



Privater Gestaltungsplan  
Zürichstrasse 98 / Sonnentalsstrasse 5

## Erläuternder Bericht

nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)



Inhalt		
	1. Einleitung	4
	1.1 Ausgangslage	4
	1.2 Verfahren	5
	1.3 Inhalte Gestaltungsplan	5
	2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
	2.1 Planungsinstrumente	6
	2.2 Umweltrechtliche Vorgaben	14
	3. Richtprojekt	18
	3.1 Städtebaulicher Ansatz	18
	3.2 Bebauung	19
	3.3 Freiraum	20
	3.4 Erschliessung und Parkierung	20
	4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	21
	4.1 Zweck	21
	4.2 Bestandteile und Geltungsbereich	21
	4.3 Ergänzendes Recht	22
	4.4 Gestaltung	22
	4.5 Bebauung	23
	4.6 Nutzung	27
	4.7 Freiraum	28
	4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung	29
	4.9 Umwelt	33
	4.10 Versorgung und Entsorgung	35
	4.11 Etappierung	36
	4.12 Schlussbestimmung	36
	5. Verfahren und Mitwirkung	37
	5.1 Gesamt Ablauf	37
	5.2 Öffentliche Auflage	38
	5.3 Anhörung	48
	5.4 Vorprüfung	49

## Beilagen

- Richtprojekt Züst Gübeli Gambetti & Noa Landschaftsarchitektur vom 14. Mai 2019
- Parkfeldnachweis gem. kant. Wegleitung vom 8. Februar 2019
- Lärmgutachten Andreas Suter vom 31. Januar 2019
- Berechnungen der Alpiq EnerTrans AG vom 20.9.2017
- Detailuntersuchung Hochwassergefährdung Holinger AG vom 2. April 2019
- Neugestaltung Areal Zürich-/Ringstrasse, Dübendorf ZH, Abfallrechtliche Untersuchung des Untergrunds vom 2. November 2018
- Neugestaltung Areal Zürich-/Ringstrasse, Parzellen Kat.-Nrn. 16961 & 17405, Dübendorf ZH, Resultate der Bodenuntersuchung vom 29. Oktober 2018

Auftraggeberin

Mobimo Management AG, Küsnacht  
Amara Ademoglu, Corinne Ruoss

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG  
Luca Imoberdorf, Reto Wild

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Entwicklungsabsicht

Die Mobimo ist Eigentümerin der Liegenschaften Kat.-Nrn. 17405 und 16961 an der Zürichstrasse 98 und Kat.-Nr. 16960 an der Sonnentalsstrasse 5 in Dübendorf.

Die Grundstücke befinden sich im Entwicklungsgebiet "Hochbord". Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Hochbord (genehmigt mit Verfügung Nr. 0133/17 vom 3.2.2017) wurden die Grundstücke in die Zentrumszone Z4 umgezont. Zudem wurde der Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord festgesetzt, der zusammen mit dem neuen Artikel 16b der Bau- und Zonenordnung detaillierte Festlegungen trifft (u.a. Anbaupflicht und Wohnanteil).

Für das gesamte Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Die Mobimo plant den Abbruch der Bestandesliegenschaft Zürichstrasse 98 und Neubauten auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 17405 und 16961. Zur Entwicklung eines städtebaulichen, ausseräumlichen und architektonischen Gesamtkonzepts wurde ein Studienauftrag durchgeführt, bei welchem das Projekt von Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG und Noa Landschaftsarchitektur zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde.

Das Gebäude Sonnentalsstrasse 5 (Kat.-Nr. 16960) ist voll vermietet und soll aus heutiger Sicht längerfristig bestehen bleiben. Da die künftige Nutzung heute weder nutzungsmässig noch baulich abschliessend geklärt werden kann, wird im Rahmen des Gestaltungsplans im nördlichen Teil des Perimeters ein grösserer Spielraum gewährt.

Situation mit Perimeter Gestaltungsplan  
(Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 9.4.2018)



## 1.2 Verfahren

### Privater Gestaltungsplan

Gemäss Art. 39a Abs. 1 BZO besteht im Gebiet Hochbord eine Gestaltungsplanpflicht. Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellt die Grundeigentümerin einen privaten Gestaltungsplan auf. Da das Richtprojekt nicht von der Bauordnung abweicht, genügt die Zustimmung des Stadtrates (§ 86 PBG).

## 1.3 Inhalte Gestaltungsplan

### Übereinstimmung mit der Richt- und Nutzungsplanung

Der vorliegende Gestaltungsplan entspricht dem kommunalen Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord und erfüllt die Anforderungen der Bau- und Zonenordnung.

### Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt. Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden.

## 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Planungsinstrumente

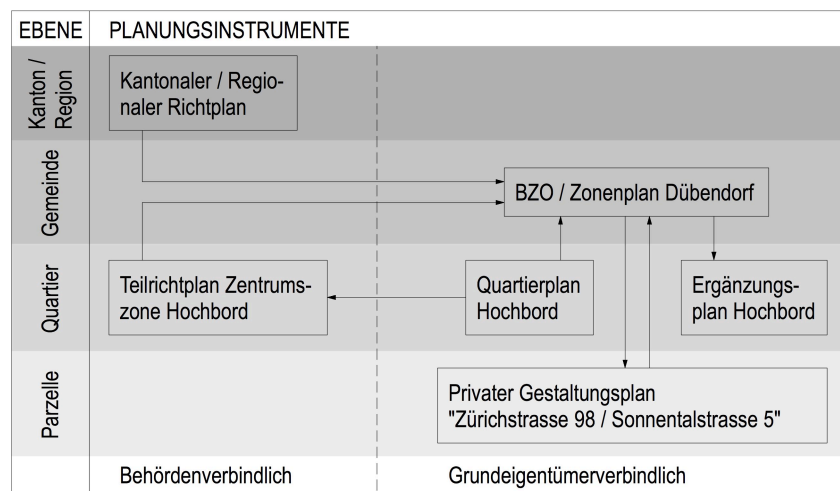
#### Einordnung Planungsinstrumente

Das Gebiet Hochbord ist im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet ausgeschieden. Durch eine langfristig ausgerichtete Neuorientierung soll es die Funktion als Siedlungsschwerpunkt von kantonalen Bedeutung übernehmen. Aus diesem Grund wurden die kommunale Richt- und Nutzungsplanung im Gebiet Hochbord revidiert. Die neuen Bestimmungen sind seit dem 7. April 2017 in Kraft.

Im Sinne einer ausgewogenen Entwicklung wurde ein Konzept erarbeitet, dessen Grundzüge im kommunalen Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" festgelegt sind.








Die nachstehende Abbildung illustriert das Zusammenspiel der Planungsinstrumente, welche für die Entwicklung des Gebiets Hochbord von Bedeutung sind und ordnet insbesondere den privaten Gestaltungsplan "Zürichstrasse 98 / Sonnentalsstrasse 5" ein. Im Folgenden wird auf die einzelnen kommunalen Planungsinstrumente eingegangen und Rückschlüsse für den privaten Gestaltungsplan "Zürichstrasse 98 / Sonnentalsstrasse 5" gezogen.

#### Übersicht Planungsinstrumente



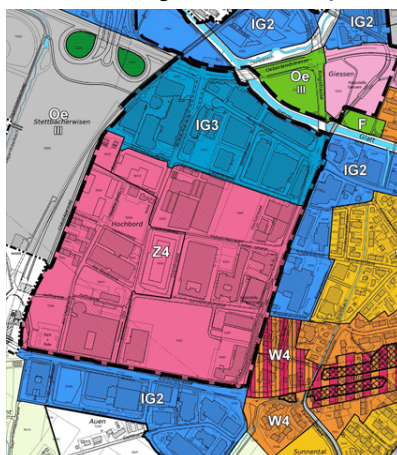
## Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord

Um das Hochbord als neues städtisches Zentrum mit einer geliebten Mischung und einer robusten Bebauungsstruktur vor den Toren Zürichs zu positionieren, werden qualitativ hochwertige Projekte eingefordert. Mit dem Teilrichtplan werden Rahmenbedingungen definiert, wie das Gebiet entwickelt werden soll. Für die Zentrumszone Z4 im Gebiet Hochbord sind mit dem Gestaltungsplan unter anderem die Einhaltung der städtebaulichen Prinzipien und der Gestaltungsgrundsätze des Teilrichtplans "Zentrumszone Hochbord" für Bebauung und Gestaltung der Freiräume, die Bewältigung des Verkehrsaufkommens und die Erfüllung der Anforderungen an Arealüberbauungen nachzuweisen. Der Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord ist behördenverbindlich.

-  Baufelder mit Blocküberbauungen / Sockelbauten
-  Städtebaulich wichtige Hochhäuser
-  Baufelder mit hohem Grünflächenanteil
-  Primäre Achsen
-  Sekundäre Achsen
-  Entwicklungseinheiten
-  Ergänzende Fusswegverbindungen mit Anordnungsspielraum oder gleichwertige Alternativen



## Bauordnung und Zonenplan



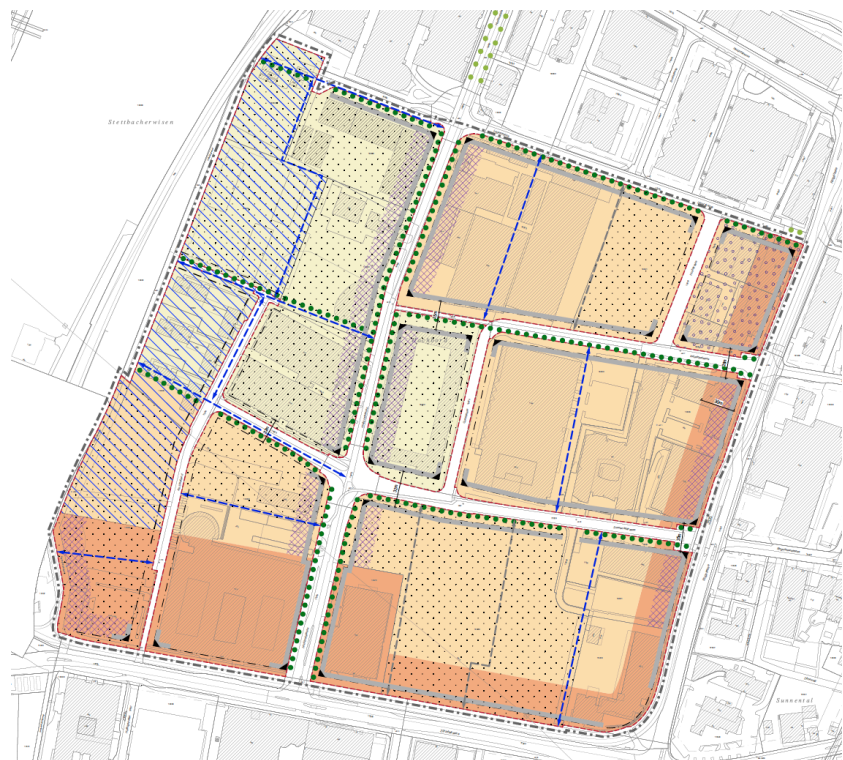
Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung wurde das Gebiet für die Wohnnutzung geöffnet und es erfolgte eine Umzonung von der Industrie- und Gewerbezone IG3 zu einer Zentrumszone Z4 mit Gestaltungsplanpflicht.

In der Bauordnung werden detailliertere Vorschriften zum Gebiet Hochbord erlassen. Insbesondere wurde ein neuer Art. 16b mit ergänzenden Vorschriften zur Zentrumszone Z4 eingefügt.

Zudem wird der Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" eingeführt, welcher die Vorschriften für die Zentrumszone Z4 verdeutlicht und sie örtlich festlegt.

Ausschnitt Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord

-  Geltungsbereich / Perimeter GP-Pflicht
-  Anbaupflicht, Eckpunkte und Linien
-  Gesamthöhe Hochhausbereich West max. 60m
-  Baumreihe / Gebäudevorzone
-  Wohnanteil min. 0% - max. 40%
-  Wohnanteil min. 40% - max. 80%
-  Wohnanteil min. 40% - max. 100%
-  Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen
-  Baufelder mit erhöhtem Lärmschutz
-  Bereich mit erhöhten Anforderungen betreffend Störfallvorsorge



Nutzung

Im Ergänzungsplan sind minimale und maximale Wohnanteile festgelegt. Dabei handelt es sich um eine Modellrechnung, die den Wohnanteil für das ganze Gebiet Hochbord berechnet, um eine optimale Abstimmung der Nutzung und Durchmischung des gesamten Gebiets sicherzustellen.

Bezogen auf die einzelnen Arealplanungen bedeutet dies, dass die mit diesem Modell berechneten Werte pro Grundstück gesamthaft eingehalten sein müssen. Das heisst, dass Nutzungsverlagerungen innerhalb eines Grundstücks auch infolge unterschiedlicher Lagequalitäten zulässig sind.

In der Zentrumszone Z4 gilt eine Baumassenziffer von  $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Bei einer maximalen baulichen Ausnützung können auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 16960, 16961, 17405 und maximal rund  $60'008 \text{ m}^3$  der Wohnnutzung zugeführt werden (Werte gerundet).

	Fläche	max. Baumasse	min. Baumasse für Wohnen	max. Baumasse für Wohnen
Teilfläche 1	6'725 m <sup>2</sup>	* $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ = 47'074 m <sup>3</sup>	0% = 0 m <sup>3</sup>	40% = 18'829 m <sup>3</sup>
Teilfläche 2	7'353 m <sup>2</sup>	* $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ = 51'473 m <sup>3</sup>	40% = 20'589 m <sup>3</sup>	80% = 41'179 m <sup>3</sup>
<b>Total</b>	<b>14'078 m<sup>2</sup></b>	<b>98'547 m<sup>3</sup></b>	<b>20'589 m<sup>3</sup></b>	<b>60'008 m<sup>3</sup></b>



Der Ergänzungsplan Hochbord sieht entlang der Ringstrasse publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen vor. Diese Vorgabe gilt auf einem Abschnitt im Bereich der Haltestelle der Glattalbahnen für die Grundstücke Kat. Nrn. 16960 und 16961.

Bebauung

Gemäss Art. 16b Abs. 2 BZO ist an die im Ergänzungsplan bezeichneten Linien mit Anbaupflicht auf einer Anstosslänge von mindestens 80% anzubauen. Es besteht ein Anordnungsspielraum von maximal 1.00 m. Gebäudevorsprünge dürfen nicht über die Baulinien hinausragen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens kann von der Anbaupflicht abgewichen werden, wenn dadurch städtebaulich bessere Lösungen erzielt werden.














Freiraum

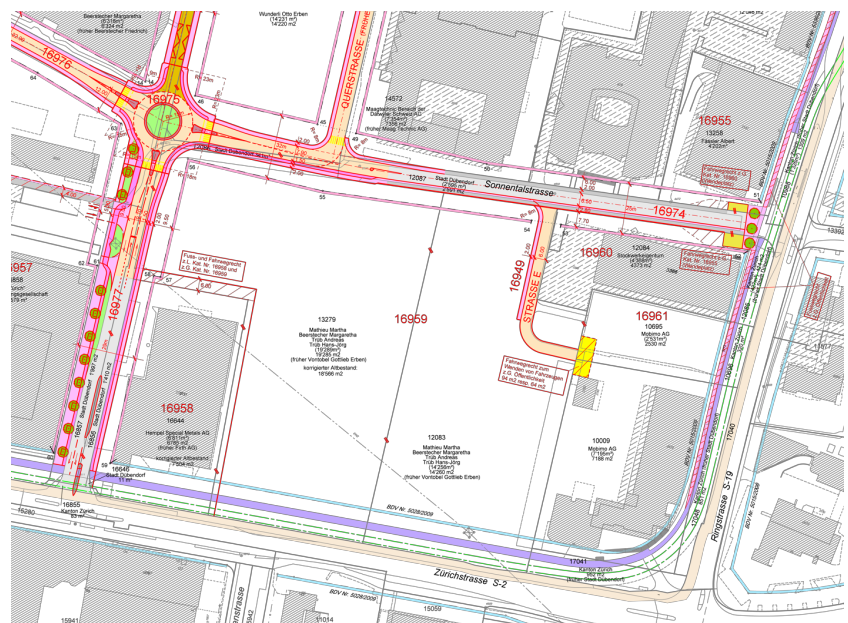
Die Freiflächenziffer in der Zentrumszone Z4 ist auf 20% festgelegt.

Quartierplan Hochbord

Im Jahr 2012 wurde mit dem Quartierplan Hochbord die Erschliessung und Landarrondierung des Gebiets geregelt. Wichtig ist das darin bestätigte rückwärtige Erschliessungsregime mit der für den Individualverkehr gesperrten Mischverkehrsfläche im mittleren Teil der Hochbordstrasse. Darüber hinaus wurden an verschiedenen Orten die öffentlichen Fuss- und Velowege mittels Parzellen oder Dienstbarkeiten gesichert. Mit den Verkehrsbaulinien wurde der öffentliche Raum festgelegt.

Auszug Quartierplan Hochbord,  
 Verfasser:  
 Sennhauser, Werner & Rauch AG

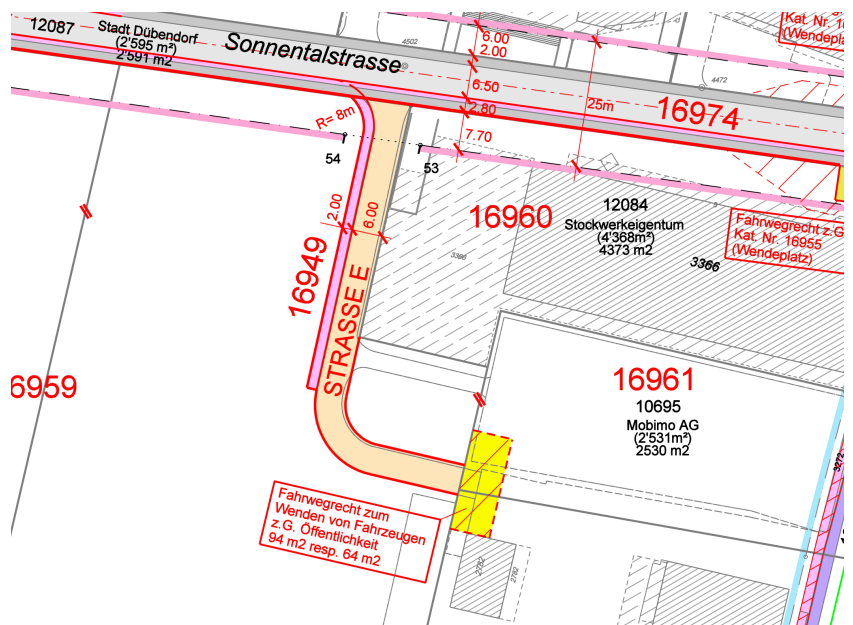
-  Quartierplanperimeter
-  während des Verfahrens entlassene Gebietsteile
-  Bestehende Fahrbahn
-  Bestehender Gehweg
-  Fahrbahn
-  Fahrbahn Bus
-  Gehweg
-  Private Ein- und Ausfahrten
-  Radweg
-  Rad- und Gehweg gemäss Stadtbahnprojekt
-  Rabatte, Grünfläche
-  Inselflästerung
-  Dienstbarkeitsflächen
-  Rechtskräftige Verkehrsbaulinien
-  Projektierte Verkehrsbaulinien
-  Aufzuhebende Verkehrsbaulinien
-  Glattalbahnen
-  Weg - Dienstbarkeiten
-  Neue Grenze
-  Neue Kataster Nr.



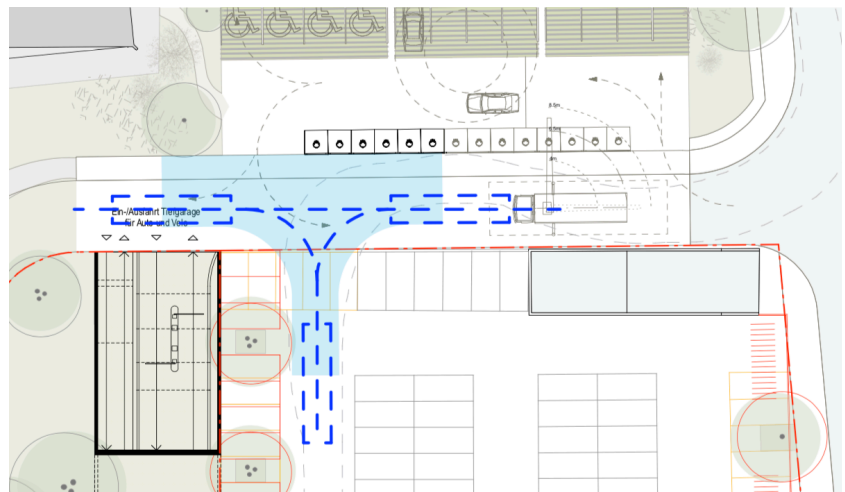
Verkehrerschliessung  
(Quartierstrassen)

Die Verkehrerschliessung der Grundstücke erfolgt über die Sonnentallstrasse und die Stichstrasse Kat.-Nr. 16949. Diese Stichstrasse wurde erstellt, um alle drei Grundstücke der Mobimo eigenständig zu erschliessen. Da nun eine Lösung zur gesamthaften Erschliessung vorliegt, könnte die Stichstrasse zumindest teilweise aufgehoben werden. Zumindest der Bereich der im Quartierplan mittels einer Dienstbarkeit gesicherten Kehrmöglichkeit muss verlegt werden. Diese Regelung erfolgt vorgängig zur Festsetzung des Gestaltungsplanverfahrens.

Kehrmöglichkeit gemäss Quartierplan



Entsorgungsstelle und neue Kehrmöglichkeit auf Nachbargrundstück gemäss Richtprojekt (Etappe I)  
Quelle: Züst Gübeli Gambetti, 14.5.2019



Öffentlicher Verkehr

Die Grundstücke liegen nahe der Tramhaltestelle Ringwiesen und der Bushaltestelle Sonnentall sowie der S-Bahnstation Stettbach und sind durch dieses Angebot gut erschlossen.

Fuss- und Radwege

Gemäss dem kommunalen Richtplan ist entlang der Zürichstrasse ein übergeordneter Radweg geplant. Entlang der Sonnentalstrasse sind sowohl ein Rad- wie auch ein Fuss- und Wanderweg eingetragen.

Im Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord ist eine Fusswegverbindung (mit Anordnungsspielraum) zwischen Sonnentalstrasse und Zürichstrasse im Bereich des Gestaltungsplanperimeters eingetragen. Diese Wegverbindung wurde im benachbarten Gestaltungsplan auf Kat.-Nr. 17413 festgelegt, weshalb in diesem Gestaltungsplan keine öffentliche Wegverbindung erstellt werden muss.

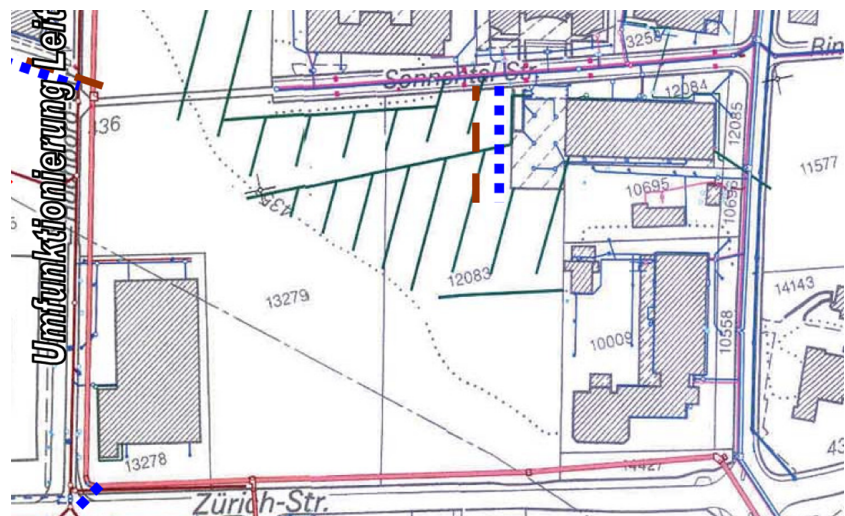
Parkierung

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 homogeneres Strassenbild zu erreichen.

Kanalisation

Die Entwässerung soll im Teil-Trennsystem erfolgen:

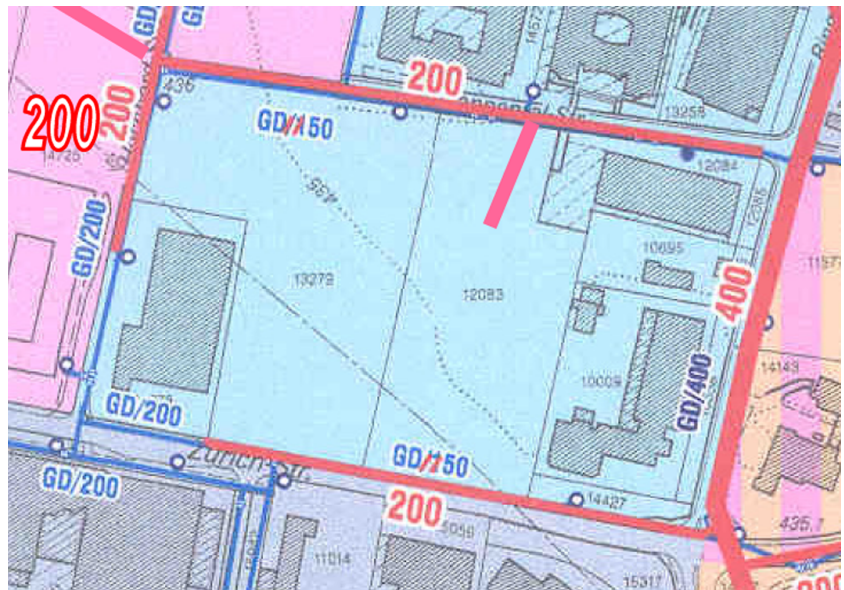
- Das Schmutzwasser ist über die Misch- und Schmutzwasserkanäle abzuleiten.
- Dachwasser und nicht verschmutztes Platzwasser ist, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser in Regenwasserkanälen abzuführen. Überläufe von Versickerungsanlagen sind an die Regenwasserkanäle anzuschliessen.
- Allfällige bestehende Drainagen sind, soweit sie noch gebraucht werden, an die entsprechenden Regenwasserleitungen anzuschliessen.



- (geplante Mischwasserkanalisation, inzwischen erstellt)
- (geplante Regenwasserkanalisation, inzwischen erstellt)

Wasserversorgung

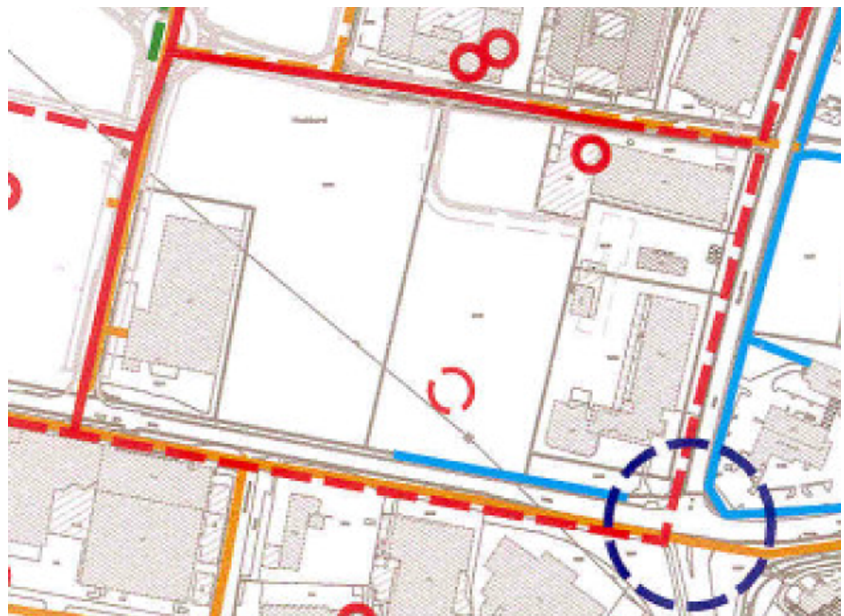
Das Areal wird ist mit Wasserleitungen genügend erschlossen.



Geplante oder zu vergrößernde Wasserleitung

Elektrizitätsversorgung

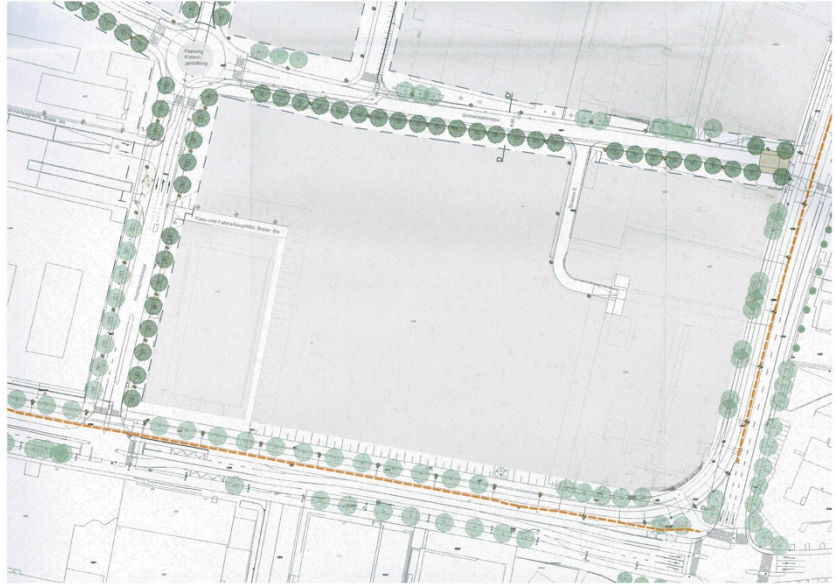
Die Trassen der Kabelleitungen verlaufen innerhalb der Erschliessungsstrassen. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 16960 besteht eine Transformatorenstation.



## Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum

In Ergänzung zum Quartierplan wurde eine behördenverbindliche "Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum" entwickelt. Diese sieht Bäume entlang der Ringstrasse und eine Baumallee entlang der Hochbordstrasse vor.

Planausschnitt Leitidee  
Gestaltung öffentlicher Raum



## Energieplan

Der Energieplan der Stadt Dübendorf wurde überarbeitet. Der genehmigte Energieplan sieht für das Gebiet Hochbord vor, dass der Energieträger Gas nicht priorisiert wird. Es werden arealbezogene Versorgungslösungen auf Basis von erneuerbaren Energieträgern angestrebt.

Bei Neuüberbauungen sind im Rahmen der Gestaltungspläne Energiekonzepte vorzulegen, mit welchen der Zielwert von maximal 30% (des zulässigen Energiebedarfs) an fossiler Energie nachzuweisen ist.

## 2.2 Umweltrechtliche Vorgaben

### Lärm

Im Lärmgutachten, das im Rahmen des Quartierplans Hochbord erstellt wurde, ist aufgezeigt worden, dass die Einhaltung der Planungswerte mit entsprechenden Massnahmen grundsätzlich möglich ist. Die Einhaltung der Planungswerte wurde nicht parallel zum Quartierplan mit entsprechenden Lärmgestaltungsplänen gesichert, sondern ist im Rahmen der Gestaltungspläne, die für das ganze Gebiet des Quartierplans Hochbord obligatorisch zu erstellen sind, nachzuweisen.

Im Rahmen des Quartierplans «Hochbord» wurden die Grundstücke bzw. Baufelder im Gebiet Hochbord auf die hinreichende Erschliessung geprüft. Noch nicht erschlossene Gebiete wurden im Ergänzungsplan «Zentrumszone Hochbord» bezeichnet und mit Art. 16b Abs. 5 BZO erhöhte Lärmschutzanforderungen definiert. Der vorliegende Gestaltungsperimeter ist von dieser Bestimmung jedoch nicht betroffen, womit die IGW zur Anwendung kommen.

### Strahlung

Am südwestlichen Rand das Grundstück Kat.-Nr. 17405 verläuft eine Freileitung für Starkstrom, welche niederfrequente magnetische und zum Teil elektrische Felder erzeugt (NIS). Dies schränkt die Bebaubarkeit des Grundstücks geringfügig ein.

### Immissionsgrenzwert

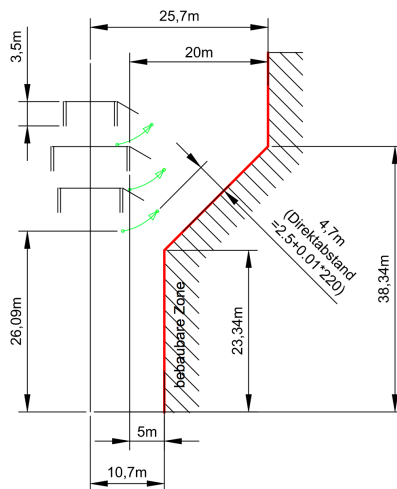
Die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) regelt in erster Linie die Begrenzung der Emissionen von elektrischen und magnetischen Feldern. Die NISV trat am 1. Februar 2000 in Kraft. Es werden zwei Kategorien unterschieden:

- Für bereits bestehende Anlagen oder bereits eingezonte Grundstücke (relevant für das Grundstück Kat.-Nr. 17405) gilt ein Immissionsgrenzwert von 100  $\mu$ T.
- Für Anlagen, welche nach dem 1. Februar 2000 erstellt wurden oder für Grundstücke, die nach diesem Datum eingezont wurden, gilt der Anlagengrenzwert von 1  $\mu$ T.

Da die Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter vor dem Jahr 2000 eingezont wurden, gilt der höhere Grenzwert von 100  $\mu$ T. Die maximale Belastung am nächsten Punkt zur Hochspannungsleitung (Baubereich B) beträgt rund 4  $\mu$ T.

### Leitungsabstand

Die Verordnung über elektrische Leitungen (Leitungsverordnung LeV) regelt grundsätzlich Erstellung, Betrieb und Instandhaltung von elektrischen Leitungen. Für Bauvorhaben und Umnutzungen in Leitungsnähe ist insbesondere Art. 38 LeV (Abstand von Hochspannungsleitungen) und der entsprechende Anhang 8 relevant.



Legende

- 220-kV SG Auwiesen-Fällanden
- Baulinie

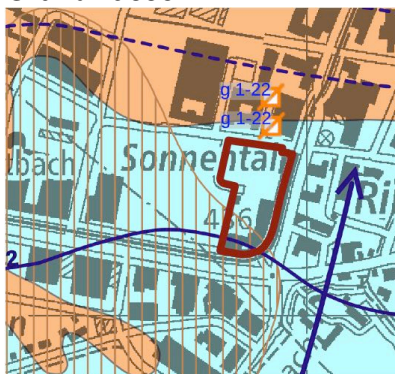
Verkabelung

Gemäss Art. 38 Abs. 5 LeV dürfen sich im Leitungsbereich (10.7 m ab Leitungsachse) keine Gebäude befinden. Im Anlagenbereich (25.7 m ab Leitungsachse) gelten Auflagen bezüglich der Bauhöhe.

Die Berechnungen der Alpiq EnerTrans AG (im Auftrag der Netzbetreiberin Swissgrid AG) vom 20. September 2017 (vgl. Beilage) ergab für den berechneten Standort maximale Bauhöhen von 23.34 m (10.7 m ab Leitungsachse) bis 38.34 m (25.7 m ab Leitungsachse), vgl. Abbildung links (Quelle Alpiq).

Eine mögliche Verkabelung der Leitung wurde 2017 mit den Beteiligten (EWZ, Swissgrid AG, Electrosuisse, Alpiq, CFW EMV-Consulting AG) und Fachexperten (Axpo, AF Consult AG, Braavos GmbH) im Rahmen des westlich angrenzenden Gestaltungsplans Hochbord Kat.-Nr. 17413 geprüft. Aufgrund des hohen technischen und finanziellen Aufwands wurde die Idee jedoch verworfen. Die Hochspannungsleitungen Auwiesen-Fällanden (TR 1210) sind für die Energieversorgung der Agglomeration Zürich von hoher Wichtigkeit. Ausschlaggebend für den Verzicht auf die Weiterverfolgung des Projekts war deshalb die Aussage der Fachleute, dass eine Teilverkabelung besonders störungsanfällig ist.

Grundwasser

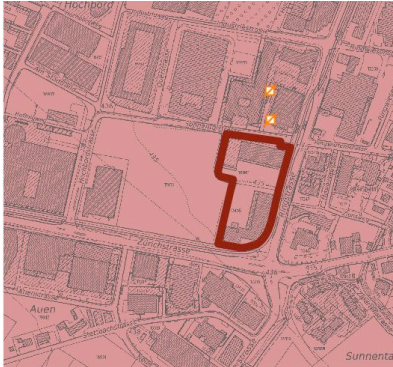


Ausschnitt Grundwasserkarte Mittelstand (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 9.4.2018)

Im Untergrund verläuft ein Schotter-Grundwasserleiter mit grosser Mächtigkeit. Die Kote des Mittelwasserstandes befindet sich auf rund 432 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 Grundwasserschutz-zonen, 2003").

## Gewässerschutz



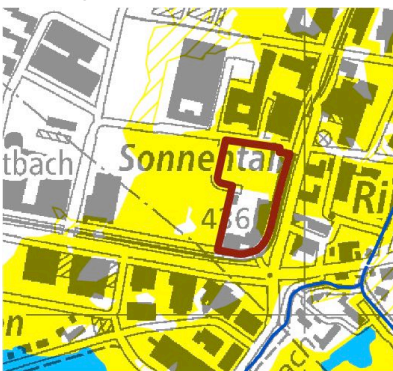
Ausschnitt Gewässerschutzkarte  
(Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 9.4.2018)

## Wärmenutzung



Ausschnitt Wärmenutzungsatlas  
(Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 9.4.2018)

## Naturgefahren



Ausschnitt Naturgefahrenkarte  
(Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 9.4.2018)

Das Gestaltungsplanareal befindet sich im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>.

Gemäss Art. 29 Abs. 1 Ziff. a der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) ist dieser Bereich besonders gefährdet. Er umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete (Anhang 4 GSchV).

In Art. 32 Abs. 2 GSchV sind Anlagen und Tätigkeiten aufgelistet, für welche in diesem Gewässerschutzbereich eine Bewilligung erforderlich ist.

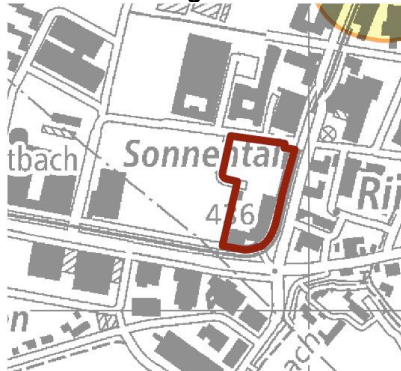
Das Areal liegt in der Zone C. Erdsonden sind in dieser Zone grundsätzlich zulässig, in der Regel jedoch mit Auflagen zum Schutz des Grundwasserleiters (z.B. Verrohrung, Abdichtung, Tiefenbegrenzung).

Gemäss Naturgefahrenkarte besteht im Gestaltungsplanperimeter teilweise eine geringe Gefährdung (Hinweisbereich).

Es wurde deshalb ein Objektschutzgutachten erarbeitet, welches die nötigen Schutzkoten und Massnahmen zur Einhaltung dieser definiert (vgl. Beilage).



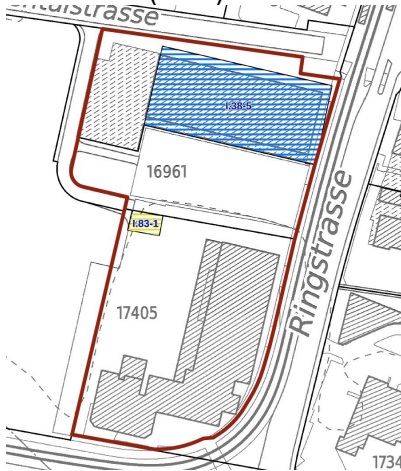
### Störfallvorsorge



Ausschnitt Chemie-Risikokataster  
(Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 7.5.2018)

Die Risikoanlagen im Kanton Zürich sind im Chemie-Risikokataster ersichtlich. Der Kataster legt Konsultationsbereiche (KOB) fest, in welchen eine Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge notwendig ist. Der Gestaltungsplanperimeter liegt nicht in der Umgebung einer Risikoanlage. Es ist somit keine Koordination bezüglich Störfallvorsorge erforderlich.

### Kataster der belasteten Standorte (KbS)



Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte  
(Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 17.1.2019)

Auf den Parzellen Kat.-Nr. 17405 (keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten) und 16961 (untersuchungsbedürftig) sind gemäss KbS belastete Standorte vorhanden.

Es wurden von der Grundeigentümerin ein Fachgutachten sowie erste Bodenuntersuchungen in Auftrag gegeben. Detaillierte Informationen können den dem Erläuterungsbericht beigelegten Unterlagen entnommen werden.

## 3. Richtprojekt

### 3.1 Städtebaulicher Ansatz

#### Ausgangslage und Ziel

Das an der Stadtgrenze zu Zürich gelegene und bestens erschlossene Gewerbegebiet «Hochbord» ist im Begriff, sich zu einer dichten und vielfältigen Zentrumszone zu entwickeln. Das Areal an der Ecke Sonnenthal- und Zürichstrasse spielt dabei eine wesentliche Rolle: Eine Neuüberbauung wird zum Tor und Gesicht des Quartiers im Südwesten. Desgleichen bietet der auf dem angrenzenden Grundstück geplante Stadtpark mit einzelnen Wohntürmen eine einmalige Qualität, an die der städtebauliche Ansatz anknüpft.

Zwischen den inselhaften, grossmassstäblichen Investments und den emporwachsenden Neubauten der näheren Umgebung soll ein offener Ort entstehen, der dem Quartier hochwertigen wie bezahlbaren Wohnraum und belebende Impulse verschafft.

#### Städtebauliche Komposition

Aus der Klarheit der städtebaulichen Setzung spricht das Bekenntnis zum öffentlichen Raum: Es geht darum, Verbindungen und Durchlässigkeit zu schaffen – zum Park hin und zwischen den Häusern. Dazu gliedern sie sich in ein Ensemble von unterschiedlich hohen Riegel- und Punktbauten, die zusammen einen sorgfältig zonierten Wohnhof fassen.

Der riegelartigen Bebauung zur Ringstrasse hin fehlt – trotz lärmschützender Funktion – bewusst das Hermetische. In einzelne Segmente gegliedert und mit gebäudeinternen privaten Durchgängen versehen, zielt sie auf eine Vitalisierung des Erdgeschosses mittels publikumswirksamer Nutzungen. Im Süden zur Zürichstrasse formuliert sie im Zusammenspiel mit dem Bürobau eine urbane Platzsituation.

In der Parzellentiefe löst sich die Überbauung in zwei Punktbauten auf. Sie bilden einen dezidierten "Einlenker" und vermitteln den Übergang zum Park. Dank der austarierten Anordnung profitieren fast alle Wohnungen der Überbauung von einem Blick ins Grüne. Insgesamt entsteht trotz stattlicher Baumasse der Eindruck eines menschlichen Massstabs und "geräumigen Ganzen", das identitätsstiftend wirkt und sich mit der Umgebung verwebt.

## 3.2 Bebauung

### Architektonischer Eindruck

Die architektonische Umsetzung zielt auf ein wohnliches Gesamtbild. Die Fassadengestaltung differenziert zwischen Strassen- und Hofseite sowie zwischen Wohn- und Bürobau. Alle Häuser erhalten als verbindendes Element einen klassischen Sockel sowie – dank eines deutlichen Dachvorsprungs – einen dezidierten Abschluss. Auch die Farbgebung unterstützt die klassische Dreiteilung der Fassaden. Darüber hinaus werden die Hoffassaden des Riegelbaus sowie jene der Punktbauten durch geschossweise leicht versetzte Balkone akzentuiert, was summa summarum einen zeitlosen und gleichwohl spielerischen Eindruck befördert.

### Riegel- und Punktbauten

Die unterschiedlichen Gebäudetypologien aus schlanken Riegel- sowie flächigen Punktbauten bringen eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungsgrundrisse hervor. Im Riegel entlang der Ringstrasse wird oberhalb eines überhohen Gewerbesockels auf sechs Obergeschossen gewohnt. Das als Antwort auf die Lärmproblematik schlank gehaltene Volumen bietet dabei sehr gut belichtete und günstig orientierte Wohnräume. Sämtliche Wohnungen partizipieren am westlich gelegenen Park; grössere Wohnungen ab 3.5-Zimmer sind gar auf zwei Seiten hin ausgerichtet.

In den Punktbauten wird inklusive Erdgeschoss auf acht Etagen gewohnt. Sie sind als 6-Spänner organisiert: Vier Wohnungen pro Geschoss sind jeweils über Eck angeordnet, zwei 2.5-Zimmer-Wohnungen jeweils einseitig nach Osten oder Westen orientiert.

### Bürobau

Der Bürobau an der Zürichstrasse verfügt über sieben Geschosse und dank prominenter Lage über eine gute Visibilität und attraktive Adresse. Zwei innenliegende Kerne sowie 1'030 m<sup>2</sup> Fläche pro Geschoss ermöglichen vielfältige Nutzungen und sind dank eines Bürorasters von 1.35 m im Bedarfsfall flexibel und einfach unterteilbar.

### 3.3 Freiraum

#### Freiraumkonzept

Tragende Entwurfs- bzw. Freiraumidee ist die Verzahnung von Stadtpark und Wohnhof der Überbauung. Das Projekt begreift den Ort als Teil des angrenzenden Parks und verbindet diesen mit der Auflösung der Westseite bis hin zum Riegelbau an der Ringstrasse. Damit entsteht ein Anspruch auf ein "Wohnen im Park", das agglomerationstypische Wohnqualitäten an einem urban gelegenen Ort anbietet.

Entsprechend überlagert sich im Zwischenraum der Punktbauten die Parkgestaltung mit jener des halbprivaten Wohnhofs. Es entsteht ein sanfter, fließender Übergang zwischen der nachbarschaftlichen Wiese und den daraus organisch erwachsenen, grünen Inseln. Diese setzen sich im Hofraum fort und sind teils mit unterschiedlichen Nutzungen wie Spiel- oder Sitzplätzen angereichert. Konzeptionell wird ein farbiges Bild einer vielfältigen Pflanzenwelt vermittelt.

Geschwungene Wege führen den Langsamverkehr durch die Umgebungsflächen. Neben den beiden zentralen Fuss- und Veloverbindungen, welche diagonal über den Wohnhof führen, sorgt eine feingliedrige Wegstruktur für Durchlässigkeit und Anbindung in sämtliche Richtungen. Im Kontrast dazu wird an der Kreuzung Zürich-/Ringstrasse ein urbaner Platz projiziert.

### 3.4 Erschliessung und Parkierung

#### Verkehrslösung

Die Tiefgarage sowie die Abstellplätze für den Güterumschlag und einzelne Besucherparkplätze werden gemäss den Vorgaben des Teilrichtplans über die Sonnenthalstrasse erschlossen; die vorhandene Tiefgaragenzufahrt wird weiterhin genutzt. Die Feuerwehrezufahrt und Anlieferung erfolgen direkt über den Hof

Die Überbauung ist ansonsten frei von motorisiertem Individualverkehr. Die Veloabstellplätze für den Tagesbedarf werden im Wohnhof bei den Hauseingangsbereichen erstellt. Zusätzlich stehen in den Wohnhäusern Veloräume mit Kinderwagenabstellplätzen zur Verfügung.

Der Zugang zu den unterirdischen Veloabstellplätzen erfolgt über eine neben der Rampe für den motorisierten Verkehr gelegene Velorampe.

## 4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

### 4.1 Zweck

#### Ziele

Ziff. 1 der Bestimmungen

Der Zweckartikel des privaten Gestaltungsplans Hochbord Zürichstrasse 98 / Sonnentälstrasse 5 hat eine qualitativ hochstehende Wohn- und Gewerbeüberbauung zum Ziel. Die Ziele beziehen sich im Grundsatz auf die Ziele gemäss Art. 39a Abs. 3 BZO, wonach für die Arealplanung folgende Nachweise zu erbringen sind:

- Die Einhaltung der städtebaulichen Prinzipien und der Gestaltungsgrundsätze des Teilrichtplans "Zentrumszone Hochbord" für Bebauung und Gestaltung der Freiräume
- Die Bewältigung des Verkehrsaufkommens
- Die Einhaltung der Pegelwerte gemäss Art. 16b in den im Ergänzungsplan bezeichneten Gebieten
- Die Erfüllung der Anforderungen an Arealüberbauungen

### 4.2 Bestandteile und Geltungsbereich

#### Bestandteile

Ziff. 2 Abs. 1 der Bestimmungen

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient den Behörden der Stadt Dübendorf und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

#### Geltungsbereich

Ziff. 2 Abs. 2 der Bestimmungen

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 16960, 16961 und 17405 mit einer Landfläche von insgesamt 14'078 m<sup>2</sup>.

Zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Dübendorf ist die Verlegung der Dienstbarkeit für die Wendemöglichkeit an der Stichstrasse zu regeln.

Das heutige Fahrwegrecht zum Wenden von Fahrzeugen auf der Parzelle Kat.-Nr. 16961 soll in Absprache mit der Stadt Dübendorf künftig auf der Parzelle Kat.-Nr. 17780 sichergestellt werden und ist entsprechend im Grundbuch zu sichern.

Verhältnis zum  
übrigen Baurecht  
Ziff. 3 der Bestimmungen

### 4.3 Ergänzendes Recht

Für die Beurteilung der Baubewilligungen ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht.

Da die BZO der Stadt Dübendorf noch nicht an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst ist und das Bauvorhaben zeitnah an die Genehmigung des Gestaltungsplans erfolgt, stützt sich der Gestaltungsplan auf das kantonale PBG in der Fassung bis am 28. Februar 2017 ab.

Anforderungen  
Ziff. 4 Abs. 1 der Bestimmungen

### 4.4 Gestaltung

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine "sehr gute" Gesamtwirkung zu erreichen ist. Die in § 71 PBG beschriebenen Kriterien sind wegleitend für die Beurteilung. Der Gestaltungsplan und das von der Stadtbildkommission beurteilte Richtprojekt bilden eine geeignete Grundlage zur Erreichung der geforderten sehr guten Gesamtwirkung.

Die Jury des Studienauftrages beurteilte, dass das Projekt grundsätzlich die Anforderungen § 71 PBG einhält. Die umfassende Beurteilung der "besonders guten" Gestaltung gemäss § 71 PBG ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Richtprojekt  
Ziff. 4 Abs. 2 und 3 der Bestimmungen

Zur Vereinfachung des Vollzugs dient als Beurteilungsstandard das Richtprojekt von Züst Gübeli Gambetti Architekten und Noa Landschaftsarchitektur. Dieses zeigt auf, wie die Wohn- und Gewerbeüberbauung gestaltet wird. Es hat richtungsweisenden Charakter für die Überbauung, insbesondere kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Materialien, Freiräume und Erschliessung. Verbesserungen sind zu unterstützen, Verschlechterungen hingegen abzulehnen.

## Baubereiche für Hauptgebäude

Ziff. 5 Abs. 1–3 der Bestimmungen

## 4.5 Bebauung

Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden, wobei ausser im Baubereich E pro Baubereich nur ein Hauptgebäude erstellt werden darf. Im Baubereich E müssen, wie im Richtprojekt vorgesehen, zwei Hauptgebäude erstellt werden.

Wo möglich gewährt der Gestaltungsplan gegenüber dem Richtprojekt einen Projektierungsspielraum von rund 2 m. Ausnahmen bilden Situationen, wo ein Baubereich durch eine Verkehrsbaulinie begrenzt wird, respektive wo aufgrund der noch nicht festgelegten Nutzungen ein grösserer Spielraum bestehen soll (betrifft insbesondere den Baubereich E).

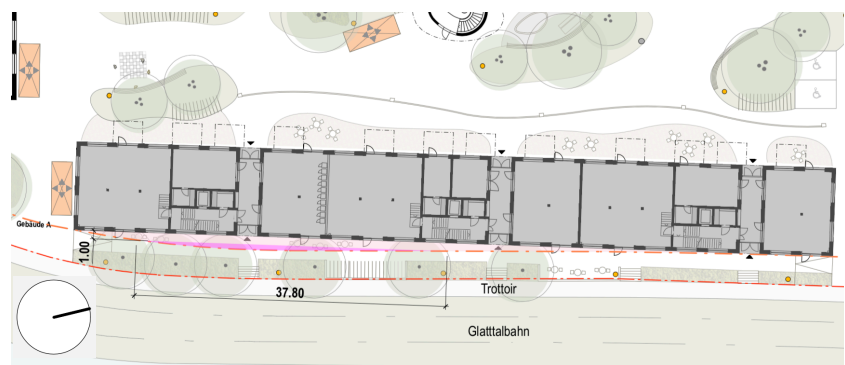
Im Übrigen gelten für die Lage der Gebäude die Festlegungen des Ergänzungsplans und Art. 16b Abs. 2 bezüglich Anbaupflicht. Demnach ist an die im Ergänzungsplan bezeichneten Eckpunkte mit Anbaupflicht beidseitig jeweils mit einer Anbaulänge von mindestens 15 m anzubauen. An die Linien mit Anbaupflicht ist auf einer Anstosslänge von mindestens 80% anzubauen. Es besteht ein Anordnungsspielraum von maximal 1.0 m. Gebäudevorsprünge dürfen nicht über die Baulinien hinausragen.

Im Jurybericht des Studienauftrags wurde im Hinblick auf die weitere Projektierung empfohlen, die Adressierung des Bürobaus und die räumliche Qualität des Vorbereichs an der Ecke Zürich-/Ringstrasse nochmals vertieft zu behandeln.

Um den Vorbereich besser zu fassen, wurde der Baukörper entlang der Ringstrasse in Richtung Süden verschoben. Aufgrund des Verlaufs der Baulinie führt dies jedoch zu einer geringeren Anstosslänge als 80%, da gleichzeitig auch in Richtung Westen von der Baulinie abgerückt werden muss.

Gemäss Art. 16b Abs. 2 kann jedoch im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens von der Anbaupflicht abgewichen werden, wenn dadurch städtebaulich bessere Lösungen erzielt werden.

Mehr als 1.0 m Abweichung von der Baulinie auf einer Länge von 37.8 m  
Quelle: Züst Gübeli Gambetti Architekten



## Vordächer

Ziff. 5 Abs. 4 der Bestimmungen

Um die Gestaltungsspielraum gegenüber den gesetzlichen Bestimmungen (max. 2.0 m) etwas zu erhöhen, dürfen einzelne Vordächer im Sockelgeschoss bis zu 3.0 m über die Mantellinien hinausragen. Davon ausgenommen sind die Baubereichabschnitte, welche durch eine Baulinie begrenzt sind. Hier gilt das übergeordnete kantonale Recht, wonach Vorsprünge bis max. 1.5 m erlaubt sind.

## Bauliche Dichte

Ziff. 5 Abs. 5 und 6 der Bestimmungen

Die insgesamt maximal zulässige Ausnützung von 98'547 m<sup>3</sup> oberirdischer Baumasse über das gesamte Gestaltungsplangebiet entspricht den Zonenvorschriften gemäss der Bau- und Zonenordnung. Gemäss der Berechnung in Kap. 2.1 entfallen davon min. 20'589 m<sup>3</sup> bis max. 60'008 m<sup>3</sup> auf die Wohnnutzung.

Die Baubereiche werden sowohl in ihrer Fläche (Ziff. 5 Abs. 1 GP) als auch in ihrer Höhe (Ziff. 5 Abs. 7 GP) begrenzt. Beide Masse verfügen gegenüber dem Richtprojekt über einen angemessenen Spielraum. Für die Sicherstellung einer angemessenen Nutzungsdurchmischung ist der Mindestanteil an Wohnen und Gewerbe gemäss dem Ergänzungsplan zur Zentrumszone Hochbord jederzeit einzuhalten.

Ausgehend von 168 Wohnungen respektive 426 Zimmer in der ersten Etappe gemäss Richtprojekt und einer mittleren Wohndichte von 0.6 Bewohnern pro Zimmer beziehungsweise einer Belegungsdichte von 2.2 Bewohnern pro Wohnung (Quelle: BFS – Gebäude- und Wohnungsstatistik 2016) beträgt die Anzahl erwarteter Bewohner in der Phase 1 (Baufeld A–D) rund 260 bis 370. Zusätzlich rechnet die Grundeigentümerin mit rund 250 Beschäftigten. Damit resultiert bei Vollausbau der Phase 1 (Grundstücksfläche ~9800 m<sup>2</sup>) eine Nutzungsdichte von rund 550 K/ha. Für die Phase 2 wird mit einer vergleichbaren Nutzungsdichte gerechnet.

## Gesamthöhe, gewachsener Boden und Fussabdruck Erdgeschoss

Ziff. 5 Abs. 7 der Bestimmungen

Abgestimmt auf das Richtprojekt legt der Gestaltungsplan für jeden Baubereich eine Gesamthöhe mittels Höhenkoten über Meer fest. Neben der Verankerung des städtebaulichen Konzepts sichert die Bestimmung auch die Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe von 25 m (Hochhausgrenze).

Ebenso wird für die Baubereich A–D der maximal zulässige Fussabdruck des Erdgeschosses (ohne Balkone o.ä.) definiert, um das komplette Überbauen der Baubereiche zu verhindern und so die Qualitäten des Richtprojekts zu sichern. Die maximal zulässigen Fussabdrücke entsprechen dem Richtprojekt inklusive einem Spielraum von rund 10%.

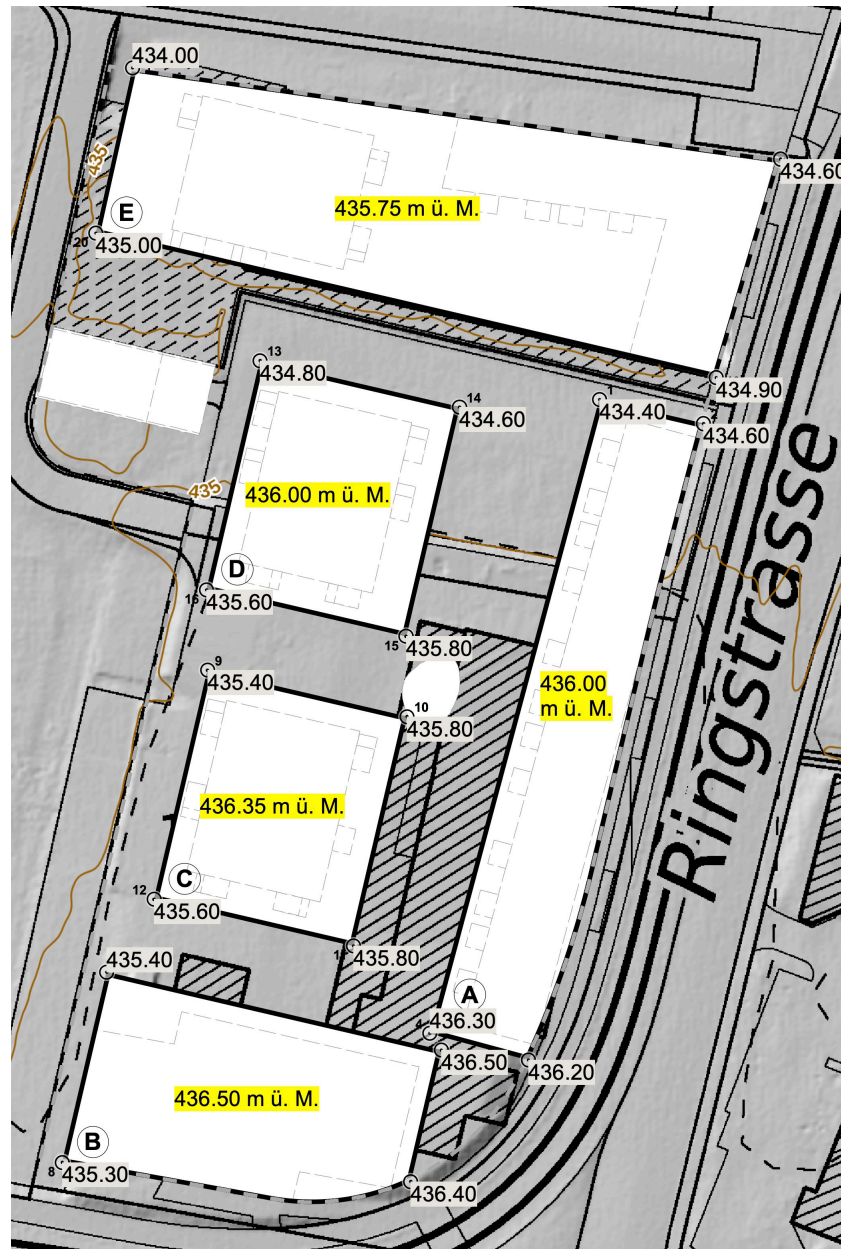
Gemäss § 5 Abs. 1 ABV gilt grundsätzlich der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens als gewachsener Boden. Mit dem Gestaltungsplan besteht jedoch die Möglichkeit, den gewachsenen Boden neu festzulegen (vgl. § 5 ABV). Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Gestaltungs-



plan Gebrauch gemacht, indem der gewachsene Boden aufgrund der heutigen Terrainshöhe pro Baubereich als einheitliche Terrainskote festgelegt wird.

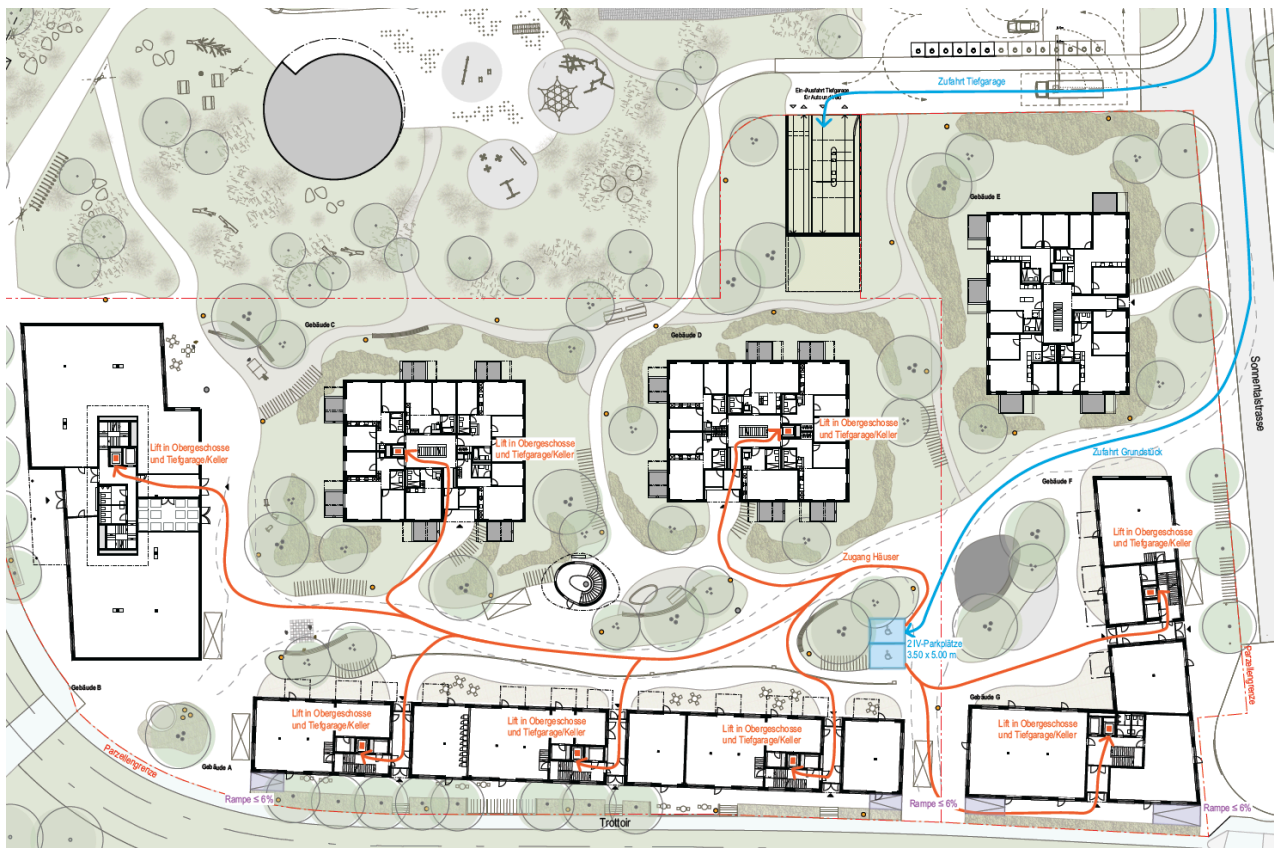
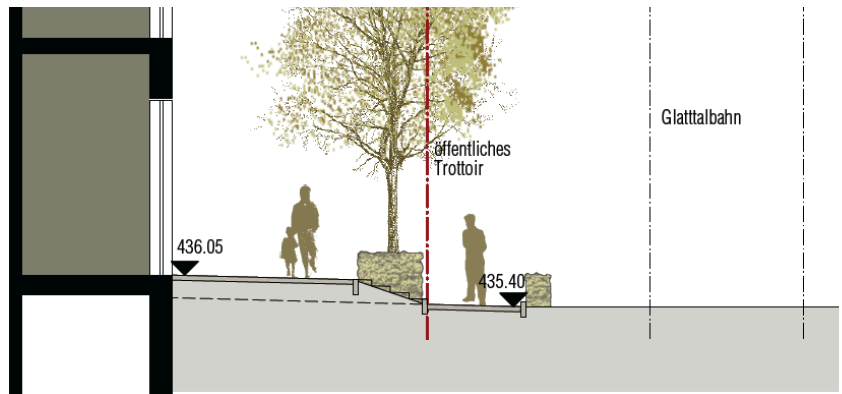
Der gewachsene Boden richtet sich nach dem heute bestehenden Terrain. Aus Gründen des Hoch- und Grundwasserschutzes muss die Erdgeschosseshöhe jedoch teilweise angehoben werden.

Definierte Terrainskote (gelb) und heutiges Terrain (grau)  
Quelle: maps.zh.ch, Digitales Terrain Modell (DTM)



Trotz der Hochwasserschutzmassnahmen ist das öffentlich zugängliche Areal für jede Person ohne Erschwernis oder Hilfe von Dritten zugänglich und nutzbar (Rampen  $\leq 6\%$ ). Die SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» wird eingehalten.

Schnitt mit Massnahmen Hochwasser-  
 schutz (rechts) und Nachweis SIA 500  
 (unten)



**Technische Aufbauten**  
 Ziff. 5 Abs. 8 der Bestimmungen

Gemäss Teilrichtplan sind technische Aufbauten (namentlich bei Hochhäusern) zu vermeiden resp. sie sind in den Hauptkörper des Gebäudes zu integrieren. Gewisse Aufbauten sind gemäss Richtprojekt nicht zu vermeiden. Für diese gilt jedoch eine erhöhte Gestaltungsanforderung.

**Unterirdische Gebäude**  
 Ziff. 5 Abs. 9 der Bestimmungen

Unterirdische Gebäude sind grundsätzlich auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Im Bereich von Baumpflanzungen sind jedoch geeignete Massnahmen zu ergreifen.

Entlang der Zürichstrasse und Ringstrasse sind diese Bauten im Baulinienbereich nicht zulässig.

## Besondere Gebäude

Ziff. 5 Abs. 10 der Bestimmungen

Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sollen auf dem gesamten Areal angeordnet werden können und sind deshalb auch ausserhalb der Baubereiche zulässig (vgl. Art. 35 Abs. 4 BZO). Es handelt sich dabei insbesondere um Infrastrukturbauten wie Tiefgarageneinfahrten und -aufgänge sowie Zweiradparkierungsanlagen.

Der anrechenbare Raum von besonderen Gebäuden muss bei der Baumassenberechnung nicht berücksichtigt werden.

## Dachgestaltung

Ziff. 5 Abs. 11 und 12 der Bestimmungen

Entsprechend dem Richtprojekt sind nur Flachdächer zulässig. Im Interesse der Wasserretention und mit Rücksicht auf das Mikroklima sowie aus gestalterischen Gründen sind sie grundsätzlich, und nach ihren Nutzungen unterschieden, zu begrünen. Von der Vorschrift ausgenommen sind Bereiche in denen eine Begrünung technisch (Solaranlagen) oder betrieblich nicht möglich ist.

## 4.6 Nutzung

### Nutzweise

Ziff. 6 Abs. 1 der Bestimmungen

Gemäss Art. 17 BZO sind in Zentrumszonen Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.

Im Gestaltungsplan wird die zulässige Nutzung in Abstimmung mit dem maximalen Wohnanteil und der in Ziff. 9 Abs. 3 definierten Empfindlichkeitsstufe eingegrenzt.

Die gemäss Ergänzungsplan Hochbord minimalen und maximalen Wohnanteile sind einzuhalten.

Im Baubereich A ist im Erdgeschoss nur Gewerbenutzung vorgesehen. Damit ergibt sich ein maximaler Wohnanteil von 86% (Gewerbenutzung auf einem von sieben Geschossen). Die Voraussetzungen für die Ausnahmebewilligung (gemäss Absprache mit Fachstelle Lärmschutz) sind in Ziff. 9 Abs. 4 festgelegt.

Flächen Gewerbe Gebäude A (rot)



## Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung

Ziff. 6 Abs. 2 der Bestimmungen

In dem im Ergänzungsplan Hochbord bezeichneten Bereich entlang der Ringstrasse sind in der ersten Raumtiefe publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen zu realisieren. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist gemäss Art. 16b Abs. 4 BO so anzusetzen, dass die Zugänge von der Strasse her stufenlos erreicht werden können. Hohe Erdgeschosse unterstützen die erwünschten Erdgeschossnutzungen und ermöglichen eine entsprechende Flexibilität bei der Nutzungsanordnung.

## 4.7 Freiraum

### Grundsatz

Ziff. 7 Abs. 1 der Bestimmungen

Der Freiraum ist ein wichtiger Aufenthaltsort. Er muss über das gesamte Gestaltungsplangebiet einheitlich und möglichst klimagerecht gestaltet werden. Zudem hat er auch eine ökologische Funktion. Diese Qualitäten sicherzustellen, ist gestützt auf das Richtprojekt Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.

### Platzbereich sowie Spiel- und Sitzbereich

Ziff. 7 Abs. 2 und 3 der Bestimmungen

Ein Teil des Freiraumes ist mit Hartflächen zu versehen und so auszurüsten (z.B. Sitzbänke), dass diese Platzbereiche zum Verweilen einladen. Speziell ausgeschieden werden Bereiche für Kinder.

### Grünbereich

Ziff. 7 Abs. 4 der Bestimmungen

Ein anderer Teil des Freiraumes ist zu bepflanzen. Aufgrund der Lage auf der Tiefgarage ist sicherzustellen, dass eine der Bepflanzung entsprechende Substratstärke erreicht wird.

### Bepflanzung

Ziff. 7 Abs. 5 und 6 der Bestimmungen

Aus ökologischen Überlegungen sind für die Begrünung des Freiraums standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

Im Richtprojekt wird die Art der Bepflanzung sowie die dafür benötigte Überdeckung der Tiefgarage definiert.

### Baumreihe

Ziff. 7 Abs. 7 der Bestimmungen

Gestützt auf Art. 16b Abs. 6 BZO und den Ergänzungsplan Hochbord sowie die Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum ist an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen entlang der Ring-, Zürich- und Sonnentälstrasse eine aufgelöste Baumreihe zu pflanzen. Damit wird die übergeordnete Idee sichergestellt, dass die Unterscheidung der Strassenhierarchien (primäre und sekundäre Achsen) anhand der Bepflanzung ablesbar ist. Aufgrund der engen Platzverhältnissen zwischen Pflichtbaulinie und Strassenparzelle ist die genaue Setzung der Bäume und und das nötige Verfahren im Rahmen des Bauprojekts in Absprache mit Stadt und Kanton zu bestimmen.

## 4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung

### Zu- und Wegfahrt

Ziff. 8 Abs. 1 der Bestimmungen

Die bestehende Tiefgaragenzufahrt an der Sonnentalsstrasse soll grundsätzlich beibehalten werden, sodass der Verkehr das Gebiet möglichst wenig belastet. Sofern im Zusammenhang mit der Überbauung auf der Nachbarparzelle eine betrieblich und gestalterisch bessere Lösung gefunden wird, kann die Rampe auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters realisiert werden.

Im Rahmen des Baubewilligungsprozesses ist der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Zu- und Wegfahrt direkt auf die Velohauptverbindung gemäss Velonetzplan führt. Insbesondere sind die notwendigen Sichtweiten gemäss VSS-Norm SN 640 273a einzuhalten.

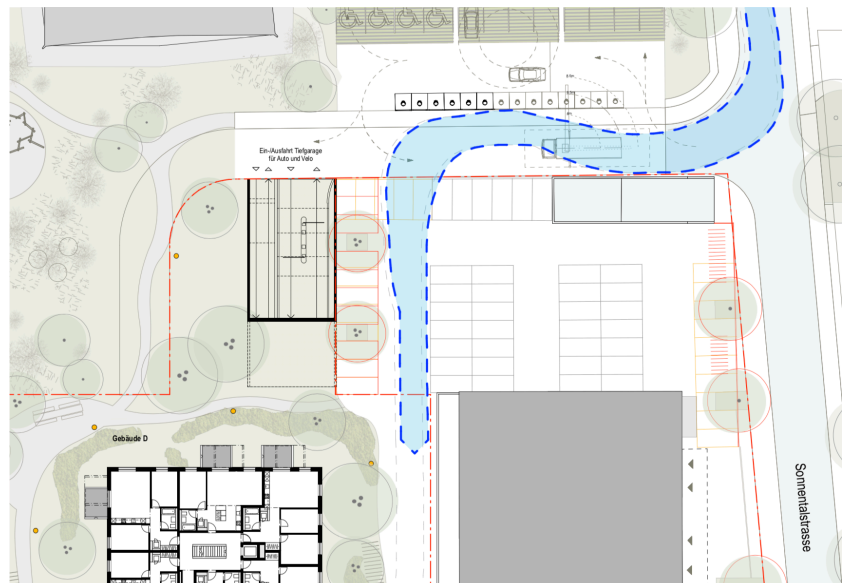
### Notzufahrt / Anlieferung

Ziff. 8 Abs. 2 der Bestimmungen

Die Notzufahrt ist zu gewährleisten. Es sind die Richtlinien für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS massgebend. Im Gestaltungsplan wird die Lage der Notzufahrt, welche zugleich als Zufahrt für den Güterumschlag (Zügeln, Anlieferung Gewerbenutzung) dient, für die Etappen I und II bezeichnet.

### Funktionsweise Notzufahrt/Anlieferung (Etappe I)

Quelle: Züst Gübeli Gambetti, Stand  
Richtprojekt 14.5.2019



### Öffentliche Wege

Ziff. 8 Abs. 3 der Bestimmungen

Um die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Areals für die Öffentlichkeit zu gewährleisten werden öffentliche Fuss- und soweit dies die Platzverhältnisse zulassen Veloverbindungen definiert. Der Bestand und die Rechte an den Wegen zugunsten der Öffentlichkeit sind im Grundbuch einzutragen.

## Veloabstellplätze

Ziff. 8 Abs. 4 der Bestimmungen

Die Zahl der Abstellplätze für Velos berechnet sich nach dem kantonalen Merkblatt zu Velopflichtabstellplätzen (Koordinationsstelle Veloverkehr, 2013).

Parameter zur Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze gemäss kant. Merkblatt

Nutzung	Veloabstellplätze für	
	BewohnerInnen oder Mitarbeitende Richtwerte nach Nutzungsintensität und Geschossfläche (GF)	BesucherInnen, KundInnen oder SchülerInnen Richtwerte nach Nutzungsintensität und Geschossfläche (GF)
<b>Wohnen</b>	1 Velo-P / Zimmer	im Wert BewohnerInnen enthalten
Verkaufsgeschäfte	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende 1 Velo-P / 100m <sup>2</sup> GF	2 Velo-P / 10 KundInnen ... (1)
Restaurants	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende	2 Velo-P / 10 Sitzplätze
<b>Schulen</b>		
Unterstufe	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende	1-3 Velo-P / 10 SchülerInnen
Oberstufe	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende	5-7 Velo-P / 10 SchülerInnen
<b>Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe / Industrie</b>		
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe <sup>(2)</sup>	2 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 1 Velo-P / 100 m <sup>2</sup> GF	3 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 1.5 Velo-P / 100 m <sup>2</sup> GF
Spitäler, Pflege- und Altersheime	2 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 1.5 Velo-P / 100 m <sup>2</sup> GF	2 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 1.5 Velo-P / 100 m <sup>2</sup> GF
Dienstleistungsbetriebe mit wenig Besucherverkehr	2 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 1 Velo-P / 100 m <sup>2</sup> GF	0.5 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 0.25 Velo-P / 100 m <sup>2</sup> GF
Gewerbe und Industrie	2 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 0.4 Velo-P / 100 m <sup>2</sup> GF	0.5 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 0.1 Velo-P / 100 m <sup>2</sup> GF
Bahnhöfe, wichtige Haltestellen von Tram / Bus	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende	1-4 Velo-P / 10 Wegreisende abhängig von Lage und Einzugsgebiet
<b>Freizeit- und Sporteinrichtungen</b>		
Freibad, Sportanlagen, Hallenbäder	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende 2 Velo-P / 10 Mitarbeitende	5 Velo-P / 10 gleichzeitige BesucherInnen 3-5 Velo-P / 10 gleichzeitige BesucherInnen

Das Richtprojekt (Baubereiche A–D) umfasst folgende Geschossflächen:

- Wohnnutzung: 14'015 m<sup>2</sup> (426 Zimmer)
- Büro: 6'168 m<sup>2</sup>
- Verkauf: 1'658 m<sup>2</sup>

Davon ausgehend ist für die Etappe I die folgende Anzahl Veloabstellplätze zu erstellen:

Baubereich A–D

Nutzung	Anzahl VP
Wohnen	426
Büro	116
Verkauf	42
<b>Total</b>	<b>584</b>

Baubereich E

Die Berechnung der benötigten Anzahl Veloabstellplätze für den Baubereich E (Etappe II) erfolgt analog in einer späteren Phase.

## Autoabstellplätze

Ziff. 8 Abs. 5–8 der Bestimmungen

In Absprache mit der Stadt Dübendorf richtet sich die Berechnung der Autoabstellplätze nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen.

Grenzbedarfs gemäss kantonaler Wegleitung

Nutzungsart	Parkplätze für	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
<b>Wohnen</b>		1 PP/ 80 m <sup>2</sup> mGF oder 1 PP/ Wohnung	+ 10% der Bewohner-PP
<b>Verkaufsgeschäfte</b>			
Lebensmittel		1 PP/ 150 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/ 30 m <sup>2</sup> mGF (2)
Nicht-Lebensmittel		1 PP/ 200 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/ 70 m <sup>2</sup> mGF (2)
<b>Gastbetriebe</b>			
Restaurant, Café		1 PP/ 40 Sitzplätze	1 PP/ 6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säli		-	1 PP/ 10 Sitzplätze
Hotel		1 PP/ 7 Zimmer	1 PP/ 2 Zimmer
<b>Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie (1)</b>			
publikumsorientierte Betriebe (3)		1 PP/ 80 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/ 100 m <sup>2</sup> mGF
nicht publikumsorientierte Betriebe		1 PP/ 80 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/ 300 m <sup>2</sup> mGF
industrielle und gewerbliche Fabrikation		1 PP/ 150 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/ 750 m <sup>2</sup> mGF
Lagerflächen		1 PP/ 300 m <sup>2</sup> mGF	- (2)

Zur Berechnung des massgeblichen Bedarfs ist im Fall der Stadt Dübendorf der Gemeindetyp 2 und aufgrund der Lage des Areals die ÖV-Güteklasse A massgebend.

Berechnung des massgeblichen Bedarfs (in % des Grenzbedarfs) gemäss kantonaler Wegleitung

Benutzer-Kategorie Güteklasse ÖV-Erschliessung	Bewohner		Beschäftigte		Besucher Kunden	
	min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Klasse A	40	60	20	30	30	45
Klasse B	55	80	30	45	40	60
Klasse C	70	100	45	65	50	80
Klasse D	85	110	60	90	70	100
keine Güteklasse	100	120	90	110	90	110

Den nachstehenden Tabellen (detaillierte Berechnung siehe Beilage) ist zu entnehmen, dass für die Baubereiche A–D gemäss kantonaler Wegleitung mindestens 114 Parkplätze erstellt werden müssen resp. max. 172 Parkplätze erstellt werden könnten. Für den Baubereich E sind mindestens 53 und maximal 79 Parkplätze zu erstellen.

Im Rahmen des Gestaltungsplans wird die maximale Anzahl Abstellplätze auf insgesamt 220 begrenzt.

Berechnung Grenzbedarf

Nutzung, Nutzergruppe	Anzahl PP	
	A–D	E
<b>Baubereich</b>		
Wohnen, Bewohner	168	79
Wohnen, Besucher	17	8
Büro, Beschäftigte	72	32
Büro, Kunden	39	17
Verkauf, Beschäftigte	10	5
Verkauf, Kunden	46	22
<b>Total</b>	<b>352</b>	<b>161</b>

Berechnung massgeblicher Bedarf

Nutzung, Nutzergruppe	min. Anzahl PP		max. Anzahl PP	
	A–D	E	A–D	E
<b>Baubereich</b>				
Wohnen, Bewohner	67	32	101	47
Wohnen, Besucher	5	2	8	4
Büro, Beschäftigte	14	6	22	10
Büro, Kunden	12	5	18	8
Verkauf, Beschäftigte	2	1	1	1
Verkauf, Kunden	14	6	20	10
<b>Total</b>	<b>114</b>	<b>53</b>	<b>172</b>	<b>79</b>

Der Aussenraum ist mit Ausnahme von einzelnen Abstellplätzen für den Güterumschlag und zwei behindertengerechten Abstellplätzen frei von Parkplätzen, weshalb die restlichen Plätze unterirdisch anzuordnen sind. Eine angemessene Anzahl der Parkplätze ist im Sinne von SIA 500 als rollstuhlgerechte Abstellplätze auszubauen und zu bezeichnen.

Fahrtenaufkommen

Für die erste Etappe beträgt die geschätzte Anzahl induzierter Fahrten pro Tag 613 pro Tag. Die Etappe 2 generiert 283 Fahrten pro Tag. Insgesamt ist bei Vollausbau also mit rund 900 Fahrten pro Tag zu rechnen (siehe Parkfeldnachweis).

Mobilitätskonzept

Ziff. 8 Abs. 9 der Bestimmungen

Das Verkehrsaufkommen soll gering gehalten werden und die Verkehrsmittelwahl in Richtung Nutzung des öffentlichen Verkehrs und des Velo- und Fussverkehrs beeinflusst werden. Dazu ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das mindestens die folgenden Inhalte umfasst:

- Ziele
- Zusammenspiel von Parkplatz-Angebot und erwarteter Parkplatz-Nachfrage
- Umsetzung der Parkplatzbewirtschaftung
- Informationen/Anreize zur Benutzung des öffentlichen Verkehrs, des Fuss- und Veloverkehrs sowie alternativer motorisierter Verkehrsmittel (Car-Sharing, Elektromobilität)



- Anzahl (in Abhängigkeit der Nutzungsintensität), Lage und Ausstattung von Abstellplätzen für Motorräder und Velos
- Monitoring
- Massnahmen, sofern die Ziele mit dem Mobilitätskonzept nicht erreicht werden

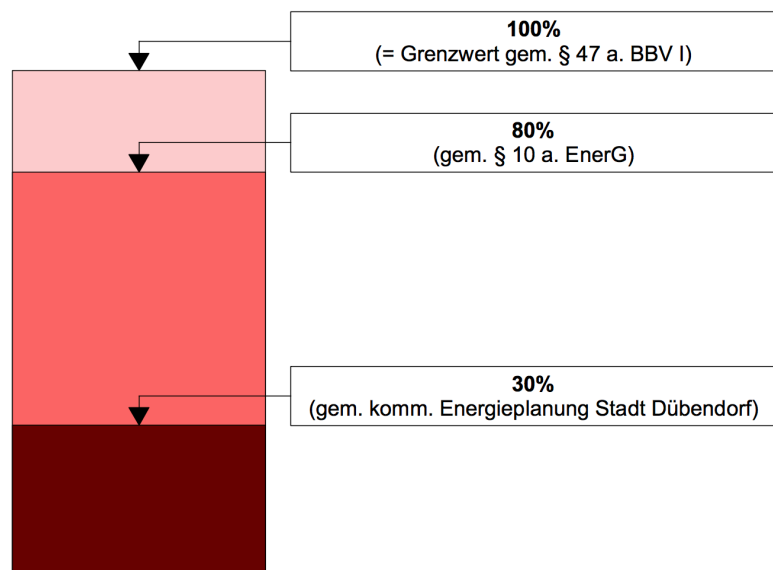
## 4.9 Umwelt

### Nachhaltigkeit / Energie

Ziff. 9 Abs. 1 und 2 der Bestimmungen

Gemäss Kapitel 8.6 der kommunalen Energieplanung der Stadt Dübendorf muss im Rahmen von Gestaltungsplänen bei Neuüberbauungen ein Zielwert von maximal 30% des zulässigen Energiebedarfs an fossiler Energie nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich um eine Verschärfung von § 10 a. des kantonalen Energiegesetzes (EnerG), wonach fossile Energie im Umfang von maximal 80% zugelassen ist. Massgebend für den zulässigen Wärmebedarf ist gemäss § 47 a. BBV I der Grenzwert für den Heizwärmebedarf ( $Q_{h,li}$ ) zuzüglich dem Wärmebedarf für Warmwasser ( $Q_{WW}$ ). Diese Werte werden in den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich definiert.

Höchstanteil an nicht erneuerbaren Energien



Minergie-P ist in der Wirkung bezüglich der Primärenergie im Betrieb äquivalent. Es muss daher im Rahmen des Baubewilligungsprozesses von einem externen Experten nachgewiesen werden, dass die Neubauten die zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans geltende gewichtete Energiekennzahl gemäss Minergie-P-Standard oder äquivalent erreichen. Eine Zertifizierung der Bauten ist jedoch nicht erforderlich.

Minergie-P bezeichnet Niedrigstenergie-Bauten und genügt maximalen Ansprüchen an Qualität, Komfort und Energie, insbesondere wegen einer herausragenden gedämmten Gebäudehülle. Der spezifische Energieverbrauch gilt als Leitgrösse, um die geforderte Bauqualität zu quantifizieren.

Wenn ohne Zertifizierung die Energiekennzahlen nach Minergie-P eingehalten werden möchten, so ist dies auch ohne Einbau einer Lüftungsanlage möglich. Durch die fehlende Wärmerückgewinnung steigt der Wärmebedarf an, die Energiekennzahl kann aber durch den geringeren Stromverbrauch (keine Ventilatoren) verbessert werden.

## Lärm

Ziff. 9 Abs. 3 bis 6 der Bestimmungen

Da das Gestaltungsplangebiet hinreichend erschlossen ist, ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

Dem Areal ist gemäss Zonenplan die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugewiesen. Im Rahmen des Gestaltungsplans hat jedoch baubereichsweise eine nutzungskonforme Festlegung der ES sowie des zulässigen Störgrads der betrieblichen Nutzungen zu erfolgen.

Nach kantonaler Praxis ist für die Festlegung der ES III gleichzeitig auch ein minimaler Gewerbeanteil von 20% festzulegen. Da dieser Mindestanteil im Baubereich A gemäss Ziff. 6 Abs. 2 geringfügig unterschritten werden darf (14 statt 20 %), werden hier in Absprache mit der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung als verbindlich festgelegt, die von den normalen Voraussetzungen abweichen.

Bei einem Neubau ist es zweck- und vor allem verhältnismässig, den Lärmschutz mit Massnahmen am Gebäude zu gewährleisten. Diese Vorgabe wird insbesondere durch städtebauliche Überlegungen gestärkt. Aus diesem Grund sind Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle nicht zulässig.

Die Fassaden zwischen den Baubereichen A und B, welche den Strassenverkehrslärm von der Ring- und Zürichstrasse in die innenliegenden Freiräume reflektieren, sind akustisch zu optimieren (möglichst keine schallharten Materialien, Bilden von Unterräumen, Unterbrechen der Sichtlinien auf die Lärmquelle).

## Lichtemissionen

Ziff. 9 Abs. 7

Lichtimmissionen sind im Sinne des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) "Einwirkungen von Strahlen". Sie können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtemissionen vermieden werden. Das ARE empfiehlt, hierzu die vom BAFU bereitgestellte "Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen", das vom Kanton bereitgestellte Merkblatt "Lichtver-

schmutzung vermeiden" sowie die technische Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu berücksichtigen. Die geplanten Aussenraumbelichtungen müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften überprüft werden.

## 4.10 Versorgung und Entsorgung

### Werkleitungen

Ziff. 10 Abs. 1 der Bestimmungen

Der Anschluss des Gestaltungsplangebiets an das Kanalisations-, Wasser- und Elektrizitätsnetz hat gemäss Quartierplan Hochbord in Absprache mit den einzelnen Werken zu erfolgen.

### Entwässerung

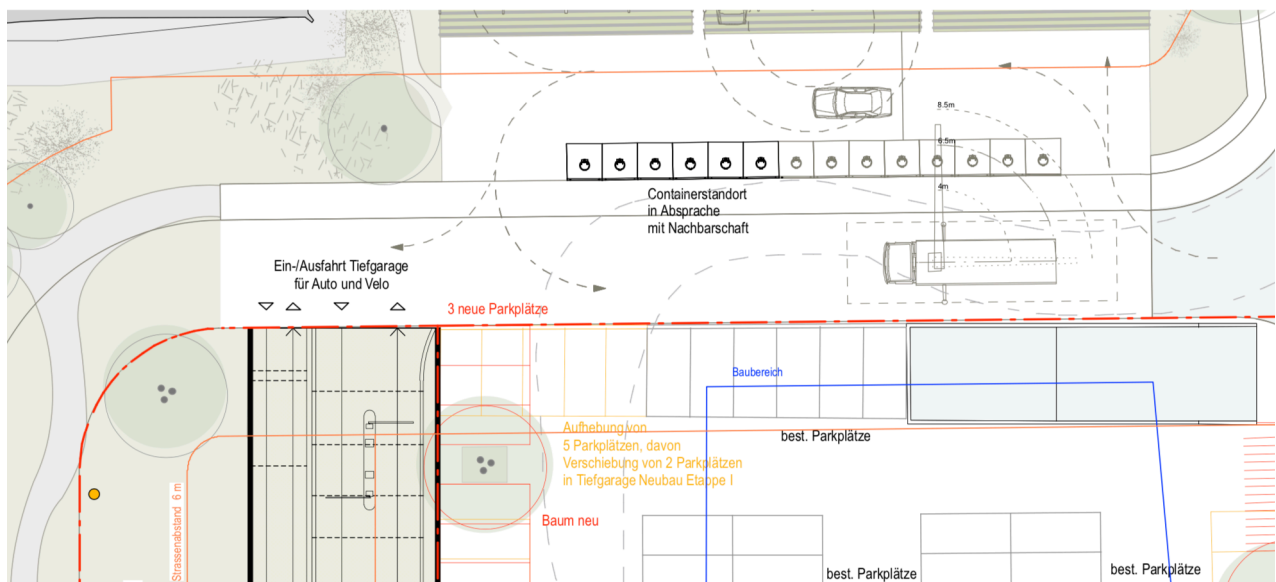
Ziff. 10 Abs. 2 und 3 der Bestimmungen

Das Areal wird im Teil-Trennsystem entwässert. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen. Es wird davon ausgegangen, dass die Retention des ganzen Areals gesamthaft für alle Baubereiche gelöst wird. Die Umsetzbarkeit ist in der Projektierung abschliessend zu prüfen.

### Abfallentsorgungsanlage

Ziff. 10 Abs. 4 der Bestimmungen

Im Zusammenhang mit der Überbauung auf der Nachbarparzelle konnte eine gemeinsame und gegenüber einer arealeigenen Entsorgungsstelle betrieblich und gestalterisch bessere Lösung gefunden werden. Somit soll die Entsorgungsstelle ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters realisiert werden. Der Standort ist grundbuchlich zu sichern



Gemeinsame Entsorgungsstelle mit Nachbarprojekt (Gestaltungsplan Hochbord Kat.-Nr. 17413)

## Bauten und Anlagen

Ziff. 11 Abs. 1–6 der Bestimmungen

### 4.11 Etappierung

Das Gebäude Sonnentalsstrasse 5 soll aus heutiger Sicht längerfristig bestehen bleiben. Eine Etappierung der Bauten und Anlagen soll daher möglich sein.

Bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung müssen die Funktionstüchtigkeit der Überbauung sowie die Einhaltung der gestalterischen Anforderungen an das Erscheinungsbild gemäss § 71 PBG jederzeit gewährleistet sein.

Mit der Aufwertung der Umgebungsgestaltung entlang des Baubereichs E an der Sonnentalsstrasse kann die Sicherheit für den im kommunalen Richtplan festgelegten Fussweg (Schulweg) und Radweg erhöht werden. Nebst der Aufhebung von Parkplätzen fällt auch eine Einfahrt weg, womit nur noch die Quartierstrasse zur Einfahrt auf den Parkplatz genutzt wird.

## Inkrafttreten

Ziff. 12 der Bestimmungen

### 4.12 Schlussbestimmung

Der Gestaltungsplan tritt mit der Rechtskraft der Genehmigung (und der Festsetzung) in Kraft. Aufgrund der Rechtskraftbescheinigung publiziert die Stadt das Datum der Inkraftsetzung.

## 5. Verfahren und Mitwirkung

### 5.1 Gesamtablauf

März 2018	Abschluss Studienauftrag
April – Juni 2018	Erarbeitung Richtprojekt
April – Juni 2018	Gestaltungsplanaufstellung und Eingabe durch die Grundeigentümerin
Juli 2018 – August 2018	Beratung in den Stadtbehörden und Verabschiedung zu Handen Mitwirkungsverfahren (Planungsausschuss und Stadtrat)
August 2018 – Oktober 2018	Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG während 60 Tagen Anhörung Nachbargemeinden und Region Vorprüfung durch das ARE, Beurteilung Richtprojekt durch Stadtbildkommission
November 2018 – April 2019	Behandlung der Einwendungen öffentlicher Auflage, Anhörung und Vorprüfung Anpassung der Planvorlagen
April 2019	Einreichung Gestaltungsplans durch die Grundeigentümerin an die Stadt zu Handen Zustimmung
Mai – Juni 2019	Beurteilung durch Stadtbildkommission, Verabschiedung durch Planungsausschuss und Zustimmung durch Stadtrat
Juni – August 2019	Genehmigung durch die Baudirektion
September 2019	Rekursfrist (30 Tage)
Oktober 2019	Publikation Rechtskraftbescheinigung = Inkrafttreten GP

## 5.2 Öffentliche Auflage

### Einwendungsverfahren

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 des Raumplanungsgesetzes und § 7 PBG. Es ist kein Rechtsmittelverfahren. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 7. September 2017 bis und mit 7. November 2018. Während dieser Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Es sind 3 Schreiben eingegangen, in welchen total 17 Anträge formuliert wurden. Die Anliegen sind geprüft worden und sind bei positiver Beurteilung in die Planung eingeflossen.

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. In diesem Kapitel werden sämtliche Einwendungen aufgeführt.

### Antrag 1 FDP Dübendorf

*Die Anbindung des Hochbord-Quartiers für den Langsamverkehr ist zu verbessern. Es sollen deshalb Verbesserungen der Strassenquerungen (z.B. eine Unter- oder Überquerung der Sonnentalkreuzung und/oder an anderen geeigneten Stellen an der Ring- resp. Zürichstrasse) geprüft und die sinnvollste Option realisiert werden.*

*Die Bestimmungen zum vorliegenden Gestaltungsplan sind entsprechend anzupassen:*

*Der Anschluss an eine verbesserte Querung der Zürich- resp. Ringstrasse (z.B. mittels Unter- oder Überführung) an geeigneten Punkten ist zu gewährleisten.*

### Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Ziffer 7 Abs. 2 wird um folgende Regelung ergänzt (vgl. Antrag 13):

*"Die Verbindungen und Übergänge vom Platzbereich an die Anschlusspunkte der umgebenden Strassen, insbesondere der Ringstrasse, sind durchgängig, hindernisfrei und attraktiv zu gestalten."*

Im Rahmen des Gestaltungsplans können ausschliesslich den Geltungsbereich betreffende Festlegungen getroffen werden. Daher können Projekte wie Über- oder Unterführungen der Strasse nicht im Gestaltungsplan verankert werden. Von Seiten Stadt besteht derzeit keine Absicht ein derartiges Projekt zu realisieren.

## Antrag 2

FDP Dübendorf

*Die FDP fordert, dass Annahmen und Simulationen zur Verkehrsentwicklung in und um den GP-Perimeter transparent darzustellen, um den rechtlichen Erfordernissen der Raumplanung zu genügen.*

Entscheid

Das Anliegen wurde teilweise bereits berücksichtigt.

Die erwartete Anzahl generierter Fahrten wird im Kapitel 4.8 dargelegt. Die Verkehrsentwicklung über den GP-Perimeter hinaus und nach dem Endausbau des Quartiers kann im Rahmen dieses Gestaltungsplans nicht abgeschätzt werden.

Der Gestaltungsplan stützt sich auf den rechtskräftigen Quartierplan. Das darin erarbeitete Erschliessungskonzept zeigt, dass das erwartete Verkehrsaufkommen vom vorgesehenen Strassennetz bewältigt werden kann. Durch die nachträglich im Rahmen der Teilrevision vorgesehene Mischnutzung können (gegenüber der ursprünglich reinen Gewerbenutzung) die Verkehrsspitzen reduziert und das Verkehrsaufkommen besser auf den Tag verteilt werden.

## Antrag 3

FDP Dübendorf

*Die FDP fordert zudem, auch Gedanken zur möglichen Mobilität der Zukunft in den GP(-Erläuterungsbericht) einfließen zu lassen. Das Teilen von Verkehrsmitteln (Auto, Velo etc.) dürfte künftig noch populärer werden. Deshalb soll auf dem GP-Perimeter eine Station fürs (z.B. Car-, Bike- etc.) Sharing ermöglicht werden.*

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Die Bestimmungen schreiben in Ziff. 8 Abs. 10 die Erstellung eines Mobilitätskonzepts vor.

Die zweckmässigen mobilitätsreduzierenden Massnahmen sowie die Erstellung einer angemessenen Infrastruktur für Elektrofahrzeuge werden darin zu behandeln sein. In Kapitel 4.8 des Erläuterungsberichts wird der Abschnitt zum Mobilitätskonzept dahingehend präzisiert.

## Antrag 4

FDP Dübendorf

*Die Feuerwehrezufahrt und Anlieferung über den Hof (gemäss Erläuterungsbericht, Seite 18) ist nicht optimal, denn dies generiert Immissionen, welche der Aufenthaltsqualität und damit Lebensqualität abträglich ist.*

*Es ist zu prüfen, ob eine Erschliessung anderweitig möglich ist (z.B. via kleine Zubringerstrasse am Westrand des Perimeters oder via Fussweg entlang der Tramstrecke).*

Entscheid

Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts wurden die verschiedenen Erschliessungsvarianten bereits evaluiert.

Eine Anlieferung oder Feuerwehrezufahrt über den Fussweg entlang der Tramstrecke ist aufgrund des in diesem Bereich geplanten Höhenversatzes zur Einhaltung der Hochwasserschutzkoten nicht realisierbar. Eine Anlieferung über die Zubringerstrasse würde zu grossen Konflikten mit der Wohnnutzung und der Umgebungsgestaltung führen.

Es liegt im Interesse der Grundeigentümerin, die störenden Auswirkungen der Anlieferung möglichst gering zu halten (geringe Anzahl Anlieferungen, Anlieferung soweit möglich via Tiefgarage). Die Zufahrt wird durch die Feuerwehr nur in Ausnahmesituationen genutzt, weshalb die davon ausgehende Störwirkung vernachlässigbar ist.

## Antrag 5

FDP Dübendorf

*Ein Teil des Erdgeschosses im Riegelbau (Baubereich A, entlang der Ringstrasse) ist für die Kinderbetreuung zu reservieren. Der Primarschule sollte das Vorrecht erhalten, Räume zu mieten (z.B. für den Kindergarten). Sollte der Raum dafür nicht benötigt werden, kann dieser anderen Nutzungen zugeführt werden.*

Entscheid

Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden.

Rechtlich gesehen können im Rahmen des Gestaltungsplans keine Vermietungsregelungen festgelegt werden.

Die Grundeigentümerin steht einer entsprechenden Nutzung jedoch positiv gegenüber. Es wurde daher Kontakt mit den Verantwortlichen aufgenommen und ein mögliches Interesse an einem Schulstandort vor Ort abgeklärt. Gemäss Rückmeldung besteht jedoch von Seiten Stadt kein Interesse am Standort.

## Antrag 6

FDP Dübendorf

*Wie bereits in der Stellungnahme der FDP zum GP «Hochbord Kat. Nr. 17413» vom Januar 2018 erwähnt, vermisst die FDP auch im vorliegenden GP Überlegungen zur Stromübertragungsleitung, welche das Quartier durchschneidet. Diese Leitung ist ästhetisch sowie raumplanerisch störend und vermindert die Lebensqualität ebenso im vorliegenden GP. Eine Verlegung (2.8. ausserhalb des Quartiers oder allenfalls in den Boden) könnte deshalb sinnvoll sein. Wurde dies geprüft? Wie hoch wären die Kosten und von wem müssten die getragen werden? Je eher diese Thematik angepackt wird, desto besser. Leider wird darauf im GP nicht eingegangen. Das ist ungenügend.*



Entscheid

Das Anliegen wurde bereits berücksichtigt.

Diese Option wurde im Sommer 2017 bereits im Rahmen des GP Hochbord Kat.-Nr. 17413 geprüft und im dazugehörigen Erläuterungsbericht auf Seite 17 dargelegt. Die Abklärungen haben ergeben, dass eine Teilverkabelung technisch sowie finanziell höchst aufwendig und anfällig auf Störungen wäre. Bei einer künftigen Gesamtverkabelung zwischen Auwiesen und Fällanden würde sich die Teilverkabelung zudem erübrigen.

Zur Klärung des Themas im vorliegenden Gestaltungsplan wird im Bericht neu auf die im benachbarten Gestaltungsplan getroffenen Abklärungen verwiesen (Kapitel 2.2).

Antrag 7  
glp Dübendorf

*Der Gestaltungsplan soll mit Überlegungen zu den zukünftigen Lichtemissionen ergänzt und es sollen Massnahmen erarbeitet werden, um diese möglichst gering zu halten.*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Das Konzept für die Aussenraumbelichtung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erarbeitet. Die Bestimmungen zum Gestaltungsplan werden jedoch um die folgende Regelung betreffend Lichtemissionen ergänzt:

"Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen."

Antrag 8  
glp Dübendorf

*Die geplante Anzahl der Autoabstellplätze soll auf das von den kantonalen Vorgaben festgelegte Minimum von 115 festgesetzt werden. Zudem soll die Erstellung von öffentlich zugänglichen oder hausinternen Ladestationen für Elektrofahrzeuge geprüft resp. entsprechende Vorkehrungen für künftige Ladestationen vorgenommen werden (z.B. Leerrohre).*

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Die Anzahl Abstellplätze wird um 12.5 % reduziert (auf insgesamt 220). Die Berechnung des massgeblichen Bedarfs ergibt ein Minimum von 114 und ein Maximum von 172 Abstellplätzen (Etappe I) resp. 53 und 79 (Etappe II). Aufgrund der Lage des Areals in der ÖV-Gütekategorie A handelt es sich auch beim Maximum um eine im Vergleich zum Grenzbedarf um 40-70% reduzierte Anzahl Abstellplätze. Im Hinblick auf den effektiven Bedarf gemäss Richtprojekt soll der Gestaltungsplan, den für die nachfolgende Projektierung nötigen Spielraum, ermöglichen.

Die Erstellung einer angemessenen Infrastruktur für Elektrofahrzeuge wird im Rahmen des Mobilitätskonzepts behandelt.

## Antrag 9

glp Dübendorf

*Für das Areal soll eine hohe Energieeffizienz angestrebt werden, die sich zum Beispiel an den Eckwerten der 2000-Watt-Gesellschaft oder des LEED-Labels. Zudem sollen Richtlinien betreffend ökologisch nachhaltige Baustoffe geprüft werden.*

Entscheid

Das Anliegen wurde teilweise bereits berücksichtigt.

Mit der Verpflichtung zur Einhaltung der Energieverbrauchs-  
werte gemäss Minergie-P-Standard (Ziff. 9 Abs. 2) unterstellt  
sich die Grundeigentümerin bereits freiwillig strengen Energie-  
vorschriften, die über die Festlegungen des Energieplans der  
Stadt Dübendorf hinausgehen. Zudem sind Neubauten in nach-  
haltiger und energiesparender Bauweise zu erstellen. Diese Re-  
gelungen werden von der Grundeigentümerin und Stadt als  
ausreichend und zweckmässig betrachtet.

## Antrag 10

glp Dübendorf

*Der Freiraum soll ökologisch wertvoll gestaltet werden mit dem Ziel, eine hohe Biodiversität zu ermöglichen. Zudem sollen bei der Bepflanzung einheimische sowie ökologisch wertvolle Gewächse eingesetzt werden.*

Entscheid

Das Anliegen wurde bereits berücksichtigt.

Ziffer 7 Abs. 5 bzw. 8 sehen Massnahmen zum ökologischen  
Ausgleich sowie die Pflanzung von standortgerechten Arten vor.

## Antrag 11

Hauptantrag

Stadtbildkommission Stadt Dübendorf

*Die Kommission stellt fest, dass das Richtprojekt (gem. Bei-  
lage 1) Anpassungen gegenüber dem Siegerprojekt aus  
dem Studienauftrag (Beilage 2) am Gebäudekörper entlang  
der Ringstrasse (im Richtprojekt durchgehender Riegel, im  
Siegerprojekt am südlichen Ende abgeknickt) erfahren hat,  
welche nicht mehr als untergeordnet zu bezeichnen sind.*

*Das Richtprojekt ist zu überarbeiten und um den nördlichen  
Teil zu ergänzen (Darstellung in Realisierungsetappen), so  
dass es besser dem Siegerprojekt entspricht. Basierend auf  
dem überarbeiteten Richtprojekt ist auch der Gestaltungs-  
plan entsprechend zu überarbeiten. Dabei sind insbesonde-  
re die Baubereiche mit Mantellinien präziser zu fassen, um  
die Qualitäten des Siegerprojektes zu verankern, wie z.B.  
die konkrete Setzung der Punktbauten und die Verhältnisse  
der Gebäudevolumina zueinander.*

*Da diese beantragen Anpassungen substanzieller Art, aber aus städtebaulicher Sicht zentral sind, sind sie zu berücksichtigen, selbst wenn dadurch die Notwendigkeit entstehen sollte, den Gestaltungsplan erneut öffentlich aufzulegen zu müssen.*

*Ergänzend kann in den Gestaltungsplanvorschriften für den nördlichen Teil auch ein Bezug auf das Siegerprojekt des Studienauftrags (Beilage 2) verankert werden. In jedem Fall müssen die Qualitäten dieses Siegerprojekts im Gestaltungsplan über die einzelnen Realisierungsphasen besser gesichert werden.*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Nördlicher Teil:

Es werden im Richtprojekt neu zwei mögliche Varianten für die Etappe II aufgezeigt. Im Gestaltungsplan wird der Baubereich E verkleinert und der Bau von 2 Gebäuden sowie die Einhaltung eines Minimalabstands von 7 m zwischen den Gebäuden vorgeschrieben. Die Qualitäten des Richtprojekts werden somit auch für den nördlichen Teil des Gebiets im Gestaltungsplan verankert.

Südlicher Teil:

Der angesprochene Gebäudeknick war nur in der 1. Phase des Studienauftrags Bestandteil des Projekts. In den Unterlagen zur Etappe II war im Süden fälschlicherweise noch dieser Stand abgebildet. Die Schlussbeurteilung der Jury in der 2. Phase erfolgte jedoch auf Grundlage der im Gestaltungsplan dargestellten Gebäudeform ohne Knick. Der Längsbau hat gegenüber dem Winkelbau mehrere Vorteile. Zum einen wird dadurch der Hofraum grosszügiger und eine bessere Privatsphäre für den südlichen Punktbau erreicht. Zum anderen löst dies die Problematik der Eigenverschattung. Das Gremium hat dem Team in seinem Bericht jedoch empfohlen, die räumliche Qualität des Vorbereichs an der Ecke Zürich-/Ringstrasse nochmals zu vertiefen. In der Folge wurden im Richtprojekt die Gebäude A und B so angepasst, dass der Vorbereich besser gefasst wird und ein adressbildender Auftakt entsteht.

Antrag 12

Antrag 1  
Stadtbildkommission Stadt Dübendorf

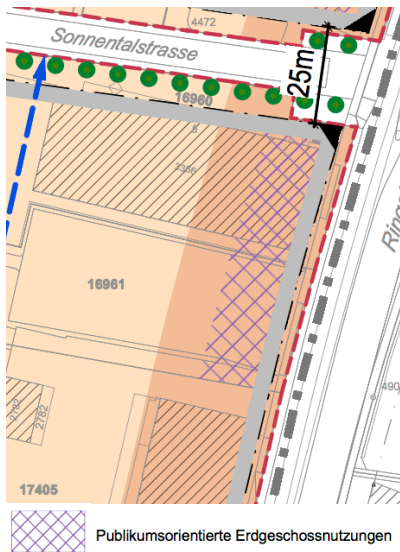
*Situationsplan und Vorschriften Art. 6 Abs. 2:*

*Der Bereich der publikumsorientierten EG-Nutzung ist auf den ganzen Bereich des Baufelds entlang der Ringstrasse auszuweiten. Gründe sind die attraktive Lage und die nachhaltige Integration in den städtebaulichen Kontext.*

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Ausschnitt Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord



Die Festlegung im Gestaltungsplan stützt sich auf den rechts-gültigen Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord (siehe Abbil-dung).

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Zentrumszone Hochbord wurde die vor-geschriebene Erdgeschossnutzung bewusst auf den Bereich um die Glattalbahnhaltestelle Ringwiesen beschränkt. Auf Seite 20 des Mitwirkungsberichts wird festgehalten:

*"Das Quartier Hochbord hat als Zentrumsgebiet einen wesentli-chen Anteil an publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen aufzuweisen. Die Zürichstrasse und die Ringstrasse sind nicht erst seit der Errichtung der Glattalbahn wichtige Strassen für die Stadt Dübendorf und weisen eine entsprechend hohe Frequentierung auf. Andererseits führen zu viele publikumsorientierte Flächen bei fehlender Nachfrage zu Leerständen, die der Ent-wicklung und der Lebendigkeit des Gebiets schaden. Für die Quartierentwicklung sind insbesondere publikumsorientierte Flächen im Gebietsinnern entlang der Hochbordstrasse zentral. Die publikumsorientierten Flächen werden deshalb konzentriert: Entlang dem mittleren Abschnitt der Hochbordstrasse, beim Bahnhof Stettbach sowie um die Glattalbahnhaltestelle Ring-wiesen an der Ringstrasse."*

Eine Verpflichtung zu rein publikumsorientierten Nutzungen in diesem Bereich ist daher unerwünscht. Im Bauprojekt wird die Option aber offengehalten. Sofern die Nachfrage nach solchen Flächen ausreichend gross ist, steht einer entsprechenden Nut-zung nichts entgegen.

### Antrag 13

Antrag 2

Stadtbildkommission Stadt Dübendorf

#### *Ergänzung Vorschriften Art. 7 (Freiraum):*

*Die Verbindungen und Übergänge vom Platzbereich des In-nenhofs an die Anschlusspunkte der umgebenden Strassen, insbesondere der Ringstrasse, sind durchgängig, hindernis-frei und attraktiv zu gestalten.*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Ziffer 7 Abs. 2 wird folgendermassen ergänzt:

<sup>2</sup> Die im Plan bezeichneten Plätze sind attraktiv auszugestalten. "Die Verbindungen und Übergänge vom Platzbereich an die An-schlusspunkte der umgebenden Strassen, insbesondere der Ringstrasse, sind durchgängig und hindernisfrei zu gestalten."

## Antrag 14

Antrag 3

Stadtbildkommission Stadt Dübendorf

### *Situationsplan und Ergänzung Vorschriften Art. 7:*

*Im Erdgeschoss sind zumindest 2 öffentlich zugängliche Durchgänge durch den entlang der Ringstrasse verlaufenden Baubereich vorzusehen und im Situationsplan mittels Pfeilen einzuzeichnen. Für die genaue Lage besteht ein Anordnungsspielraum.*

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Die Eingänge waren bereits während des Studienauftrags als private Bereiche angedacht und wurden von der Jury als solche gutgeheissen.

Es bestehen grosse Sicherheitsbedenken gegenüber den vorgeschlagenen öffentlichen Durchgängen (Vandalismus, Sicherheitsempfinden der Bewohnenden). Die Grundeigentümerin möchte sich aus diesem Grund das Recht vorbehalten den Zugang zu diesen Bereichen einzuschränken.

Zudem ist auf der gesamten Länge des Baubereichs A keine Querung der Gleise möglich. Es wird daher bezweifelt, dass für die Öffentlichkeit überhaupt ein Bedarf nach einem öffentlichen Durchgang besteht. Die Durchlässigkeit des Areals wird im Bereich der Kreuzungen respektive Tram- und Bushaltestellen sichergestellt. Nicht zuletzt würden die vorgeschlagenen Gebäudeöffnungen, insbesondere wenn diese mehrgeschossig ausgeführt werden sollen, auch zu einer höheren Lärmbelastung (Strassenlärm Ringstrasse) im ruhigen Innenhof führen.

## Antrag 15

Antrag 4

Stadtbildkommission Stadt Dübendorf

### *Vorschriften Art. 8 Abs. 6 (Autoabstellplätze):*

*Bei der Erstellung von neuen oberirdischen Autoabstellplätzen sind diese so zu platzieren und zu gestalten, dass die einheitliche, zusammenhängende und qualitativ hohe Freiraumstruktur nicht beeinträchtigt wird.*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Zugunsten einer möglichst hohen Freiraumqualität dürfen gemäss Ziff. 8 Abs. 7 abgesehen von zwei rollstuhlgerechten Abstellplätzen keine oberirdischen Abstellplätze erstellt werden. Diese wurden bei der Planung bereits berücksichtigt und sorgfältig in die Aussenraumgestaltung integriert.

Im Rahmen der Neuüberbauung werden zudem die bestehenden Abstellplätze optimiert. In der Etappe I werden 12 oberirdische Abstellplätze in die Tiefgarage der Baufelder A-D verschoben. Mit Realisierung der Etappe II entfallen sämtliche oberirdischen Abstellplätze mit Ausnahme der beiden rollstuhlgerechten Plätze.

## Antrag 16

Antrag 5

Stadtbildkommission Stadt Dübendorf

*Vorschriften Art. 8 Abs. 8 (Autoabstellplätze): Zusammen mit der Beibehaltung (und allenfalls neuen Anordnung) der bestehenden oberirdischen Autoabstellplätze im Baubereich E ist zumindest zu verlangen, dass - zeitgleich mit der Realisierung eines Bauvorhabens im Baubereich A-D - die Umgebungsgestaltung im Baubereich E zu verbessern und zusammen mit der Umgebungsgestaltung der Baubereiche A-D zu bearbeiten ist.*

Entscheid

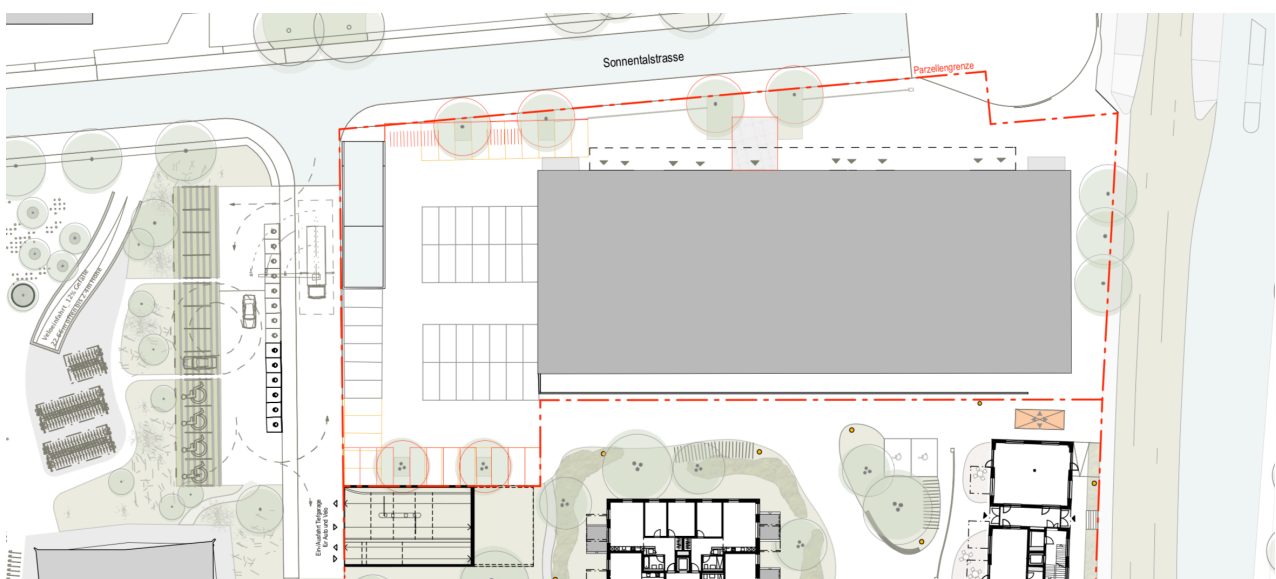
Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Umgebungsgestaltung des Baubereichs E hat gemäss der im Richtprojekt dargelegten Etappe I zu erfolgen.

Ziff. 11 wird um den folgenden Absatz ergänzt:

"Zeitgleich mit der Realisierung eines Bauvorhabens in den Baubereichen A-D ist die Umgebungsgestaltung der Parzelle Kat.-Nr. 16960 gemäss Etappe I des Richtprojekt zu verbessern."

Wie im Richtprojekt Etappe I dargelegt, werden die 12 oberirdischen Abstellplätze entlang der Sonnentälstrasse aufgehoben. Damit kann einerseits die Sicherheit für Fussgänger und Velos entlang der Sonnentälstrasse erhöht werden, indem die Ein- und Ausfahrten auf dem Areal stärker kanalisiert werden. Andererseits kann an Stelle der Abstellplätze die im Rahmen des privaten Gestaltungsplan Hochbord Kat.-Nr. 17413 geplante Baumreihe entlang der Sonnentälstrasse weitergeführt werden. Ausserdem können zusätzliche oberirdische Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt werden.



Verbesserte Umgebungsgestaltung  
(Etappe I)

## Antrag 17

Antrag 6  
Stadtbildkommission Stadt Dübendorf

*Ergänzung Vorschriften Art. 7 (Freiraum): Die konzeptuelle Idee der Teilung des Freiraums in einen parkartigen und in einen hofartigen Teil und daraus folgenden Gestaltungsgrundsätzen wurde aufgezeigt (Präsentation an Sitzung Stadtbildkommission, 26. Sept. 2018). Im Gestaltungsplan ist von dieser Idee aber nichts zu finden. Art. 7 ist um einen entsprechenden Absatz zu ergänzen.*

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Auf Seite 11 des Berichts des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag ist festhalten:

*"Die Verwebung vom Westpark mit dem inneren Hofraum wird zur tragenden Freiraumidee. Im Zwischenraum der Punktbauten überlagert sich die Parkgestaltung mit dem halbprivaten Innenhof. Dadurch entsteht ein fließender Übergang in den Innenhof."*

Dieser fließende Übergang wird einzig durch das Verhältnis von Platz- zu Grünbereichen bestimmt. Die Setzung der verschiedenen Bereiche ist im Richtprojekt sowie im Situationsplan des Gestaltungsplans dargestellt. Eine strikte Unterscheidung und damit einhergehende Trennung von verschiedenen Teilräumen in den Bestimmungen oder im Plan wird seitens der Verfasser des Richtprojekts als nicht zweckmässig erachtet.

## 5.3 Anhörung

### Nachbargemeinden und ZPG

Die Nachbargemeinden Dietlikon, Fällanden, Schwerzenbach, Volketswil, Wangen-Brüttisellen, Wallisellen sowie die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) wurden zur Anhörung eingeladen.

Alle Nachbargemeinden haben die Planung zur Kenntnis genommen und keine Einwände vorgebracht. Die von der Planungsgruppe Glattal angebrachten 3 Anträge werden im Folgenden behandelt.

### Antrag 18

Zürcher Planungsgruppe Glattal

*Im Planungsbericht ist die Einhaltung der regionalen Vorgaben Mindestanteil Wohnen und Arbeiten je 25 % der Gesamtnutzflächen, GNF (in Zentrums- und regionalen Mischgebieten) nachzuweisen.*

Entscheid

Das Anliegen wurde bereits berücksichtigt.

Der vorliegende Gestaltungsplan trifft bezüglich Nutzweise keine von der Grundordnung abweichende Regelung. Insbesondere hält er sich bezüglich der Nutzweise an die im Ergänzungsplan festgelegten Wohnanteile. Die Anforderungen des kantonalen und regionalen Richtplans wurden mit der Nutzungsplanung erfüllt und grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Der grundeigentümerverbindliche Ergänzungsplan sichert somit die minimalen Wohn- bzw. Gewerbeanteile von 25% gemäss regionalem Richtplan. Ein ergänzender Nachweis dazu ist demnach nicht erforderlich.

### Antrag 19

Zürcher Planungsgruppe Glattal

*Die Bestimmungen sind dahingehend zu prüfen und ggf. dergestalt anzupassen, dass der Mindestanteil von 25 % GNF für Gewerbe im Vollausbau gesichert ist.*

Entscheid

Siehe Antrag 18.

### Antrag 20

Zürcher Planungsgruppe Glattal

*Der Planungsbericht ist mit Abschätzungen zu den erwarteten Nutzungsdichten (Etappe I und Etappe II), deren Abstimmung auf die ortsplanerische Gesamtsicht sowie deren Verträglichkeit mit den regionalen Vorgaben zu ergänzen.*

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die gewünschten Angaben werden im Erläuterungsbericht ergänzt (Kap. 4.5, Bauliche Dichte).



## 5.4 Vorprüfung

### Vorprüfungsbericht

Der private Gestaltungsplan wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 14.11.2018 dazu Stellung genommen.

Es sind 27 Anträge eingegangen, welche im Folgenden behandelt wurden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

### Antrag 1

*Folgende Informationsinhalte sind im Situationsplan zu vereinheitlichen bzw. zu vervollständigen:  
Darstellung der Baulinien und Richtprojekt.*

### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Darstellung der Baulinie wird korrigiert und die Linienführung der Glattalbahn sowie die Etappe II im Situationsplan dargestellt.

### Antrag 2

*Die Mantellinien des Baubereichs E sind kleiner zu fassen und entsprechend des als richtungsweisend verankerten Richtprojekts in zwei Baubereiche zu gliedern.*

### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Mantellinien des Baubereichs E werden kleiner gefasst. Es wird ein Baubereich beibehalten, aber der Bau von 2 Gebäuden und ein minimaler Gebäudeabstand von 7 m vorgeschrieben.

### Antrag 3

*Im Situationsplan sind im Zuge der Gliederung und Verkleinerung des Baubereichs E die freiräumlichen Qualitäten des Richtprojekts auch auf der Parzelle Kat.-Nr. 16960 festzulegen.*

### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Freiraum rund um den Baubereich E wird gemäss dem Richtprojekt festgelegt.

#### Antrag 4

*Es wird empfohlen, die oberirdischen Standorte der Veloparkierung im Situationsplan 1:500 festzulegen. Die beiden VSS-Normen 640 066 und 640 065 sowie die Merkblätter zur Veloparkierung der Koordinationsstelle Veloverkehr (insbesondere das Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten») bieten eine gute Hilfestellung für die Planung der Veloabstellplätze. Die Merkblätter haben Empfehlungscharakter und können unter [www.velo.zh.ch/parkierung](http://www.velo.zh.ch/parkierung) heruntergeladen werden.*

#### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Lage der oberirdischen Veloabstellplätze wird im Situationsplan ergänzt.

#### Antrag 5

*Es wird beantragt, die Veloerschliessung im Gestaltungsplan als auch in den Bestimmungen festzulegen.*

#### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Erschliessung für den Veloverkehr wird im Plan und den Bestimmungen ergänzt. Die unter Ziff. 8 Abs. 3 behandelte Durchwegung für den Fussverkehr soll, mit Ausnahme der im Situationsplan bezeichneten Verbindungen, auch dem Veloverkehr offenstehen.

#### Antrag 6

*Vor Festsetzung des Gestaltungsplans sind in Bezug auf die geplanten Bäume die Details (Anordnung der Bäume, das zu wählende Verfahren, notwendige Vereinbarungen usw.) mit dem AFV zu klären und zu definieren. Kontaktperson ist Martina Ott.*

#### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Lage der Bäume wurde mit dem Amt für Verkehr und der Stadt Dübendorf abgeklärt. Da die neu geplanten Bäume ungefähr am selben Standort gepflanzt werden, wie die Baumallee, die heute schon besteht, kann dies als Wiederinstandstellung des (Strassen-)Raumes ansehen werden. Deshalb kann auf ein separates, strassengesetzliches Verfahren verzichtet werden.

## Antrag 7

*Es wird empfohlen, in Art. 3 der Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan, den Begriff «Parkplatzverordnung» durch «Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze» zu ersetzen.*

### Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Der Verweis auf die Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze wird auf Wunsch der Stadt Dübendorf gestrichen, da es sich um einen Bestandteil der zuvor genannten Bau- und Zonenordnung handelt und daher nicht gesondert erwähnt werden muss.

Ziffer 3 wird entsprechend geändert:

«Wo der Gestaltungsplan nichts Anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung und die ~~Parkplatzverordnung~~ [...] massgebend.»

## Antrag 8

*In den Bestimmungen ist in Art. 5 Abs. 3 zu ergänzen, dass die Öffnung zwischen den Baubereichen A und B akustisch optimiert zu gestalten ist.*

### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Ziff. 9 wird folgendermassen ergänzt:

"Die Öffnung zwischen den Baubereichen A und B ist akustisch optimiert zu gestalten."

Das Anliegen wurde im Richtprojekt bereits teilweise berücksichtigt. Dieses sieht Fassaden im rechten Winkel zueinander, einen minimierten Gebäudeabstand sowie den Verzicht auf schallharte Materialien vor. Die Realisierbarkeit geeigneter Massnahmen wird im Rahmen der Projektierung abschliessend geprüft.

## Antrag 9

*In Art. 5 ist eine zusätzliche Bestimmung aufzunehmen (bzw. es ist die Bestimmung aus Art. 11 Abs. 1 in dieses Kapitel zu verschieben), die regelt, dass auch in jedem Etappierungsschritt das Nutzungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe gemäss des Ergänzungsplans Zentrumszone Hochbord umzusetzen ist.*

### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Ziff. 5 Abs. 5 wird wie folgt ergänzt:

"Der Mindestanteil an Wohnen und Gewerbe gemäss Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord muss bei einer allfälligen Etappierung jederzeit gewährleistet sein."

Der betreffende Satz wird in Ziffer 11 Abs. 1 entsprechend gestrichen.

## Antrag 10

*Die zulässige Nutzweise ist pro Baubereich differenziert festzulegen.*

### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Im Sinne der Zentrumszone soll die Nutzung in einzelnen Baubereichen nicht auf eine reine Wohnnutzung beschränkt werden, sondern eine Nutzungsdurchmischung ermöglicht werden. Die Grundeigentümerin will sich auch in den Baubereichen C und D das Recht vorbehalten insbesondere im Erdgeschoss Gewerbe (Arztpraxis, Kindertagesstätte, o.ä.) vorzusehen.

Es wird aber neu in Ziff. 6 die zulässige Nutzung in Abstimmung mit dem maximalen Wohnanteil und der in Ziff. 9 Abs. 3 definierten Empfindlichkeitsstufe eingegrenzt.

## Antrag 11

*Die Zuordnung von Alters- und Pflegeplätzen zu den gewerblichen Nutzungen ist nicht zulässig. Diese Festlegung ist in Ziffer 6 Abs. 1 der Bestimmungen zu streichen.*

### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Auf die Zuordnung von Alters- und Pflegeplätzen zu den gewerblichen Nutzungen im Rahmen des Gestaltungsplans wird verzichtet.

## Antrag 12

*Im Situationsplan werden nicht alle freiräumlichen Qualitäten des Richtprojekts gesichert. Der Anteil der versiegelten Fläche (Platzbereich) ist grösser als im Richtprojekt vorgegeben. Es wird beantragt, die Grünflächenanteile gemäss Richtprojekt im Situationsplan zu sichern.*

### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die im Situationsplan definierten Flächen sind identisch zu den Flächen im Richtprojekt. Selbstverständlich richtet sich die Freiraumgestaltung innerhalb der Baubereiche ebenfalls nach dem Richtprojekt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die gemäss Richtprojekt vorgesehenen Freiflächen innerhalb der Baubereiche neu auch dargestellt. Zudem wird die Umgebung des verkleinerten Baubereichs E im Situationsplan ergänzt.

## Antrag 13

*Es wird empfohlen, in Art. 7 Abs. 1 der Bestimmungen neben der hohen Aufenthaltsqualität und einer ökologisch wertvollen Nahumgebung auch eine klimagerechte Gestaltung als Zielsetzung aufzunehmen.*

### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmung Ziff. 7 Abs. 1 wird folgendermassen angepasst:

"<sup>1</sup> Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Es ist eine möglichst klimagerechte Gestaltung anzustreben."

Mögliche und im Projekt teilweise bereits umgesetzte Massnahmen sind:

- Minimale Versiegelung / versickerungsfähige Flächen (z.B. Chaussierung statt Asphalt)
- Grüne Parkierung, Verschattung von Parkflächen
- Verschattung von Strassen, Plätzen und Gebäuden
- Erhöhung der Oberflächen-Albedo (Reflektion durch helle Materialien)
- Einrichtung von Wasserflächen (Brunnen, Wasserspielplatz, ...)
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung

Im Rahmen des Bauprojekts wird in Absprache mit der Stadt Dübendorf entschieden, welche Massnahmen wie umgesetzt werden können.

## Antrag 14

*In Art. 7 Abs. 4 ist zu präzisieren, dass die Überdeckung mindestens 1.5 m betragen muss, um die Bepflanzung gemäss Richtprojekt zu gewährleisten.*

### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die für die geplante Bepflanzung nötigen Überdeckungen werden neu explizit im Richtprojekt genannt. Ziff. 7 Abs. 4 muss daher nicht angepasst werden.

## Antrag 15

*Es wird empfohlen, die Baumpflanzungen in den Bestimmungen zu differenzieren. Es ist zu definieren, was ein mittelkroniger Baum ist.*

### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bepflanzung wird im Richtprojekt differenziert dargestellt und die Höhe sowie nötige Überdeckung definiert.

Ziff. 6 Abs. 6 wird folgendermassen angepasst:

"Die im Plan schematisch bezeichneten ~~mittelkronigen~~ Bäume ~~und Hecken~~ sind in der im Richtprojekt definierten Form zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

## Antrag 16

*Wir empfehlen, in Art. 8 Abs. 5 der Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan wie folgt zu ergänzen: «Nach Möglichkeit ist nur das Minimum an erforderlichen Parkplätzen (115) zu erstellen. Eine höhere Anzahl ist zu begründen.»*

### Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Die Berechnung des massgeblichen Bedarfs ergibt ein Minimum von 114 und ein Maximum von 172 Abstellplätzen (Etappe I) beziehungsweise min. 53 und max. 79 (Etappe II). Aufgrund der Lage des Areals in der ÖV-Gütekategorie A handelt es sich auch beim Maximum um eine im Vergleich zum Grenzbedarf um 40-70% reduzierte Anzahl Abstellplätze. Im Hinblick auf den effektiven Bedarf gemäss Richtprojekt soll der Gestaltungsplan, den für die nachfolgende Projektierung nötigen Spielraum, ermöglichen.

Die maximale Anzahl Abstellplätze wird im Gestaltungsplan neu auf insgesamt 220 begrenzt. Dies entspricht einer zusätzlichen Reduktion um ca. 12.5 %.

## Antrag 17

*Art. 8 Abs. 5 ist wie folgt zu ergänzen: Die Veloabstellplätze berechnen sich nach der «Empfehlung für die Normierung von Velopflichtabstellplätzen in den kommunalen Bau- und Zonenordnungen» des Kantons Zürich.*

### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Anzahl der Veloabstellplätze wurde bereits nach der kantonalen Norm berechnet. Ziffer 8 wird zur Präzisierung um den folgenden Absatz ergänzt:

"Die Anzahl Veloabstellplätze berechnet sich nach der «Empfehlung für die Normierung in kommunalen Bau- und Zonenordnungen» des Kantons Zürich."

## Antrag 18

*Wir begrüßen die in Art. 8 Abs. 10 erwähnte Pflicht, ein Mobilitätskonzept zu erstellen. In diesem Zusammenhang weisen wir auf das kantonale Beratungsangebot Impuls Mobilität hin. In diesem Rahmen werden auch Bauherren und Gemeinden über zweckmässige Massnahmen des Mobilitätsmanagements beraten.  
Näheres siehe [www.impulsmobilitaet.ch](http://www.impulsmobilitaet.ch)*

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## Antrag 19

*In den Bestimmungen muss baubereichsweise eine nutzungskonforme Festlegung der Empfindlichkeitsstufen sowie des zulässigen Störgrads der betrieblichen Nutzungen erfolgen. Art. 6 Abs. 1 sowie Art. 9 Abs. 3 der Bestimmungen sind entsprechend anzupassen bzw. zu ergänzen (minimaler Gewerbeanteil usw.) und aufeinander abzustimmen.*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Empfindlichkeitsstufen (Ziff. 9 Abs. 3) sowie der maximale Wohnanteil (Ziff. 6 Abs. 1) werden baubereichsweise festgelegt.

## Antrag 20

*Im Erläuterungsbericht sind die Ausführungen zum Lärmschutz (Kap.2.2) zu präzisieren. Es ist herzuleiten, weshalb im Gestaltungsplangebiet die IGW zur Anwendung kommen.*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Erläuterungsbericht Kap. 2.2 Absatz Lärm wird um den folgenden Textabschnitt ergänzt:

*"Im Rahmen des Quartierplans «Hochbord» wurden die Grundstücke bzw. Baufelder im Gebiet Hochbord auf die hinreichende Erschliessung geprüft. Noch nicht erschlossene Gebiete wurden im Ergänzungsplan «Zentrumszone Hochbord» bezeichnet und mit Art. 16b Abs. 5 BZO erhöhte Lärmschutzanforderungen definiert. Der vorliegende Gestaltungsperimeter ist von dieser Bestimmung jedoch nicht betroffen, womit die IGW zur Anwendung kommen."*

## Antrag 21

*Es ist in Plan und Text aufzuzeigen, ob die baurechtliche Vorgabe der BO «stufenlose Zugänge» mit den Vorgaben des Hochwasserschutzes vereinbar sind bzw. wie mit Widersprüchen umgegangen wird.*

### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Vereinbarkeit der Hochwasserschutzmassnahmen mit der hindernisfreien Erschliessung des Areals wird in Kapitel 4.5 Bebauung «Gesamthöhe und gewachsener Boden» aufgezeigt.

## Antrag 22

*Mit der Festlegung von Terrainkoten in den Vorschriften (Art. 5 Abs. 7), welche den im Objektschutzgutachten empfohlenen Koten zum Schutz vor einem EHQ entsprechen, wird dem Hochwasserschutz Rechnung getragen.*

### Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## Antrag 23

*Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich Au gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BW) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen» vom Juni 2003 verwiesen (Download [www.grundwasser.zh.ch](http://www.grundwasser.zh.ch) → Bewilligungen → Bauen im Grundwasser).*

### Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäss Richtprojekt ist ein Untergeschoss geplant. Dieses reicht teilweise in den Schwankungsbereich des Grundwassers hinein. Das nötige grundwasserrechtliche Gesuch wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingereicht.

## Antrag 24

*Die Unterlagen sind mit Angaben zur Altlastensituation zu ergänzen.*

### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Altlastensituation wird im Erläuterungsbericht ergänzt und die in Auftrag gegebenen Gutachten dem Bericht beigelegt.



## Antrag 25

*Vor der Bewilligung eines Bauvorhabens in der Nähe eines Starkstromkabels ist der Betreiber oder die Betreiberin der Anlage gemäss Art. 11a der Verordnung über elektrische Leitungen (LeV) anzuhören.*

### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

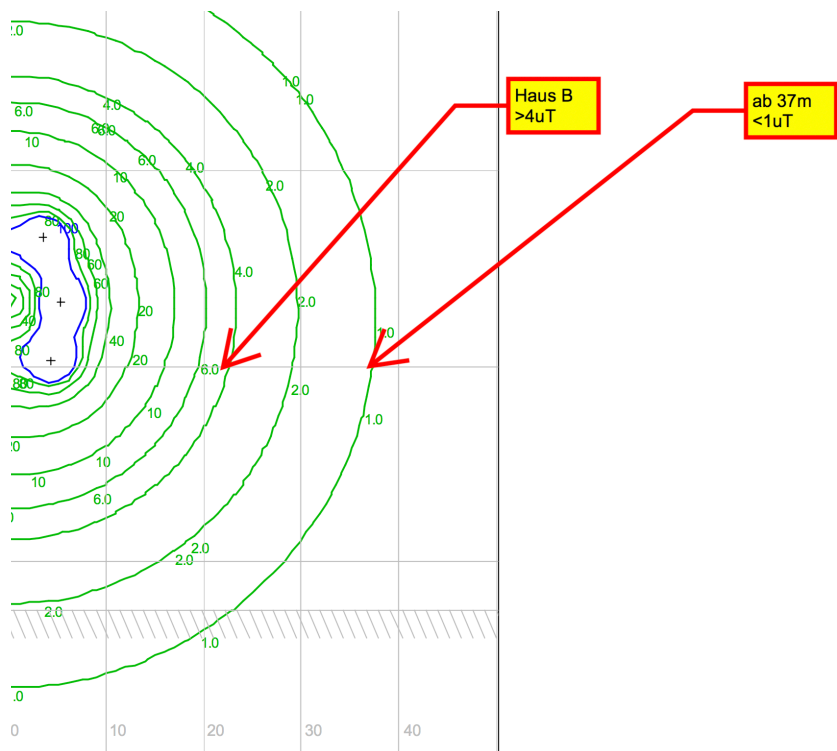
Die Grundeigentümerin hat die Betreiberin Swissgrid bereits 2017 kontaktiert. Daraufhin wurde durch die Alpiq eine Bauparzellenüberprüfung für die Parzelle Kat.-Nr. 17405 vorgenommen (siehe Beilage).

Zudem wurde im März 2017 im Auftrag von Swissgrid durch Axpo eine Berechnung für die Parzelle Kat.-Nr. 17413 durchgeführt. Laut Aussage Swissgrid lassen sich die Abstände auf der ganzen Strecke der Leitung analog anwenden und es ändert nur der jeweilige Bodenabstand. Die Berechnung für die Parzelle Kat.-Nr. 17413 ist daher auch für das vorliegende Areal gültig.

Gemäss der Berechnung beträgt die maximale Belastung am nächsten Punkt zur Hochspannungsleitung rund  $4 \mu\text{T}$  (südwestliche Ecke Baubereich B, Abstand rund 22 m). Bei einem Abstand von 37 m beträgt die Belastung  $<1 \mu\text{T}$ .

Da alle Leitungen vor dem Jahr 2000 erstellt wurden und die betroffene Parzelle ebenfalls vor diesem Jahr eingezont wurde, gilt ein Immissionsgrenzwert von  $100 \mu\text{T}$ .

### Ausschnitt Magnetische Flussdichte



## Antrag 26

*Im Lärmgutachten ist in der Ermittlung der Strassenlärm-Immissionen die Störwirkung der Kreuzung mit Lichtsignalanlage entsprechend der Vollzugshilfe des Cercle Bruit 3.21 «Lärmtechnische Ermittlungen bei Knoten und Kreiseln» zu berücksichtigen.*

### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Das Lärmgutachten (Stand 12.5.2018) wird überarbeitet und die Störwirkung der Kreuzung berücksichtigt (Neuer Stand: 31.1.2019).

## Antrag 27

*Es wird empfohlen, die Wirkung der Loggiabrüstungen mit Hilfe des überarbeiteten und seit Juli 2018 online verfügbaren Berechnungswerkzeugs zur Berechnung der Hinderniswirkung von Balkonen und Loggien zu überprüfen ([www.laerm.zh.ch/werkzeuge](http://www.laerm.zh.ch/werkzeuge)).*

### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Das Lärmgutachten (Stand 12.5.2018) wird überarbeitet (Neuer Stand: 31.1.2019).