



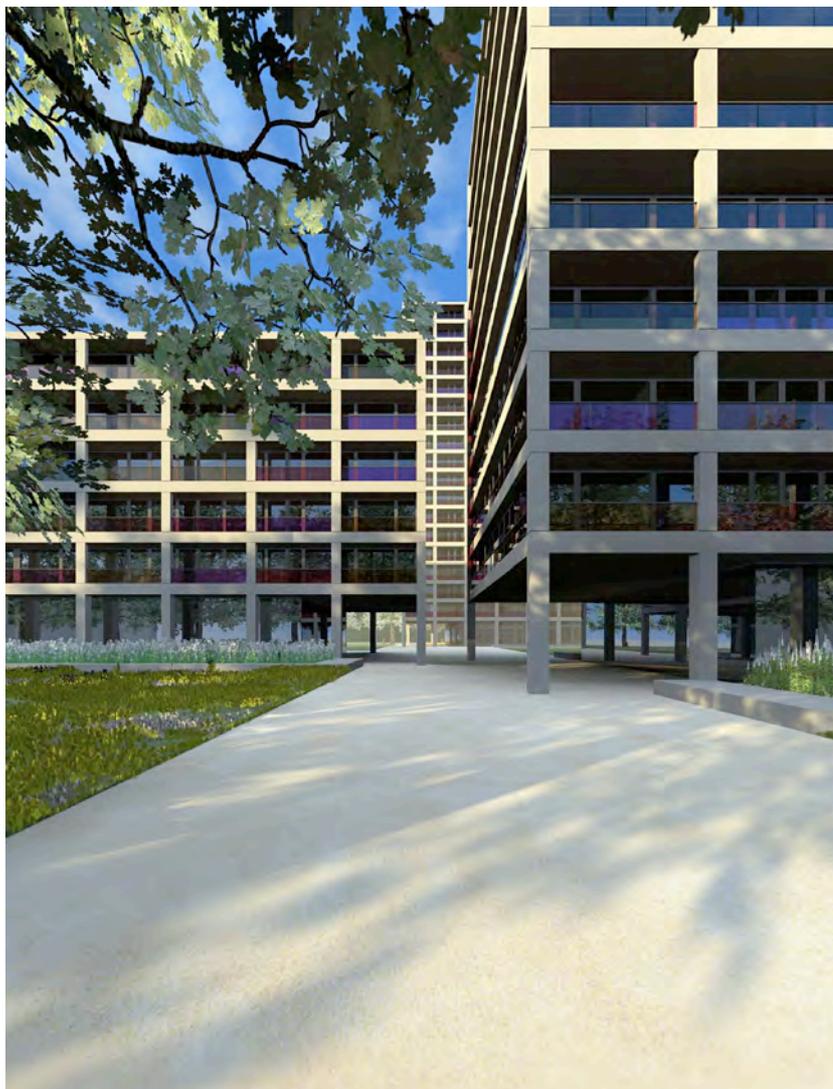
Kanton Zürich  
Stadt Dübendorf

---

Privater Gestaltungsplan Feldmann Park

# Erläuternder Bericht

nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)



**Suter • von Känel • Wild • AG**

Orts- und Regionalplaner FSU sia  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

[info@skw.ch](mailto:info@skw.ch)

32460 – 26.10.2011

---

Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Verfahren	7
	2. Richtprojekt	8
	2.1 Grundsatz	8
	2.2 Bebauung	8
	2.3 Freiraum	10
	2.4 Erschliessung und Parkierung	11
	3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	13
	3.1 Allgemeine Bestimmungen	13
	3.2 Bebauung	13
	3.3 Freiraum	17
	3.4 Gestaltung	17
	3.5 Erschliessung	19
	3.6 Lärmschutz	21
	3.7 Schlussbestimmungen	22
	4. Mitwirkung	23
	4.1 Öffentliche Auflage	23
	4.2 Vorprüfung ARE	24
	5. Auswirkungen	26
	6. Verfahrensablauf	27

Auftraggeber

Feldmann Bau AG, Bilten

Bearbeitung

Cerv + Wachtl / Maier Hess, Zürich  
Frantisek S. Wachtl (Projektleitung)

Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich  
Rebekka Schulz, Reto Wild

w+s Landschaftsarchitekten, Solothurn  
Urs Haerden, Toni Weber

Michael Wichser + Partner AG, Akustik und Bauphysik, Dübendorf  
Werner Hunziker, Michael Wichser

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Bebauungsabsicht

Die Feldmann Bau AG, Grundeigentümerin des Grundstückes Kat. Nr. 16940 mit einer Gesamtfläche von 10'769 m<sup>2</sup> im Areal Hochbord, will eine qualitativ und architektonisch hochwertige, ökologisch nachhaltige Wohnüberbauung realisieren. Diese soll auf die besondere Lage eingehen und richtungsweisend für die Entwicklung des Quartiers Hochbord sein. Die Überbauung soll den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen der Gesellschaft entsprechen und somit den jeweiligen Marktbedürfnissen gerecht werden.

### Situation mit Perimeter Gestaltungsplan



## Richtplanung

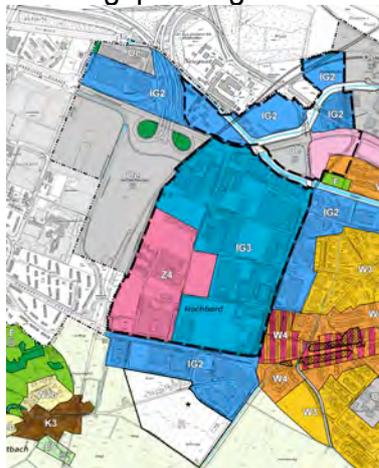


Das Gebiet Hochbord ist im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet festgelegt (schwarze Schraffur). Zudem sind die Glattalbahn sowie die Hochspannungsleitung auf kantonaler Stufe festgelegt. Bei Planungen in den Zentrumsgebieten sind unter anderem folgende Grundsätze wegleitend:

- Dichte Siedlungsteile (Ausnützung deutlich über § 49a PBG) mit hoher Siedlungsqualität, in der Regel Mischnutzungen schaffen
- Freiraum bedarfsgerecht strukturieren
- Erschliessung überdurchschnittlich auf öffentlichen Verkehr und Fuss-/Veloverkehr ausrichten
- Öffentliche Einrichtungen zielgerichtet ausbauen bzw. ansiedeln
- Öffentlichkeit und private Akteure wie Infrastrukturträger, Grundeigentümer und Investoren in kooperatives Planungsverfahren einbeziehen

Als Regelfall sind Lösungen anzustreben, die das Bauen gestützt auf die Grundordnung ermöglichen. Aufgrund des wesentlichen überörtlichen Interesses, sind aber auch die Voraussetzungen für die Ausarbeitung von Sonderbauvorschriften und von Gestaltungsplänen (vgl. §§ 79 ff. und 83 ff. PBG) gegeben.

## Nutzungsplanung



Das Gebiet liegt in der Zentrumszone Z4 und der Industrie- und Gewerbezone IG5 und es gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Das 36 Hektaren umfassende Gebiet Hochbord ist für Dienstleistungs-, Handels- und Gewerbebetriebe sowie für Einkaufsmöglichkeiten vorgesehen. Angestrebt wird ein durchmischtes Quartier mit einem vielfältigen Branchenmix. Im Bereich der Zentrumszone sind auch Wohnnutzungen zulässig. Für das Hochbord gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Aufgrund der geklärten Erschliessung steht eine Überprüfung der Zonierung (Vergrösserung Zentrumszone) an.

Die wichtigsten Grundmasse und Vorschriften in der Zentrumszone Z4 sind (vgl. Art. 16 Bau- und Zonenordnung):

- Baumassenziffer: 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Gebäudehöhe: max. 20 m
- Vollgeschosse: frei
- Gebäudelänge: frei
- Grenzabstand: min. 6.00 m
- Bei Wohnnutzung: Nachweis, dass diese städtebaulich und wohnhygienisch befriedigend integriert werden kann.
- Hochhäuser: zulässig

## Quartierplan



Ausschnitt Quartierplan Hochbord

Der im Jahre 2001 eingeleitete Quartierplan wurde vom Stadtrat am 10. Februar 2011 festgesetzt. Mit dem Quartierplan wurden das Strassennetz der Feinerschliessung sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen festgelegt. Auf die Ausscheidung eines zentralen, gemeinsamen Freiraums gemäss dem Quartierkonzept wurde verzichtet. Die Sicherung der Anliegen soll in den Gestaltungsplänen erfolgen.

Gemäss Erläuterungsbericht zum Quartierplan wird die Gestaltungsplanpflicht von den Behörden so ausgelegt, dass kein öffentlicher Gestaltungsplan notwendig ist, sondern die einzelnen Grundeigentümer auf ihren Baugrundstücken jeweils private Gestaltungspläne ausarbeiten, welche sich an die planerischen Vorgaben zu halten haben.

## Zufahrt (Quartierstrassen)

Die Erschliessung der Kat. Nr. 16940 erfolgt über die Strasse "Am Stadtrand". Auf dem Chästrägerweg, der westlich am Grundstück entlang führt, verlaufen ein kommunaler Fussweg und ein regionaler Radweg.

## Kanalisation



Das Schmutzwasser ist über die Misch- und Schmutzwasserkanäle abzuleiten.

Nicht verschmutztes Wasser ist, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen. Überläufe von Versickerungsanlagen sind an die Regenwasserkanäle anzuschliessen.

Die Drainagen sind, soweit sie nicht mehr gebraucht werden, zu entfernen.

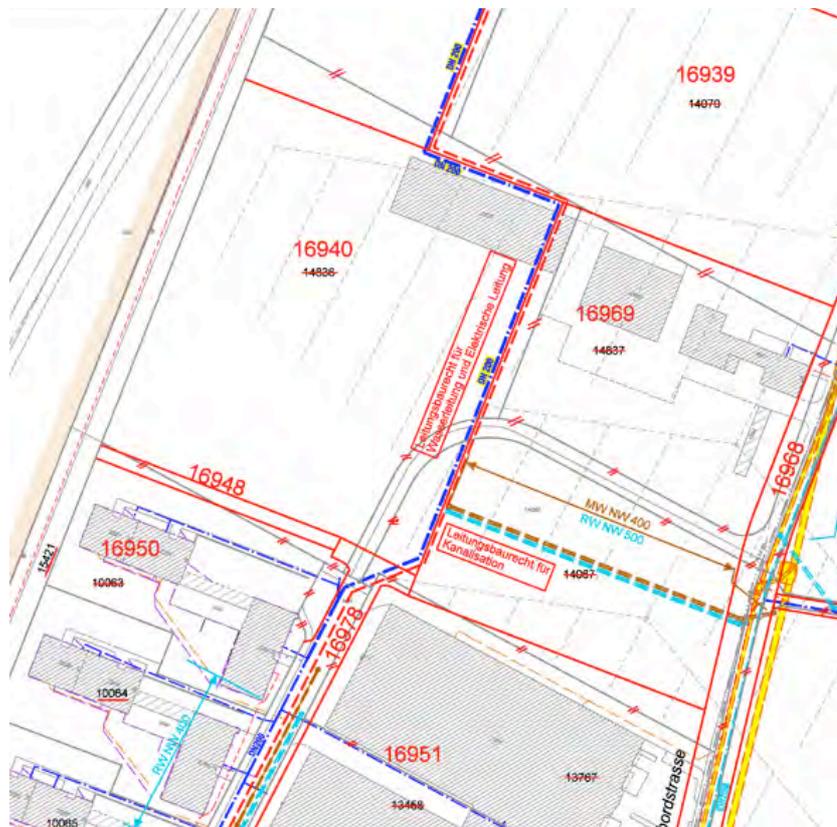
## Wasserversorgung

Das Areal wird über eine neue Leitung NW 200 erschlossen.

## Elektrizitätsversorgung

Das Areal wird über eine neue Leitung erschlossen.

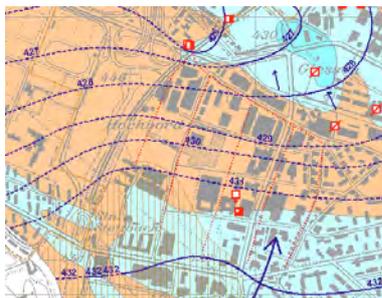
## Werkleitungsplan



## Lärm

Da im ganzen Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht gilt und damit ein zum Quartierplan nachgeschaltetes planerisches Verfahren pendent ist, wurde die Einhaltung des Planungswertes nicht parallel zum Quartierplan mit entsprechenden Lärmgestaltungsplänen gesichert.

## Grundwasser

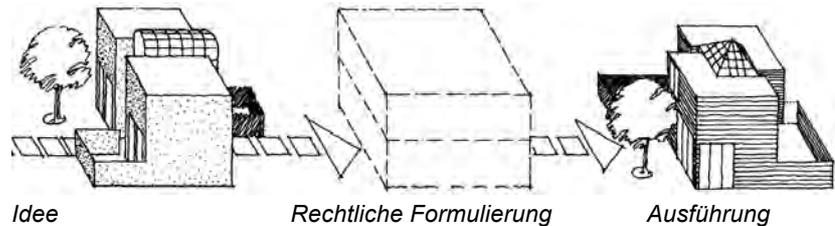


Die Terrainhöhe beträgt ca. 435 m ü. M. und der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei rund 431 m ü. M. (vgl. Plan). Reicht ein Bauvorhaben bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel des Grundwassers, so kann dieses nur mit einer wasserrechtlichen Bewilligung realisiert werden. Tiefbauten oberhalb des höchsten Grundwasserspiegels benötigen keine wasserrechtliche Bewilligung (vgl. Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen").

Das Gestaltungsplanareal liegt im Bereich "übrige Gewässerschutzbereiche Au". Erdsonden sind in diesem Gebiet grundsätzlich zulässig.

## Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch angepasst an die Weiterentwicklung ausführen zu können.



## Privater Gestaltungsplan

### 1.2 Verfahren

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellt der Grundeigentümer 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 vom Kanton Zürich genehmigt werden.

## 2. Richtprojekt

### 2.1 Grundsatz

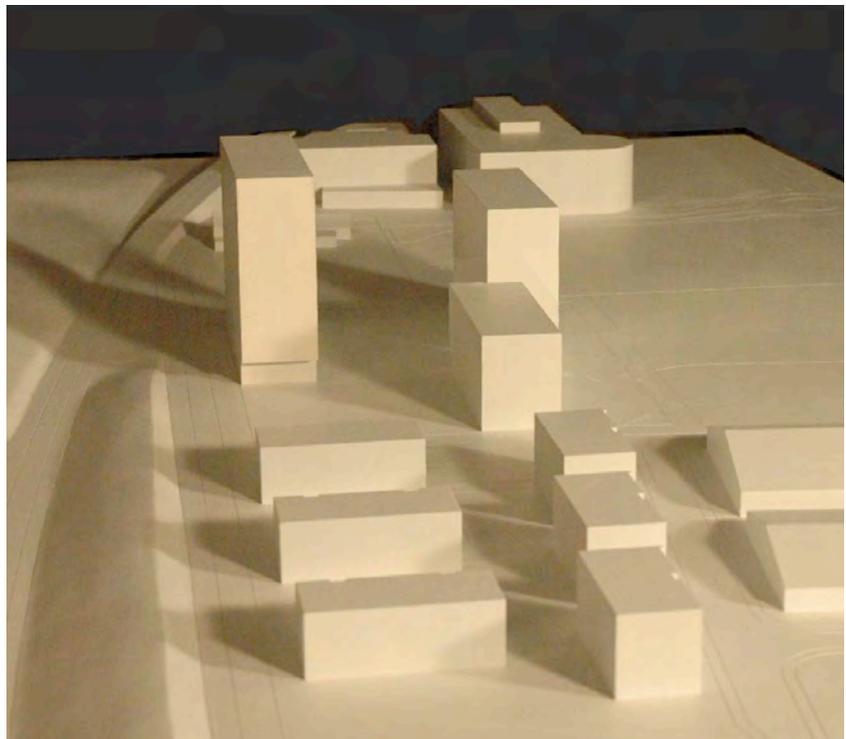
Bedeutung des Richtprojekts "Wohnüberbauung Feldmann Park"

Als Grundlage für den Gestaltungsplan dienen die nachfolgend beschriebenen konzeptionellen Vorgaben des Richtprojekts.

### 2.2 Bebauung

Aufgrund der Prüfung verschiedener Bebauungsmuster zeigte sich, dass eine Überbauung mit drei höheren Häusern (baurechtlich teilweise Hochhäuser) am zweckmässigsten ist. Die drei einfachen kräftigen Volumen stehen längs zur Bahnlinie in einer spannungsvollen Abfolge und setzen damit einen deutlichen urbanen Akzent. Die Gebäudehöhen zwischen 19 und 53 Metern erlauben es, einen grosszügigen Aussenraum freizuspielen, der zugleich einen Impuls für die attraktive Wirtschafts- und Wohngemeinde Dübendorf gibt.

Modell



Südfassade



Ostfassade



Geschossgestaltung

Es sind Bruttogeschossflächen von rund 25'000 m<sup>2</sup> realisierbar. Verteilt auf 3 in der Höhe gestaffelte Häuser mit 6, 11 resp. 18 Geschossen, werden total rund 130 Wohnungen geschaffen. Die Bauten werden in Skelettbauweise erstellt. Fest sind die Erschliessungskerne, was ein hohes Freiheitsmass im Ausbau der Wohnungen zulässt. Die Wohnungseigentümer können ihre individuellen Vorstellungen bedürfnisgerecht umsetzen.

Prinzipgrundriss Obergeschoss im Baubereich B mit Loggialösung gegen Lärmquelle hin



Geplant sind rund 130 Eigentumswohnungen mit offenen, klar strukturierten und individualisierbaren Grundrissen. Der hohe Ausbaustandard und die attraktive Aussicht garantieren die besondere Wohnqualität. Zu den Wohnungen wird ein unterstützendes Raumangebot im überhohen Erdgeschoss geschaffen, z.B. für Hort, Kindergarten, Spitex, Gemeinschaftsräume oder Gewerbe / Dienstleistungen.

## 2.3 Freiraum

### Naturraum

Die Gesamtkomposition Feldmann Park ist räumlich klar strukturiert. Die Umgebung kontrastiert die bauliche Dichte mit grossen Flächen. In unmittelbarer Nähe der Stettbacher Allmend kommt dem Freiraum eine tragende Rolle als ökologischer Trittstein zu. Entlang der Grenzen ergänzen einheimische Bäume und Strauchgruppen so den bereits bestehenden Gehölzsaum. Einen Kontrast zu diesen Gehölzgruppen bilden kleine Gruppen von Säulenpappeln. Sie deuten Achsen und Raumbezüge an und vermitteln zwischen Architektur und Landschaft, zwischen gestalteten und Naturräumen.



### Weg- und Platzsituation

Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt mit geeigneten Wegverbindungen an die bestehenden Strassen und Wege. Das orthogonale Wegnetz wandelt sich zu einer internen Erschliessung und Verbindung zwischen den einzelnen Gebäudevolumen. Die Wege münden schliesslich alle im zentralen Platz, der für die Anwohner ein Aufenthalts- und Begegnungsort ist. Der Brunnen markiert dieses Zentrum des Freiraumgefüges und dient als Treffpunkt.



## Randsituation

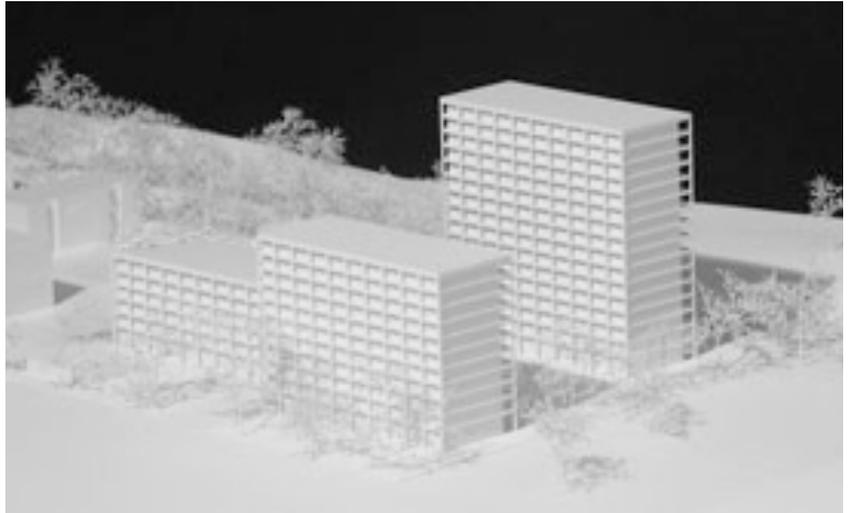
In den Randbereichen treten die ökologischen Aspekte vermehrt in den Vordergrund. Blumenwiesen schaffen Weite, Strauchgruppen und einheimische Gehölze bilden einen räumlichen Rahmen. Hier wird das anfallende Regenwasser der Dachflächen und Hartflächen in den Boden versickert. Die direkt an die Gebäude angelagerten Aussenräume sind den jeweiligen Wohnungen zugeordnet und als private Gärten mit einem Heckenkörper umgeben. Kinderspiel findet auf den grossen Rasenspielflächen und angegliederten Spielbereichen statt. Zusammen mit dem Platz bilden sie den grosszügigen, gemeinsam nutzbaren Freiraum.

## 2.4 Erschliessung und Parkierung

### Abstellplätze und Wegnetz

Das Parkplatzangebot richtet sich nach der Abstellplatzverordnung der Stadt Dübendorf. Das Grundstück ist gut ins Wegnetz eingebunden und es wird eine attraktive, querende Verbindung gemäss dem Quartierplan ausgestaltet. Wichtig ist die Bereitstellung einer angemessenen Anzahl an Veloabstellplätzen (mind. 1.5 Abstellplätze pro Wohnung).

Blickrichtung aus Nordosten



Blickrichtung aus Südosten



Blickrichtung aus Südwesten



## 3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

### 3.1 Allgemeine Bestimmungen

#### Zweck

Ziffer 1.1 der Bestimmungen

Der private Gestaltungsplan Feldmann Park bezweckt gemäss Zonenplan Dübendorf sicherzustellen, dass eine Überbauung realisiert wird, die bezüglich ortsbaulicher Eingliederung, Freiraum, Erschliessung, Wohnungsgrundrissen, Besonnung und Energie qualitativ hochstehend ist.

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient der Stadtbehörde Dübendorf und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

#### Geltungsbereich

Ziffer 1.2 der Bestimmungen

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kat. Nr. 16940. Die Landfläche beträgt insgesamt 10'769 m<sup>2</sup>.

#### Verhältnis zur Bauordnung

Ziffer 1.3 der Bestimmungen

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

### 3.2 Bebauung

#### Baubereiche

Ziffer 2.1 der Bestimmungen

Die Zahl, Lage und die äusseren Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude werden im zugehörigen Plan mit Baubereichen festgelegt. Die oberirdischen Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden. Betreffend der Höhe muss die maximal zulässige Gesamthöhe (ab gewachsenem Terrain) eingehalten sein. Vorspringende, nicht abgestützte Gebäudeteile dürfen diese Linien gemäss den Bestimmungen des PBG überragen. Bezüglich Lage und Abmessungen wird für die Detailplanung ein Projektierungsspielraum offen gehalten.

Gebäude ausserhalb Baubereichen	Die Tiefgaragen ragen stellenweise aus dem gewachsenen Boden. Deshalb wird geregelt, dass für diese die Mantellinien nicht gelten und die Abstandsvorschrift gemäss § 269 PBG massgebend ist.
Bauliche Dichte	Es ist die gemäss den Vorschriften der Bauordnung maximal realisierbare Baumasse zulässig. Im Richtprojekt sind insgesamt 25'000 m <sup>2</sup> Geschossflächen dargestellt.
Wegabstände / Baulinien	Zum Chästrägerweg wird der Wegabstand eingehalten. Die Baulinien entlang des neuen Quartierweges weisen einen Baulinienabstand von 14 Metern auf und beeinflussen damit die Gebäudehöhe des Baubereiches C (§ 279 Abs. 2 PBG). Deshalb wird ihre Wirkung während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans aufgehoben.
Hochhäuser Ziffer 2.2 der Bestimmungen	Das Vorhaben umfasst Hochhäuser und es sind die Anforderungen nach § 284 PBG zu erfüllen. Konzeptionell erfüllt das Richtprojekt die Anforderungen:
§ 284 PBG	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"><p><sup>1</sup>Hochhäuser müssen verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung ortsbaulich einen Gewinn bringen oder durch die Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein.</p><p><sup>2</sup>Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.</p><p><sup>3</sup>Die Ausnützung darf nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein; eine Ausnahme ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen.</p><p><sup>4</sup>Die Nachbarschaft darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden.</p></div>
Fernwirkung	Das Hochbord ist ein Zentrum von kantonaler Bedeutung. Die geplanten Hochhäuser werden in der Fernwirkung des Areals als Merkpunkt wirken und zur Orientierung dienen. Im Zentrumsgebiet und namentlich entlang der Bahnlinie und auch der Glattallbahn sollen als neuer Massstab langfristig Hochhäuser entstehen. Im Gebiet Giessen sind zur Zeit ebenfalls Hochhäuser geplant.

Nahwirkung

Das Vorhaben ist ein solitäres Ensemble von Hochhäusern, welches mit weiteren Hochhäusern kombiniert werden oder auch für sich alleine stehen kann. Im Süden besteht bereits eine Wohnüberbauung. Das Vorhaben greift das Thema Wohnen in einer höheren und dichteren Form neu auf. Die Hochhäuser schaffen eine klare Abgrenzung zum Siedlungsrand an der Bahnlinie.

Architektonisch sorgfältige Gestaltung, Fassadengliederung

Die architektonische Form ist wichtig, jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bestimmt und deshalb nicht beurteilbar.

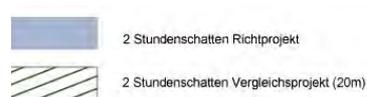
Ortsbaulicher Gewinn

Durch das Vorhaben wird der Raum optimal ausgenutzt und es erfolgt ein haushälterischer Umgang mit dem Boden. Die Bau-massenziffer kann vollständig genutzt werden und zugleich bleibt eine grosszügige Fläche für einen qualitativ hochstehenden Aussenraum frei. Es entsteht eine optimale Wechselwirkung zwischen Gebäudevolumen, Platzflächen und Aussenräumen.

Schattenwurf

Der Schattenwurf des Richtprojekts wurde mit dem des Vergleichsprojekts verglichen und es wurden dadurch keine Defizite für die Nachbargrundstücke aufgrund des 2-Stundenschattens festgestellt.

Das Vergleichsprojekt entspricht einem fiktiven Projekt, das anhand der Vorschriften (20 m Gebäudehöhe, Grenzabstand 6 m, geschlossene Bauweise) möglich wäre und an der, aus der Sicht des Schattenwurfs, ungünstigsten Lage steht.



Baubewilligungsverfahren	Im Baubewilligungsverfahren ist die Detailgestaltung zu bearbeiten und zu beurteilen. Zudem ist der projektspezifische 2-Stundenschatten aufzuzeigen.
<b>Abstände innerhalb der Baubereiche</b> Ziffer 2.3 der Bestimmungen	Die Festlegung eines Gebäudeabstandes dient zur Wahrung der Wohnhygiene und gewährt eine feuerpolizeiliche Sicherheit. Dieser Gebäudeabstand kann durch ein Näherbaurecht gemäss § 270 Abs. 3 nicht verringert werden.
<b>Dächer</b> Ziffer 2.4 der Bestimmungen	Zur Erreichung einer ruhigen Dachlandschaft werden Flachdächer vorgeschrieben.
<b>Erdgeschosse</b> Ziffer 2.5 der Bestimmungen	In den Erdgeschossen sollen zur Belebung des Areals publikumsorientierte Nutzungen angesiedelt respektive ermöglicht werden. Deshalb wird eine minimale Geschosshöhe vorgegeben. Sofern Wohnungen im Erdgeschoss vorgesehen sind, müssen diese als Hochparterre ausgestaltet sein. Die minimale Geschosshöhe darf dabei unterschritten werden. Hochparterrewohnungen sind besonders deshalb erwünscht, weil sie die Wohnqualität im Erdgeschoss verbessern.
<b>Nutzweise</b> Ziffer 2.6 der Bestimmungen	Die Quartierstimmung wird durch eine Förderung der Wohnnutzung gehoben. Das Wohnen im Zentrumsgebiet mit direktem Anschluss ans öffentliche Verkehrsnetz (Bahnhof Stettbach, Glattalbahn) ist attraktiv. Es wird ein hoher Wohnanteil umgesetzt. Im überhohen Erdgeschoss ist Platz für quartierbezogene Dienstleistungen (Kindergarten, Spitex, Gemeinschaftsräume usw.), die Nutzung ist abhängig vom Bedarf. Für die Belebung ist ein Mindestangebot wichtig.
<b>Gewachsener Boden</b> Ziffer 2.7 der Bestimmungen	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 heutige Terrain wurde durch das Ingenieurbüro Gossweiler (Mittelung der beiden aufgenommenen Punkte im Rahmen Lärmgutachten) aufgenommen. Das Terrain ist weitgehend flach.
<b>Energiestandard</b> Ziffer 2.8 der Bestimmungen	Innerhalb des Gestaltungsplans gelten verschärfte Energievorschriften. Für die Beurteilung sind die Energieverbrauchswerte gemäss dem jeweils gültigen Minergie®-Standard massgebend.
<b>Besondere Gebäude</b>	Im Zufahrtsbereich sind Kleinbauten wie Veloabstellplätze, Containersammelstellen und dergleichen (Besondere Gebäude gemäss PBG) möglich.

### 3.3 Freiraum

#### Grundsatz

Ziffer 3.1 der Bestimmungen

Der Gestaltungsplan umschreibt das zu erreichende Ziel. Die konkrete Ausgestaltung ist im Richtprojekt dargelegt.

#### Bepflanzung

Ziffer 3.2 der Bestimmungen

Aus ökologischen Überlegungen sind für die Begrünung des Freiraums einheimische oder standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Die Verwendung von nicht einheimischen Gehölzen ist möglich im Sinn der räumlichen Ausgestaltung und Akzentuierung der Gartenanlage.

#### Flachdächer

Ziffer 3.3 der Bestimmungen

Die Begrünung von Flachdächern verbessert das Mikroklima. Der begrünte Aufbau hilft, das anfallende Regenwasser zeitlich verzögert weiterzuleiten im Sinne der Retention.

### 3.4 Gestaltung

#### Grundsatz

Ziffer 4.1 der Bestimmungen

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 Anforderungen sind in § 71 PBG umschrieben. Das Richtprojekt erfüllt diese Voraussetzung grundsätzlich:

Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung

- Die drei Hochhäuser sind so gestaltet und platziert, dass sie sich gut in eine in Entwicklung befindliche Umgebung einfügen.

Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck

- Die kubische Gliederung und der architektonische Ausdruck können in dieser Stufe noch nicht beurteilt werden. Einerseits soll ein homogener Gesamtzusammenhang der Bauten erreicht und andererseits soll eine genügende Individualität der einzelnen Überbauungen erwirkt werden.

Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen

- Der die Gebäude umfliessende Aussenraum bietet erhebliche Flächen für den angenehmen Aussenaufenthalt an. Der Aussenraum ist vollkommen autofrei und kinder- und jugendfreundlich. Es entsteht ein für alle hochwertiges Freizeitangebot.
- Die Parkplätze und die Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden peripher angeordnet.

Wohnlichkeit und Wohnhygiene	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Bauten werden abgewandt zur Bahnlinie angeordnet und die direkt zur Bahnlinie angrenzenden Bauten sind so organisiert, dass die Lärmgrenzwerte eingehalten werden (z.B. Loggien, durchgehende Räume mit Lüftung gegen ruhige Seite).</li><li>• Die Bauten werden in Skelettbauweise erstellt. Fest sind die Erschliessungskerne, was ein hohes Freiheitsmass im Ausbau der Wohnungen zulässt. Die Wohnungseigentümer können Ihre individuellen Vorstellungen bedürfnisgerecht umsetzen.</li><li>• Bei der Detailplanung ist auf eine möglichst gute Behinder-tentauglichkeit zu achten.</li></ul>
Versorgungs-, Entsorgungs- und Verkehrslösung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Das Grundstück ist gut ins Wegnetz eingebunden und es wird eine attraktive, querende Verbindung gemäss dem Quartierplan ausgestaltet.</li><li>• Wichtig ist die Bereitstellung einer genügenden Anzahl an Veloabstellplätzen (mind. 1.5 Abstellplätze pro Wohnung).</li><li>• Die Tiefgaragen-Zufahrt wird bald nach der Einmündung platziert, sodass das Areal autofrei sein wird.</li><li>• Die Parkieranlagen sind unterirdisch zu erstellen (Ausnahme Behinderten- und Anlieferungsparkplätze).</li><li>• Im grossflächigen Freiraum können Versickerungsflächen bereitgestellt werden. Die Entsorgungseinrichtungen werden zentral in einer Kleinbaute gebündelt, allenfalls werden Unterflurcontainer errichtet.</li><li>• Die Parkierung für die Bewohner ist in der vollständig unterirdischen Sammelgarage zweckmässig und übersichtlich organisiert.</li></ul>
Art und Grad der Ausrüstung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Energieversorgung entspricht erhöhten Anforderungen.</li><li>• Mit der Nutzung von Sonnenenergie und Erdwärme kann eine möglichst CO<sub>2</sub>-arme Wärmeproduktion erfolgen.</li></ul>
Richtprojekt Ziffer 4.2 der Bestimmungen	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 der Bestimmungen

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt für alle Baubereiche ab der Strasse "Am Stadtrand" innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereiches. Bei der Anordnung der Zufahrt sind die technischen Anforderungen gemäss der Verkehrssicherungsverordnung zu beachten. Die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt mit Kat. Nr. 16969 muss nah an der Grenze zur anderen Parzelle gebaut werden, um den Zusammenschluss der Tiefgaragen zu ermöglichen. Die Notzufahrt erfolgt für den östlichen Bereich des Grundstücks ebenfalls über die Strasse "Am Stadtrand", der restliche Teil wird über den Chästrägerweg erschlossen.

### Parkplätze

Ziffer 5.2 der Bestimmungen

Die Anzahl der Abstellplätze errechnet sich aufgrund der jeweils gültigen Parkplatzvorschriften (kommunale Parkplatzverordnung, Wegleitung Baudirektion, Planungs- und Baugesetz). Wegen der autofreien Aussenanlage werden fast alle Parkplätze unterirdisch erstellt.

### Wege

Ziffer 5.3 der Bestimmungen

Der Quartierplan sieht ein relativ dichtes Fusswegnetz durch das Hochbordareal vor. Dieses wird im Gestaltungsplan erweitert. Zwischen den eingetragenen Anschlusspunkten sind dauernd öffentlich zugängliche Fusswege zu erstellen.

### Ver- und Entsorgung

Ziffer 5.4 der Bestimmungen

Die Erschliessung der Wohnüberbauung Feldmann Park mit Kanalisation, Wasser und Elektrizität hat gemäss Quartierplan in Absprache mit den einzelnen Werken zu erfolgen.

### Schmutzwasser

Das Areal wird an eine neue, noch zu erstellende Schmutzwasserleitung angeschlossen.

### Regenwasser

Es ist zu prüfen, ob eine Versickerungsanlage trotz den geologisch ungünstigen Umständen realisiert werden kann. Im grossflächigen Freiraum ist die Schaffung der notwendigen Flächen voraussichtlich gut machbar. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, erfolgt die Ableitung des Regenwassers über eine neue noch zu erstellende Leitung.

### Frischwasser

Das Areal wird über die noch zu erstellende Wasserleitung gemäss Quartierplan erschlossen. Diese Leitung ist innerhalb des Areals zu erstellen. Die Planung der Erschliessung der Grundstücke und der Gebäude erfolgt im Rahmen des Detailprojekts in Absprache mit der Wasserversorgung und der Feuerwehr.

Elektrizität	<p>Das Konzept der Glattwerk AG sieht vor, das Gebiet Hochbord vollständig von der neuen Messstation Hochbord aus zu versorgen. Dazu müssen neben den bereits vorhandenen Transformatorstationen zusätzlich neue gebaut werden. Auch auf Kat. Nr. 16940 ist ein Transformator zu erstellen, der auf die Überbauung abgestimmt zu platzieren ist. Die Leitungen und Anlagen (z.B. Trafo, Kabelverteilkabinen) sind rechtlich zu sichern (gegenüber Glattwerk AG und gegenseitig zwischen den Grundeigentümern im Falle einer Abparzellierung).</p>
Fernwärme ARA	<p>Im Gebiet des Gestaltungsplans ist gemäss Energieplan der Stadt Dübendorf die Nutzung der Abwärme der ARA Dübendorf vorgesehen. Die Abwärme der ARA wird jedoch vollständig im Gebiet Zwicky-Areal/Neugut genutzt und für eine weitergehende Versorgung steht keine Abwärme mehr zur Verfügung. Deshalb wird keine Festlegung getroffen.</p>
Behindertengerechtigkeit Ziffer 5.5 der Bestimmungen	<p>Am 1. Januar 2009 hat der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) die neue Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten in Kraft gesetzt. Wohngebäude und Gebäude mit Arbeitsplätzen müssen – im Gegensatz zu öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen – im Innern nicht durchwegs für Behinderte benützbar sein. Es gilt das Prinzip der Anpassbarkeit. Anpassbar heisst hindernisfrei anpassbar. Als anpassbar gelten Bauten, welche die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte nachträgliche Anpassung individueller Bedürfnisse mit geringem baulichem Aufwand erfüllen.</p>
Minimale bauliche Grundvoraussetzungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• keine Stufen (stufenloser Zugang zum Haus und zu möglichst vielen Wohnungen, Schwellenlosigkeit in den Wohnungen)</li><li>• ausreichende Durchgangsbreiten (ausreichende Raum-, Tür- und Korridorbreiten im Treppenhaus und in den Wohnungen)</li><li>• ausreichende Bewegungsfläche (räumliche Dimensionierung z. B. von Liften, Küchen, Sanitärräumen)</li></ul> <p>Die Hindernisfreiheit kommt auch vielen anderen Menschen zugute, wie älteren Menschen, die in ihrer Bewegungsmöglichkeit eingeschränkt sind, Personen mit Gepäck oder Eltern mit Kinderwagen.</p>

## 3.6 Lärmschutz

### Lärmgutachten

Es liegt ein ausführliches Lärmgutachten des Ingenieurbüros Michael Wichser + Partner AG vor. Nachfolgend sind nur die wichtigsten Erkenntnisse daraus aufgeführt.

### Maximale Belastung

Ziffer 6.1 der Bestimmungen

Die massgebenden Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III erfolgt als Angabe in effektiven Werten. Massgebend für die Berechnung des Eisenbahnverkehrslärms ist der Emissionspegel in der Nacht von 72.6 dB(A).

### Massgebliche Empfangspunkte

Ziffer 6.2 der Bestimmungen

Der Begriff "massgeblicher Empfangspunkt" wird definiert.

### Massnahmen Baubereich B

Ziffer 6.3 der Bestimmungen

Die Lärmbelastung an den Fenstern der Westfassade liegt vom 1. Obergeschoss an über dem Belastungsgrenzwert. Wegen der Überschreitung von bis zu 7.5 dB(A), sind Lösungen mit lärmschutzwirksamen Loggien oder Balkonen nicht bewilligungsfähig. Deshalb sind keine Lüftungsfenster zulässig. Im Sinne einer Ausnahme, sind bei den Wohnungen im Mittelteil des Gebäudes im Baubereich B Lüftungsmöglichkeiten über Loggien oder Balkone zulässig. Die Loggien oder Balkone müssen so ausgestaltet werden (feste Brüstung, lärmabsorbierende Untersicht), dass eine Pegelreduktion von rund 3 dB(A) erreicht wird, das heisst dass der Immissionsgrenzwert der ES III eingehalten ist. Mit diesen Massnahmen resultiert lediglich bei 32 Wohnungen (von rund 130 Wohnungen) eine Überschreitung des Planungswertes der ES III in der Nacht (am Tag lediglich bei rund 20). Die Wohnungen müssen gegen den ruhigen Hofraum im Osten ausgerichtet sein und der Umfang der zulässigen Lüftungsfenster gegen Westen wird beschränkt (maximal 1/4 der gesamten Länge der Westfassade). Damit ist eine gute Gesamtwohnqualität gegeben.

Auch die Nord- und die Südfassade sind mit bis zu 55 dB(A) belastet. Bei den massgeblichen Lüftungsfenster sind zwingend lärmschutzwirksame Erker- oder Loggienlösung umzusetzen.

### Massnahmen Baubereiche A und C

Ziffer 6.3 der Bestimmungen

Da die Gebäude genügend weit von der Quelle entfernt liegen und durch das Gebäude B abgedeckt werden, bestehen keine Einschränkungen. Sofern das Gebäude im Baubereich B nicht in der geplanten Weise erstellt wird, sind hingegen lärmschutztechnische Massnahmen notwendig. Im Baubewilligungsverfahren ist der entsprechende Nachweis zu erbringen.

### 3.7 Schlussbestimmungen

#### Etappierung

Ziffer 7.1 der Bestimmungen

Ob das Areal in einem Schritt überbaut wird oder ob die Überbauung etappenweise erfolgt, ist noch offen. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Massnahmen im Rahmen der Baubewilligungsverfahren unter Kenntnis der genauen Vorhaben zu bestimmen.

#### Inkrafttreten

Ziffer 7.2 der Bestimmungen

Der private Gestaltungsplan Feldmann Park tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

## 4. Mitwirkung

Der Gestaltungsplan lag vom 15. Juli 2011 bis zum 15. September 2011 öffentlich auf. Gleichzeitig wurde die Vorlage durch das ARE vorgeprüft.

### 4.1 Öffentliche Auflage

Es ging eine Einwendung mit einem Antrag ein. Zudem äusserte sich ein betroffener Planungsträger im Rahmen der Anhörung.

Einwendung 1  
Ausgestaltung des Sockelbereichs der Bebauung

Der Richtprojektnachweis im Planungsbericht sei insbesondere für den sensiblen Sockelbereich rudimentär. Es sei ein detaillierter Projektnachweis einzufordern und eine "besonders gute Gestaltung" in den Gestaltungsplanvorschriften festzulegen.

Entscheid und Begründung

Die Gestaltungsplanunterlagen werden nicht angepasst.

In den Gestaltungsplanvorschriften werden erhöhte gestalterische Qualitäten eingefordert. Die Detailgestaltung wird im Rahmen des Bauprojektes geprüft. Die Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren anhand der Beurteilungskriterien wie sie für die Arealüberbauung gelten.

Einwendung 2  
Gebäudehöhebegrenzung aufgrund Baulinien

Die Bestimmungen gemäss § 278 Abs. 1 und 2 PBG sowie von § 279 PBG (Gebäudehöhe bzw. Gebäudeabstand im Bereich von Verkehrsbaulinien) würden nicht eingehalten.

Entscheid und Begründung

Die Gestaltungsplanvorschriften werden wie folgt ergänzt:

Art. 2.1 Abs. 4:

"Die Wirkung der Baulinien im Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert."

Die Baulinien entlang dem neuen Quartierweg haben eine Auswirkung auf die Gebäudehöhe im Baubereich C. Die Wirkung von Baulinien auf die Gebäudehöhe wird deshalb während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert. Damit kann im Baubereich C bis auf die gemäss Gestaltungsplan maximal zulässige Gesamthöhe gebaut werden.

## 4.2 Vorprüfung ARE

Antrag 1 Gewachsener Boden	Die Kote des gewachsenen Bodens (433.75m) ist im Situationsplan einzutragen.
Entscheid und Begründung	Der Situationsplan des Gestaltungsplans wird entsprechend ergänzt.
Antrag 2 Gebäudehöhebegrenzung aufgrund Baulinien	Sofern die Baulinien aufgrund der Bestimmungen § 278 Abs. 1 und 2 PBG sowie von § 279 PBG die Gebäudehöhe beeinflussen, ist die Wirkung dieser Gesetzesbestimmungen während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans auszusetzen.
Entscheid und Begründung	Die Gestaltungsplanvorschriften werden ergänzt (vgl. Einwendung 2).
Antrag 3 Lärmschutz Emissionspegel	Es ist die Differenz zwischen dem Emissionspegel und dem Pegel am massgebenden Lüftungsfenster zu definieren. Alternativ kann der maximale Pegel festgelegt werden, der am Lüftungsfenster auftreten darf.
Entscheid und Begründung	Die Gestaltungsplanvorschriften werden in Rücksprache mit der Fachstelle Lärmschutz wie folgt ergänzt:  Art. 6.1: <ul style="list-style-type: none"><li>• Festlegung der maximalen Lärmbelastung in dB(A)</li></ul> Art. 6.3: <ul style="list-style-type: none"><li>• Festlegung der erforderlichen Massnahmen</li></ul>
Antrag 4 Massnahmen Baubereich B	Im Bericht zum Gestaltungsplan ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Belastungsgrenzwerte an den massgebenden Lüftungsfenstern im Baubereich B eingehalten werden können.
Entscheid und Begründung	Im Bericht zum Gestaltungsplan und dem Lärmgutachten werden die erforderlichen Massnahmen im Baubereich B dargelegt. Die Gestaltungsplanvorschriften werden entsprechend den Erkenntnissen geändert:  Art. 6.3: <ul style="list-style-type: none"><li>• Keine Lüftungsfenster gegen die Bahnlinie, mit Ausnahme der Wohnungen im Mittelteil</li><li>• Anordnung der Lüftungsfenster an der Nord- und Südfassade in Erkern/Loggien</li></ul>

Antrag 5  
Andere Lärmschutz-  
lösungen

Die Vorschriften über "Andere Lösungen" (Art. 6.4) sind ersatzlos zu streichen.

Entscheid und Begründung

Der Art. 6.4 in den Gestaltungsplanvorschriften wird gestrichen.

2. Vorprüfung

Der Umgang mit den Anträgen des ARE wurde mit den Zuständigen besprochen. Mit den vorgenommenen Änderungen sind die Anliegen des ARE erfüllt. Auf eine zweite Vorprüfung kann daher verzichtet werden.

## 5. Auswirkungen

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird Folgendes erreicht:

### Ortsbauliche Aspekte

Es entsteht eine attraktive neue Überbauung. Mit der Nutzung des Areals kann Bauland an einem gut erschlossenen Standort entsprechend dicht bebaut werden. Dadurch wird der Forderung einer haushälterischen Bodennutzung nachgelebt.

Mit dem Gestaltungsplan wird eine qualitätvolle Konzeption und Gestaltung baurechtlich sichergestellt.

### Bebauung und Nutzung

Durch das Vorhaben wird ein hochwertiger Wohn- und Lebensraum in stadtnaher Umgebung geschaffen. Der grossflächige Aussenraum und die Nähe zum öffentlichen Verkehrsnetz wirken dabei besonders attraktiv. Der hohe Wohnanteil sorgt für ein belebtes Quartier.

### Freiraum

Es entsteht ein Freiraum, der die Stimmung und Aufenthaltsqualität des Areals wesentlich prägt. Der grosszügige und attraktive Aussenraum lässt den Bewohnern in der Wohnsiedlung viele Möglichkeiten, diesen individuell zu nutzen.

### Verkehr

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

### Umwelt

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

## 6. Verfahrensablauf

Mitte Juni 2011	Eingabe des Entwurfs Gestaltungsplan an die Stadt Dübendorf
Ende Juni 2011	Beratung im Planungsausschuss am 28. Juni 2011 (Verabschiedung zu Händen Stadtrat)
Mitte Juli 2011	Beratung im Stadtrat am 7. Juli 2011 Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung und öffentlichen Auflage
Ende Juli 2011	Publikation öffentliche Auflage
August / September 2011	Öffentliche Auflage Vorprüfung durch ARE und Anhörung Nachbargemeinden/Region
Oktober 2011	Auswertung Einwendungen und Vorprüfung ARE (Bericht zu den Einwendungen) durch Grundeigentümer und Stadt
Anfang November 2011	Unterzeichnen und Einreichen der überarbeiteten Unterlagen an den Stadtrat zuhanden der Zustimmung
Mitte November 2011	Beratung und Zustimmung durch den Stadtrat
Ende November 2011	Publikation der Zustimmung
Mitte Januar 2012	Rekursfrist / Rechtskraftbescheinigung
Ende März 2012	Genehmigung durch Baudirektion
April 2012	Publikation der Genehmigung (Inkrafttreten)