



Privater Gestaltungsplan THREE POINT
(Kat.-Nrn. 17780/17781)

ERLÄUTERNDER BERICHT

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ursprüngliche Ausgangslage (Gestaltungsplan Kat.-Nr. 17413)	4
1.2	Revision Gestaltungsplan (Gestaltungsplan THREE POINT (Kat.-Nrn. 17880/17881))	5
1.3	Inhalte Gestaltungsplan	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Richtplanung	6
2.2	Nutzungsplanung	9
2.3	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	12
2.4	Umwelt	16
3	RICHTPROJEKT	23
3.1	Städtebaulicher Ansatz	23
3.2	Bebauung	24
3.3	Freiraum	25
3.4	Erschliessung und Parkierung	26
4	REVISION GESTALTUNGSPLAN	27
4.1	Rechtslage	27
4.2	Interessensabwägung	27
4.3	Revisionspunkte	29
5	ERLÄUTERUNG VON BESTIMMUNGEN UND PLAN	30
5.1	Zweck	30
5.2	Bestandteile und Geltungsbereich	30
5.3	Ergänzendes Recht	30
5.4	Gestaltung	31
5.5	Bebauung	32
5.6	Nutzung	38
5.7	Freiraum	41
5.8	Verkehrerschliessung und Parkierung	42
5.9	Umwelt	48
5.10	Versorgung und Entsorgung	50
5.11	Etap pierung	50
5.12	Schlussbestimmung	50
6	VERFAHREN UND MITWIRKUNG	51
6.1	Übersicht Gesamtablauf	51
6.2	Öffentliche Auflage	52
6.3	Beurteilung Stadtbildkommission	56
6.4	Anhörung	56
6.5	Kantonale Vorprüfung	57

Beilagen

- Richtprojekt, Cerv + Wachtl dipl. Architekten und Maier Hess Architekten mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur vom 18.4.2018
- Richtprojekt Sporthalle, Cerv + Wachtl dipl. Architekten und Maier Hess Architekten vom 7.1.2021
- Standortevaluation Sporthalle, Stadt Dübendorf vom 4.1.2021
- Aktennotiz Schulraumplanung, Stadt Dübendorf vom 21.12.2020
- Öffentlicher Raum Hochbord, Charrette-Verfahren, Bericht des Beurteilungsgremiums vom 10.7.2017
- Berechnung Parkplatzbedarf, Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich vom 26.9.2017
- Lärmgutachten Strassen/Bahn, Michael Wichser + Partner AG, Dübendorf vom 21.9.2017
- Lärmgutachten Tiefgarage, Michael Wichser + Partner AG, Dübendorf vom 3.4.2018
- Objektschutzgutachten Hochwasser, HOLINGER AG, Winterthur vom 8.1.2021
- Bericht über die Baugrund- und Bodenuntersuchungen, ABI Group Baugrund & Umwelt GmbH, Zürich vom 9.1.2018
- Kurzbericht Ermittlung der Durchlässigkeit des Grundwasserleiters anhand von Pump- und Einfüllversuchen, ABI Group Baugrund & Umwelt GmbH, Zürich vom 28.9.2017
- Berechnungen der Alpiq EnerTrans AG vom 9.2.2017
- Berechnungen der Axpo vom 8.3.2017

Auftraggeberin

Stadtplanung Stadt Dübendorf

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Luca Imoberdorf, Reto Wild

Titelbild

Richtprojekt, Cerv + Wachtl dipl. Architekten und Maier Hess Architekten mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur

1 EINLEITUNG

1.1 Ursprüngliche Ausgangslage (Gestaltungsplan Kat.-Nr. 17413)

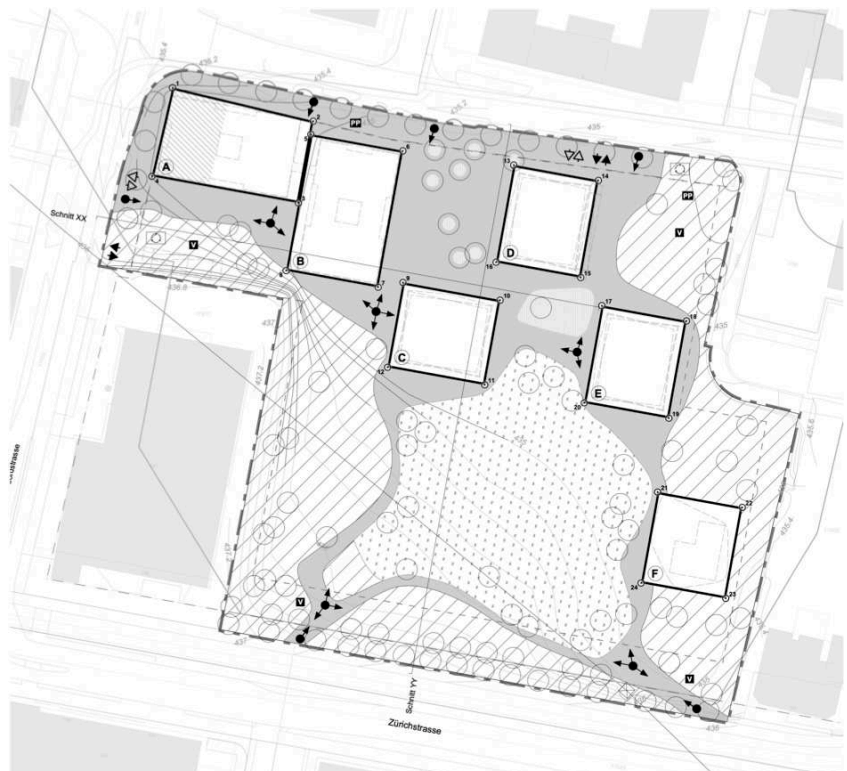
Entwicklungsabsicht

Auf der ehemaligen Liegenschaft Kat.-Nr. 17413 zwischen der Zürichstrasse und der Sonntalstrasse in der Stadt Dübendorf plante die Hochbord Immobilien AG, Schindellegi den Neubau von insgesamt fünf Bauten, drei davon als Wohntürme. Das Richtprojekt von Cerv + Wachtl dipl. Architekten und Maier Hess Architekten sowie Studio Vulkan Landschaftsarchitektur vom 18.4.2018 stützte sich planungsrechtlich auf die Grundmasse der neuen Zentrumszone 4 ab.

Das Areal umfasst das ehemalige Grundstück Kat.-Nr. 17413 mit einer Fläche von 29'426 m².

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

Ausschnitt Situationsplan
GP Hochbord Kat.-Nr. 17413



1.2 Revision Gestaltungsplan (Gestaltungsplan THREE POINT (Kat.-Nrn. 17880/17881))

Heutiger Planungsstand

Der private Gestaltungsplan Hochbord Kat.-Nr. 17413 ist seit dem 7. September 2018 in Kraft. In der Zwischenzeit wurde die ursprünglich gemeinsame Parzelle Kat.-Nr. 17413 in die zwei Parzellen Kat.-Nrn. 17780 und 17781 aufgeteilt. Die Gewerbebauten für das Unispital Zürich (Parzelle Kat.-Nr. 17781) wurden bereits fertiggestellt und bezogen. Mit dem Bau der drei Hochhäuser («Three Point», Parzelle Kat.-Nr. 17780) wurde in der Zwischenzeit ebenfalls bereits begonnen.

Situation mit Perimeter Gestaltungsplan
(Quelle: GIS-Browser Zürich)



Anlass zur Revision

Die neue Schulraumplanung der Primarschule hat ergeben, dass im Quartier ein dringender Bedarf nach mehr Schulraum besteht.

In Verhandlungen während der letzten Monate hat sich ausserdem gezeigt, dass die Eigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. 17780 grundsätzlich dazu bereit ist, eine Schule auf dem Areal anzusiedeln.

Mit einer Revision des rechtsgültigen privaten Gestaltungsplans sollen nun die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Sporthalle innerhalb des Gestaltungsplanperimeters geschaffen werden. Basis für die Anpassung bildet das von Maier Hess Architekten GmbH ausgearbeitete Richtprojekt.

1.3 Inhalte Gestaltungsplan

Abweichung zur Richt- und Nutzungsplanung

Der revidierte Gestaltungsplan entspricht mit Ausnahme der um 7'200 m³ erhöhten maximal zulässigen Baumasse dem kommunalen Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord und erfüllt die Anforderungen der Bau- und Zonenordnung. Die 7'200 m³ zusätzliche Baumasse dienen ausschliesslich dazu, das öffentliche Bedürfnis nach mehr Schulraum zu erfüllen.

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 Richtplanung

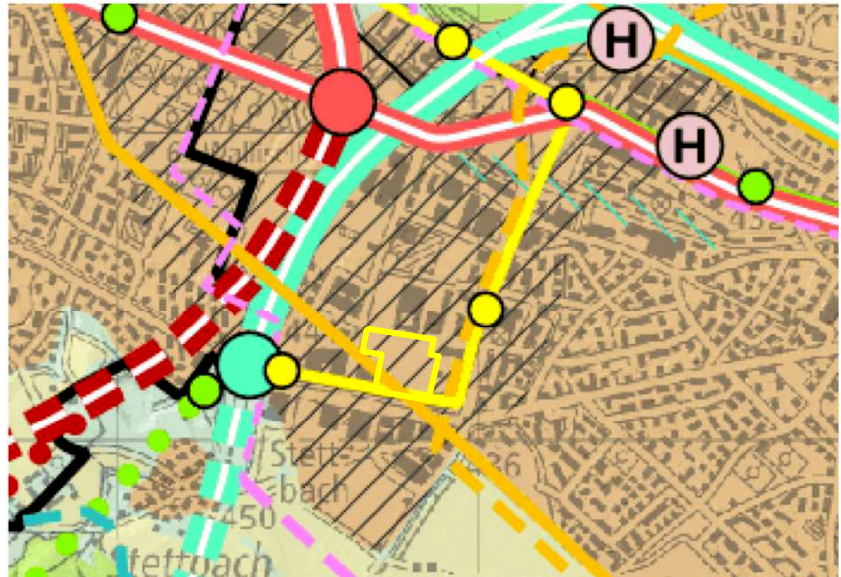
Kantonaler Richtplan

Das Gebiet Hochbord ist im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet (Nr. 5, «Wallisellen / Zürich / Dübendorf / Stettbach») ausgeschieden. In Zentrumsgebieten sind dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität zu erhalten bzw. neu zu schaffen, Mischnutzungen und überdurchschnittlich dichte Nutzungen anzustreben und diese auch im Hinblick auf die Freiraumgestaltung bedarfsgerecht zu strukturieren.

Weitere relevante Einträge sind die bestehende Bahnlinie im Westen, die bestehende Schmalspurbahn (Glattalbahn) entlang der Ring- und Zürichstrasse sowie die Höchstspannungsleitung, die das Hochbord durchquert.

Ausschnitt kantonalen Richtplan

Siedlung	
bestehend	geplant
	
Siedlungsgebiet Zentrumsgebiet	
Verkehr	
bestehend	geplant
	
	
Bahnlinie doppel- oder mehrspurig Schmalspurbahn	
Versorgung, Entsorgung	
bestehend	geplant
	
Höchstspannungsleitung	



Regionaler Richtplan

Die Regionalplanung differenziert das kantonale Zentrumsgebiet räumlich, funktional und massnahmenorientiert. Im regionalen Richtplan Glattal ist das Gebiet als bestehendes Zentrumsgebiet (Nr. 1, «Hochbord, Dübendorf») mit erheblichen Kapazitätsreserven ausgewiesen. Demzufolge sind als Gegengewicht zu den bestehenden Arbeitsplatznutzungen gemischte Zonen oder Wohnzonen zu prüfen, die Strassenräume zugunsten des baulichen Bestands an der Hochbordstrasse (Einkaufsgebiet) aufzuwerten und Erholungsbereiche zu prüfen. Gemäss Richtplanvorgaben sind in Zentrumsgebieten nutzungsplanerisch je mindestens 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern. Diese Vorgaben werden mit dem Teilrichtplan Hochbord über das gesamte Gebiet Hochbord gesehen erfüllt.

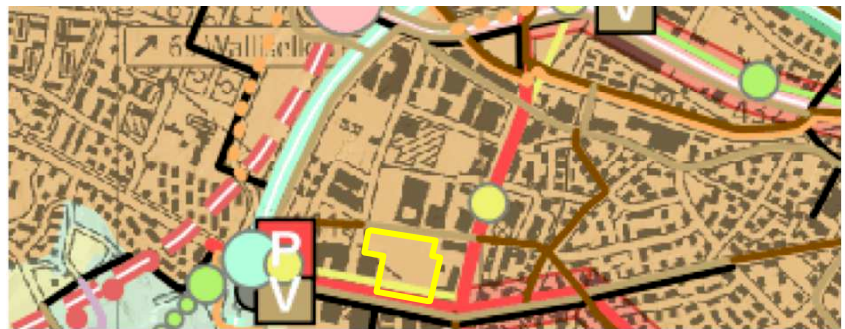
Ferner ist das Gebiet im regionalen Richtplan als Eignungsgebiet für Hochhäuser von regionaler Bedeutung (Gebiet mit geplanten Hochhäusern und Eignung für zusätzliche Hochhäuser) ausgewiesen. Gemäss regionalem Raumordnungskonzept (regioROK) ist das Gebiet der hohen Nutzungsdichte (150 - 300 Einwohner & Beschäftigte pro Hektare Bauzone) zugeordnet. Die nächste S-Bahnstation bzw. die nächste Station der Glattalbahn liegen in kurzer fussläufiger Distanz.

Ausschnitt regionaler Richtplan
 Karte Siedlung und Landschaft

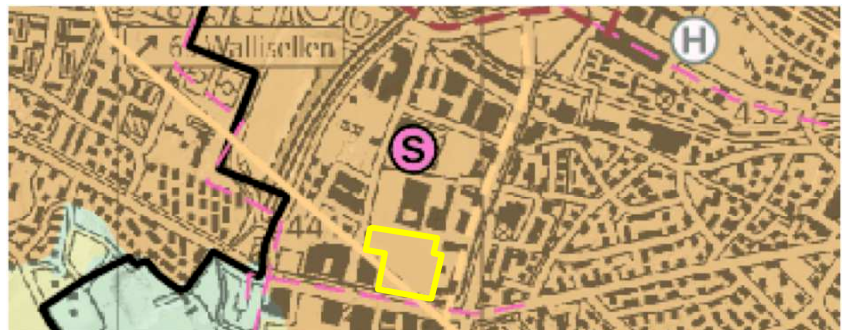


In den Karten Verkehr sowie Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen gibt es neben dem bestehenden Radweg entlang der Sonnentalstrasse für die Gebietsentwicklung keine für die Planung zusätzlich relevanten Einträge. Bei dem nördlich des Areals gelegenen Eintrag einer Schule handelt es sich um die bestehende Privatschule Lycée Français de Zurich (LFZ).

Ausschnitt regionaler Richtplan
 Karte Verkehr



Ausschnitt regionaler Richtplan
 Karte Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen



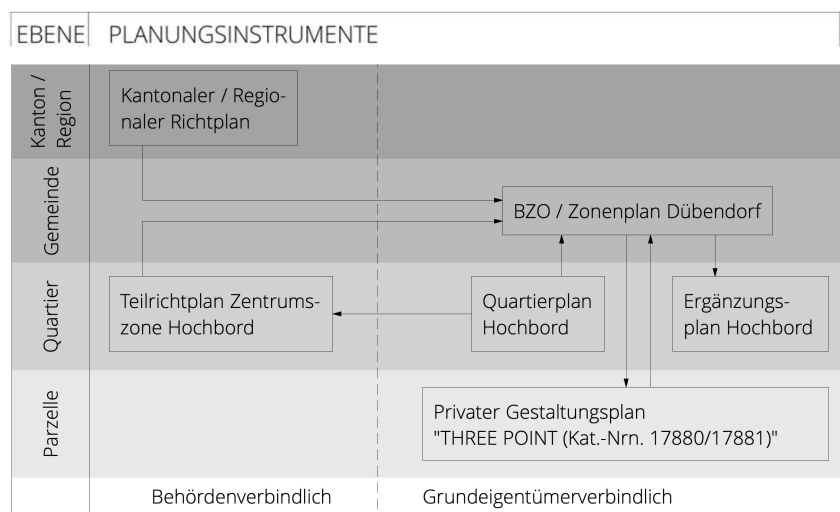
Einordnung Planungsinstrumente

Durch eine langfristig ausgerichtete Neuorientierung soll das Gebiet Hochbord die Funktion als Siedlungsschwerpunkt von kantonaler 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. Entsprechend den übergeordneten kantonalen Vorgaben wurde das Gebiet der Zentrumszone Z4 zugeführt und für die Wohnnutzung geöffnet.








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 "THREE POINT (Kat.-Nrn. 17780/17781)" ein. Im Folgenden wird auf die einzelnen kommunalen Planungsinstrumente eingegangen und es wurden Rückschlüsse für den privaten Gestaltungsplan "THREE POINT (Kat.-Nrn. 17780/17781)" gezogen.



Kommunaler Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord

Um das Hochbord als neues städtisches Zentrum mit einer gelebten Mischnutzung 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 Zone Z4 im Gebiet Hochbord sind mit dem Gestaltungsplan u.a. die Einhaltung der städtebaulichen Prinzipien und der Gestaltungsgrundsätze des Teilrichtplans "Zentrumszone Hochbord" für die 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



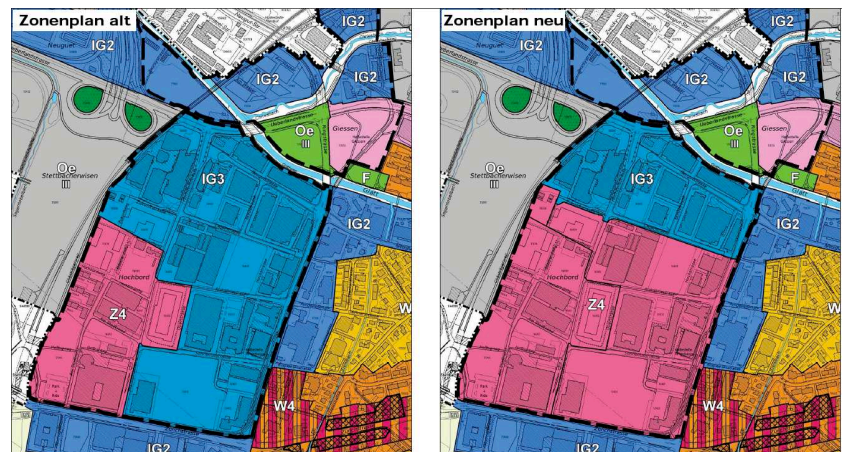
2.2 Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Anlässlich der Zonenplanrevision 1998/99 wurde das Gebiet Hochbord für die Wohnnutzung geöffnet, indem im Südwesten des Gebiets eine Zentrumszone Z4 geschaffen wurde. Mit der Teilrevision 2016 wurde diese Zone von der Zürichstrasse bis zur Lagerstrasse erweitert.















Vergleich des Zonenplanausschnitts für das Gebiet Hochbord vor und nach der Teilrevision 2016

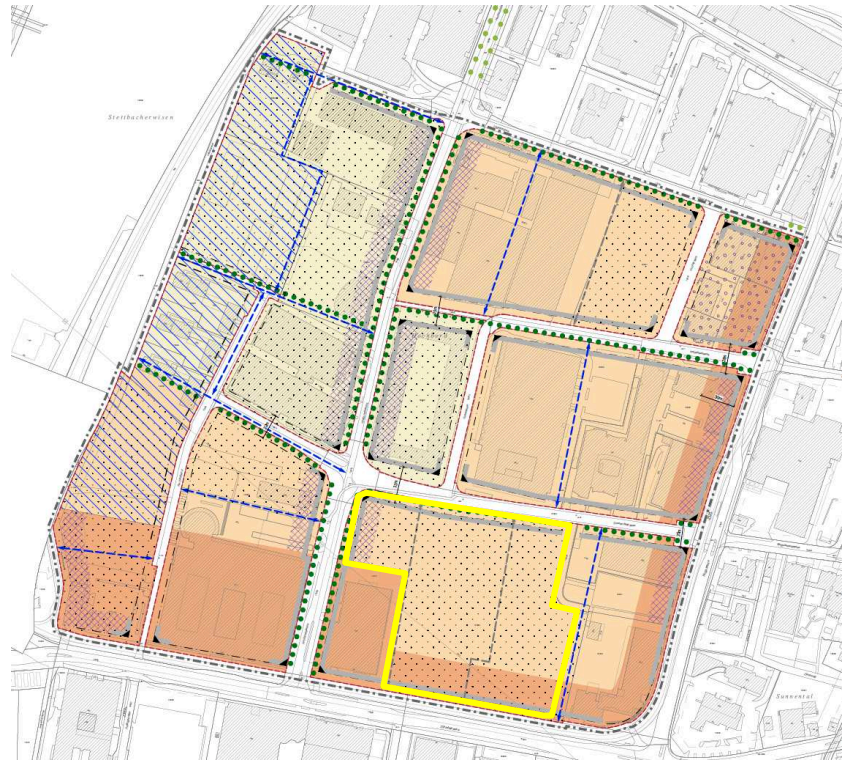
Quelle: Gossweiler Ingenieure AG



In der Bauordnung wurden detailliertere Vorschriften zum Gebiet Hochbord erlassen. Insbesondere wurde ein neuer Art. 16b mit ergänzenden Vorschriften zur Zentrumszone Z4 eingefügt. Zudem wurde der Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" eingeführt, welcher die Vorschriften für die Zentrumszone Z4 verdeutlicht und sie örtlich festlegt.

Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord

	Geltungsbereich / Perimeter GP-Pflicht	Art. 3 Abs. 2
	Anbaupflicht, Eckpunkte und Linien	Art. 16b Abs. 2
	Gesamthöhe Hochhausbereich West max. 60m	Art. 39 Abs. 2
	Baumreihe / Gebäudevorzone	Art. 16b Abs. 6
	Wohnanteil min. 0% - max. 40%	Art. 16b Abs. 3
	Wohnanteil min. 40% - max. 80%	Art. 16b Abs. 3
	Wohnanteil min. 40% - max. 100%	Art. 16b Abs. 3
	Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen	Art. 16b Abs. 4
	Baufelder mit erhöhtem Lärmschutz	Art. 16b Abs. 5
	Bereich mit erhöhten Anforderungen betreffend Störfallvorsorge	Art. 39a Abs. 3
Information		
	Baulinien gemäss Quartierplan Hochbord	
	Baumreihen gemäss Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum ausserhalb Geltungsbereich	
	Entwicklungseinheiten gemäss Teilrichtplan	
	Fusswegverbindung mit Anordnungspletraum oder gleichwertige Alternativen gemäss Teilrichtplan	



Gestaltungsplanpflicht

Art. 39 Abs. 1 BO schreibt für das ganze Gebiet Hochbord die Gestaltungsplanpflicht vor. Gemäss Abs. 3 ist der Nachweis der Verträglichkeit von Hochhäusern in diesem Verfahren zu erbringen.

Art. 39a Abs. 3 BO definiert generell die Punkte, die mit dem Gestaltungsplan nachzuweisen sind. Für die vorliegende Arealentwicklung sind dies die Einhaltung der städtebaulichen Prinzipien und der Gestaltungsgrundsätze des Teilrichtplans "Zentrumszone Hochbord" für Bebauung und Gestaltung der Freiräume, die Bewältigung des Verkehrsaufkommens sowie die Erfüllung der Anforderungen an Arealüberbauungen (§ 71 PBG).

Nutzung

Im Ergänzungsplan sind minimale und maximale Wohnanteile festgelegt. Diese berechnen sich anhand des Bauvolumens über dem gewachsenen Boden (Art. 16b Abs. 3 BO). Hinter der Regelung steht 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 Areals z.B. infolge unterschiedlicher Lagequalitäten zulässig sind.

In der Zentrumszone Z4 gilt eine Baumassenziffer von $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (Art. 16 BO). Bei einer maximalen baulichen Ausnützung können auf dem Planungsareal maximal rund $59'634 \text{ m}^3$ der Wohnnutzung zugeführt werden. 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. 17780 und 17781 maximal rund 148'400 m³ der Wohnnutzung zugeführt werden. Bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3.3 m entspricht dies ca. 45'000 m² Geschossfläche.

Baumassenberechnung

	Fläche	max. Baumasse	min. Baumasse für Wohnen	max. Baumasse für Wohnen
Teilfläche 1	5'848.8 m ²	x 7 m ³ /m ² = 40'941.3 m ³	0% = 0 m ³	40% = 16'376.5 m ³
Teilfläche 2	23'577.6 m ²	x 7 m ³ /m ² = 165'043.3 m ³	40% = 66'017.3 m ³	80% = 132'034.7 m ³
Total	29'426.4 m²	205'984.7 m³	66'017.3 m³	148'411.2 m³

Der Ergänzungsplan Hochbord sieht entlang der Hochbordstrasse publikumsorientierte Erdgeschoss-Nutzungen vor. Diese Vorgabe gilt auf einem verhältnismässig kleinen Abschnitt auch für das Grundstück Kat. Nr. 17781.

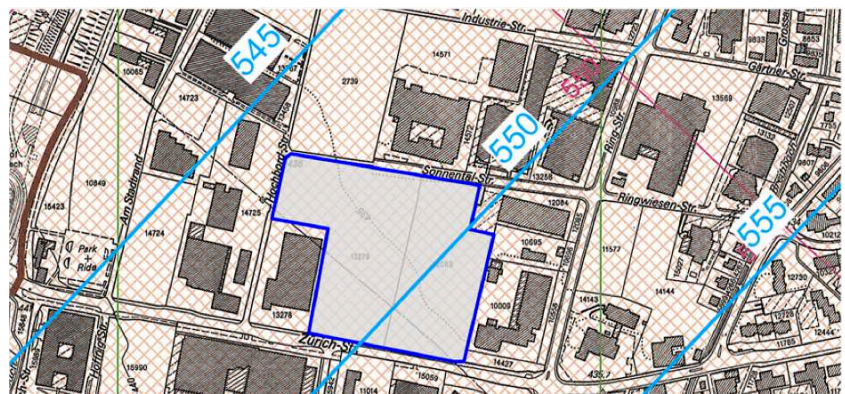
Bebauung

Gemäss Art. 16b Abs. 2 BO 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 1.00 m. Gebäudevorsprünge dürfen nicht über die Baulinen hinausragen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens kann von der Anbaupflicht abgewichen werden, wenn Hochhäuser erstellt oder wenn dadurch städtebaulich bessere Lösungen erzielt werden.

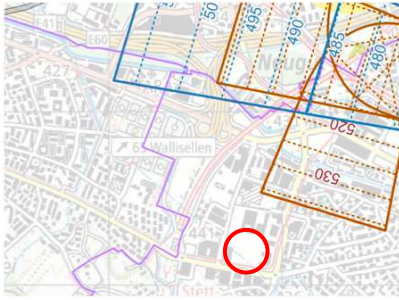
In Bezug auf die Höhenbeschränkung ist neben den kommunalen Vorschriften der Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich vom 15. Januar 2013 beizuziehen. Dieses raumplanerische Instrument hat zum Ziel, den Luftraum – und insbesondere die An- und Abflugschneisen – vor Hindernissen zu schützen.

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 17880 und 17881 liegen darin in einer Zone, in welcher die zulässige Hindernishöhe auf ca. 545–555 m ü. M. festgelegt ist.

Ausschnitt aus dem Sicherheitszonenplan für die Gemeinde Dübendorf
 Quelle: <https://geo.admin.ch>



Ausschnitt Gebiet mit Hindernisbegrenzung, SIL, Objektblatt Dübendorf
Quelle: geo.admin.ch



Freiraum

Darüber hinaus ist die Hindernisbegrenzung gemäss Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL), Objektblatt Dübendorf zu beachten. Darin ist das Gebiet mit Hindernisbegrenzung für das Flugfeld Dübendorf definiert. Das Gebiet mit Hindernisbegrenzung zeigt, wo Flugbetrieb und Bodennutzung bezüglich der Höhenbeschränkung aufeinander abzustimmen sind.

Das Gestaltungsplangebiet liegt ausserhalb der Hindernisbegrenzungsflächen für An- und Abflug Flächenflugzeuge sowie Helikopter (siehe Abbildung links, GP-Perimeter rot).

Die Freiflächenziffer in der Zentrumszone Z4 ist auf 20% festgelegt. Bei Hochhäusern ist eine höhere Freiflächenziffer von 40% vorgeschrieben (vgl. Art. 16 BO).

Die Hochbordstrasse ist im Teilrichtplan als primäre Achse bezeichnet. Sie ist analog zur Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum beidseitig von Bäumen gesäumt. Die Sonnentalstrasse ist südseitig, also auf der Seite des Planungsperrimeters, mit einer Baumreihe begrünt. Diese Baumanordnung ist im Ergänzungsplan grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Bei Hochhausbebauungen entsteht durch den kleineren Fussabdruck der Gebäude und die Freihaltung infolge des Schattenwurfs jeweils ein grösserer Freiraum. Dieser muss gemäss Teilrichtplan öffentlich zugänglich sein und in räumlicher Beziehung zu den Strassenräumen stehen.

2.3 Erschliessung, Ver- und Entsorgung

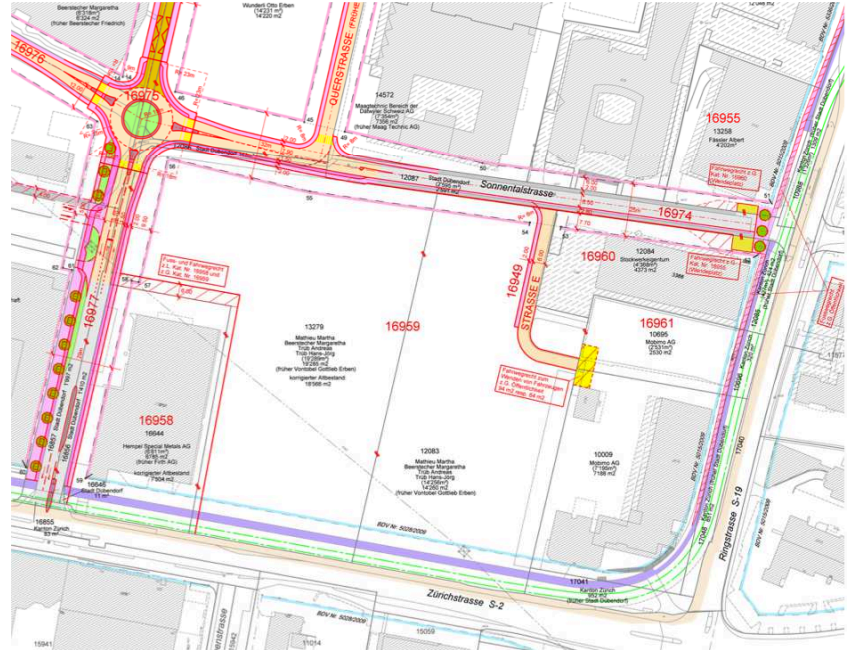
Quartierplan Hochbord

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.

Auf die Ausscheidung eines zentralen, gemeinsamen Freiraums gemäss dem Quartierkonzept (Alleen, verbreiterte Gehwege, Boulevard an der Hochbordstrasse Mitte) wurde verzichtet. Die Sicherung der Anliegen soll in den Gestaltungsplänen erfolgen.

Ausschnitt Quartierplan Hochbord, Erschliessung / Baulinien / Weg – Dienstbarkeiten,
 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
-  Inseplflasterung
-  Dienstbarkeitsflächen
-  Rechtskräftige Verkehrsbaulinien
-  Projektierte Verkehrsbaulinien
-  Aufzulebende Verkehrsbaulinien
-  Glattalbahn
-  Weg - Dienstbarkeiten
-  Neue Grenze
- 16950** Neue Kataster Nr.



Verkehrerschliessung
 (Quartierstrassen)

Gemäss Quartierplan erfolgt die Verkehrerschliessung des Planungsperimeters (Kat.-Nr. alt 16959) über die Sonnentalstrasse. Es ist der Wunsch der Stadt Dübendorf, den motorisierten Individualverkehr frühestmöglich, d.h. so nahe wie möglich an der Zürichstrasse, anzubinden (Zugang zur Tiefgarage).

Infolge der Erstellung der Glattalbahn kann die Sonnentalstrasse von der Ringstrasse her nicht erreicht werden. Um Schleichverkehr zu verhindern, ist der nördliche Ast des an das Grundstück angrenzenden Kreisels für den Privatverkehr nicht befahrbar. Der westliche Ast erschliesst die anliegenden Liegenschaften und ist analog zur Sonnentalstrasse als Sackgasse ausgebildet.

Öffentlicher Verkehr

Der Perimeter liegt nahe an der S-Bahn-, Bus- und Tramhaltestelle Stettbach und ist durch dieses Angebot optimal erschlossen. Hinzu kommen die bestehende Haltestelle Ringwiesen der Glattalbahn (Ringstrasse) sowie die Bushaltestelle Hoffnung (Zürichstrasse).

Fuss- und Radwege

Gemäss dem kommunalen Richtplan ist entlang der Zürichstrasse ein übergeordneter Radweg geplant. Auf der Hochbordstrasse auf der Höhe des Perimeters besteht ein kommunaler Radweg. Entlang der Sonnentalstrasse sind sowohl ein Rad- wie auch ein Fuss- und Wanderweg eingetragen.

Parkierung

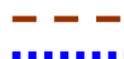
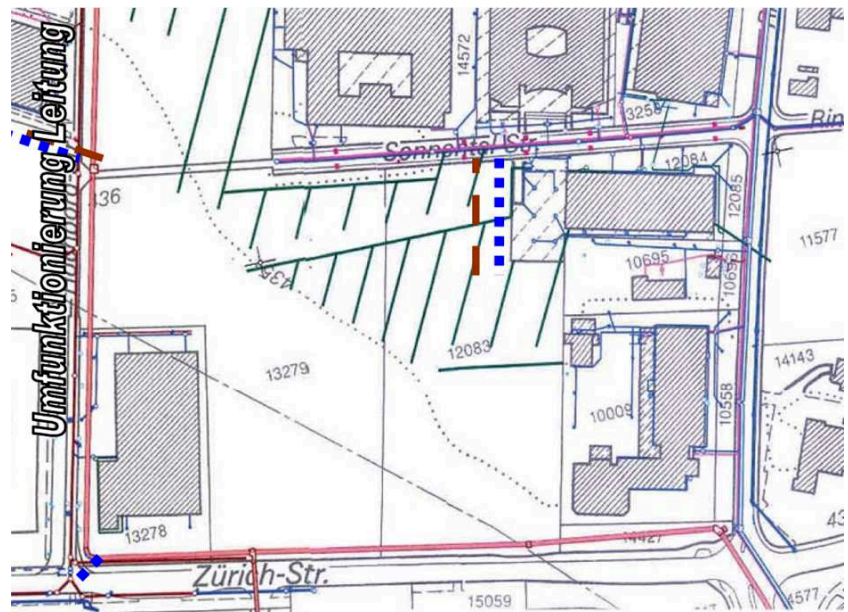
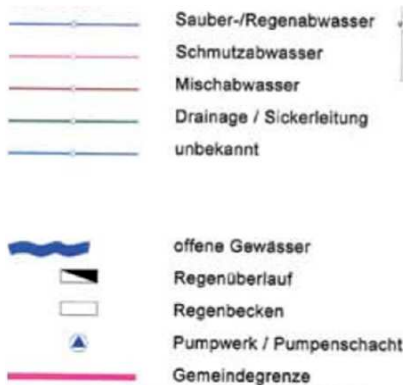
Gemäss Erläuterungsbericht zum Quartierplan sind grossflächige oberirdische Parkplätze zu vermeiden. Die Zufahrten zu den unterirdischen Parkieranlagen sind zweckmässig anzulegen und deren Anzahl ist pro Baufeld möglichst gering zu halten, um Konflikte mit Fussgängern zu minimieren und um ein homogeneres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

In Absprache mit der Stadt Dübendorf erfolgt die Berechnung der zulässigen Anzahl Fahrzeugabstellplätze gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen.

Entwässerung

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.
- Die bestehenden, grossflächigen Drainagen sind, soweit sie noch gebraucht werden, an die entsprechenden Regenwasserleitungen anzuschliessen.

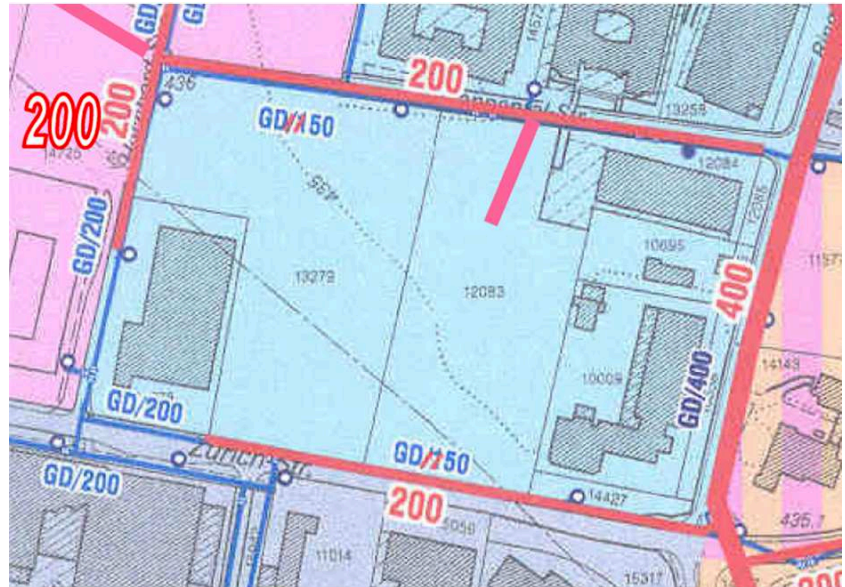


(geplante Mischwasserkanalisation, inzwischen erstellt und daher vernachlässigbar)
 (geplante Regenwasserkanalisation, inzwischen erstellt und daher vernachlässigbar)

Wasserversorgung

Das Areal wird über eine neue Leitung NW 200 erschlossen. Diese Wasserleitungsvergrößerung geht zulasten des Quartierplans. Die Ausbauten der bestehenden Wasserleitungen in der Ringstrasse und in der Zürichstrasse gehen zulasten der Genossenschaft Wasserversorgung Dübendorf.

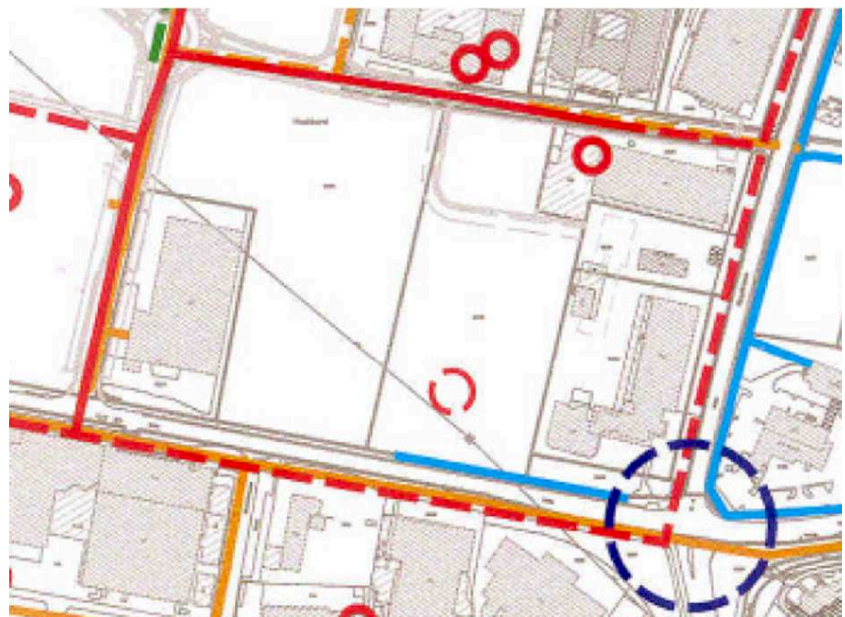
Wasserversorgungskonzept gemäss Quartierplan



Geplante oder zu vergrößernde Wasserleitung

Elektrizitätsversorgung

Die Trassen der Kabelleitungen verlaufen innerhalb der Erschliessungsstrassen. Im Gestaltungsplanperimeter muss eine neue Transformatorstation errichtet werden. Ihr Standort richtet sich nach dem Bauprojekt.

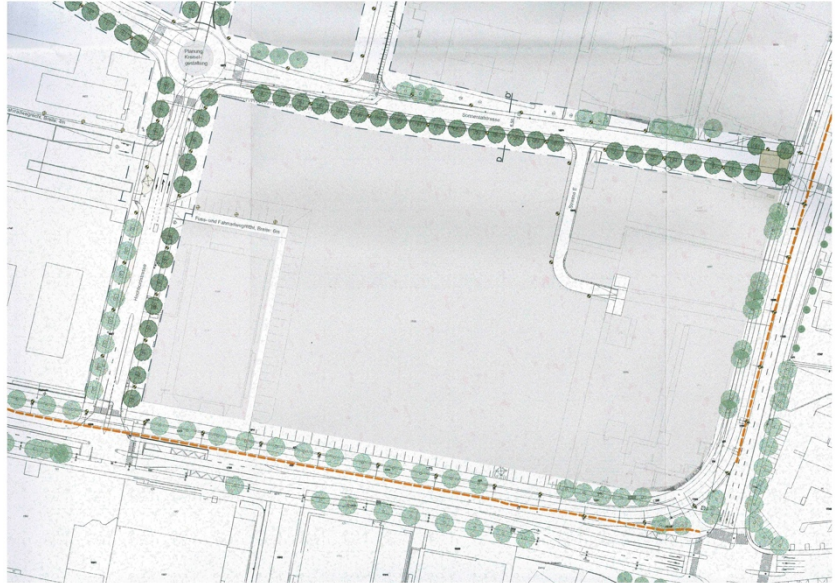


2.4 Umwelt

Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum

In Ergänzung zum Quartierplan wurde eine behördenverbindliche "Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum" entwickelt. Diese sieht eine Baumallee entlang der Hochbordstrasse und Baumreihen entlang der sekundär davon abgehenden Quartierstrassen vor. Auch die Gestaltung der jeweiligen Strassenquerschnitte wird in der Leitidee festgelegt.

Planausschnitt Leitidee
Gestaltung öffentlicher Raum



Lärm

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 Bestimmung betroffen, womit die Planungswerte zur Anwendung kommen.

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.

Energie

Der Energieplan der Stadt Dübendorf wurde überarbeitet und vom Kanton am 5. März 2018 genehmigt. Er 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.

Strahlung

Durch das Areal verläuft eine Freileitung für Starkstrom, welche niederfrequente magnetische und zum Teil elektrische Felder erzeugt (NIS). Dies schränkt die Bebaubarkeit des Grundstücks stark 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 den Perimeter) gilt ein Immissionsgrenzwert von 100 μT .
- Für Anlagen, welche nach dem 1. Februar 2000 erstellt wurden oder für Grundstücke, die nach diesem Datum eingezont wurden, gilt der Anlagengrenzwert von 1 μT .

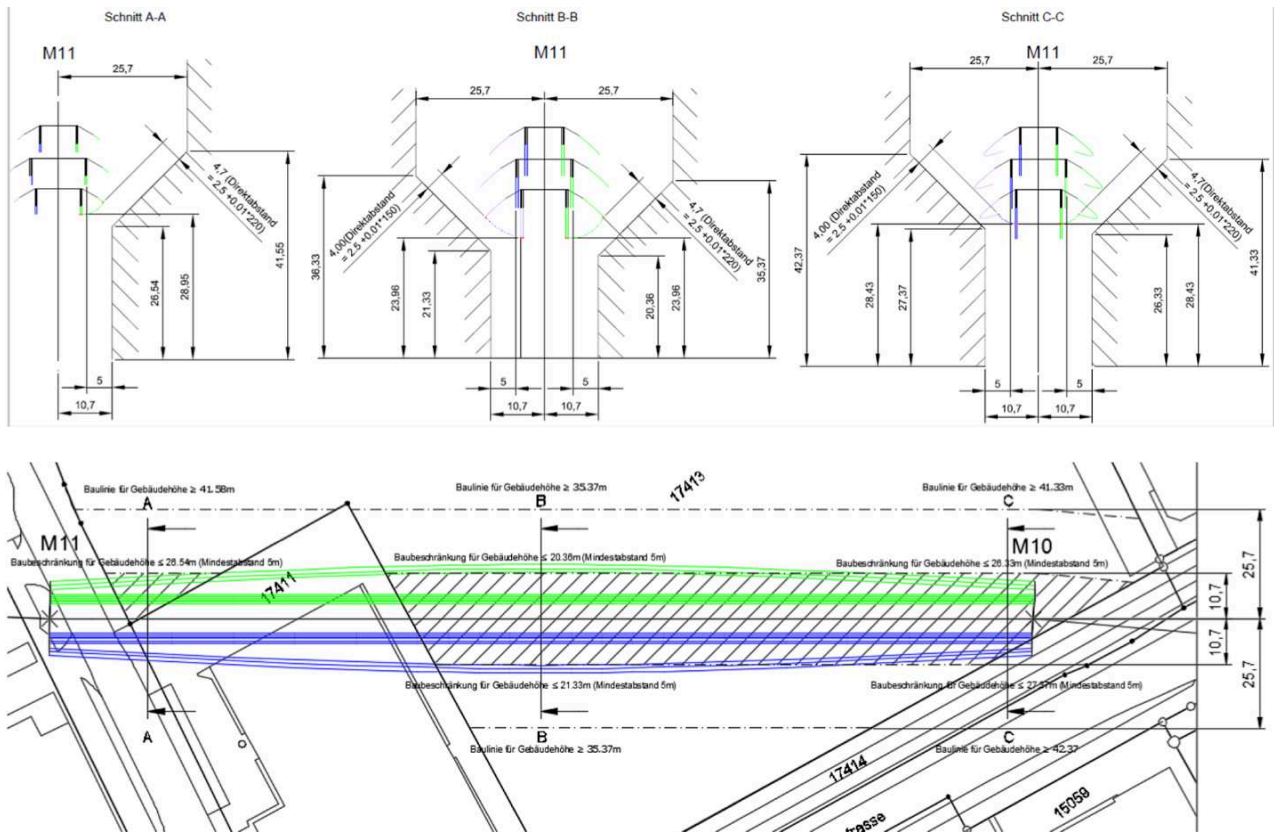
Gemäss Berechnungen der Axpo vom 8. März 2017 (vgl. Beilage) ist der Immissionsgrenzwert im vorliegenden Fall eingehalten.

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.

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 Swissgrid AG) vom 9. Februar 2017 (vgl. Beilage) ergab für drei berechnete Standorte maximale Bauhöhen von 20.36 m (Schnitt BB) bis 27.37 m (Schnitt CC), vgl. nachstehende Abbildungen (Quelle Alpiq).



Die gemäss Richtprojekt geplanten Bauten (inkl. Sporthalle) halten die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände ein. Es ist daher keine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 38 LeV durch das ESTI nötig.

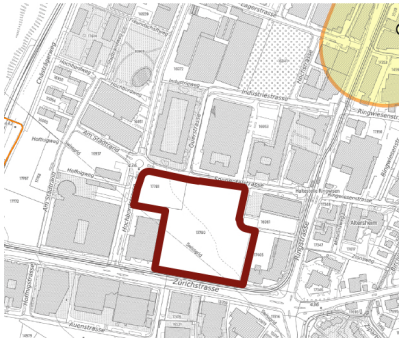
Verkabelung

Im Frühjahr/Sommer 2017 wurden mit den Beteiligten (EWZ, Swissgrid AG, Electrosuisse, Alpiq, CFW EMV-Consulting AG) und Fachexperten (Axpo, AF Consult AG, Braavos GmbH) intensiv die technischen und wirtschaftlichen Aspekte einer Verkabelung der beiden querenden Hochspannungsleitungen überprüft.

Diese Abklärungen haben deutlich gezeigt, dass die angestrebte Verkabelung zwischen den Masten 9 und 12 technisch und finanziell äusserst aufwendig wäre und der Zeithorizont für die Realisierung auf bis zu 10 Jahre gesetzt würde. Darüber hinaus ist die Verlegung einer Höchstspannungsleitung 220 und 380 kV äusserst komplex und eine Trassenfindung mit den notwendigen Übergangsbauwerken sehr anspruchsvoll. Des Weiteren würde sich die Teilverkabelung bei einer künftigen Gesamtverkabelung zwischen Auwiesen und Fällanden allenfalls erübrigen.

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.

Störfall

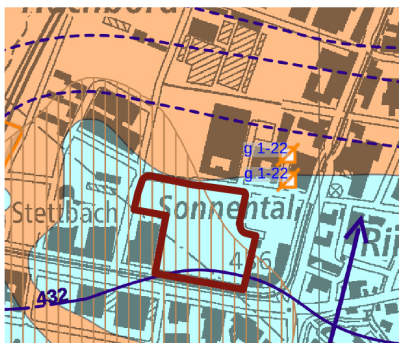


Ausschnitt Chemierisikokataster
(Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 8.7.2020)

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 (siehe Karte links). Es ist somit keine Koordination bezüglich Störfallvorsorge erforderlich.

Grundwasser

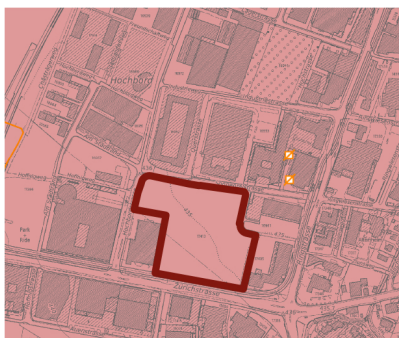


Ausschnitt Grundwasserkarte Mittelstand
(Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 8.7.2020)

Im Untergrund verläuft ein Schotter-Grundwasserleiter mit mittlerer Mächtigkeit (siehe Karte links). Die Kote des Mittelwasserstandes befindet sich auf rund 431 m ü. M.

Reicht ein Bauvorhaben bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel des Grundwassers, so kann dieses nur mit einer wasserrechtlichen Bewilligung realisiert werden. Tiefbauten oberhalb des höchsten Grundwasserspiegels benötigen keine wasserrechtliche Bewilligung (vgl. Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen, 2003").

Gewässerschutz



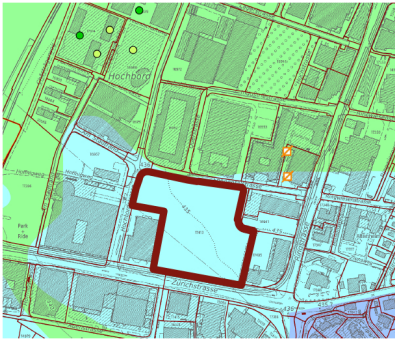
Ausschnitt Gewässerschutzkarte
(Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 8.7.2020)

Das Gestaltungsplanareal befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u (siehe Karte links).

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.

Wärmenutzung



Ausschnitt Wärmenutzungsatlas
(Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 8.7.2020)

Das Areal liegt in der Zone C. Erdsonden sind in dieser Zone grundsätzlich zulässig (vgl. Planungshilfe "Energienutzung aus Untergrund und Grundwasser", 2010).

Die Bohrtiefenbegrenzung im Bereich des Gestaltungsplanareals liegt bei rund 280 m (vgl. Bericht "Tiefenbeschränkung von Erdwärmesonden zum Schutz der Felsaquifere Obere Meeresmolasse und Malm (Mineralwasservorkommen)", 2015).

Stadtklima

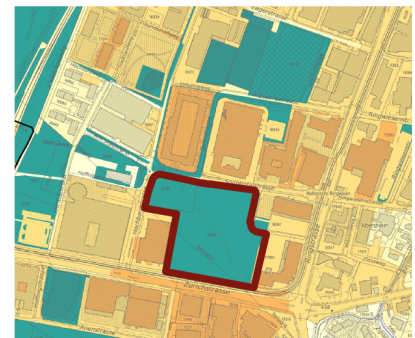
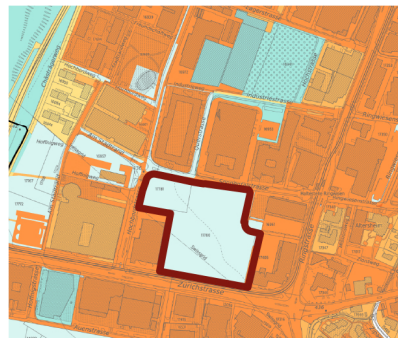
Da das Gebiet vor der aktuellen Bautätigkeit noch weitgehend unbebaut war, ist der Planungsperimeter im Klimamodell noch als Grünfläche ausgewiesen. Das Areal hat eine geringe (Tag) resp. sehr hohe (Nacht) bioklimatische Bedeutung. Die Überbauung des Areals wird unweigerlich zu einer höheren Wärmebelastung führen.

Im Rahmen des Projekts ist daher besonderes Augenmerk auf eine klimagerechte Gestaltung der Gebäude und insbesondere der Umgebung zu legen.

Ausschnitt Planhinweiskarte Klimamodell
links: Tagsituation (14 Uhr),
rechts: Nachtsituation (4 Uhr)

Bioklimatische Bedeutung Grünfläche

- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch

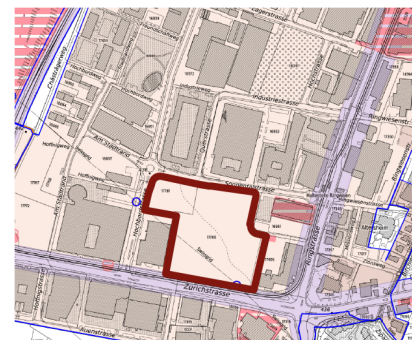
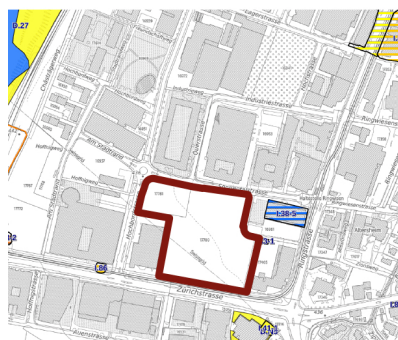


Boden

Für das Planungsgebiet gibt es keinen Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS).

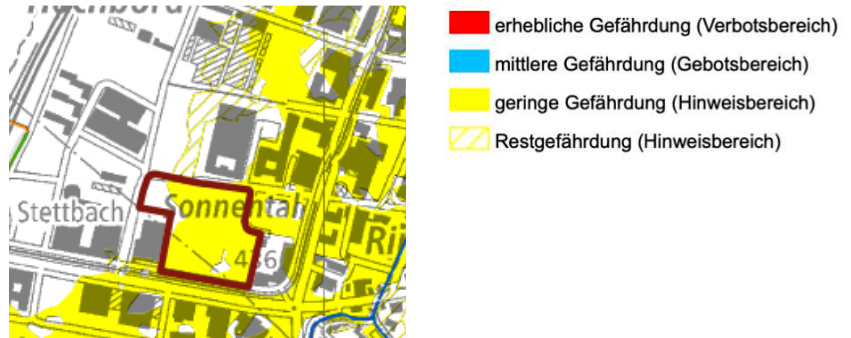
Das Areal liegt im Prüferperimeter für Bodenverschiebung (PPB) mit den Belastungshinweisen «Ausgewählte Bauzone» (i.d.R. Emission Industrie/Gewerbe/Bauwesen).

links: Ausschnitt KbS
rechts: Ausschnitt PBV
(Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 8.7.2020)



Naturgefahren

Im Bereich des Gestaltungsplanperimeters besteht eine geringe Gefährdung bezüglich Hochwasser und Massenbewegungen. Es wurde deshalb im Rahmen des Gestaltungsplans ein Objektschutzgutachten erarbeitet.



Objektschutzmassnahmen

Sowohl bei den Hochhäusern wie auch der geplanten Sporthalle handelt es sich um Sonderrisiko-Objekte. Die Objektschutzmassnahmen sind deshalb mindestens auf ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ300), bei gegebener Verhältnismässigkeit auf ein Extremhochwasser (EHQ) auszulegen.

Das Objektschutzgutachten (s. Beilagen) sieht die folgenden Massnahmen vor:

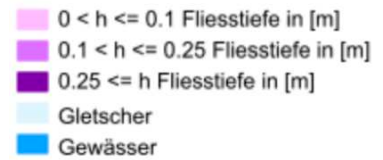
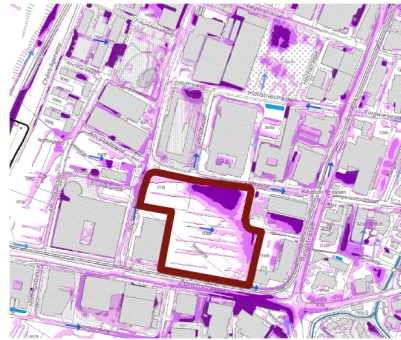
Die EG-Koten der Hochhäuser sind auf 435.05 m ü. M. anzuordnen bzw. zu schützen. Öffnungen und Lichtschächte sind ebenfalls auf dieser Kote oder im Bereich der abfallenden Böschung bei der Zürichstrasse ca. 30 cm über der Geländekote anzulegen. Im Bereich der Sporthalle ist mit geringfügigen Anpassungen am Terrain das Objekt von Osten her abzuschirmen und im Westen sind die Gebäudeöffnungen ca. 20 cm über Terrain anzuordnen. Die Ausuferungen, die im Westen zwischen Sporthalle und der benachbarten Parzelle fliesen, müssen so durchgeleitet werden, dass sie nicht von Norden her die vertiefte Zugangsrampe ins UG anströmen und damit in die Halle gelangen können. Im Bereich des Pavillons sind die Hochwasserschutzkoten in der Baueingabe der Hochhäuser festgelegt worden.

Das im Richtprojekt geplante Gelände ermöglicht im Hochwasserfall das Abfliessen des Wassers über die Sonnenthalstrasse. Die Einfahrt zur Tiefgarage liegt an der Hochbordstrasse und ist nicht gefährdet.

Bei Umsetzung der obengenannten Schutzmassnahmen sind die Gebäude vor Gefährdung durch ein Extremhochwasserereignis geschützt. Der entsprechende Objektschutznachweis muss im Rahmen des Baugesuchs durch das AWEL bewilligt werden.

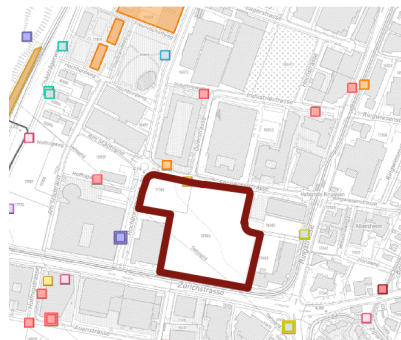
Oberflächenabfluss

Insbesondere im Nordosten des Planungsperimeters sind Flächen mit Oberflächenabfluss ausgeschieden. Unter Oberflächenabfluss wird derjenige Niederschlagsanteil verstanden, welcher nach dem Auftreffen auf den Boden nicht unmittelbar abfließt. Diesen Flächen gilt es im Rahmen der Freiraumplanung besondere Aufmerksamkeit zu schenken.



Neophyten

Im Norden des Areals wurde 2012 die kanadische Goldrute kartiert. Die betreffenden Pflanzen sind, soweit noch vorhanden, mit Beginn des Bauvorhabens sachgerecht zu entsorgen.



3 RICHTPROJEKT

3.1 Städtebaulicher Ansatz

**Aus den schwierigen
Rahmenbedingungen eine
Qualität machen**

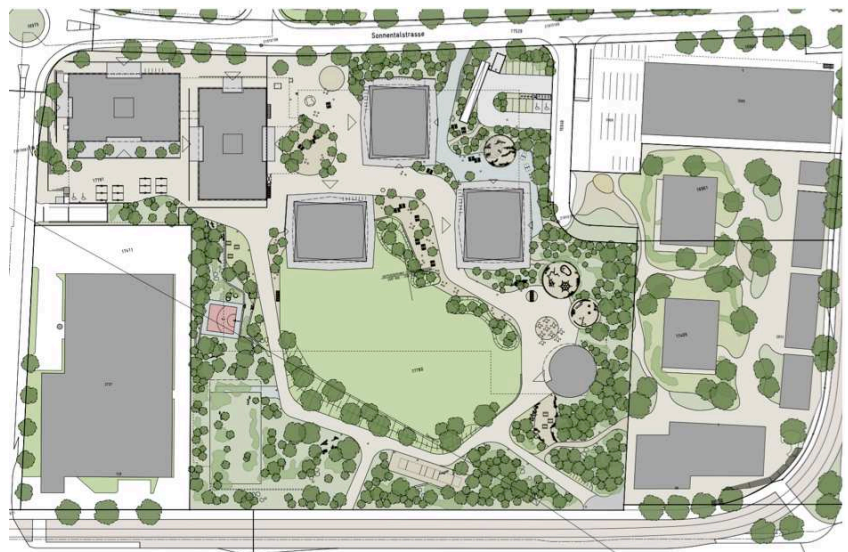
Das Projekt soll die heutige Wiese so transformieren, dass ihr eine hohe Wertschätzung zukommt und Bewohner, Beschäftigte sowie Besucher/Kunden gerne hier sind. Das vom öffentlichen Raum umgebende Areal will die bestehenden Qualitäten im Quartier Hochbord ergänzen.

Eine Reihe von Rahmenbedingungen erschweren die Bebaubarkeit des Areals mit der in der Bau- und Zonenordnung vorgegebenen Dichte; die Hochspannungsleitung quert das Areal mit einem knapp 80 m breiten Korridor hoher elektromagnetischer Strahlung und der südliche Bereich ist von Strassen- und Bahnlärm der Zürichstrasse betroffen. Diese Rahmenbedingungen werden für die städtebauliche Setzung als generierende Elemente genutzt, um mit einer anderen Fokussierung Qualitäten, Identität, Zentralität und Aussicht zu schaffen.

Städtebauliche Komposition

Die Bauten werden in der Folge nördlich angeordnet und in die Höhe entwickelt. In der Vertikalen setzt die Flugsicherheit des Flughafens Zürich die Grenze. Zugunsten eines kleinen Schattenwurfs werden die Hochhäuser so schlank wie möglich dimensioniert. Die drei Hochhäuser werden im Westen durch zwei ebenfalls ähnliche Gewerbebauten ergänzt. Durch die Konzentration der Baumasse am nördlichen Arealrand entsteht an der Sonnentalstrasse ein öffentlicher Freiraum mit einer hohen Ereignisdichte, kurzen Fusswegdistanzen und im Süden ein grosszügiger öffentlicher Freiraum, dessen Massstäblichkeit gut mit den hohen Häusern korrespondiert. Dank kleinem Fussabdruck der Hochhäuser und der kompositorischen Setzung der fünf Gebäude entsteht eine abwechslungsreiche Verzahnung von ausgeweitetem Strassen- und Parkraum.

Planausschnitt Situation



3.2 Bebauung

Hochhäuser

Die drei Hochhäuser sollen in der perspektivischen Wirkung als plastische Baukörper mit einer ruhigen Fassadengestaltung in Erscheinung treten. Die Balkone der Hochhäuser werden deshalb in den Gebäudeecken mit einer Art Gehrungsflansch verbunden. Der Flansch schützt überdies vor Wind und zeichnet die Zweigeschossigkeit der Balkone ab. Von jedem Wohnungseck wird so der Blick einmal nach oben und einmal nach unten ermöglicht. Die angestrebte Plastizität der Hochhäuser wird von matten Materialien akzentuiert. Das Sockelgeschoss besteht aus dem Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss. Es ist stark überhöht und korrespondiert in seiner Proportionalität harmonisch mit der grossen Gebäudehöhe.

Die Mehrzahl der Geschosse wird auf einem relativ kleinen Grundriss als 4-Spanner organisiert, in denen jede Wohnung mindestens zwei Fassadenseiten hat und so von einer Fernsicht profitieren kann. Brüstungen werden so eingesetzt, dass sie den Fassaden Plastizität – was für die Fernwirkung der Hochhäuser als wichtig erachtet wird – und den Bewohnern Sicherheit vermitteln.

Visualisierung Hochhäuser



Gewerbebauten

Die Gewerbebauten sind pragmatische Skelettbauten mit vorgehängter Fassade. Der strenge Stützenraster ermöglicht eine hohe Flexibilität der Gebäudenutzung. Über dem grosszügigen Erdgeschoss wird das erste Obergeschoss als Mezzanin akzentuiert. Die darüberliegende Obergeschossgruppe schliesst mit einem reduzierten Dachgeschoss ab. Die Lisenen werden in den Eingangsbereichen jeweils zu 8 m hohen Kolonnaden.

Sporthalle

Die im Süden des Areals geplante Sporthalle ist weitgehend unterirdisch angeordnet und verschmilzt nicht zuletzt durch die intensive Begrünung des Daches weitgehend mit dem umgebenden Freiraum.

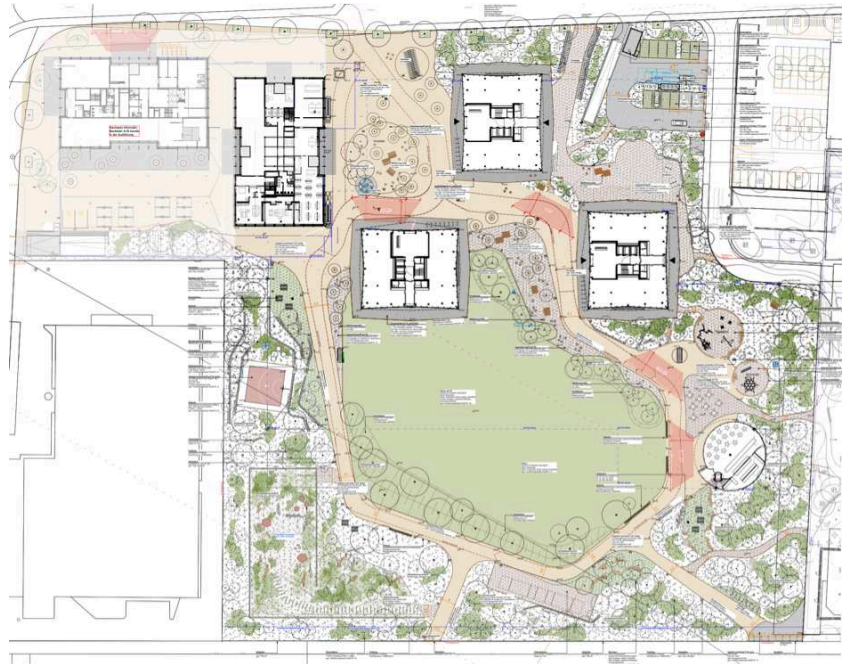
3.3 Freiraum

Parkraum

Die Gebäude werden interpretiert als freistehende Volumen im Parkraum. Um die zentrale grosse Wiese bilden mehrere Bänder räumliche und funktionale Schichten. Diese sind teilweise formal überlagert und schaffen leicht die Anbindung an die umliegenden Strassenräume. Konzeptionell werden drei Elemente unterschieden: Die zentrale grosse Wiese, welche bespielt werden kann und in der Massstäblichkeit an die Hochhäuser referiert, das Randband sowie das Platzband.

Die Bezugnahme der Gebäude zu den drei verschiedenen Freiraumelementen ist jeweils unterschiedlich. Von zentraler Bedeutung sind die Erdgeschossnutzungen, welche die Hochbauten mit dem Freiraum verzahnen. Durch eine geschickte Anordnung wird auf die Verschiedenartigkeit eingegangen, wie die einzelnen Nutzungen den Freiraum beanspruchen wollen.

Planausschnitt Situation Freiraumkonzept



Randband

Das Randband ist flexibel bespiel- und möblierbar. Die Freiraumelemente stellen auf der Zeitachse ein veränderbares und somit nachhaltiges Konzept dar, welches kurz-, mittel- und langfristig funktionieren wird respektive den jeweiligen Ansprüchen angepasst werden kann. Das Randband ist baumbestanden und dadurch halbschattig. Ein Clubhouse mit einem Gemeinschaftsraum soll den Prozess der Inanspruchnahme durch die Öffentlichkeit starten.

Platzband

Das Platzband ist ein Erschliessungs-, Aufenthalts- und Schnittstellenraum. Es wird vom Randband begleitet und teilweise überlagert. Es besteht aus verschiedenen Belägen, welche Segmente und eigene Bänderungen bilden.

3.4 Erschliessung und Parkierung

Verkehrslösung

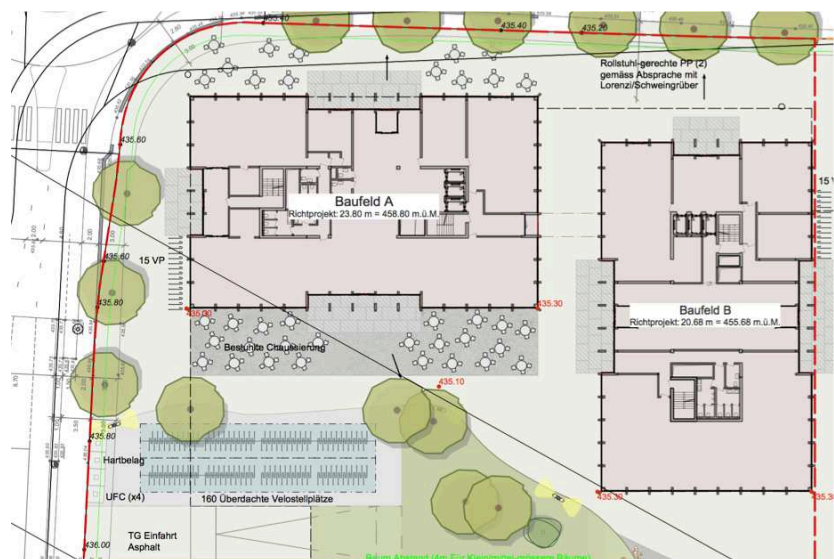
Die Tiefgarage wird für den motorisierten Verkehr über die Hochbordstrasse erschlossen. Die Abstellplätze für den Güterumschlag und einzelne Besucherparkplätze werden über die Sonntalstrasse erschlossen. Das Areal ist ansonsten frei von motorisiertem Individualverkehr. Die Veloabstellplätze für den Tagesbedarf werden im Park und bei den Hauseingangsbereichen erstellt. Zusätzlich werden Veloräume mit Kinderwagenabstellplätzen im Untergeschoss zur Verfügung gestellt. Neben dem Baufeld E ist eine grosszügige Velorampe geplant, welche die Veloabstellplätze im Untergeschoss direkt von der entlang der Sonntalstrasse verlaufenden Velohauptroute her erschliesst.

Der Gestaltungsvielfalt im Baubewilligungsverfahren ist ein genügender Spielraum gewährt und die erforderlichen Parkierungsflächen sind gemäss Bau- und Zonenordnung nachzuweisen.

Untergeschoss mit den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Velos



Veloabstellplätze für den Tagesbedarf im Randband und bei den Gebäudeeingängen



4 REVISION GESTALTUNGSPLAN

4.1 Rechtslage

Grundsatz

Gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben.

Gestaltungspläne können in gleicher Weise wie Sonderbauvorschriften aufgehoben werden (§ 87 PBG). Gestaltungspläne können somit wie Sonderbauvorschriften frühestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten aufgehoben werden, wenn weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat, die von den eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch macht, noch entsprechende ernsthafte Bestrebungen nachgewiesen werden (§ 82 PBG). Die entsprechenden Bestimmungen gelten nicht für untergeordnete Änderungen.

Der Gemeinderat kann die Änderung des Gestaltungsplans als allgemeinverbindlich erklären, wenn ihr die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der anderen Grundeigentümer verletzt werden.

Rechtsprechung und Haltung Kanton

Bei der Änderung von (Sonder-)Nutzungsplänen ist zwischen den Interessen an der Planbeständigkeit einerseits und an der Anpassung an geänderte Verhältnisse andererseits abzuwägen. Je länger ein Gestaltungsplan schon in Kraft ist, desto einfacher lassen sich tendenziell geänderte Verhältnisse geltend machen. Grundsätzlich ist aber auch vor Ablauf von fünf Jahren eine Anpassung möglich, sofern die zuvor erwähnte Abwägung dies rechtfertigt.

4.2 Interessensabwägung

Der private Gestaltungsplan Hochbord Kat.-Nr. 17413 ist erst seit dem 7. September 2018 und damit weniger als fünf Jahre in Kraft.

Die geplante Anpassung lässt sich gestützt auf die folgenden Punkte rechtfertigen:

Veränderte Verhältnisse

Erst mit der neuen Schulraumplanung der Primarschule hat sich gezeigt, dass sich im Quartier ein derart dringlicher Schulraumbedarf ergibt, dass die Stadt zum raschen Handeln gezwungen war. Die neue Schulraumplanung war bei der Planfestsetzung im Jahr 2018 noch nicht bekannt (siehe auch Beilage Aktennotiz zur Schulraumplanung).

Das aktualisierte Gesamtentwicklungskonzept der Primarschule Dübendorf (Basler & Hofmann, 24. Januar 2019) geht davon aus, dass sich die heute 98 Schulklassen bis ins Schuljahr 2033/2034 auf etwa 122 Schulklassen erhöhen, was einem Wachstum von 24 %

entspricht. Ungefähr die Hälfte des Wachstums wird im Gebiet Hochbord erwartet. Bis 2030 kann der Bedarf über den Ausbau der bestehenden Schulanlagen gedeckt werden. Für den Zeitraum 2030-2040 ist jedoch auch im Gebiet Hochbord ein Quartiersschulhaus zu konzipieren. Dafür ist ein geeignetes Grundstück zu finden.

Es hat sich erst im Verlauf der Verhandlungen der letzten Monate gezeigt, dass die grundsätzliche Bereitschaft der privaten Grundeigentümerschaft an einer solchen Lösung im vorliegenden Fall gegeben ist. Dies ist denn auch zwingende Voraussetzung für die Anpassung des privaten Gestaltungsplans.

Geringer Eingriff

Für die privaten Grundeigentümer bedeutet die Plananpassung keinerlei Eingriff in ihre Möglichkeiten zur Nutzung des Grundstücks. Die Wohn- und Gewerbebauten können gemäss ursprünglichem Gestaltungsplan ohne jegliche Einschränkung wie vorgesehen realisiert werden.

Die Unterrichtsräume der Primarschule kommen in zwei der drei geplanten Hochhäuser zu liegen. Eine Schulnutzung ist bereits gemäss dem aktuell rechtsgültigen Gestaltungsplan zulässig und bedingt daher keine Anpassung des Gestaltungsplans.

Für die separat im Süden des Areals geplante Sporthalle muss ein neuer Baubereich ausgeschieden und zusätzliche 7'000 m³ Baumasse zugelassen werden. Das Gebäude ist insgesamt 7.6 m hoch und beeinträchtigt damit weder die Besonnung noch die Aussicht der drei über 100 m hohen Wohntürme. Darüber hinaus werden zusätzliche 200 m³ Baumasse für den benötigten Pausenunterstand eingeräumt.

Der vermeintliche Verlust eines Teil des öffentlichen Freiraums wird durch ein öffentlich begehbares und begrüntes Dach kompensiert, das zu einem differenzierten Freiraum beiträgt und neue Qualitäten auf dem Areal schafft.

Private und öffentliche Interessen

Im vorliegenden Fall sind die privaten und öffentlichen Interessen deckungsgleich:

Mit der Plananpassung wird dem öffentlichen Interesse an der Realisierung einer Sporthalle im Zusammenhang mit einer Primarschule Rechnung getragen.

Der private Grundeigentümer profitiert mit der Realisierung der Primarschule mit Sporthalle auf seinem Grundstück von einer erhöhten Standortqualität. Die Sporthalle erzeugt wenige Emissionen (Indoor-Sport). Sie liegt zudem zwischen 50 und 100 m entfernt von den Wohnbauten und an der stark belasteten Hauptstrasse (Zürichstrasse).

Der private Grundeigentümer unterstützt die Realisierung der Primarschule und bekundet dies mit seiner Zustimmung zum angepassten Gestaltungsplan.

4.3 Revisionspunkte

Anpassungsbedarf

Für den Bau der Sporthalle muss der bestehende Gestaltungsplan in den folgenden Punkten angepasst werden:

- Ausscheidung eines zusätzlichen Baubereichs G
- Erhöhung der maximal zulässigen Baumasse um 7'200 m³ (7'000 m³ ausschliesslich im Baubereich G und 200 m³ für einen Pausenunterstand konsumierbar)
- Vergrösserung des Bereichs für unterirdische Bauten im Bereich der Sporthalle
- Abstimmung der Freiraumgestaltung und Wegeführung auf die neue Bebauungssituation
- Formale Anpassungen bezüglich des Namens des Gestaltungsplan, der zuständigen Organe (Gemeinderat statt Stadtrat) und der beiliegenden Grundlagen (Richtprojekt, etc.)

5 ERLÄUTERUNG VON BESTIMMUNGEN UND PLAN

5.1 Zweck

Ziele

Ziff. 1 der Bestimmungen

Der Zweckartikel des privaten Gestaltungsplans THREE POINT (Kat.-Nrn. 17780/17781) hat eine qualitativ hochstehende Wohn- und Gewerbeüberbauung mit integrierter Schulnutzung, attraktiven Freiräumen und Fussgängerverbindungen für die Öffentlichkeit zum Ziel.

Er bezieht sich im Grundsatz auf die Zielsetzungen gemäss Art. 39a Abs. 3 BO, 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 BO in den im Ergänzungsplan bezeichneten Gebieten.
- Die Erfüllung der Anforderungen an Arealüberbauungen.

5.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

Ziff. 2 Abs. 1 der Bestimmungen

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan mit Schemaschnitt 1:500. 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. 17880 und 17881 mit einer Landfläche von insgesamt 29'426 m².

5.3 Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Ziff. 3 der Bestimmungen

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 Bauordnung der Stadt Dübendorf noch nicht an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst ist, stützt sich der Gestaltungsplan auf das kantonale PBG in der Fassung bis am 28. Februar 2017 ab.

5.4 Gestaltung

Anforderungen

Ziff. 4 Abs. 1 der Bestimmungen

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 Beurteilung der "besonders guten" Gestaltung gemäss § 71 PBG ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

§ 71 Abs. 1–2 PBG in der Fassung bis am 28. Februar 2017

§ 71. ¹ Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

² Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.²⁷

Hindernisfreies Bauen

Ziff. 4 Abs. 2 der Bestimmungen

Die Anliegen für Personen mit eingeschränkter Mobilität sollen von Beginn an berücksichtigt werden. Bei der Projektierung der Gebäude und Räumlichkeiten wird empfohlen, die Norm SN 521500, Ausgabe 2009 (Hindernisfreie Bauten) heranzuziehen.

Als Planungshilfen sind, insbesondere für das Freiraumkonzept, die SN-Norm 640075 "Fussgängerverkehr, Hindernisfreier Verkehrsraum" und die Richtlinien Behindertengerechte Fusswegnetze "Strassen – Wege – Plätze" der schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (Zürich, 2003) beizuziehen.

Richtprojekt

Ziff. 4 Abs. 3–4 der Bestimmungen

Zur Vereinfachung des Vollzugs soll als Beurteilungsstandard das Richtprojekt von Cerv + Wachtl dipl. Architekten, Maier Hess Architekten und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur vom 18.4.2018 inklusive der ergänzenden Unterlagen vom 7.1.2021 dienen. Dieses zeigt exemplarisch auf, wie die Wohn- und Gewerbeüberbauung auf den Grundstücken Kat. Nr. 17780/17781 gestaltet werden kann. Es hat auf diesen Grundstücken richtungsweisenden Charakter für die Überbauung, insbesondere kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Materialien, Freiräume und Erschliessung. Ortsbauliche Verbesserungen sind wünschenswert und zu unterstützen, Verschlechterungen sind abzulehnen.

5.5 Bebauung

Baubereiche für Hauptgebäude

Ziff. 5 Abs. 1–2 der Bestimmungen

Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden, wobei pro Baubereich nur ein Hauptgebäude erstellt werden darf.

Wo möglich, gewährt der Gestaltungsplan gegenüber dem Richtprojekt einen Projektierungsspielraum von rund 1 m. Ausnahmen bilden Situationen, wo ein Baubereich durch eine Verkehrsbaulinie begrenzt wird.

Vordächer

Ziff. 5 Abs. 3 der Bestimmungen

Die Höhe des Sockelgeschosses korrespondiert mit der Gebäudehöhe. Um das Sockelgeschoss hervorzuheben, sieht das Richtprojekt Vordächer vor. Damit harmonische Proportionen gewährleistet sind, dürfen einzelne Vordächer im Sockelgeschoss bis zu 3.0 m über die Mantellinien hinausragen.

Davon ausgenommen sind die Nord- und Westseite des Baubereichs A, die Nordseite des Baubereichs B sowie die Südseite des Baubereichs G, welche durch eine Baulinie begrenzt sind. Hier gilt gemäss Ziff. 3 GP das übergeordnete kantonale Recht, wonach Vorsprünge bis max. 1.5 m erlaubt sind.

§ 100 Abs. 1 PBG in der Fassung bis am
28. Februar 2017

§ 100. ¹ Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge dürfen bis zu 1,5 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegeleise hinausragen, müssen jedoch entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert.

Bauliche Dichte

Ziff. 5 Abs. 4–5 der Bestimmungen

Mit der maximal zulässigen Ausnützung von 212'185 m³ über das gesamte Gestaltungsplangebiet wird die gemäss Zonenvorschriften der Bau- und Zonenordnung zulässige Baumasse um 7'200 m³ überschritten. Die zusätzlich gewährte Baumasse darf jedoch lediglich im Baubereich G (Sporthalle) und für einen Pausenunterstand konsumiert werden.

Gemäss der Berechnung in Kap. 2.1 entfallen min. 66'017.3 m³ bis max. 148'411.2 m³ der Baumasse auf die Wohnnutzung.

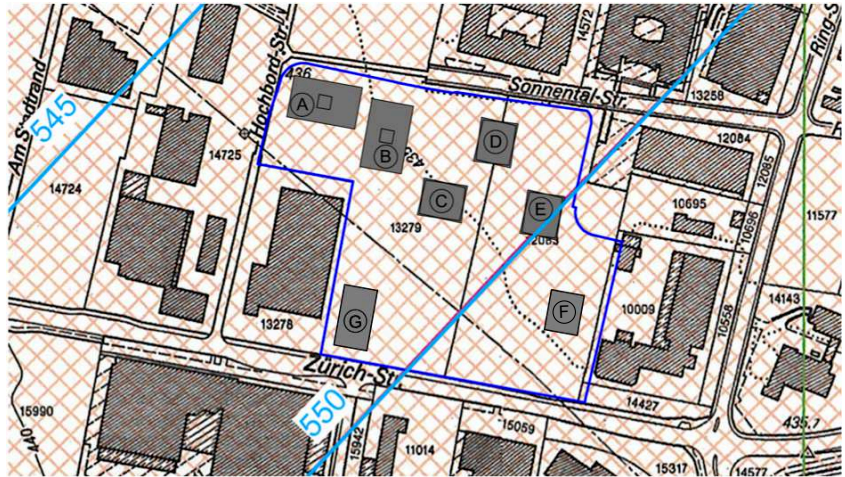
Die Baubereiche werden sowohl in ihrer Fläche (Ziff. 5 Abs. 1 GP) als auch in ihrer Höhe (Ziff. 5 Abs. 6 GP) begrenzt. Beide Masse verfügen gegenüber dem Richtprojekt über einen angemessenen Spielraum. Da dieser jedoch nicht sehr gross ausfällt, ist auch der Spielraum zur Aufteilung der oberirdischen Baumasse eher gering.

Gesamthöhe

Ziff. 5 Abs. 6 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 die Einhaltung der Vorgaben des Sicherheitszonenplans.

Höhenangaben Sicherheitszonenplan
Flughafen Zürich inkl. Gebäude A-E



Technische Aufbauten

Ziff. 5 Abs. 7-8 der Bestimmungen

Gemäss Teilrichtplan sind technische Aufbauten insbesondere bei Hochhäusern grundsätzlich zu vermeiden resp. sind sie in den Hauptkörper des Hochhauses zu integrieren. Sofern dies nicht möglich ist, sind sie zusammengefasst einzuhausen und von den Fassaden soweit technisch sinnvoll und statisch vertretbar zurückzusetzen.

Unterirdische Gebäude

Ziff. 5 Abs. 9 der Bestimmungen

Zugunsten der Bepflanzung der Grünfläche sind unterirdische Gebäude nur innerhalb der Baubereiche für unterirdische Bauten zulässig. Unterirdisch heisst, vollständig unter dem gewachsenen Boden liegend.

Insbesondere im Bereich der Zürich-, der Hochbord- und der Sonnenthalstrasse haben unterirdische Gebäude auf bestehende oder zu planende Werkleitungskorridore Rücksicht zu nehmen und dürfen nicht im Voraus sinnvolle Werkleitungsführungen verunmöglichen.

Erdgeschosshöhe

Ziff. 5 Abs. 10 der Bestimmungen

Überhohe Erdgeschosse (mind. 4.0 m bzw. 5.0 m) unterstützen die erwünschten Erdgeschossnutzungen und ermöglichen eine entsprechende Flexibilität bei der Nutzungsanordnung.

Die Erdgeschosshöhe der beiden Gewebebauten A und B soll dabei deutlich unter der Höhe der Erdgeschosse der Hochhäuser bleiben, damit die Beziehung der Proportionen zur Höhe eindeutig geklärt ist.

Besondere Gebäude

Ziff. 5 Abs. 11 der Bestimmungen

Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG, wie z.B. Velo-unterstände sollen auf dem gesamten Areal angeordnet werden können und sind deshalb auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie müssen jedoch die gestalterischen Anforderungen einer besonders guten Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erfüllen. So müssen beispielsweise überdachte Velounterstände in die Freiraumplanung integriert sein.

Der anrechenbare Raum von besonderen Gebäuden muss bei der Baumassenberechnung berücksichtigt werden (vgl. § 258 Abs. 1 PBG). Die maximale bauliche Ausnützung gemäss Ziff. 5 Abs. 5 darf dadurch nicht überschritten werden. Der für die Schule geplante Pausenunterstand mit einer Grundfläche von rund 60 m² und einer maximalen Höhe von 3.3 m gilt ebenfalls als besonderes Gebäude. In Ziff. 5 Abs. 5 werden 200 m³ exklusiv für diesen konsumierbare Baumasse eingeräumt.

§ 258 Abs. 1 PBG in der Fassung bis am
28. Februar 2017

§ 258. ¹ Bei der Baumassenziffer gilt der oberirdische umbaute Raum mit seinen Aussenmassen als anrechenbar.

² Ausser Ansatz fallen Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden oder sich innerhalb des Witterungsbereichs unter vorspringenden freitragenden Bauteilen befinden.

Hochhäuser

Ziff. 5 Abs. 12 der Bestimmungen

In den Baubereichen C, D und E sind Hochhäuser, d.h. Gebäude von mehr als 25 m Höhe (§ 282 PBG), zulässig.

Hochhäuser müssen, verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung, ortsbaulich einen Gewinn bringen oder durch die Art und Zweckbestimmung eines Gebäudes bedingt sein. Sie sind gemäss § 284 Abs. 1 und 2 PBG architektonisch besonders gut zu gestalten. Die Ausnützung darf nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein. Die Nachbarschaft darf durch Hochhäuser nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden (§ 284 Abs. 4 PBG).

Mit dem Richtprojekt bzw. mit den geplanten Bestimmungen im Gestaltungsplan werden die genannten Anforderungen erfüllt.

Für eine spätere Beurteilung des Schattenwurfes wird im Gestaltungsplan der 2-Stunden-Schatten des Vergleichsprojekts definiert. Dieser basiert auf einem Vergleichsprojekt mit einer Gesamthöhe von 25 m, welches in seinen Ausmassen durch die rechtskräftigen Baulinien, den Strassenabstand und Art. 16 BO definiert wird.

Der Zwei-Stunden-Schatten wird am mittleren Wintertag (3. November) ermittelt. Der Schattenwurf wird nicht interpoliert, sondern im Minutenraster für alle Punkte auf dem Plan berechnet. Zählt ein Punkt mindestens 120 Überlagerungen eines Minuten-Schattens, so ist er innerhalb des 2-Stunden-Schatten-Perimeters. Im Gestaltungsplan wird der Schatten des Vergleichsprojektes (Baute auf der Baulinie) als geometrische Vorgabe verbindlich festgehalten.

Damit wird die hohe Exaktheit der Berechnung vorgegeben und gleichzeitig verhindert, dass mögliche Parzellierungen innerhalb des GP-Perimeters Einfluss auf den Schattenwurf haben.

Definiertes Vergleichsprojekt mit
2-Stunden-Schatten



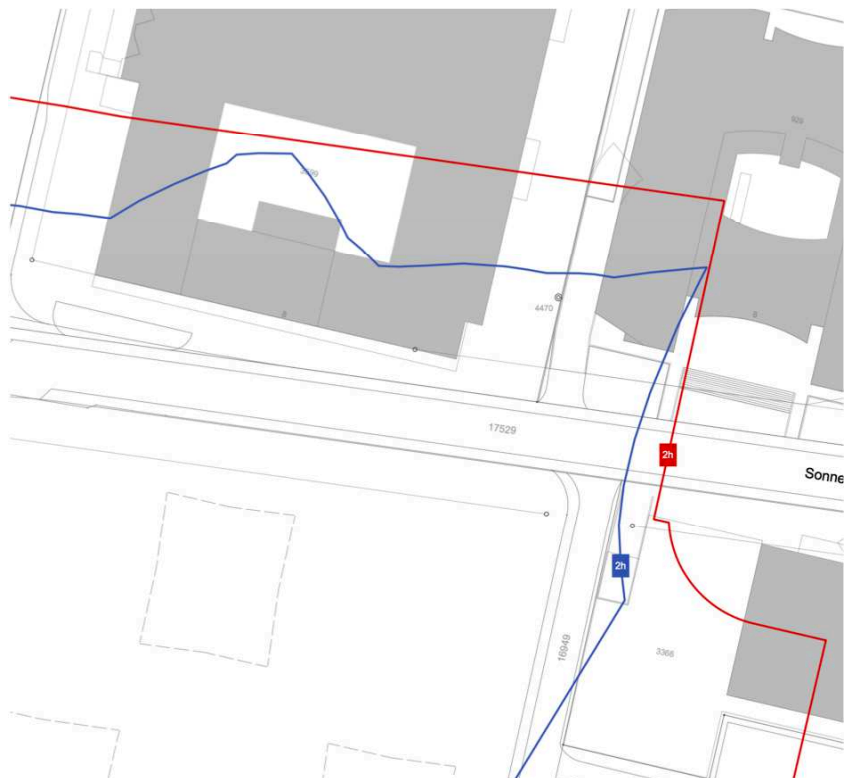
Nachweis Schattenwurf Richtprojekt
(Quelle: Arbeitsgemeinschaft
Cerv + Wachtl / Maier Hess, 27.3.2018)

blau: Hochhaus-Projekt

rot: Vergleichs-Projekt 25m

Parameter der Solar-Simulation

Standort: 47.397 N / 8.602 E
Azimuth: -10.28°
Datum: 3. November
Sonnenscheindauer: 9h 42 min.
Intervall: 1 Minute
Software: Vectorworks 2018



Eigenverschattung

Die Wohnungen in den drei Türmen sind alle über Eck angeordnet. Sie haben eine grosszügige, rundumlaufende Verglasung. Ihre grossen Fenster lassen nicht nur bei diffusen Lichtsituationen viel Licht eindringen, sie bringen vor allem auch eine spektakuläre Aussicht über das Glattal. Der Eintritt von Sonnenschein über die Fenster steht in architektonischer Sicht, aber auch in Sinne von allgemeiner Lebensqualität, nicht im Vordergrund.

Am mittleren Wintertag (3. November) ergibt sich für die Wohnungen, wenn sie komplett freistehen würden, eine theoretisch mögliche maximale Sonnenscheindauer im "schlechtesten Geschoss" gemäss nachstehender Tabelle:

Berechnung maximale und effektive Sonnenscheindauer

Zuordnung		Sonnenscheindauer		
Haus	Wohnung	Max.	Effektiv	Relativ
C	NW	4h 13m	4h 13m	100%
C	NE	5h 32m	4h 59m	90%
C	SE	9h 45m	9h 45m	100%
C	SW	9h 45m	9h 45m	100%
D	NW	4h 13m	1h 54m	45%
D	NE	5h 32m	2h 40m	48%
D	SE	9h 45m	5h 37m	58%
D	SW	9h 45m	4h 52m	50%
E	NW	4h 13m	4h 13m	100%
E	NE	5h 32m	5h 32m	100%
E	SE	9h 45m	9h 45m	100%
E	SW	9h 45m	9h 45m	100%
Besonnung				83%
Verschattung				17%

Wird die Dauer des Sonnenscheins in der Wohnung in der Simulation gemessen und mit dem theoretischen Maximum verglichen, ergibt sich eine Beeinträchtigung von höchstens 17%. Je höher oben das beschriebene Geschoss liegt, desto geringer die Verschattung.

Dachgestaltung

Ziff. 5 Abs. 13-14 der Bestimmungen

Entsprechend dem Richtprojekt sind – mit Ausnahme von Baufelder F und G – 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. Sollte dies technisch oder betrieblich nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar sein, ist dies im Baubewilligungsverfahren zu begründen.

Von der Vorschrift zur Begrünung der Flachdächer ausgenommen sind Bereiche, welche als Terrasse genutzt werden.

Gewachsener Boden

Ziff. 5 Abs. 15 der Bestimmungen

Gemäss § 5 Abs. 1 ABV gilt grundsätzlich der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens als gewachsener Boden. Bei der erstmaligen Überbauung eines noch freien Grundstücks ist der Verlauf der Höhenlinien durch bestehende Höhenkurvenpläne und Terrainkoten der Vermessung zu bestimmen. Daher ist der gewachsene Boden ein Faktum, von dem auszugehen ist.

Mit dem Gestaltungsplan besteht jedoch die Möglichkeit, im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks den gewachsenen Boden neu festzulegen (vgl. § 5 ABV). Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Gestaltungsplan Gebrauch gemacht, indem der Terrainverlauf im Höhenlinienplan (Bestandteil des Situationsplans) angepasst wird.

§ 5 ABV in der Fassung bis am 28. Februar 2017

§ 5. ¹ Gewachsener Boden ist der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens.

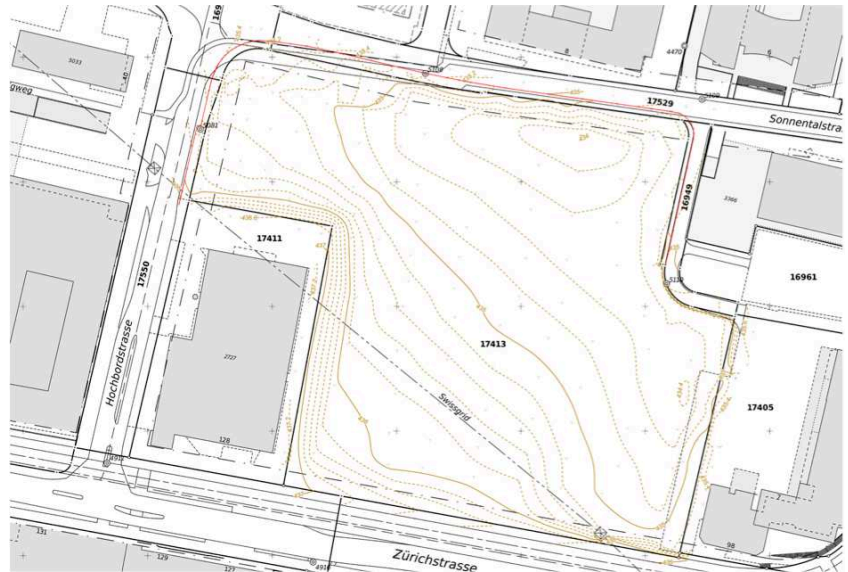
² Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn der Boden

- a. innert eines Zeitraums von 10 Jahren vor der Baueingabe in einem im Zeitpunkt der Ausführung der Bewilligungspflicht unterliegenden Ausmass aufgeschüttet und das neue Terrain in der baurechtlichen Bewilligung oder in einem förmlichen Planungs- oder Projektgenehmigungsverfahren nicht ausdrücklich als künftig gewachsener Boden erklärt worden ist,**
- b. im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstückes oder zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet worden ist.**

Heute besteht im nordöstlichen Bereich des Areals eine muldenartige Verformung des Geländes. Es besteht ein beachtlicher Höhenunterschied gegenüber dem Niveau der umliegenden Strassen (rund 2–3 m). Künftige Gebäude im Bereich der Mulde wären aus städtebaulicher Sicht nicht zweckmässig.

Die nachfolgende Abbildung zeigt, welche Änderungen der Höhenlinien mit dem vorliegenden Gestaltungsplan vorgenommen werden. Zusätzliche Terrainveränderungen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind zulässig.

Heutiges Terrain
(Quelle: Gossweiler Ingenieure AG,
6.9.2017)



Übersicht über die Anpassung der
Höhenlinien

blau = neue Höhenlinien
schwarz = bestehende Höhenlinien
orange = aufzuhebende Höhenlinien

grün = Planungsperimeter



5.6 Nutzung

Nutzweise

Ziff. 6 Abs. 1 der Bestimmungen

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

Die Nutzung innerhalb der einzelnen Baubereiche ist so geregelt, dass zwischen mässig störender Betriebsnutzung und Wohnnutzung durch entsprechenden Abstand eine genügende Pegelreduktion sichergestellt wird.

Darüber hinaus sind die gemäss Ergänzungsplan Hochbord minimalen und maximalen Wohnanteile einzuhalten.

Gemäss Art. 16b Abs. 3 BO sind folgende Nutzungen von den Bestimmungen zum minimalen Wohnanteil ausgenommen:

- **Bildung (z.B. Schulen)**
- Begegnung (z.B. Versammlungszentren)
- Kultur (z.B. Konzertsaal)
- **Sport (z.B. Sporthalle)**
- **Nutzungen im Bereich Hochspannungsleitung (Bereich 40 m beidseits Anlagenachse)**

Die nachstehende Tabelle ordnet die Wohnanteile des Richtprojekts in diese formalen Vorgaben (vgl. Berechnung in Kap. 2.1) ein:

min. Baumasse für Wohnen gemäss Ergänzungsplan Hochbord	Baumasse für Wohnen gemäss Richtprojekt	max. Baumasse für Wohnen gemäss Ergänzungsplan Hochbord
66'017.3 m ³	148'000 m ³	148'411.2 m ³

Gemäss regionalem Richtplan ist das Gebiet Hochbord Teil eines Zentrumsgebiets von kantonaler Bedeutung. Der Richtplan schreibt vor, dass die Gemeinden in den Zentrumsgebieten nutzungsplanerisch je mind. 25% der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten sichern müssen. Gemäss PBG müssen die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung entsprechen (§ 16 Abs. 1 PBG). Die Gemeinden können in der Bau- und Zonenordnung die Überbaubarkeit und die Nutzungsweise der Grundstücke regeln, sofern diese nicht abschliessend durch eidgenössisches oder kantonales Recht bestimmt werden (§ 46 Abs. 1 PBG). Die Bau- und Zonenordnung ist grundeigentümergebunden.

Die Stadt Dübendorf hat für das Gebiet Hochbord einen Teilrichtplan "Zentrumsgebiet Hochbord" erarbeitet, um die Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplans zu vertiefen und behördenverbindlich festzulegen. Die grundeigentümergebundenen Festlegung und die Regelung der übrigen Aspekte sind in der Bau- und Zonenordnung respektive im Ergänzungsplan enthalten.

Der Teilrichtplan sieht für das Zentrumsgebiet eine Mischnutzung im Zielbereich von 50% Wohnen vor. Allerdings soll von einem Zwang zur Mischung innerhalb von Überbauungen unbedingt abgesehen werden. Da die Grundstücke unterschiedliche Lagequalitäten aufweisen, das Wohnen im Gebietsinnern gestärkt werden soll und die regionalen Vorgaben eingehalten werden müssen, wurde in der Zone Z4 eine spezifische Regelung der Wohnanteile vorgenommen.

Um die Festlegung der Wohnanteile zu verdeutlichen wurde ein Ergänzungsplan "Hochbord" erarbeitet. In diesem Plan wurden die minimalen und maximalen Wohnanteile parzellenscharf festgelegt. Die Wohnanteile entsprechen den Vorgaben aus dem Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord".

Um sicherzustellen, dass die regionalen Vorgaben eingehalten werden, wurden mit den definierten Wohnanteilen gemäss Ergänzungsplan "Hochbord" verschiedene Szenarien gerechnet, die sowohl die minimalen als auch die maximalen Wohnanteile berücksichtigen (vgl. Anhang im Entwicklungskonzept Hochbord). Da das Zentrumsgebiet über das Gebiet Hochbord hinausgeht, wurden die Berechnungen sowohl für das Zentrumsgebiet Hochbord separat als auch für das gesamte Zentrumsgebiet durchgeführt. Die verschiedenen Szenarien zeigen, dass in jedem Fall ein min. Wohn- bzw. Gewerbeanteil von 25% eingehalten wird.

Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 Abs. 1 PBG). Erfordern die Umstände insbesondere in weitgehend überbauten Gebieten keine umfassende Regelung, kann sich der Inhalt eines Gestaltungsplans auf einzelne Anordnungen beschränken (§ 83 Abs. 4 PBG).

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.

Publikumsorientierte Nutzungen

Ziff. 6 Abs. 2 der Bestimmungen

In dem im Ergänzungsplan Hochbord als auch im Situationsplan bezeichneten Bereich entlang der Hochbordstrasse 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.

Nutzungen im Erdgeschoss

Ziff. 6 Abs. 3 der Bestimmungen

Die Nutzungen im Erdgeschoss der Hauptgebäude inkl. deren Anbindung an den Aussenraum sind zentral für die Qualität des Gesamtkonzepts. Eine transparente Ausbildung der Erdgeschosse – insbesondere der Eckpartien – trägt zur Schaffung von räumlichen Bezügen zwischen den Bauten bei.

Öffentliche Nutzung

Ziff. 6 Abs. 4 der Bestimmungen

Zur Förderung der Belebung des Areals muss die Dachterrasse des Gebäudes im Baubereich C sowie das Dach der Sporthalle (Baubereich G) öffentlich zugänglich sein.

Pavillon

Ziff. 6 Abs. 5 der Bestimmungen

Losgelöst von den Türmen liegt am Rande der grossen Wiese im Übergang zum Grundstück der Mobimo ein Parkpavillon. Im Zusammenspiel mit dem Park und seinen diversen Nutzungen soll er zum gemeinsamen Treffpunkt des Hochbords werden. Ausgestattet mit Küche und WC-Anlagen bietet er das Potenzial für eine kleine Gastronomie, die temporär oder fix betrieben werden kann. In seiner Massstäblichkeit als eingeschossiger Pavillon schafft er bewusst einen Kontrapunkt zu den umliegenden grossen Bauten. Er ist während definierten Öffnungszeiten für die Öffentlichkeit frei zugänglich.

5.7 Freiraum

Grundsatz

Ziff. 7 Abs. 1 der Bestimmungen

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Diese Gestaltungsqualitäten sicherzustellen, ist Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.

Der Freiraum ist öffentlich zugänglich. Die damit verbundenen unentgeltlichen Zugangsrechte sind vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

Freiraumkonzept

Ziff. 7 Abs. 2 der Bestimmungen

Mit der Baueingabe ist für die Freiraumgestaltung ein landschaftsarchitektonisches Projekt einzureichen. Das Freiraumkonzept zielt auf eine ganzheitliche Freiraumplanung ab und fokussiert in erster Linie auf die öffentlich zugänglichen Freiräume.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Spiel- und Ruheflächen nachzuweisen, deren Fläche gemäss Art. 37 Abs. 1 BO mindestens 15% der für die Wohnnutzung zur Verfügung stehenden Gesamtnutzflächen umfasst.

Das Richtprojekt sieht 54'516 m² für die Wohnnutzung vor. 15% davon entsprechen 8'177 m². Bereits das Randband umfasst rund 10'000 m² und die grosse Wiese zusätzliche 5'000 m², womit das Richtprojekt die Anforderung einhält.

Grosse Wiese

Ziff. 7 Abs. 3 der Bestimmungen

Die Konzeption des Freiraums lehnt sich an das Zwiebschalenprinzip an, wobei die Wiese die zentrale Fläche bildet. Sie ist begrünt, öffentlich zugänglich, nicht überstellt und weist eine hohe Aufenthaltsqualität auf.

Platzband

Ziff. 7 Abs. 4 der Bestimmungen

Die zentrale Wiese ist umgeben von einem sogenannten Platzband. Es ist in seiner Materialisierung grundsätzlich härter ausgebildet, umfasst aber unterschiedliche Oberflächen (Beton, Asphalt, Chaussierung, Schotterrasen). Es dient in erster Linie dazu, die Durchwegung des Areals zu gewährleisten.

Randband

Ziff. 7 Abs. 5 der Bestimmungen

Das Randband bildet die äusserste Schale des Konzepts und ist damit der Bereich zwischen öffentlichem und privatem Grundeigentum.

Der Freiraum im Gestaltungsplanperimeter soll unabhängig vom Grundeigentum für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Gemäss dem behördenverbindlichen Teilrichtplan dürfen öffentlich zugängliche Freiräume zu den anstossenden Strassenräumen nicht mit baulichen Mitteln abgegrenzt werden. Sie bilden mit dem angrenzenden Strassen- oder Platzraum eine gestalterische Einheit.

Bepflanzung

Ziff. 7 Abs. 6–7 der Bestimmungen

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

Gemäss Teilrichtplan ist die Hochbordstrasse beidseitig und die Sonnentalstrasse an ihrer Südseite mit Bäumen zu bepflanzen.

Im Leitungsbereich der Hochspannungsleitung (10.7 m ab der Leitungssachse) ist darauf zu achten, dass nur niedrigwachsende Bäume zum Einsatz kommen oder diese auf max. 10 m Höhe gepflegt werden (vgl. Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord, S. 9).

Baumreihen

Ziff. 7 Abs. 8 der Bestimmungen

Abgestützt auf Art. 16b Abs. 6 BO und den Ergänzungsplan Hochbord, ist an den im Plan Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen eine Baumreihe zu pflanzen. Damit wird die übergeordnete Idee sichergestellt, dass die Unterscheidung der Strassenhierarchien (primäre und sekundäre Achse) anhand der Bepflanzung ablesbar ist.

5.8 Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

Ziff. 8 Abs. 1 der Bestimmungen

Gemäss Teilrichtplan erfolgt von der Hochbordstrasse abgehend eine rückwärtige Erschliessung der Baufelder. Zufahrten zu den Tiefgaragen sind an den sekundären oder tertiären Achsen anzuordnen (vgl. Teilrichtplan in Kap. 2.1).

Bei der Erschliessung über die Sonnentalstrasse bestehen jedoch sicherheitstechnische, städtebauliche, wirtschaftliche und funktionale Defizite (vgl. Abbildung). Entgegen der Festlegung im Teilrichtplan erfolgt die Zu- und Wegfahrt der Parzellen Kat.-Nrn. 17780/17781 für den Autoverkehr deshalb in Absprache mit den Abteilungen Stadtplanung, Tiefbau und Sicherheit der Stadt Dübendorf über die Hochbordstrasse.

Zufahrten auf der Hochbordstrasse sind grundsätzlich unzulässig, weshalb die Anzahl der Zufahrten minimiert werden muss. Da eine zukünftige Überbauung der Nachbarparzelle Kat. Nr. 17411 nur über die Hochbordstrasse erschlossen werden kann, wird diese Zufahrt mit der Zufahrt der Parzellen Kat.-Nrn. 17780/17781 zusammengelegt.

Dabei wird der Rückstau, welcher durch die Zu- und Wegfahrt des Areals auf der Hochbordstrasse entstehen könnte, durch eine genügend lange Rampe der Tiefgarage abgefangen. Die Verkehrssituation auf der Hochbordstrasse muss detailliert untersucht werden, da sich auf der Hochbordstrasse direkt vor der Zufahrt der Parzellen Kat.-Nrn. 17780/17781 eine Linksabbiegespur befindet und die Strasse in Stosszeiten stark belastet ist. Deshalb muss, wenn nicht anders möglich, bei der Wegfahrt von den Parzellen Kat.-Nrn. 17780/17781 ein Rechtsabbiegebot installiert werden.

Die Rampe im Norden des Perimeters erschliesst die unterirdischen Veloabstellplätze und ist somit dem Veloverkehr vorbehalten.

Abwägung Vor- und Nachteile verschiedener Rampenpositionen
 (Quelle: Arbeitsgemeinschaft Cerv + Wachtl / Maier Hess, 27.3.2018)



# Position der Rampe, Funktionalität	Sicherheitsaspekte																														
	Verkehrsaufkommen im Fussgängerbereich		Übersichtlichkeit für Velos / Veloroute		Trennung Fussgänger / Velos / Autos		Städtebau / Architektur		Erschliessung öffentlicher Aussenräume		Entwertung Park / Freiraum			Entwertung der Architektur		Entwertung der Adresse		Beeinträchtigung Nachbar		Wirtschaftlichkeit		Beeinträchtigung Attraktivität des Erdgeschoss		Etappierbarkeit / Abhängigkeit		Funktionalität		Steilheit / Befahrbarkeit Rampe		Rückstau auf Areal möglich	
1 Hochbordstrasse Via Rechtsabbieger, wenden via Kreisel	+	+	+	+	+	+	+	+	±	+	+	+	+	±	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	12
2 Im Haus A Via Rechtsabbieger (Verkehrsaufkommen wie #1)	-	-	-	±	+	-	-	±	-	+	±	±	-	-	±	±	-	+	±	±	±	±	±	±	±	±	±	±	±	±	-4
3 Zwischen Haus A + B Via Rechtsabbieger (verg. #2)	-	-	-	-	-	-	-	±	±	-	+	±	±	-	-	±	±	-	-	±	±	±	±	±	±	±	±	±	±	±	-6
4 Unmittelbar östlich an Haus B Via Rechtsabbieger (verg. #2)	-	-	-	-	-	-	-	±	±	-	±	±	-	-	±	±	-	-	±	±	±	±	±	±	±	±	±	±	±	±	-7
5 Insel östlich von Haus B Rechts- und Linksabbieger im Einmündungsbereich	-	-	-	-	-	-	±	-	±	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-8
6 Zwischen Haus D und Nachbar Rechts- und Linksabbieger	-	±	±	±	-	+	+	±	+	±	±	±	±	±	±	±	±	±	±	±	±	±	±	±	±	±	±	±	±	±	0
7 Östlich Haus E Geradeaus via Stichstrasse / Fahrt durch Parkraum	+	+	+	±	-	±	±	-	±	±	-	±	±	-	±	-	±	-	±	±	±	±	±	±	±	±	±	±	±	±	0

Öffentliche Fusswege

Ziff. 8 Abs. 2 der Bestimmungen

Der behördenverbindliche Teilrichtplan schreibt zwischen der Zürich- und der Sonnenthalstrasse eine Fusswegverbindung vor. Für die Arealentwicklung ist zudem die westliche Anbindung in Richtung Bahnhof Stettbach von zentraler Bedeutung, weshalb diese Anschlusspunkte zwingend vorgegeben sind.

Notzufahrt

Ziff. 8 Abs. 3 der Bestimmungen

Die Notzufahrten sind zu gewährleisten. Es sind die Richtlinien für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS beizuziehen.

Veloabstellplätze

Ziff. 8 Abs. 4 der Bestimmungen

Die Zahl der Abstellplätze für Velos berechnet sich nach der kommunalen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze.

Parameter zur Berechnung der Anzahl
 Veloabstellplätze gemäss
 Art. 12 Abs. 2 PPV

Wohnen	1 VP / 40 m² GNF
Verkauf, tägliche Güter / Lebensmittel	1 VP / 100 m² GNF
Verkauf, Nicht-Lebensmittel	1 VP / 400 m² GNF
Gastgewerbe	1 VP / 5 – 10 Sitzplätze
Dienstleistung / Kleingewerbe	1 VP / 200 – 400 m² GNF
Industrie / Gewerbe	1 VP / 500 – 1000 m² GNF

Das Richtprojekt umfasst folgende Geschossflächen:

- Wohnnutzung: 54'516 m²
- Gewerbe / Dienstleistung (inkl. Schule): 16'229 m²
- Gastronomie: 500 m² (= ca. 100 Sitzplätze)

Der nachstehenden Tabelle ist zu entnehmen, dass auf dem Areal zwischen 1'413–1'464 Veloabstellplätze zu erstellen sind.

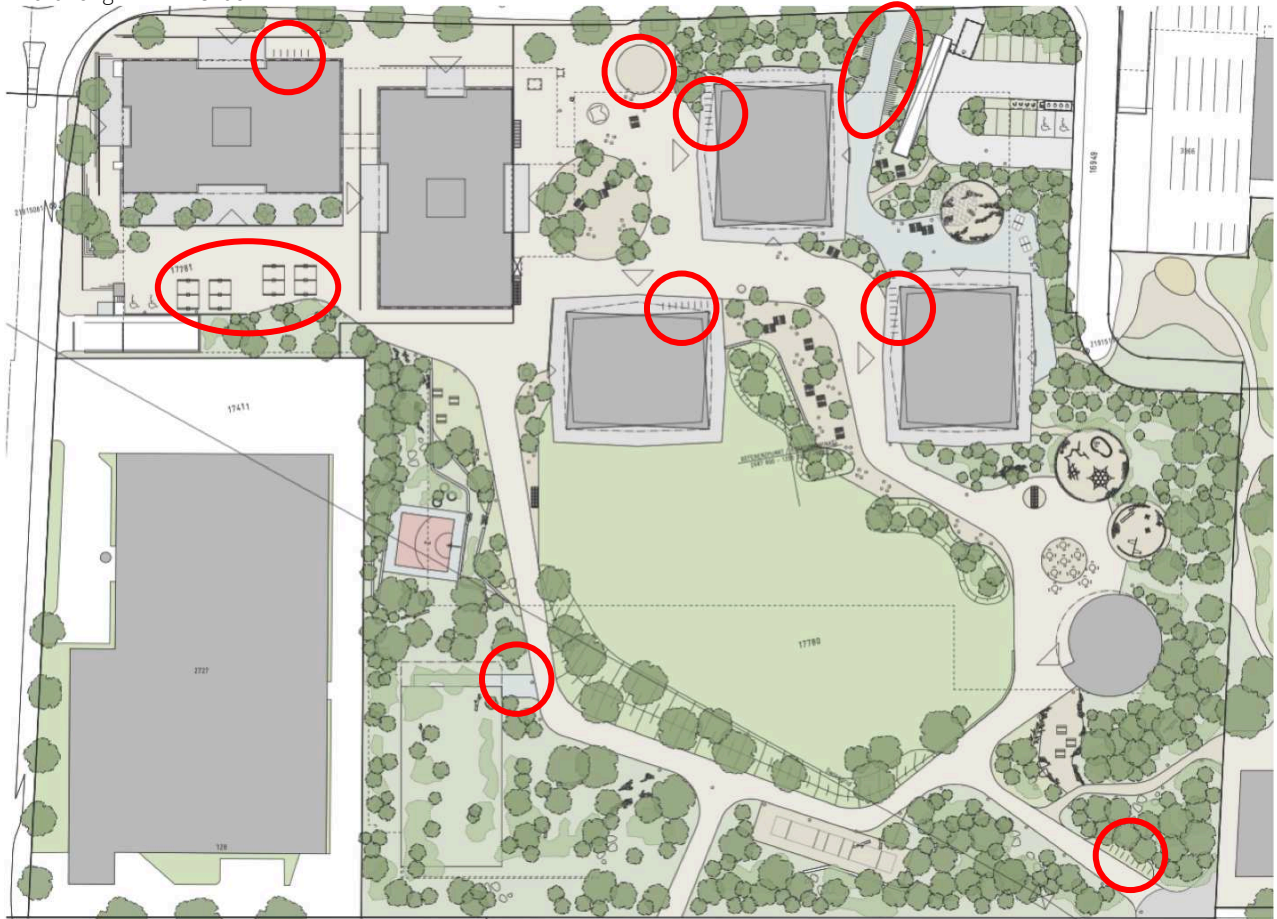
Nutzung	Min. Anzahl VP	Max. Anzahl VP
Wohnen	1'363	1'363
Dienstleistung (inkl. Schule)	40	81
Gastronomie	10	20
Total	1'413	1'464

Die nachstehenden Abbildungen zeigen, wo die gemäss Richtprojekt geplanten Veloabstellplätze angeordnet sind.

Anordnung VP in der Tiefgarage



Anordnung VP im Freiraum



Autoabstellplätze

Ziff. 8 Abs. 5–7 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.

Parameter zur Berechnung des Grenzbedarfs gemäss kantonomer Wegleitung, S. 4

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

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

Parameter zur Berechnung des massgeblichen Bedarfs (in % des Grenzbedarfs) gemäss kantonomer Wegleitung, S. 7

Benutzer-Kategorie Gütekategorie 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 Gütekategorie	100	120	90	110	90	110

Den nachstehenden Tabellen ist zu entnehmen, dass im Areal mindestens 355 PP erstellt werden müssen resp. max. 533 PP erstellt werden könnten. Der Gestaltungsplan legt fest, dass dieser Spielraum nicht vollständig ausgeschöpft werden kann. Er legt fest, dass max. 490 PP zulässig sind. Das Richtprojekt schöpft diese maximale Anzahl von 490 PP aus.

Berechnung Grenzbedarf

Nutzung, Nutzergruppe	Anzahl PP
Wohnen, Bewohner	681
Wohnen, Besucher	68
Gewerbe, Beschäftigte	203
Gewerbe, Kunden	54
Gastronomie, Beschäftigte	3
Gastronomie, Kunden	17
Total	1'026

Berechnung massgeblicher Bedarf

Nutzung, Nutzergruppe	min. Anzahl PP	max. Anzahl PP
Wohnen, Bewohner	273	409
Wohnen, Besucher	20	31
Gewerbe, Beschäftigte	41	61
Gewerbe, Kunden	16	24
Gastronomie, Beschäftigte	1	1
Gastronomie, Kunden	5	8
Total	355	533

Der Aussenraum ist mit Ausnahme von einzelnen Abstellplätzen für den Güterumschlag und für die Besucher frei von Parkplätzen, weshalb die Parkplätze unterirdisch anzuordnen sind.

Eine angemessene Anzahl der Parkplätze ist rollstuhlgerecht auszubauen und zu bezeichnen

Zur Ermittlung des generierten Verkehrsaufkommens werden die gemäss Bestimmungen max. zulässigen 490 PP mit einem ihrer Nutzung entsprechenden Richtwert des spezifischen Verkehrspotenzials (SVP) multipliziert. Die Anzahl PP pro Nutzung wird linear vom massgeblichen Bedarf abgeleitet (vgl. Tabelle oben). Für das SVP wird der Mittelwert von normaler und intensiver Nutzung gemäss Leitfaden Fahrtenmodell der Stadt Zürich (Januar 2007, Aktualisierung März 2016) verwendet.

Berechnung Fahrtenaufkommen

Nutzung, Nutzergruppe	Anzahl PP	SVP	Anzahl Fahrten
Wohnen, Bewohner	376	2.5	940
Wohnen, Besucher	28	2.5	70
Gewerbe, Beschäftigte	56	3	168
Gewerbe, Kunden	22	8	179
Gastronomie, Beschäftigte	1	3	2
Gastronomie, Kunden	7	9	62
Total	490	2.9	1'421

Mobilitätskonzept

Ziff. 8 Abs. 8 der Bestimmungen

Das Verkehrsaufkommen soll möglichst reduziert und die Verkehrsmittelwahl in Richtung vermehrter 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 sowie des Fuss- und Veloverkehrs
- 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

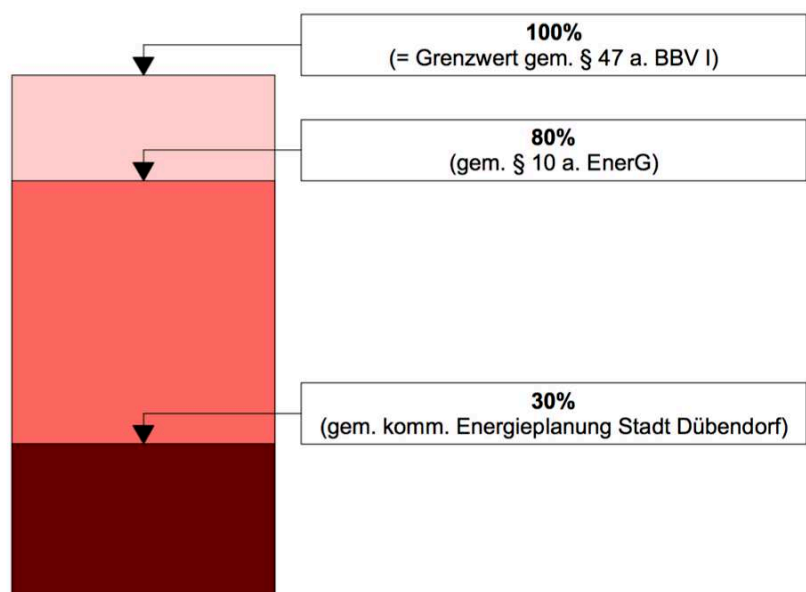
5.9 Umwelt

Nachhaltigkeit/Energie

Ziff. 9 Abs. 1–2 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 ($Q_{h,i}$) zuzüglich dem Wärmebedarf für Warmwasser (Q_{ww}). Diese Werte werden in den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich definiert.

Höchstanteil an nicht erneuerbaren Energien



Im Richtprojekt ist vorgesehen, für die Bereitstellung der für den Betrieb der Überbauung notwendigen, von aussen zugeführten Energie nicht mehr Treibhausgase (CO₂) entstehen zu lassen als bei einem Vergleichsprojekt, welches die aktuellen Vorgaben für MINERGIE erfüllt. Für den Vergleich war der europäische Strommix (UCTE) massgebend und es wurden keine Abzüge für Prozessenergie und dergleichen gemacht.

Lärmwerte

Ziff. 9 Abs. 3 der Bestimmungen

Das Areal liegt gemäss Zonenplan in der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III und ist im Ergänzungsplan als Baufeld mit erhöhtem Lärmschutz bezeichnet. Infolgedessen ist im Gestaltungsplanverfahren gemäss Art. 16b Abs. 5 BO die Einhaltung der folgenden Pegelwerte nachzuweisen.

	Lr* in dB(A) Tag	Lr* in dB(A) Nacht
Wohnnutzung	60	50
Gewerbenutzung	65	55
* Berechnung Lr gemäss Lärmschutz-Verordnung		

Ausnahmebewilligungen im Sinne von Art. 30 LSV bleiben offen. Massgebend ist die Beurteilungspraxis "Neue Wohnnutzungen im lärmi- gen Siedlungsraum" der Fachstelle Lärmschutz.

Mit dem Richtprojekt sind die Vorgaben eingehalten. Der detaillierte Nachweis erfolgt in den beiliegenden Lärmgutachten.

Lärmschutzanlagen

Ziff. 9 Abs. 4 der Bestimmungen

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.

Lichtemissionen

Ziff. 9 Abs. 5 der Bestimmungen

Lichtemissionen 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 "Lichtverschmutzung 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.

5.10 Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Ziff. 10 Abs. 1–2 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. 3–4 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. Hierfür ist eine grosszügige Fläche im südwestlichen Teil des Areals vorgesehen.

Abfallentsorgungsanlagen

Ziff. 10 Abs. 5 der Bestimmungen

In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen kann je eine unterirdische Abfallentsorgungsanlage angeordnet werden. Sie sind besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen Bestandteil des Freiraumkonzepts sein. Für den Betrieb der Anlage darf kein öffentlicher Raum beansprucht werden, d.h. die Leerung der Anlage muss vollständig auf privatem Grund abgewickelt werden.

5.11 Etappierung

Bauten und Anlagen

Ziff. 11 Abs. 1–5 der Bestimmungen

Aufgrund der Grösse des Areals und des gegenwärtigen Planungsstands, wonach in einer ersten Bauetappe die Bauten der Baubereiche A und B (Gewerbe) mit einem Teil der Tiefgarage realisiert werden, ist eine Etappierung der Bauten und Anlagen zulässig.

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.

Um das Angebot an Spiel- und Ruheflächen bei der Erstellung von Wohnraum zu gewährleisten und zur Belebung des öffentlichen Freiraums müssen die Realisierung der grossen Wiese und des Pavillons zwingend mit dem Bau des ersten Hochhauses erfolgen.

5.12 Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Ziff. 12 Abs. 1 der Bestimmungen

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung mit integrierter Schulnutzung, die ortsbaulich überzeugend sowie nachhaltig und kostenbewusst ist und damit sowohl die Anforderungen der Stadt Dübendorf als auch diejenigen der Bauherrschaft erfüllt. Die öffentlichen Anliegen und die Bedürfnisse des privaten Investors sind aufeinander abgestimmt.

6 VERFAHREN UND MITWIRKUNG

6.1 Übersicht Gesamtablauf

September 2016 – Juni 2017	Erarbeitung Richtprojekt
Juli 2017	Charrette-Verfahren Freiraum
Juli – Oktober 2017	Gestaltungsplanaufstellung durch die Grundeigentümerin mit Einbezug der Stadtbildkommission und des Planungsausschusses
Oktober 2017	Verabschiedung z.H. Mitwirkungsverfahren durch den Stadtrat
November 2017 – Januar 2018	Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG während 60 Tagen Anhörung Nachbargemeinden und Region Vorprüfung durch das ARE
Januar – März 2018	Behandlung der Einwendungen / Anpassung der Planvorlagen aufgrund öffentlicher Auflage und Vorprüfung ARE
4. April 2018	Aufstellen des Gestaltungsplans durch die Grundeigentümerin und Einreichung an die Stadt
April – Mai 2018	Verabschiedung durch Planungsausschuss z.H. Stadtrat Zustimmung durch Stadtrat
23. Juli 2018	Genehmigung durch die Baudirektion
4. September 2018	Inkrafttreten Gestaltungsplan
ab Juni 2020	Revision Gestaltungsplan

6.2 Öffentliche Auflage

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 30. Oktober 2020 bis 4. Januar 2021 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnten sich alle Personen zum Entwurf äussern und Einwendungen vorbringen.

Während der Auflagefrist gingen drei Anträge von zwei Personen ein. Diese werden im Folgenden behandelt.

Antrag 1.1

Revision Gestaltungsplan

Der Private Gestaltungsplan «Three Point» bezweckt die Bereitstellung von neuem Schulraum inkl. Sporthalle, dies ist eine wesentliche Änderung und ist nicht ohne Zonenänderung oder mit einem öffentlichen Gestaltungsplan möglich.

Zudem sind bereits 95% der Wohnungen in den Wohntürmen «Three Point Tower» verkauft, somit sind nicht mehr die gleichen Grundeigentümer massgebend.

Ein Gestaltungsplan für ein Projekt, dass sich im Bau befindet, kann nicht geändert werden, hier spielt der bei der Nutzungsplanung allgemein geltende Grundsatz der Rechtssicherheit, der häufige Änderungen der Planungsgrundlagen verbietet.

In der Zentrumszone sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig (Nutzungsweise gemäss Art. 17 BZO).

Eine Volksschule sollte in der Zone für öffentliche Bauten erstellt und betrieben werden.

Es wird bezweifelt, dass eine Schule in einem Wohnturm sinnvoll ist und es rechtlich überhaupt machbar ist. Eine öffentliche Turnhalle ist sicher nicht zonenkonform und im Leitungsbereich der Hochspannungsleitungen dürfen sich keine Gebäude befinden und auch keine Areale, auf denen zeitweise grosse Menschenansammlungen vorkommen (Versammlungs-, Markt-, Pausen-, Sport-, Campingplätze, öffentliche Liegewiesen usw.).

Die Primarschule ist nicht das Planungsorgan der Gemeinde, vielmehr besteht Planungspflicht für die Gemeinde/Stadt Dübendorf, bestehend aus kommunaler Richtplanung und Nutzungsplanung. Der kommunale Richtplan «Öffentliche Bauten» wurde nicht mit der Entwicklung im Hochbord abgestimmt und die Nutzungsplanung folgte nicht jeder Art und Stufe der Richtplanung.

Auf die Revision des Gestaltungsplanes ist nicht einzutreten.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die vorliegende Revision des Gestaltungsplans wurden vorgängig mit dem Rechtsdienst des Amtes für Raumentwicklung (ARE) abgeklärt. Damals wie auch im Bericht zur kantonalen Vorprüfung wurde die Gestaltungsplanrevision zwar als frühzeitig, aber gestützt auf die unvorhersehbaren, erheblich geänderten Verhältnisse und gestützt auf das öffentliche Interesse an der Gewährleistung der öffentlichen Bildungsaufgaben dennoch als zweckmässig und verhältnismässig beurteilt.

Die Rechtslage und Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Interessen werden in Kapitel 4 detailliert dargelegt. Es ist zudem anzumerken, dass die vorgesehene Schulnutzung gemäss Ziff. 6 Abs. 1 der Bestimmungen im bereits rechtskräftigen Gestaltungsplan Kat.-Nr. 17413 zulässig ist. Die Revision des Gestaltungsplans betrifft also nur den Baubereich G für die Sporthalle.

Es ist zwar richtig, dass die vorgesehene öffentliche Nutzung in Art. 17 BZO nicht explizit als zulässig erwähnt wird. In den ergänzenden Vorschriften zur Zone Z4 (Art. 16b BZO) werden Bildungs- und Sporteinrichtungen jedoch explizit vom geltenden minimalen Wohnanteil ausgenommen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass diese Nutzungen in der Zone Z4 auch gemäss Grundordnung zonenkonform sind. Auf Seite 10 des Teilrichtplans Zentrumszone Hochbord wird zudem festgehalten, dass im Erdgeschoss neben publikumsorientierten Nutzungen auch weitere, gebietsbelebende Nutzungen wie (Privat-)Schulen und Sporteinrichtungen erwünscht sind. Nördlich des Planungsperrimeters ist mit der Privatschule «Lycée Français» denn auch bereits eine solche Nutzung im Hochbord zu finden.

Für den Standort der geplanten Primarschule inkl. Sporthalle wurden verschiedene Standorte geprüft und es haben auch Gespräche mit der Stadt Zürich stattgefunden. Es hat sich gezeigt, dass der Standort Three Point aufgrund der Lage sowie der Möglichkeit für eine zeitnahe Realisierung zu einem fairen Preis optimal ist (vgl. Standortevaluation in den Beilagen).

Es ist korrekt, dass im aktuell rechtsgültigen Teilrichtplan «öffentliche Bauten und Anlagen» im Hochbord kein Schulstandort vorgesehen ist. Der Teilrichtplan wurde jedoch bereits 1997 und somit lange vor der Transformation des Hochbords genehmigt. Die kommunale Richtplanung wird zurzeit im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf die aktuelle Planungssituation im Hochbord abgestimmt. Die Richtplanung dient zudem primär der Raumsicherung und ein Richtplaneintrag ist für die vorliegende Planung nicht zwingend erforderlich.

Die Einhaltung der Bestimmungen gemäss Leitungsverordnung (LeV) wurden mit der Leitungsbetreiberin Swissgrid AG resp. der mit der Trassesicherung mandatierten Bouygues AG vorgängig abgeklärt. Die Sporthalle wurde ausserhalb des Leitungsbereichs (10.7 m, vgl. Kap. 2.4 Umwelt, Strahlung) geplant, weshalb die in der Einwendung genannten Einschränkungen nicht zum Tragen kommen.

Die vorliegende Revision des Gestaltungsplans wird somit aus kantonaler, regionaler und kommunaler Sicht als zweckmässig beurteilt.

Antrag 1.2

Bestimmungen
Ziff. 5 Abs. 7 Technische Aufbauten

Der Umgang mit technisch bedingten Dachaufbauten ist grundsätzlich in § 281 PBG geregelt. Auch wenn für die Baubereiche C und D nicht zu überschreitende Gesamthöhen festgelegt wurden, die auch von technischen Aufbauten nicht überragt werden dürfen, so stellt die aktuell gültige Formulierung doch sicher, dass die meistens optisch wenig ansprechend gestalteten technischen Dachaufbauten zurückversetzt werden müssen, damit sie weniger gut sichtbar sind.

In diesem Zusammenhang wird an die im Teilrichtplan Hochbord festgelegte Bestimmung erinnert, dass die technischen Dachaufbauten von Hochhäusern aus ästhetischen Gründen grundsätzlich in den Baukörper zu integrieren sind. Die nun vorgeschlagene Neuformulierung steht dementsprechend dem Ziel entgegen, technische Dachaufbauten bei Hochhäusern zu verhindern. Es gilt aber, die Zielsetzung aus dem Teilrichtplan auch weiterhin im Auge zu behalten, zeigt doch gerade der Blick nach Wallisellen, dass ein Hochhaus mit in den Gebäudekörper integrierten technischen Anlagen (Hochhaus Glatt) auf Distanz eine ganz andere Wirkung entfaltet, als ein Hochhaus mit auf das Dach gepackten technischen Dachaufbauten (Hochhaus R8).

Der vorgeschlagene Text ist zudem viel zu offen formuliert. Die revidierte Bestimmung würde es der Bauherrschaft mit Hinweis auf Statik und technische Sinnhaftigkeit erlauben, eine von der Bauauflage abweichende Neugestaltung der Dächer und eine Kostenoptimierung vorzunehmen. Aufgrund der Tatsache, dass die gewünschte Neuformulierung dieser Bestimmung mit dem Erstellen der Turnhalle in keinem Zusammenhang steht und im Bestreben, trotz der vorzeitigen Revision des privaten Gestaltungsplans die Rechtssicherheit zu gewährleisten, ist eine Revision der Bestimmung zu den technischen Dachaufbauten abzulehnen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Bei der Anpassung von Ziff. 5 Abs. 7 handelt es sich um eine bautechnische Notwendigkeit, die nicht im Zusammenhang mit der geplanten Schulnutzung steht.

Die Bauherrschaft plant das Schwingungsverhalten der drei Wohntürme mittels zusätzlichen Tilgern zu optimieren und damit die Behaglichkeit für die Nutzer des Gebäudes insbesondere in den oberen Stockwerken zu verbessern. Die dafür notwendigen Aufbauten müssen mittig der Längsfassaden möglichst oberhalb des äusseren Stützenrasters montiert werden können, fallen optisch aber nicht auf.

Die bauliche Umsetzung bedingt eine Anpassung von Ziff. 5 Abs. 7, weshalb dieser Problematik im Rahmen der vorliegenden Revision ebenfalls Rechnung getragen wurde.

Antrag 1.3

Bestimmungen

Ziff. 6 Abs. 3 Nutzungen im Erdgeschoss

Es scheint nachvollziehbar, dass Ziff. 6 Abs. 3 im Hinblick auf die Nutzung von zwei Erdgeschossen durch die Schulgemeinde angepasst werden soll. Das Erdgeschoss im Baubereich C, das als Zutrittsraum für den Besuch der öffentlichen Zuschauerterrasse dienen wird, sollte deshalb für eine entsprechende Nutzung publikumswirksam ausgebildet werden. In der Planungsphase muss aber immer noch damit gerechnet werden, dass der Dübendorfer Soverän das vorliegende Projekt in einer Volksabstimmung ablehnen wird. Die aktuell gültige Bestimmung soll daher ergänzt werden, statt sie abzuschwächen. So hat die Behörde im Falle einer Abstimmungsniederlage trotzdem die Handhabe, von der Bauherrschaft eine publikumswirksame Nutzung der Erdgeschosse einzufordern:

«Die Erdgeschosse der Hauptgebäude sind durch entsprechende Nutzungen publikumswirksam auszubilden. Erdgeschosse, die im Rahmen einer Ausbildungsstätte bewirtschaftet werden, können davon ausgenommen werden.»

Entscheid

Das Anliegen wird sinngemäss berücksichtigt.

Die geplante Anpassung von Ziff. 6 Abs. 3 wurde nach der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung nochmals überprüft und es wurde entschieden die ursprüngliche Bestimmung beizubehalten (siehe auch Antrag 3.2).

6.3 Beurteilung Stadtbildkommission

Stellungnahme SBK

Gemäss Geschäftsreglement sind Gestaltungspläne während der öffentlichen Auflage auch der Stadtbildkommission (SBK) zur Beurteilung zu unterbreiten. Diese hat an ihrer Sitzung vom 18. November 2020 Stellung zur Vorlage genommen und zwei Anmerkungen formuliert.

Hinweis 2.1

Schnitt Sporthalle

Der Situationsplan 1:500 sollte auch einen Schnitt aufweisen, welcher durch den Baubereich G geht und damit die Höhenverhältnisse und die Einbettung der Turnhalle ins Terrain zeigt.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Schnitt auf dem Situationsplan wird um die Sporthalle ergänzt.

Hinweis 2.2

Begriff Sporthalle/Turnhalle

In den Bestimmungen wird mit dem Begriff «Sporthalle» gearbeitet, im Erläuterungsbericht hingegen meist mit dem Begriff «Turnhalle». Es ist unklar, ob diese Unterscheidung beabsichtigt ist und ob der Begriff «Sporthalle» passend ist.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Es wird neu einheitlich der Begriff «Sporthalle» verwendet.

6.4 Anhörung

Nachbargemeinden und Regionalplanung

Die Vorlage wurde den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) zur Anhörung unterbreitet. Die Planung wurde von den Nachbargemeinden und ZPG ohne Anträge zustimmend zur Kenntnis genommen.

6.5 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die Unterlagen dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 16. Dezember 2020 Stellung zur Revision des Gestaltungsplans genommen. Die darin formulierten Anträge werden im Folgenden behandelt.

Unter Berücksichtigung der im Vorprüfungsbericht erwähnten Auflagen, wird die Vorlage als rechtmässig, zweckmässig und angemessen und somit gemäss § 5 PBG als genehmigungsfähig eingestuft.

Antrag 3.1

Situationsplan
Schnitt Baufeld G

Im Schnitt zum Situationsplan ist die neue Turnhalle nicht eindeutig zu erkennen.

Im Sinne der Nachvollziehbarkeit der Einbettung und guten Lesbarkeit empfehlen wir, den Schnitt zum Gestaltungsplan mit dem Baufeld G zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Antrag 3.2

Bestimmungen
Ziff. 6 Abs. 3 Nutzungen im Erdgeschoss

Mit der revidierten Bestimmung wird die Regelung, wonach die Erdgeschosse der Hauptgebäude durch entsprechende Nutzungen publikumswirksam auszubilden sind, stark aufgeweicht. Neu wird eine Kann-Formulierung festgelegt. Es fehlt eine Begründung, warum dies als notwendig erachtet wird. Es ist nicht dargestellt, ob das aufgrund der neuen Schulnutzung erfolgt. Eine materielle Anpassung der Vorlage, die nicht aufgrund der Aufnahme der Bildungsfunktion (Sporthalle) erfolgt, wird als nicht angemessen beurteilt. Wir machen darauf aufmerksam, dass in diesem Fall das Rekursrisiko erhöht wird, da diese Anpassung vor Ablauf der gemäss § 82 PBG minimalen Planbeständigkeit nicht mit dem öffentlichen Interesse am Bildungsstandort zu begründen ist.

Sofern die Aufweichung der Regelung, wonach die Erdgeschosse der Hauptgebäude durch entsprechende Nutzungen publikumswirksam auszubilden sind, nicht nachweislich zugunsten der Schulnutzungen erfolgt, ist die ursprüngliche Festlegung wieder in die Bestimmungen aufzunehmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Antrag 3.3

Erläuternder Bericht
Kap. 2.4 Umwelt, Hochwasserschutz

Die Turnhalle, welche innerhalb des neuen Baubereichs G vorgesehen ist, liegt in einem Hochwasserfliessweg. Es ist zu prüfen, ob das Objektschutzgutachten aufgrund allenfalls veränderter Terraingestaltungen im Turnhallenbereich angepasst werden muss und ob die vorgesehenen Massnahmen zu Gewährleistung des Hochwasserschutzes ausreichend sind.

Ausgehend vom Objektschutzgutachten ist zu prüfen, ob entsprechende Schutzmassnahmen in den Vorschriften und im Situationsplan festzulegen sind. Im Kapitel 2.4 des Erläuternden Berichts sind die wesentlichen Aussagen des Objektschutzgutachtens zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit aufzuführen.

Die Aussage im Erläuternden Bericht, Kapitel 2.4, wonach «im Rahmen des Gestaltungsplans ein Objektschutzgutachten zu erarbeiten ist», ist zu berichtigen; das Objektschutzgutachten lag bereits zur Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Hochbord Kat.-Nr. 17413» vor.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Das Objektschutzgutachten wurde von Holinger AG nochmals gemäss der neuen Ausgangslage angepasst.

Da es sich bei der geplanten Sporthalle wie auch den Hochhäusern um Sonderrisiko-Objekte handelt, ist spätestens mit dem Baugesuch nachzuweisen, dass sämtliche Gebäudeöffnungen gegen ein mindestens 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ300) mit permanenten Massnahmen geschützt sind. Der Nachweis muss durch das AWEL genehmigt werden. Die Umsetzbarkeit der im Objektschutzgutachten vorgeschlagenen Massnahmen wurde jedoch schon in der Phase des Gestaltungsplans von den Architekten geprüft und sind mit dem Richtprojekt kompatibel. Es sind daher in den Bestimmungen des Gestaltungsplans noch keine Schutzmassnahmen zu verankern.

Antrag 3.4

Erläuternder Bericht
Kap. 2.4 Umwelt, Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au. Die auf dem Gestaltungsplangebiet durchgeführten Baugrundsondierungen zeigen, dass entgegen der Darstellung in der Grundwasserkarte des Kantons Zürich (vgl. GIS-Browser, www.maps.zh.ch) das Gestaltungsplangebiet im Randbereich des Grundwasserstroms von Dübendorf liegt.

In den Schnitten der Pläne zum Richtprojekt der Sporthalle ist die Baugrubensohle bei 433.12 m ü. M., der Hochwasserspiegel bei 432.50 m ü. M. und der Mittelwasserstand bei 431.50 m eingetragenen. Gemäss der kantonalen Grundwasserkarte ist der Hochwasserstand aber bei ca. 433.05 m ü. M. und der Mittelwasserstand bei ca. 431.90 m ü. M. anzunehmen.

Für Einbauten im Grundwasserschwankungsbereich ist die kantonale Bewilligungspraxis im AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in

Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Februar 2019 beschrieben. Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, d.h. unter dem Höchstgrundwasserspiegel, ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich.

In den Plänen zum Richtprojekt der Sporthalle sind die Grundwasserstände betreffend dem Hochwasserspiegel auf ca. 433.05 m ü. M. und dem Mittelwasserspiegel auf ca. 431.90 m ü. M. zu korrigieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Antrag 3.5

Erläuternder Bericht
Kap. 4 Revision Gestaltungsplan

Um das öffentliche Interesse an der Bildungseinrichtung am Standort Hochbord/Three Point demokratisch zu legitimieren, erachten wir es als notwendig, die Schulraumplanung in der kommunale Richtplanung entsprechend zu verankern. Die Richtplanteilrevision ist zusammen mit dem Gestaltungsplan zur Genehmigung einzureichen. Damit wird auch die Begründung der frühzeitigen Revision der Sondernutzungsplanung gestärkt.

Es ist anhand einer Standortevaluation aufzuzeigen, dass es sich beim vorliegenden Standort innerhalb des Gestaltungsplanperimeters um den am besten geeigneten handelt.

Im Hinblick auf eine Genehmigung des Gestaltungsplans «Three Point» ist die kommunale Richtplanung der Gemeinde Dübendorf auf das Gesamtentwicklungskonzept der Primarschule abzustimmen und ein entsprechender kommunaler Richtplaneintrag am Standort vorzunehmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

In Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung wird im Stadtratsbeschluss zur Revision des Gestaltungsplans darauf hingewiesen, dass die Verankerung des Schulstandorts im kommunalen Richtplan in der aktuellen Gesamtrevision der Ortsplanung zu vollziehen ist.

Dem Erläuterungsbericht wird zudem die geforderte Standortevaluation beigelegt.

Antrag 3.6

Erläuternder Bericht
Kap. 5.8 Veloparkierung

Im Richtprojekt sind vor den Gebäuden der Baufelder A-E jeweils Veloabstellplätze eingezeichnet. Wir begrüssen, dass in den Überlegungen zu Freiraumgestaltung die Erschliessung für Velos und die Veloparkierung mitgedacht wird. Wird die Veloparkierung erst nachträglich im Baubewilligungsverfahren festgelegt, bleibt aus Erfahrung praktisch kein Spielraum mehr offen und die gemäss Norm geforderte Anzahl der Veloparkplätze kann nicht realisiert werden.

Bei der Sporthalle ist keine Veloparkierung eingezeichnet. Die gut durchdachte Freiraumgestaltung aus dem Richtprojekt der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans Hochbord Kat.-Nr. 17314 und für die Revision des privaten Gestaltungsplans «Three Point» soll auch die Sporthalle miteinbeziehen. Vor dem Eingang sollen ebenfalls Veloabstellplätze erstellt werden.

Die Veloabstellplätze sollen auch im Situationsplan eingezeichnet werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Hinweis 3.7

Siedlungsentwässerung

Die Versickerung von Regenabwasser ist umzusetzen. Dabei ist zu beachten, dass die Konstruktion eines allfälligen Überlaufs (bei Überlastung der Versickerung) davon abhängt, ob dieser an einer Regen- oder Mischabwasserkanalisation angeschlossen wird (Rückstaugefahr).

Während der Bauarbeiten sind die Vorgaben der SIA-Empfehlung 431 «Entwässerung von Baustellen» einzuhalten.

Die vorgesehene Versickerung von Regenabwasser ist umzusetzen.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und das Anliegen im Rahmen der Realisation berücksichtigt.