



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan JABEE TOWER Hochbord Dübendorf

Antrag öffentliche Auflage

Erläuternder Bericht

Nach § 47 Raumplanungsverordnung (RPV)



22. März 2012

Inhalt

1. Einleitung	3
1.1. Ausgangslage	3
1.2. Ziele	3
1.3. Rechtliche Grundlagen	4
1.4. Projektierungsspielraum	8
1.5. Verfahren	8
2. Richtprojekt	9
2.1. Grundsatz	9
2.2. Städtebau	9
2.3. Hochhaus	9
2.4. Bauten im Grundwasser	11
2.5. Freiraum	11
3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	13
3.1. Allgemeine Bestimmungen	13
3.2. Bau- und Nutzungsvorschriften	13
3.3. Freiraum	17
3.4. Gestaltung	18
3.5. Erschliessung	19
3.6. Lärmschutz	20
3.7. Schlussbestimmung	20
4. Auswirkungen	21
5. Verfahrensablauf	22

Anhang

- Pläne 1-7, Richtprojekt JABEE TOWER, sattlerpartner, architekten + planer AG
- Situationsplan Richtprojekt Umgebung, w + s Landschaftsarchitekten BSLA
- Lärmgutachten

Grundeigentümerin	Frau Margaretha Beerstecher Sunnhaldenstrasse 15b, 8600 Dübendorf
Bauherrschaft	Familie Margaretha Beerstecher Vertreten durch: Herrn Fritz Beerstecher Zipartenstrasse 51, 8600 Dübendorf
Totalunternehmer	WELKUM AG Generalunternehmung Industriestrasse 19, 8604 Volketswil
Planung / Architektur	sattlerpartner architekten + planer AG Hans Huber – Strasse 38, 4502 Solothurn
Landschaftsarchitekt	w + s Landschaftsarchitekten BSLA Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn
Lärmgutachten	Michael Wichser + Partner AG Akustik und Bauphysik Kriesbachstrasse 30, 8600 Dübendorf
Visualisierung (Titelseite)	Swiss Interactive AG Heuweg 4, 5032 Aarau Rohr
Logo JABEE TOWER	Erdbeer.Grafik/Werbung Zipartenstrasse 55, 8600 Dübendorf

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage



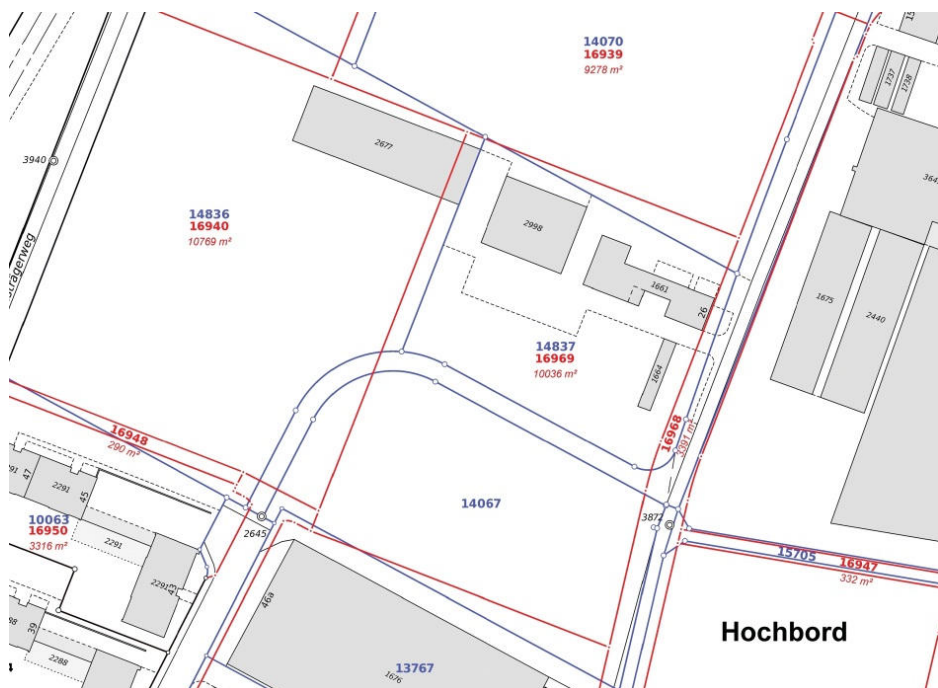
Perimeter

Bebauungsabsicht

Die Familie Margaretha Beerstecher, Grundeigentümerin des Grundstücks Kat. Nr. 16969 mit einer Gesamtfläche von 10'036 m², will mit einem gemischt genutzten Hochhaus und einem öffentlich zugänglichem Park das Zentrum des zukünftigen Stadtquartiers Hochbord realisieren. Es soll ein qualitativ hochwertiges und ökologisch nachhaltiges Solitär-Hochhaus entstehen, welches auf die besondere Lage des Grundstücks im Quartier reagiert.

Bestehende Bebauung

Ein Gesuch um Abbruch der bestehenden Liegenschaften Vers.- Nrn. 2677 (nur teilweise auf dem Grundstück), 2998, 1661 und 1664 ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu stellen.



Vermessungsplan 18.11.2010

1.2. Ziele

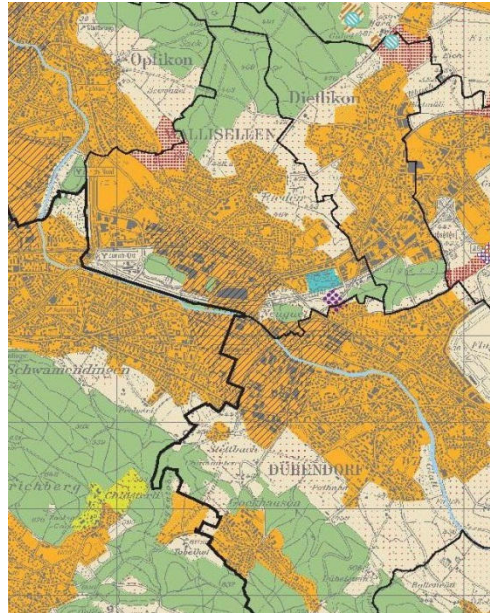
Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

- Schaffen einer planungsrechtlichen Grundlage für die Bebauung des Grundstücks mit einem Solitär-Hochhaus
- Schaffen einer planungsrechtlichen Grundlage für die Erstellung einer öffentlichen Grünanlage mit anschliessendem (betrieblichen) Unterhalt durch die Stadt Dübendorf
- Nachweis der Einhaltung der lärmrechtlichen Planungswerte für die angestrebten Nutzungen

1.3. Rechtliche Grundlagen

Kantonaler Richtplan

Das Gebiet Wallisellen (Bahnhof-Glatzzentrum) - Zürich / Dübendorf (Stettbach - Hochbord) ist im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet (schwarze Schraffur) ausgewiesen.



Kantonaler Richtplan
Siedlung und Landschaft

Regionaler Richtplan

Das Zentrumsgebiet Hochbord wird gegenüber der kantonalen Planung präzisiert und differenziert. Es werden u.a. folgende individuelle Massnahmen für das Zentrumsgebiet Hochbord festgelegt:

- Als Gegengewicht zu den Arbeitsplatznutzungen sind gemischte Zonen oder Wohnzonen sowie Erholungsgebiete (u.a. Glattraum) zu prüfen.
- Es sind dichte Siedlungsteile, mit einer Ausnützung deutlich über § 49a Planungs- und Baugesetz (PBG) Kanton Zürich und einer hohen Siedlungsqualität, in der Regel Mischnutzungen, zu schaffen.
- Der bauliche Bestand an der Ringstrasse (bedeutende Dienstleistungsbauten) und an der Neugut- / Hochbordstrasse (Einkaufsgebiet) erfordert eine Aufwertung der Strassenräume.
- Die Nutzung hat sich an der regionalen Verkehrssituation zu orientieren und die Parkplätze sind entsprechend zu begrenzen.
- Die Öffentlichkeit und private Akteure wie Infrastrukturträger, Grundeigentümer und Investoren sind durch kooperative Planungsverfahren einzubeziehen.

Kommunale Richtplanung

Siedlung

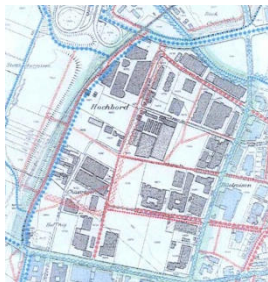
Der südliche Teil des Hochbords inklusive das zu überbauende Grundstück wird als Mischgebiet festgelegt. Das gesamte Hochbord wird zum Gebiet mit erhöhtem Gestaltungsanspruch erklärt. An der Hochbordstrasse (Mitte) soll auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes besonderes Augenmerk gelegt werden. Die räumlichen und funktionalen Verbindungen zu den angrenzenden Gebieten sollen verbessert werden.



Kommunaler Richtplan
Siedlung und Landschaft

Verkehrsplan

Gemäss erläuterndem Bericht zum Quartierplan (QP) Hochbord verbleibt die Hochbordstrasse als Feinerschliessungsstrasse mit einem Radweg. Es wird über die Hochbord- / Neugutstrasse eine Buslinie festgelegt, mit der Verpflichtung genügend Bushaltestellen im Quartierplan Hochbord vorzusehen. Eine Querverbindung (Fussweg) vom Chästrägerweg zur Hochbordstrasse ist auf dem zu überbauenden Grundstück sicherzustellen.



Kommunaler Richtplan
Rad- und Fusswege

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Es führen eine Wasserversorgungs-Hauptleitung und ein Schmutz- oder Mischwasserkanal entlang der Hochbordstrasse.



Kommunaler Richtplan
Wasserversorgung
Abwasserentsorgung

Elektrizität, Gas und Fernwärme

Eine 110 kV-Kabelleitung führt über das Grundstück. Das Quartier ist zur Versorgung mit Fernwärme aus der ARA Neugut vorgesehen. Dazu erstellt die Stadt Dübendorf die Grundinfrastruktur. Es gilt kein genereller Anschlusszwang; die Situation wird im Baugesuchsverfahren individuell beurteilt.

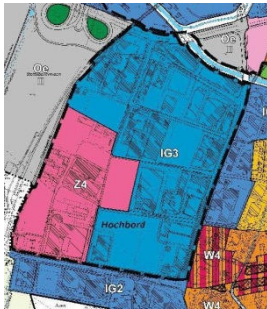


Kommunaler Richtplan
Elektrizität, Gas und
Fernwärme

Nutzungsplanung

Die wichtigsten Grundmasse und Vorschriften gemäss § 16 Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Zentrumszone Z4 (pink) sind:

- Baumassenziffer 7 m³ / m²
- Vollgeschosse max. frei
- Dachgeschosse max. 1
- Gebäudehöhe max. 20 m
- Gebäudelänge max. unbeschränkt
- Grenzabstand min. 6.00 m
- Gewerbenutzung mässig störende Betriebe gestattet
- Wohnnutzung zulässig mit Nachweis, dass diese städtebaulich und wohngigienisch befriedigend integriert werden kann.
- Hochhäuser zulässig



Zonenplan ARV / 89 / 2010

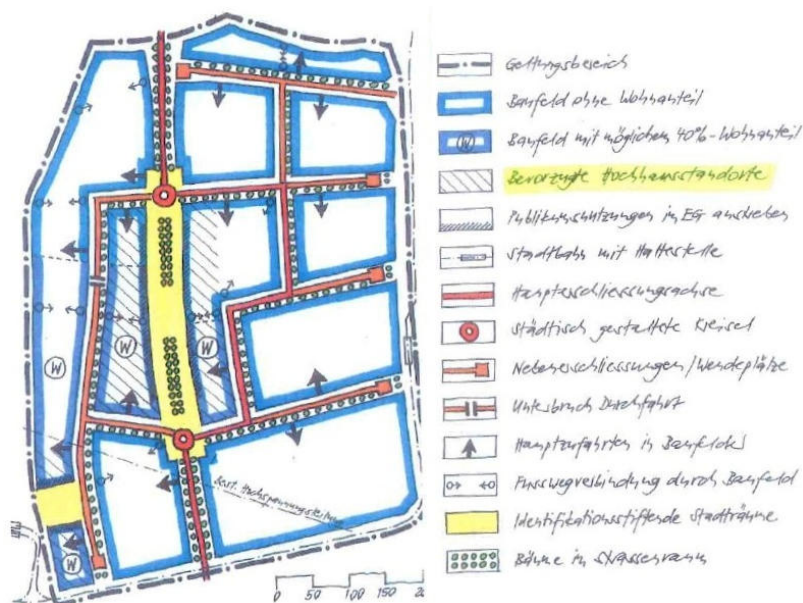
Das gesamte Gebiet Hochbord wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Quartierplan

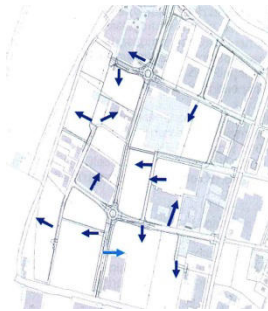
Das im Jahr 2001 eingeleitete Quartierplanverfahren wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 10. Februar 2011 festgesetzt. Mit dem Quartierplan werden das Strassennetz der Feinerschliessung sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen festgelegt. Auf die Ausscheidung eines zentralen, gemeinsamen Freiraums gemäss dem Quartierkonzept wurde verzichtet. Die Strassenquerschnitte wurden gemäss Wunsch der Grundeigentümer auf das verkehrsplanerische Minimum reduziert. Gemäss Erläuterungsbericht zum Quartierplan ist kein öffentlicher Gestaltungsplan notwendig. Die einzelnen Grundeigentümer haben auf ihren Baugrundstücken jeweils private Gestaltungspläne auszuarbeiten, welche sich an die planerischen Vorgaben des Quartierplans zu halten haben.

Quartierkonzept

Das Quartierkonzept soll sicherstellen, dass das Hochbord als Zentrumsgebiet kantonaler Bedeutung einen unverwechselbaren und urbanen Charakter erhält und sich von anderen Entwicklungsgebieten abhebt. Dem Bereich des zu überbauenden Grundstücks ist ein Wohnanteil zugewiesen und es wird als bevorzugter Hochhausstandort bezeichnet. Publikumsnutzungen im Erdgeschoss sind anzustreben und es sind identifikationsstiftende Strassenräume (Hochbordstrasse) auszubilden.



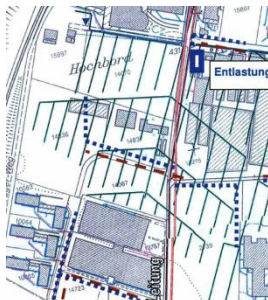
Quartierkonzept



Parkierungs- und
Zufahrtskonzept

Zufahrts- und Parkierungskonzept

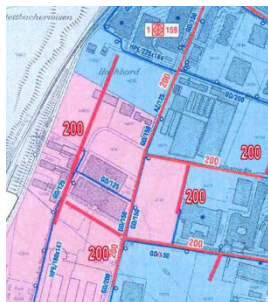
Die Erschliessung des Grundstücks Kat. Nr. 16969 erfolgt über die Strasse „Am Stadtrand“. Die östlich am Grundstück vorbeiführende Hochbordstrasse wird im mittleren Abschnitt vom Durchgangsverkehr befreit. Grossflächige oberirdische Parkierungsanlagen sind zu vermeiden. Die Zufahrten zu den unterirdischen Einstellhallen (dunkelblau) sind zweckmässig anzulegen und die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze ist gemäss Erläuterndem Bericht zum Quartierplan möglichst gering zu halten.



Entwässerungskonzept

Entwässerungskonzept und Kanalisation

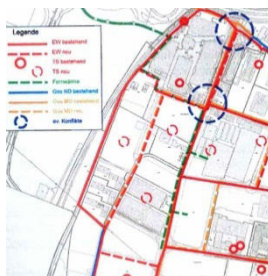
Das Schmutzwasser ist über die geplante Mischwasserkanalisation (rot) abzuleiten. Nicht verschmutztes Wasser ist, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen. Überläufe von Versickerungsanlagen sind an die Regenwasserkanäle (blau) anzuschliessen. Eine Versickerungsanlage ist gemäss Erläuterndem Bericht zum Quartierplan aus hydrogeologischen Gründen und mangels Platz kaum möglich. Die Drainagen sind, soweit sie nicht mehr gebraucht werden, zu entfernen oder an die entsprechenden Regenwasserleitungen anzuschliessen.



Wasserversorgungskonzept

Wasserversorgung

Das zu überbauende Grundstück wird über eine neue Leitung DN 200 (rot) an der Hochbordstrasse versorgt.



Erschliessungskonzept
Hochbord der Glattwerk AG

Elektrizität (rot)

Das Areal wird über eine neue Leitung erschlossen. Der Standort der geplanten Trafo-Station (Kreis) ist zu überprüfen.

Fernwärme (grün)

Ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung via Hochbordstrasse ist in Absprache mit den städtischen Werken zu überprüfen (Baugesuchverfahren); es gilt kein Anschlusszwang.

Gas (gelb)

Anschluss an die MD-Gasversorgung ab neuer oder bestehender Leitung möglich.

Lärm

Da im ganzen Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht gilt und somit ein zum Quartierplan nachgeschaltetes planerisches Verfahren pendent ist, wurde die Einhaltung des Planungswerts nicht parallel zum Quartierplan mit entsprechenden Lärmgestaltungsplänen gesichert. Laut dem erstellten Lärmgutachten im Quartierplanverfahren sind auf dem zu überbauenden Grundstück die Planungswerte gemäss § 30 LSV eingehalten. Zur Sicherung der Wohnnutzung auf dem ausgeschiedenen Baubereich im Gestaltungsplan, wird ein Lärmgutachten erstellt.

Grundwasser

Das Gestaltungsplanareal liegt im Bereich „Gewässerschutzbereiche Au“. Die Terrainhöhe beträgt ca. 435.0 m.ü.M. und der mittlere Grundwasserpegel liegt bei rund 430.5 m.ü.M. Tiefbauten oberhalb des höchsten Grundwasserspiegels benötigen keine wasserrechtliche Bewilligung. Reicht ein Bauvorhaben bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel des Grundwassers, so bedarf dieses einer wasserrechtlichen Bewilligung. Bauten unterhalb des Mittelwasserstandes werden nur ausnahmsweise bewilligt. Erdsonden sind in diesem Gebiet grundsätzlich zulässig.



Grundwasser Mittelstand

1.4. Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplanes sind so festzulegen, dass einerseits alle Vorgaben so eng formuliert sind, dass die gewünschte Qualität sichergestellt wird, andererseits aber genügend Spielraum für eine flexible Projektentwicklung gewährleistet wird.

1.5. Verfahren

Privater Gestaltungsplan

Gestützt auf § 85 PBG stellt die Grundeigentümerin einen privaten Gestaltungsplan auf. Mit dem Gestaltungsplan werden keine Abweichungen gegenüber der Regelbauweise beansprucht, daher bedarf der Gestaltungsplan lediglich der Zustimmung des Stadtrates. Anschliessend muss er von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden.

2. Richtprojekt

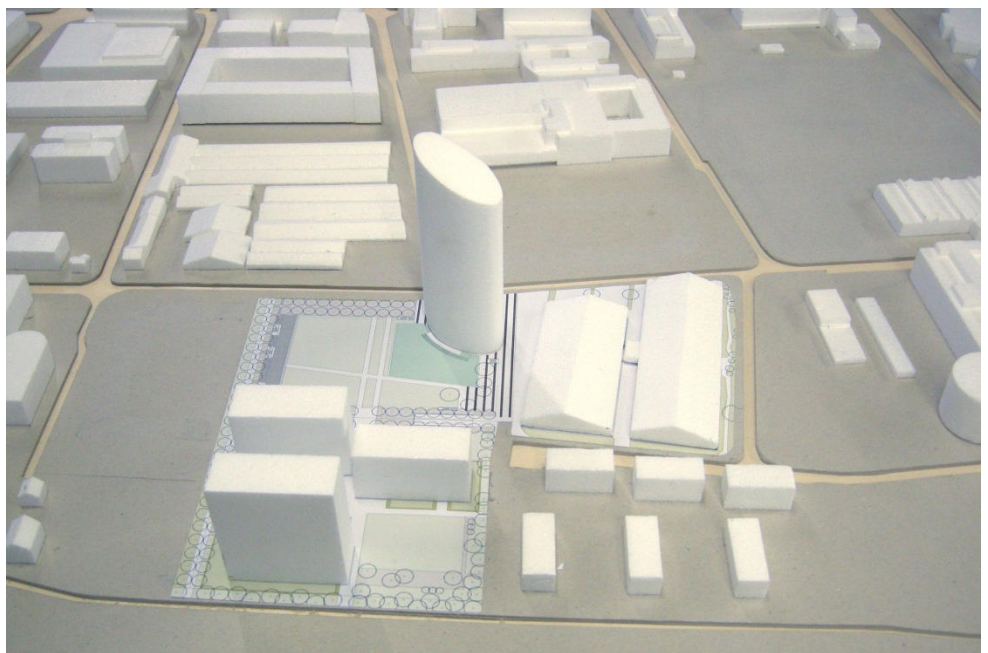
2.1. Grundsatz

Als Grundlage für den Gestaltungsplan dienen die nachfolgend beschriebenen konzeptionellen Vorgaben des Richtprojekts. Massstäbliche Pläne des Richtprojekts befinden sich im Anhang.

2.2. Städtebau

Mit der Konzentration der Baumasse in einem Hochhaus, entsteht eine grosse Freifläche, die als öffentlich zugänglicher Park genutzt werden kann.

Mit der Schrägstellung des Gebäudes gegenüber dem Strassenraster und wegen seiner Höhe bildet JABEE TOWER als Solitär das Zentrum des Quartiers.



Städtebauliches Modell

2.3. Hochhaus

JABEE TOWER – Jakob-Beerstecher-Turm



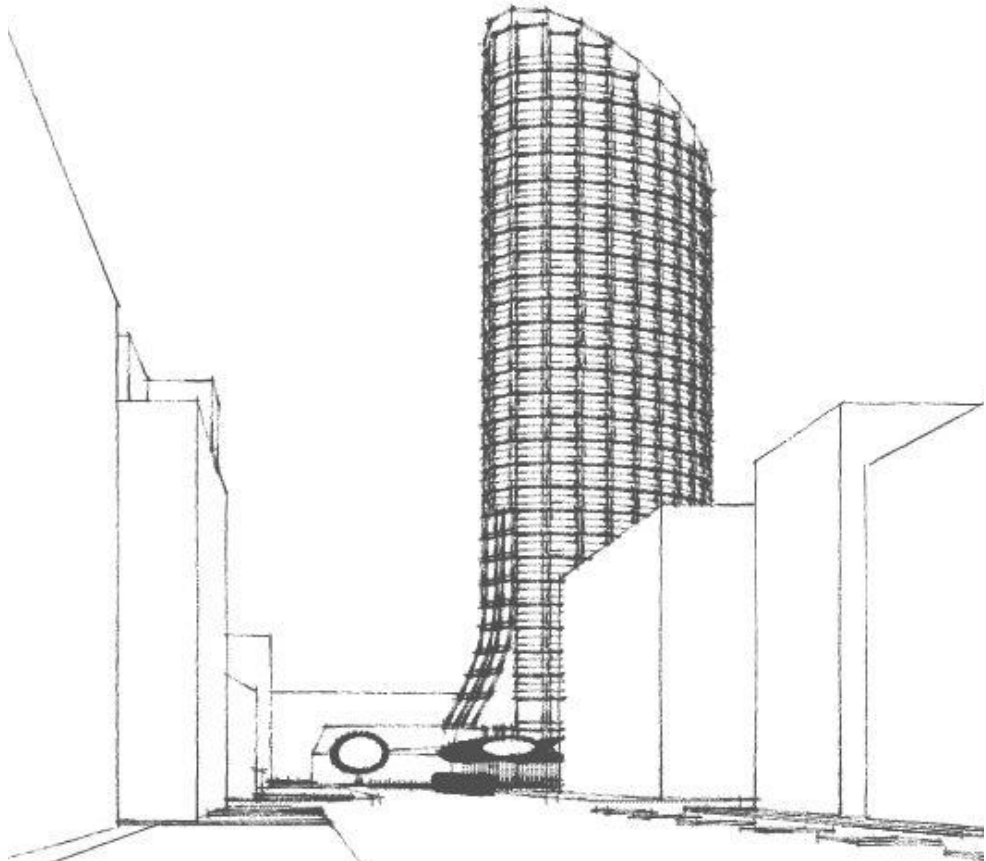
Der Bauherrschaft ist der lokale Bezug sehr wichtig. Jakob Beerstecher zog 1951 von Zürich ins Hochbord in Dübendorf und bewirtschaftete dort die neu erstellte Gärtnerei mit dem heute noch vorhandenen Betriebsgebäude. Sein Sohn Fritz heiratete Margaretha Vontobel. Ihr Vater war Inhaber des Restaurant Sonnental und eines landwirtschaftlichen Betriebs in Dübendorf. In Erinnerung an den Grossvater Jakob Beerstecher wird das Hochhaus "JABEE TOWER" getauft.

Nutzungen

Für eine gute Einbettung im Quartier und zur Belebung des Parks soll das Erdgeschoss mit publikumsorientierten Nutzungen (Gastronomie, mässig störende Gewerbebetriebe) bespielt werden, Wohnnutzung ist nicht zulässig. In den Obergeschossen sind alle Nutzungen gemäss Zonenreglement möglich. Die Bauherrschaft strebt jedoch einen hohen Wohnanteil an. Die Mietwohnungen in den Regelgeschossen sollen in einem zeitgemässen, aber nicht luxuriösen Ausbaustandard erstellt werden. Wohnungen in den Dachgeschossen können in ihrer Grösse und aufgrund der möglichen Terrassen von diesem Grundsatz abweichen.

Solitär

Die Solitärstellung wird durch die ovale Form und die Abdrehung auf dem Grundstück verstärkt. Die Abschrägung der obersten Geschosse entlang der Längsachse betont die Schlankheit des Hochhauses zusätzlich und ermöglicht spektakuläre Terrassen in den Dachgeschossen. Je nach Standort des Betrachters wirkt JABEE TOWER elegant und schlank oder eher monumental und schwer. In den unteren Geschossen wird das Oval senkrecht zur Industriestrasse angeschnitten. Somit nimmt JABEE TOWER im Nahbereich Bezug auf das Strassenraster. Die Auskragung schafft einen repräsentativen und einprägsamen Zugang zum Hochhaus.

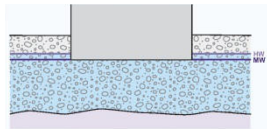


Hochbordstrasse Nord

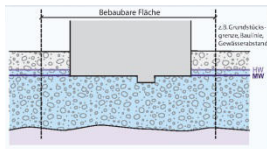
2.4. Bauten im Grundwasser

Die Foundation des Hochhauses ragt in den Bereich des mittleren Grundwasserpegels. Gemäss kantonaler Bewilligungspraxis wird hierfür in der Regel eine wasserrechtliche Ausnahmebewilligung erteilt. Ausgleichmassnahmen müssen erbracht werden. Die genauen Beurteilungsgrundlagen werden mittels hydrogeologischen Gutachten im Baugesuchsverfahren bereitgestellt.

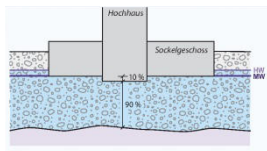
Das Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“ (AWEL, Baudirektion Kanton Zürich, Juni 2003) gibt Auskunft über die kantonale Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern:



Fall 2 Tiefbauten bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel (MW) sind in der Regel mit wasserrechtlicher Bewilligung erlaubt.



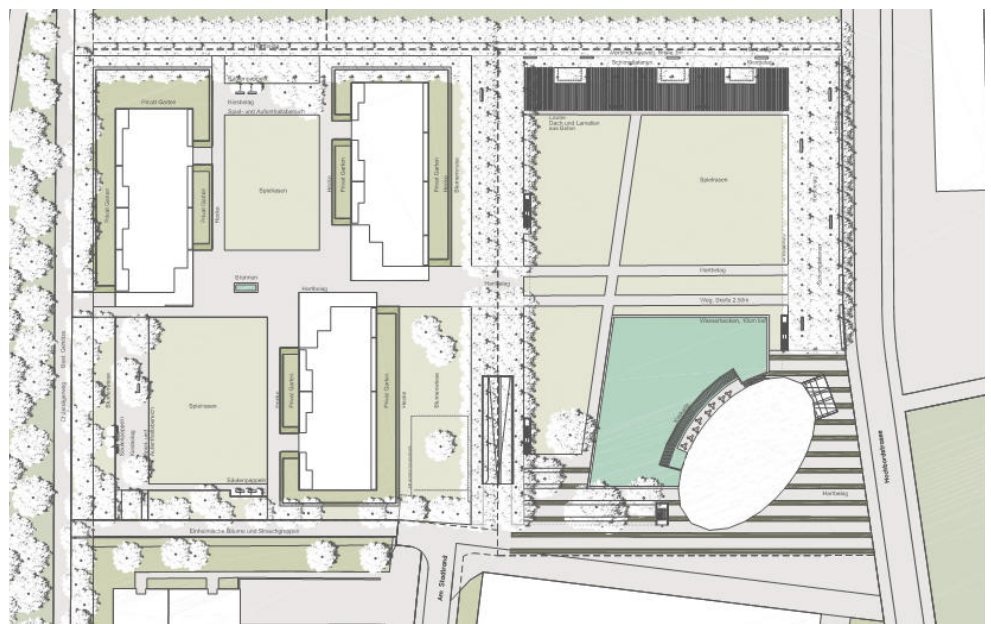
Fall 3 Auf maximal 10% der bebaubaren Fläche können Vertiefungen (Fundamentverstärkungen, Lift- und Pumpenschächte, etc.) ohne Tiefeneinschränkung unter den Mittelwasserspiegel bewilligt werden, sofern diese den Grundwasserdurchfluss lokal nicht wesentlich beeinträchtigen.



Fall 5 Sofern zur Foundation eines Hochhauses (Gebäudehöhe über 25 m) erforderlich, kann bis zu 10% der durchschnittlichen Mächtigkeit des durchflossenen Grundwasserleiters unter dem mittleren Grundwasserspiegel entfernt werden.

2.5. Freiraum

Da das Grundstück in einer Zentrumszone liegt, sind die adäquaten Aussenraumtypologien von urbanem Charakter. Neben einer leistungsfähigen Infrastruktur sind qualitativ hochstehende Freiräume wichtig für die Attraktivität der Umgebung und Identifikation der Bewohner mit dem Quartier.



Richtprojekt Umgebung, w + s Landschaftsarchitekten BSLA, Solothurn

Erschliessung

Als Solitär soll der JABEE TOWER mittels einer Platzfigur freigespielt werden. Diese bildet einen repräsentativen Zugang und erlaubt die Verbindung der Strassen „Am Stadtrand“ und Hochbordstrasse. Die Erschliessung für den Langsamverkehr und Fussgänger ist mit geeigneten Wegeverbindungen an die bestehenden Strassen- und Wegenetze angeschlossen. Das Wegenetz wandelt sich zu einer internen Erschliessung und verbindet schliesslich die Überbauungen Feldmann Park und JABEE TOWER miteinander. Entlang der nördlichen Parzellengrenze wird eine Querverbindung für Fussgänger von der Hochbordstrasse bis zum Chästrägerweg geschaffen. Eine Esplanade mit schirmförmig geschnittenen Bäumen, umrahmt die Überbauungen Feldmann Park und JABEE TOWER und weitet sich im Norden zu einem Quartierplatz aus. Dieser Aufenthalts- und Begegnungsort für Anwohner und Bevölkerung ist zum Teil mit einer Laube überdacht.

Park – Grünraum für Anwohner und Bevölkerung

Die weitere Fläche des Grundstücks wird als öffentliche Parkanlage ausgebildet. Von der Hochbordstrasse mittels sichthoher Hecke räumlich getrennt, bietet dieser Park Raum für Erholung, Freizeit und soziale Interaktion für Anwohner und Bevölkerung. Die Grosszügigkeit und Durchgängigkeit des Grünraumes ist von hoher Bedeutung. Als Parkteppich legt sich die Grünfläche über die gesamte Anlage. Sie ist so gewählt, dass sie je nach Unterhaltsaufwand und Schnittregime Spielrasen oder Blumenwiese ist, und so flexibel auf die Nutzeransprüche reagieren kann. Zusammen mit dem Platz bilden sie den grosszügigen, gemeinsam nutzbaren Freiraum. Umrahmt und zugleich miteinander verbunden werden die Überbauungen Feldmann Park und JABEE TOWER nun mit einer Esplanade. Diese ist mit einem Baumdach überstellt und weist einen hohen Wiedererkennungs- und Orientierungswert auf. Eine grosszügige Wasserfläche bildet den Übergang vom Platzbereich zur Parkanlage.

Referenzbilder



Baumdach



Esplanade



Laube



Lamellen

3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

3.1. Allgemeine Bestimmungen

Zweck

Ziffer 1.1

Der private Gestaltungsplan JABEE TOWER bezweckt gemäss BZO Dübendorf sicherzustellen, dass eine Überbauung realisiert wird, die bezüglich ortsbaulicher Eingliederung, urbanem Charakter, Erschliessung und Nutzung, sowie ökologischer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit qualitativ hochstehend ist.

Geltungsbereich

Ziffer 1.2

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kat. Nr. 16969 mit einer Fläche von gesamthaft 10'036 m².

Bestandteile

Ziffer 1.3

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan im Massstab 1:500. Die Bestimmungen nehmen Bezug auf den Plan. Die Planlegende ist unterteilt in Inhalte mit Vorschriftscharakter („Festlegungen“) sowie in solche mit erläuterndem Charakter („Informationen“). Der vorliegende Planungsbericht dient der Stadtbehörde Dübendorf und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Vorgehendes Recht und Verhältnis zur Bauordnung

Ziffer 1.4

Für die Beurteilung der Baubewilligung ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige BZO massgebend, soweit nicht kantonales Recht (insbesondere das kantonale Planungs- und Baugesetz) oder Bundesrecht vorgeht. Grundsätzlich orientiert sich das bauliche Konzept an den Vorgaben der BZO Dübendorf. Es sind keine Abweichungen von den Bestimmungen der Regelbauweise erforderlich. Die BZO 1996 mit den seitherigen Änderungen bildet die Basis des Gestaltungsplans. Bei einer allfälligen Revision dieser BZO sind die Auswirkungen auf den Gestaltungsplan zu prüfen und bei Bedarf Übergangsbestimmungen festzulegen.

3.2. Bau- und Nutzungsvorschriften

Gebäude

Ziffer 2.1

Die Lage des Gebäudes auf dem zu überbauenden Grundstück wird auf dem zugehörigen Plan mittels Festlegung der maximal zulässigen Mantellinie bestimmt. Das Gebäude muss innerhalb dieses Baubereichs errichtet werden. Die festgelegte Höhenkote darf nicht überschritten werden, ausgenommen sind technische Aufbauten. Bezüglich Lage und Abmessung wird für die Detailplanung ein Projektierungsspielraum offen gehalten. Teile der Tiefgarage und Fluchttreppen ragen stellenweise aus dem gewachsenen Terrain hinaus. Deshalb wird geregelt, dass diese ausserhalb des Baufelds zu liegen kommen dürfen.

Besondere Gebäude gemäss BZO sind ausserhalb des Baufelds erlaubt, soweit sie zur Gestaltung des öffentlichen Raums beitragen und in Anzahl, Lage und Zweckbestimmung den Vorschriften entsprechen. So können etwa die (brandschutztechnisch notwendigen) Abgänge zur Tiefgarage eingehaust werden, um Vandalismus vorzubeugen und um den privaten Charakter der Einstellhalle zu betonen. Nicht erlaubt wären hingegen Containerunterstände oder Geräteschuppen, weil sie als Zweckbauten nicht zur Aufenthaltsqualität oder besseren Funktionalität des öffentlichen Raums beitragen und deren Nutzungen ebenso gut unterirdisch platziert werden können.

Höhenkote

Ziffer 2.2

Zur Klärung der Randbedingungen für die künftige Projektierung und zur Erleichterung des Vollzugs ist es zweckmässig, im Gestaltungsplan den massgebenden gewachsenen Boden verbindlich festzulegen. Das Terrain ist weitgehend flach.

Hochhaus

Ziffer 2.3

Das Vorhaben hat die Bebauung des Grundstücks mit einem solitären Hochhaus zum Ziel und muss deshalb die Anforderungen nach § 284 PBG erfüllen:

§ 284 PBG Hochhäuser

- 1 Hochhäuser müssen verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung ortsbaulich einen Gewinn bringen oder durch die Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein.
- 2 Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.
- 3 Die Ausnützung darf nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein; eine Ausnahme ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen.
- 4 Die Nachbarschaft darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden.

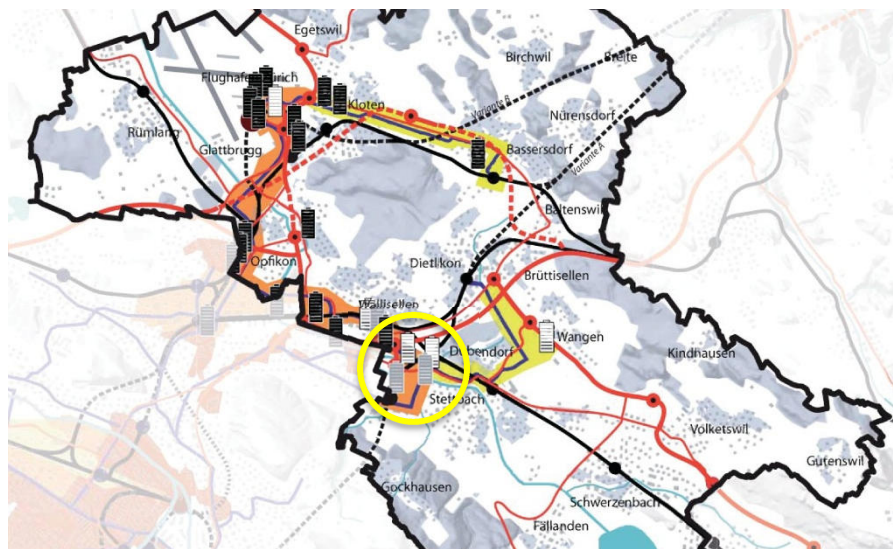
Konzeptionell erfüllt das Richtprojekt die Anforderungen, die detaillierten Nachweise sind im Baugesuchsverfahren zu erbringen.

Ortsbaulicher Gewinn

Durch die Konzentration der gesamten Baumasse auf den südlichen Teil des Grundstücks entsteht eine genügend grosse Fläche für einen Park. Dieser wird der Öffentlichkeit als Treffpunkt, Freizeit- und Erholungsraum zur Verfügung gestellt. Ein solcher Freiraum ist ein wesentlicher Standortvorteil und wichtig für die Identifikation der Anwohner mit dem Quartier.

Fernwirkung

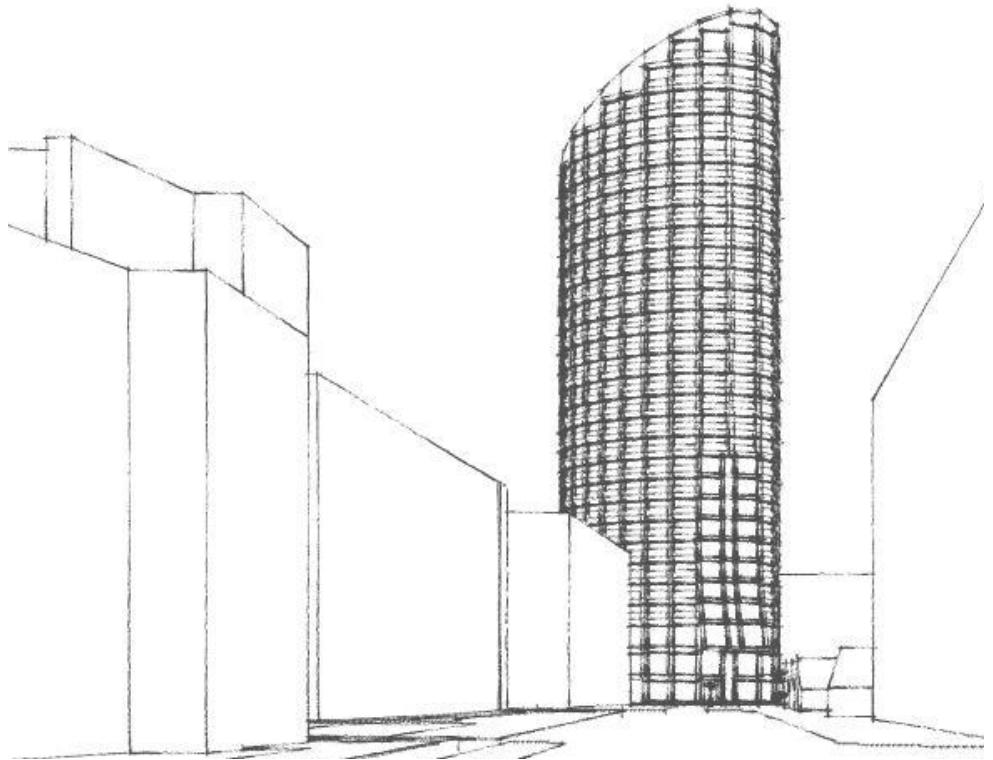
Das Hochbord ist gemäss Richtplanung ein Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung. Das geplante Hochhaus wird in der Fernwirkung den Mittelpunkt des neuen Stadtquartiers Hochbord markieren. Im Zusammenspiel mit dem Glatt-Tower (Glattzentrum) und den geplanten Hochhäusern auf dem Richti- und Zwicky-Areal, wird der JABEE TOWER die Vision „Glatttalstadt“ im Raum Dübendorf / Wallisellen sichtbar machen. Übereinstimmend mit dem Hauptszenario „Hochhaus-Band“ des Zusatzberichtes „Eignungsgebiete für Hochhäuser“ zum Regionalen Raumordnungskonzept Glattal der Zürcher Planungsgruppe Glattal, ist der JABEE TOWER an einem geeigneten Standort für Hochhäuser über 40 m (orange).



Zürcher Planungsgruppe Glattal. Zusatzbericht RegioROK Glattal. Eignungsgebiete für Hochhäuser
Ausschnitt „Themenkarte Hochhaus-Band“, Planpartner AG, 26. Oktober 2011

Nahwirkung

Die schräggestellte ovale Grundform steht im spannungsvollen Kontrast zum überwiegend orthogonalen Strassenraster im Hochbord. So wird einerseits der solitäre Charakter des Hochhauses betont, andererseits wird das Grundstück räumlich klar gegliedert. Es entsteht ein Vorplatz zum Hochhaus, der durch die publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss belebt wird. Das Oval wird senkrecht zur Industriestrasse angeschnitten. Durch die zusätzliche Auskragung nimmt das Hochhaus mit dieser Massnahme in der Nahwirkung Bezug auf das Strassenraster und schliesst die Industriestrasse räumlich ab.



Ansicht Industriestrasse

Architektonisch sorgfältige Gestaltung, Fassadengliederung

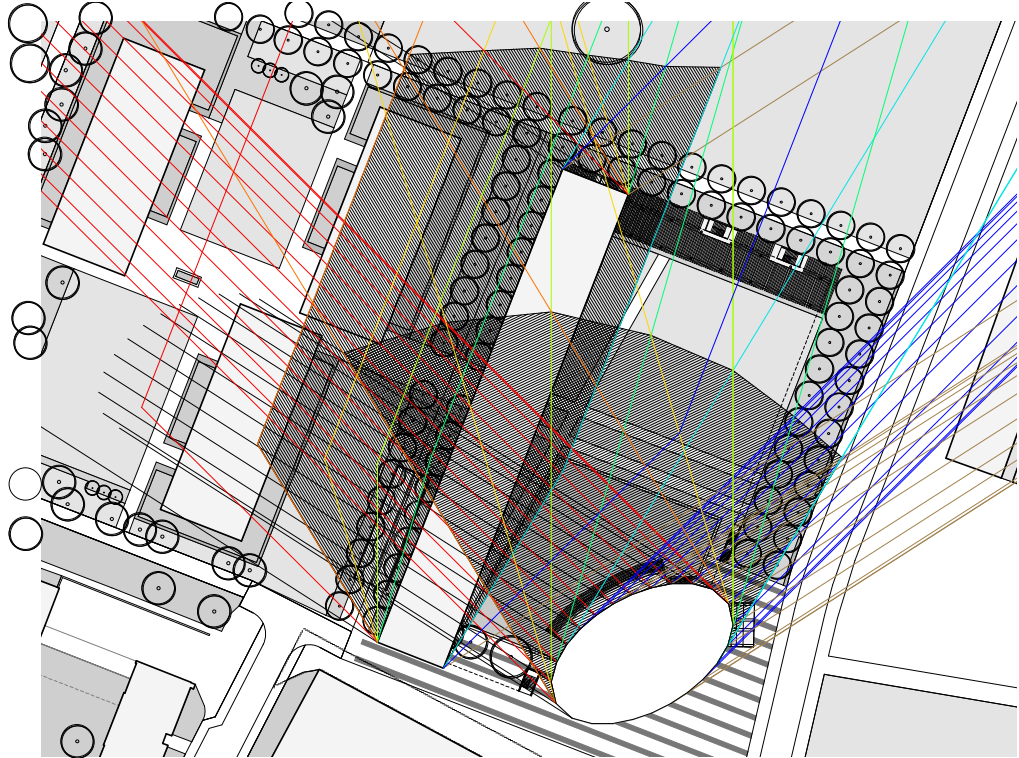
Die architektonische Form ist in den Grundzügen bestimmt. Die Materialisierung und detaillierte Ausgestaltung der Fassade sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bestimmt. Absehbar ist, dass das prägnante Volumen nach einer möglichst zurückhaltenden und homogenen Fassadengliederung verlangt.

Baumasse

Das Richtprojekt hält die erlaubte Baumasse von 7.0 m^3 per m^2 Grundstücksfläche gemäss Zonenreglement ein.

Schattenwurf

Der 2-Stunden-Schatten an mittleren Wintertagen des Richtprojekts wurde aufgezeigt und mit dem des Vergleichsprojekts abgeglichen. Das Vergleichsprojekt ist eine mögliche Überbauung gemäss Zonenreglement, mit einer Gebäudehöhe von 20 m. Für die Nachbargrundstücke wurden keine Defizite gemäss § 30 ABV festgestellt.



2-Stunden-Schatten

Baubewilligungsverfahren

Die Detailgestaltung und alle detaillierten Nachweise sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingehend zu bearbeiten und zu beurteilen.

Dach

Ziffer 2.4

Die Dachform wird nicht festgelegt, da beim Richtprojekt die Abschrägung der oberen Geschosse ein wichtiges Entwurfscharakteristikum ist. Dies wird über eine Kombination von Flachdächern / Terrassen und geneigten Dächern erreicht. Falls Flachdächer ausgeführt werden, sollen diese zwecks Verbesserung des Mikroklimas und der verzögerten Ableitung des Regenwassers begrünt werden; vorbehalten sind die Bestimmungen zu technischen Aufbauten.

Nutzweise

Ziffer 2.5

Im überhohen Erdgeschoss sollen zur Belebung des Areals publikumsorientierte Nutzungen angeordnet werden. Im Baubewilligungsverfahren kann abgeklärt werden, ob von Seiten der Stadt Dübendorf Bedarf nach Flächen für quartierbezogene Nutzungen (Kinderkrippen, Spitex, o.ä.) besteht. Alle Infrastrukturen, sowie die Parkierung werden unterirdisch angeordnet. Falls ein Bedürfnis nach Erweiterung der Erdgeschossnutzungen besteht, kann dies über die Ausgestaltung eines natürlich belichteten Untergeschosses (Sous-Sol) geschehen.

Die Nutzung der Obergeschosse wird nicht abschliessend definiert. Möglich sind alle Nutzungen gemäss Zonenreglement; im Richtprojekt sind mögliche Regelgrundrisse für Büro-, Hotel- und Wohnnutzung dargestellt.

Wohnnutzung ist in der Zone Z4 gemäss BZO erlaubt, falls der Nachweis erbracht wird, dass dieser städtebaulich und wohngigienisch befriedigend umgesetzt werden kann. Im Erdgeschoss ist Wohnnutzung aus städtebaulichen Gründen nicht erlaubt.

Städtebau

Die Quartierstimmung wird durch eine Förderung der Wohnnutzung gehoben. Das Wohnen im Zentrumsgebiet mit direktem Anschluss ans öffentliche Verkehrsnetz (Bahnhof Stettbach, Glattalbahn) ist sehr attraktiv.

Wohnhygiene

Es werden grosszügige und lichtdurchflutete Grundrisse im heute üblichen Ausbaustandard und Grössenmix für Mietwohnungen geplant.

Gemäss PBG § 301 ist in Zentrumszonen und bei besonderen Verhältnissen die Ausrichtung der Wohnräume gegen Norden möglich.

Energiestandard

Ziffer 2.6

Innerhalb des Gestaltungsplans gelten verschärfte Energievorschriften. Für die Beurteilung sind die Energieverbrauchswerte gemäss dem zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Minergie®-Standard massgebend.

3.3. Freiraum

Grundsatz

Ziffer 3.1

Der Gestaltungsplan umschreibt das zu erreichende Ziel. Die konkrete Ausgestaltung ist im Richtprojekt von w + s Landschaftsarchitekten BSLA, Solothurn dargelegt. Es wird Wert auf eine repräsentative Gestaltung gelegt, welche die sozialen Anliegen der Anwohner berücksichtigt und die funktionalen Anforderungen effizient umsetzen kann.

Öffentlicher Park

Ziffer 3.2

Nutzung

Da der Park öffentlich zugänglich ist, hat er sowohl den Bedürfnissen der Anwohner wie auch der Öffentlichkeit Rechnung zu tragen. Es sind Spielflächen für das jüngere Publikum und Familien vorgesehen, aber auch Ruhe- und Erholungszonen im Sinne einer grünen Oase im verdichteten Industrie- und Gewerbequartier Hochbord.

Sicherheit

Parkgestaltung, Beleuchtungskonzept und Nutzungskonzept sorgen für eine breite Akzeptanz bei der Bevölkerung. Durch die publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss des JABEE TOWERs wird auch ausserhalb der Bürozeiten eine gewisse soziale Kontrolle gewährleistet. Die Grundeigentümerin erarbeitet mit der Stadt Dübendorf ein Sicherheitskonzept um Vandalismus und Nachtruhestörungen zu verhindern.

Bepflanzung

Im Sinne einer räumlichen Akzentuierung der Park- und Platzanlage werden standortgerechte Pflanzenarten verwendet. Zur Bildung eines Baumdaches über der Esplanade, werden Baumarten mit schirmförmig geschnittenen Baumkronen vorgesehen. Ansaaten werden anhand ihrer Nutzung und ökologischen Aspekte ausgewählt.

Erstellung und Unterhalt

Der Park entsteht an der Stelle, wo die gemeinschaftliche Anlage im ursprünglichen Quartierkonzept des Quartierplans vorgesehen war. Der Park wird dauerhaft öffentlich zugänglich sein und wohl als einziger grösserer Freiraum für das ganze Quartier nutzbar sein. Aus diesem Grund liegt ein übergeordnetes öffentliches Interesse vor, welches eine finanzielle Beteiligung der Stadt rechtfertigt. Die Behörden der Stadt Dübendorf werden frühzeitig in den Gestaltungsprozess miteinbezogen. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens wird in einer Vereinbarung festgehalten, dass die Grundeigentümerin die Kosten für Erstellung und den baulichen Unterhalt trägt, während die Stadt Dübendorf für den betrieblichen Unterhalt aufkommt. Eine Abtretung der Landfläche kommt für die Bauherrschaft nicht in Frage.

3.4. Gestaltung

Grundsatz

Ziffer 4.1

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine «gute» Gesamtwirkung zu erreichen ist. Diese Gestaltungsqualität sicherzustellen ist Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren. Die nicht abschliessenden Kriterien für diese Anforderung sind in § 71 PBG umschrieben. Das Richtprojekt erfüllt diese Voraussetzungen.

Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung

Das Hochhaus JABEE TOWER fügt sich als Solitär gut in die in Entwicklung stehende Umgebung ein. Die Volumetrie wurde im städtebaulichen Modell ausführlich getestet.

Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck

Die kubische Gliederung und der architektonische Ausdruck können in dieser Stufe noch nicht beurteilt werden. Es wird eine ökonomisch und gestalterisch befriedigende Fassadenlösung angestrebt. Mit einer homogenen Fassadengestaltung soll die Geometrie des Gebäudekörpers betont werden.

Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden peripher und nahe der Grundstückszufahrt angeordnet. Die Freiflächen fallen durch die Konzentration der Baumasse auf ein Solitär-Hochhaus sehr grosszügig aus. Es werden keine Restflächen geschaffen. Auf die Bedürfnisse der Anwohner und Bevölkerung wird Rücksicht genommen.

Wohnlichkeit und Wohnhygiene

Der freigespielte Baukörper und die grosszügigen Öffnungen sorgen für ein spektakuläres Wohngefühl für ein urbanes Publikum. Durch die ovale Geometrie entstehen spannende Raumfolgen, die durch die funktionalen Grundrisse trotzdem gut nutzbar sind. Die Flächen und der Wohnungsmix entsprechen dem heutigen marktüblichen Standard für Mietwohnungen.

Verkehrslösung

Das Grundstück ist gut ins Wegnetz eingebunden und es wird eine attraktive, querende Verbindung gemäss dem Quartierplan ausgestaltet. Zweiradabstellplätze in der Tiefgarage werden in genügender Anzahl bereitgestellt. Die Tiefgaragen-Zufahrt wird nahe der Einmündung platziert, damit das Areal autofrei sein wird. Die Parkierungsanlagen werden unterirdisch erstellt. Die Tiefgarage wird übersichtlich und zweckmässig organisiert.

Art und Grad der Ausrüstung

Die Wohnungen verfügen über eine grosszügige Anzahl von Nasszellen und Nebenräumen. Diese werden nach dem heute üblichen Standard für Mietwohnungen für eine mittelständische Bewohnerschaft ausgestattet. Die Energieversorgung entspricht erhöhten Anforderungen. Für individuellen Wohnkomfort ist jede Wohnung mit einem Reduit ausgestattet. Dieses bietet zusätzlichen Stauraum, und enthält das wohnungseigene Lüftungsgerät.

Richtprojekt

Ziffer 4.2

Zur Vereinfachung des Vollzugs gilt als Beurteilungsstandard das Richtprojekt. Allfällige Verbesserungen sind zu unterstützen, Verschlechterungen hingegen sind abzulehnen.

3.5. Erschliessung

Zu- und Wegfahrt

Ziffer 5.1

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Strasse «Am Stadtrand» innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereiches. Bei der Anordnung der Zufahrt sind die technischen Anforderungen gemäss der Verkehrssicherheitsverordnung zu beachten.

Parkierung

Ziffer 5.2

Die Anzahl der Abstellplätze errechnet sich aufgrund der jeweils gültigen Parkplatzvorschriften (kommunale Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze, Wegleitung Baudirektion, PBG). Es werden genügend witterungsgeschützte Zweiradabstellplätze erstellt.

Wege

Ziffer 5.3

Die Richtplanung und der Quartierplan sehen ein relativ dichtes Fusswegnetz durch das Hochbord vor. Dieses wird im Gestaltungsplan entsprechend umgesetzt und wo sinnvoll, erweitert. Zwischen den eingetragenen Anschlusspunkten sind dauernd öffentlich zugängliche Fusswege zu erstellen. Rittlings auf der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Fusswegverbindung mit beidseitiger Baumreihe zwischen Chästrägerweg und Hochbordstrasse vorgesehen. Die betroffenen Grundeigentümer (Kohler Karl Erben und Erbeserben, Stadt Zürich, Feldmann Bau AG) wurden über das Vorhaben informiert und sind mit der Planung einverstanden.

Ver- und Entsorgung

Ziffer 5.4

Die Erschliessung des JABEE TOWERs mit Kanalisation, Wasser und Elektrizität hat gemäss Quartierplan in Absprache mit den einzelnen Werken zu erfolgen.

Schmutzwasser

Das Hochhaus wird an die noch zu erstellende Schmutzwasserleitung an der Hochbordstrasse angeschlossen.

Regenwasser

Es ist zu prüfen, ob eine Versickerungsanlage trotz den geologisch ungünstigen Umständen realisiert werden kann und daraufhin abzuwägen ob diese gestalterisch ansprechend in die Parkanlage integriert werden kann. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, erfolgt die Ableitung des Regenwassers über eine neue Leitung.

Frischwasser

Das Hochhaus wird gemäss Quartierplan von der noch zu erstellenden Wasserleitung DN 200 an der Hochbordstrasse erschlossen. Die Planung der Erschliessung der Grundstücke und der Gebäude erfolgt im Rahmen des Detailprojekts in Absprache mit der Wasserversorgung und der Feuerwehr.

Elektrizität

Das Konzept der Glattwerk AG sieht vor, das Gebiet Hochbord vollständig von der neuen Messstation Hochbord aus zu versorgen. Dazu müssen in Ergänzung zu den bereits bestehenden, weitere Transformatorenstationen gebaut werden. Auch auf dem zu überbauenden Grundstück ist ein Transformator zu erstellen. Dieser ist auf das Hochhaus abgestimmt zu platzieren. Die Leitungen und Anlagen sind gegenüber der Glattwerk AG und der Grundeigentümerin rechtlich zu sichern.

Entsorgung

Die Entsorgungseinrichtungen werden nahe der Einfahrt Tiefgarage angeordnet. Angesichts der erwarteten Menge der zu entsorgenden Abfälle sind unterirdische Entsorgungslösungen zu bevorzugen. Die Stadt Dübendorf favorisiert ein System mit unterirdisch angeordneten Presscontainern. Sinnvoll wäre auch eine gemeinsame Lösung mit der geplanten Wohnüberbauung auf Kat. Nr. 16940, analog der gemeinsamen Tiefgarageneinfahrt.

Behindertengerechtes Bauen

Ziffer 5.5

Am 1. Januar 2009 hat der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) die neue Norm SIA 500 „Hindernisfreie Bauten“ in Kraft gesetzt. In Bauten mit bereichsweise unterschiedlichen Nutzungen hat die Zuordnung zu den einzelnen Kategorien differenziert für die einzelnen Bereiche zu erfolgen. Für eine öffentlich zugängliche Nutzung (Bsp. Gastronomie, Hotel) gilt die allgemeine Zugänglichkeit und Nutzbarkeit insbesondere für Personen mit einer Körper-, Seh- oder Hörbehinderung, ohne dass die Hilfe Dritter in Anspruch genommen werden muss. Das Konzept für den Wohnbereich umfasst die rollstuhlgerechte Erreichbarkeit der Wohnungen und die Eignung der Wohnungen für alle Besucher, allenfalls mit Hilfe Dritter. Es gilt zusätzlich das Prinzip der Anpassbarkeit des Wohnungsinnern. Als anpassbar gelten Bauten, welche die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte nachträgliche Anpassung an individuelle Bedürfnisse mit geringem baulichem Aufwand erfüllen.

Die Hindernisfreiheit ist bei einem zeitgemässen Ausbaustandard heutzutage meistens gewährleistet und kommt auch Menschen mit sonstiger eingeschränkter Bewegungsfreiheit zu Gute, wie z.B. Eltern mit Kinderwagen oder Reisenden mit Gepäck.

3.6. Lärmschutz

Es liegt ein ausführliches Lärmgutachten des Ingenieurbüros Michael Wichser + Partner AG vor (siehe Anhang).

Planungswerte

Ziffer 6.1

Die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III werden an den Fassaden des Richtprojekts JABEE TOWER am Tag und in der Nacht für Strassen- und Eisenbahnlärm eingehalten. Es sind sowohl die Werte für gewerbliche Nutzung wie auch die erhöhten Anforderungen für Wohnnutzung eingehalten. Im Baugesuchsverfahren muss für das Bauprojekt ein entsprechendes Lärmgutachten erstellt werden.

Im Gestaltungsplan JABEE TOWER müssen also keine lärmschutztechnischen Massnahmen festgeschrieben werden.

3.7. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Ziffer 7.1

Der private Gestaltungsplan JABEE TOWER tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

4. Auswirkungen

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird Folgendes erreicht:

Ortsbauliche Aspekte

Es entsteht ein Zentrum für den neuen Stadtteil Hochbord. Das Hochhaus ist sorgfältig in die Nahumgebung eingebettet und steht als Solitär am richtigen Ort. Mit dem Gestaltungsplan wird die Überbauung des Grundstücks mit einem gestalterisch anspruchsvollen Konzept im Sinne einer verdichteten Siedlungsentwicklung gegen innen baurechtlich gesichert.

Bebauung und Nutzung

Das Hochhaus und der zugehörige Park schaffen als urbane Typologien die Voraussetzung für ein lebendiges Quartier. Die Mischnutzung mit einem hohen Wohnanteil sorgt für eine ausgewogene Nutzung der Infrastruktur. Die hervorragende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist ein entscheidender Standortvorteil.

Freiraum

Mit dem Park entsteht ein Aussenraum, der die Aufenthalts- und Lebensqualität im ganzen Quartier steigern wird. Er nimmt das Anliegen des Quartierplans nach einer gemeinschaftlichen Anlage auf und ist sowohl als Erholungsraum wie auch als Bewegungsfläche nutzbar. Öffentliche Aussenräume sind sehr wichtig für die Identifikation der Bewohner mit ihrem Lebensort. Dieser Aspekt ist von grosser Bedeutung, weil durch die Erhöhung der Ausnützung gemäss Quartierplan der Wohnanteil im Hochbord zukünftig stark steigen wird.

Verkehr

Die Nutzung des Baulandes führt zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von Motorfahrzeugen. Dieses ist im Vergleich mit dem Gesamtverkehrsaufkommen jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Umwelt

Die Luft wird nur geringfügig mehr belastet und die Lärmbelastung steigt nicht spürbar.

5. **Verfahrensablauf**

Ende März 2011	Eingabe des Entwurfs des Gestaltungsplans an die Stadt Dübendorf
April 2012	Beratung im Planungsausschuss des Stadtrats Verabschiedung z. H. Stadtrat
Ende April 2012	Beratung im Stadtrat Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung und öffentliche Auflage
Mitte Mai 2012	Publikation Öffentliche Auflage
Juni / Juli 2012	Öffentliche Auflage Vorprüfung durch ARE und Anhörung Nachbargemeinden / Region
August 2012	Auswertung Einwendungen und Vorprüfung ARE durch die Grundeigentümerin (Bericht zu den Einwendungen)
September 2012	Beratung Einwendungen und Vorprüfung ARE im Planungsausschuss
Oktober 2012	Bereinigung Bericht zu den Einwendungen und entsprechende Anpassung der Planvorlage
Ende Oktober 2012	Unterzeichnen und Einreichen der überarbeiteten Unterlagen zuhanden Stadtrat zur Zustimmung
Mitte November 2012	Beratung und Zustimmung durch den Stadtrat
Mitte November 2012	Publikation der Zustimmung
Ende November 2012	Rekursfrist / Rechtskraftbescheinigung
Ende Februar 2013	Genehmigung durch Baudirektion
Anfang März 2013	Publikation der Genehmigung und Inkrafttreten