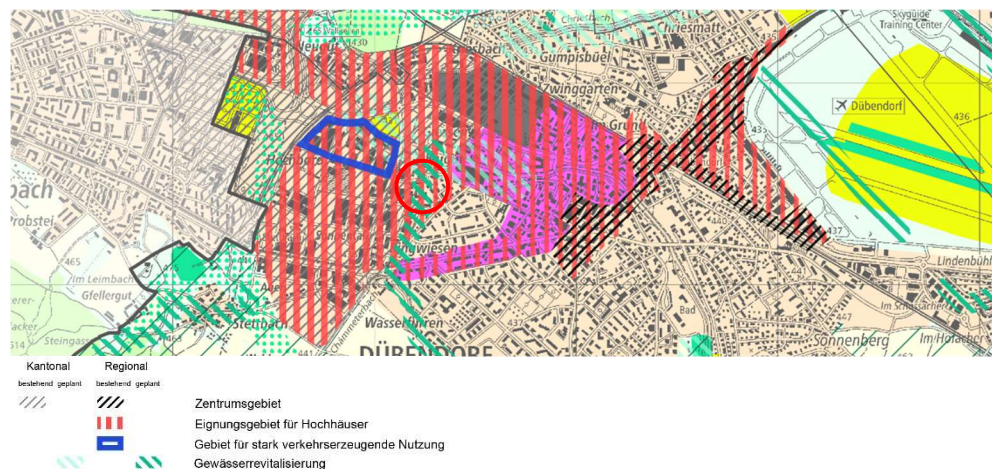


Abb. 5: Ausschnitt Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft (Quelle: ZPG, 29. März 2017)

2.3 Kommunalen Kontext

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1996. Seither wurden verschiedene Änderungen vorgenommen, die letzte umfasst die Teilrevision Hochbord. Die Teiländerung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier umfasst die Schaffung der Zentrumszone Z 3b, sie wurde am 05. Oktober 2018 rechtskräftig.

Rechtskräftiger Zonenplan

Der Bearbeitungsperimeter ist der Industrie- und Gewerbezone 2 zugeordnet. Nördlich der Glatt befindet sich eine Freihaltezone und Wohnzone 4. Das südöstliche Gebiet ist als Wohnzone 3 festgelegt. Parallel zum Gestaltungsplan wird auch das Gebiet Neugut der Zentrumszone Z3b zugewiesen.

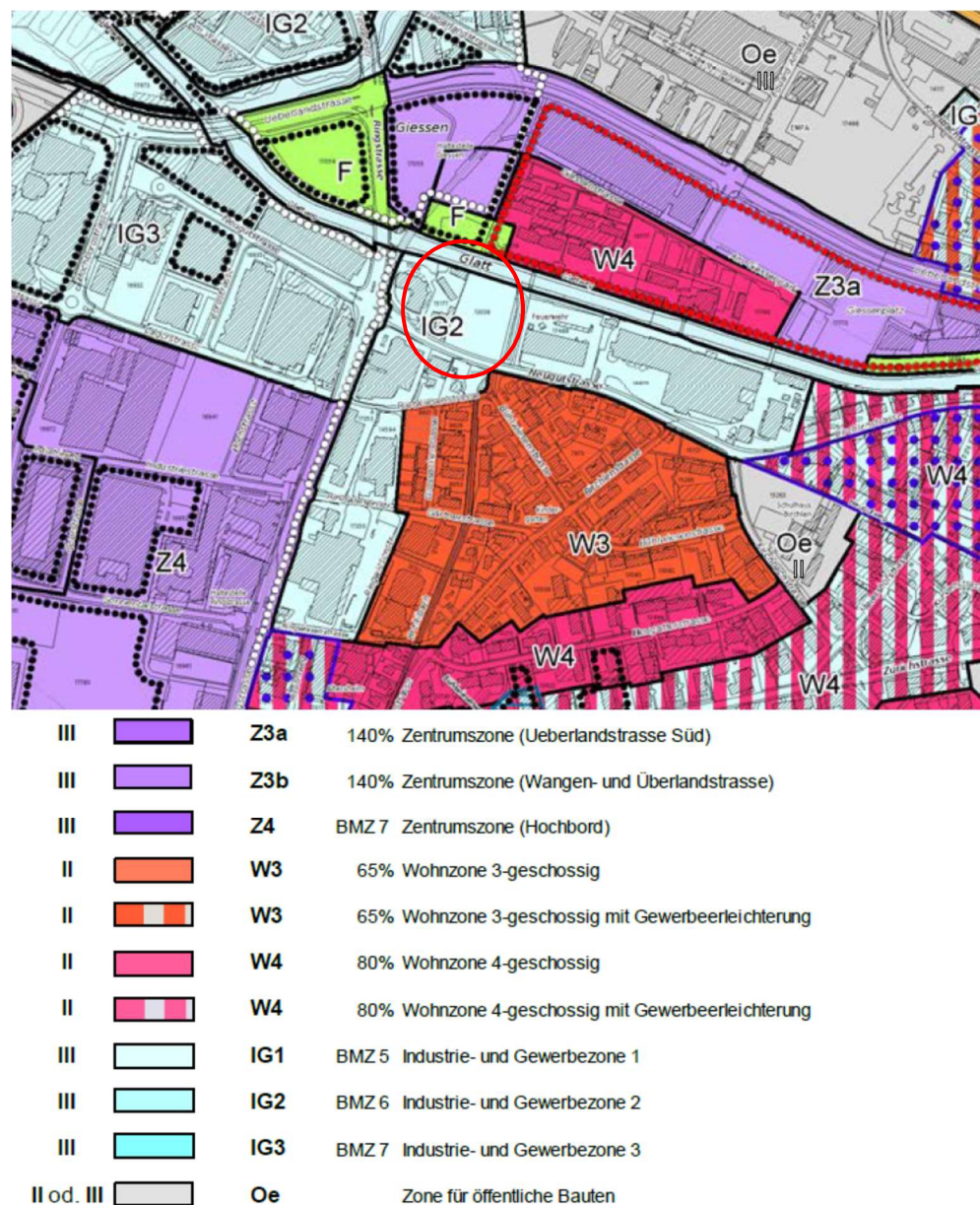


Abb. 6: Ausschnitt Zonenplan (Quelle: www.duebendorf.ch)

Eignungsgebiet für Hochhäuser

Das Eignungsgebiet für Hochhäuser gemäss dem Regionalen Richtplan wurde noch nicht in der Nutzungsplanung umgesetzt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Eignungsgebiet für Hochhäuser auf kommunaler Stufe auf eine Bautiefe entlang der Ringstrasse beschränkt wird.

Nutzungsichte AZ

Mit der Umzonung kann die Nutzungsichte angemessen erhöht werden. Der Gestaltungsplan legt die in der Z3b max. zulässige Ausnützungsziffer von 140 % neu auf 165 % fest. Die anrechenbare Grundfläche beträgt 8'550 m².

Berechnung nach Nutzungsziffer	Z3b	GP
Ausnützungsziffer (AZ) excl. UG + DG	140 %	165 %
anrechenbare Bruttogeschossfläche (aGF)	11'970 m ²	14'108 m ²
Wohn-/Gewerbefläche pro Person	45 m ²	45 m ²
Anzahl Köpfe (theoretisch möglich)	266	313
Potenzial zusätzliche Köpfe mit GP		47 / + 17.7 %
Köpfe pro ha (K/ha)	311	366

Tab. 1: Berechnung Nutzungsichte gemäss Nutzungsziffer (Quelle: PLANAR, 2019)

Nutzungsichte Richtprojekt

In der vorstehenden Tabelle sind nur die gesetzlich anrechenbaren Flächen erfasst. Das Richtprojekt weist darüber hinaus auch zum Wohnen und Arbeiten geeignete Flächen in Unter- und Attikageschossen aus. Diese sind in der folgenden Tabelle einbezogen.

Berechnung nach Flächen	Gewerbe	Wohnen	Total
eff. Bruttogeschossfläche inkl. UG + DG¹	4'113 m ²	12'573 m ²	16'686 m ²
Wohn-/Gewerbefläche pro Person *	45 m ²	45 m ²	45 m ²
Anzahl Köpfe gem. Flächennachweis	91	279	370
Köpfe pro ha (K/ha)	106	326	432

Tab. 2: Berechnung Nutzungsichte gemäss Nutzflächen (Quelle: PLANAR, 2019, * BFS)

Zum Vergleich wird nachstehend die Nutzungsichte aufgrund der im Richtprojekt ausgewiesenen Wohnungen und Gewerbeflächen ermittelt. Das Ergebnis weicht nur geringfügig von der andern Berechnungsart ab.

¹ Der Nutzungsanteil von mindestens 75 % Wohnen und mindestens 25 % Gewerbe bezieht sich gemäss Art. 11 Abs. 2 der Vorschriften zum Gestaltungsplan Neugut auf die realisierten Nutzflächen.

Berechnung Wohnungen / Gewerbe	2½-Zi	3½-Zi	4½-Zi	Total
Anzahl Wohnungen	61	75	13	149
Personen pro Wohnung *	1.4	1.9	2.6	
Bewohner	85	143	34	262
Beschäftigte (siehe Tabelle 2)				91
Anzahl Köpfe nach Wohnungsgrösse				253
Köpfe pro ha (K/ha)				413

Tab. 3: Berechnung Nutzungsdichte nach Wohnungsgrösse / Gewerbeflächen (Quelle: PLANAR, 2019, * BFS)

Referenz Kantonalen Richtplan

Im kantonalen Raumordnungskonzept ist Dübendorf der Stadtlandschaft und überdies dem Zentrumsgebiet zugeordnet, wo explizit die Aktivierung der Potenziale in Umstrukturierungsgebieten gefordert wird (KRP Pkt. 1.31). Die Umzonung in die Zentrumszone Z3b und der Gestaltungsplan entsprechen diesen Anforderungen, indem auch eine sehr hohe Nutzungsdichte ermöglicht wird.

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Baulinien

Gemäss dem ÖREB-Kataster bestehen auf den beiden Grundstücken zwei Baulinien entlang der Neugutstrasse und des Breitibachs (vgl. Abb. 7).

Ausschnitt Karte Baulinien

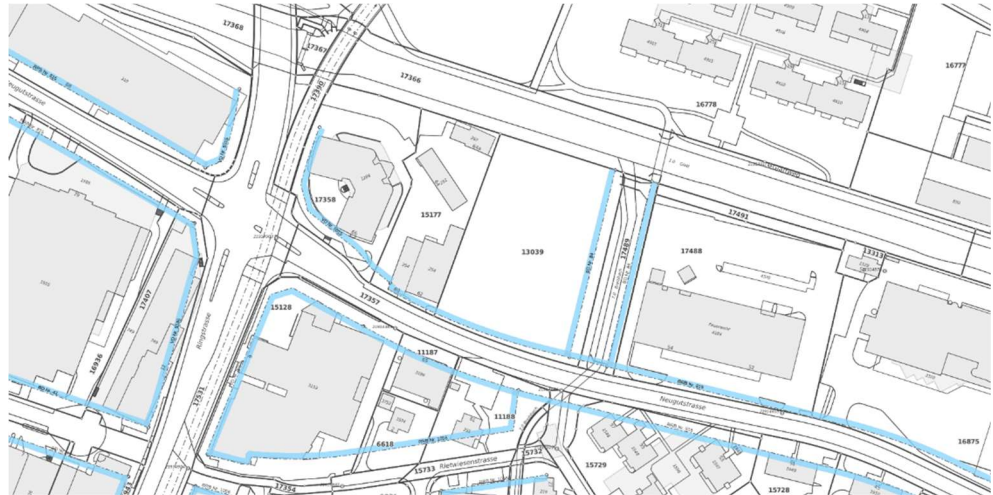


Abb. 7: Ausschnitt Karte Baulinie (Quelle: www.maps.zh.ch)

3.2 ÖV-Güteklasse

Das Areal ist teilweise der ÖV-Güteklasse B und teilweise der Klasse C zugeordnet. Direkt vor dem Areal befindet sich die Bushaltestelle "Ringstrasse". Die Glattalbahnhaltungen "Giessen" und "Ringwiesen" sind in rund 5 Minuten zu Fuss erreichbar.

Ausschnitt Karte ÖV-Güteklassen

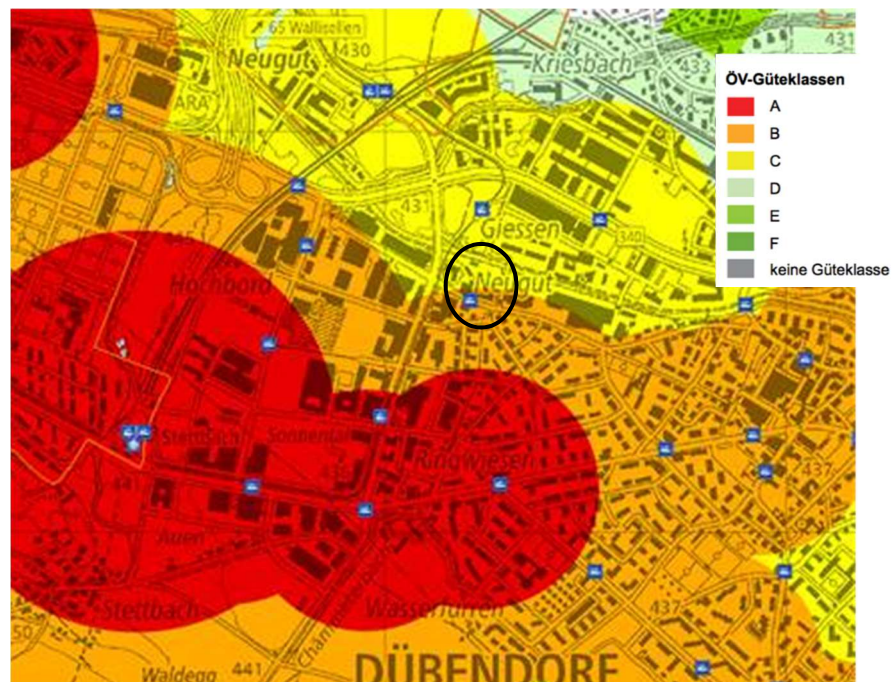


Abb. 8: Ausschnitt Karte ÖV-Güteklassen (Quelle: www.maps.zh.ch)

3.3 Gewässerraum

Neue übergeordnete gesetzliche Grundlage

Mit der Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz per 01.01.11 und der Inkraftsetzung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) am 01.06.11 sind Kantone und Gemeinden aufgefordert, den Raumbedarf für die Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen.

Ausschnitt Karte Gewässer-Ökomorphologie

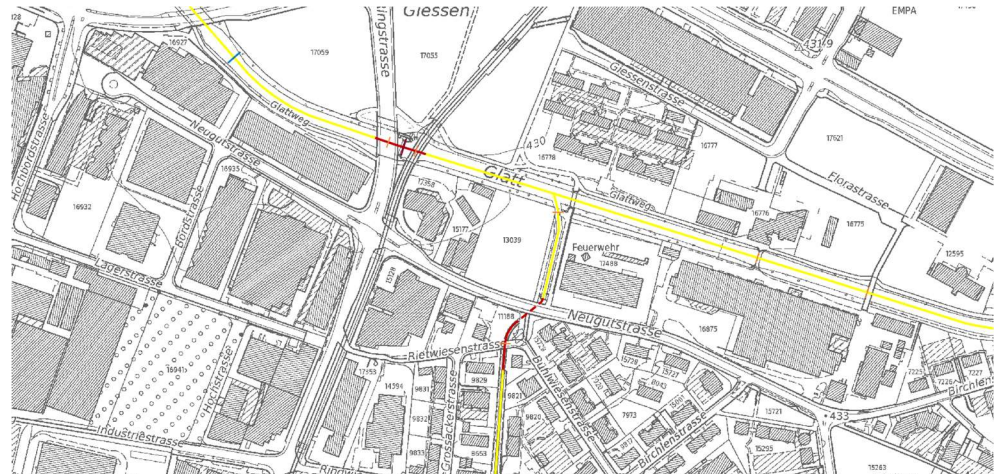


Abb. 9: Ausschnitt Karte Gewässer-Ökomorphologie (Quelle: www.maps.zh.ch)

Merkblatt "Festlegung des Gewässerraums bei nutzungsplanerischen Verfahren und bei Wasserbauprojekten"

Gemäss dem Merkblatt (Festlegung des Gewässerraums bei nutzungsplanerischen Verfahren und bei Wasserbauprojekten) und Auskunft des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft ist bei einer Einhaltung der Übergangsbestimmungen im vorliegenden Verfahren keine Festlegung des Gewässerraumes notwendig. So dann werden in einem späteren, separaten Nutzungsplanungsverfahren die Gewässerräume definitiv festgelegt.

Die flächendeckende Festlegung der kantonalen Gewässerräume (Glatt) erfolgt parallel zum vorliegenden Gestaltungsplan durch den Kanton im Rahmen des Projektes "Fil bleu". Bis zu dessen Festsetzung gelten ebenfalls die Übergangsbestimmungen der GSchV.

Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung

Gemäss den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung gilt Folgendes:

² Solange sie den Gewässerraum nicht festgelegt haben, gelten die Vorschriften für Anlagen nach Artikel 41c Absätze 1 und 2 entlang von Gewässern auf einem beidseitigen Streifen mit einer Breite von je:

- 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite;
- 20 m bei Fliessgewässern mit einer bestehenden Gerinnesohle von mehr als 12 m Breite;
- 20 m bei stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche von mehr als 0,5 ha.

Ermittlung Gewässerraum Glatt und Breitibach

Nachfolgend werden die Berechnungen für den Gewässerraum dargelegt. Der Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten.

Basis für die Herleitung ist das Arbeitspapier Festlegung des Gewässerraums des AWEL (Stand 2018)

Name Gewässer	Aktuelle Gerinnesohlebreite	Uferstreifen
Glatt	> 12 m	20 m
Breitibach	2.4 m	13 m

Tab. 4: Ermittlung der Uferstreifen (Quelle: PLANAR, 2017)

Uferstreifen Breitibach

Gemäss der Karte Gewässer-Ökomorphologie ist eine aktuelle Gerinnesohlebreite von 1,6 m eingetragen. Die Breitenvariabilität ist eingeschränkt. Daher wird die Sohlenbreite mal 1.5 gerechnet um die natürliche Sohlenbreite zu errechnen. Diese beträgt für den Breitibach daher 2,4m. Für offene und eingedolte Fliessgewässer mit einer natürlichen Sohlenbreite von 2 bis 15 m berechnet sich der minimale Gewässerraum nach der Formel $2.5 \times \text{nat. GSB} + 7 \text{ Meter}$. Für den Breitibach beträgt der minimale Gewässerraum damit $2.5 \times 2.4 + 7 \text{ m} = 13 \text{ m}$.

Die Festlegung des Gewässerraumes entlang der kommunalen Gewässer in Dübendorf erfolgt im Moment durch die Firma EBP. Die Vorlage wurde durch das AWEL mit Schreiben vom 09. Februar 2019 positiv vorgeprüft. Es ist daher davon auszugehen, dass die Festsetzung entsprechend erfolgt. Bis zur rechtskräftigen Festsetzung des Gewässerraumes entlang der Glatt gilt für das Projekt aber weiterhin ein Uferstreifen mit einer Breite von 9.6 m gemäss Übergangsbestimmung.

3.4 Kommunale Gewässerabstandslinie zur Glatt

Auf den beiden Grundstücken ist eine kommunale Gewässerabstandslinie gemäss Ergänzungsplan Art. 3 Abs. 2 BO festgelegt. Eine genauere Darstellung zeigt der ÖREB-Kataster (vgl. Abb. 10). Der kleinste Abstand (gemessen ab Gerinnerand) beträgt rund 22 m, der grösste Abstand rund 27 m. Diese kommunale Gewässerabstandslinie wird als Bestandteil der parallel zum Gestaltungsplan erarbeiteten Teilrevision Nutzungsplanung aufgehoben.

Ausschnitt Karte Gewässerabstandslinie

3.5 Gewässerrevitalisierung

Die Revitalisierungsplanung der Glatt liegt im Zuständigkeitsbereich des Kantons, es liegt aktuell kein Projekt vor. Für den Breitibach ist die Stadt Dübendorf zuständig, auch hier es existiert momentan kein Revitalisierungsprojekt. Die Festlegung des Gewässerraumes kann daher noch nicht mit der Gewässerrevitalisierung abgestimmt werden. Zur Reduktion des Hochwasserschutzdefizites ist gemäss Auskunft der Stadt ein Projekt am Oberlauf des Breitibachs angedacht, der Gewässerraum im Abschnitt des Projektes muss daher nicht vergrössert werden.

Ausschnitt Karte Revitalisierungsplanung

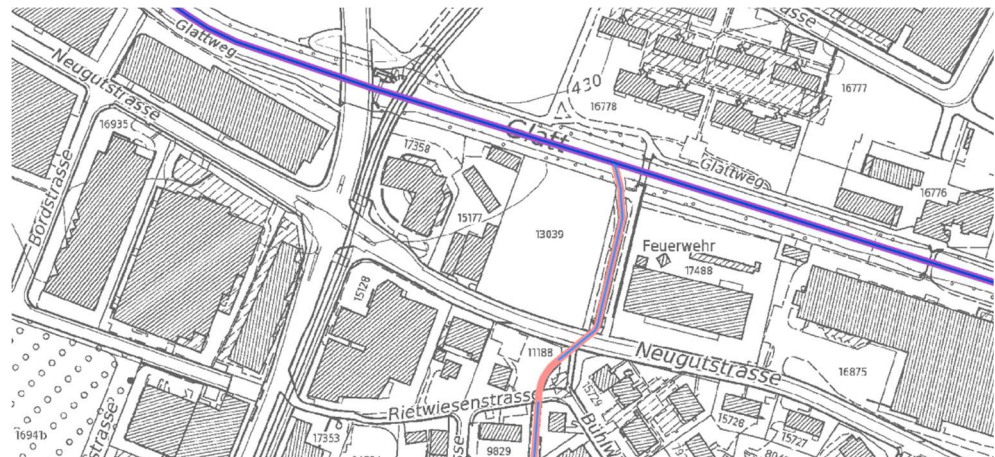


Abb. 11: Ausschnitt Karte Revitalisierungsplanung (Quelle: www.maps.zh.ch)

3.6 Hochwassergefahren

Geringe Gefährdung

Gemäss der Naturgefahrenkarte besteht auf dem Areal eine geringe Gefährdung (Hinweisbereich). Für das Siedlungsgebiet ist das HQ300 relevant.

Durch die Festlegung des gewachsenen Terrains auf 431.5 m.ü.M. wird die Überflutungsgefährdung reduziert. Bis zu einem HQ100 ist mit keinerlei Überflutungen zu rechnen. Bei einem HQ300 findet keine Überflutung des Gebäudes statt. Die Umgebung im Übergangsbereich zur Strasse wird maximal 0.5 m tief überflutet. Da es sich beim vorliegenden Projekt gemäss AWEL auf Grund der hohen Personenbelegung im Gebäude um ein Sonderrisikoobjekt handelt, sind zusätzlich zur Anhebung des Terrains Massnahmen wie in einem Gefährdungsbereich mit mittlerer Gefährdung zu ergreifen. Um diese Massnahmen zu definieren, wurden von Basler & Hofmann ein Objektschutznachweis Hochwasser erstellt. Sämtliche Gebäudeeingänge sind bereits, wie im Nachweis gefordert, auf die notwendige Schutzkote von 431.5 m.ü.M. projektiert. Da die Anströmung im Bereich der Tiefgarage relativ direkt erfolgt, sind hier für den Fall eines EHQ zusätzliche Massnahmen notwendig. Durch die Schaffung eines Rückflussskorridores durch ein Gefälle Richtung Breitibach wird die Gefahr einer Überflutung der Tiefgarage reduziert. Ausserdem sind Massnahmen zu ergreifen, die einen Rückstau der Kanalisation verhindern. Dafür werden die Untergeschosse über eine Abwasserhebeanlage mit Rückschlagklappe beim Anschluss der Entwässerung an die öffentliche Kanalisation erstellt. Zusätzlich sind Massnahmen zum Schutz vor einer indirekten Überflutung an die im Überflutungsbereich verlaufende öffentliche Kanalisation notwendig.

Zurzeit ist für den Breitibach ein Hochwasserschutzprojekt angedacht. Dessen Realisierung wird die Situation im Gelände mittelfristig verbessern. Dieses Projekt

wird aber voraussichtlich am Oberlauf des Breitibaches realisiert und hat keine Auswirkung auf den notwendigen Gewässerraum.

Ausschnitt Karte Naturgefahren



Abb. 12: Ausschnitt Karte Naturgefahren (Quelle: www.maps.zh.ch)

3.7 Gewässerschutz

Gewässerschutzbereich A_u

Im Gewässerschutzbereich A_u ist für Bauten in Grundwasserleitern (unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels) eine kantonale Bewilligung erforderlich. Einbauten im Gewässerschutzbereich dürfen Speichervolumen und Durchflusskapazität nicht wesentlich und dauernd verringern. Das Bauvorhaben ist bei der örtlichen Baubehörde einzureichen.

Gemäss Auskunft der Abteilung Gewässerschutz besteht im Untergrund des Planungsgebietes kein nutzbarer Grundwasserträger, weil das Grundwasser zu geringmächtig (< 2 m) und zu wenig ergiebig ist. Dies bedeutet, dass zwei Untergeschosse bewilligt werden, jedoch Ersatzmassnahmen (vgl. Merkblatt Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen, AWEL, Juni 2003) getroffen werden müssen. Die zerstörte Grundwasserdurchflusskapazität ist mit Materialersatzmassnahmen unter dem Gebäude (mit Kiesschicht oder Düken) und in den Hinterfüllungen des Gebäudes bis zum höchsten Grundwasserspiegel zu ersetzen. Der höchste gemessene Grundwasserspiegel (= Hochwasserstand) beträgt im Planungsgebiet 429 m.ü.M.

Ungenutzte Grundwasserfassung

Östlich des Areals besteht eine ungenutzte Grundwasserfassung (vgl. Abb. 13).

Ausschnitt Karte Gewässerschutz

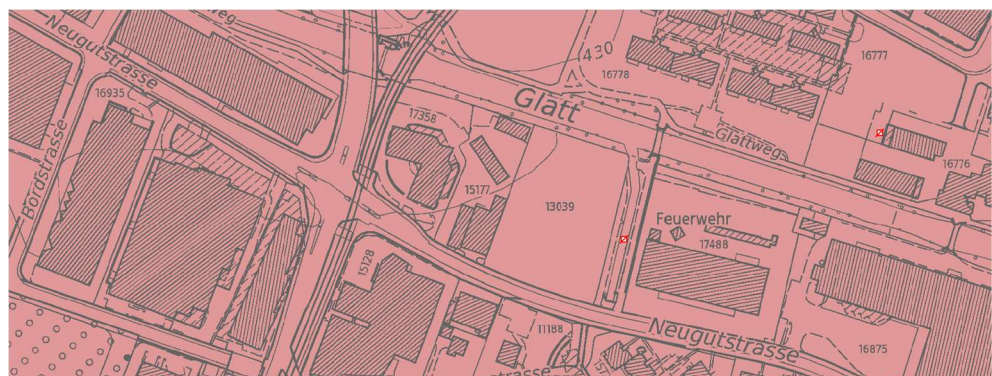


Abb. 13: Ausschnitt Karte Gewässerschutz (Quelle: www.maps.zh.ch)

3.8 Lärm

Massgebender Belastungsgrenzwert im Planungsgebiet

Im Planungsgebiet handelt es sich um eine Umzonung. Das Areal ist erschlossen. Dadurch sind für alle neuen Bauten gegenüber allen Lärmarten die Immissionsgrenzwerte IGW (ES III) einzuhalten.

Lärmgutachten vom 9. Februar 2017

Gemäss dem Lärmgutachten vom 9. Februar 2017 sind alle Grenzwerte von Strassen-, Bahn- und Fluglärm eingehalten. Einzig die Grenzwerte des Gewerbelärms werden durch die Emissionen der benachbarten Gewerbebetriebe überschritten, insbesondere durch die Collini AG.

Gewerbelärm

Das Umweltschutzgesetz USG ist am 1. Januar 1985 in Kraft getreten. Daher sind für alle Bauten, welche vor dem Jahr 1985 erbaut wurden die Immissionsgrenzwerte IGW 55/65dB (ES III) massgebend, während für Bauten, welche nach dem Jahr 1985 erstellt wurden die Planungsgrenzwerte PW 50/60dB (ES III) gelten. Gemäss Art. 47 Abs. 1 Lärmschutz-Verordnung LSV gelten ortsfeste Anlagen als neue ortsfeste Anlagen, wenn der Entscheid, der den Beginn der Bauarbeiten gestattet, bei Inkrafttreten des Gesetzes noch nicht rechtskräftig ist.

Ein durch die Firma Collini AG in Auftrag gegebenes und durch Basler & Hofmann erstelltes Lärmgutachten vom Januar 2019 hat ergeben, dass die Gesamtanlage der Collini AG insbesondere in der Nacht die relevanten Immissionsgrenzwerte bei den angrenzenden Wohnhäusern wie auch beim zukünftigen Neubau auf dem Areal Neugut in der Nacht überschreitet. Die Lärmbelastung auf Parzelle 13039 liegt nachts bei 62.8 bis 63.7 dB(A). Der einzuhaltende IGW von 55 dB(A) (ESIII) wird damit um rund 7 dB(A) überschritten. Die Firma Collini AG prüft zurzeit betriebliche und bauliche Anpassungen, um zukünftig die Grenzwerte einhalten zu können. Gemäss Besprechung mit Th. Gastberger, FALS, ist die Umzonung möglich obwohl die Grenzwerte noch nicht eingehalten sind, sofern ein Sanierungsprogramm mit einem klaren Zeithorizont vorliegt. Dieses Programm muss vom Inhaber der Anlage (Collini) unterzeichnet werden. Die Sanierung muss aber auf jeden Fall realisiert werden, bevor das Bauprojekt auf dem Areal Neugut realisiert wird.

3.9 Störfallvorsorge

Konsultationsbereich

Im Chemie-Risikokataster ist das Areal grösstenteils im Konsultationsbereich des Betriebes Collini AG eingetragen. Die Collini AG ist aufgrund der Verwendung von Chemikalien der Störfallverordnung unterstellt. Bei einem Störfall auf dem Betriebsgelände der Collini AG können durch die Freisetzung giftiger Gase Personenschäden im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Collini AG ist deshalb verpflichtet, laufend die gemäss Stand der Sicherheitstechnik notwendigen Massnahmen umzusetzen und die Störfallrisiken tragbar zu halten.

Gemäss der Planungshilfe "Raumplanung und Störfallvorsorge", ARE/AWEL 2017 und dem Kapitel 3.11 des Kantonalen Richtplans sind Planungsvorhaben innerhalb von Konsultationsbereichen mit der Störfallvorsorge zu koordinieren.

Gemäss der Störfallvorsorge sind insbesondere Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z.B. Altersheime) ausserhalb von Konsultationsbereichen anzuordnen. Im Gestaltungsplan für das Gebiet Neugut sind deshalb solche Nutzungen auszuschliessen. Weiter wurde empfohlen, Luftansaugstellen möglichst hoch über den Dächern und auf der von der Collini AG abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Ausschnitt Karte Chemie-Risikokataster



Abb. 14: Ausschnitt Karte Chemie-Risikokataster (Quelle: www.maps.zh.ch)

3.10 Altlasten

Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist auf dem westlichen Grundstück der Katasternummer 15177 ein Betriebsstandort bezeichnet. Dieser Standort ist zwar belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.

Auf Katasternummer 13039 wurde bereits eine Altlastensanierung durchgeführt. Diese Fläche ist daher nicht mehr im Kataster der belasteten Standorte (KbS) aufgeführt.

Ausschnitt Karte Kataster der belasteten Standorte

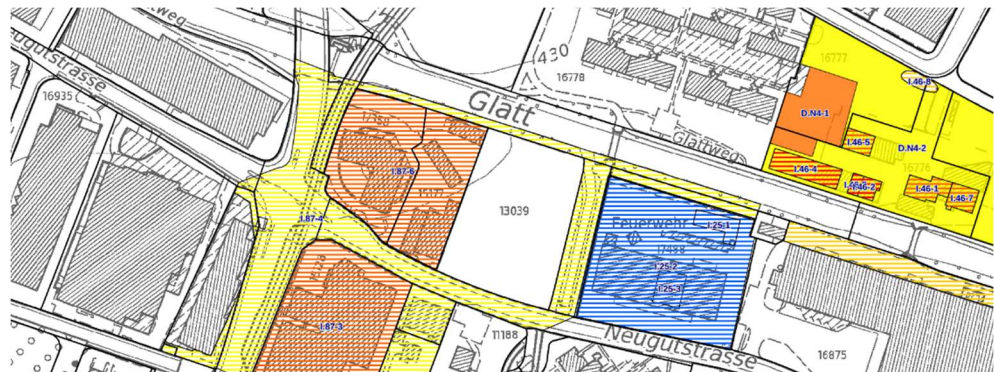


Abb. 15: Ausschnitt Karte Kataster der belasteten Standorte (Quelle: www.maps.zh.ch)

3.11 Verkaufsflächen

Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, 1997

Gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen gelten folgende Bauvorhaben als stark verkehrserzeugende Nutzungen:

- Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2'000 m²
- Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr: Kultus- und Kulturstätten, Ausstellungshallen, Sportstadien und andere vergleichbare Einrichtungen, in denen Veranstaltungen durchgeführt werden können, an welchen gleichzeitig mehr als 3'000 Personen teilnehmen
- Bauvorhaben mit mehr als 300 Parkplätzen, die deshalb UVP-pflichtig sind.

Vorgabe Kantonalen Richtplan

Gemäss Pkt. 4.5.3 des Kantonalen Richtplans benötigen verkehrsintensive Einrichtungen, welche an mindestens 100 Tagen im Jahr mehr als 3'000 Fahrten aufweisen, einen Eintrag im Regionalen Richtplan (Summe der Zu- und Wegfahrten).

Aufteilung Verkaufsflächen

Im Projekt sind maximal 2'000 m² Verkaufsflächen zulässig. Auf Grund der Lage und der Erschliessung sind von Seiten der Stadt keine Nutzungen gewünscht, die einen signifikanten Mehrverkehr auslösen würden. Es bestehen Befürchtungen, dass die Ausfahrt der Feuerwehr (im benachbarten Gebäude) im Notfall zu stark behindert werden könnte. Um eine erhöhte Verkehrsbelastung auszuschliessen, wird die maximale Grösse pro Verkaufseinheit auf 800 m² festgelegt. Sofern durch einen Verkehrsnachweis belegt werden kann, dass eine Nutzung keinen signifikanten Mehrverkehr auslöst, sind Ausnahmen bis zur maximalen Fläche von 2'000 m² möglich.

4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

4.1 Richtprojekt

4.1.1 Städtebau und Architektur

Konzept Städtebau

Das Richtprojekt beinhaltet zwei Gebäudezeilen, die eine leicht abgelenkt parallel zur Neugutstrasse, die andere parallel und im Abstand von 20 m entlang der Glatt. Die Häuser weisen eine durchgehend identische Höhe von max. 25 m und sieben Vollgeschosse mit Attikageschoss auf.

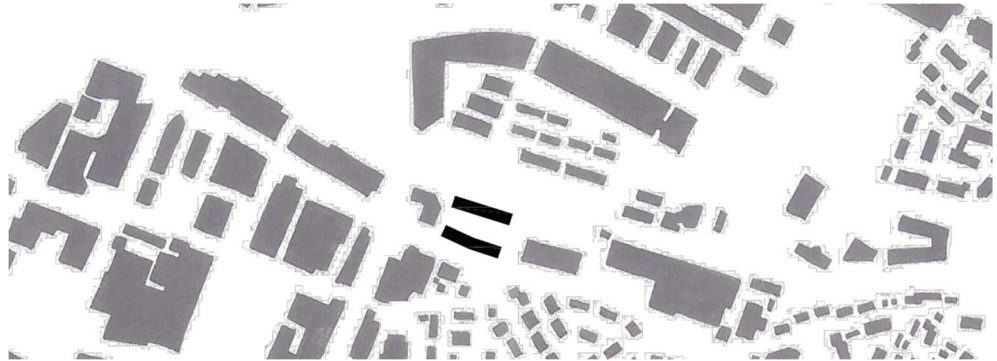


Abb. 16: Schwarzplan (Quelle: Mameli Architektur & Bau AG)

Dadurch werden drei differenziert genutzt und gestaltete Freiräume gefasst. Der strassenangrenzende Vorraum dient den publikumsorientierten Erdgeschossräumen, er liegt hinter einem mit hochstämmigen Bäumen bepflanzten Grünstreifen. In der Mitte wird ein zentraler Hof geschaffen, der vor allem den Bewohnern als Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielbereich zur Verfügung steht. Der glattseitige Freiraum weist hohe landschaftliche und ökologische Qualitäten auf und kann höchstens extensiv genutzt werden.

Dachaufsicht

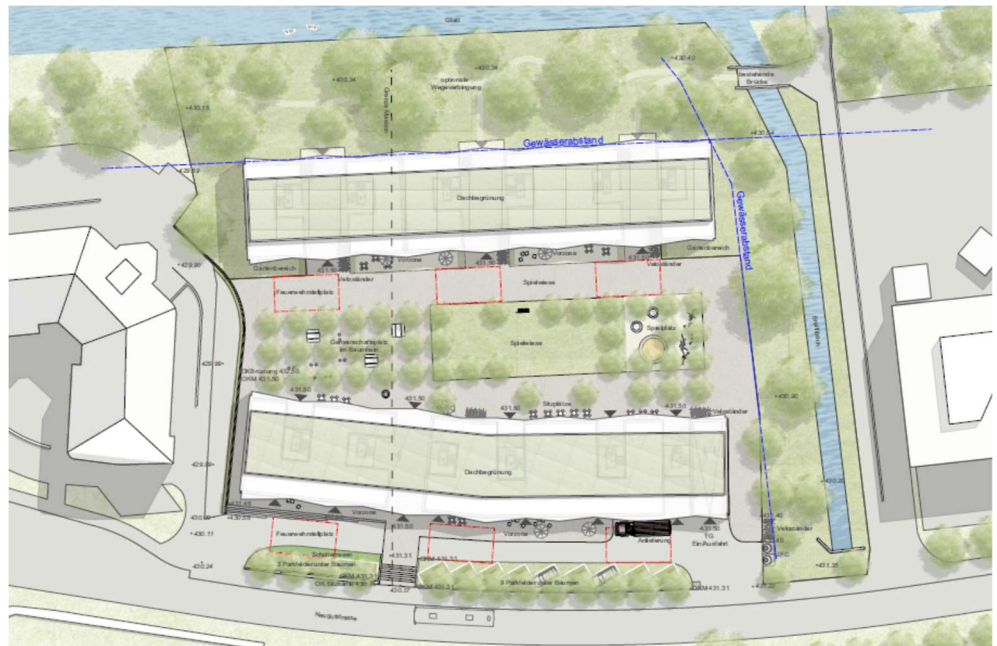


Abb. 17: Situationsplan Variante "Unterm Hain" (Quelle: BNP Landschaftsarchitekten GmbH)

Gliederung und Nutzung

Das strassenseitige Gebäude steht auf einem zweigeschossig ausgebildeten Sockel, der die geplanten gewerblichen Nutzungen aufnimmt. Sie können mit den Räumen im ersten Untergeschoss verbunden und z.B. für Verkaufsgeschäfte kombiniert werden. Die oberen Geschosse sind für Wohnungen bestimmt. Die rückwärtige Zeile weist wie die strassenseitige einen Erdgeschoss-Sockel auf mit einer lichten Höhe von mind. 4 m. Damit sind neben allfälligen speziellen Wohnformen auch Mischnutzungen, Ateliers, Kleingewerbe oder gemeinschaftliche Einrichtungen möglich. Ein durchgehendes Untergeschoss dient vor allem der Parkierung und kann durch ein zweites Untergeschoss ergänzt werden.

Architektur



Abb. 18: Strassenansicht (Quelle: Mameli Architektur & Bau AG)

Die Fassaden sind in vertikaler und horizontaler Richtung gegliedert. Über dem mural gestalteten Gewerbe-Sockel liegen die Wohngeschosse hinter einer spielerisch-varierend auskragende Aussenraumschicht. Die Attikageschosse sind um Geschosshöhe zurückversetzt und damit vom Strassenraum kaum erkennbar. Auf einzeln auskragende Gebäudeteile wird konsequent verzichtet, was massgeblich zu einem ruhigen und unaufgeregten Erscheinungsbild beiträgt.

4.1.2 Freiraumgestaltung

Konzept und Zonierung

Der Freiraum gliedert sich in drei Bereiche. Den natürlichen Gewässerraum entlang der Glatt und des Breitbachs, die öffentliche Gebäudevorzone entlang der Neugutstrasse und den halböffentlichen, grossen, zentralen Hofraum. Die drei Bereiche bilden gemeinsam eine intensiv grüne und attraktive Freiraumklammer um die Baukörper.

Gebäudevorzone entlang der Neugutstrasse

Den im EG befindlichen gewerblichen Nutzungen wird ein breites vielfältig nutzbares Präsentations-, Aufenthalts- und Bewegungsband vorgelagert. Die einspurige Zufahrt ermöglicht das komfortable Schrägparkieren für Besucher unmittelbar vor dem Gebäude und ist mit der Anlieferung und der Tiefgarageneinfahrt verbunden. Die Parkplätze werden mit Alleebäumen überspannt und sind mit Rasengittersteinen sickerfähig begrünt. Die Fahrstrassen werden in dunklem Asphalt, die Bewegungsbereiche in hellem Asphalt ausgebildet und so gut lesbar voneinander getrennt. Unterflurcontainer für die Entsorgung sind strassennah und gut zugänglich vorgesehen. Eine vor Hochwasser schützende Mauer folgt der Neugutstrasse. Entlang des zentralen Zugangs zu der neuen Überbauung formt sich aus der Mauer eine Sitzbank, die ein willkommen heissender Wartebereich auf den Bus ist.

Arealerschliessung und interne Beziehungen

Über die Vorzone werden die Zufahrt zu den Untergeschossen und die Anlieferungszone direkt erschlossen. Die seitlichen Fahrstreifen sind nur für Transporte und Notzufahrten verwendbar. Zusammen mit dem mittigen Gebäudedurchgang

bilden sie aber auch Bestandteil der Fuss- und Radwegbeziehungen zum und im Hof. Von dort führen drei ebenfalls breite Gebäudedurchgänge zum Flussbereich.

Natürlicher Gewässerraum Glatt /
Breitbach

Die natürlichen Gewässerräume werden in enger Absprache mit den Hochwasser- und Renaturierungsprojekten natürlich mit Wiesen sowie standortgerechten Sträuchern und Bäumen gestaltet. Ziel ist eine vielfältige, nischenreiche Landschaft mit einer hohen ökologischen Qualität für Flora und Fauna unter Berücksichtigung der Biodiversität. Angestrebt werden schlichte chaussierte Fusswege als Anbindung an die bestehende Brücke und damit an das übergeordneten Fuss- und Velowegnetz entlang der Glatt. Massnahmen innerhalb des Gewässerraumes sind in enger Absprache mit der Stadt und den zuständigen kantonalen Fachstellen zu definieren.

Zentraler Hof

Für die Gestaltung des Innenhofs werden zwei mögliche Varianten „Unterm Hain“ und „Bewegte Ellipsen“ gezeigt, um den Möglichkeiten, die der Freiraum bietet, aufzuzeigen.

Unterer Hain



lädt mit verschiedenen Sitzmöbeln und Tischen zum Verweilen und Treffen ein. Die Spielwiese und der Spielplatz sind mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten für alle Altersklassen ausgestattet. Entlang des rückseitigen Gebäudes an der Neugutstrasse wird mit verschiedenster Möblierung die Möglichkeit für Aufenthalt angeboten. Das zentrale Spiel- und Wiesenband wird von einer hellen Asphaltfläche umfasst, die als Feuerwehrzufahrt freigehalten ist und gleichzeitig als Spielstrasse genutzt werden kann. Den hofseitigen erdgeschossigen Ateliers werden chaussierte Bereiche vorgelagert, die mit Pflanzkübeln und Ausstattung möbliert werden können.

Velostellplätze finden sich gedeckt in den grosszügigen Hauserschliessungen und vor den Gewerberäumen.

Bewegte Ellipsen



Abb.20: Freiraumkonzept "Bewegte Ellipsen" (Quelle: BNP Landschaftsarchitekten GmbH)

Vier grosse elliptische Formen teilen den Freiraum des Innenhofs in verschiedene Spiel-, Aufenthalts- und Bewegungsbereiche ein, die von locker gesetzten Bäumen überspannt werden. Die verwendeten einheimischen Gehölze, wie Ahörner, Eschen und Erlen haben durch eine 1m hohen Bodenaufbau über der Tiefgarage gute Chancen gesund und kräftig zu wachsen. Die elliptische Spielwiese und eine Spielflächen sind mit Spielgeräten für Kleinkinder ausgestattet, die sich dort unter schattenspendenden Sonnensegeln aufhalten können. Zwei weitere grosse Ellipsen heben sich als Hügel von der Fussgängerebene ab. An den grünen Hängen sind Spielgeräte für ältere Kinder zu finden.

Durch die bewegten Formen entsteht ein dynamisches Wegenetz, das sowohl die verschiedenen Hauszugänge, als auch den Freiraum optimal miteinander verbindet. Aufweitungen des Weges werden zu gemeinschaftlich genutzten Treffpunkten

und entlang des Gebäudes an der Neugutstrasse wird mit einer vielfältigen Möblierung die Möglichkeit zum Aufenthalt angeboten. Die Spiel- und Bewegungsflächen werden von einer hellen Asphaltfläche gefasst, die als Feuerwehruzufahrt freigehalten ist und gleichzeitig als Spielstrasse genutzt werden kann. Den hofseitigen erdgeschossigen Ateliers werden chaussierte Bereiche vorgelagert, die mit Pflanzkübeln und Ausstattung möbliert werden können.

Velostellplätze finden sich gedeckt in den grosszügigen Hauserschliessungen und vor den Gewerberäumen.

4.1.3 Etappierung

Eine Etappierung wird nicht angestrebt, sie wäre aber durchaus zweckmässig und hinsichtlich der qualitativen Anforderungen in guter Gesamtwirkung möglich.

Bei einer Etappierung würde eine auf das Projekt abgestimmte Grenzbereinigung durchgeführt.

4.1.4 Berechnung notwendiger Parkplätze

Die Berechnung der notwendigen Parkplätze für PW und Velo richtet sich nach der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom 15. Juni 2018 des Kantons Zürich.

Im 1. Schritt wird der Grenzbedarf für Bewohner + Beschäftigte sowie für Besucher ermittelt auf der Anzahl Wohnungen, sowie der Fläche für Verkauf und Dienstleistung.

Grenzbedarf Endausbau

Nutzung	Bezugsfläche (m ²) Einheiten	Ansatz/PP (m ²) / E	Grenzbedarf
Wohnen (90% GB)	149	1/Whg 149	134
Verkauf	1'730	200	9
DL ohne Publikum	1'840	80	23
Lagerflächen	890	500	2
Grenzbedarf Bewohner + Beschäftigte			166

Nutzung	Anzahl Wohnungen Bezugsfläche	Ansatz/PP (m ²) / E	Grenzbedarf
Wohnen	149	10 %	15
Verkauf	1'730	70	25
DL ohne Publikum	1'840	300	6
Grenzbedarf Besucher + Kunden			46

Dies ergibt für das vorliegende Projekt einen Grenzbedarf von **212 Parkplätzen**.

Massgeblicher Bedarf Endausbau

Basierend auf der ÖV-Erschliessungskategorie wird schliesslich der reduzierte, massgebliche Bedarf ermittelt. Das vorliegende Projekt verfügt über ÖV-Güteklasse B. Der Bedarf für das Wohnen reduziert sich damit auf 75 % des Grenzbedarfes, für die Beschäftigten auf 40 % und für die Kunden auf 55 %. Insgesamt ergibt sich für das Projekt damit ein massgeblicher Bedarf von **140 Parkplätzen**.

Vergleich Wegleitung Stadt
Dübendorf

Die Stadt Dübendorf verfügt ebenfalls über eine Wegleitung zur Bestimmung der notwendigen Anzahl Parkplätze in Projekten: Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze Stadt Dübendorf (Gültig ab 7. September 2010).

Der Normwertbedarf errechnet sich dabei folgendermassen:

Nutzung	Bezugsfläche (m ²)	Ansatz/PP (m ²)	Grenzbedarf
Wohnen (90% GB)	12'573	80	157
Verkauf	1'730	100	17
DL ohne Publikum	1'840	80	23
Lagerflächen	890	200	4
Normbedarf Bewohner + Beschäftigte			201

Nutzung	Anzahl Wohnungen Bezugsfläche	Ansatz/PP (m ²) / E	Grenzbedarf
Wohnen	149	4 E	37
Verkauf	1'730	100	17
DL ohne Publikum	1'840	300	6
Normbedarf Besucher + Kunden			60

Dies ergibt einen addierten Normbedarf von **261 Parkplätzen**.

Diese Werte werden basierend auf der ÖV-Gütekategorie folgendermassen reduziert:

Gütekategorie ÖV	Bewohner Min %	Beschäftigte Min. / max. %	Besucher und Kunden Min. / max. %
B	65 %	35 / 50	40 / 80

Für Bewohner müssen daher mindestens 102 Parkplätze, für Beschäftigte zwischen 15 und 22 Parkplätzen und für Besucher und Kunden zwischen 24 und 48 Parkplätzen bereitgestellt werden. Der nachzuweisende Parkplatzbedarf liegt damit zwischen **141 und 172 Parkplätzen**.

4.1.5 Berechnung notwendiger Veloparkplätze

Grenzbedarf Endausbau

Nutzung	Bezugsfläche (m ²) Einheiten	Ansatz/PP (m ²) / E	Bedarf
Wohnen (90% GB)	399 Zimmer	1/Zimmer	399
Verkauf	1'730	100	17
DL ohne Publikum	1'840	100	18
Lagerflächen	890	250	4
Bedarf Bewohner + Beschäftigte			438

Nutzung	Anzahl Wohnungen Bezugsfläche	Ansatz/PP (m ²) / E	Bedarf
Wohnen	149	Inbegriffen in Bewohnerparkplätzen	
Verkauf	1'730	300	5
DL ohne Publikum	1'840	400	5
Bedarf Besucher + Kunden			10

Damit sind insgesamt **448 Veloparkplätze** notwendig

Vergleich Wegleitung Stadt
Dübendorf

Gemäss der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze Stadt Dübendorf (Gültig ab 7. September 2010) muss das Projekt über folgende Anzahl an Veloparkplätzen verfügen:

Nutzung	Bezugsfläche (m ²)	Ansatz/PP (m ²)	Grenzbedarf
Wohnen (90% GB)	12'573	40	314
Verkauf	1'730	400	4
DL ohne Publikum	1'840	300	6
Lagerflächen	890	500	2
Anzahl Veloparkplätze			326

Damit sind insgesamt **326 Veloparkplätze** notwendig

Das Projekt verfügt über **444 Veloparkplätze**, je rund zur Hälfte im 1. UG und in den Freiräumen. Eine Anpassung, um auch die Vorgaben der kant. Vorgaben zu erfüllen ist ohne Probleme möglich.

4.2 Gestaltungsplan

Bestandteile

Der private Gestaltungsplan Neugut umfasst folgende Dokumente:

- Situationsplan 1:500 vom 19.06.2019
- Sondernutzungsvorschriften vom 19.06.2019
- Vorliegender Erläuternder Bericht nach § 47 RPV vom 19.06.2019

Nachfolgend werden die Bestimmungen in der Reihenfolge der Artikel erläutert.

4.3 Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften

4.3.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 2 Bestandteile und Geltungs-
bereich

Der Gestaltungsplan umfasst die beiden Parzellen Kat. Nr. 13039 mit 5'774 m² und Kat. Nr. 15177 mit 2'776 m². Gesamthaft beträgt die Arealfläche 8'550 m². Im Norden wird das Gebiet durch die Glatt und im Süden durch die Neugutstrasse begrenzt. Im Osten verläuft der Breitibach.

4.3.2 Gestaltung

Art. 5 Richtprojekt

Grundlage für den Gestaltungsplan und die Beurteilung der späteren Bebauung bilden die Richtprojekte von Mameli Architektur & Bau AG und BNP Landschaftsarchitektur GmbH vom 19.06.2019. Vom Richtprojekt kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird. Die Stadt kann dafür allenfalls auf Kosten der Gesuchsteller eine Fachperson beziehen, welche die Abweichungen beurteilt.

4.3.3 Bebauung

Art. 6 Baubereiche für Hauptgebäude

Basierend auf dem Richtprojekt Bebauung wurden zwei Baubereiche für Hauptgebäude festgelegt. Die Baubereiche haben zur Hofseite sowie bei Baubereich A zur Neugutstrasse einen Anordnungsspielraum von 0.5 m gegenüber dem Richtprojekt. Pro Baubereich ist ein Gebäude mit frei wählbarer Gebäudelänge zu erstellen. Gebäudeteile mit unselbständiger Funktion (Vordächer, Sonnenschutz usw.) dürfen die Mantellinie um max. 1.5 m durchstossen.

Art. 7 Höhenmasse

Der gewachsene Boden wird auf 431.5 m.ü.M. festgelegt. Dies dient der Reduktion der Überschwemmungsgefahr bei einem Hochwasserereignis. Durch diese Anhebung des gewachsenen Bodens um 0.5 m kann bis zu einem HQ300 eine Überschwemmung vermieden werden. Zur Absicherung gegen ein EHQ sind bauliche Massnahmen zu ergreifen, welche im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen sind.

Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird auf 25 m festgelegt, diese orientiert sich an der bestehenden Bebauung beispielsweise auf der benachbarten Parzelle der Feuerwehr.

Die lichte Höhe des Erdgeschosses muss in beiden Baufeldern mindestens 4.00 m betragen. Damit ist gewährleistet, dass die Erdgeschosse flexibel sind für eine gewerbliche oder gemischte Nutzung aber auch für spezielle Wohnformen.

Art. 8 Dachgestaltung

Im gesamten Perimeter sind nur extensiv begrünte Flachdächer erlaubt.

Art. 9 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche erlaubt, sofern sie die notwendigen Abstände einhalten und einem gemeinschaftlichen Zweck dienen. Dazu zählen beispielsweise Velounterstände, gemeinschaftlich genutzte Pavillons oder ähnliches.

Art. 10 Baubereiche für unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude dürfen nur innerhalb des entsprechenden Baubereiches erstellt werden. In Bereichen, in denen gemäss Richtprojekt Freiraumgestaltung eine Baumpflanzung vorgesehen ist, ist eine für die Wurzelbildung ausreichende Erdüberdeckung von mindestens 1.0 m zu gewährleisten.

4.3.4 Nutzweise

Art. 11 Nutzungen

Es wird eine gemischte Nutzung angestrebt. Dazu zählen Wohnen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Ateliers, Praxen und mässig störende Gewerbebetriebe. Es gilt eine Ausnützungsziffer von max. 165 % Wohnen sowie Dienstleistung/Gewerbe müssen jeweils mindestens 25 % Flächenanteil der realisierten Nutzungsfläche betragen.

Im Baubereich A werden im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen angestrebt. Diese dienen insbesondere auch der Belebung des vorgelagerten Strassenraumes. Im Baubereich B sind im Erdgeschoss Gemeinschaftsräume, gemischte

oder kombinierte Nutzungen sowie der Lage entsprechende Wohnungen anzuordnen. Die Erdgeschossnutzung soll möglichst zur Belebung des Innenhofes beitragen.

Die Verkaufsfläche ist auf insgesamt max. 2'00 m² begrenzt. Gleichzeitig dürfen pro einzelne Verkaufseinheit max. 800 m² konsumiert werden. Ausnahmen bis 2'000 m² sind möglich (vgl. Kapitel 3.11).

4.3.5 Freiraum und Ökologie

Art. 12 Grundsatz

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

Art. 13 Freiraumkonzept

Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Freiraumkonzept einzureichen, welches Auskunft gibt über die Gestaltung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen, oberirdische Parkierung, Fusswegnetz, oberirdische Veloabstellplätze, Entsorgungsstellen usw.

Art. 14 Übergangsbereich zum öffentlichen Strassenraum

Der Übergangsbereich dient der Erschliessung, der Besucherparkierung aber insbesondere auch der Belebung des angrenzenden Strassenraumes.

Er ist hindernisfrei und einladend zu gestalten. Konfliktsituationen zwischen verschiedenen Nutzergruppen (Autofahrer, Fussgänger usw.) sollten soweit wie möglich vermieden werden.

Im Grenzbereich zum angrenzenden Grundstück Kat. Nr. 17358 ist die bestehende und grundbuchlich gesicherte Erschliessung (Zufahrt zur Tiefgarage) weiterhin zu gewährleisten.

Art. 15 halböffentlicher Freiraum	Der halböffentliche Freiraum umfasst das Areal zwischen sowie seitlich der beiden Gebäude. Er dient den Bewohnern und Besuchern als Erholungs- und Aufenthaltsraum. Eine Nutzung durch Personen, welche keine Verbindung zur Überbauung haben ist nicht vorgesehen. Der Freiraum soll Möglichkeiten zum Spielen, Sitzen, Treffen usw. beinhalten.
Art. 16 Freiraum zur Glatt	Der Freiraum zur Glatt entspricht dem voraussichtlichen Gewässerraum der Glatt. Seine Nutzung richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung. Die Nutzungsmöglichkeiten sind stark eingeschränkt.

4.3.6 Erschliessung und Parkierung

Art. 20 Erschliessung und unterirdische Parkierung für Motorfahrzeuge	Die Erschliessung erfolgt ab der Neugutstrasse. Sämtliche Parkplätze mit Ausnahme der Abstellplätze für Kunden und Besucher sind in der Tiefgarage anzuordnen.
Art. 24 Not- und Feuerwehrzufahrten	Die Zufahrten für Feuerwehr und Notdienste entlang der Gebäude und im Innenhof sind jederzeit freizuhalten. Sie dürfen nicht für den Warenumschat o.ä. verwendet werden.

4.3.7 Ver- und Entsorgung

Art. 25 Energie	Die Gebäude sind nach Minergie-P oder gleichwertigen Massnahmen zu realisieren.
Art. 27 Störfallvorsorge	Das Areal befindet sich innerhalb des Konsultationsbereiches für die Störfallvorsorge der Collini AG. Nutzungen mit schwer evakuierbaren Nutzergruppen sind daher ausgeschlossen. Dazu zählen Altersheime, Kinderkrippen oder ähnliches.

4.3.8 Ergänzende Bestimmungen

Art. 28 Etappierung	Eine etappierte Realisierung ist möglich. Dafür müssen aber auch für Zwischenstände befriedigende Lösungen betreffend Städtebau, Architektur, Freiraum, Parkierung usw. sichergestellt werden. Der Stadtrat kann dazu Übergangslösungen bewilligen, allenfalls unter weiteren Bestimmungen.
Art. 30 Dienstbarkeiten	Sämtliche notwendigen Dienstbarkeiten (Grenzbaurecht, Wegerechte, Durchleitungsrechte usw.) sind vor Erteilung der ersten Baubewilligung zwischen den beiden Grundeigentümern zu regeln und im Grundbuch einzutragen.

4.3.9 Schlussbestimmungen

Art. 31 Inkrafttreten	Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung der Baudirektion in Kraft.
-----------------------	--

5 Verfahren

5.1 Öffentliche Auflage und Anhörung

Öffentliche Auflage und
Anhörung

Der Stadtrat Dübendorf hat mit Beschluss vom 19.11.2019 den privaten Gestaltungsplan «Neugut» zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

Bericht zu den nicht berücksichtigten
Einwendungen

Während der Auflage und Anhörung gingen **XY Einwendungen** und Anträge ein. Das Resultat und allfällige Änderungen sind im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen festgehalten.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Der Stadtrat Dübendorf hat mit Beschluss vom 11. Juli 2019 den Entwurf des privaten Gestaltungsplanes dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht.

5.3 Verfahrenstermine

Die Terminliste wird entsprechend dem Projektfortschritt nachgetragen.

Was	Wann
3. Präsentation Stadtbildkommission	23.01.2019
Präzisierung Richtprojekte Bebauung und Freiraum	Februar 2019
Entwurf Gestaltungsplan	März 2019
Präsentation Planungsausschuss Stadt Dübendorf	02. Juli 2019
Freigabe des Gestaltungsplans zur öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung	November 2019 Beginn 29. November 2019
Öffentliche Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden und ZPG gemäss §7 PBG während 60 Tagen	Dezember 2019/ Januar 2020
Kantonale Vorprüfung	
Prüfung der Einwendungen, kantonale Vorprüfung	
Bereinigung Gestaltungsplan	
Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen	
Beschluss Planungsausschuss und Stadtrat	
Beschluss Gemeinderat	
Publikation Beschluss Gemeinderat	
Rechtskraftbescheinigung	
Genehmigung durch Baudirektion	

Beilagen

A Richtkonzept Bebauung, Mameli Architektur & Bau AG vom 19.06.2019

B Richtkonzept Umgebung, BNP Landschaftsarchitekten GmbH vom 19.06.2019