



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan
Hochbord Sonnentalsstrasse Kat. Nr. 16952

Erläuternder Bericht

nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Stand:
Anhörung, öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung



Visualisierung Siegerprojekt „IL CORTILE“

Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Planungsgrundlagen	4
	1.3 Verfahren	9
	1.4 Inhalte Gestaltungsplan	9
	2. Richtprojekt	10
	2.1 Grundsatz	10
	2.2 Bebauung	10
	2.3 Freiraum	12
	2.4 Erschliessung und Parkierung	13
	3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	14
	3.1 Allgemeine Bestimmungen	14
	3.2 Bebauung	14
	3.3 Freiraum	16
	3.4 Gestaltung	18
	3.5 Erschliessung	18
	3.6 Lärmschutz	20
	3.7 Schlussbestimmungen	21
	4. Mitwirkung	22
	4.1 Öffentliche Auflage	22
	4.2 Vorprüfung ARE	22
	5. Auswirkungen	23
	6. Verfahrensablauf	24

Beilage	• Lärmgutachten nach LSV. Basler&Hofmann AG, Zürich, 11. März 2013
---------	--

Auftraggeber	Mobimo Management AG, Küsnacht Marco Tondel
Bearbeitung	Suter • von Känel • Wild • AG Reto Wild, Projektleitung Olaf Wolter / Stefan Peter, Projektbearbeitung

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

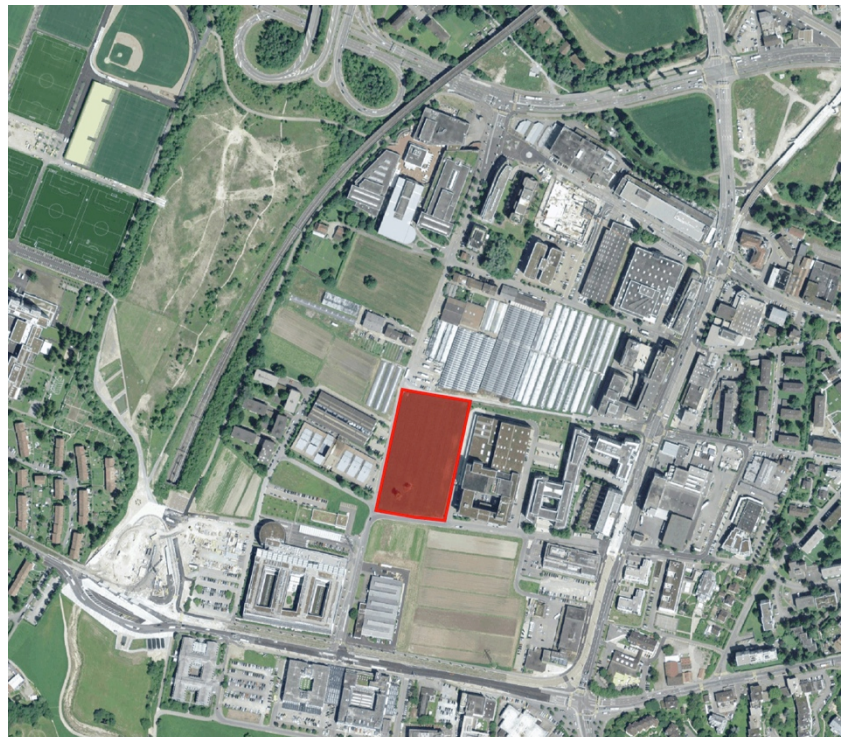
Bebauungsabsicht

Die Mobimo AG, Grundeigentümerin des Grundstücks Kat. Nr. 16952 mit einer Gesamtfläche von 11'292 m² im Gebiet Hochbord in der Stadt Dübendorf, beabsichtigt auf dem Areal ein architektonisch-städtebauliches und wirtschaftliches Wohnbauprojekt zu entwickeln.

Es ist eine Wohnüberbauung zu konzipieren, welche einerseits auf der städtebaulichen Ebene auf das heterogene Gefüge von Bestand und neuen Entwicklungen reagiert und andererseits eine starke Eigenständigkeit ausstrahlt. Das Projekt soll sich im architektonischen Ausdruck und durch das „Wohnprodukt“ von den anderen Projekten im Gebiet Hochbord abheben und eigene Identität aufweisen.

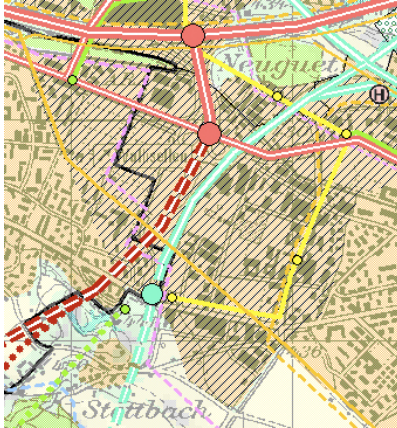
Das Grundstück liegt innerhalb des Quartierplanperimeters Hochbord. Der Quartierplan wurde am 21. März 2012 rechtskräftig. Die Infrastrukturanlagen für das Grundstück wie Erschliessung, Ver- und Entsorgungsanlagen sollen bis ca. Anfang 2014 auf Kosten der Grundeigentümerinnen durch die Stadt Dübendorf erstellt werden. Damit sind die Grundstücke nach Fertigstellung rechtlich ausreichend erschlossen, um bebaut werden zu können.

Luftbild mit Perimeter Gestaltungsplan



1.2 Planungsgrundlagen

Richtplanung

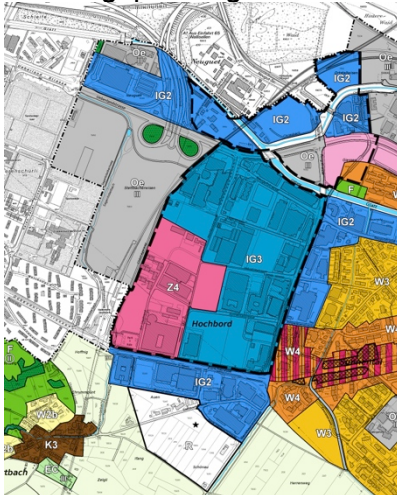


Das Gebiet Hochbord ist im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet festgelegt (schwarze Schraffur). Bei Planungen in den Zentrumsgebieten sind unter anderem folgende Grundsätze wegleitend:

- 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



Zentrumszone Z4 mit Gestaltungsplanpflicht

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

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der Zentrumszone Z4. Die wichtigsten Grundmasse und Vorschriften in dieser Zone sind (vgl. Art. 23 Bau- und Zonenordnung):

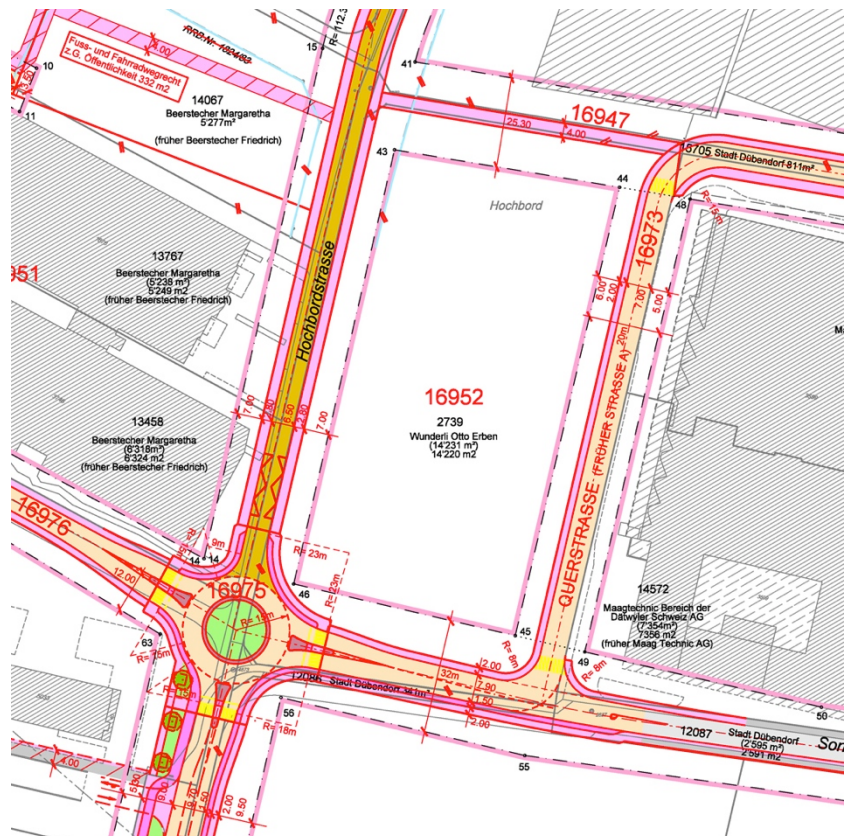
- Baumassenziffer: 7 m³/m²
- Gebäudehöhe: max. 20 m
- Anzahl Vollgeschosse: frei
- Gebäudelänge: frei
- Grenzabstand: min. 6.00 m
- Bei Wohnnutzung: Nachweis, dass diese städtebaulich und wohnhygienisch befriedigend integriert werden kann.

Quartierplan Hochbord

Der im Jahre 2001 eingeleitete Quartierplan Hochbord wurde vom Stadtrat am 10. Februar 2011 festgesetzt und von der Baudirektion am 21. März 2012 genehmigt. Mit dem Quartierplan wurden das Strassennetz der Feinerschliessung sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen festgelegt. Der im Quartierkonzept vorgesehene zentrale, öffentliche Freiraum wurde im Rahmen des privaten Gestaltungsplans „Jabee Tower Dübendorf“ gesichert. Die Gestaltung der privaten Vorzonen mit öffentlichem Charakter entlang der Hochbordstrasse soll in den Gestaltungsplänen geregelt werden.

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

Ausschnitt Erschliessungsplan Quartierplan Hochbord



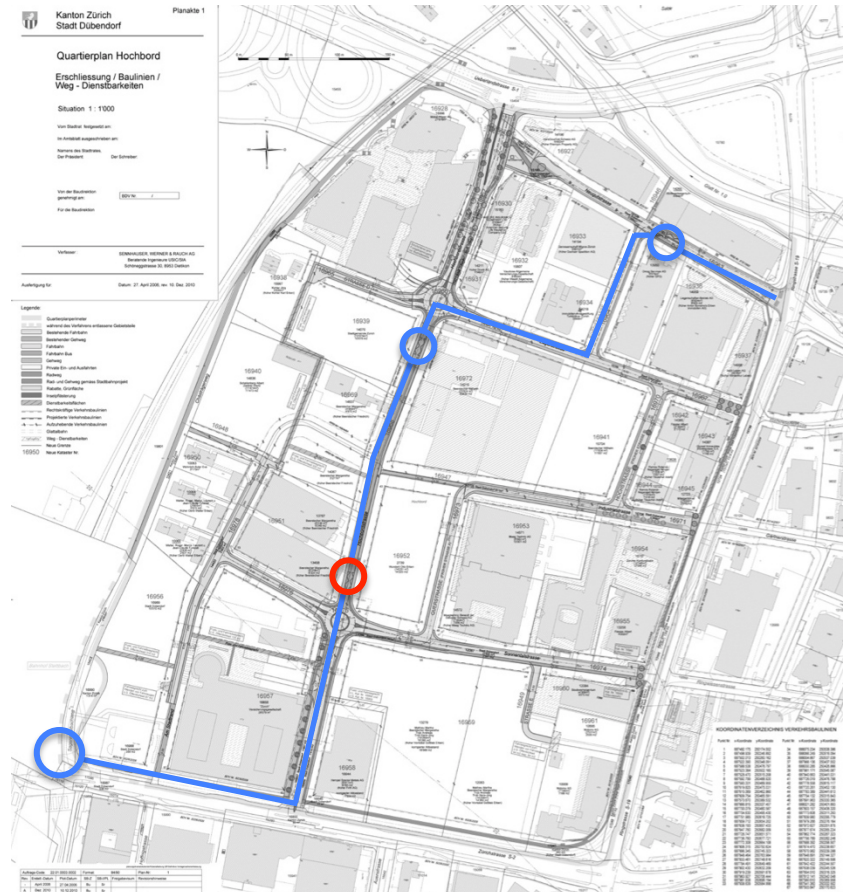
Zufahrt (Quartierstrassen)

Die Erschliessung der Kat. Nr. 16952 erfolgt von Osten über die projektierte Querstrasse (früher Strasse A). Diese führt den Individualverkehr in südlicher Richtung über die Sonnentallstrasse und Hochbordstrasse mit neuem Kreislauf auf das übergeordnete Strassennetz (Zürichstrasse).

Öffentlicher Verkehr

Auf der neuen Hochbordstrasse Mitte sind zwei neue Bushaltestellen geplant, welche die bestehende Bushaltestelle „Dübendorf, Hochbord“ ersetzen sollen. Die südliche der beiden neuen Haltestellen (roter Kreis) kommt unmittelbar neben den Gestaltungsplanperimeter zu liegen. Zudem wird die Buslinie anstatt über die Hochbordstrasse Nord neu über die Lagerstrasse und Neugutstrasse nach Dübendorf geführt.

Neue Linienführung öffentlicher Verkehr

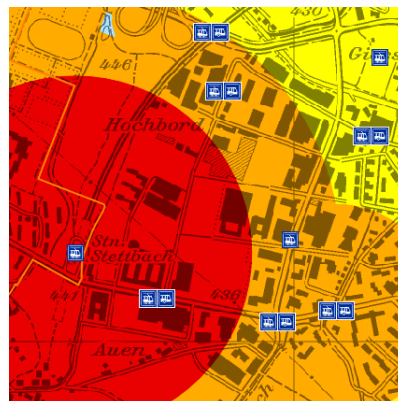


Erschliessungsgüte öffentlicher Verkehr

Die S-Bahnstation Stettbach befindet sich in einer Distanz von ca. 500 m (Luftweg) vom Gestaltungsplangebiet. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der besten ÖV-Gütekategorie A.

Ausschnitt aus dem ÖV-Güteklassenplan (GIS ZH)

- A
- B
- C
- D
- E
- F



Fuss- und Radwege

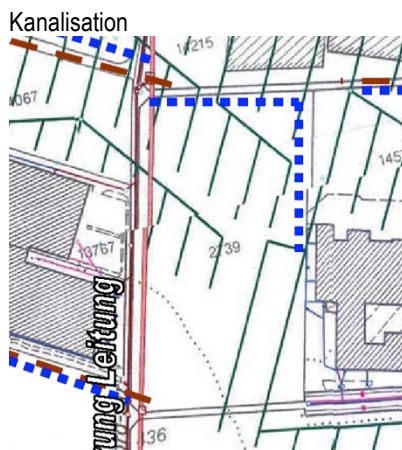
Entlang der nördlichen Perimetergrenze ist ein 4.00 m breiter separater Fussweg ausparzelliert (kommunaler Fussweg gemäss Verkehrsplan). Dieser Fussweg darf zudem von Velofahrenden (ohne Mofa) mitbenützt werden.

Die angrenzenden Strassen werden zukünftig allesamt von ein- (Querstrasse) oder beidseitigen Gehbereichen (Hochbord- und Sonnentalsstrasse) begleitet mit Breiten von 2.80 m (Hochbordstrasse) bzw. 2.00 m (Sonnental- und Querstrasse). Diese Gehbereiche sind ebenfalls allesamt ausparzelliert.

Gemäss kommunalem Verkehrsplan ist zudem eine Durchwegung des Areals mit einer diagonalen Verbindung zwischen Hochbordstrasse und Industriestrasse erwünscht.

Parkierung

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



Die Entwässerung soll im Teil-Trennsystem erfolgen:

- Das Schmutzwasser ist über die Misch- und Schmutzwasserkanäle in der Hochbordstrasse abzuleiten.
- Dachwasser und nicht verschmutztes Platzwasser ist, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser im geplanten Regenwasserkanal NW 600 (blau punktiert) abzuführen. Überläufe von Versickerungsanlagen sind ebenfalls an den Regenwasserkanal anzuschliessen.
- Die bestehenden, grossflächigen Drainagen sind, soweit sie noch gebraucht werden, an die Regenwasserleitung anzuschliessen.

Wasserversorgung

Das Areal wird über die bestehenden, jedoch neu zu dimensionierenden Leitungen in der Hochbord-, Sonnentals- und Industriestrasse sowie über eine neue Leitung DN 200 in der Querstrasse erschlossen.

Elektrizitätsversorgung

Das Areal wird von Süden, Westen und Norden über die bestehenden Leitungen in der Hochbord-, Sonnentals- und Industriestrasse erschlossen.

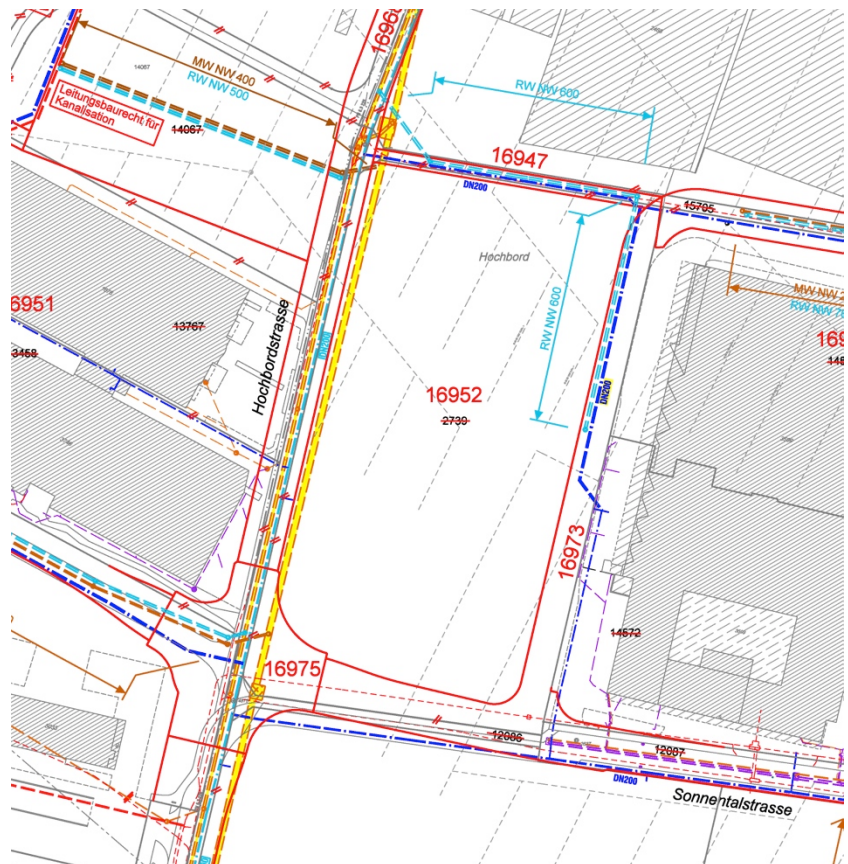
Gasversorgung

In der Hochbordstrasse verläuft eine Mitteldruckgasleitung, die zur Versorgung mit Gas genutzt werden kann. Zudem ist zur Sicherstellung einer genügenden Ringstruktur eine weitere Leitung in der Sonnental- und Querstrasse geplant.

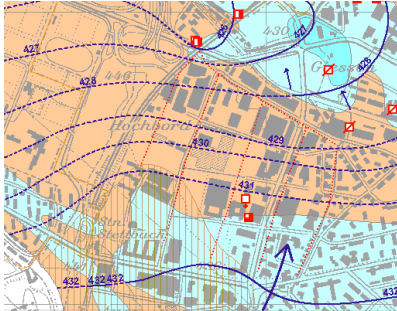
Fernwärme

Ab der Kläranlage Neugut ist eine Fernwärmeversorgung des Gebiets Hochbord mit einer Einspeiseleitung (Vor- und Rücklauf) bis Hochbord Mitte vorgesehen. Es besteht jedoch kein Anschlusszwang an die Fernwärme. Die Versorgung mit Fernwärme wird daher nur realisiert, wenn sich genügend Grundeigentümer für die Fernwärme entscheiden.

Ausschnitt Werkleitungsplan Quartierplan Hochbord



Grundwasser, Gewässerschutz



Das gewachsene Terrain verläuft in Nord-Süd-Richtung von ca. 433 bis 435 m ü. M. und der höchste Grundwasserspiegel liegt oberflächennah auf einer Kote von ca. 431 m ü. M. Reicht ein Bauvorhaben bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel des Grundwassers, so kann dieses nur mit einer wasserrechtlichen Bewilligung realisiert werden. Tiefbauten oberhalb des höchsten Grundwasserspiegels benötigen keine wasserrechtliche Bewilligung (vgl. Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“).

Das Gestaltungsplanareal liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Erdsonden sind in diesem Gebiet grundsätzlich zulässig.

1.3 Verfahren

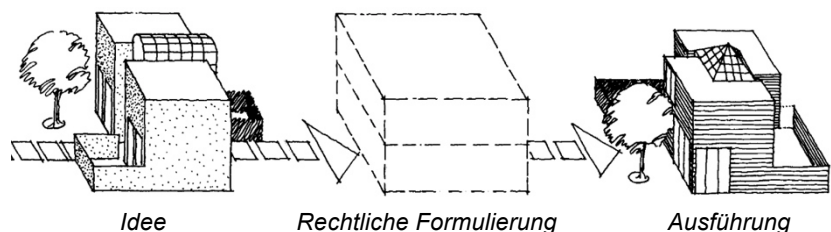
Privater Gestaltungsplan

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (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.

1.4 Inhalte Gestaltungsplan

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.



2. Richtprojekt

2.1 Grundsatz

Bedeutung des Richtprojekts

Die Überarbeitung des Siegerprojekts "IL CORTILE" (Stand März 2013) des Studienauftrags Sonnentalsstrasse Dübendorf 2012 der Fischer Architekten AG, Zürich bildet das Richtprojekt für den Gestaltungsplan. Dem Richtprojekt kommt wegleitende Funktion für die Beurteilung von Bauten, Anlagen und Umschwung zu.

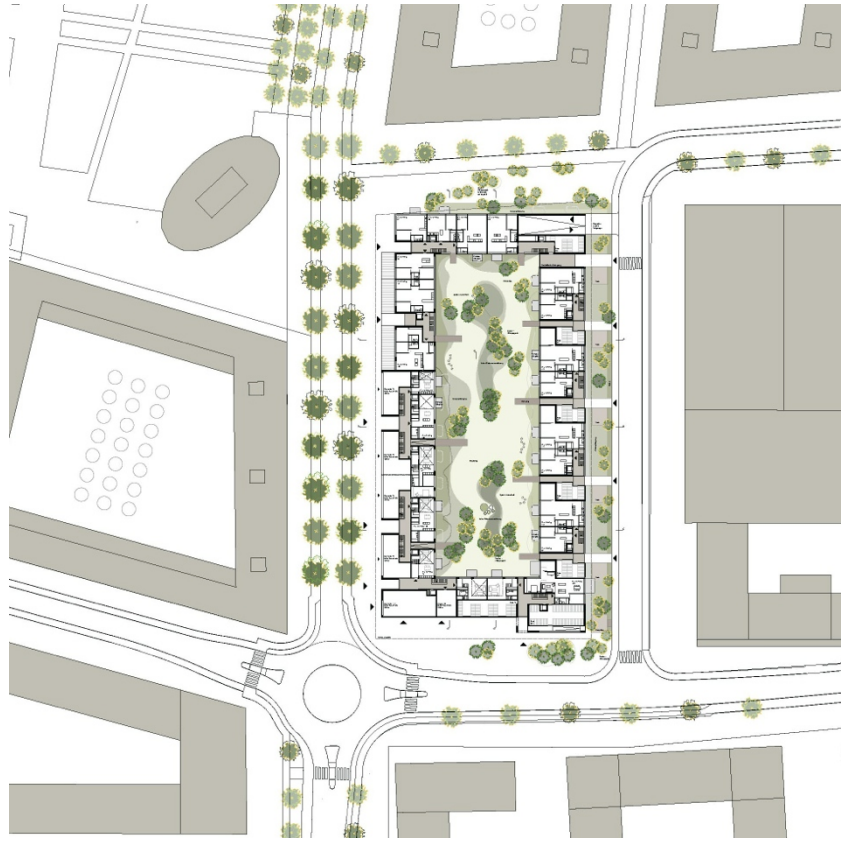
Die nachfolgende Beschreibung basiert auf dem Jurybericht vom 31. Januar 2013 sowie auf der Projektbeschreibung der Architekten.

2.2 Bebauung

Geschlossene Hofrandbebauung

Der städtebauliche Ansatz beruht auf einer allseits geschlossenen Hofrandbebauung. Diese reagiert auf die unterschiedlichen Situationen der Besonnung sowie der Nachbarschaft mit differenzierten Gebäudetiefen, mit Rücksprüngen im Nahbereich des sich in Planung befindlichen Jabee-Towers und des Kreisel's Sonnentalsstrasse / Hochbordstrasse sowie mit einer Attikalösung. Die Absenkung des Hofes bietet die Möglichkeit von speziellen Wohnungstypen mit gleichzeitig minimalem Einfluss auf die Baumassenziffer.

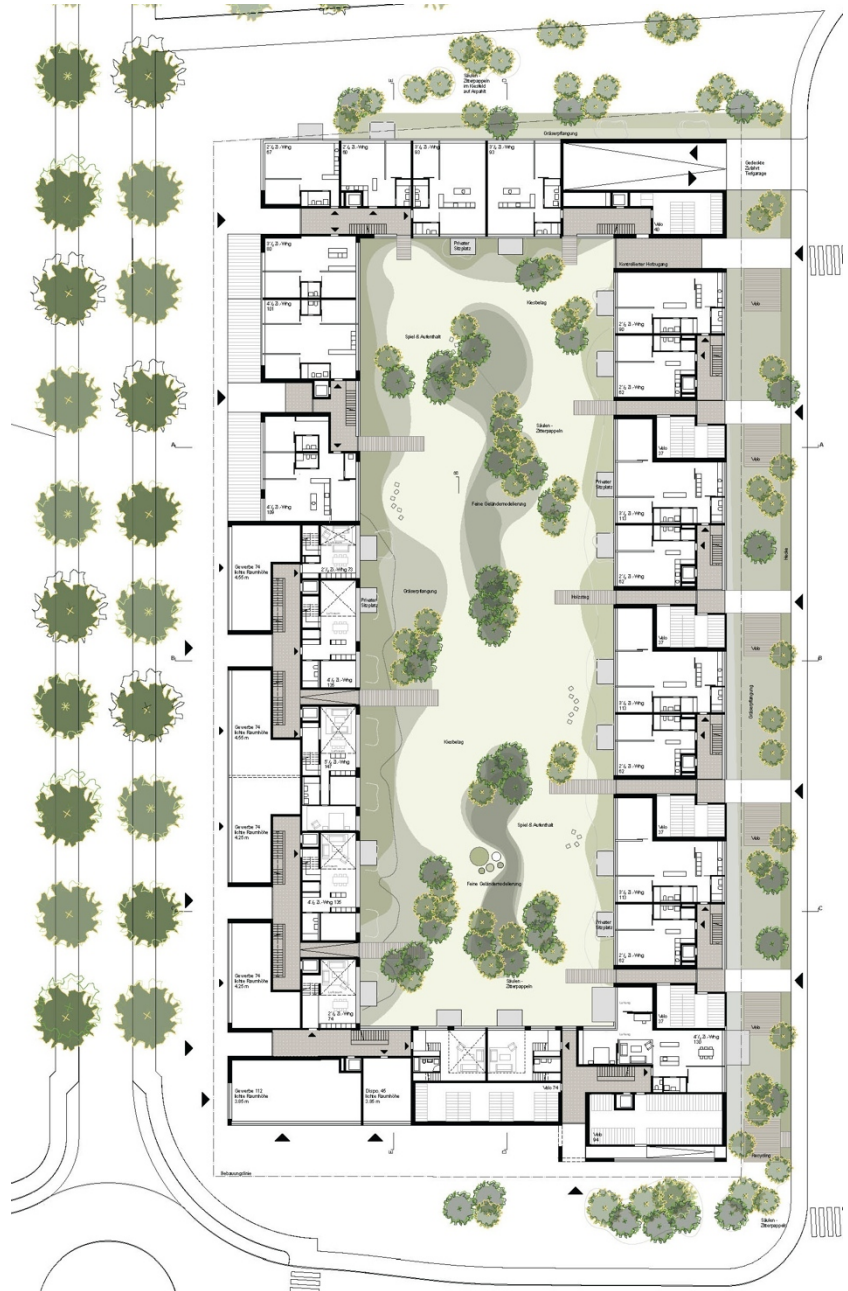
Situation „IL CORTILE“ (Stand März 2013)



Hohe Qualität der Wohnungen

Durch die städtebaulich differenzierte Ausformulierung der vier Wohnzeilen entsteht eine grosse Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungstypen, welche sich der Situation angepasst verhalten. Tiefe zweiseitig orientierte Grundrisse wechseln sich mit schmalen einseitig orientierten Wohnungen ab. Maisonette-Wohnungen im Erdgeschoss sind ebenso vorgesehen wie solche im Attikageschoss. Die Wohnungen sind alle zum ruhigen Innenhof orientiert.

Plan Erdgeschoss „IL CORTILE“ (Stand März 2013)



2.3 Freiraum

Innenhof

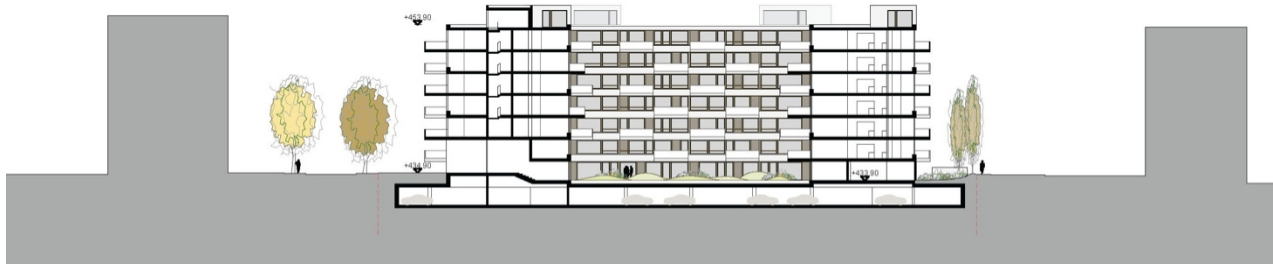
Der geschlossene Blockrand bildet einen privaten Innenhof mit hoher Wohnqualität, verbunden mit einer hohen Aufenthaltsqualität im Hof.

Aussenräume

Der Boulevard im Bereich der Hochbordstrasse wird durch eine bis zur Fassadenfläche reichende Belagsfläche grosszügig ausformuliert. Die Querstrasse wird von hofartigen Vorgärten gesäumt.

2.4 Erschliessung und Parkierung

Die Primärererschliessung der Wohnungen erfolgt über den öffentlichen Raum allseitig von den Strassen. Die Zufahrt zur Einstellhalle unter der Überbauung erfolgt von der Querstrasse im Nordosten des Grundstücks.



Schnitt „IL CORTILE“ (Stand März 2013)

3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

3.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck

Ziffer 1.1 der Bestimmungen

Der Hauptzweck des Gestaltungsplans ist die Realisierung einer Wohnüberbauung. Mit publikumsorientierten Nutzungen in einigen Bereichen des Erdgeschosses (siehe Ziff. 2.3) soll der Gestaltungsplan indes auch zur Belebung der Hochbordstrasse beitragen.

Inhalt

Ziffer 1.2 der Bestimmungen

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 1.3 der Bestimmungen

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kat. Nr. 16952. Die Landfläche beträgt insgesamt 11'292 m².

Verhältnis zur Bauordnung

Ziffer 1.4 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 (letzte Änderung vom 7. September 2010) bildet die Basis des Gestaltungsplans.

Für die Beurteilung der Baubewilligungen ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bauordnung und die Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgehen.

3.2 Bebauung

Baubereich

Ziffer 2.1 der Bestimmungen

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan ausgehend vom Richtprojekt mit einem Baubereich festgelegt. Hauptgebäude und besondere Gebäude müssen innerhalb dieses Baubereichs errichtet werden. Im Sinne eines ausreichenden Projektierungsspielraums wurde der Baubereich bewusst grosszügig festgelegt. Der Baubereich entspricht den rechtskräftigen Verkehrsbaulinien.

Baubereich	Gemäss BZO ist auf Kat. Nr. 16952 eine Baumasse von 79'044 m ³ zulässig. Theoretisch wäre im Baubereich bei voller Ausnützung (Gebäudehöhe durchgehend 20 m) ein Bauvolumen von knapp über 120'000 m ³ möglich. Damit eröffnet der Baubereich einen angemessenen Projektierungsspielraum.
Gebäudehöhe	Die Höhe der Bauten richtet sich nach den Vorgaben der Bauordnung und beträgt maximal 20 m ab gewachsenem Terrain.
Vorspringende Gebäudeteile	Vorspringende, nicht abgestützte Gebäudeteile dürfen die Abgrenzungen der Baubereiche gemäss den Bestimmungen des PBG überragen.
Mantellinie für unterirdische Gebäude	Die Einstellhalle reicht unterirdisch über die Baulinie hinaus. Daher sollen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische Gebäude, die den gewachsenen Boden nicht mehr als um 0.5 m überragen, bis zur Mantellinie für unterirdische Bauten zulässig sein. Diese reicht bis zur Grenze des Gestaltungsplans.
Dächer Ziffer 2.2 der Bestimmungen	Zur Erreichung einer ruhigen Dachlandschaft werden Flachdächer vorgeschrieben.
Erdgeschosse Ziffer 2.3 der Bestimmungen	Zur Ermöglichung einer publikumsorientierten Nutzung im Bereich des Kreisels Sonnentalsstrasse / Hochbordstrasse und entlang der Hochbordstrasse wird vorgeschrieben, dass das Erdgeschoss im Abschnitt 1 bis zur Tiefe einer Raumschicht ab strassenseitiger Mantellinie eine Höhe von mindestens 3.2 m (OK fertig Boden bis OK fertig Boden) aufweisen muss. Im Abschnitt 2, der den Bereich der geplanten Rückversetzung gegenüber der Hochbordstrasse umfasst, lässt sich aufgrund der Höhenentwicklung des Projektes eine Erdgeschosshöhe von 2.8 m realisieren. Die Höhenlage des Erdgeschosses soll sich an der Höhenlage der Hochbordstrasse orientieren. Es ist noch offen, zu welchem Zeitpunkt die Bebauung entlang der Hochbordstrasse so weit fortgeschritten ist, dass ausreichend Fussgängerfrequenzen für publikumsorientierte Nutzungen vorhanden sind. Um Leerstände zu vermeiden, sollen deshalb während einer Übergangszeit auch Wohnnutzungen zugelassen werden. Die Dauer der Übergangszeit hängt von der Wirtschaftlichkeit der vorgesehenen publikumsorientierten Nutzungen ab. Ein konkreter Zeitpunkt lässt sich nicht nennen. Die seitens der Stadt Dübendorf beabsichtigte Etablierung von publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss der Überbauungen im Hochbord-Quartier ist anspruchsvoll und bedingt hohe Fussgängerfrequenzen. Die Chancen können verbessert werden, wenn verschiedene publikumsorientierte Nutzungen in engem räumlichem Zusammenhang zueinander situiert sind und so gegenseitig voneinander profitieren können. Deshalb wird auf eine Ausdehnung des Bereichs für publikumsorientierte Nutzung in Richtung Sonnentalsstrasse verzichtet.

Gewachsener Boden

Ziffer 2.4 der Bestimmungen

Das natürliche Terrain fällt von Südwesten nach Nordosten um etwa 2 Meter ab. Zur Zufahrt des östlich angrenzenden Gebäudes der Maag Technic besteht eine Mauer von rund 1.5 m Höhe. Die projektierte Querstrasse soll etwa auf dieser Höhe verlaufen. Das Terrain bildet im südöstlichen Bereich eine Mulde und weist ungünstige Voraussetzungen für die gewünschte ebenerdige Anbindung der Erdgeschosse an die umliegenden Strassen auf. Ausserdem liegt der höchste Grundwasserspiegel oberflächennah auf ca. 431 m ü. M. (siehe Kap. 1.2). Daher wird der gewachsene Boden neu auf 435.00 m ü.M. festgesetzt. Diese Kote entspricht etwa einer mittleren Höhenkote der Hochbordstrasse und liegt rund 50 cm unter dem Niveau der Sonnentalsstrasse.

Energiestandard

Ziffer 2.5 der Bestimmungen

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

3.3 Freiraum

Grundsatz

Ziffer 3.1 der Bestimmungen

Der Gestaltungsplan umschreibt die Grundsätze für die Umgebungsgestaltung. Die konkrete Ausgestaltung ist im Richtprojekt dargelegt.

Freifläche

Ziffer 3.2 der Bestimmungen

Im Innern des Baubereichs ist eine grosszügige private Freifläche als Aussenraum der Wohnüberbauung vorgesehen. Die minimale Fläche beträgt 2'000 m². Die genauen Abmessungen werden im Bauprojekt bestimmt, es gilt ein Anordnungsspielraum innerhalb der bezeichneten Fläche. Besondere Bauten sind zulässig, sofern sie der Aussenraumgestaltung dienen, z.B. offene Unterstände, Spieleinrichtungen etc.

Auf die im kommunalen Verkehrsplan erwünschte Durchwegung des Areals mit einer diagonalen Fusswegverbindung wird zu Gunsten der hohen Qualität der privaten Freifläche im Innenhof der Überbauung verzichtet. Sie wird durch die qualitativ hochstehende Gestaltung der Vorzonen kompensiert.

Vorzonen

Ziffer 3.3 der Bestimmungen

Die privaten Vorzonen zwischen der Mantellinie für Hauptgebäude und den angrenzenden öffentlichen Strassen und Wegen haben eine grosse Bedeutung, da sie den Charakter der öffentlichen Räume im Quartier mitprägen. Ziel ist es daher, alle Vorzonen qualitativ hochwertig zu gestalten und nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept auszuführen.

Für die Gestaltung der Vorzonen sollen folgende Grundsätze zur Anwendung gelangen:

Vorzone A (Hochbordstrasse)

Entlang der Hochbordstrasse soll ein attraktiver Zugangsbereich zu den publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss gestaltet werden. Dieser ist als begehbare Belagsfläche bis an die Fassade auszubilden. Während der übergangsweisen Wohnnutzung der Erdgeschosse entlang der Hochbordstrasse kann der Vorbereich durch einheitliche, temporäre Massnahmen zoniert werden. Bei einer Nutzungsänderung zu publikumsorientierten Nutzungen müssen diese Elemente entfernt werden.

Vorzone B (Sonnentalstrasse)

Zur Sonnentalsstrasse (Kreisel Sonnentalsstrasse/ Hochbordstrasse) soll ein offener attraktiver Raum vor den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen ausgestaltet werden. Einzelbaumpflanzungen oder Baumgruppen können vorgesehen werden. Der Belag ist als begehbare Fläche bis an die Fassade auszubilden. Die Anordnung von Kurzzeitparkplätzen ist im bezeichneten Bereich zulässig.

Vorzone C (Querstrasse)

Die Vorzone zur Querstrasse soll als attraktive und einheitliche Wohnadresse ausgebildet werden. Diese kann teilweise mit Grünflächen und Bepflanzungen ausgestaltet werden und grenzt sich gegenüber dem Strassenraum ab.

Vorzone D (Fuss- und Radweg)

Der Raum entlang der Wegverbindung soll offen ausgestaltet werden. Pflanzungen oder Abgrenzungen bilden dabei einen Übergang zu den bewohnten Erdgeschossen.

Die genaue Ausgestaltung erfolgt in Absprache mit der Stadt im Baubewilligungsverfahren.

Bepflanzung

Ziffer 3.4 der Bestimmungen

Die Hochbordstrasse soll mit hochstämmigen Baumreihen akzentuiert werden. Aus ökologischen Überlegungen sind dafür standortgerechte und einheimische Bäume zu verwenden. Es ist auf eine genügende Überdeckung unterirdischer Bauteile zu achten.

Flachdächer

Ziffer 3.5 der Bestimmungen

Die Begrünung von Flachdächern verbessert das Mikroklima. Der begrünte Aufbau trägt dazu bei, das anfallende Meteorwasser im Sinne der Retention zeitlich verzögert weiterzuleiten.

Versickerung

Ziffer 3.6 der Bestimmungen

Mit dem Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen und einer Begrenzung von versiegelten Flächen soll eine möglichst natürliche Versickerung des anfallenden Meteorwassers angestrebt werden.

3.4 Gestaltung

Grundsatz

Ziffer 4.1 der Bestimmungen

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine "besonders gute" Gesamtwirkung zu erreichen ist. Mit dem Konkurrenzverfahren, das die Grundeigentümerin durchgeführt hat, sind die Voraussetzungen für eine qualitativ hochstehende Überbauung in hohem Masse gegeben. Die in § 71 PBG beschriebenen Kriterien sind wegleitend für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren. Der Gestaltungsplan bildet die Grundlage zur Erreichung der geforderten guten Gesamtwirkung.

Richtprojekt

Ziffer 4.2 der Bestimmungen

Das Siegerprojekt „IL CORTILE“ des Studienauftrags Sonnentalsstrasse Dübendorf 2012 (Stand Überarbeitung März 2013) der Fischer Architekten, Zürich zeigt auf, wie die Wohnüberbauung auf dem Grundstück Kat. Nr. 16952 gestaltet werden könnte. Es hat wegleitenden Charakter für die Überbauung und die Umgebungsgestaltung auf diesem Grundstück. Das Richtprojekt ist aufgrund der Erkenntnisse aus dem Gestaltungsplanverfahren zu optimieren und zu einem Baueingabeprojekt weiterzuentwickeln. Allfällige Verbesserungen – wie sie beispielsweise im Jurybericht genannt sind – sind zu unterstützen.

3.5 Erschliessung

Zu- und Wegfahrt

Ziffer 5.1 der Bestimmungen

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt von der Querstrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs. Aus gestalterischen Überlegungen sowie aus Gründen des Lärmschutzes soll die Zu- und Wegfahrt in das Gebäude integriert werden. Bei der Anordnung der Zufahrt sind die technischen Anforderungen gemäss der Verkehrssicherheitsverordnung zu beachten.

Abstellplätze Motorfahrzeuge

Ziffer 5.2 der Bestimmungen

Anzahl Abstellplätze Motorfahrzeuge auf Kat. Nr. 16952. Ermittlung auf Basis der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf (Art. 5 Gebiet Hochbord)

Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge errechnet sich aufgrund der jeweils gültigen Parkplatzvorschriften (kommunale Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf). Für die Wohnüberbauung ergeben sich folgende Zahlen (Schätzung aufgrund des Richtprojekts):

Nutzung	GNF m2	Wohn- einheiten	benötigte Abstellplätze	Anzahl Abstellplätze	
				min.	max.
Bewohner	29'750	244 + 1 Gewerbe	min. 1 PP / 110 m2 GNF max. 1 PP / Wohnung	(270) > 245	245
Besucher	29'750		1 PP / 700 m2 GNF (min. = max.)	42	42
TOTAL Abstellplätze				287	287

Wegen des Grundwasserschutzes und aus wirtschaftlichen Überlegungen sollen alle Abstellplätze in einem einzigen Untergeschoss angeordnet werden. Deshalb kann nur eine begrenzte Anzahl Abstellplätze angeboten werden.

Da das Hochbord über eine ausgezeichnete Erschliessungsgüte bezüglich ÖV verfügt, erscheint eine Reduktion der erforderlichen Anzahl Parkfelder angemessen. Im Gestaltungsplan wird daher das Minimum an Abstellplätzen auf 90 % des Minimums gemäss Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf festgelegt. Angewendet auf den aktuellen Projektstand entspräche dies 220 Abstellplätzen für Bewohner bzw. Beschäftigte und 38 Abstellplätzen für Besucher und Kunden. Das Wettbewerbsprojekt zeigt, dass diese Anzahl Abstellplätze in einem Untergeschoss Platz findet.

Grundlage für die Projektierung der Tiefgarage bildet die Komfortstufe B gemäss VSS Norm 640 291a. Mit der Beschränkung auf ein Geschoss nimmt die Einstellhalle zudem Rücksicht auf den hochliegenden Grundwasserspiegel.

Kurzzeit-Abstellplätze

Für die publikumsorientierten Nutzungen sind im Bereich der Sonnentallstrasse 8 Kurzzeit-Abstellplätze für Kunden, Anlieferung etc. vorgesehen. Diese Abstellplätze sind an die publikumsorientierten Nutzungen gebunden, d.h. während der übergangsweisen Wohnnutzung in den für publikumsorientierte Nutzungen vorgesehenen Bereichen dürfen diese Abstellplätze noch nicht betrieben werden.

Veloabstellplätze

Ziffer 5.3 der Bestimmungen

Gemäss Art. 12 der kommunalen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze sind auch Veloabstellplätze zu schaffen. Für die Wohnüberbauung ergeben sich folgende Zahlen (Schätzung aufgrund des Richtprojekts):

Anzahl Veloabstellplätze auf Kat. Nr. 16952. Ermittlung auf Basis der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf (Art. 12).

Nutzung	GNF m ²	benötigte Parkfelder	Anzahl Veloabstellplätze
Wohnen	29'750	1 VP / 40 m ² GNF	744

Ver- und Entsorgung

Ziffer 5.4 der Bestimmungen

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

Schmutzwasser

Das Areal wird an die bestehende Schmutzwasserleitung in der Hochbordstrasse angeschlossen.

Regenwasser

Im Rahmen der Bauprojektierung ist zu prüfen, ob eine Versickerungsanlage trotz den geologisch ungünstigen Umständen realisiert werden kann. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, erfolgt die Ableitung des Regenwassers über die geplante, noch zu erstellende Regenwasserleitung in der Querstrasse.

Frischwasser / Elektrizität / Gas

Das Gestaltungsplanareal wird über die bestehenden und die noch zu erstellenden Werkleitungen gemäss Quartierplan erschlossen.

Wärmeversorgung

Die Art der Wärmeversorgung ist noch nicht bestimmt. Denkbar ist, dass die Wohnüberbauung über Erdwärme betrieben oder an das Gasversorgungsnetz angeschlossen wird.

Die in den Quartierplanakten angedachte Fernwärmeversorgung mit Abwärme von der ARA steht für das Gebiet Hochbord nicht mehr zur Diskussion, da die Abwärme nun vollständig im Gebiet Zwicky-Areal/Neugut genutzt wird.

Abfallentsorgung

Die Art der Entsorgung des Hauskehrichts ist noch offen. Im Vordergrund steht derzeit eine Unterflurlösung. Die Festlegung eines Standorts im Gestaltungsplan ist indes noch nicht möglich.

3.6 Lärmschutz

Lärmgutachten

Es liegt ein Lärmgutachten des Ingenieurbüros Basler & Hofmann AG vom 11. März 2013 mit lärmtechnischen Vorgaben für die Bebauung des Areals vor. Nachfolgend sind nur die wichtigsten Erkenntnisse daraus aufgeführt:

Maximale Belastung

Ziffer 6.1 der Bestimmungen

Das zu überbauende Areal ist nach Quartierplan nicht feiner-schlossen. Dementsprechend sind nach Art. 30 Lärmschutz-verordnung (LSV) die Planungswerte (PW) der Empfindlich-keitsstufe III (Stand 1.8. 2010) einzuhalten:

- Lr Tag 60 dB(A)
- Lr Nacht 50 dB(A)

Massgebliche Empfangspunkte

Ziffer 6.2 der Bestimmungen

Der Begriff "massgeblicher Empfangspunkt" und die minimale Grösse der Lüftungsfenster werden definiert.

Massnahmen

Ziffer 6.3 der Bestimmungen

Die Planungswerte werden an den östlichen und südlichen Sei-ten des Areals bis zu einem Abstand von 19 m ab Strassenach-se der Querstrasse und 32 m ab Strassenachse der Sonnentäl-strasse um ca. 1 bis 3 dB(A) überschritten.

Die Wohnungen, die unter diesem Abstand zu den Strassen-achsen liegen, müssen gegen den ruhigen Hofraum im Westen bzw. Norden ausgerichtet sein oder es sind Lösungen mit lärm-schutzwirksamen Loggien oder Balkonen im Baugesuch aufzu-zeigen. Letztere Möglichkeit gilt jedoch erst ab dem 1. Oberge-schoss, da die Fenster im Erdgeschoss mit einer Brüstung nicht ausreichend abgeschirmt werden können.

Die Loggien oder Balkone gegen Osten bzw. Süden müssen so ausgestaltet werden (massive schalldichte Brüstung, lärmab-sorbierende Untersicht), dass eine Pegelreduktion von rund 3 dB(A) erreicht und somit der Planungswert der ES III einge-halten werden kann.

3.7 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Ziffer 7.1 der Bestimmungen

Der private Gestaltungsplan Hochbord Sonnentälstrasse Kat. Nr. 16952 tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kanto-nalen Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

4. Mitwirkung

Noch offen: Wird nach Abschluss der Mitwirkung ergänzt.

4.1 Öffentliche Auflage

Noch offen: Wird nach Abschluss der öffentlichen Auflage ergänzt.

4.2 Vorprüfung ARE

Noch offen: Wird nach Abschluss der Vorprüfung ergänzt.

5. Auswirkungen

Ortsbauliche Aspekte

Die Blockrandbebauung fasst den Strassenraum der Hochbordstrasse bzw. der Sonnentalsstrasse mit einem prägenden Baukörper und unterstützt damit das Ziel eines urbanen Erscheinungsbilds für das Hochbordquartier. Es entsteht eine attraktive neue Überbauung mit der Möglichkeit für publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss, die von der hervorragenden Erschliessungsqualität des Standorts profitieren.

Mit dem Gestaltungsplan wird eine qualitätsvolle Konzeption und Gestaltung der Überbauung baurechtlich sichergestellt. Der Nachweis der städtebaulich und wohnhygienisch befriedigenden Integration der Wohnnutzung in das Umfeld (gemäss Art. 16a BZO) ist erbracht.

Bebauung und Nutzung

Durch die städtebaulich differenzierte Ausformulierung der vier Wohnzeilen entsteht eine grosse Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungstypen, welche sich der Situation angepasst verhalten. Der Lärmschutz wird durch die Orientierung aller Wohnungen zum ruhigen Innenhof gewährleistet.

Freiraum

Die frei zugänglichen Vorzonen entlang der Hochbordstrasse und der Sonnentalsstrasse, die geplante Baumreihe entlang der Hochbordstrasse sowie die qualitativ hochwertige Gestaltung der übrigen Vorzonen unterstützen die Gestaltungsabsichten der Stadt Dübendorf für den öffentlichen Raum im Hochbord-Quartier.

Mit dem grosszügigen Innenhof wird ein wertvoller, ruhiger Aussenraum für die Wohnungen geschaffen.

Verkehr

Die neue Wohnüberbauung führt wie jede andere Nutzung auch zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von Motorfahrzeugen. Dank der guten Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem geplanten dichten Langsamverkehrsnetz im Hochbord-Quartier kann von einem hohen Anteil des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs ausgegangen werden. Angesichts der diesbezüglich sehr guten Erschliessungsqualität liegt die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge leicht unter dem Minimum gemäss Verordnung über die Abstellplätze der Stadt Dübendorf.

Umwelt

Die Überbauung reagiert geschickt auf die Lärmsituation. Der Grundwasserschutz ist gewährleistet, da nur ein Untergeschoss vorgesehen ist. Besondere Auswirkungen bezüglich Luft, Lärm, Gewässer oder Grundwasser, die über ein für Wohnüberbauungen übliches Mass hinausgehen, sind nicht zu verzeichnen.

6. Verfahrensablauf

7. März 2013	Eingabe Entwurf Gestaltungsplan an die Stadt Dübendorf (Sitzung mit Leiter Abteilung Planung der Stadt Dübendorf)
26. März 2013	Beratung im Planungsausschuss der Stadt Dübendorf (Verabschiedung zuhanden Stadtrat)
25. April 2013	Beratung im Stadtrat Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung und öffentlichen Auflage
Ende April bis Ende Juni 2013	Öffentliche Auflage Vorprüfung durch ARE und Anhörung Nachbargemeinden/Region
Juli / August 2013	Auswertung Einwendungen und Vorprüfung ARE (Bericht zu den Einwendungen) durch Grundeigentümerin und Stadt. Überarbeitung und Bereinigung des Gestaltungsplans
Anfang September 2013	Unterzeichnen und Einreichen der überarbeiteten Unterlagen an den Stadtrat zuhanden der Zustimmung
Ende September 2013	Beratung und Zustimmung durch den Stadtrat
Mitte Oktober 2013	Publikation der Zustimmung
Ende November 2013	Rekursfrist / Rechtskraftbescheinigung
Ende Februar 2014	Genehmigung durch Baudirektion
März 2014	Publikation der Genehmigung (Inkrafttreten)