



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

allreal

Fassung für die kantonale Vorprüfung / öffentliche Auflage

Privater Gestaltungsplan "Sonnentalstrasse 8"

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Kloten, 22. Juli 2026 / du.1344 / Hem, Saf



member of
suisse.ing



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com

Auftraggeberin
Bearbeitung
Versionsverlauf

Allreal Generalunternehmung AG
Gossweiler Ingenieure AG

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	22.07.2026	Hem / Saf	Fassung für die kantonale Vorprüfung / öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Planungsgebiet	5
2	Verfahren	7
2.1	Kantonale Vorprüfung (folgt)	7
2.2	Öffentliche Auflage und Anhörung (folgt)	7
3	Grundlagen und Rahmenbedingungen	8
3.1	Kantonaler Richtplan	8
3.2	Regionaler Richtplan	10
3.3	Planungs- und Baugesetz	12
3.4	Kommunal	13
3.4.1	Räumliches Entwicklungskonzept	13
3.4.2	Kommunaler Richtplan	14
3.4.3	Freiraum Hochbord	19
3.4.4	Bau- und Zonenordnung	20
3.4.5	Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze	22
3.4.6	Quartierplan und Baulinien	22
3.4.7	Bestehender Gestaltungsplan	23
3.4.8	Generelle Entwässerungsplan	23
3.4.9	Energieplan	23
3.5	Planerische Rahmenbedingungen	24
3.5.1	Dienstbarkeiten	24
3.5.2	Dichte	24
3.5.3	Verkehr	25
3.5.4	Umwelt	26
3.5.5	Lokalklima	29
3.5.6	Schutzbauten	30
4	Richtprojekt	31
4.1	Studienauftrag	31
4.2	Beschreibung Richtprojekt	32
4.2.1	Situation und Bebauungskonzept	32
4.2.2	Nutzungen	35
4.2.3	Ausdruck und Materialisierung	37
4.2.4	Freiraum	38
4.2.5	Nachhaltigkeit und Energie	40
4.2.6	Lärm	41

5	Gestaltungsplan	42
5.1	Erläuterungen zum Situationsplan	42
5.2	Erläuterung zu den Vorschriften	43
5.2.1	Allgemeine Bestimmungen	43
5.2.2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	45
5.2.3	Gestaltung	52
5.2.4	Erschliessung und Parkierung	61
5.2.5	Umwelt	68
5.2.6	Weitere	72
6	Auswirkungen und Würdigung Gestaltungsplan	73
7	1. Kantonale Vorprüfung (folgt)	76
8	Anhang	77

Beilage

- ◆ Aufhebung privater Gestaltungsplan "Firma Maag-Technic AG", Unterschriftenblatt, dat. 22. Juli 2026
- ◆ Aufhebung privater Gestaltungsplan "Firma Maag-Technic AG", Planungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. 22. Juli 2026

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Ausgangslage

Die Allreal Office AG ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 16953 in Dübendorf und strebt auf ebendiesem Grundstück die Erstellung eines privaten Gestaltungsplanes an.

Die Gossweiler Ingenieure AG wurde am 5. Mai 2025 für die Erstellung und Begleitung des privaten Gestaltungsplan "Sonnentalstrasse 8" beauftragt.

Zielsetzung

In Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin und den Projektverfassenden ist das im Rahmen eines Studienauftrags ermittelte Richtprojekt, in einen Gestaltungsplan zu überführen. Mit einem privaten Gestaltungsplan soll so eine planungsrechtliche Basis für eine Bebauung entsprechend dem Richtprojekt geschaffen werden.

Der bisher rechtsgültige Gestaltungsplan "Firma Maag-Technic AG" aus dem Jahr 1988 soll aufgehoben werden.

Abgrenzung der vorliegenden Planung

Der vorliegende Planungsbericht behandelt den neuen privaten Gestaltungsplan "Sonnentalstrasse 8". Die parallel laufende Aufhebung des heute rechtskräftigen privaten Gestaltungsplanes "Firma Maag-Technic AG" aus dem Jahr 1988 liegt dem vorliegenden Bericht zur besseren Nachvollziehbarkeit bei.

Bestandteile der Planung

Die vorliegende Planung besteht aus den folgenden Unterlagen:

- ◆ Gestaltungsplan, Situationsplan im Massstab 1:500, dat. 22. Juli 2026
- ◆ Gestaltungsplan, Vorschriften, dat. 22. Juli 2026
- ◆ Gestaltungsplan, Planungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. 22. Juli 2026

1.2 Planungsgebiet

Lage des Planungsgebiets

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst das Grundstück Nr. 16953 mit einer Fläche von 16'621 m². Das Grundstück liegt innerhalb des Entwicklungsgebiets "Hochbord" in der Stadt Dübendorf und wird durch die südlich verlaufende "Sonnentalstrasse", die westlich verlaufende "Querstrasse" sowie die nördlich verlaufende "Industriestrasse" gefasst.



Abbildung 2 Luftbildaufnahme mit Gestaltungsplangebiet (Quelle: GIS-ZH, abgerufen am 30. Mai 2025)

Entwicklungsgebiet Hochbord

Das Entwicklungsgebiet Hochbord in Dübendorf umfasst rund 36 Hektar, befindet sich im westlichen Siedlungsteil der Stadt Dübendorf und grenzt an den Stadtteil Schwamendingen der Stadt Zürich. Seit der Umzonung des Gebiets von einer Industrie- zu einer Zentrumszone in den 1990er-Jahren entwickelt sich dieses zu einem urbanen Quartier mit vielfältiger Nutzung. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr, insbesondere durch den nahegelegenen Bahnhof Stettbach, bietet das Quartier grosses Potenzial für Wohn- und Arbeitsplätze. Das Gebiet Hochbord gilt als eines der dynamischsten Entwicklungsgebiete in der Flughafenregion.

In der Umgebung liegen eine Vielzahl an Einrichtungen des alltäglichen Lebens, besonders Einrichtungen der Nahversorgung im Lebensmittelbereich und der Gastronomie.

Bestand heute

Auf dem Grundstück Nr. 16953 besteht heute ein Gebäude (Assek.-Nr. 3599), welches Büro-, Industrie-, Gewerbe-, Gastronomie-, Archiv- und Lagerflächen sowie eine Hauswartwohnung umfasst. Im Untergrund besteht eine Einstellhalle mit insgesamt 100 Einstellplätzen. Ergänzend dazu befindet sich im nordöstlichen Bereich des Grundstücks ein oberirdischer Parkplatz mit insgesamt 111 Aussenabstellplätzen. Die planungsrechtliche Grundlage für den Bestand bildet der rechtsgültige Gestaltungsplan "Firma Maag-Technic AG" vom 24. Februar 1988 (vgl. Kapitel 3.4.7).



Abbildung 3 Foto Bestand, Ansicht von "Sonnentalstrasse", Quelle: Allreal

Das bestehende Gebäude aus dem Jahr 1974 wurde in drei Etappen erweitert (1986, 1993/1994, 2005) und bedarf in den kommenden Jahren umfassender Erneuerungsmassnahmen.

2 Verfahren

Festsetzung neuer Gestaltungsplan

Im Folgenden wird das Verfahren resp. der Ablauf des Gestaltungsplanes aufgelistet:

Voraussichtlicher Ablauf	Termine
Kantonale Vorprüfung	xx
Öffentliche Auflage/Anhörung	xx
Anpassungen und Überarbeitung aufgrund kantonalen Vorprüfung und öff. Auflage/Anhörung	xx
Festsetzung durch Stadtrat	xx
Genehmigung durch Baudirektion	xx
Publikation (Festsetzung und Genehmigung)	xx
Ablauf Rekursfrist	xx
Publikation Inkrafttreten	xx

Aufhebung bestehender Gestaltungsplan

Die Festsetzung des vorliegenden privaten Gestaltungsplans "Sonnentalstrasse 8" durch den Stadtrat erfolgt nach der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans "Firma Maag-Technic AG" vom 24. Februar 1988 durch den Gemeinderat.

2.1 Kantonale Vorprüfung (folgt)

Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit dem Vorprüfungsbericht vom xx.xx.xxxx im Rahmen der kantonalen Vorprüfung Stellung zum Gestaltungsplanentwurf genommen.

Anpassung Gestaltungsplan

Die den Gestaltungsplan betreffenden Anträge aus dem Vorprüfungsbericht vom xx.xx.xxxx wurden so weit wie möglich berücksichtigt und sind in die Überarbeitung des Gestaltungsplanes eingeflossen. Der Umgang mit den Rückmeldungen kann dem Kapitel 7 entnommen werden.

2.2 Öffentliche Auflage und Anhörung (folgt)

Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Die Stadt Dübendorf hat mit Beschluss vom xxx den Entwurf für den Gestaltungsplan zur öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 PBG verabschiedet.

Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgten während 60 Tagen ab dem xxx.

Einwendungen und Stellungnahmen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind xxx Einwendungen eingegangen. Die Gemeinden xxx haben im Rahmen der Anhörung xxx Einwendungen vorgebracht.

Stellungnahme ZPG

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat mit Schreiben vom xxx Stellung zum Gestaltungsplan genommen.

3 Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.1 Kantonaler Richtplan

Raumordnungskonzept

Gemäss Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplans liegt das Gestaltungsplangebiet im Handlungsraum "Stadtlandschaft", welcher zusammen mit dem Handlungsraum "urbane Wohnlandschaften" künftig mindestens 80 % des Bevölkerungswachstum aufnehmen soll.

Legende:

-  Gestaltungsplangebiet
-  urbane Wohnlandschaft
-  urbane Wohnlandschaft
-  Landschaft unter Druck
-  Kulturlandschaft
-  Naturlandschaft



Abbildung 4 Handlungsräume im Grossraum Zürich (Stand: 11. März 2024)

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan des Kantons Zürich wurde am 11. März 2024 mit Beschluss des Kantonsrates festgesetzt.

Legende

-  Gestaltungsplan-perimeter
-  Siedlungsgebiet (bestehend)
-  Zentrumsgebiet (bestehend)
-  Landschaft
-  Gewässerrevitalisierung (gepl.)
-  Verkehr
-  Hochleistungsstrasse (bestehend)
-  Tunnel Hochleistungsstrasse (gepl.)
-  Hauptverkehrsstrasse (bestehend)
-  Anschluss (bestehend)
-  Bahnlinie doppel- / mehrspurig (best.)
-  Bahntunnel doppel- / mehrspurig (best.)
-  Station / Haltestelle (best.)
-  Schmalspurbahn (gepl.)
-  Station / Haltestelle (gepl.)
-  Schmalspurbahn (best.)
-  Station / Haltestelle (best.)
-  Luftseilbahn (gepl.)

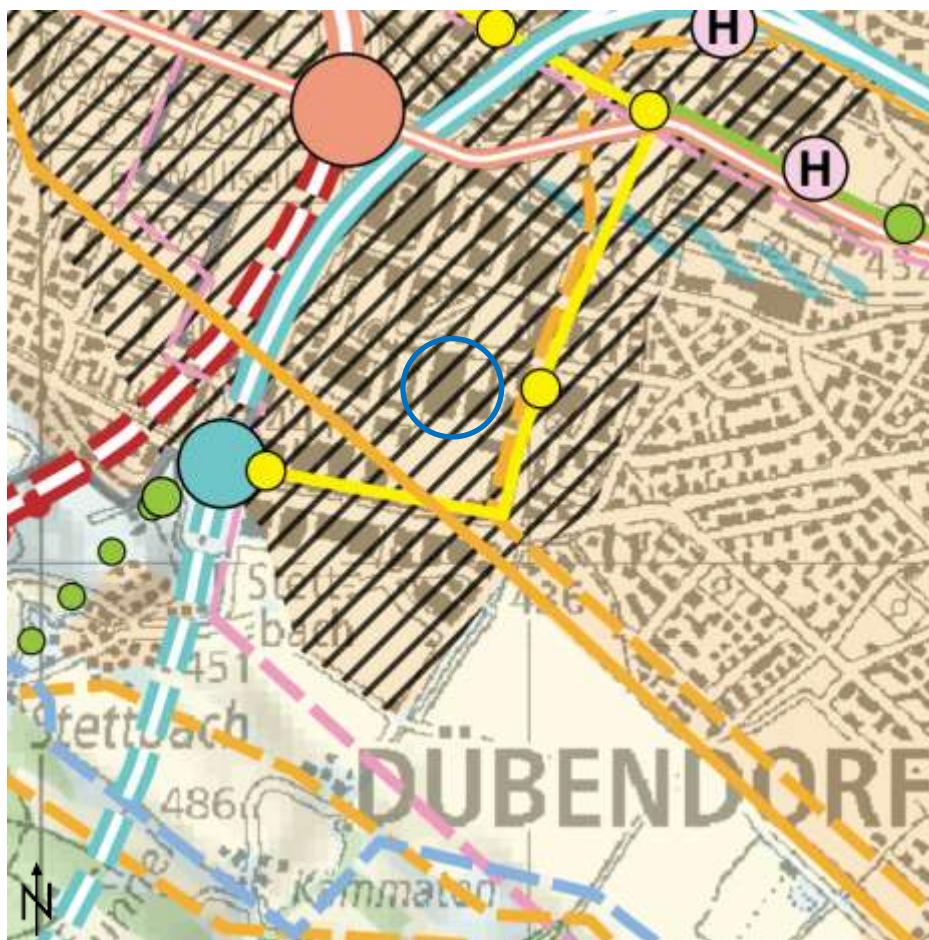


Abbildung 5 Planausschnitt kantonalen Richtplan (Stand: 11. März 2024)

Das Planungsgebiet ist in der Richtplankarte dem Siedlungsgebiet zugewiesen und rechtskräftig zonierte.

Es ist ausserdem als Zentrumsgebiet deklariert. In Zentrumsgebieten sollen dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden. Die baulichen Dichten sind, angepasst an die örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die Bebauungs- und Aussenraumstruktur sind so zu planen und anzulegen, dass ein angenehmes Lokalklima gefördert wird. Der Wirtschaft sind optimale Standorte zur Verfügung zu stellen, insbesondere solche mit hoher Erschliessungsqualität durch den öffentlichen und – je nach Nutzungsart – auch individuellen Verkehr. Die bereits vorhandenen infrastrukturellen Vorleistungen der öffentlichen Hand sind optimal zu nutzen. Für bestehende Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie für das publikumsorientierte Gewerbe ist die Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr sicherzustellen.

Das Entwicklungsgebiet "Wallisellen/Zürich/Dübendorf-Stettbach" soll in Abstimmung mit der künftigen Nutzung des Flugplatzareals Dübendorf und mit der Erweiterung der Glattalbahn weiterentwickelt werden.

Der militärisch genutzte Flugplatz Dübendorf erfährt eine Umnutzung hin zu einem zivilen Flugplatz für Forschungs-, Test- und Werkflüge mit militärischer Mitbenutzung und für die Entwicklung des Innovationparks.

Die Glattalbahn soll mittelfristig zwischen dem nördlich des Hochbords gelegenen Gebiet "Giessen", über den "Bahnhof Dübendorf" sowie den "Flugplatz Dübendorf" bis zum "Bahnhof Dietlikon" verlängert werden. In Koordination mit dieser Erweiterung soll mittelfristig auch die Tramlinie von "Schwamendingen" über "Altried" bis "Dietlikon" verlängert werden.

3.2 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan ist behördenverbindlich und dient als Grundlage für die kommunale Richt- und Nutzungsplanung der Verbandsgemeinden. Die Stadt Dübendorf gehört der Zürcher Planungsgruppe Glattal an.

Der regionale Richtplan Glattal wurde im Jahr 2018 (14. Februar 2018 mit RRB Nr. 123 / 2018) festgesetzt und seither mehreren Teilrevisionen unterzogen. Die letzte Teilrevision des regionalen Richtplans wurde am 13. März 2024 (RRB Nr. 257 / 2024) durch den Regierungsrat festgesetzt.

Siedlung und Landschaft Legende

-  Gestaltungsplan-perimeter
- Regional
-  Gebiet für öff. Bauten (best.)
-  Mischgebiet (best.)
-  Hohe bauliche Dichte (best.)
-  Eignungsgebiet für Hochhäuser (best.)
-  Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen (best.)
-  Erholungsgebiet (best.)
-  Naturschutzgebiet (best.)
-  Gewässerrevitalisierung (gepl.)
-  Vernetzungskorridor (best.)
- Kantonal
-  Siedlungsgebiet (best.)
-  Zentrumsgebiet (best.)

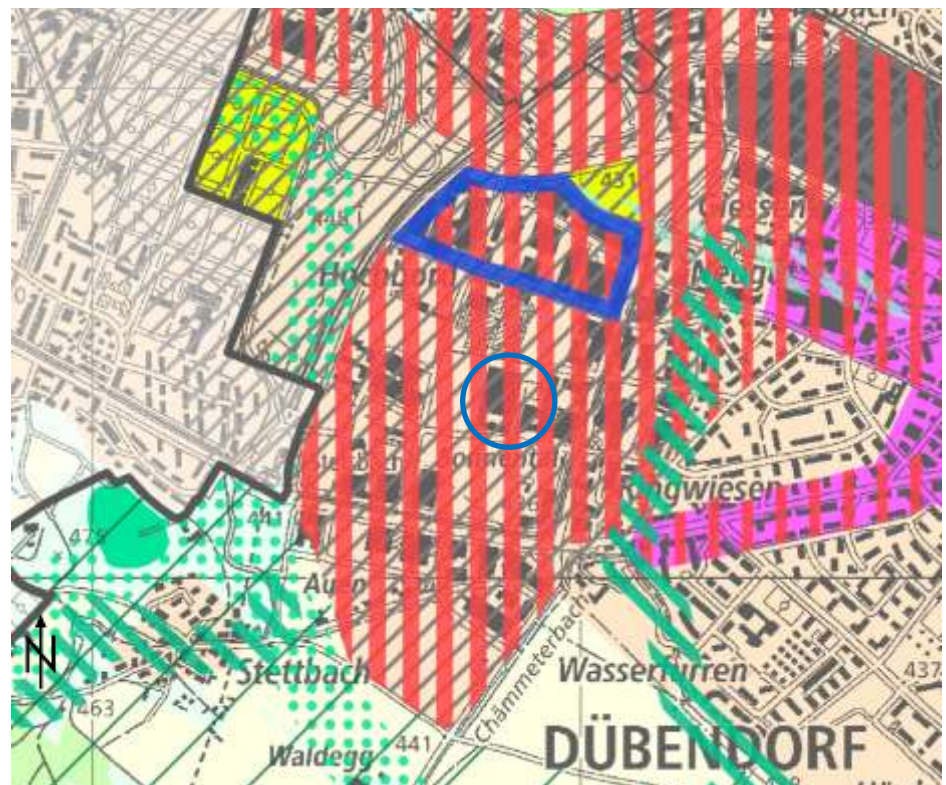


Abbildung 6 Planausschnitt regionaler Richtplan "Siedlung und Landschaft" (Teilrevision 2021, Stand: 13. März 2024)

Dichtestufen

Legende

-  Gestaltungsplan-perimeter
- Regional
-  Sehr hohe Nutzungsdichte
-  Hohe Nutzungsdichte
-  Mittlere Nutzungsdichte
-  Geringe Nutzungsdichte

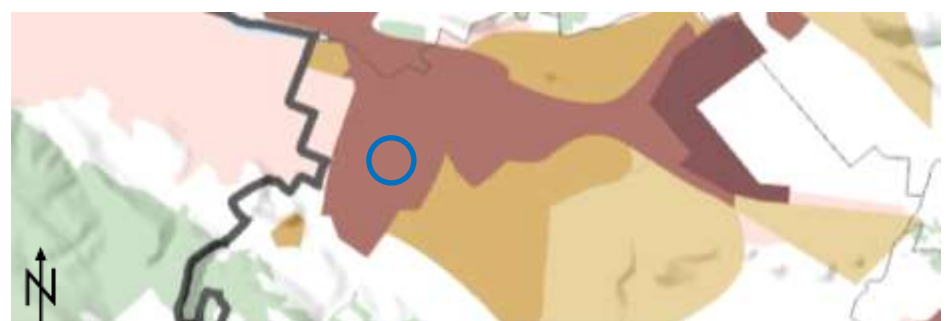


Abbildung 7 Dichtestufen, Regionaler Richtplan Glattal (Teilrevision 2021, Stand: 13. März 2024)

Eignungsgebiet für Hochhäuser

Der Bereich des Gestaltungsplangebietes wird als Eignungsgebiet für Hochhäuser ausgewiesen und liegt im Hochhausgebiet "Hochbord / Giessen bis Flugplatzkopf / Innovationspark, Dübendorf" (im Plan mit der Ziff. 3 ausgewiesen). In diesen Eignungsgebieten können die Gemeinden und Städte Hochhäuser mit über 40 m Gebäudehöhe zulassen. Hochhäuser setzen eine vollständige Abklärung aller planerischen Aspekte voraus. Im Hochhausgebiet (Ziff. 3) muss das Vorhaben mit dem Sicherheitszonenplan des Flugplatz Dübendorf koordiniert werden.

Legende

-  Gestaltungsplanperimeter
-  Eignungsgebiet für Hochhäuser
-  Eventualgebiet für Hochhäuser
-  Ausschlussgebiet für Hochhäuser

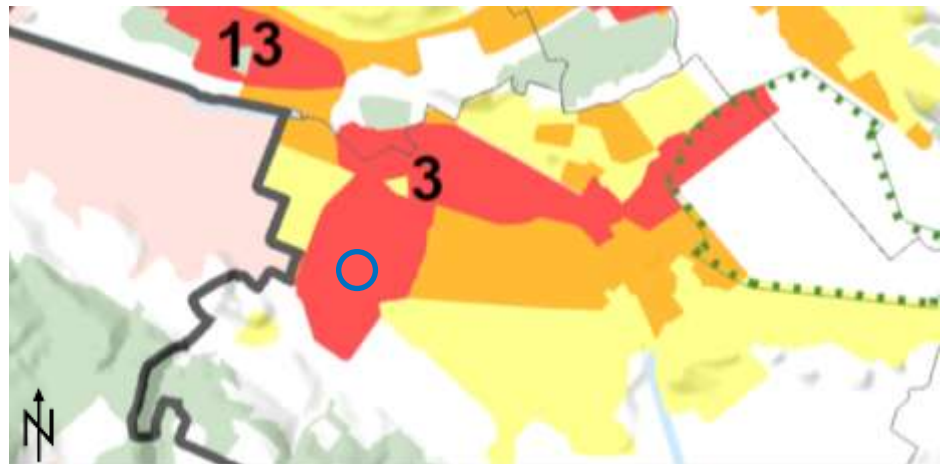


Abbildung 8 Planausschnitt Gebiete mit und ohne Zulässigkeit für Hochhäuser (Teilrevision 2021, Stand: 13. März 2024)

Verkehr

In der Richtplankarte "Verkehr" ist die "Ringstrasse" als regionale Verbindungsstrasse eingetragen. Neben der geplanten Erweiterung der Glattalbahn, welche bereits der kantonale Richtplan beinhaltet, wird im regionalen Richtplan die Festlegung einer Busspur auf der Zürichstrasse definiert, welche einen stabilen Busbetrieb gewährleisten soll und zudem die Option für Vorlaufbetriebe für die Glattalbahn sicherstellt. Es ist geplant, dass der bestehende Radweg auf der Sonnentailstrasse, welche südlich angrenzend am Gestaltungsplanperimeter entlangläuft, in beide Richtungen erweitert wird.

Legende

-  Gestaltungsplanperimeter
- Regional
-  Regionale Verbindungsstrasse (best.)
-  Umgestaltung Strassenraum (gepl.)
-  Regionaler Radweg (gepl.)
-  Regionaler Radweg (best.)
-  Regionaler Fuss- und Wanderweg (best.)
-  Regionaler Fuss- und Wanderweg (gepl.)
-  Bustrasse (best.)
-  Bustrasse (gepl.)
- Kanton
-  Schmalspurbahn / Tramlinie (gepl.)
-  Schmalspurbahn / Tramlinie (best.)
-  Station / Haltestelle (gepl.)
-  Station / Haltestelle (best.)



Abbildung 9 Planausschnitt regionaler Richtplan "Verkehr" (Teilrevision 2021, Stand: 13. März 2024)

3.3 Planungs- und Baugesetz

Der Gestaltungsplan ist ein Planungsinstrument das für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage und äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festlegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Die gesetzliche Grundlage bildet dazu das Planungs- und Baurecht (PBG) ab § 83 ff. PBG. Ein Gestaltungsplan besteht aus einem Situationsplan und den dazugehörigen Vorschriften. Zusätzlich ist zwingend ein erläuternder Bericht zu erarbeiten (Bericht nach Art. 47 RPV). Dieser ist aber nicht Bestandteil der Festsetzung.

3.4 Kommunal

3.4.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Als Grundlage für die laufende Ortsplanungsrevision der Stadt Dübendorf wurde im Jahr 2020 ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Dieses zeigt konzeptionell auf, wie sich die Stadt in den nächsten rund 20 Jahren entwickeln soll.



Abbildung 10 Räumliches Entwicklungskonzept Dübendorf, Stand 15. September 2020

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss REK in einem weiterentwicklungs- resp. Verdichtungsgebiet sowie im Nebenzentrum Hochbord. In Gebieten, welche weiterentwickelt werden sollen, soll die Baustruktur unter Berücksichtigung und teilweise auch Veränderung der Siedlungsstruktur weiterentwickelt werden.

3.4.2 Kommunalen Richtplan

Die Richtplanung der Stadt Dübendorf wird zurzeit einer Revision unterzogen. Vorliegend wird Bezug genommen auf die zur Festsetzung verabschiedete Fassung der Richtplanung vom 22. November 2024.

Teil Siedlung und öffentliche Bauten und Anlagen

Legende

-  Gestaltungsplan-perimeter
- Kommunal
-  Mischgebiet (best.)
-  Arbeitsgebiet (best.)
-  Gebiet für öff. Bauten und Anlagen (best.)
-  Nebenzentrum (best.)
-  Verdichtung (Umstrukturierung gepl.)
-  Verdichtung (Weiterentwicklung gepl.)
-  Stadtraumprägende Strassenachsen (best.)
-  Räumlich-funktionale Vernetzung (best.)
-  Schule / Bildungsinstitution (best.)
- Übergeordnet
-  Zentrumsgebiet (best.)
-  Eignungsgebiet Hochhäuser (best.)
-  Schule / Bildungsinstitution (best.)



Abbildung 11 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stadt Dübendorf, Teil Siedlung und öffentliche Bauten und Anlagen (Stand Festsetzung 2024)

Mischgebiet

Gemäss kommunalen Richtplan Teil Siedlung und Landschaft ist das Gestaltungsplangebiet dem Mischgebiet M1 Hochbord zugeteilt. Entwicklungen sind mit dem Teilrichtplan Hochbord sowie den Stadtraumprägenden Strassenachsen zu koordinieren.

Nebenzentrum

Das Gebiet Hochbord soll sich zu einem prägendem, urbanen und stark mit dem Zentrum verbundenen Nebenzentrum entwickeln. Es ist ein übergreifendes Freiraumkonzept, insbesondere in Bezug auf die Strassenachsen und die Hierarchisierung der einzelnen Freiräume umzusetzen. Die Strassenräume sollen durch Betriebs- und Gestaltungskonzepte umgestaltet und die Verkehrsflächen dadurch reduziert werden.

Gebiet für Verdichtung (Struktur weiterentwickeln)

Das Hochbord gilt als wichtigstes Verdichtungsgebiet der Stadt Dübendorf. Die Weiterentwicklung geht einher mit erkennbarer Qualität und der Behebung von städtebaulichen und freiräumlichen Mängeln. Die Entwicklung ist mit dem Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord zu koordinieren.

Stadtraumprägende Strassenachsen / räumlich funktionale Vernetzung

Die Stadtraumprägenden Strassenachsen verbinden die Zentren von Dübendorf miteinander und prägen das Stadtbild nachhaltig. Die Ringstrasse wie auch die Zürichstrasse sind als solche definiert. Der Gestaltungsplanperimeter

befindet sich zwischen den von der Ringstrasse abzweigenden Sonnentalstrasse und der Industriestrasse. Diese sollen als von den Stadtraumprägenden Strassenachsen spür- und erlebbare Nebenstrassen ausgestaltet werden.

Zwischen der Industrie- und der Ringwiesenstrasse wird eine Verbesserung der Verbindung des Fuss- und Veloverkehrs angestrebt. Dadurch soll die räumlich funktionale Vernetzung unter den Quartieren gestärkt werden.

Schule

Südlich der Sonnentalstrasse befinden sich eine im Richtplan verankerte Schulanlage, welche im Rahmen des privaten Gestaltungsplan Three Point gesichert und umgesetzt wurde.

Teil Landschaft und Klima

- Legende
-  Gestaltungsplan-perimeter
Kommunal
 -  Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion (best.)
 -  Landschaftsverbindung (best.)
 -  Kaltluftleitbahnen Hauptstrom (best.)
Übergeordnet
 -  Vernetzungskorridor (best.)
 -  Erholungsgebiet (best.)
 -  Gewässerrevitalisierung (best.)
 -  Landschaftsfördergebiet (best.)

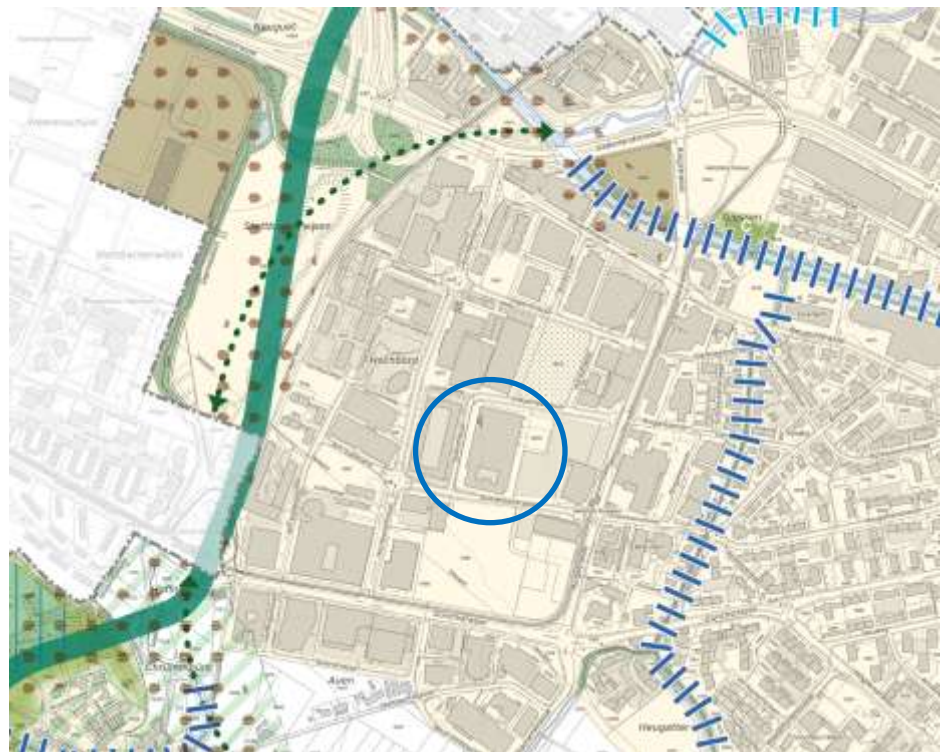


Abbildung 12 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stadt Dübendorf, Teil Landschaft und Klima (Stand Festsetzung 2024)

Kaltluftleitbahnen

Die im Gebiet Hochbord bestehende, von Richtung Gockhausen zuströmende Kaltluftleitbahn wird im kommunalen Richtplan textlich festgehalten. Dabei soll die Hauptströmungsrichtung der Kaltluft gesichert werden.

Teil Fussverkehr

Südlich und nördlich angrenzend an das Gestaltungsplangebiet verlaufen gemäss Teilplan Fussverkehr des kommunalen Richtplans bestehende kommunale Fuss- und Wanderwege auf der Sonntentalstrasse und der Industriestrasse. Das Gestaltungsplangebiet wird zudem von einer geplanten Nord- / Südverbindung durchquert, welche die Sonntentalstrasse mit der Lagerstrasse verbinden soll.

Legende

-  Gestaltungsplan-perimeter
Kommunal
-  Fuss- und Wanderweg (bestehend)
-  Fuss- und Wanderweg (geplant)
- Übergeordnet
-  Fuss- und Wanderweg (bestehend)
-  Fuss- und Wanderweg (geplant)
-  Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag (bestehend)

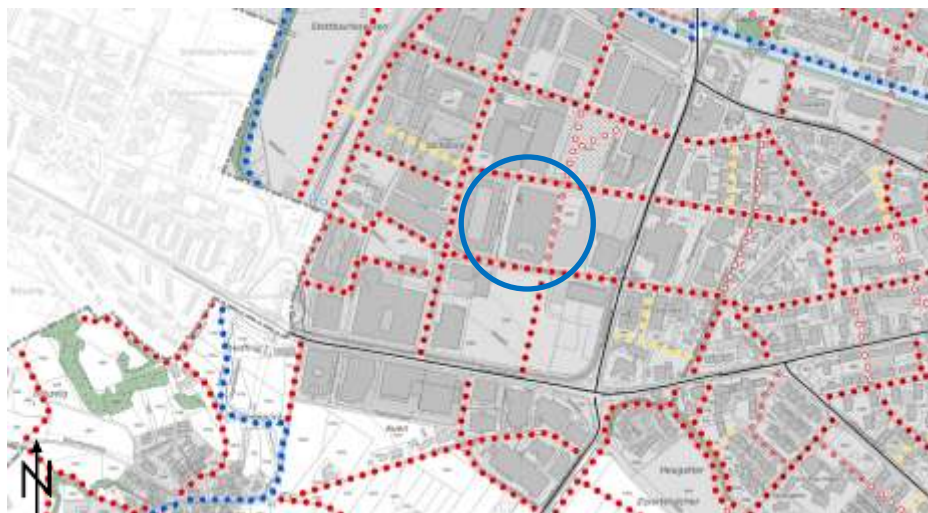


Abbildung 13 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stadt Dübendorf, Teil Fussverkehr (Stand Festsetzung 2024)

Teil Veloverkehr

Südlich des Gestaltungsplanperimeter verläuft auf der Sonntentalstrasse eine bestehende übergeordnete Velonetzroute gemäss regionalem Richtplan. Das Gestaltungsplangebiet wird zudem von einer geplanten Nord-/Südverbindung durchquert, welche die Sonntentalstrasse mit der Neugutstrasse verbinden soll.

Legende

-  Gestaltungsplan-perimeter
Kommunal
-  Veloverbindung (bestehend)
-  Veloverbindung (geplant)
-  Velo Parkierungsanlage (bestehend)
-  Velo Parkierungsanlage (geplant)
- Übergeordnet
-  Velonetzroute (bestehend)
-  Velonetzroute (geplant)
-  Velo Parkierungsanlage (bestehend)

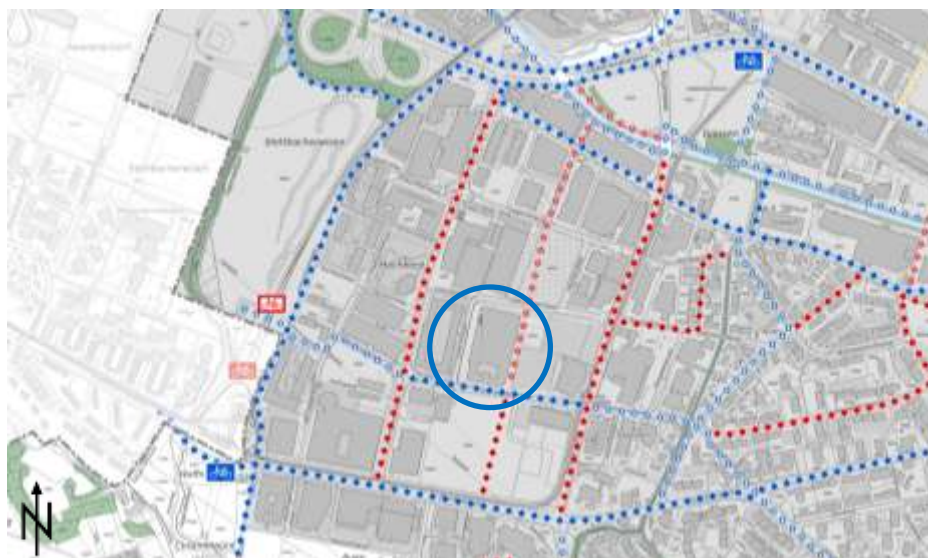


Abbildung 14 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stadt Dübendorf, Teil Veloverkehr (Stand Festsetzung 2024)

Teil Strassenverkehr / Öffentlicher Verkehr

Der kommunale Richtplan Strassenverkehr / öffentlicher Verkehr enthält keine für das Gestaltungsplangebiet massgebenden Festlegungen.

Legende

-  Gestaltungsplan-perimeter
-  Kommunal
Sammelstrasse (bestehend)
-  Buslinie mit Haltestelle (bestehend)
-  Buslinie mit Haltestelle (geplant)
-  Übergeordnet
Parkierungsanlage (bestehend)
-  Umgestaltung Strassenraum (best.)
-  Bahnhof (bestehend)
-  Bahnlinie (bestehend)
-  Schmalspurbahn (Glattalbahn) mit Haltestelle (bestehend)

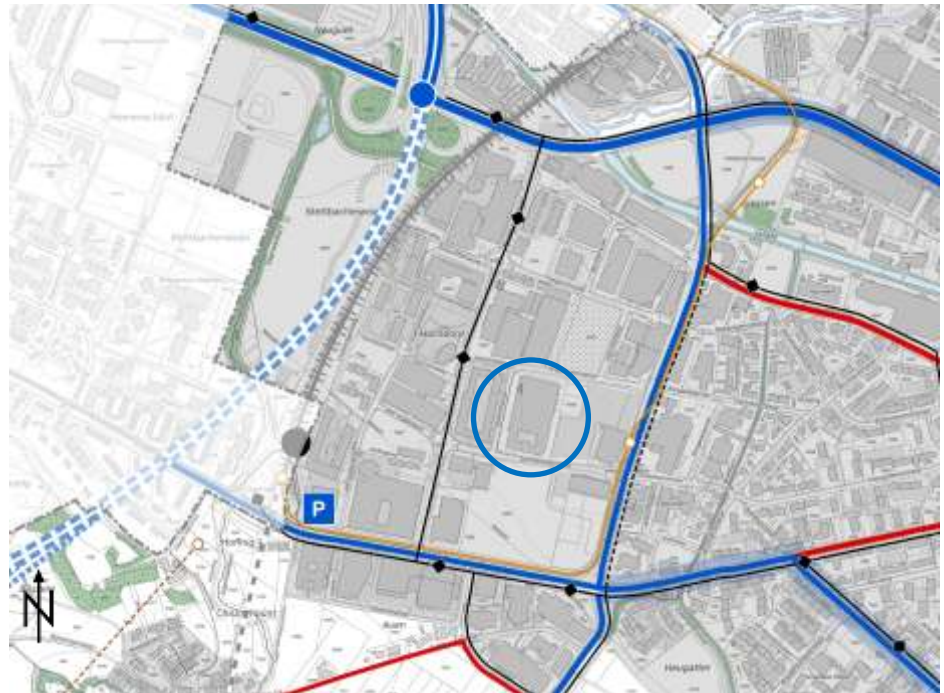


Abbildung 15 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stadt Dübendorf, Teil Verkehr, Strassen / ÖV (Stand Festsetzung 2024)

Teilrichtplan Hochbord

Der Teilrichtplan Hochbord ist von der Revision der Richtplanung ausgenommen und bleibt in seiner Fassung aus dem Jahr 2017 rechtskräftig. Es werden die Rahmenbedingungen für die Quartiersentwicklung Hochbord festgelegt.

Festlegungen

- ◆ Um das Hochbord als neues städtisches Zentrum zu positionieren, sind hochwertige Projekte einzufordern.
- ◆ Das Gebiet wird mit einem Konglomerat der beiden Bebauungstypen "Block" und Hochhaus" überbaut.
- ◆ Für Hochhäuser gelten erhöhte Anforderungen.
- ◆ Die Strassenräume und die baufeldbezogenen Aussenräume sind entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion zu gestalten und zu begrünen.
- ◆ An geeigneten Lagen ist ein hoher Wohnanteil zuzulassen / publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss vorzuschreiben.
- ◆ Abgestimmt auf die Strassenhierarchien sind in der Nutzungsplanung die Lagen der Zufahrten zu regeln.
- ◆ Vor dem Hintergrund der relativ grossen Flexibilität in der Bebauungstypologie ist im Rahmen der Baufeldentwicklung eine qualitativ hochwertige Architektur einzufordern.

Legende

-  Gestaltungsplan-perimeter
-  Baufelder mit Überbauungen / Sockelbauten
-  Städtebaulich wichtige Hochhäuser
-  Baufelder mit hohem Grünflächenanteil
-  Primäre Achsen
-  Sekundäre Achsen
-  Entwicklungseinheiten
-  Ergänzende Fusswegverbindungen mit Anordnungsspielraum



Abbildung 16 Ausschnitt kommunaler Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord, Stadt Dübendorf (2017)

3.4.3 Freiraum Hochbord

Die Stadt Dübendorf strebt mit der Entwicklung und Verdichtung im Gebiet Hochbord die Erstellung einer hochwertigen Freiraumstruktur an.

Merkblatt Freiraumgestaltung
Hochbord

Dafür wurde im Jahr 2017 ein Merkblatt Freiraum Gestaltung erstellt, welches Qualitätskriterien für die Freiraumgestaltung im Hochbord definiert. Es werden die folgenden Zielsetzungen verfolgt:

- ◆ Identität – Freiräume als Visitenkarten des Quartiers
- ◆ Öffentliche Aussenräume als Plätze und Inseln
- ◆ Strassenräume als Aufenthaltsbereiche
- ◆ Freiräume vernetzen

Freiraumkonzept Hochbord –
Stettbach

Im Sinne einer gesamthaften Betrachtung der Freiraumstruktur im Gebiet Hochbord wurde im Jahr 2021 ein übergreifendes Freiraumkonzept durch die Stadtbildkommission Dübendorf erstellt.

Auf übergeordneter Ebene bildet sich ein Gesamtsystem von insgesamt fünf Landschaftsräumen / Freiräumen / Parkanlagen (Take Five). Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass insbesondere die zwischen der Zürich- und Überlandstrasse verlaufende Nord-Südachse von hoher Bedeutung zur Bildung einer inneren, grünen Achse für den Langsamverkehr und die Erholung ist.



Abbildung 17 Ausschnitt Freiraumkonzept Hochbord – Stettbach,
Stadt Dübendorf (2021)

3.4.4 Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf wird zurzeit einer Revision unterzogen. Vorliegend wird Bezug genommen auf durch den Gemeinderat am 31. März 2026 festgesetzte Fassung.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt innerhalb der Zentrumszone ZD mit Gestaltungsplanpflicht. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III).

Legende

	Gestaltungsplanperimeter
	Kommunale Gestaltungspläne
	Gestaltungsplanpflicht
	Zentrumszone D
	Zentrumszone C
	Wohnzone 5-geschossig W5
	Wohnzone 4-geschossig W4
	Industrie- und Gewerbezone IG2 / IG3
	Zone für öffentliche Bauten Oe



Abbildung 18 Zonenplanausschnitt (Stand Festsetzung 2024)

Grundmasse Art. 27

In der Zentrumszone ZD gelten folgende Grundmasse (vgl. Art. 27 BZO):

◆ Baumassenziffer max.	7 m ³ /m ²
◆ Grünflächenziffer	15 % / 30 % ¹⁾
◆ Min. Wohnanteil	gem. EP ³⁾
◆ Max. Wohnanteil	gem. EP ³⁾
◆ Fassadenhöhe traufseitig max.	-
◆ Gesamthöhe max.	25 m
◆ Gebäudelänge max.	unbes.
◆ Grenzabstand kleiner min.	3.5 m
◆ Grenzabstand grosser min.	-

¹⁾ Der höhere Wert gilt bei Hochhäusern (anteilmässig zur Baumasse Hochhaus, inkl. Sockelbereich im Umfang Hochhausgrundriss)

³⁾ Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" (vgl. Art. 31)

Nutzweise Art. 28

In den Zentrumszonen sind Wohnungen, öffentliche Nutzungen sowie nicht und mässig störendes Gewerbe zulässig.

Ergänzungsplan Zentrumszone
Hochbord

Legende

-  Gestaltungsplanperimeter
-  Anbaupflicht, Eckpunkte und Linien (Art. 31 Abs. 2 nBZO)
-  Gesamthöhe Hochhausbereich West max. 60 m (Art. 55 Abs. 2 nBZO)
-  Baumreihe / Gebäudevorzone (Art. 31 Abs. 6 nBZO)
-  Wohnanteil min. 0% - max. 40% (Art. 31 Abs. 3 nBZO)
-  Wohnanteil min. 40% - max. 80% (Art. 31 Abs. 3 nBZO)
-  Wohnanteil min. 40% - max. 100% (Art. 31 Abs. 3 nBZO)
-  Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen (Art. 31 Abs. 4 nBZO)
-  Baufelder mit erhöhtem Lärmschutz (Art. 31 Abs. 5 nBZO)
-  Bereich mit erhöhten Anforderungen betreffend Störfallvorsorge (Art. 56 Abs. 3 nBZO)

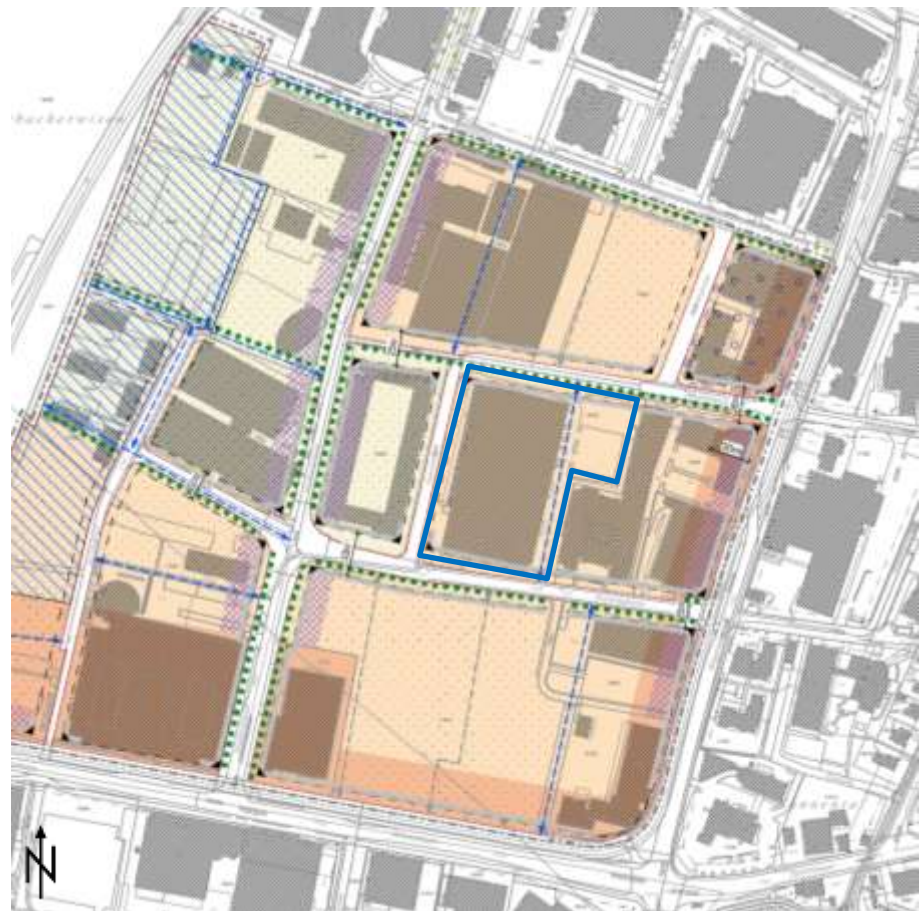


Abbildung 19 Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 30. Mai 2025)

Die folgenden Festlegungen des Ergänzungsplanes sind massgebend:

Art. 31 Abs. 1 BZO

Art. 31 Abs. 2 BZO

Art. 31 Abs. 3 BZO

Art. 31 Abs. 6 BZO

Gestaltungsplanpflicht
Art. 56 Abs. 3 BZO

- ◆ Der Grenzbau ist mit schriftlicher Zustimmung des Nachbar gestattet.
- ◆ An die im Ergänzungsplan bezeichneten Eckpunkte mit Anbaupflicht ist beidseitig jeweils mit einer Anbaulänge von min. 15 m anzubauen. An die Linien mit Anbaupflicht ist auf einer Anstosslänge von min. 80 % anzubauen. Es besteht ein Anordnungsspielraum von 1.00 m. Vorspringende Gebäudeteile dürfen nicht über die Verkehrsbaulinien hinausragen. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann von den Bestimmungen abgewichen werden.
- ◆ Der zulässige Wohnanteil beträgt min. 40 % und max. 80 %. Der Wohnanteil berechnet sich anhand des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain.
- ◆ In den gekennzeichneten Abschnitten sind Baumreihen zu pflanzen und die Vorzonen sind strassenraumorientiert zu gestalten.

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht. Folgende Anforderungen an die Erstellung eines Gestaltungsplanes sind massgebend:

- ◆ Einhaltung der städtebaulichen Prinzipien und der Gestaltungsgrundsätze gemäss Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord"
- ◆ Bewältigung Verkehrsaufkommen
- ◆ Erfüllung der Anforderungen an Arealübebauungen

3.4.5 Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze

Die Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf wird zurzeit einer Revision unterzogen. Vorliegend wird Bezug auf die zur Festsetzung verabschiedeten Fassung der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze vom 22. November 2024 genommen.

Legende



Gestaltungsplanperimeter



Abbildung 20 Plan ÖV-Güteklasse, Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze (Stand Festsetzung 2024)

Die Zahl der erforderlichen und zulässigen Abstellplätze für Personenwagen richtet sich dabei nach der Nutzweise des Baugrundstückes (Normbedarf). Der massgebliche Bedarf (Minimal- und Maximalbedarf) berechnet sich nach der Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr. Gemäss Verordnung ist für das Gebiet Hochbord die Klasse A anzuwenden.

3.4.6 Quartierplan und Baulinien

Quartierplan

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich im Gebiet des Quartierplans "Hochbord" vom 13. Mai 2009. Das zugehörige Dokument "Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum" vom 16. Januar 2014 gibt die angestrebte Gestaltung des öffentlichen Raumes resp. des Strassenraums wieder.

Baulinien

Der Planungsperimeter wird entlang von drei Seiten an der "Sonnentalstrasse", "Querstrasse" und "Industriestrasse" von kantonalen Verkehrsbaulinien tangiert, welche am 21. März 2012 durch die Baudirektion genehmigt wurden.

Legende



Gestaltungsplanperimeter
Baulinie rechtskräftig

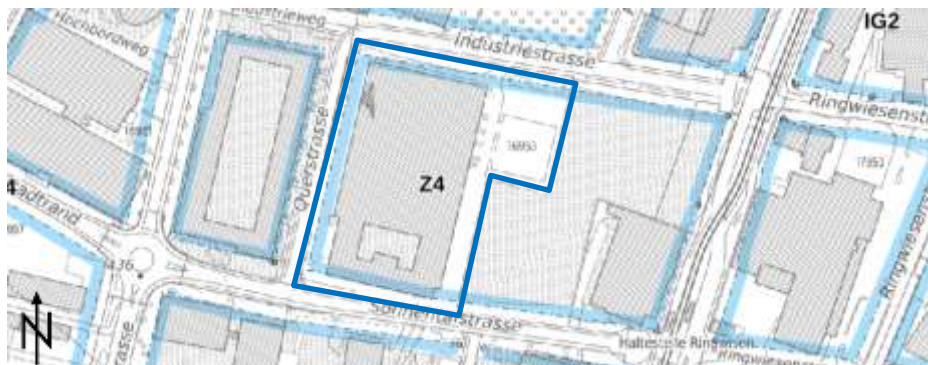


Abbildung 21 Planausschnitt Verkehrsbaulinien (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 28. Mai 2025)

3.4.7 Bestehender Gestaltungsplan

Der bestehende Gestaltungsplan "Firma Maag-Technic AG" wurde am 24. Februar 1988 durch den Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigt. Im Zuge der Neuentwicklung des Areals erfolgt parallel zur Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplanes die Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes "Firma Maag-Technic AG".

3.4.8 Generelle Entwässerungsplan

Gemäss dem generellen Entwässerungsplan der Stadt Dübendorf ist der Bereich des Gestaltungsplanes an ein Trennsystem angeschlossen.

Legende

-  Gestaltungsplanperimeter
-  Trennsystem
-  Mischsystem



Abbildung 22 Planausschnitt GEP Stadt Dübendorf

3.4.9 Energieplan

Gemäss Energieplan aus dem Jahr 2017 befindet sich der Perimeter im Gebiet mit besonderen Energievorgaben. 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.

Mit dem im Jahr 2022 in Kraft getretenen Energiegesetz wird unter § 11 Abs. 1 vorgeschrieben, dass der Energiebedarf von Neubauten für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung ohne CO₂ Emissionen aus fossilen Brennstoffen gedeckt werden muss. Die Anforderungen des Energieplans sind entsprechend überholt.

Legende

-  Gestaltungsplanperimeter
-  Gas in Kombination mit Umweltwärme / Solarthermie
-  Gebiete mit besonderen Energievorgaben

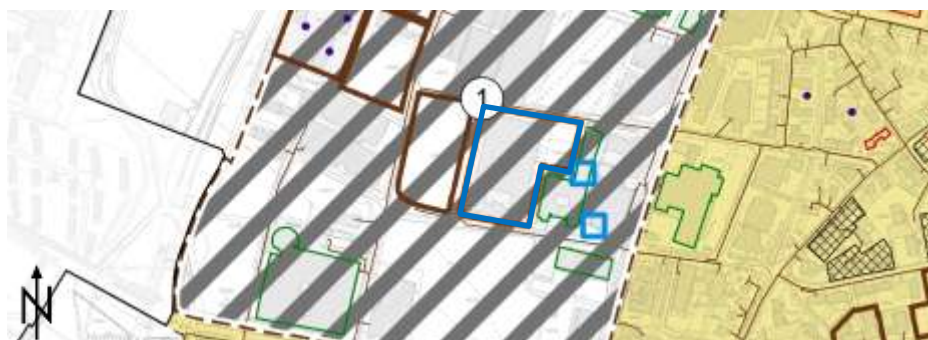


Abbildung 23 Planausschnitt Energieplan Stadt Dübendorf

3.5 Planerische Rahmenbedingungen

3.5.1 Dienstbarkeiten

Auf dem Grundstück Nr. 16953 bestehen die folgenden Dienstbarkeiten:

- ◆ Durchleitungsrecht Kanalisationsleitung zu Lasten Grundstück Nr. 16953
- ◆ Durchleitungsrecht für Kabelleitungen zu Lasten Grundstück Nr. 16953
- ◆ Baurecht für Transformatorenstation zu Lasten Grundstück Nr. 16953
- ◆ Gegenseitiges Näherbaurecht Grundstücke Nrn. 16953 und 17908

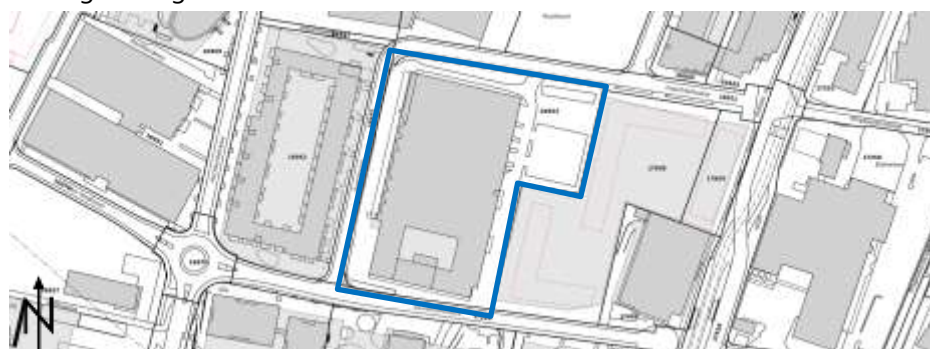


Abbildung 24 Planausschnitt amtliche Vermessung (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 16. Juni 2025)

3.5.2 Dichte

Bestehende Dichte / Ausnützung

Der innerhalb des Gestaltungsplanperimeters vorhandene Bestand umfasst Büro-, Industrie- und Gewerbe-, Gastronomie- sowie Archiv- und Lagerflächen und eine Hauswartwohnung.

Die maximal zulässige Baumasse gemäss Gestaltungsplan "Firma Maag-Technic AG" aus dem Jahr 1988 beläuft sich auf 155'000 m³. Bei der vorliegenden Grundstücksgrösse von 16'621 m² resultiert demnach eine maximale BMZ von ca. 9.3 m³/m². Die gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan gesicherte Bebauung ist vollständig realisiert.

Legende

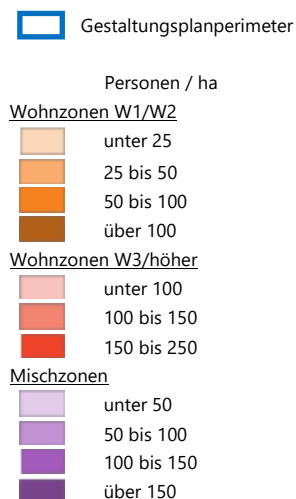


Abbildung 25 Planausschnitt Quartieranalyse (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 30. Mai 2025)

3.5.3 Verkehr

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle „Dübendorf, Hochbord Süd“ (1) liegt in unmittelbarer Nähe des Gestaltungsplangebiets an der Hochbordstrasse mit direkter Anbindung an den Bahnhof Stettbach und den Bahnhof Dübendorf. An der Bushaltestelle verkehrt die Buslinie 760. Wochentags zu Stosszeiten verkehren jeweils 8 Busse pro Stunde. Der Bahnhof Stettbach (2) ist in Fusswegdistanz erreichbar (250 m Luftlinie). Zusätzlich liegt in ähnlicher Distanz zur Bushaltestelle auch die Haltestelle "Ringwiesen" (3) der Glattalbahn. Die Bahn verkehrt viermal pro Stunde vom Bahnhof Stettbach in Richtung Wallisellen bis zum Flughafen Zürich sowie viermal pro Stunde in entgegengesetzter Fahrtrichtung. Das Areal liegt in der kantonalen ÖV-Güteklasse A und teilweise B. Somit gilt das Gebiet als sehr gut erschlossen.

Car-Sharing

Am Bahnhof Stettbach ist nebst etlichen weiteren Sharingangeboten wie E-Bikes und E-Scooter auch ein Car-Sharing Angebot vorhanden.

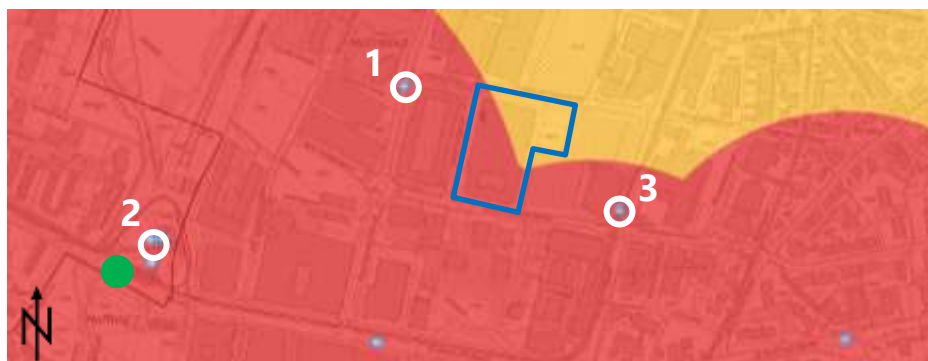
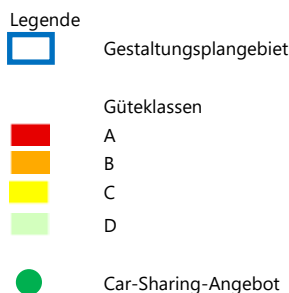


Abbildung 26 Planausschnitt ÖV-Güteklassen (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 30. Mai 2025)

Bauhöhenbeschränkung / Sicherheitszonenplan

Auf den Anflug- und Abflugrouten sowie in der unmittelbaren Umgebung des Flughafens Zürich darf die Luftfahrt nicht durch bauliche Massnahmen behindert werden. Für den Flughafen Zürich besteht eine Sicherheitszone, welche den Luftraum vor Hindernissen schützt. Die Sicherheitszone wird in einem Sicherheitszonenplan dargestellt, aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.



Abbildung 27 Ausschnitt Sicherheitszonenplan Dübendorf, Auflage vom 3. September 2018

Für den Gestaltungsplanperimeter gilt eine maximale Höhe von 545 bis 550 m. ü. M., ansteigend von Nordwesten nach Südosten.

3.5.4 Umwelt

Strassenlärm

Der Perimeter befindet sich abseits der Hauptverkehrsachsen und ist dementsprechend nicht massgeblich vom Strassenlärm betroffen.

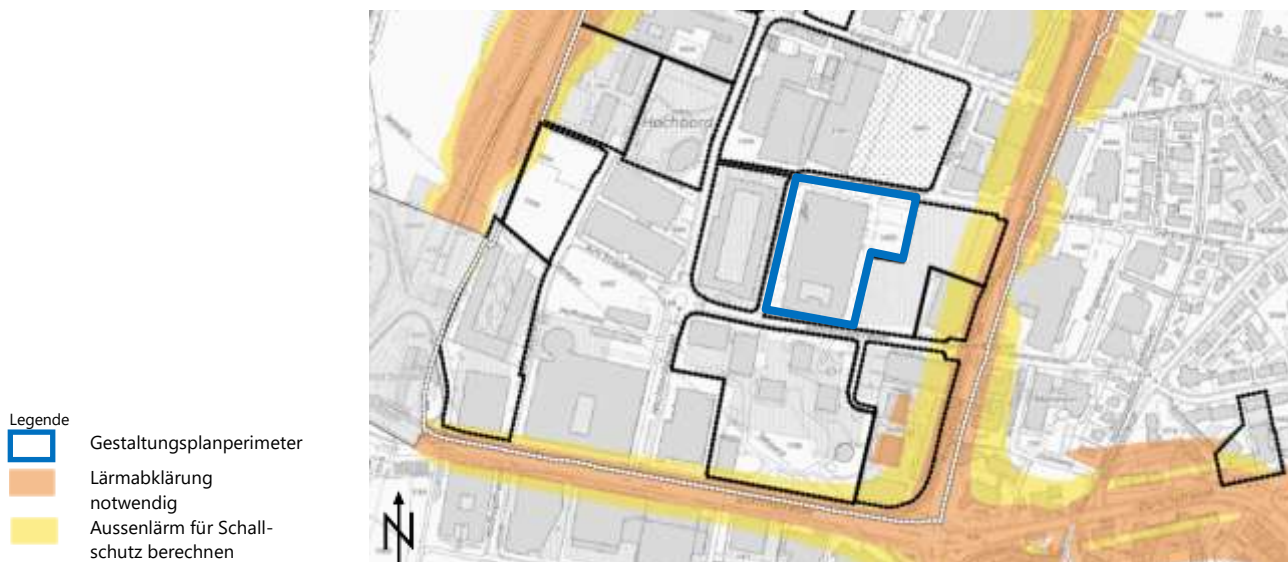


Abbildung 28 Ausschnitt Lärmübersicht für Bauvorhaben, (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 30. Mai 2025)

Für das vorliegende Richtprojekt wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches Auswirkungen der auf dem Grundstück bestehenden Lärmbelastung hinsichtlich Strassenverkehrslärm und Lärmimmissionen von Parkieranlagen untersucht (vgl. Anhang 9). Es zeigt sich, dass die für die ES III geltenden Immissionsgrenzwerte vollständig eingehalten sind.

Naturgefahren

Im östlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters befinden sich vereinzelte Flächen mit geringer Hochwassergefährdung. Im nördlichen Teil besteht eine Restgefährdung durch Hochwasser.

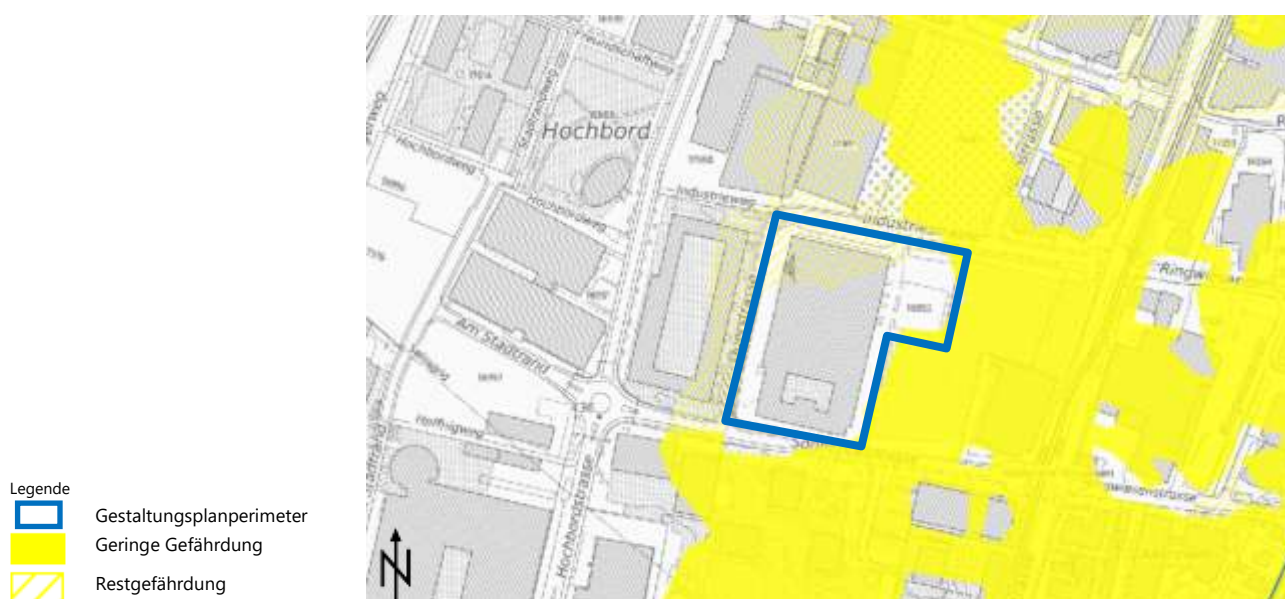


Abbildung 29 Ausschnitt "Naturgefahrenkarte", (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 30. Mai 2025)

Oberflächenabfluss

Im Gestaltungsplanperimeter besteht keine akute Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss. Die Oberflächenabflusskarte zeigt, dass der Wasserabfluss entlang des Perimeters im Strassenraum (Sonnental-, Quer- und Industriestrasse) erfolgt. Die geplanten baulichen Massnahmen tangieren das bestehende Abflussregime nicht.

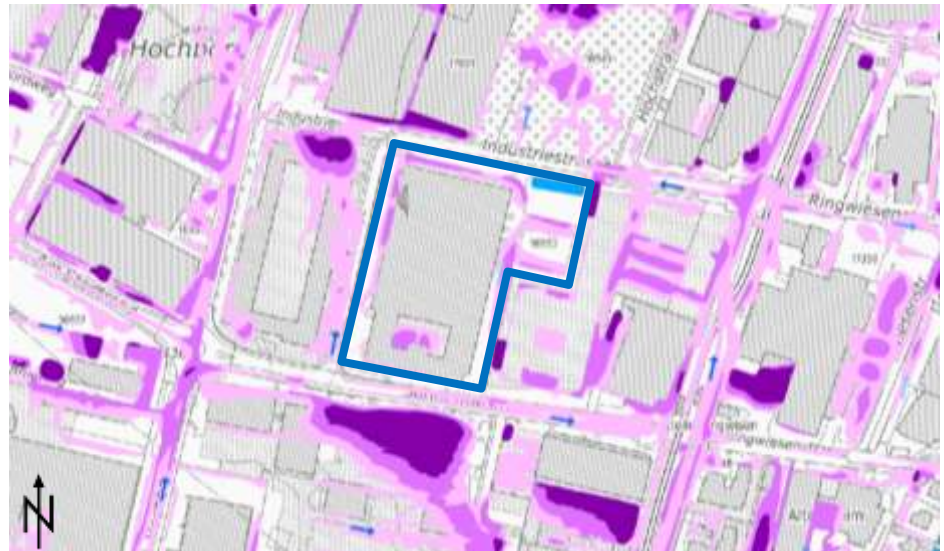


Abbildung 30 Ausschnitt "Oberflächenabfluss", (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 30. Mai 2025)

Gewässerschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich liegt das Planungsgebiet im Gewässerschutzbereich Au und im Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2 m). Der mittlere Grundwasserspiegel liegt gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich im Süden des Grundstücks bei 431.5 m ü. M. und im Norden bei 431 m ü. M.. Der Höchstwasserstand liegt zwischen 431 und 432 m ü. M.. Bei aktuellen Sondierungen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen wurden die momentanen Wasserspiegel auf ca. 430 bis 431 m ü. M. angetroffen.

Legende

-  Gestaltungsplan-perimeter
 -  Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2 m) oder geringer Durchlässigkeit, Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet
 -  Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10 m) - Schotter-GW-Leiter in Tälern: mittlere GW-Mächtigkeit nachgewiesen
- Isohypsen Mittelwasserstand**
 Kote Mittelwasserstand 431.0
 Markieren: 
-  401 Isohypsen der Grundwasseroberfläche
 503 Isohypsen der Grundwasseroberfläche in Randgebieten



Abbildung 31 Ausschnitt Grundwasserkarte (Mittelwasserstand), (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 30. Mai 2025)

Aus gewässerschutzrechtlicher Sicht ist festzuhalten, dass sämtliche Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung des Kantons bedürfen und Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel nur in Ausnahmefällen bewilligungsfähig sind.

Die natürliche Grundwasser-Durchflusskapazität bei Hochwasserverhältnissen (Höchstgrundwasserspiegel ca. 432 m ü. M.) ist mit kiesigem Ersatzmaterial vollständig und dauerhaft zu erhalten.

Die Bodenplatte des Untergeschosses kommt gemäss Richtprojekts über dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen. Sollten Bauteile dennoch unter den mittleren Grundwasserspiegel reichen, ist eine Ausnahmbewilligung durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) notwendig.

Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist gemäss Prüfperimeter für Bodenverschiebungen der Belastungskategorie "Ausgewählte Nutzungszonen" zugeteilt. Aufgrund der bisherigen Nutzung besteht ein Hinweis auf eine Schwermetallbelastung des Bodens. Für die gesetzeskonforme Verwertung / Entsorgung von Aushubmaterial muss vorgängig die tatsächliche Belastung des Bodens erhoben werden.

Bodenverschiebung / Hinweise auf Schadstoffbelastung des Erdreichs

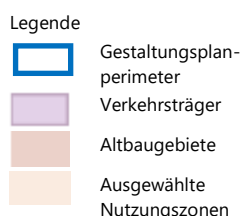


Abbildung 32 Ausschnitt Prüfperimeter für Bodenverschiebung, (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 30. Mai 2025)

Archäologie

Der Gestaltungsplanperimeter wird von keiner archäologischen Zone tangiert.

Störfallvorsorge

Östlich vom Hochbord befindet sich eine Metalloberflächenveredlungsfirma, welche im Risikokataster des Kantons Zürich als Betrieb mit chemischen Risiken aufgeführt ist. Für den vorliegenden Gestaltungsplan ist keine weitere Koordination notwendig.

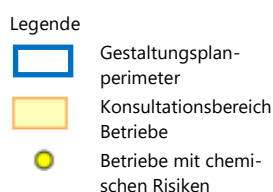


Abbildung 33 Ausschnitt Risikokataster, (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 30. Mai 2025)

3.5.5 Lokalklima

Gemäss der Planhinweiskarte Klimamodell des GIS-Browsers des Kantons ist ein Grossteil des Gestaltungsplanperimeters am Tag (14 Uhr) einer sehr starken Wärmebelastung ausgesetzt.

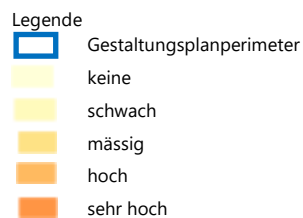


Abbildung 34 Planhinnewarte – Tagsituation, (14 Uhr), (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 30. Mai 2025)

In der Nachtsituation besteht eine mässige bis hohe Überwärmung des Siedlungsgebiets. Die bestehende Kaltluftleitbahn kühlt das Hochbord, ausgehend von den höher gelegenen Waldflächen aus Richtung Süden.

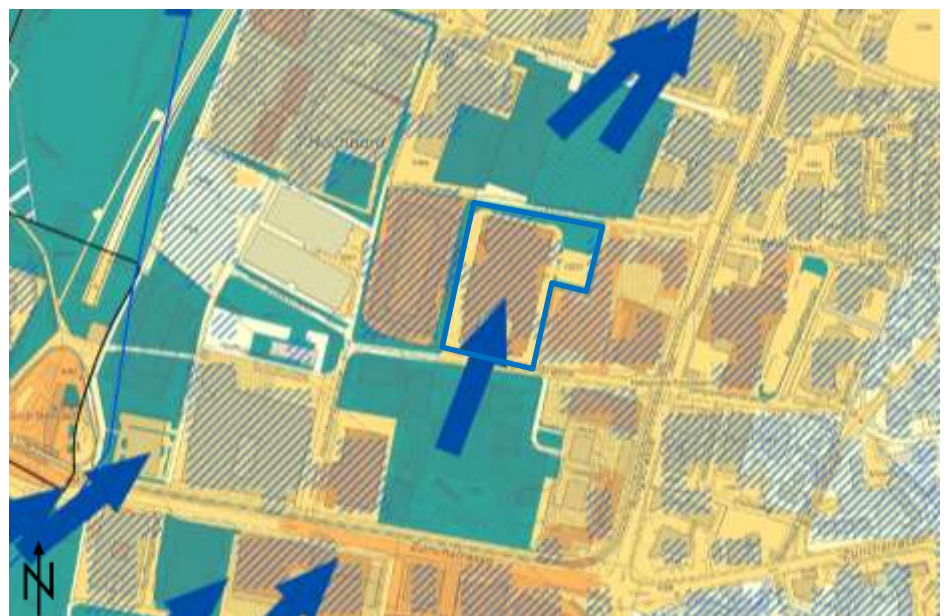
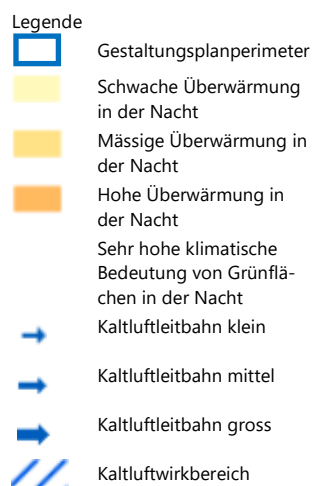


Abbildung 35 Planhinnewarte – Nachtsituation (4 Uhr), (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 30. Mai 2025)

3.5.6 Schutzbauten

Mit dem Ziel, der gesamten Bevölkerung einen Schutzplatz zur Verfügung zu stellen, gilt für Privatpersonen wie auch für die öffentliche Hand grundsätzlich die sogenannte Schutzraumbaupflicht.

Wohnhäuser, sowie Spitäler, Alters- und Pflegeheime im Ausgleichsgebiet Hochbord, unterliegen nach Art. 61 Abs. 1, des Bundesgesetzes über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz (SR 520.1, BZG) der Schutzraumbaupflicht. Die Anforderung richtet sich nach der Anzahl geplanter Zimmer (Anzahl zu erstellende Schutzplätze = $\frac{2}{3}$ der Anzahl Zimmer [abgerundet]).

Für Wohnhäuser ab 38 Zimmern sind zwei Schutzplätze pro drei Zimmer bereit zu stellen. Für Spitäler, Alters- und Pflegeheime ist ein Schutzplatz pro Patientenbett zu erstellen.

Auf dem Grundstück befindet sich der aktive Schutzraum SR 1972/034/2999 mit 300 Schutzplätzen (SP), welcher bei Vorliegen der Baubewilligung aufgehoben wird.

Ein neues Zivilschutzprojekt muss vor Baufreigabe inklusive Statik und Bewehrungsskizzen genehmigt vorliegen. Fasst ein neu geplanter Schutzraum über 50 Schutzplätze, ist das Projekt zusätzlich durch das AMZ Zürich genehmigen zu lassen. Die Ausführungspläne des Ingenieurs (Schalung und Bewehrung) sind vorab vom Kontrollorgan prüfen und bewilligen zu lassen.

Entsprechende Schutzräume sind im Richtprojekt (vgl. Anhang 4) berücksichtigt.

4 Richtprojekt

4.1 Studienauftrag

Anforderungen

Zur Erreichung eines qualitätsvollen Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzepts für eine Ersatzüberbauung auf dem Grundstück Nr. 16953 wurde ein einstufiger Studienauftrag im Einladungsverfahren durchgeführt.

Ziel des Studienauftrags war die Sicherstellung einer modernen und hochwertigen Überbauung mit zeitgemässen Wohnungen und Büro- sowie Gewerbeeinheiten. Aufbauend auf einer zuvor durchgeführten Machbarkeitsstudie von Caruso St John Architects galt es, die angestrebte Qualität und Wirtschaftlichkeit zu sichern sowie die ambitionierte Zielsetzung der eigenen Nachhaltigkeitsstrategie umzusetzen. Das Projekt soll einen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten, zusätzlichen Wohnraum schaffen und zur Aufwertung des Quartiers sowie einem Mehrwert für alle Bewohnenden beitragen.

Würdigung

Gestützt auf die Beurteilungskriterien wurde das von E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG zusammen mit Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG erarbeitete Projekt durch das Beurteilungsgremium, als jenes identifiziert, welches einerseits die verschiedenen Anforderungen gemäss Aufgabenstellung bestmöglich zu vereinen vermag und andererseits für die notwendigen Optimierungen die erforderliche Robustheit des Gesamtkonzepts ausweist. Die klare, selbstverständliche Setzung der Bauvolumen in Kombination mit einer an dem Standort angemessenen und sinnvoll verteilten baulichen Dichte und der Grosszügigkeit des zentralen Aussenbereichs weist hochwertige städtebauliche Qualitäten auf. Die Nachhaltigkeits- und Wirtschaftlichkeitsziele werden durch ein sehr sorgfältiges, pragmatisches und materialoptimiertes Tragwerk vorbildlich in Einklang gebracht. Der Beitrag wurde einstimmig zur Weiterbearbeitung zum Richtprojekt empfohlen.

4.2 Beschreibung Richtprojekt



Abbildung 36 Richtprojekt, Situationsplan Erdgeschoss und Aussenraumgestaltung, dat. 28. November 2025

4.2.1 Situation und Bebauungskonzept

Einordnung in den Gesamtkontext

Das Hochbord-Quartier befindet sich in einem umfassenden Transformationsprozess. Aus dem ehemals industriellen und gewerblich genutzten Gebiet soll ein urbanes, gut vernetztes Zentrum Dübendorfs entstehen. Die heutigen Bauten stehen überwiegend als solitäre Figuren im Raum, ohne klare räumliche Bezüge zueinander. Die im Teilrichtplan vorgesehenen städtischen Strassenräume sowie die Verbindung der fünf Freiräume der «Take Five» stellen weiterhin ein zukünftiges Entwicklungsziel dar.



Abbildung 37 Richtprojekt, Schnitt C-C', dat. 28. November 2025

Vor diesem Hintergrund entsteht ein Bebauungskonzept, das bewusst auf ein Hochhausszenario verzichtet und stattdessen die ortsspezifischen Qualitäten stärkt. Die hybride, offene Blockstruktur aus weitergenutztem Bestand und ergänzenden Neubauten verbessert die Vernetzung im Quartier und vermittelt zugleich zwischen dem Quartier und den bestehenden Hochhausentwicklungen am Rand des Hochbords.

Der transformierte Bestandsbau erhält als längsorientiertes Gebäude eine Aufstockung sowie ein aufgeständertes PV-Dach. Im Norden und Süden wird dieser durch U-förmige Neubauten ergänzt. Diese drei Hauptvolumen bleiben in Regelbauweise mit einer Gebäudehöhe von maximal 25 Metern. Ein optionaler Pavillon entlang der Quartiersverbindung soll das Ensemble als gemeinschaftlich nutzbarer Baustein ergänzen.

Südbau



Der U-förmige Südbau gliedert sich in zwei voneinander unabhängige Nutzungen – Wohnen und Arbeiten –, die über die seitlichen Flügel des Gebäudes vertikal getrennt werden. Entlang der Sonntalstrasse entsteht ein siebengeschossiges Büro- und Gewerbehaus, das sich direkt gegenüber der Überbauung «Three Points» positioniert. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr bietet ideale Voraussetzungen für publikumsorientierte Nutzungen im Erd- und Mezzaningeschoss. Die Erschliessung erfolgt mit direktem Strassenbezug, und der angrenzende Quartierhof kann für publikumsorientierte Nutzungen als nutzbarer Aussenraum miteinbezogen werden.



Abbildung 38 Richtprojekt, Grundriss Erdgeschoss, dat. 28. November 2025

In den seitlichen Flügeln des Südbaus befinden sich auf acht Geschossen die Wohnnutzungen. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss befinden sich Duplex-Atelierwohnungen, die direkt über den Innenhof erschlossen werden. Durch das abfallende Terrain entlang der Querstrasse und der Quartiersverbindung entsteht ein Hochparterre, das zusammen mit der Bepflanzung einen natürlichen Sichtschutz bildet. Die darüberliegenden Wohnungen werden über ein 3-Spanner-System von der Strassenseite erschlossen.

Nordbau



Der achtgeschossige Neubau entlang der Industrie- und Querstrasse wird als reiner Wohnbau ausgebildet. Auch hier entsteht aufgrund der Höhenunterschiede ein Hochparterre. Die Wohnungen werden über 2- und 3-Spanner-Kerne erschlossen. Die Erdgeschosswohnungen erhalten hofseitig private Ausenräume durch vorgelagerte Pergolen, die zusätzlichen Sichtschutz bieten.



Abbildung 39 Richtprojekt, Grundriss Erdgeschoss, dat. 28. November 2025

Produktionsgebäude



Um Ressourcen zu schonen und bestehende Bausubstanz sinnvoll weiterzunutzen, soll die Tragstruktur des Produktionsgebäudes sowie ein Grossteil des Untergeschosses erhalten bleiben. Im Erdgeschoss verbindet ein neuer, offener Erschliessungsraum, der „Collective Livingroom“, die beiden Hofbereiche miteinander. Dieser Durchgangsraum fungiert sowohl als funktionale Erschliessung als auch als Begegnungsstätte und Ort des Austauschs und soll durch publikumsorientiertes Gewerbe wie beispielsweise eine Kita aktiviert werden. Ergänzend bietet er Infrastrukturen wie beispielsweise grosszügige Veloräume und eine Velowerkstatt, die auf die Bedürfnisse einer urbanen Wohn- und Arbeitsgemeinschaft zugeschnitten sind.



Abbildung 40 Richtprojekt, Grundriss Erdgeschoss, dat. 28. November 2025



Entlang der Quartiersverbindung und der Industriestrasse wird ein einstöckiger, oktogonaler Pavillon in der Parkfuge beabsichtigt. Das auskragende Dach schafft einen geschützten Aussenraum, während der Innenraum flexibel nutz- und unterteilbar ist und gemeinschaftlichen Aktivitäten dient.



Abbildung 41 Richtprojekt, Grundriss Erdgeschoss, dat. 28. November 2025

4.2.2 Nutzungen

Wohnungsspiegel		Geschossflächen (GF) Wohnen und Gewerbe	
Loft	ca. 15 %	Wohnen	29'146 m ²
2.5 Zimmer	ca. 10 %	Gewerbe	5'743 m ²
3.5 Zimmer	ca. 30 %	Bauvolumen (m ³) Wohnen und Gewerbe	
4.5 Zimmer	ca. 30 %	Wohnen	92'497 m ³ / 80 %
5.5 Zimmer	ca. 15 %	Gewerbe	23'131 m ³ / 20 %

Südbau

Der Südbau dient den zwei voneinander unabhängigen Nutzungen Wohnen und Arbeiten. Das siebengeschossige Büro- und Gewerbehaus entlang der Sonntentalstrasse verfügt über ein ca. 6,5 Meter hohes Erdgeschoss, welches zum Innenhof hin durch ein Mezzaningeschoss gegliedert ist. Eine grosszügig gestaltete Lobby adressiert das Gebäude zur Sonntentalstrasse. Dienstleistungs- sowie Verkaufs- und Gastronomienutzungen können das Erdgeschoss beleben. Zwei Kerne beherbergen alle vertikalen Steigzonen und ermöglichen flexible Büro- und Gewerbeflächen – von durchgehenden Einheiten über bis zu sechs Mieteinheiten pro Geschoss bis hin zu Grossmiethern über mehrere oder alle Geschosse. In den Gebäudeteilen des Wohnens (seitliche Flügel des Gebäudes) befinden sich im Erd- und 1. Obergeschoss Duplex-Atelierwohnungen. Sie verfügen im unteren Geschoss über Wohn- und Essbereiche und im oberen Geschoss über Schlafräume, jeweils erschlossen durch eine interne Treppe. Die Regelgeschosse umfassen kompakt gestaltete Familienwohnungen sowie Wohnungen für 1-2 Personenhaushalte. Besonders hervorzuheben sind die geringen Verkehrsflächen und die spannenden Raumbezüge. Besonders attraktiv sind die Balkone, die alle Neubauwohnungen zweiseitig umschliessen. Diese grosszügigen Aussenbereiche bieten den Bewohnerinnen und Bewohnern nicht nur zusätzlichen Wohnraum, sondern auch eine erweiterte Sichtachse nach aussen, die ein Gefühl von Offenheit und Weite vermittelt.

Nordbau

Der Nordbau dient vollständig dem Wohnen. Er umschliesst dreiseitig den grosszügig begrünten Nordhof. Die Höhenstaffelung des Areals ermöglicht vielseitige Hochparterre-Lösungen, die die Wohnungen vom Strassenniveau absetzen. Die Erdgeschosswohnungen erhalten hofseitig durch vorgelagerte Pergolen geschützte Aussenräume.

In den sieben Regelgeschossen entsteht eine grosse Vielfalt kompakter Wohnungstypen, die durch geringe Verkehrsflächen und direkt verknüpfte Wohnräume geprägt sind. Küche, Essen und Wohnzimmer bilden spannende Raumbezüge aus.

Trotz der effizienten Grundrisse sind Zimmer und Aussenräume grosszügig bemessen. Jede Wohnung verfügt über einen sonnigen Balkon zum Innenhof. Diese sind vertikal übereinanderliegend und horizontal in jedem zweiten Raster angeordnet, um zusätzliche Privatsphäre zu schaffen. Strassenseitig sollen durchlaufende Balkone mit etwa einem Meter Tiefe entstehen.

Produktionsgebäude

Die vorhandene Struktur des Produktionsgebäudes ermöglicht eine interessante Kombination aus verschiedenen Wohnungstypen. Die vier bestehenden Geschosse werden um ein zusätzliches Geschoss aufgestockt. Die beiden ersten Stockwerke profitieren von der zusätzlichen Höhe des Bestandes und schaffen eine einzigartige Wohnsituation mit besonderer räumlicher Qualität.

Die Wohnungen orientieren sich durchgängig am vorhandenen Strukturraster. Die Wohnräume wurden mit möglichst kleinen Verkehrsflächen konzipiert. Direkt miteinander verbundene Wohnräume machen Flure überflüssig.

Geplant ist ein nordseitiger Laubengang, der eine sehr effiziente Erschliessung aller Wohnungen ermöglicht. Durch einen ausreichenden Abstand zur Fassade wird die notwendige Privatheit der Wohnungen gewährleistet. Aufgrund der Nord-Süd Ausrichtung sind die meisten Wohnungen nach Süden orientiert.

Die geplanten Aufzüge an der West- und Ostseite und die Kaskadentreppe entlang der Nordfassade erschliessen die Wohngeschosse und ermöglichen die Gestaltung der Wohnungen auch als Eckwohnungen.

Die übrigen Wohnungen verfügen über einen durchgehenden Wohnbereich mit Küche, Ess- und Wohnzone, der von beiden Seiten belichtet wird. Südseitig angeordnete Balkone erweitern die Wohnbereiche und sollen mit durchlaufenden Vorhängen ausgestattet werden, die entlang der gesamten Südfassade sichtschiebende Balkonnischen schaffen.

Der vorgesehene Rücksprung im Volumen bei der Aufstockung ermöglicht kompaktere Wohnungen und einen ergänzenden Wohnungsmix.

4.2.3 Ausdruck und Materialisierung

Gesamtkonzept

Der architektonische Ausdruck der Überbauung entsteht aus dem Zusammenspiel von revitalisiertem Bestand und präzise gesetzten Neubauten. Der Bestand nimmt dabei eine zentrale Rolle ein: Seine Lage, sein Volumen und sein bewusst differenzierter Ausdruck ist für das Ensemble identitätsstiftend.

Die Neubauten sind als modulare, effiziente Holz-Hybridbauten beabsichtigt, deren feingliedrige Fassaden die konstruktive Logik sichtbar machen.

Nord- und Südbau

Die Gebäude sind in Skelettbauweise geplant. Diese unterstützt eine wirtschaftliche Erstellung und erlaubt trotz moderater Spannweiten eine hohe Nutzungsflexibilität. Abgesehen von wenigen Abfangungen – etwa über der Tiefgarageneinfahrt – können die Lasten direkt bis in die Foundation geführt werden.

Die Balkonschichten sollen als eigenständige Konstruktion ausgebildet werden. Die Fassaden der Wohn- und Gewerbenutzungen zeigen die Ordnung des Tragwerks, arbeiten mit Tiefe, Gliederung und einer warmen Materialität, wodurch eine feinsinnige und zugleich klare Erscheinung entsteht.

Produktionsgebäude

Das bestehende Produktionsgebäude soll in seiner Grundstruktur weitgehend erhalten und lediglich für die neue Wohnnutzung angepasst werden. Sein architektonischer Ausdruck wird wesentlich durch die neue, leichte metallische Balkonschicht geprägt. Für die dahinter liegende Fassade wird ein hinterlüftetes System beabsichtigt. Die Wahl des Materials betont die industrielle Herkunft des Gebäudes und verleiht dem Bestand einen charaktervollen sowie robusten Ausdruck.

Eine feingliedrige Stahlkonstruktion mit möglichst einheitlich dimensionierten vertikalen und horizontalen Profilen bildet den Rhythmus der neuen Balkone und Laubengänge. Zum Nordhof hin prägt die kaskadenförmige Fluchttreppe die Erscheinung. Sie wurde in enger Abstimmung mit der Feuerpolizei entwickelt und hebt sich bewusst als eigenständiges Element innerhalb des Ensembles hervor. Die Erschliessung sämtlicher Wohnungen erfolgt über den dahinterliegenden Laubengang.

Pavillon

Beim Pavillon soll, wo möglich und sinnvoll, die bestehende Stützenstruktur des früheren Lagergebäudes wiederverwendet werden. Die Fassadengestaltung orientiert sich an jener des Produktionsgebäudes. Grosszügige Fensterflächen belichten den Innenraum und schaffen einen offenen, einladenden Charakter.

Das weit auskragende Dach bildet einen wirksamen Witterungsschutz und gewährleistet eine nutzbare, geschützte Aussenfläche. Der Pavillon fügt sich durch seine Materialität, Leichtigkeit und feine Konstruktion selbstverständlich in das Ensemble ein und übernimmt zugleich eine identitätsstiftende Rolle entlang der Quartiersverbindung.

4.2.4 Freiraum

Freiraumkonzept

Die Setzung der Wohn- und Gewerbebauten schafft zwei grosszügige, klar gefasste Hofräume sowie einen öffentlich zugänglichen Park im Osten und begrünte Strassenräume im Süden, Westen und Norden. Die unterschiedlichen Freiräume bilden ein fein abgestimmtes Gefüge aus siedlungsinternen und quartiersöffentlichen Aussenräumen. Sie ergeben ein vielfältiges Angebot an identitätsstiftenden Nutzungen, abwechslungsreichen Vegetationsstrukturen und differenzierten Lebensräumen für Flora und Fauna. Die zum Stand Richtprojekt vorgesehene Aussenraumgestaltung kann dem Freiraumkonzept im Anhang 7 dieses Berichts entnommen werden.

Nördlicher Hofraum

Der nördliche Hofraum (Nordhof) präsentiert sich als intensiver und dicht bepflanzter Innenraum. Gross-, Mittel- und Kleinbäume, Sträucher und vielfältige, einheimische Staudenpflanzungen bestimmen das Erscheinungsbild. Zwischen diese Vegetationskörper sind Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie offene und aneigenbare Freiflächen eingewoben. Der zentrale Bereich des Innenhofes ist nicht unterkellert. Dies ermöglicht die Pflanzung grosser und langfristig gesicherter Gehölze. Der Hofraum wirkt vielfältig, luftig und ist durch die Vegetation räumlich klar gefasst.



Abbildung 42 Richtprojekt, Stimmungsbild Nordhof, dat. 28. November 2025

Südlicher Hofraum

Der südliche Innenhof wird durch angrenzende Wohn- und Gewerbeflächen geprägt. Er ist robuster ausgestaltet als der nördliche Freiraum. Die flächige Unterbauung wird durch Substratschüttungen für eine Bepflanzung mit unterschiedlichen Bäumen hergerichtet. Ein Brunnen oder ein Velopavillon sollen den utilitären Charakter des Hofs betonen. Das Oberflächenwasser wird in angrenzende Vegetationsflächen geleitet und dort zwischengespeichert. Die Bepflanzung ist standortgerecht gewählt und kombiniert robuste Klimabaum-

arten mit vorzugsweise einheimischen Gehölzen. Räumlich und visuell sind die beiden Höfe über das offen gehaltene Erdgeschoss des Produktionsgebäudes verbunden.

Park

Der östliche Parzellenbereich wird als öffentlicher Park ausgebildet. Wiesen- und Rasenflächen wechseln sich mit Einzelbäumen und lockeren Baumgruppen ab. Offene und aneignungsfähige Bereiche bieten Raum für vielfältige Aktivitäten. Das anfallende Dach- und Regenwasser wird vollständig im Park aufgenommen. Ein Retentions- und Versickerungsbecken ist in Kombination mit grosszügigen Sitzstufen als landschaftliches und identitätsbildendes Element inszeniert. Die Parkränder werden mit einer Strauchschicht gefasst, welche sowohl als grüne Abgrenzung als auch als Element der ökologischen Vernetzung dient.



Abbildung 43 Richtprojekt, Stimmungsbild Parkfuge, dat. 28. November 2025

Strassenvorbereiche

Entlang der Sonntal-, Industrie- und Querstrasse wird der Strassenraum durch unterschiedliche Baumpflanzungen geprägt. Vor den gewerblich genutzten Erdgeschossen entsteht eine adressbildende Vorzone mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Vorgärten im Norden und Süden sind als Raingardens ausgebildet, um zusätzliche Fläche für das Dachwasser aufzunehmen. Diese intensiv bepflanzten Senken ermöglichen eine natürliche Verdunstung und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Hitzeminderung. Helle Beläge mit hohem Albedo-Wert unterstützen die Reduktion der Oberflächentemperaturen.

Vegetation und Ökologie

Die Vegetation in den Höfen und im Park weist ein hohes Artenspektrum auf. Gross-, Mittel- und Kleinbäume, Sträucher, Gräser und Wildstauden bilden abwechslungsreiche Vegetationsräume, die sowohl struktureich als auch ökologisch wertvoll sind. Unterschiedliche Standortbedingungen – von trocken bis feucht – schaffen Lebensräume für eine vielfältige Flora und Fauna. Der Park fungiert als Vernetzungskorridor zwischen den Grünräumen der Stettbacherwiese, den Parkanlagen im Hochbord und den Hangbereichen des Zürichbergs.

Die dichte Vegetation, die schattenspendenden Gehölze, die Wasserflächen sowie die Verdunstungsleistung der Raingardens führen zu einer deutlichen Verbesserung des Mikroklimas. Die sommerliche Hitzebelastung wird durch

Grosskronenbäume, einer möglichen Fassadenbegrünungen und die konsequente Entsiegelung der Aussenräume spürbar reduziert. Die Gebäudevolumen erzeugen zudem eine ausgewogene Eigenverschattung, während bewusst gesetzte Öffnungen und Hofkanten die Luftzirkulation fördern.

Die Hartflächen werden auf das notwendige Mass beschränkt. Wo möglich, kommen sickerfähige Beläge wie Klimasteine und Chaussierungen zum Einsatz. Die Materialwahl unterstützt sowohl die Regenwasserbewirtschaftung als auch den Rückstrahleffekt des Sonnenlichts.

Der Freiraum der neuen Überbauung fügt sich damit selbstverständlich in die grossräumige Sequenz der öffentlichen und halböffentlichen Park- und Gartenanlagen des Hochbordes ein. Die sorgfältig gestaltete Abfolge aus Park und Hofräumen schafft identitätsstiftende Orte, die sowohl für die Bewohnenden als auch für das Quartier eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität gewährleisten.

4.2.5 Nachhaltigkeit und Energie

Übergeordnetes
Nachhaltigkeitskonzept

Das Projekt verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der auf der Kombination aus Bestandserhalt, ressourceneffizienter Bauweise und systematischer Wiederverwendung von Materialien basiert. Die Eigentümerin verfolgt ambitionierte Treibhausgas-Emissionsziele. Daher werden umsetzbare Konzepte zur Wiederverwendung des Produktionsgebäudes und des unterirdischen Bauwerkes sowie generell von Baumaterialien erarbeitet. Im Sinne der Kreislaufwirtschaft wird eine Wiederverwendung von Material vertieft geprüft.

Es wird beabsichtigt, die bestehende Tragstruktur des Produktionsgebäude, Teile der Tiefgarage sowie weitere Untergeschossbauteile zu erhalten und weiter zu nutzen. Die Neubauten werden als kompakte, modulare Holz- Hybridbauten vorgesehen, die geringe Spannweiten, eine klare Lastabtragung und ein hohes Mass an Wiederverwendbarkeit ermöglichen sollen. Ergänzend werden nach Möglichkeit zahlreiche Bauteile aus dem Hochregallager und anderen Beständen in Form von Stahlträgern oder Fassadenblechen wiederverwendet und im Projekt integriert.

Diese Strategie reduziert Treibhausgasemissionen sowohl in der Erstellung als auch im Betrieb deutlich und bildet die Grundlage für einen ressourceneffizienten Lebenszyklus der Anlage. Gleichzeitig wird die Systemtrennung konsequent berücksichtigt, sodass technische Installationen zugänglich bleiben und der spätere Rückbau bzw. eine erneute Materialverwendung möglich ist.

Betriebsenergie und
Eigenstromproduktion

Im Rahmen der weiteren Projektierung, gilt es die notwendigen Massnahmen zur Minimierung der Betriebsenergie festzulegen. Im Rahmen des Studienauftrages wurden die konzipierten Gebäudehüllen auf einen möglichst guten Wert ausgelegt, wobei die Detailkalkulation zu den Wandaufbauten noch nicht vorliegen. Zusammen mit einem moderaten Fensteranteil wird eine besonders gute Gebäudehülle erreicht. Für die Wärme- und Kälteerzeugung der Liegenschaft ist die Mischnutzung aus Büro- und Wohnliegenschaften sicherlich förderlich; d.h. die unterschiedlichen Ansprüche an diese Nutzungen können die Wärmeproduktion und, wo möglich für die Abwärmenutzung eingesetzt werden. Auf allen Dächern der drei Gebäuden werden grossflächige PV-Anlagen,

SNBS-Zertifizierung

teilweise auf extensiver Begrünung, zur Stromerzeugung gemäss den Vorgaben vorgeschlagen.

Um eine nachhaltige und sozialverträgliche Überbauung zu gewährleisten, wird eine Zertifizierung nach SNBS angestrebt. So wird sichergestellt, dass neben ökologischen Aspekten an Materialisierung und Aussenraumgestaltung soziale Aspekte wie Begegnungsräume zur sozialen Interaktion ebenfalls genügend berücksichtigt werden. Die so angestrebte Zertifizierung stellt eine neutrale, externe Qualitätsüberprüfung dar und zeigt den holistischen Ansatz der Nachhaltigkeitsbestrebungen in allen drei wichtigen Dimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt.

4.2.6 Lärm

Auf Grundlage des Richtprojekts wurde am 30. Oktober 2025 ein Lärmgutachten erstellt. Untersucht wurden der Nordbau, das Produktionsgebäude, der Südbau, der Pavillon sowie das Untergeschoss. Die Auswertung zeigt, dass alle gesetzlichen Immissionsgrenzwerte – für Wohn- und Gewerbenutzungen sowie für Tag- und Nachtzeiten – eingehalten werden. Für das Untergeschoss ist vorgesehen, die Rampe mit schallabsorbierendem Material auszukleiden. Zudem sollen die Beschläge und der Antrieb der Tore mit schallmindernden Massnahmen ausgestattet werden.

5 Gestaltungsplan

5.1 Erläuterungen zum Situationsplan

Im Gestaltungsplan wird zwischen Festsetzungs- und Orientierungsinhalt unterschieden. Die als Festsetzungsinhalt bezeichneten Elemente sind grundeigentümerverbindlich. Sie legen den Spielraum fest, in dem sich das Projekt bei der Baueingabe bewegen darf. Die im Orientierungsinhalt aufgeführten Elemente zeigen informativ und beispielhaft die dem Gestaltungsplan zu Grunde liegenden Überlegungen, die zu dessen Verständnis nötig sind, Inhalte, die ausserhalb des Perimeters liegen oder in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden.

Legende

Festsetzungsinhalt	
	Perimeter
	Baubereich für Hauptgebäude
	Baubereich für unterirdische Bauten
	Bereich ohne Unterbauung (L*/G*)
	Maximal zulässige Höhenkote
	Mantellinie
	Massgebendes Terrain
	Höfe
	Parkfuge
	Strassenseitige Vorbereiche
	Bäume und Bepflanzung (L*/G*/A*)
	Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle (L*)
	Zufahrt für Rettungsfahrzeuge (L*)
	Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge (L*)
	Güterumschlag (L*/G*)
	Car- und Bikesharing-Angebote (L*/G*)
	Öff. zugängliche Fuss- und Veloverbindung (L*/G*)
	Öff. zugängliche Fussverbindung (L*/G*)
	Arealinterne Fussverbindung (L*/G*)
	Parkierung Velo (L*/G*/A*)
	Standorte der Entsorgung (L*/G*/A*)

L*	Lage schematisch
G*	Grösse schematisch
A*	Anzahl schematisch

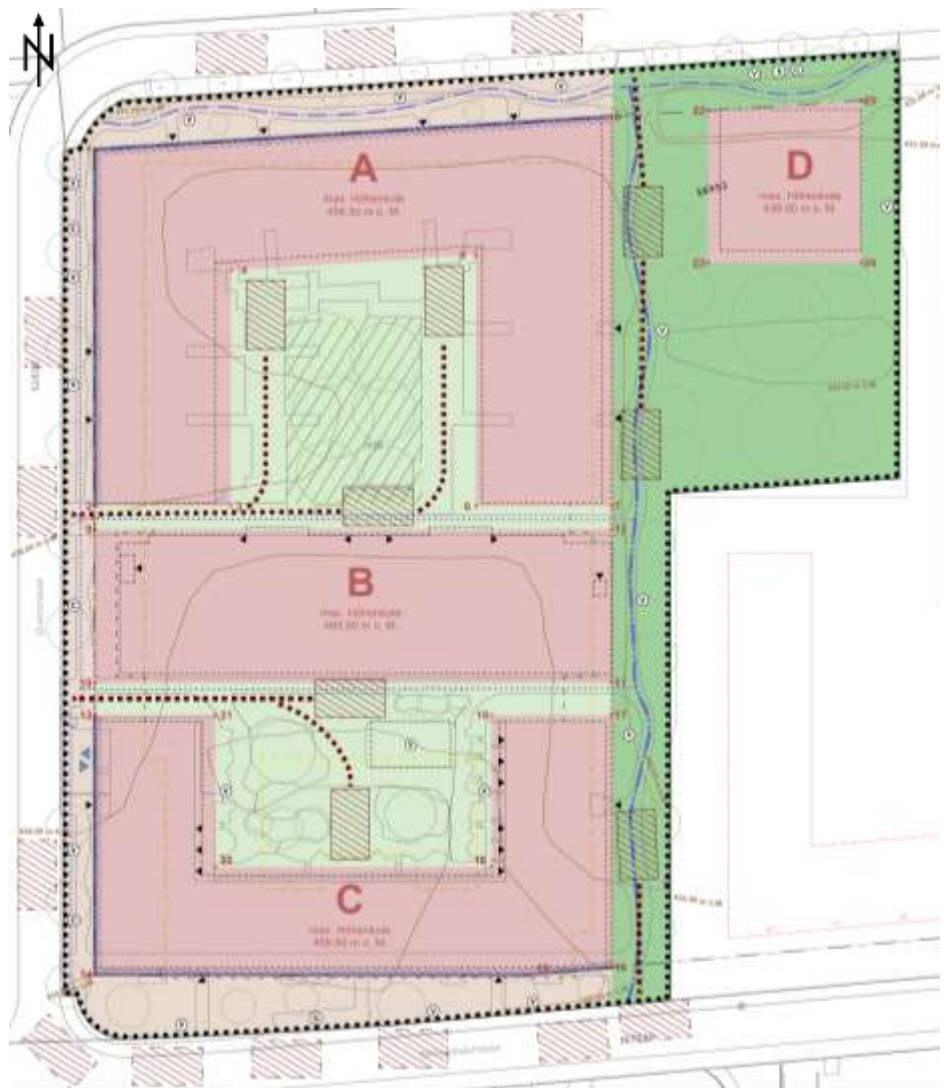


Abbildung 44 Ausschnitt priv. Gestaltungsplan, Situationsplan, dat. 22. Juli 2026

Informationsinhalt

	Bestehende Bauten
	Abzubrechende und / oder teilweise abzubrechende Bauten
	Hauszugänge gem. Richtprojekt
	Oberirdische Gebäude gem. Richtprojekt
	Unterirdische Gebäude gem. Richtprojekt

	Fusswege gem. Richtprojekt
	Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge ausserhalb Perimeter
	Baumreihe gemäss Ergänzungsplan
	Rechtskräftige Baulinie

5.2 Erläuterung zu den Vorschriften

5.2.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 - Zweck und Ziele

Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen

Der private Gestaltungsplan "Sonnentalstrasse 8" schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Überbauung und Umgebung auf Basis von §§ 83. ff. PBG.

Bereits im durchgeführten Studienauftrag (vgl. Kapitel 4.1) wurden die Ziele der Entwicklung definiert. Der Gestaltungsplan übernimmt nebst den Anforderungen der Gestaltungsplanpflicht (vgl. Kapitel 3.4.4) die Ziele des Studienauftrags und stellt sicher, dass eine bauliche Entwicklung unter anderem die folgenden Aspekte erfüllt:

- ◆ Die städtebaulichen Prinzipien und die Gestaltungsgrundsätze des Teilrichtplans "Zentrumszone Hochbord" (vgl. Kapitel 3.4.2) sind einzuhalten. Diese Prinzipien beziehen sich insbesondere auf die anzustrebende städtebauliche Typologie, die Gestaltung und Funktion der Freiräume sowie eine qualitativ hochwertige Architektur.
- ◆ Zur Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Architektur soll eine künftige Bebauung unter anderem die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG einhalten.
- ◆ Die künftige Bebauung soll marktgängige, qualitätsvolle, suffiziente und kompakte Wohn- und Gewerbeflächen mit attraktiven Grundrissen und optimaler Flächeneffizienz aufweisen.
- ◆ Das durch die Entwicklung anfallende Verkehrsaufkommen soll in Abstimmung mit dem bestehenden Strassennetz quaterverträglich abgewickelt werden. Im Sinne des Vorsorgeprinzips ist eine nachhaltige Verkehrsentwicklung zu fördern.
- ◆ Es soll ein Projekt sichergestellt werden, welches aus gesellschaftlichen Aspekten nachhaltig ist. Dies ist u.a. durch einen breiten Wohnungsmix, insbesondere mit grösseren Wohnungen, Gewerberäumlichkeiten für verschiedene Zielgruppen, Gemeinschaftsflächen und eine gute Durchwegung sicherzustellen.
- ◆ Die Bebauung soll erhöhten Anforderungen an die Nachhaltigkeit gerecht werden und durch eine entsprechende Bauweise und Gestaltung der Umgebung einen Beitrag zur klimaschonenden Entwicklung leisten.

Art. 2 - Bestandteile

Abs. 1
Situationsplan und Vorschriften

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 zusammen. Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist orientierender Bestandteil der Vorlage.

Abs. 2
Lage Schematisch

Im Situationsplan mit dem Zusatz "Lage", "Grösse" oder "Anzahl" schematisch gekennzeichnete Elemente sind nicht abschliessend verortet, dimensioniert oder quantifiziert. Es besteht ein Spielraum zugunsten der weiteren Projektierung. Entsprechende Einträge sind beispielsweise bei Festlegungen von Bäumen, dem Güterumschlag, Fusswegverbindungen, der Veloparkierung und den Standorten der Entsorgung vorhanden.

Abs. 3
Richtprojekt

Das Richtprojekt der E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG und Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG vom 28. November 2025 und der dazugehörige Bericht des Beurteilungsgremiums vom 3. Februar 2025 (vgl. **Anhang 1 und 3**) dienen als richtungsweisende Beurteilungsgrundlage und zur Qualitätssicherung bei Bauvorhaben innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Das Richtprojekt ist bei der Auslegung der Vorschriften beizuziehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die weitere Projektierung des Bauvorhabens zu Abweichungen hinsichtlich der im Richtprojekt aufgezeigten Erscheinung (Materialisierung, Aussenraumgestaltung usw.) führen kann. Massgebend ist, dass qualitativ insgesamt eine mindestens gleichwertige Lösung wie im Richtprojekt angedacht, erzielt wird.

Art. 3 - Perimeter

Der Perimeter umfasst das Gebiet, in welchem die Bestimmungen des Gestaltungsplanes gelten. Konkret umfasst der Perimeter des Gestaltungsplanes das Grundstück Nr. 16953 mit einer Fläche von 16'621 m². Die zugehörigen Flächen werden unter Kapitel 1.2 des Planungsberichts ausgewiesen.

Art. 4 – Geltendes Recht

Abs. 1
Bezug kommunales Recht

Der Art. 4 Abs. 1 GPV verweist auf die geltende kommunale Gesetzesgrundlagen der Stadt Dübendorf sowie auf kantonales und eidgenössisches Recht. Die Gesetzesgrundlagen gelten, insofern in den Vorschriften zum Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

Der vorliegende Gestaltungsplan stützt sich auf die aktuell in Revision befindliche Fassung der BZO (Stand Festsetzung vom 22. November 2024).

Abs. 2
Bezug kantonales Recht

Soweit bei Gestaltungsplänen von den Bestimmungen über die Regelbauweise abgewichen werden darf (§ 83 Abs. 1 PBG), werden im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes die neuen Baubegrifflichkeiten nach IVHB verwendet. Massgebend ist die jeweils aktuelle, kantonale Gesetzgebung ab dem 1. März 2017.

5.2.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5 - Baubereiche für Hauptgebäude

Abs. 1
Abgrenzung

Mit den im Gestaltungsplan eingetragenen Baubereichen werden die möglichen Baukörper der Hauptgebäude in der zweidimensionalen Ebene bestimmt. Offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG im Sinne des Richtprojekts (Balkonschicht) sind innerhalb des Baubereichs für Hauptgebäude zu erstellen.

Legende



Offene Gebäudeteile
gemäss § 258 Abs. 3 PBG

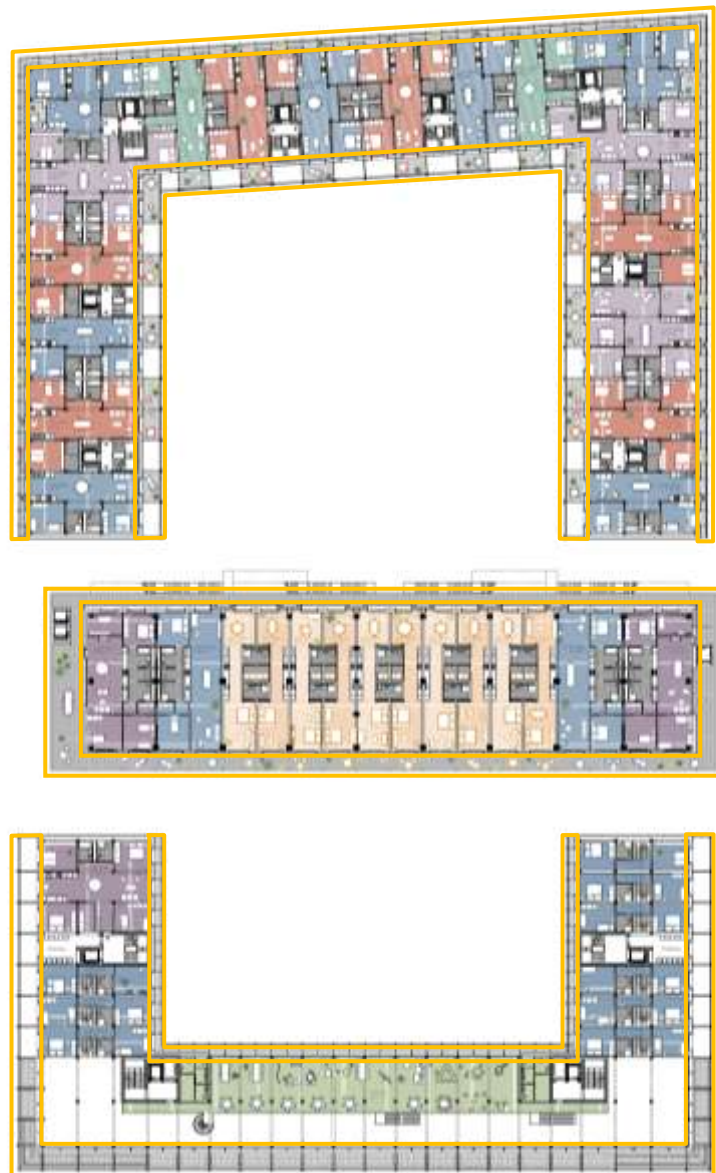


Abbildung 45 Richtprojekt, Grundrisse 1. OG, dat. 28. November 2025

Zur Rekonstruierbarkeit sind die Eckpunkte der im Situationsplan eingetragenen Baubereiche mit entsprechenden Koordinatenpunkten versehen.

Die Baubereiche A bis D entsprechen im Grundsatz den im Richtprojekt vom 28. November 2025 vorgesehenen Baukörpern inkl. eines Projektierungsspielraums. Im Bereich von bestehenden Verkehrsbaulinien werden die Baubereiche auf deren Verlauf gelegt. Im inneren der Überbauung wird ein Projektierungsspielraum von teilweise bis zu 2.5 m belassen.

Abs. 2
Gebäudemantel

Der zulässige Gebäudemantel (dreidimensionale Ebene) für oberirdische Neubauten ergibt sich aus den im Situationsplan eingetragenen Baubereichen und den maximalen Höhenkoten gemäss Art. 8 GPV.

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Bauvolumens nach Art. 8 GPV kann nicht der gesamte Gebäudemantel ausgenützt werden.

	max. Fläche Baubereich	max. Höhenkote
Baubereich A	3330.94 m ²	458.50 m ü. M.
Baubereich B	1989.19 m ²	460.50 m ü. M.
Baubereich C	2295.74 m ²	459.50 m ü. M.
Baubereich D	601.06 m ²	439.00 m ü. M.

Art. 6 - Baubereiche für unterirdische Bauten

Abs. 1
Abgrenzung

Unterirdische Bauten gemäss § 2b ABV resp. § 269 PBG dürfen im entsprechenden Baubereich angeordnet werden. Der im Situationsplan definierte Baubereich orientiert sich am Verlauf der Baubereiche für Hauptgebäude. Die Festlegung des Baubereichs berücksichtigt einen Projektierungsspielraum für die weitere Planung. Ein Erhalt des bestehenden Untergeschosses wird im Grundsatz ermöglicht.

Abs. 2
Abweichungen

Um hinsichtlich untergeordneten unterirdischen Bauten und Anlagen - in Form von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser, Anlagen zur Gewinnung und Erzeugung von Energie und Anlagen im Zusammenhang mit Schutzräumen - im Rahmen eines Bauprojektes einen gewissen Projektierungsspielraum beizubehalten, sind diese auch ausserhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten zulässig. Massgebend ist, dass diese nicht innerhalb des Verkehrsbaulinienbereichs zu liegen kommen.

Abs. 3
Bestehende Bauteile im Bereich von Verkehrsbaulinien

Das heute bestehende Untergeschoss liegt im Bereich des neuen Baubereichs C teilweise innerhalb des heute rechtsgültigen Verkehrsbaulinienbereichs (vgl. untenstehende Abbildung). Im Grundsatz sieht das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt vor, das bestehende Untergeschoss wo möglich zu erhalten - dies aus Sicht Wirtschaftlichkeit wie auch Nachhaltigkeit. Damit werden die Zwecke und Ziele des Gestaltungsplanes gemäss Art. 1 Abs. 2 GPV gefördert.

Legende

 Bestehende unterirdische Bauten innerhalb Verkehrsbaulinie

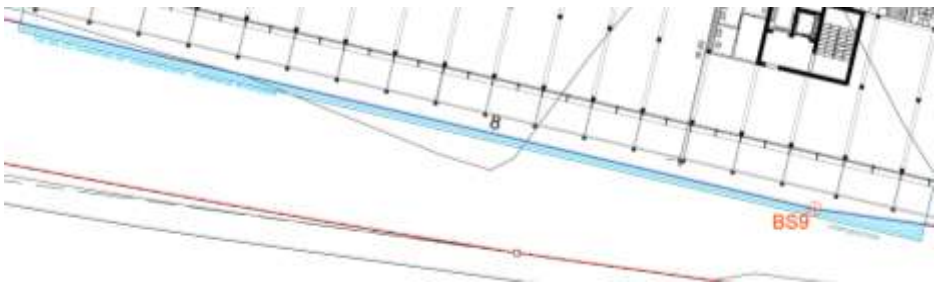


Abbildung 46 Richtprojekt, Baurechtsplan, Ausschnitt Sonnentalsstrasse, dat. 28. November 2025

Entsprechend wird im Gestaltungsplan festgehalten, dass an den Baubereich C anschliessenden, bestehenden unterirdischen Bauteilen im Verkehrsbaulinienbereich in Teilen oder im Ganzen erhalten, umgebaut oder saniert werden dürfen, sofern diese in einen Neubau integriert werden. Untergeordnete statische (bspw. Ertüchtigung tragender Bauteile) oder bautechnische Massnahmen (bspw. Dämmung oder Abdichtung) zur baulichen Integration dieser Bauteile sind ungeachtet der Verkehrsbaulinie zulässig.

Abs. 4
Bereich ohne Unterbauung

Das Richtprojekt sieht im Zentrum des nördlichen Hofes die Pflanzung von grossen und langfristig gesicherten Gehölzen vor. Diese bedürfen zur Sicherstellung ihres Erhalts einen ausreichenden Wurzel- resp. Erdräum. In Abstimmung mit der Bepflanzung ist im gekennzeichneten Bereich eine Mindestfläche von 550 m² von einer Unterbauung freizuhalten.

Legende
 Bereich ohne Unterbauung



Abbildung 47 Richtprojekt, Situationsplan Erdgeschoss und Aussenraumgestaltung und Untergechoss, dat. 28. November 2025

Art. 7 - Höhenkoten

Abs. 1
Maximale Höhenkoten und Vollgeschosse

Für die Baubereiche werden maximale Höhenkoten in m ü. M. festgelegt.
Die Höhenkoten und die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse wurde basierend auf dem Richtprojekt festgelegt.

	Höhenkote Richtprojekt	Höhenkote maximal	Vollgeschosse maximal
Baubereich A	457.96 m ü. M.	458.50 m ü. M.	Frei
Baubereich B	459.59 m ü. M.	460.50 m ü. M.	Frei
Baubereich C	458.92 m ü. M.	459.50 m ü. M.	Frei
Baubereich D	437.85 m ü. M.	439.00 m ü. M.	1

Ergänzend zur Höhenkote wird für den Baubereich D, welcher gemäss Richtprojekt einen optionalen Pavillon umfasst, festgehalten, dass ausschliesslich ein Vollgeschoss zulässig ist.

Abs. 2 und 3
Sicherheitszonenplan und Gesamthöhe gemäss BZO

Der Sicherheitszonenplan sowie die Gesamthöhe von 25 m gemäss BZO gehen den Bestimmungen des Gestaltungsplanes vor.

Im Bereich des Gestaltungsplanes ist gemäss Sicherheitszonenplan eine maximale Höhe von 545 bis 550 m. ü. M zulässig (vgl. Kapitel 3.5.3). Die definierten maximalen Höhenkoten der Baubereiche liegen allesamt innerhalb der maximal zulässigen Höhe gemäss Sicherheitszonenplan. Abweichungen vom Ge-

bäudemantel gemäss Art. 10 GPV haben die maximal zulässige Höhe gemäss Sicherheitszonenplan einzuhalten.

Das Richtprojekt hält die gemäss Art. 27 BZO vorgeschriebene Gesamthöhe vollständig ein. Einzig die auf dem Produktionsgebäude vorgesehenen PV-Module übersteigen die Gesamthöhe. Eine dementsprechende Abweichung vom maximal zulässigen Gebäudemantel ist unter Art. 10 Abs. 1 lit. b GPV entsprechend vorgesehen.

Art. 8 - Maximales Bauvolumen

Abs. 1
Bauvolumen

Gemäss BZO der Stadt Dübendorf gilt in der Zentrumszone ZD eine maximale Baumassenziffer von 7 m³/m². Auf Basis der dem Gestaltungsplan zu Grunde liegenden Grundstücksfläche von 16'621 m² resultiert daraus ein maximal zulässiges Bauvolumen von 116'347 m³. Dieses Volumen wird im Rahmen des Gestaltungsplanes abschliessend als maximal zulässiges Bauvolumen für Hauptgebäude gemäss § 258 Abs. 2 PBG definiert.

Offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte umschlossen sind, müssen gemäss § 258 Abs. 3 PBG nicht angerechnet werden. Davon betroffen sind unter anderem die im Richtprojekt vorgesehenen Balkonschichten sowie das offene Erdgeschoss des Produktionsgebäudes.

Bauvolumen gemäss Richtprojekt	
Baubereich A	52'828.8 m ³
Baubereich B	24'972.1 m ³
Baubereich C	36'750.5 m ³
Baubereich D	1'076.3 m ³
Total	<u>115'627.7 m³</u>

Legende
Bauvolumen Gewerbe
Bauvolumen Wohnen

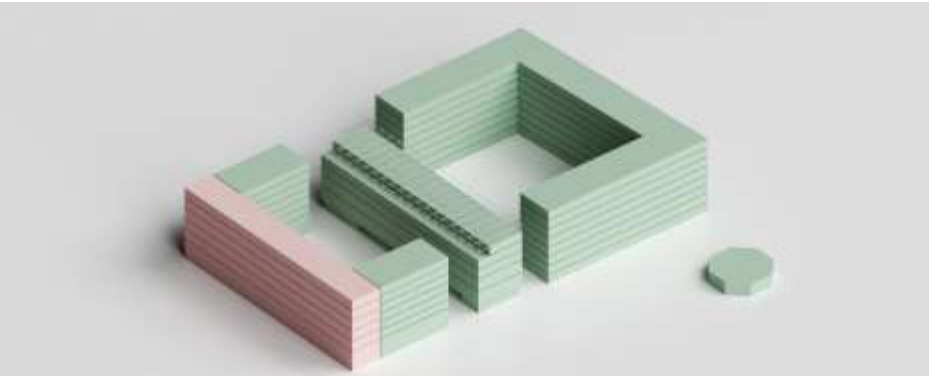


Abbildung 48 Richtprojekt, Gebäudevolumen, dat. 28. November 2025

Insgesamt sieht das Richtprojekt ein Bauvolumen von 115'627.7 m³ vor, welches auf die vier Baubereiche A bis D verteilt wird. Das maximale Bauvolumen gemäss Gestaltungsplan wird mit einer Differenz von 719.3 m³ eingehalten.

Abs. 2
Baubereich D

Das Richtprojekt sieht im Baubereich D einen Pavillon vor, welcher eine der Lage in der öffentlich zugänglichen Parkspange entsprechende, publikumsorientierte Nutzung aufweisen soll. Die Erstellung ist freiwillig und eine Wohnnutzung gemäss Art. 11 Abs. 2 GPV ausgenommen.

Abs. 3
Verteilung des Bauvolumen

In den Gestaltungsplanvorschriften wird eine Baumasse von 1'000 m³ für die Erstellung des Pavillons gesichert.

Das maximal zulässige Bauvolumen von 116'347 m³ darf frei über die Baubereiche A bis D verteilt werden. Massgebend ist der maximal zulässige Gebäudemantel gemäss Art. 5 Abs. 2 GPV und die Bestimmungen zur Gesamthöhe gemäss Art. 27 BZO.

Art. 9 - Kleinbauten

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist die Anordnung von Kleinbauten gemäss § 2 a ABV, ungeachtet der Baubereiche, zulässig. Im Maximum sind 6 solcher Kleinbauten zulässig.

Art. 10 - Abweichungen vom Gebäudemantel

Abs. 1
Gebäude- und Anlagenteile

Unter Art. 10 Abs. 1 GPV wird festgehalten, welche Gebäude- und Anlagenteile über den gemäss Art. 5 Abs. 2 GPV definierten Gebäudemantel hinausragen bzw. ausserhalb der Baubereiche für Hauptgebäude sowie der Baubereiche für Balkone und Erker und Höhenbegrenzung gemäss maximaler Höhenkote erstellt werden dürfen.

Es gilt zu berücksichtigen, dass die unter Art. 10 GPV aufgeführte Gebäude- und Anlagenteile zwar die Höhenkote gemäss Art. 7 GPV überstellen dürfen, nicht aber die maximal zulässige Höhenkote gemäss Sicherheitszonenplan.

Mit den unter Art. 10 Abs. 1 lit. a GPV aufgeführten, technisch bedingten Auf- und Anbauten sind bspw. das Dach überragende Lifttürme / Überfahrten, Dachausstiege zu Unterhaltszwecken, Oblichter, an das Gebäude angebaute Lüftungskomponenten, etc. gemeint. Unter Anlagen zur Gewinnung und Erzeugung erneuerbarer Energie sind unter anderem Solaranlagen / PV-Anlagen und Wärmepumpen zu verstehen.

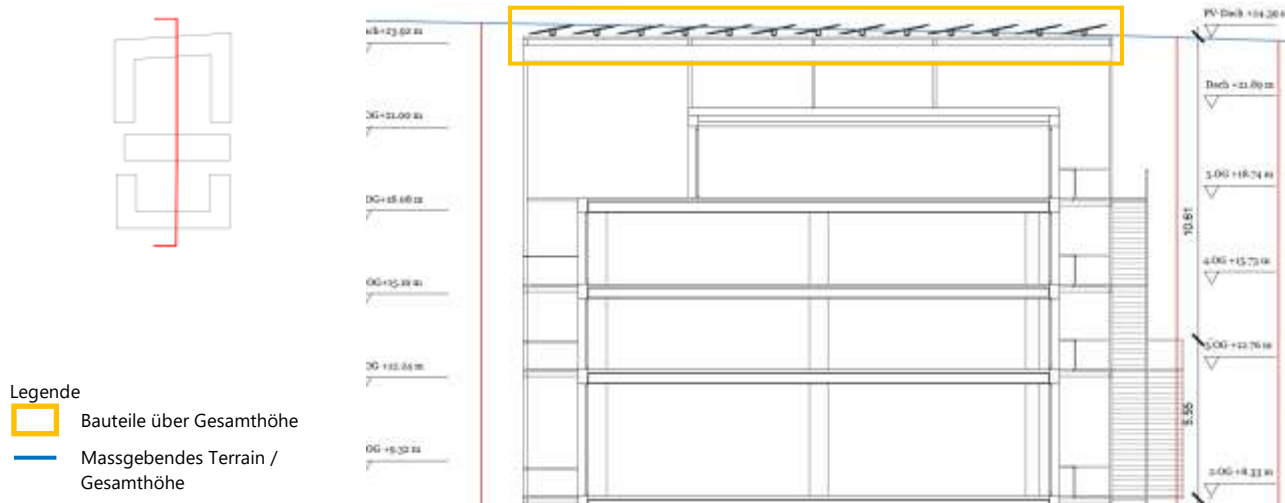


Abbildung 49 Richtprojekt, Schnitt A-A', dat. 28. November 2025

Entsprechende, technisch bedingte Dachaufbauten sind – ohne weitere Regelungen im Gestaltungsplan – auch ausserhalb der Gesamthöhe von 25 m gemäss Art. 27 BZO Stadt Dübendorf zulässig. Eine entsprechende PV-Anlage, wie diese das Richtprojekt auf dem Produktionsgebäude resp. im Baubereich B vorsieht, ist entsprechend ausserhalb des Gebäudemantels zulässig.

Abs. 2
Abweichungen Baubereich B

Um die Zugänglichkeit von erhöhten Terrassen / Erdgeschossen sicherzustellen (Hochparterre), dürfen dafür notwendige Treppen- und/oder Rampenanlagen ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden.

Das Richtprojekt sieht an der nördlichen Fassade des Produktionsgebäudes offene Treppen zur Entfluchtung der Gebäude vor. Diese liegen in einer ersten Ebene innerhalb des definierten Baubereichs. Zur Entfluchtung zwischen dem dritten und zweiten Geschoss sind auf einer zweiten Ebene weitere Fluchttreppen vorgesehen.

Zwischen den Baubereichen A und B besteht ein minimaler Abstand von 3.58 m. Dieser Minimalabstand stellt unter anderem die Befahrbarkeit durch Notfahrzeuge (Mindestbreite 3.5 m) auf Stufe Baubereiche sicher (vgl. Erläuterungen Notzufahrt Kap. 5.2.4). Eine Erweiterung der Baubereiche zur Ermöglichung der Fluchttreppen in zweiter Ebene ist nicht zweckmässig.

Um die Erstellung der Entfluchtung gemäss Richtprojekt inkl. Befahrbarkeit für Notfahrzeuge sicherzustellen, wird in Art. 10 Abs. 2 GPV definiert, dass nördlich an den Baubereich B anschliessende Fluchttreppen inkl. Podeste erst ab einer Höhe von 443 m ü. M. ausserhalb des Gebäudemantels resp. des Baubereichs B zulässig sind. Ihre maximale Tiefe – gemessen ab dem Gebäudemantel gemäss Art. 5 Abs. 2 GPV – beträgt 1.5 m. Eine Erstellung ist zulässig bis zur maximalen Höhenkote des Baubereichs.

Legende
 Fluchttreppen zweite Ebene



Abbildung 50 Richtprojekt, Grundriss EG, dat. 28. November 2025

Legende
 Fluchttreppen zweite Ebene
 Gebäudemantel / Baubereich

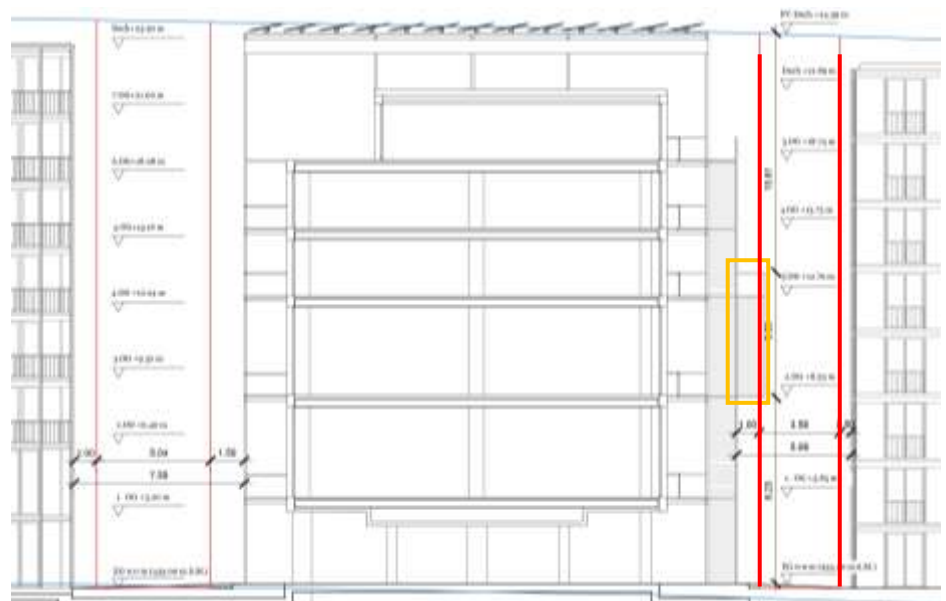


Abbildung 51 Richtprojekt, Schnitt B-B', dat. 28. November 2025

Art. 11 - Nutzweise

Abs. 1
Zulässige Nutzungen Baubereiche A
bis C

Das Richtprojekt sieht in den Baubereichen A bis C Wohnnutzungen, gemeinschaftliche Nutzungen sowie Gewerbenutzungen vor. Die gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich dabei grundsätzlich auf den zur Sonntalstrasse gerichteten Teil des Südbaus.

Um in der weiteren Projektierung und dem künftigen Betrieb der Überbauung eine grösstmögliche Nutzungsflexibilität zu gewährleisten, wird die zulässige Nutzweise entlang den Bestimmungen der BZO definiert. Es sind Wohnnutzungen, öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen sowie nicht und maximal mässig störendes Gewerbe zulässig.

Abs. 2 und 3
Zulässige Nutzungen Baubereiche D

Im Baubereich D soll entsprechend dem Richtprojekt künftig eine publikumsorientierte Nutzung angeordnet werden, welche der Lage innerhalb der Parkfuge entspricht.

Im Gestaltungsplan wird vorgeschrieben, dass im Baubereich lediglich publikumsorientierte Nutzungen in Form von öffentlichen oder gemeinschaftlichen Nutzungen sowie nicht und mässig störenden Gewerbe zulässig sind. Wohnnutzungen sind ausgeschlossen.

Sollte auf die Erstellung einer Baute mit publikumsorientierter Nutzung verzichtet werden, so ist stattdessen eine Spiel- und Erholungsnutzung vorzusehen, welche der Lage in der öffentlich begehbaren Parkfuge (Art. 18 GPV) entspricht. Denkbare alternativen wären publikumsorientierte Nutzungen wie beispielsweise Spiel- und Sportflächen, oder die Bepflanzung mit Freiraumelementen, welche zum Verweilen und Erholen einladen (bspw. eine überdachte Fläche mit Feuerstelle).

Abs. 4 und 5
Gewerbe- und Wohnanteile

Der Ergänzungsplan Hochbord (vgl. Kapitel 3.4.4) schreibt für den Gestaltungsplanperimeter minimale Gewerbe- und Wohnanteile fest. In Art. 12 Abs. 2 GPV wird entsprechend übernommen, dass der Mindestgewerbeanteil 20 % der Baumasse beträgt und der Mindestwohnanteil 40 %. Die Mindestanteile sind zu jedem Zeitpunkt sicherzustellen. Wohnähnliche Nutzungen wie beispielsweise Wohnateliers oder Serviced Apartments dürfen der Gewerbenutzung nicht angerechnet werden.

Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt sieht eine Baumasse von insgesamt 115'628 m³ vor. Insgesamt 23'131 m³ resp. 20 % werden der Gewerbenutzung zugeordnet. Die restlichen 92'497 m³ resp. 80 % der Wohnnutzung. Die Anforderungen an die Mindestanteile werden eingehalten.

Abs. 6
Nutzungen mit unverhältnismässigem
Autoverkehr

Betriebe und Verkaufsgeschäfte die unverhältnismässigen Autoverkehr auslösen, sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nicht zugelassen. Darunter fallen beispielsweise Einkaufszentren, grössere Supermärkte, Autohäuser, Freizeit- und / oder Eventcenter.

5.2.3 Gestaltung

Art. 12 - Gesamtwirkung

Abs. 1
Besonders gute Gesamtwirkung

Das Hochbord soll sich als neues städtisches Zentrum positionieren. Der kommunale Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" fordert für Entwicklungen innerhalb des Hochbords entsprechend hochwertige Projekte mit entsprechend qualitativ hochwertiger Architektur (vgl. Kapitel 3.4.2). Aufbauend auf diesen Anforderungen ist die Gestaltung der Überbauung im Rahmen des Bauprojekts entsprechend sorgfältig zu planen. Es ist eine besonders gute Gesamtwirkung nachzuweisen.

Abs. 2
Gestaltungskriterien

Die Gestaltungskriterien richten sich nach den Anforderungen an eine Arealüberbauung im Sinne von § 71 PBG. Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

Bei der Beurteilung sind insbesondere die folgenden Punkte massgebend:

- ◆ Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung.
Die Verteilung der geplanten Baumasse sowie deren Beziehung zueinander und zur bestehenden Siedlungsstruktur, die Qualitäten der Aussenräume sowie die Stellung der Bauten zum Frei- und Strassenraum sind massgebend.
- ◆ Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude.
Die kubische Gliederung der Baukörper und Proportionen sowie die Massstäblichkeit der Bauteile, die Proportionierung der Dach- und Fassadenteile sowie deren architektonischer Ausdruck, die Wirkung der vorgesehenen Materialien, Strukturen und Farben sowie deren Harmonie zueinander sind massgebend.
- ◆ Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen sowie ökologischer Wert der Begrünung.
Die Aussenraumgestaltung und deren Wirkung auf die Umgebung ist gesamthaft zu betrachten. Die Umgebung ist hindernisfrei auszugestalten. Die Biodiversität ist zu fördern und die Bildung von Hitzeinseln im Siedlungsraum mittels naturnaher Gestaltung und qualitativ hochwertiger Grünflächen vorzubeugen.
- ◆ Wohnlichkeit und Wohnhygiene
Die Ausgestaltung und Ausrüstung von Räumen sowie deren Belichtung, Belüftung, Besonnung und Beschattung hat den entsprechenden Anforderungen zu genügen. Eine gute Möblierbarkeit der Räume, Flexibilität der Grundrisse, Veränderbarkeit der Wohnungsgrössen und deren hindernisfreie Ausgestaltung ist anzustreben.
- ◆ Versorgungs- und Entsorgungslösung
Es sind gut zugängliche und ansprechend gestaltete Entsorgungsplätze sicherzustellen.
- ◆ Art und Grad der Ausrüstung
Die Art und der Grad der Ausrüstung hat den Nutzergruppen zu entsprechen. Es sind der Nutzung entsprechend genügende und gut zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos bereitzustellen.
- ◆ Berücksichtigung des Lokalklimas
Die lokalklimatischen Gegebenheiten sind zu berücksichtigen. Es sind entsprechende Massnahmen im Sinne des Lokalklimas (bspw. Stellung der Bauten, Begrünung, geringe Versiegelung usw.) zu treffen.

Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Projekt wurde im Rahmen eines Studienauftrags zur Weiterbearbeitung zu einem Richtprojekt empfohlen. Es weist hochwertige städtebauliche Qualitäten auf und hält die Anforderungen an eine besonders gute Gesamtwirkungen resp. die Anforderungen nach § 71 PBG zum aktuellen Planungsstand ein. Im Rahmen der weiteren Projektierung ist nachzuweisen, dass entsprechende Anforderungen auch auf Stufe Baubewilligungsverfahren eingehalten sind.

Art. 13 - Mantellinie

Abs. 1
Grundsätzliche Anforderungen an
Fassaden mit Mantellinien

Entsprechend den Anforderungen gemäss kommunalem Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" (vgl. Kapitel 3.4.2), welcher eine qualitativ hochwertige Gestaltung fordert sowie den Bestimmungen zum Ergänzungsplan (vgl. Kapitel 3.4.4), der aufbauend auf den anzustrebenden, städtebaulichen Prinzipien Festlegungen zur Anordnung der Gebäude trifft, werden im Gestaltungsplan weiterführende Anforderungen getroffen.

Die im Situationsplan mit Mantellinien gekennzeichneten Fassaden sind städtebaulich exponiert und prägen / fassen die Strassenräume massgeblich.

Im Zusammenspiel mit den Fassaden umgebender Gebäude sind sie für das Ortsbild resp. die Erscheinung der Strassenräume von grosser Bedeutung. Bei der Gestaltung der entsprechenden Fassadenteile ist deren Ausdruck und Qualität eine besondere Beachtung zu schenken. Eine ruhig in Erscheinung tretende Fassade ist wichtig. Die strassenseitigen Zugänge sind vom öffentlichen Raum gut ablesbar zu gestalten, wobei auf die Adressierung besonderen Wert zu legen ist.

Legende

	<u>Ergänzungsplan</u>
	Anbaupflicht, Eckpunkte und Linien (Art. 25 Abs. 2 nBZO)
	<u>Gestaltungsplan</u>
	Mantellinie



Abbildung 52

Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord
(Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 30. Mai 2025)

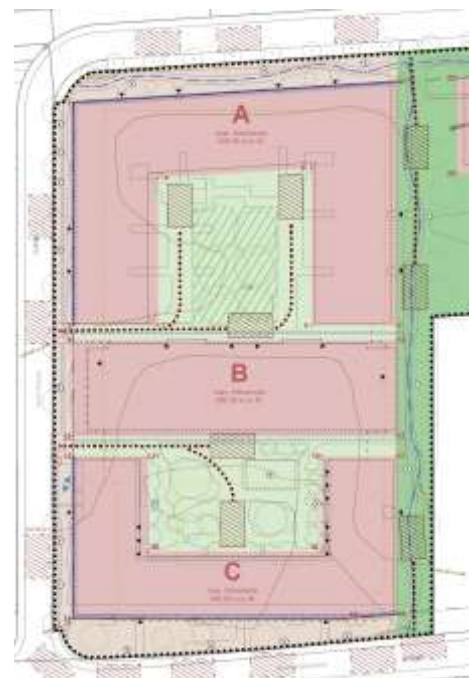


Abbildung 53

Ausschnitt priv. Gestaltungsplan,
Situationsplan, dat. 10. Juli 2026

Für die Umsetzung der Fassaden im Bereich der Mantellinie sind ansprechende, gestalterisch wertige Materialien zu verwenden. Unter ansprechenden und gestalterisch wertigen Materialien sind solche zu verstehen, die durch ihre Qualität, Beständigkeit und optische Wirkung überzeugen. Dazu gehören langlebige, robuste, präzise verarbeitete Materialien, die sich durch eine ansprechende Materialanmutung und einen ästhetischen Alterungsprozess auszeichnen. Sie sollen im Laufe der Zeit eine natürliche Patina (also eine authentische Alterserscheinung) entwickeln, die den Charakter der Fassade unterstreicht, anstatt sie an Wertigkeit verlieren zu lassen.

Die zum Stand Richtprojekt vorgesehene Materialisierung kann dem Kapitel 4.2.3 entnommen werden.

Abs. 2
Pflichtbaulinie mit
Anordnungsspielraum

Die im Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" festgelegten Eckpunkte und Linien mit Anbaupflicht sowie die dazugehörigen Vorschriften gemäss Art. 25 Abs. 2 BZO werden in den Gestaltungsplan aufgenommen. Um in der weiteren Projektierung zum Bauprojekt einen gewissen Spielraum in der Anordnung der Fassade zu ermöglichen, wird der Anordnungsspielraum von 1.0 m in den Gestaltungsplan übernommen.

Ergänzend wird festgelegt, dass die künftige Fassade im Bereich der Mantellinie zwingend zwischen zwei Eckpunkten – also als Gerade zwischen zwei Eckpunkten und ohne allfällige Vor- und/oder Rücksprünge – realisiert werden muss. Das Richtprojekt hält diese Anforderungen ein. Die Mantellinie darf nicht von Vorsprüngen überstellt werden.

Art. 14 – Dachgestaltung

Abs. 1
Flachdachbauweise

Innerhalb des Gestaltungsplangebiets gilt die Flachdachbauweise. Die Flachdächer sind, insofern diese nicht als Dachterrasse oder zur Gewinnung von Solarenergie mittels liegender (Null-Grad-Ständerung) PV-Module genutzt werden extensiv zu begrünen. Es sind zudem strukturreiche Elemente (bspw. Totholz, Sandflächen) zu ergänzen. Das Richtprojekt sieht in alle Baubereichen die Flachdachbauweise vor.



Abbildung 54 Richtprojekt, Situation, dat. 28. November 2025

Art. 4 Haustechnische Anlagen

Auf Dächern angeordnete technische Anlagen dürfen gemäss Art. 10 Abs. 1 lit. b GPV über den Gebäudemantel gemäss Art. 5 GPV reichen und sind zudem auch ausserhalb der Gesamthöhe von 25 m gemäss Art. 27 BZO Stadt Dübendorf zulässig. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzuordnen und sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Mit dieser Vorschrift soll sichergestellt werden, dass bspw. nicht unnötigerweise zwei kleinere technische Anlagen, statt einer grösseren technischen Anlage installiert werden.

Im Sinne einer ansprechenden Gestaltung dürfen die Anlagen soweit möglich vom Boden her nicht einsehbar sein. Eine Ausnahme bildet die als Gestaltungselement auf dem Produktionsgebäude vorgesehene PV-Anlage (vgl. Erläuterungen zu Art. 10 GPV)

Art. 15 - Anforderungen an die Aussenraumgestaltung

Abs. 1 bis 3 Positiver Effekt auf das Stadtklima

Mit einer besonders guten Aussenraumgestaltung soll ein Beitrag für das Stadtklima gewährleistet werden. Denkbare Massnahmen sind z. B. Dachbegrünungen (Wasserspeichernd), Fassadenbegrünungen, Einsatz von hellen Oberflächen, Schattenelemente, Bäume, oberirdische Versickerungen, Durchlüftungen und Wasserelemente. Im Rahmen des Bauvorhabens sind entsprechende Massnahmen durch die Grundeigentümerschaft nachzuweisen.

Die zum Stand Richtprojekt vorgesehene Aussenraumgestaltung kann dem Freiraumkonzept im Anhang 7 dieses Berichts entnommen werden.

Ein positiver Effekt ergibt sich unter anderem durch die Begrünung des Aussenraums. Der Gestaltungsplan sieht eine Grünflächenziffer von mindestens 19 % vor. Das Richtprojekt hält diese Anforderungen zum aktuellen Planungsstand ein. Im Baubewilligungsverfahren sind gemäss Art. 53 BZO zudem 30 % der Grünflächenziffer gemäss BZO (15 %) in Form von ökologischen Ausgleichsflächen nachzuweisen.

Legende

-  Gebäude
-  Hartflächen
-  Chaussierung
-  Retentionsfläche
-  Grünflächen

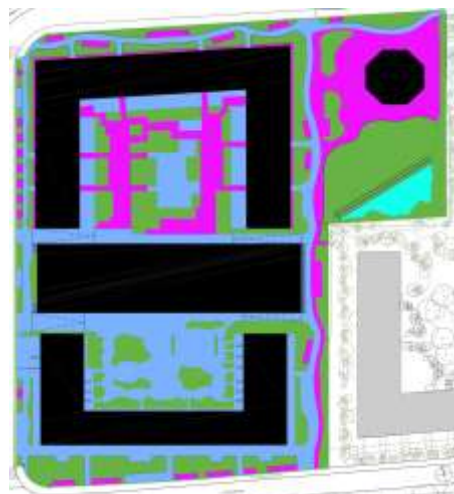


Abbildung 55

Richtprojekt, Nachweis Grünflächenziffer, dat. 28. November 2025



Abbildung 56

Richtprojekt, Situationsplan Erdgeschoss und Aussenraumgestaltung, dat. 28. November 2025

Weiter sieht das Richtprojekt eine dichte Vegetation, schattenspendenden Gehölze, Wasserflächen sowie Verdunstungsflächen vor, welche zu einer deut-

Abs. 4
Befahrbarkeit des Aussenraums

lichen Verbesserung des Mikroklimas führen sollen. Auch grosskronige Bäume und Fassadenbegrünung sollen zur Reduktion der sommerlichen Hitzebelastung beitragen.

Der Aussenraum dient hauptsächlich dem Fuss- und Veloverkehr und ist dementsprechend zu gestalten.

Die Befahrbarkeit ist ausschliesslich für die Erschliessung der Einstellhalle, allfälliger Carsharing Abstellplätze, den Güterumschlag, zu Unterhaltszwecken oder als Notzufahrt zu ermöglichen. Im Gestaltungsplan werden die entsprechenden Flächen resp. deren Lage auf Basis des Richtprojekts schematisch ausgewiesen. Eine weitere Befahrbarkeit sowie Parkierung sind mittels geeigneten Massnahmen (bspw. Poller) zu unterbinden.

- Legende
-  Ein- / Ausfahrt Einstellhalle
 -  Güterumschlag
 -  Carsharing
 -  Notzufahrt



Abbildung 57 Richtprojekt, Situationsplan Erdgeschoss und Aussenraumgestaltung, dat. 28. November 2025

Abs. 5
Anlagen

Technisch bedingte und untergeordnet in Erscheinung tretende Anlagen wie Unterflursammelstellen, Überdachungen von Garagenzufahrten inkl. deren Begrünung, Zugänge, ungedeckte und gedeckte Veloabstellanlagen sowie Elemente der Freiraumgestaltung sind so zu gestalten und zu platzieren, dass sie sich möglichst gut in das Gesamtkonzept der Aussenraumgestaltung einfügen. Ebenfalls zulässig sind Kleinbauten gemäss Art. 9 GPV.

Abs. 6
Freiraumkonzept

Gemäss § 3 Abs. 1 lit. d BVV ist im Rahmen des Baugesuchs ein Umgebungsplan einzureichen. Im Gestaltungsplan wird konkretisiert, dass dieses "Freiraumkonzept" Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Spiel- und Ruheflächen, der Fusswege, der Parkierung und der Retentionsflächen sowie Bepflanzung mit Bäumen machen muss.

Spiel- und Erholungsflächen /
Bezug zur BZO

In den Gestaltungsplanvorschriften werden hinsichtlich Quantität der bereitzustellenden Spiel- und Erholungsflächen keine weiteren Vorschriften erlassen. Es gelten die Bestimmungen der BZO, wonach im Aussenraum 15 % der dem Wohnen dienenden Gesamtnutzflächen als Spiel- und Erholungsflächen zu gestalten sind.

Hinsichtlich der bereitzustellenden Qualität der Spiel- und Erholungsflächen resp. der Aussenräume werden mit den GPV die im Richtprojekt abgebildeten Stossrichtungen zweckmässig gesichert.

Legende

	Spielplatz Kinder 0 – 6
	Spielplatz Kinder 7 – 12
	Erholung / Grünflächen

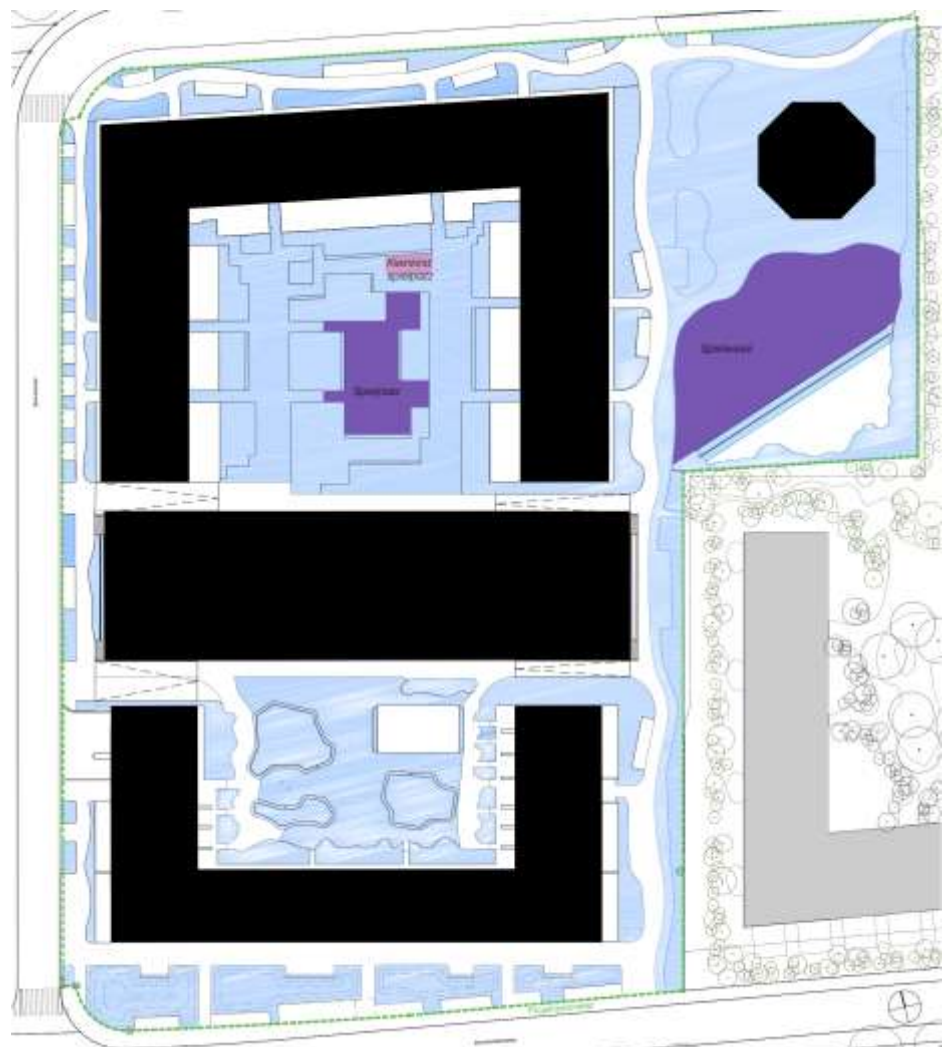


Abbildung 58 Richtprojekt, Nachweis Spiel- und Erholungsflächen, dat. 28. November 2025

Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt verfügt über eine dem Wohnen dienende Gesamtnutzfläche von insgesamt 26'107 m². Basierend auf dem Richtprojekt sind entsprechend 3'916 m² (15 % der dem Wohnen

dienenden Gesamtnutzfläche) des Aussenraums als Spiel- und Erholungsflächen zu gestalten.

Im Richtprojekt werden zum aktuellen Zeitpunkt 5'259 m² Spiel- und Erholungsflächen vorgesehen. Die Vorgaben der BZO können erfüllt werden.

Art. 16 - Massgebendes Terrain

Mit Rechtskraft des Gestaltungsplanes gilt das Terrain gemäss Situationsplan verbindlich als massgebendes Terrain im Sinne von § 5 ABV.

Die abgebildeten Höhenkurven wurden auf Basis von Geländeaufnahmen und einem Abgleich mit dem umliegenden Terrain eruiert. Im Bereich des heute bestehenden Gebäudes wurde das Terrain interpoliert.

Art. 17 - Höfe

Abs. 1 und 3
Allgemeine Anforderungen

Entsprechend dem Richtprojekt kennzeichnet der Situationsplan die beiden halböffentlich Hofräume der Überbauung. Diese dienen der Bewohnerschaft und den Beschäftigten des gesamten Gestaltungsplangebiets als Treffpunkt, Spiel- und Erholungsraum. Es gelten die allgemeinen Anforderungen gemäss Art. 15 GPV, wonach der Aussenraum eine besonders gute und naturnahe Gestaltung aufzuweisen hat.

Die Höfe sind für verschiedene Personengruppen (insbesondere verschiedenen Alters) zu möblieren. Die Möblierung hat sich am Richtprojekt zu orientieren, ist vorzugsweise naturnah zu gestalten und soll sich in das Gesamtkonzept des Aussenraums einordnen.

Abs. 2
Spezifische Anforderungen Nord- und Südhof

Entlang des Richtprojekts werden die beiden Hofräume Nord und Süd in den GPV weiter differenziert und die massgeblichen Qualitäten der beiden Aussenräume entsprechend gesichert.

Der Nordhof soll als intensiv und dicht bepflanzter Aussenraum in Erscheinung treten. Massgebend für eine solche Gestaltung ist auch die zurückhaltende Unterbauung im Zentrum des Hofes (Art. 6 Abs. 4 GPV). Nebst der angrenzenden Parkfuge (Art. 18 GPV) übernimmt er eine zentrale Funktion als Spiel- und Erholungsraum für die Bewohnerschaft.

Das Richtprojekt sieht für den Südhof eine auf die Gewerbenutzung und die Wohnungszugänge abgestimmte Gestaltung vor. Der Hof soll dementsprechend offener und robuster in Erscheinung treten sowie über entsprechende aneigenbare Flächen für die angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen verfügen. Im Gegensatz zur dichten Vegetation des Südhofs sind einzelne Vegetationsflächen anzulegen.

Abs. 3
Private Gärten / Sitzplätze

Private Aussenräume (Sitzplätze / Balkone) sind in untergeordneten Masse entsprechend dem Richtprojekt gestattet. Es gelten die allgemeinen Anforderungen an die Aussenraumgestaltung gemäss Art. 15 GPV.

Art. 18 - Parkfuge

Abs. 1 und 3
Allgemeine Anforderungen

Die im Richtprojekt vorgesehene Parkfuge entspricht den Anforderungen des übergeordneten Freiraumkonzepts Hochboard – Stettbach der Stadt Dübendorf (vgl. Kapitel 3.4.3). Sie verbindet die bestehenden und künftigen Land-

schaftsräume miteinander und trägt der Bildung einer inneren, grünen Achse für den Langsamverkehr und die Erholung bei.

Entsprechend der Funktion als Bindeglied zwischen den Landschaftsräumen, wird im Gestaltungsplan gesichert, dass es sich bei diesem Aussenraum um eine Fläche handelt, welche der Bewohnerschaft sowie den Beschäftigten des Areals dient und öffentlich zugänglich ist. Der Aussenraum verfügt über eine entsprechend öffentliche Charakteristik. Private Gärten oder Sitzplätze sind nicht zulässig.

Abs. 2
Spezifische Anforderungen

Entlang dem Richtprojekt wird die Parkfuge in den GPV weiter differenziert und die massgeblichen Qualitäten des Aussenraums entsprechend gesichert.

Im Sinne der Grünen Achse gemäss Freiraumkonzept Hochboard – Stettbach der Stadt Dübendorf (vgl. Kapitel 3.4.3) ist der Park mit unterschiedlichen Wies- und Rasenflächen sowie Einzelbäumen und lockern Baugruppen zu gestalten. Die wichtige Nord-Süd-Verbindung soll zudem eine ökologische Vernetzung zu angrenzenden Landschaftsräumen sicherstellen und der Retention dienen. Freie und offene Flächen sowie entsprechend möblierte Spiel- und Erholungsflächen dienen der Nutzerschaft der Überbauung.

Abs. 3
Private Gärten / Sitzplätze

Private Aussenräume (Sitzplätze / Balkone) sind innerhalb der Parkfuge nicht gestattet. Entsprechende Flächen wären innerhalb der Baubereiche für Hauptgebäude zu erstellen.

Art. 19 - Strassenseitige Vorbereiche

Abs. 1
Gestaltungsgrundsätze

Die den öffentlichen Strassen zugewandten Vorbereiche sind aufgrund ihres Öffentlichkeitsgrades besonders gut und sorgfältig zu planen. Die Gestaltung des Übergangsbereichs ist auf das Gesamtbebauungskonzept und die angrenzenden Vor- und Strassenbereiche abzustimmen.

Abs. 2
Spezifische Anforderungen Nord- und Südhof

Entlang des Richtprojekts werden die beiden Hofräume Nord und Süd in den GPV weiter differenziert und die massgeblichen Qualitäten entsprechend gesichert.

Im Bereich der Sonntal-, Quer- und Industriestrasse soll der Strassenraum mit unterschiedlichen Baumpflanzungen gesäumt werden. Die östlich des Perimeters bereits bestehende, Strassenraum begleitende Baumreihe der Industriestrasse soll gemäss der "Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum" zum Quartierplan Hochbord verlängert werden. Der Fussweg wird dazu auf das Grundstück des Gestaltungsplanes verlegt (vgl. Art. 24 GPV). Die neue Führung der öffentlichen Fussverbindung sowie die auf dem öffentlichen Grund geplante Baumreihe sind in der Gestaltung des Vorbereichs entsprechend zu berücksichtigen.

Der strassenseitige Vorbereich soll eine zweckmässige Reaktion auf die Erdgeschossnutzung der Baukörper erzeugen. So kommt dem der Sonntalstrasse zugewandten Vorbereich mit der Gewerbenutzung im Baubereich C hinsichtlich Adressierung eine andere Bedeutung zu, wie die Vorbereiche entlang der Quer- und Industriestrasse, welche grundsätzlich der Erschliessung der Wohnnutzungen dienen.

	Entsprechend dem Richtprojekt sollen die Vorgärten im Norde entlang der Industriestrasse sowie im Süden entlang der Sonntalstrasse das Dachwasser in Form von sogenannten "Raingardens" aufnehmen.
Abs. 2 Abstimmung öffentlicher Strassenraum	Die Gestaltung und Möblierung des Vorbereichs ist auf den öffentlichen Strassenraum abzustimmen und darf weder die Funktionsweise noch die Verkehrssicherheit tangieren.
Abs. 3 Private Gärten / Sitzplätze	Private Aussenräume (Sitzplätze / Balkone) sind innerhalb des Vorbereichs nicht gestattet. Entsprechende Flächen wären innerhalb der Baubereiche für Hauptgebäude zu erstellen.
	Art. 20 - Bäume und Bepflanzung
	Bäume und weitere Bepflanzungselemente können wesentlich zur Reduktion der Hitzebelastung im Siedlungsraum beitragen. Unter anderem durch den Effekt von Schatten und Verdunstungskühlung.
Abs. 1 Standortgerechte Begrünung	Die Auswahl der Bepflanzung hat bezüglich der natürlichen Gegebenheiten (Licht, Art des Bodens, etc.) und dem zur Verfügung stehenden Platzangebot zu erfolgen. Es sind vorzugsweise einheimische Pflanzen zu verwenden. Aufgrund der sich verändernden klimatischen Bedingungen werden zur Gewährleistung einer anhaltenden Artenvielfalt jedoch auch Abweichungen zugelassen. Bei der Beurteilung der Pflanzliste im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist in dieser Hinsicht auch die Quantität massgebend.
Abs. 2 Bäume / Baumgruppen	Im Gestaltungsplanperimeter sind mindestens 55 mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese zu ersetzen. Im Situationsplan werden entsprechende Standorte basierend auf dem Richtprojekt schematisch gekennzeichnet. Mittelkronige Bäume verfügen über eine Kronenfläche von ca. 50 m² und einen Kronendurchmesser von ca. 8 m. Grosskronige Bäume verfügen über eine Kronenfläche von ca. 75 m² und einen Kronendurchmesser von ca. 10 m. Die Bäume haben bei ihrer Pflanzung noch nicht die entsprechende Kronengrösse aufzuweisen. Massgebend ist, dass die Bäume über ihre Lebenszeit eine entsprechende Kronengrösse erreichen können. Es sind die notwendigen Abstände zu Gebäuden und Nachbargrundstücken einzuhalten (§ 169 und 170 EG ZGB).
Abs. 3 und 4 Substrataufbau	Die Überdeckung von unterirdischen Bauten ist auf die vorgesehene Bepflanzung abzustimmen. Im Sinne des Schwammstadtprinzips ist eine ausreichende Überdeckung vorzusehen. Bei der Erdüberdeckung ist eine ausreichende Qualität sicherzustellen. Es ist eine Drainageschicht mit hohem Kies- und Sandanteil vorzusehen.
	Bei Baumpflanzungen von mittel- bis grosskronigen Bäumen ist die Überdeckung auf mindestens 1.5 m zu erhöhen. Vom Mindestmass darf abgewichen werden, sofern die langfristige Vitalität der Bäume nachgewiesen werden kann (bspw. bei Flachwurzlern).
Abs. 5 Neophyten	Die Bekämpfung invasiver Neophyten ist erforderlich, um die Ausbreitung konkurrenzstarker gebietsfremder Arten zu verhindern, die Biodiversität zu erhalten und negative Auswirkungen auf Natur, Infrastruktur und Gesundheit

zu vermeiden. Nebst dem Aussenraum ist eine Bekämpfung auch auf den Dachflächen vorzusehen.

5.2.4 Erschliessung und Parkierung

Bewältigung des
Verkehrsaufkommens

Gemäss den Zielen des Gestaltungsplanes (Art. 1 GPV) und aufbauend auf der Gestaltungsplanpflicht gemäss BZO ist mit dem Gestaltungsplan die Bewältigung des Verkehrsaufkommens und die Förderung eines nachhaltigen Mobilitätsverhaltens der Nutzenden anzustreben.

Dem Gestaltungsplan liegt ein Mobilitätskonzept (vgl. Anhang 8) bei, welches aufzeigt, wie die Mobilität im Areal abgewickelt wird und wie alternative Verkehrsmittel gefördert werden sollen. Die konkret im Richtprojekt vorgesehenen Massnahmen können dem Konzept entnommen werden.

Da die Anforderungen an die Anzahl Parkplätze für Personenwagen sowie die Anzahl Veloabstellplätze erfüllt werden können, sind keine zwingenden Mobilitätsmassnahmen zu ergreifen. Der Gestaltungsplan stellt dennoch sicher, dass eine nachhaltige Mobilität der Nutzenden gefördert wird – dies unter anderem mit den weiterführenden Bestimmungen zur Anordnung von Veloabstellplätzen, der Sicherstellung einer Basisinstallation für das Laden von Elektrofahrzeugen, einer guten Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz und der Möglichkeit zur Schaffung von Car- und Bikesharing-Angeboten im Aussenraum.

Art. 21 - Erschliessung für den motorisierten Verkehr

Abs. 1 und 2
Erschliessung / Ein- und Ausfahrt

Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters resp. der Einstellhalle erfolgt über die "Querstrasse".

Abs. 3
Notzufahrt

Die Notzufahrt zu den Gebäuden ist ab den umliegenden Strassen – der Sonntentalstrasse, der Querstrasse und der Industriestrasse – jederzeit sicherzustellen. Die Anforderungen an die Notzufahrt richten sich grundsätzlich nach den aktuellen Richtlinien für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (FKS).

Die entsprechenden Lichtprofile sind insbesondere im Bereich der Hofzufahrten zu berücksichtigen (min. 3.5 m Breite und 4.0 m Höhe). Der Gestaltungsplan sicher einen Mindestabstand von 3.5 m. Vorbehalten bleiben aufgrund der Brandschutzbestimmungen einzuhaltende Gebäudeabstände.

Gemäss FKS handelt es sich bei den gemäss Richtprojekt vorgesehenen Gebäuden um Gebäude von mittlerer Höhe (Gesamthöhe bis 30.0 m). Es sind die notwendigen Bewegungsflächen für Löschfahrzeuge und die Stellflächen zum Anleitern mit Hubrettungsfahrzeugen vorzusehen. Die Bewegungsfläche ist mit einer Breite von min. 6.0 m und einer Länge von min. 11.0 m zu dimensionieren. Die abgewinkelte Schlauchlänge vom Löschfahrzeug bis zum Gebäudeeingang darf max. 60.0 m betragen.

Werden, wie im Richtprojekt vorgesehen, für den Nord- und Südbau reine Holzkonstruktionen / -fassaden vorgesehen, so müssen diese brennbaren Fassaden ausgehend von den Stellflächen vollständig durch den Löschstrahl bestrichen werden können (Wurfweite 20 m). Die Anforderungen werden durch das Richtprojekt eingehalten.

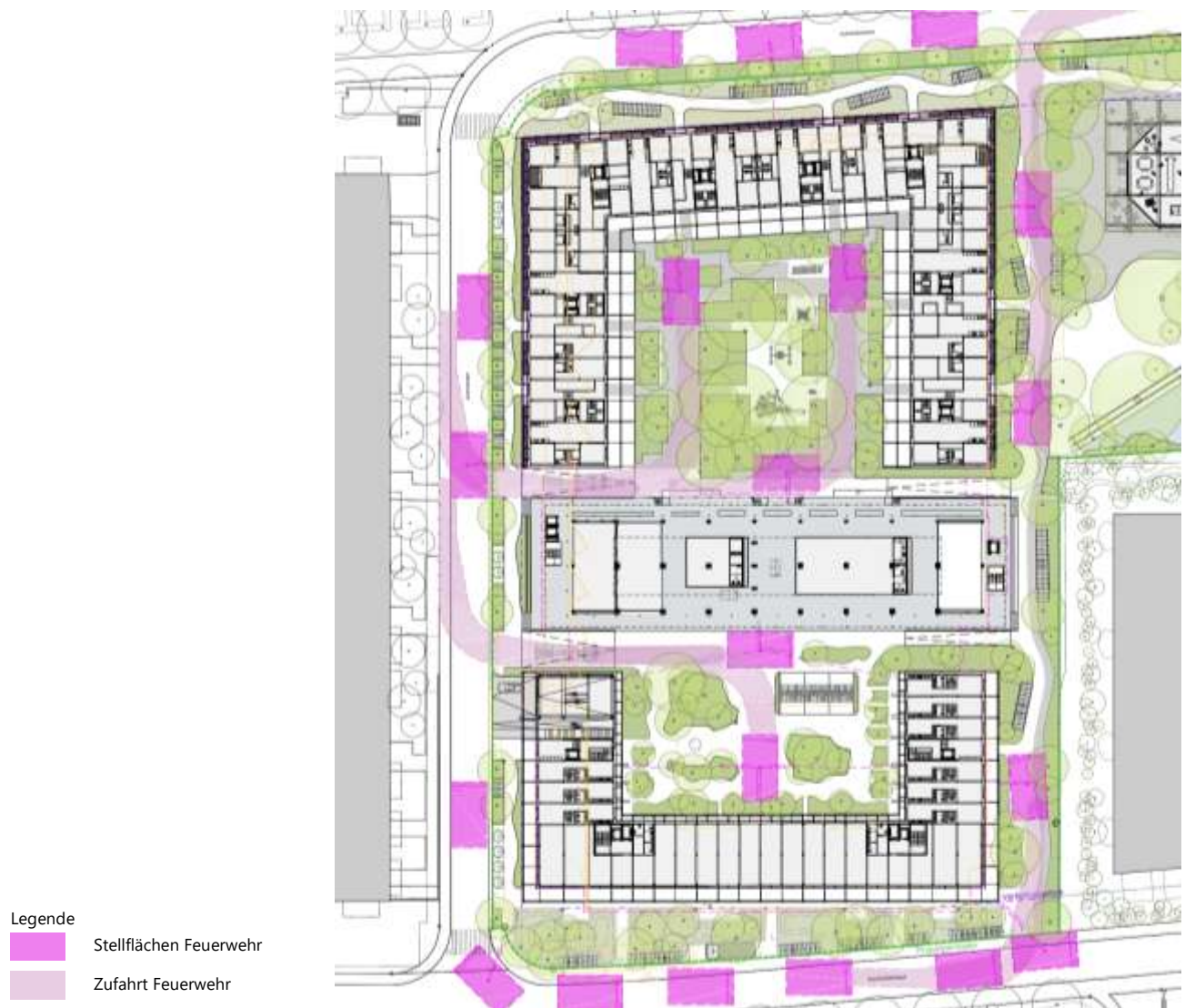


Abbildung 59 Richtprojekt, Zufahrt und Stellflächen Feuerwehr,
dat. 28. November 2025

Im Rahmen der Ausarbeitung des Richtprojekts wurde die Notzufahrt wie auch die für die Fahrzeuge notwendigen Stellflächen in Zusammenarbeit mit der Stadtbildkommission, Feuerwehr und Feuerpolizei Dübendorf eruiert. Im Gestaltungsplan werden die entsprechenden Linienführungen und Stellflächen schematisch festgelegt. Stellflächen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters werden als Informationsinhalt ausgewiesen.

Bei der Erstellung von unterirdischen Gebäuden ist die notwendige Bodendruckfestigkeit resp. die notwendige Stützenlast zu berücksichtigen.

Weitere Anforderungen z.B. von der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, bleiben vorbehalten. Es wird empfohlen, frühzeitig Rücksprache mit der kommunalen Feuerpolizei zu halten.

Legende

-  Drehleiter
-  Wurfweite des Stahlrohr



Abbildung 60 Richtprojekt, Wirkflächen Feuerwehr, dat. 28. November 2025

Abs. 4

Güterumschlag

Für den Güterumschlag der Gewerbenutzungen sind die notwendigen Flächen an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen zulässig. Die beanspruchten Flächen haben sich auf das notwendige Minimum zu beschränken. Die Verkehrssicherheit – insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr – ist zu gewährleisten.

Legende

-  Stellflächen
-  Ablade- / Rangierfläche



Abbildung 61 Richtprojekt, Stellflächen Anlieferung Gewerbe, dat. 28. November 2025

Art. 22 - Car- und Bikesharing

An der im Situationsplan schematisch gekennzeichneten Lage sind Flächen für Car- und Bikesharing-Angebote zulässig. Je nach Bedarf darf die Fläche als Car-Sharing-Standplatz, als Bikesharing-Station oder kombiniert für beide Nutzungen eingesetzt werden. Im Maximum dürfen zwei Abstellplätze für Carsharing erstellt werden.



Abbildung 62 Richtprojekt, Stellflächen Car- und Bikesharing, dat. 28. November 2025

Legende

 Stellflächen

Art. 23 - Parkplätze für den motorisierten Verkehr

Abs. 1
Berechnung der Anzahl Abstellplätze

Die Anzahl grundsätzlich zu erstellender Autoabstellplätze richtet sich nach der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf. Vorliegend wird Bezug genommen auf die zur Festsetzung verabschiedeten Fassung vom 22. November 2024.

Das Richtprojekt weist die folgenden, für die Berechnung massgebenden Kennwerte auf:

Anzahl Wohnungen	248	Anzahl Zimmer	948
GNF * Wohnen	26'107 m ²	GNF * Gewerbe	5'369 m ²
		- Publikumsorientiert	1'388 m ²
		- Nicht publikumsorientiert	3'981 m ²

* GFN = Gesamtnutzfläche

Die Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf regelt die Erstellung von privaten Abstellplätzen für Personenwagen und zweirädrige Fahrzeuge. Die Zahl der erforderlichen und zulässigen Abstellplätze für Personenwagen richtet sich dabei nach der Nutzweise des Baugrundstückes (Normbedarf), der ÖV-Erschliessung sowie den Strassenkapazitäten und den lufthygienischen Anforderungen.

Aufbauend auf den Nutzungen gemäss Richtprojekt sind für die Berechnung des Normbedarfs (Art. 3 Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze) die folgenden Werte massgebend:

Nutzungsart	Bewohner / Beschäftigte	Besucher / Kundschaft
Wohnen	1 PP / 80 m ² GNF oder 1 PP / Wohnung	+ 10 % der Bewohner-PP
Büro, Dienstleistungen, Verwaltung, Gewerbe und Industrie		
- Publikumsorientiert	1 PP / 80 m ² GNF	1 PP / 100 m ² GNF
- Nicht publikumsorientiert	1 PP / 80 m ² GNF	1 PP / 300 m ² GNF

Der massgebliche Bedarf (Minimal- und Maximalbedarf) berechnet sich nach der Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr. Gemäss Verordnung ist für das Gebiet Hochbord die Klasse A anzuwenden.

Es gelten die folgenden prozentualen minimal und maximal Werte des Grundbedarfs (Art. 4 Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze):

Bewohner / Bewohnerinnen	Beschäftigte	Besucher / Besucherinnen und Kundschaft
min. / max. %	min. / max. %	min. / max. %
40 / 100	15 / 100	20 / 100

Aufbauend auf den Berechnungen müssen gemäss Verordnung über die Abstellplätze mindestens 118 Abstellplätze für Personenwagen erstellt werden. Das Maximum an Abstellplätzen für Personenwagen wird durch den Gestaltungsplan auf 170 Abstellplätze festgelegt. Dadurch wird den Zielen des Gestaltungsplanes, welche unter anderem die Bewältigung des Verkehrsaufkommens und die Förderung eines nachhaltigen Mobilitätsverhaltens vorsehen, entsprochen.

Abs. 1
Berechnung der Anzahl
Motorradabstellplätze

Zusätzlich sind gemäss Art. 9 Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze mind. 10 % der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze als Abstellplätze für Motorräder zu erstellen. Auf Basis der Kennwerte des Richtprojekts sind mind. 12 Abstellplätze für Motorräder zu erstellen.

Das Richtprojekt stellt 153 Abstellplätze für Personenwagen und 17 Abstellplätze für Motorräder bereit. Die Anforderungen der Parkplatzverordnung werden eingehalten.

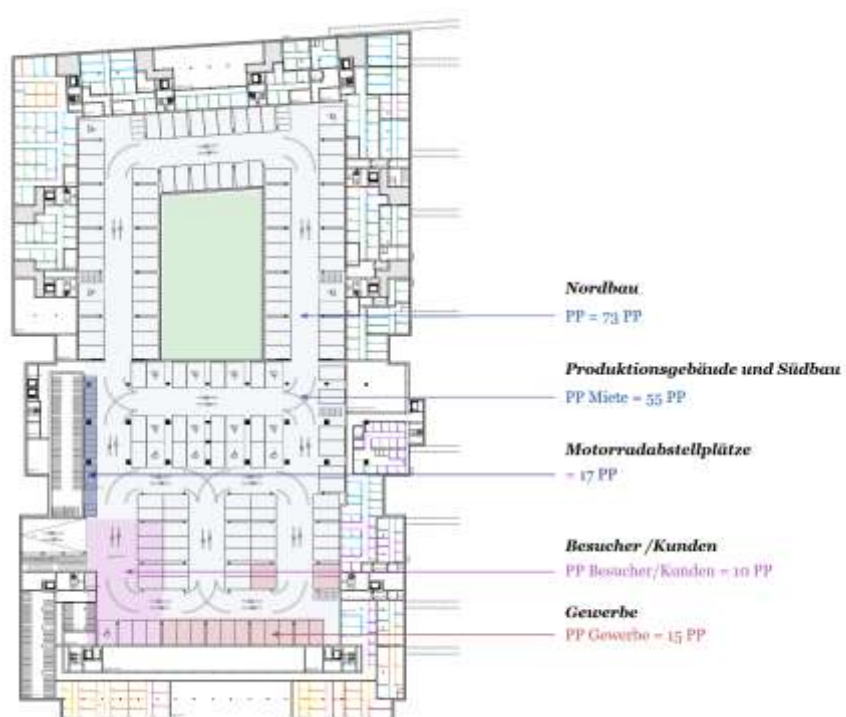


Abbildung 63 Richtprojekt, Parkplatznachweis, dat. 28. November 2025

Abs. 2
Anordnung

Die Parkierung des motorisierten Verkehrs erfolgt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, mit Ausnahme des Güterumschlags der Gewerbenutzungen, ausschliesslich in der unterirdischen Einstellhalle.

Abs. 3
Ausrüstung

Basierend auf dem Vorsorgeprinzip der Lufthygiene sind die unterirdischen Autoabstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte mit der Basisinstallation der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge zu versehen. Es gilt die Ausbaustufe C1 gemäss SIA (Horizontale Zuleitung über die Parkplätze, z. B. mit Stromschiene oder Flachkabel). Dadurch können heutige und zukünftige Ladebedürfnisse berücksichtigt werden.

Abs. 4
Fremdvermietung

Eine Fremdvermietung der im Gestaltungsplan zulässigen Abstellplätze ist nur zulässig, sofern diese mit keiner verkehrsintensive Nutzung im Zusammenhang steht. Unter verkehrsintensiven Nutzungen sind zum Beispiel Freizeit- und Eventzentren, Einkaufszentren sowie andere stark frequentierte Nutzungen zu verstehen.

Art. 24 - Durchwegung

Abs. 1
Für die Öffentlichkeit zugängliche
Fuss- und Veloverbindung

Laut kommunaler Richtplanung der Stadt Dübendorf (vgl. Kapitel 3.4.2) verläuft über das Gestaltungsplangebiet eine geplante, für die Öffentlichkeit zugängliche Fuss- und Veloverbindung. Die Verbindung bildet einen Teil des Freiraumkonzepts Hochbord und verbindet die umliegenden Grün- und Freiräume miteinander.

Der Gestaltungsplan übernimmt diese Verbindung. Grundsätzlich ist die Verbindung so zu dimensionieren, dass eine Hindernisfreiheit gegeben ist und Fuss- und Veloverkehr auf einer gemeinsamen Fläche mit einer Breite von ca. 3 m verkehren.

Abs. 2
Für die Öffentlichkeit zugängliche
Fussverbindung

Gemäss der "Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum" zum Quartierplan Hochbord soll die bereits bestehende, strassenraumbegleitende Baumreihe entlang der Industriestrasse verlängert werden. Dies bedingte eine Verlegung des heute entlang der Strasse verlaufenden, öffentlichen Fusswegs, auf das Gestaltungsplangebiet. Im Gestaltungsplan wird die entsprechende Verbindung schematisch ausgewiesen. Die Verbindung ist hindernisfrei umzusetzen.

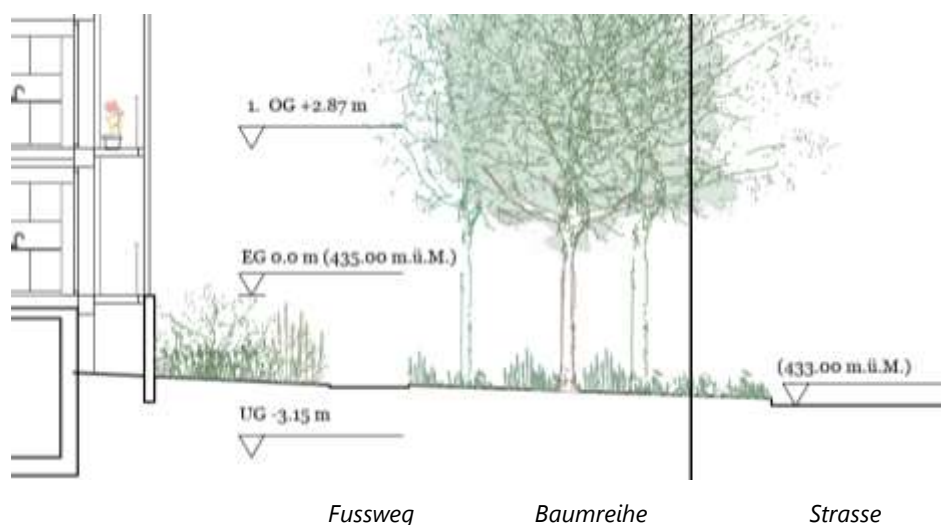


Abbildung 64 Richtprojekt, Schnitt B-B', dat. 28. November 2025

Abs. 2
Arealinterne Fussverbindungen

Das Gestaltungsplangebiet ist – nebst der öffentlichen Fusswegverbindung – mit weiteren, arealinternen Fusswegverbindungen an das öffentliche Netz anzuschliessen. Es wird ein durchgehendes Wegenetz angestrebt. Sofern hinsichtlich den angrenzenden Nutzungen vertretbar und sofern Haftfragen und Unterhalt geklärt sind, wird die Nutzung durch die Öffentlichkeit (bspw. Querstrasse) geduldet.

Art. 25 - Parkierung Velo und Kinderwagen

Abs. 1
Berechnung der Anzahl
Veloabstellplätze

Die Anzahl minimal zu erstellender Veloabstellplätze richtet sich nach der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf. Vorliegend wird Bezug genommen auf die zur Festsetzung verabschiedeten Fassung vom 22. November 2024.

Für Bewohner und Beschäftigte ist gemäss Art. 10 Abs. 1 der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze ein Veloabstellplatz pro Zimmer zu schaffen. Dies inkludiert die Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher.

Bei anderen Nutzungen erfolgt die Berechnung anhand der massgebenden VSS-Normen.

Auf Basis der Kennwerte des Richtprojekts resp. der vorgesehenen Nutzungen sind im Minimum 1'027 Veloabstellplätze zu erstellen.

Das Richtprojekt weist insgesamt 1'066 Veloabstellplätze aus, welche sich wie folgt verteilen:

Art	Standort	Anzahl	Anteil
Langzeit Wohnen	Veloräume UG	316	ca. 30 %
Langzeit Wohnen und Gewerbe	Pavillon EG	120	ca. 11 %
Langzeit Wohnen	Innenraum Produktionsgebäude	288	ca. 27 %
Kurzzeit Wohnen und Gewerbe	Umgebung	342	ca. 32 %
Total		1'066	100 %

Abs. 2
Kurz- und Langzeitabstellplätze

Die Bestimmungen nach Art. 10 Abs. 3 und 4 der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze lanciert eine angemessene Verteilung der Abstellplätze auf Kurz- (Besucherinnen und Besucher / Kundschaft) und Langzeit (Bewohnende und Beschäftigte). Es wird weiter festgehalten, wie die jeweiligen Typen von Abstellplätzen auszugestalten sind.

In den GPV wird weiter konkretisiert, dass eine Verteilung von 30 % Kurzzeit- und 70 % Langzeitabstellplätzen einzuhalten ist. Kurzzeitabstellplätze sind dabei oberirdisch anzuordnen. Langzeitstellplätze müssen gut erreichbar und möglichst überdacht und abschliessbar vorgesehen werden.

Das Richtprojekt hält die vorgeschriebene Verteilung von 30 % / 70 % ein. Insgesamt werden ca. 32 % als Kurzzeitabstellplätze in der Umgebung vorgesehen. Im Situationsplan werden die oberirdischen Veloabstellplätze (Kurz- und Langzeit) auf Basis des Richtprojekts schematisch ausgewiesen.

Oberirdische Veloabstellanlagen sind nicht an die Baumasse anzurechnen.

Abs. 3
Spezialvelos

Entsprechend den Empfehlungen des Kantons Zürich wird im Gestaltungsplan konkretisiert, dass ca. 10 % des erforderlichen Mindestbedarfs – im vorliegenden Fall also ca. 103 Abstellplätze – so auszugestalten, auszurüsten und anzuordnen sind, dass diese den Anforderungen von Spezialvelos angemessen berücksichtigen. In der definitiven Anzahl wird zugunsten der weiteren Planung resp. der bedarfsorientierten Bereitstellung ein bewusster Spielraum belassen.

Das Richtprojekt sieht entsprechende Flächen im Untergeschoss sowie im EG des Produktionsgebäudes vor.

Abs. 4
Kinderwagen

Für Kinderwagen sind gemäss Art. 25 Abs. 4 GPV grundsätzlich in der geeigneter, geschützter und gut zugänglicher Lage genügend Abstellräume im Erdgeschoss anzubieten.

Art. 26 – Mobilitätskonzept

Abs. 1 und 2
Mindestanforderungen

Mit Art. 26 GPV wird die Reduktion der Autoabstellplätze mittels Mobilitätskonzept ermöglicht. Es werden die Mindestinhalte eines im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringenden Konzepts festgehalten. Das dem Gestaltungsplan beiliegende Mobilitätskonzept zeigt auf, dass zum aktuellen Planungsstand des Richtprojekts keine weiterführenden Massnahmen hinsichtlich Mobilität ergriffen werden müssen. Mit dem Gestaltungsplan resp. dem zu Grunde liegenden Richtprojekt wird eine Bewältigung des Verkehrsaufkommens und eine nachhaltige Verkehrsentwicklung sichergestellt.

Abs. 3
Belastung des öffentlichen Raums

Mit dem Art. 26 Abs. 3 GPV wird lanciert, dass die Belastung des umliegenden Quartiers bei Aufstellung eines Mobilitätskonzepts resp. eine Reduktion der Abstellplätze für den motorisierten Verkehr verhindern werden soll. Mittels Controlling werden die Wirkungen, das Mobilitätsverhalten der Bewohnerschaft / Beschäftigten und die Zielerreichung der Massnahmen des Mobilitätskonzepts überprüft. Die Massnahmen aus dem Mobilitätskonzept müssen zwingend eingehalten werden. Ist dem nicht der Fall, so ist das Mobilitätskonzept und die darin enthaltenen Massnahmen zu überprüfen.

Abs. 4
Missstände

Wird bei der Behebung von Missständen keine Einigkeit gefunden, kann die Grundeigentümerschaft auf die Umsetzung von im Mobilitätskonzept aufgeführten Massnahmen gemäss Art. 26 Abs. 2 lit. f GPV verpflichtet werden.

Abs. 5
Überarbeitung / Überprüfung

Eine Überprüfung und Überarbeitung des Mobilitätskonzepts sind ebenfalls angezeigt, sofern sich die Gegebenheiten betreffend der Mobilität und der Parkierung massgebend ändern. Dies bedarf keine Anpassung des Gestaltungsplanes. Wird das Mobilitätskonzept aktualisiert, so gilt die jeweils aktuelle Fassung als massgebend. Eine Anpassung des Mobilitätskonzepts ist durch die Baukommission der Stadt Dübendorf bewilligen zu lassen.

5.2.5 Umwelt

Art. 27 – Energie

Energieplan

Die Stadt Dübendorf hat im Jahr 2017 eine kommunale Energieplanung erarbeitet. Die darin für das Areal festgehaltenen Vorgaben sind mit dem im Jahr 2022 in Kraft getretenen, kantonalen Energiegesetz überholt (vgl. Kapitel 3.4.9). Auf eine Berücksichtigung des rechtsgültigen Energieplans wird entsprechend verzichtet.

Abs. 1
Energetische Anforderungen

Hinsichtlich der Nachhaltigkeit der zukünftigen Bebauung gelten gemäss Merkblatt "Energetische Vorgaben Gestaltungspläne" vom 9. September 2025 der Stadt Dübendorf weiterführende Anforderungen. Es hat eine Zertifizierung nach SNBS-Hochbau Gold (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) zu erfolgen. Die weiteren Anforderungen hinsichtlich Solaranlagen an Fassaden und Anschlusspflicht an ein Fernwärmeverbund sind für den vorliegenden Gestaltungsplan nicht massgebend.

Abs. 2
Anforderungen beim Bau von
Erdsonden

Sofern Erdsonden realisiert werden, so sind diese entsprechend den Anforderungen gemäss SIA-Norm 384-6/2021 umzusetzen und gegebenenfalls angemessen zu regenerieren.

Art. 28 – Lärm

Im gesamten Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 der jeweils gültigen Lärmschutzverordnung (LSV).

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wurde die Bewilligungsfähigkeit des vorliegenden Richtprojekts mittels Lärmgutachten (vgl. Anhang 9) einer Überprüfung unterzogen.

Die im Gestaltungsplan definierten Anforderungen werden gemäss Lärmgutachten vollumfänglich eingehalten. Die Lärmemissionen Strassenverkehr sind an allen Fassaden der Überbauung deutlich unter den Immissionsgrenzwerten.

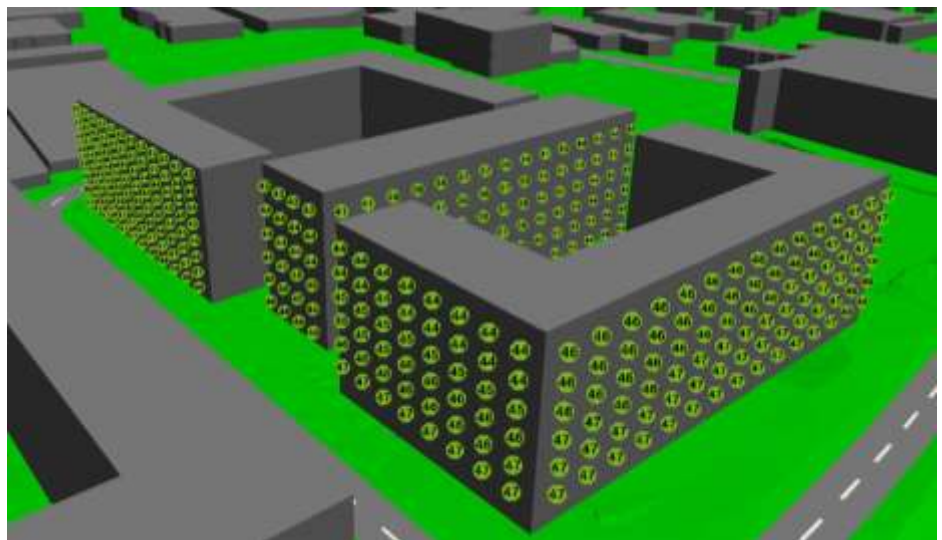


Abbildung 65 Ausschnitt Lärmgutachten Sonntentalstrasse 8 Dübendorf, Gartenmann Engineering AG, ES III Wohnen (nachts)

Im Lärmgutachten wurden auch die lärmtechnischen Auswirkungen der Parkieranlage überprüft. Die Lärmemissionen der Parkieranlage halten die Planungswerte an sämtlichen Beurteilungspunkten ein. Die Parkieranlage ist bewilligungsfähig.

Das Projekt ist in Bezug auf den Lärmschutz bewilligungsfähig.

Art. 29 - Entwässerung

Abs. 1
Schmutzabwasser

Die Entwässerung des Perimeters hat gemäss dem generellen Entwässerungsplan im Trennsystem zu erfolgen.

Abs. 2
Regenabwasser

Das Regenabwasser ist gemäss den Bestimmungen des Gewässerschutzes (GSchV Art. 3 Abs. 3) zu versickern. Massgebend ist die VSA-Richtlinie „Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter“ und die Richtlinie und Praxishilfe zum Umgang mit Regenwasser „Regenwasserbewirtschaftung“ des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich. Das Regenabwasser ist dezentral zu retendieren (z.B. Dachflächenbegrünung, durchlässige Umgebung) und möglichst oberflächlich abzuleiten.

Gemäss Art. 6 Abs. 2 GPV sind unterirdische Versickerungsanlagen – abgesehen vom Verkehrsbaulinienbereich – im gesamten Perimeter zulässig.

Quelle:

Regenwasserbewirtschaftung, Richtlinie und Praxishilfe zum Umgang mit Regenwasser, Baudirektion Kanton ZH (2022)



Abbildung 66 Beispiele dezentraler Retention

Art. 30 – Hochwasserschutz

Am Rande des Gestaltungsplanperimeters sind untergeordnete Flächen mit geringer Hochwassergefahr zu verzeichnen. Im Nördlichen Teil wird eine Restgefährdung nachgewiesen. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Die definitive Festlegung allfälliger Schutzmassnahmen ist erst auf Stufe Bauprojekt vorzunehmen. Der Nachweis des Hochwasserschutzes ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

- Legende
-  Gestaltungsplanperimeter
 -  Geringe Gefährdung
 -  Restgefährdung



Abbildung 67 Ausschnitt "Naturgefahrenkarte", (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 30. Mai 2025)

Art. 31 - Standorte der Entsorgung

An den Standorten der Entsorgung sind Flächen für die getrennte Sammlung von Abfällen bereitzustellen (Kehricht, Grüngut, Karton).



Abbildung 68 Richtprojekt, Stellflächen Entsorgung UFC, dat. 28. November 2025

Die Entsorgung von Kehrichtabfällen erfolgt mittels Unterflurcontainern. Diese sind an den im Situationsplan schematisch gekennzeichneten Standorten zulässig.

Die ausgewiesenen Standorte entlang der Querstrasse basieren auf dem Planungsstand des Richtprojekts. Im Gestaltungsplan wird ergänzend dazu auch ein potenzieller Standort im Bereich der Industriestrasse definiert.

Die definitive Platzierung ist frühzeitig mit der Stadt Dübendorf zu koordinieren. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist die ausreichende Dimensionierung der Anlagen sowie die Zugänglichkeit für ein entsprechendes Entleerungsfahrzeug nachzuweisen.

5.2.6 Weitere

Art. 32 - Etappierung

Die Etappierte Realisierung der Überbauung ist zulässig. Massgebend ist, dass eine etappenweise Realisierung der Bauten nicht zur Überschreitung der geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte gemäss LSV führt.

Im Rahmen einer etappenweisen Realisierung der Überbauung sind temporäre Entsorgungs-, Erschliessungs- und Parkierungslösungen zulässig.

Die Anforderungen an die Gestaltung (Art. 12 ff. GPV) sind auch bei einer etappierten Umsetzung massgebend.

6 Auswirkungen und Würdigung Gestaltungsplan

Würdigung

Der vorliegende Gestaltungsplan "Sonntalstrasse 8" schafft die bau- und planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch qualitativ überdurchschnittlichen Bebauung, welche eine Verdichtung im Hochbord ermöglicht.

Im Gestaltungsplan werden die zentralen Eckwerte, des aus einem Studienauftrag resultierenden Richtprojekts festgeschrieben, um die erarbeiteten Qualitäten in der künftigen Umsetzung sicherzustellen.

Einordnung in die regionalen Dichtevorgaben

Das Hochbord gilt als wichtigstes Verdichtungsgebiet der Stadt Dübendorf. Die herrschende Grundzonierung mit einer maximal zulässigen Baumasse von $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ gemäss BZO der Stadt Dübendorf berücksichtigt dieses angestrebte Verdichtung bereits.

Auf Basis der Wohn- und Gewerbeflächen gemäss Richtprojekt werden im Gestaltungsplangebiet Kapazitäten für ca. 135 Beschäftigte und 520 Einwohner geschaffen.

Gesamtnutzfläche Wohnen	Wohnfläche pro Einwohner	ca. Einwohner gesamt
26'107 m ²	50 m ²	ca. 520
Gesamtnutzfläche Gewerbe	Fläche pro Beschäftigte	ca. Beschäftigte gesamt
5'369 m ²	40 m ² *	ca. 135
Total Köpfe Gestaltungsplangebiet		ca. 655

* Annahme Mischung Publikumsorientiert / nicht Publikumsorientiert

Total Einwohner + Beschäftigte Gestaltungsplangebiet		ca. 655
Bauzone	Massgebliche Grundstücksfläche	16'621 m ²
	Zuschlag 10 % der massgeblichen Grundstücksfläche für Erschliessungsflächen	1'662 m ²
Einwohner + Beschäftigte / ha Bauzonen		ca. 358

Auf Basis des Richtprojekts und unter Berücksichtigung der Berechnungsweise gemäss dem Leitfaden Nutzungsdichten der ZPG vom 17. November 2022 ergibt sich für das Gestaltungsplangebiet eine Nutzungsdichte von ca. 358 K (Einwohner + Beschäftigte) /ha Bauzonen. Damit wird die gemäss regionalem Richtplan angestrebte "Hohe Nutzungsdichte" von 150 bis 300 K / ha Bauzone überschritten. Die Nutzungsdichte des Gestaltungsplanes kommt somit in der regionalen Dichtestufe mit "Sehr hoher Nutzungsdichte" von über 300 K / ha Bauzone zu liegen.

Die Festlegung der regionale Nutzungsdichte-Vorgaben wurde im Rahmen des Regio-ROKs im Massstab der Landeskarte und der kantonalen Hektarstatistik schematisch konzipiert. Für die einzelnen Zonenabgrenzungen und Dichteziffern besteht deshalb ein erheblicher Anordnungsspielraum, wenn gesamthaft der Nachweis der Dichtestufenziele vorliegt. Kleinräumig um eine Stufe höhere

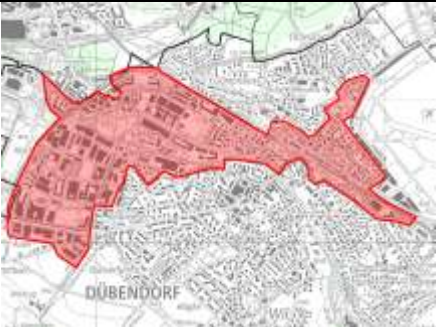
Nutzungsichten als gemäss regionalem Richtplan vorgesehen sind demnach möglich, insofern das regionale Dichteziel gesamthaft eingehalten wird.

Betrachtungsgebiet

Regionale Dichtevorgaben

-Legende

- Regional
- Sehr hohe Nutzungsichte
- Hohe Nutzungsichte
- Mittlere Nutzungsichte
- Geringe Nutzungsichte



Um die durch den Gestaltungsplan entstehende, kleinräumige Überschreitung der regionalen Dichteziele in den Gesamtkontext der regionalen Vorgaben zu setzen wurde eine Dichteanalyse durchgeführt. Der massgebende Betrachtungsperimeter stützt sich auf die schematisch festgelegten Abgrenzung der regionalen Vorgabe "Hohe Nutzungsichte" und umfasst inkl. Groberschliessung eine Bauzonenfläche von ca. 160 ha.

AG = Ausbaugrad
K = Einwohner und Beschäftigte

	Betrachtungsgebiet	K ca.	K/ha
Bestand	160 ha	22'600	145
AG 80 %	160 ha	40'600	254
AG 80 % + GP	160 ha	41'250	258

In einer gesamtheitlichen Betrachtung lässt sich feststellen, dass die regionalen Dichtevorgehen der "Hohen Nutzungsichte", trotz punktueller Überschreitung durch den Gestaltungsplan, im Gesamtkontext mit 258 K/ha eingehalten sind.

Mit dem Gestaltungsplan wird keine über die BZO hinausgehende Verdichtung vorgenommen – das maximal zulässige Nutzungsmass von 116'347 m³ entspricht der Baumassenziffer von 7 m³/m² gemäss Grundordnung für die Zentrumszone ZD und somit auch der angestrebten baulichen Dichte aus Sicht des ortsplanerischen Gesamtkontext. Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss REK in einem weiterentwicklungs- resp. Verdichtungsgebiet sowie im Nebenzentrum Hochbord.

Positiver Effekt auf das Stadtklima

Der Gestaltungsplan sichert einen hohen Nachhaltigkeitsgrad. Namentlich mit spezifischen Vorschriften zur Aussenraumgestaltung und Bepflanzung. Die Aussenraumgestaltung entspricht einer flächeneffizienten Nutzung des zur Verfügung stehenden Raumes.

Freiraumkonzept Hochbord

Die Konzeption und Gestaltung des Freiraums wurde auf Basis des übergeordneten Freiraumkonzepts erstellt. Im Gestaltungsplan werden die massgebenden Qualitäten gesichert. Begleitend zur geforderten Durchwegung wird eine Parkfläche geschaffen, welche die bereits bestehenden und geplanten Grünräume in Hochbord miteinander verbindet und so massgeblich zur Förderung der Biodiversität beiträgt.

Erfüllung der Anforderungen
gemäss Gestaltungsplanpflicht

Die Anforderungen der Gestaltungsplanpflicht gemäss BZO der Stadt Dübendorf werden erfüllt.

- ◆ Die städtebaulichen Prinzipien und Gestaltungsgrundsätze gemäss Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" werden eingehalten.
- ◆ Mit den im Gestaltungsplan gesicherten Vorschriften sowie mit den gemäss Mobilitätskonzept aufgezeigten Massnahmen wird der Nachweis erbracht, dass das Verkehrsaufkommen bewältigt werden kann.
- ◆ Die Anforderungen an Arealüberbauungen werden als verbindlicher Bestandteil gesichert. Das Richtprojekt zeigt die anzustrebenden Qualitäten auf.

Planungsgrundsätze RPG

Der Gestaltungsplan sichert eine der Zentrumszone entsprechende Nutzung des Gebiets und sieht eine Verdichtung / Innenentwicklung im Sinne der Zielsetzung von Art. 1 Raumplanungsgesetz (RPG) vor. Es wird eine Siedlungsentwicklung bezweckt, welche den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG gerecht wird.

7 1. Kantonale Vorprüfung (folgt)

Der private Gestaltungsplan "Sonnentalstrasse 8" wurde der Baudirektion des Kantons Zürich am xxxxx zur 1. Kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom xxxx nahm das Amt für Raumentwicklung (ARE) unter Beizung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), dem Tiefbauamt (TBA) und dem Amt für Mobilität (AFM) Stellung zum Entwurf des Gestaltungsplanes.

xxxx

Nachfolgend wird der Umgang mit den Rückmeldungen aus der 1. Kantonalen Vorprüfung aufgezeigt.

Situationsplan

Gestaltungsplanvorschriften

xxxx

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

xxxx

8 Anhang

1. Studienauftrag, Bericht des Beurteilungsgremiums, Wohn- und Geschäftsliegenschaft, Sonntentalstrasse 8, vom 3. Februar 2025
2. Aktennotiz, Erstpräsentation Überarbeitung Studienauftrag Sonntentalstrasse 8, Beurteilung durch die Stadtbildkommission, vom 22. Oktober 2025
3. Plansatz, Richtprojekt Sonntentalstrasse, E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG & Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG vom 28. November 2025
4. Flächen- und Volumennachweise, Richtprojekt Sonntentalstrasse, E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG & Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG vom 28. November 2025
5. Baurechtsplan, Richtprojekt Sonntentalstrasse, E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG & Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG vom 28. November 2025
6. Parkplatznachweis, Richtprojekt Sonntentalstrasse, E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG & Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG vom 28. November 2025
7. Dübendorf Sonntentalstrasse, Freiraumkonzept Stand Richtprojekt, Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG vom 28. November 2025
8. Mobilitätskonzept, Dübendorf, Sonntentalstrasse, B+S AG vom 5. Juni 2026
9. Lärmgutachten Sonntentalstrasse 8, Dübendorf, Gartenmann Engineering AG vom 30. Oktober 2025
10. Hydrogeologisch-geotechnische Prognose, Dr. von Moos AG vom 23. Mai 2023
11. Baugrunduntersuchung, Dr. von Moos AG vom 26. August 2025
12. Wasserspiegelmessungen, Dr. von Moos AG vom 19. Dezember 2025