



Privater Gestaltungsplan  
Hochbord Kat. Nr. 17413

Fassung für die  
öffentliche Auflage  
und kant. Vorprüfung

# Erläuternder Bericht

nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)



Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Verfahren	3
	1.3 Inhalte Gestaltungsplan	4
	2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
	2.1 Planungsinstrumente	5
	2.2 Umweltrechtliche Vorgaben	14
	3. Richtprojekt	17
	3.1 Städtebaulicher Ansatz	17
	3.2 Bebauung	18
	3.3 Freiraum	19
	3.4 Erschliessung und Parkierung	20
	4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	21
	4.1 Zweck	21
	4.2 Bestandteile und Geltungsbereich	21
	4.3 Ergänzendes Recht	21
	4.4 Gestaltung	22
	4.5 Bebauung	23
	4.6 Nutzung	28
	4.7 Freiraum	30
	4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung	31
	4.9 Umwelt	36
	4.10 Versorgung und Entsorgung	37
	4.11 Etappierung	37
	4.12 Schlussbestimmung	37
	5. Provisorischer Ablauf und Mitwirkungsverfahren	38
	5.1 Übersicht Gesamtablauf	38
	5.2 Öffentliche Auflage	39
	5.3 Anhörung	39
	5.4 Vorprüfung durch ARE	39

## Beilagen

- Richtprojekt der Cerv + Wachtl dipl. Architekten und Maier Hess Architekten mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur vom 4.10.2017
- Öffentlicher Raum Hochbord, Charrette-Verfahren, Bericht des Beurteilungsgremiums vom 10.7.2017
- Lärmgutachten Strassen/Bahn, Michael Wichser + Partner AG, Dübendorf vom 21.9.2017
- Lärmgutachten Tiefgarage, Michael Wichser + Partner AG, Dübendorf vom 25.9.2017
- Berechnungen der Alpiq EnerTrans AG vom 9.2.2017
- Berechnungen der Axpo vom 8.3.2017

Auftraggeberin

Hochbord Immobilien AG, Schindellegi

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG  
Fabio Trussardi, Noelle Reich

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Entwicklungsabsicht

Auf der Liegenschaft Kat. Nr. 17413 zwischen der Zürichstrasse und der Sonntalstrasse in der Stadt Dübendorf plant die Hochbord Immobilien AG, Schindellegi den Neubau von insgesamt fünf Bauten, drei davon als Wohntürme. Das Richtprojekt von Cerv + Wachtl dipl. Architekten und Maier Hess Architekten sowie Studio Vulkan Landschaftsarchitektur vom 27.9.2017 stützt sich planungsrechtlich auf die Grundmasse der neuen Zentrumszone 4 ab.

Das Areal umfasst das Grundstück Kat. Nr. 17413 mit einer Fläche von 29'426 m<sup>2</sup>.

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



## 1.2 Verfahren

### Privater Gestaltungsplan

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

Freiraum und Erdgeschoss-  
nutzung,  
Charrette-Verfahren

Zusätzlich zum architektonischen Bauprojekt wurden die Themen Freiraum und Erdgeschossnutzung in einem zusätzlichen Verfahren intensiv untersucht. Hierzu wurde ein sogenanntes Charrette-Verfahren durchgeführt, bei welchem drei eingeladene Landschaftsarchitektur-Teams in einem workshopartigen Verfahren Lösungen entwickelten, die von einer Jury beurteilt wurden. Der siegreiche Entwurf bildet einen zentralen Bestandteil des Richtprojekts und ist damit ebenfalls Grundlage des Gestaltungsplans.

UVP

Unter Anwendung der Bedarfswerte gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen wären für das Richtprojekt mehr als 500 Autoabstellplätze zulässig (vgl. Kap. 4.8). Mit dem Gestaltungsplan wird die Anzahl Abstellplätze auf max. 490 festgelegt.

Parkhäuser für mehr als 500 Motorwagen sind gemäss Anhang zur Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPV (Punkt 11.4) UVP-pflichtig. Mit der Festlegung der Obergrenze für Autoabstellplätze muss dieser Nachweis nicht erbracht werden.

### 1.3 Inhalte Gestaltungsplan

Übereinstimmung mit der  
Richt- und Nutzungsplanung

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

Projektierungsspielraum

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

## 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

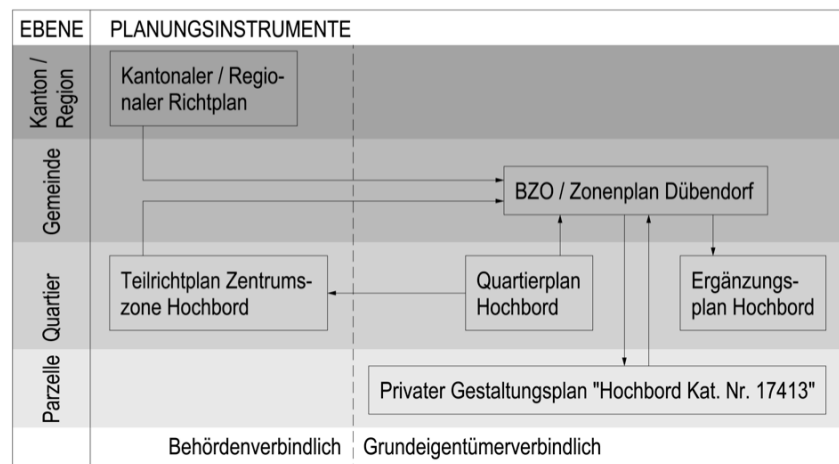
### 2.1 Planungsinstrumente

#### Einordnung Planungsinstrumente

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








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

Die nachstehende Abbildung illustriert das Zusammenspiel der Planungsinstrumente, welche für die Entwicklung des Gebiets Hochbord von Bedeutung sind und ordnet insbesondere den privaten Gestaltungsplan "Hochbord Kat. Nr. 17413" ein. Im Folgenden wird auf die einzelnen kommunalen Planungsinstrumente eingegangen und Rückschlüsse für den privaten Gestaltungsplan "Hochbord Kat. Nr. 17413" gezogen.



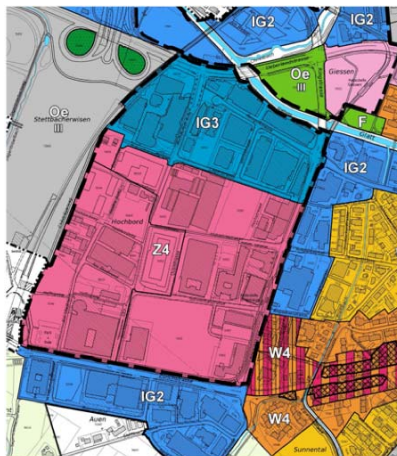
## Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord

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

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



## Bauordnung und Zonenplan



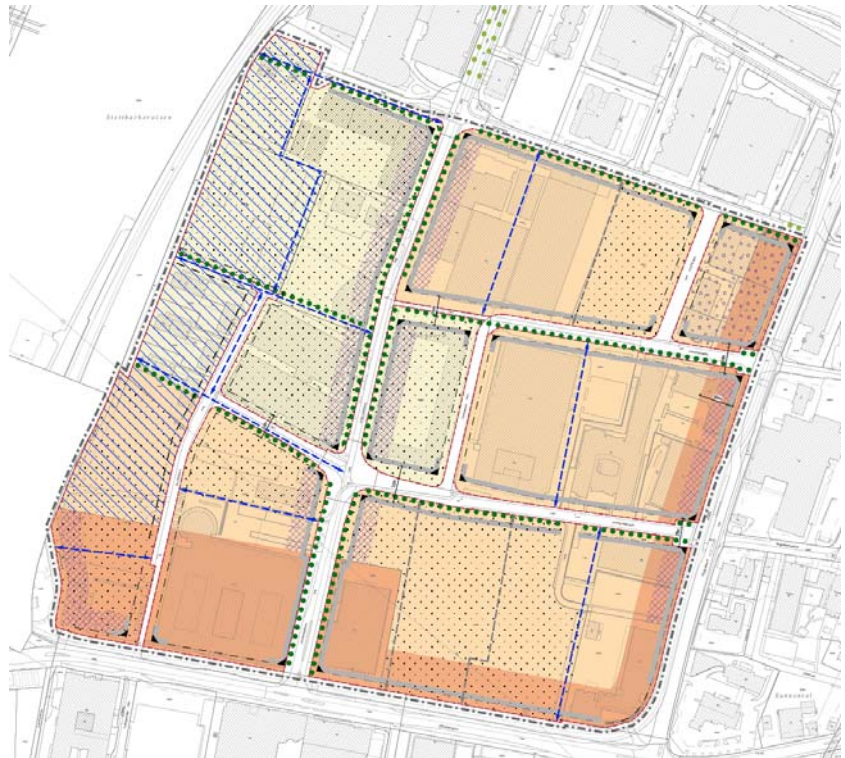
Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung wurde das Gebiet für die Wohnnutzung geöffnet und es erfolgte eine Umzonung von der Industrie- und Gewerbezone IG3 zu einer Zentrumszone Z4 mit Gestaltungsplanpflicht.

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

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

Ausschnitt Ergänzungsplan  
 Zentrumszone Hochbord

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



Nutzung

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

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

In der Zentrumszone Z4 gilt eine Baumassenziffer von  $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Bei einer maximalen baulichen Ausnützung können auf dem Grundstück Kat. Nr. 17413 maximal rund  $148'400 \text{ m}^3$  der Wohnnutzung zugeführt werden. Bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3.3 m entspricht dies ca.  $45'000 \text{ m}^2$  Geschossfläche.

	Fläche	max. BM	min. Baumasse für Wohnen	max. Baumasse für Wohnen
Teilfläche 1	5'848.8	* $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ = $40'941.3 \text{ m}^3$	0% = $0 \text{ m}^3$	40% = $16'376.5 \text{ m}^3$
Teilfläche 2	23'577.6	* $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ = $165'043.3 \text{ m}^3$	40% = $66'017.3 \text{ m}^3$	80% = $132'034.7 \text{ m}^3$
<b>Total</b>	<b>29'426.4</b>	<b>205'984.7 <math>\text{m}^3</math></b>	<b>66'017.3 <math>\text{m}^3</math></b>	<b>148'411.2 <math>\text{m}^3</math></b>

Der Ergänzungsplan Hochbord sieht entlang der Hochbordstrasse publikumsorientierte EG-Nutzungen vor. Diese Vorgabe gilt auf einem verhältnismässig kleinen Abschnitt auch für das Grundstück Kat. Nr. 17413.

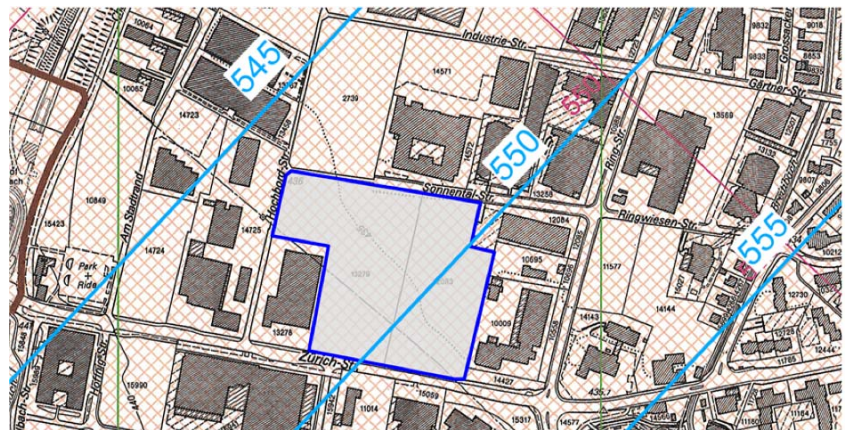
#### Bebauung

Gemäss Art. 16b Abs. 2 BO ist an die im Ergänzungsplan bezeichneten Eckpunkte mit Anbaupflicht beidseitig jeweils mit einer Anbaulänge von mindestens 15 m anzubauen. An die Linien mit Anbaupflicht ist auf einer Anstosslänge von mindestens 80% anzubauen. Es besteht ein Anordnungsspielraum von maximal 1.00 m. Gebäudevorsprünge dürfen nicht über die Baulinen hinausragen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens kann von der Anbaupflicht abgewichen werden, wenn Hochhäuser erstellt oder wenn dadurch städtebaulich bessere Lösungen erzielt werden.

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

Das Grundstück Kat. Nr. 17413 liegt darin in einer Zone, in welcher die zulässige Hindernishöhe auf ca. 545–555 m ü. M. festgelegt ist.

Ausschnitt aus dem Sicherheitszonenplan für die Gemeinde Dübendorf  
Quelle: <https://api3.geo.admin.ch>



Freiraum

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

Die Hochbordstrasse ist im Teilrichtplan als primäre Achse bezeichnet. Sie ist analog zur Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum beidseitig von Bäumen gesäumt. Die Sonnentalstrasse ist südseitig, also auf der Seite des Grundstücks Kat. Nr. 17413, mit einer Baumreihe begrünt. Diese Baumanordnung ist im Ergänzungsplan grundeigentümergebunden festgelegt.





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

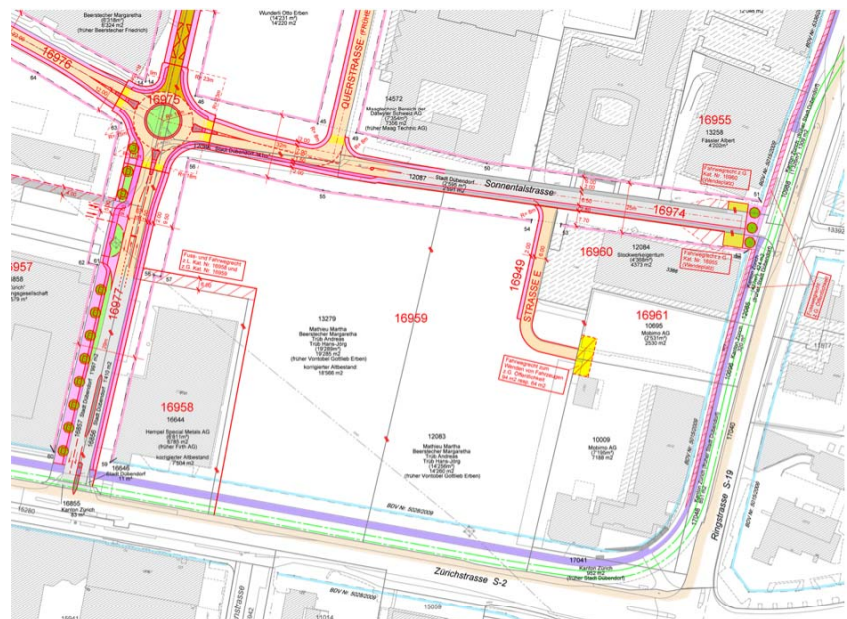
Quartierplan Hochbord

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

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

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

-  Quartierplanperimeter
-  während des Verfahrens entlassene Gebietsteile
-  Bestehende Fahrbahn
-  Bestehender Gehweg
-  Fahrbahn
-  Fahrbahn Bus
-  Gehweg
-  Private Ein- und Ausfahrten
-  Radweg
-  Rad- und Gehweg gemäss Stadtbahnprojekt
-  Rabatte, Grünfläche
-  Inselflästerung
-  Dienstbarkeitsflächen
-  Rechtskräftige Verkehrsbaulinien
-  Projektierte Verkehrsbaulinien
-  Aufzuhebende Verkehrsbaulinien
-  Glattalbahn
-  Weg - Dienstbarkeiten
-  Neue Grenze
- 16950** Neue Kataster Nr.



Verkehrerschliessung  
(Quartierstrassen)

Die Verkehrerschliessung des Grundstücks Kat. Nr. 17413 (Kat. Nr. alt 16959) erfolgt über die Sonnenthalstrasse. Es ist der Wunsch der Stadt Dübendorf, den motorisierten Individualverkehr frühstmöglich, d.h. so nahe wie möglich an der Zürichstrasse, anzubinden (Zugang zur Tiefgarage).

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

Öffentlicher Verkehr

Das Grundstück Kat. Nr. 17413 liegt nahe an der S-Bahn-, Bus- und Tramhaltestelle Stettbach und ist durch dieses Angebot optimal erschlossen. Hinzu kommen die bestehende Haltestellen Ringwiesen der Glattalbahn (Ringstrasse) sowie die Bushaltestelle Hoffnung (Zürichstrasse).

Fuss- und Radwege

Gemäss dem kommunalen Richtplan ist entlang der Zürichstrasse ein übergeordneter Radweg geplant. Auf der Hochbordstrasse auf der Höhe des Grundstücks Kat. Nr. 17413 besteht ein kommunaler Radweg. Entlang der Sonnenthalstrasse sind sowohl ein Rad- wie auch ein Fuss- und Wanderweg eingetragen.

Auf dem benachbarten Grundstück Kat. Nr. 17411 (Kat. Nr. alt 16958) ist ein Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des Grundstücks Kat. Nr. 17413 (Kat. Nr. alt 16959) eingetragen.

Parkierung

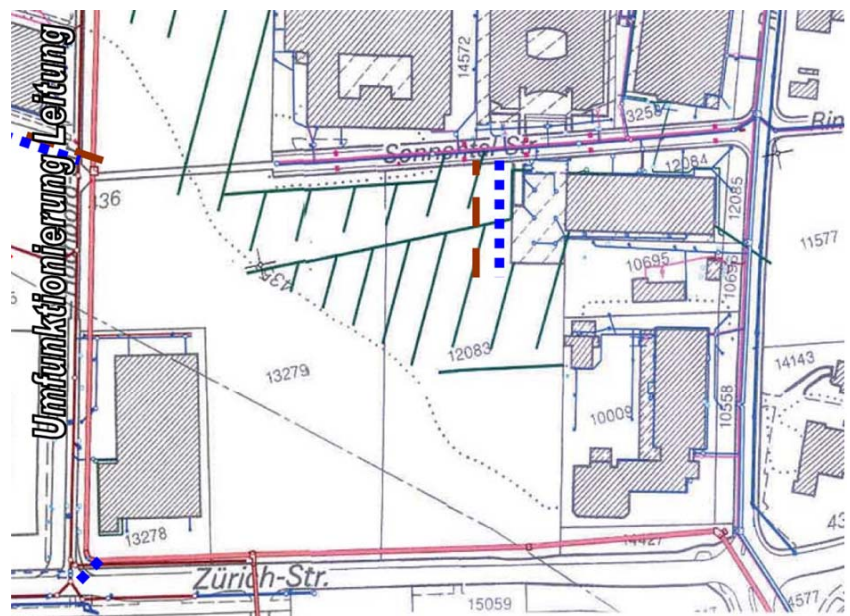
Gemäss Erläuterungsbericht zum Quartierplan sind grossflächige oberirdische Parkplätze zu vermeiden, die Zufahrten zu den unterirdischen Parkieranlagen sind zweckmässig anzulegen und deren Anzahl ist pro Baufeld möglichst gering zu halten, um Konflikte mit Fussgängern zu minimieren und um ein homogeneres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

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

Kanalisation

Die Entwässerung soll im Teil-Trennsystem erfolgen:

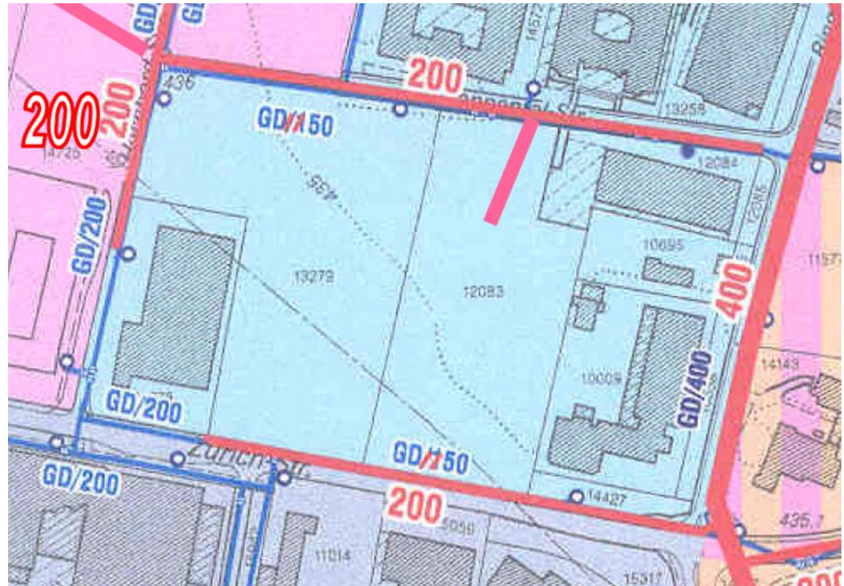
- Das Schmutzwasser ist über die Misch- und Schmutzwasserkanäle abzuleiten.
- Dachwasser und nicht verschmutztes Platzwasser ist, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser in Regenwasserkanälen abzuführen. Überläufe von Versickerungsanlagen sind an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



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

Wasserversorgung

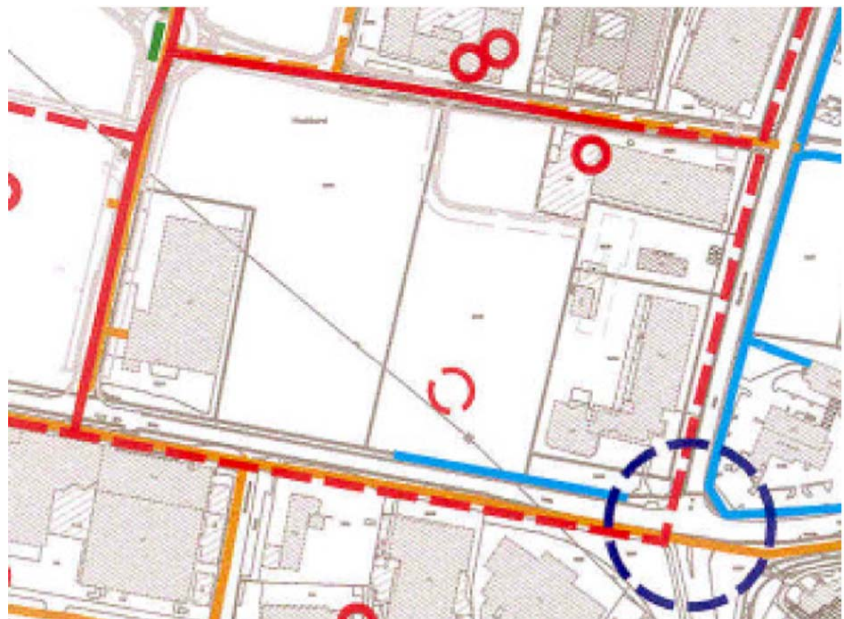
Das Areal wird über eine neue Leitung NW 200 erschlossen. Diese Wasserleitungsvergrößerung geht zulasten des Quartierplans. Die Ausbauten der bestehenden Wasserleitungen in der Ringstrasse und in der Zürichstrasse gehen zulasten der Genossenschaft Wasserversorgung Dübendorf.



Geplante oder zu vergrößernde Wasserleitung

Elektrizitätsversorgung

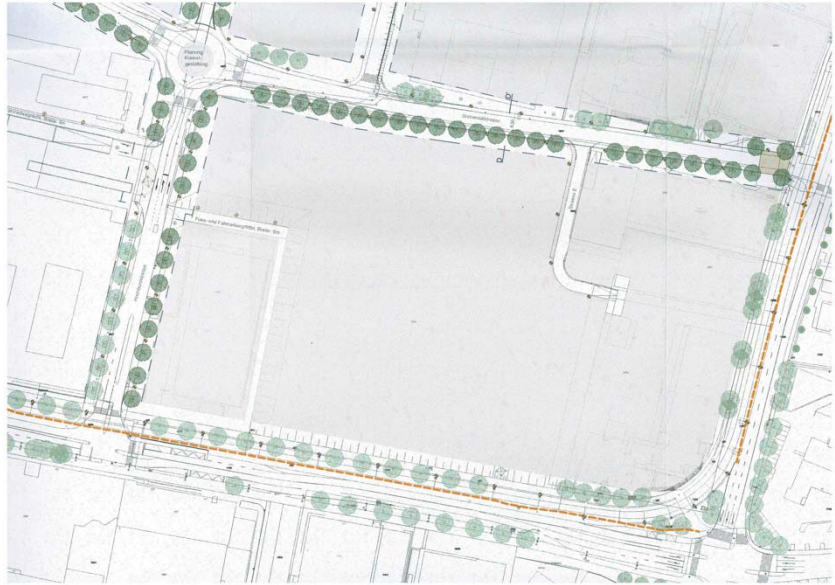
Die Trassen der Kabelleitungen verlaufen innerhalb der Erschliessungsstrassen. Auf dem Grundstück Kat. Nr. 17413 muss eine neue Transformatorstation errichtet werden. Ihr Standort richtet sich nach dem Bauprojekt.



## Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum

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

## Planausschnitt Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum



## Energieplan

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

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

## 2.2 Umweltrechtliche Vorgaben

### Lärm

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

### Strahlung

Durch das Grundstück Kat. Nr. 17413 verläuft eine Freileitung für Starkstrom, welche niederfrequente magnetische und zum Teil elektrische Felder erzeugt (NIS). Dies schränkt die Bebaubarkeit des Grundstücks stark ein.

### Immissionsgrenzwert

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

- Für bereits bestehende Anlagen oder bereits eingezonte Grundstücke (relevant für das Grundstück Kat. Nr. 17413) gilt ein Immissionsgrenzwert von 100  $\mu$ T.
- Für Anlagen, welche nach dem 1. Februar 2000 erstellt wurden oder für Grundstücke, die nach diesem Datum eingezont wurden, gilt der Anlagengrenzwert von 1  $\mu$ T.

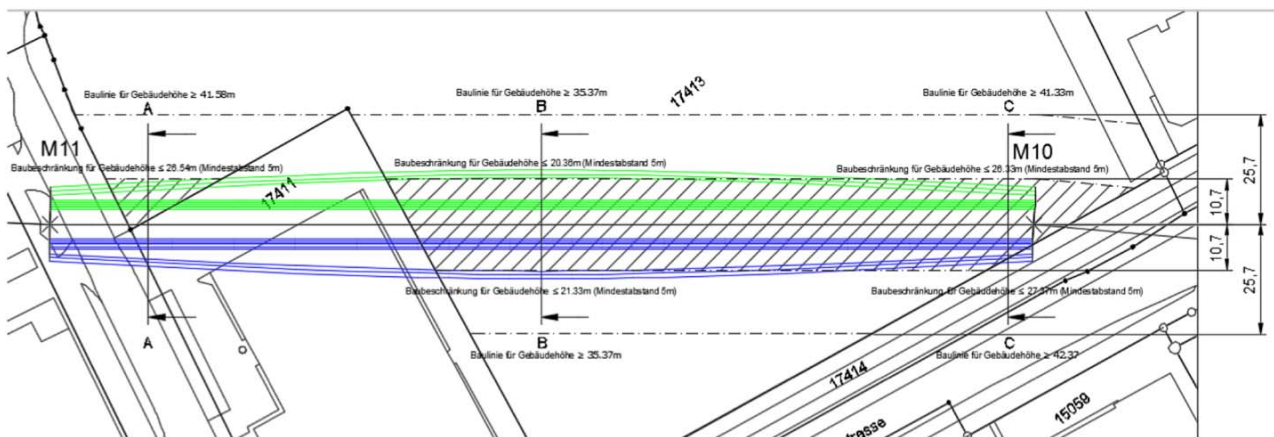
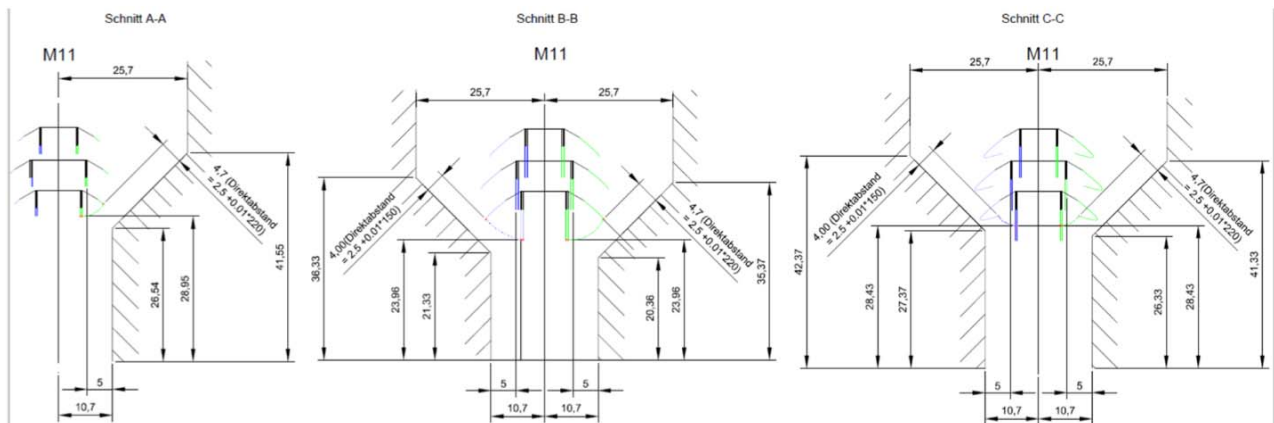
Gemäss Berechnungen der Axpo vom 8. März 2017 (vgl. Beilage) ist der Immissionsgrenzwert im vorliegenden Fall eingehalten.

Leitungsabstand

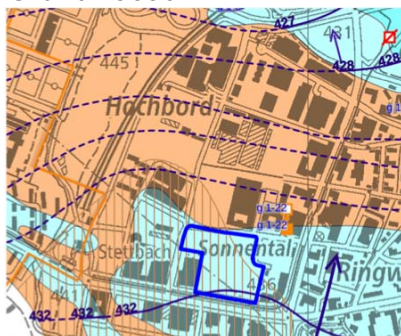
Die Verordnung über elektrische Leitungen (Leitungsverordnung LeV) regelt grundsätzlich Erstellung, Betrieb und Instandhaltung von elektrischen Leitungen. Für Bauvorhaben und Umnutzungen in Leitungsnähe ist insbesondere Art. 38 LeV (Abstand von Hochspannungsleitungen) und der entsprechende Anhang 8 relevant.

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

Die Berechnungen der Alpiq EnerTrans AG (im Auftrag der Swissgrid AG) vom 9. Februar 2017 (vgl. Beilage) ergab für drei berechnete Standorte maximale Bauhöhen von 20.36 m (Schnitt BB) bis 27.37 m (Schnitt CC), vgl. untenstehende Abbildungen (Quelle Alpiq).



## Grundwasser

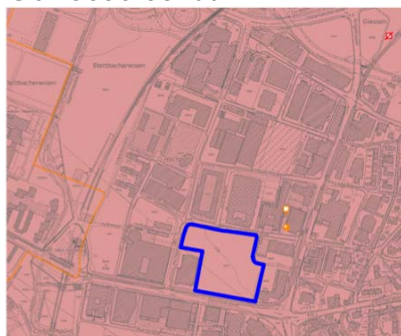


Ausschnitt Grundwasserkarte Mittelstand (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 25.7.2017)

Im Untergrund verläuft ein Schotter-Grundwasserleiter mit grosser Mächtigkeit (siehe Karte 1:10'000). Die Kote des Mittelwasserstandes befindet sich auf 432 m ü. M. (südliche Grundstücksgrenze) und nimmt bis zur nördlichen Grundstücksgrenze um ca. 0.5 m ab.

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

## Gewässerschutz



Ausschnitt Gewässerschutzkarte (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 25.7.2017)

Das Gestaltungsplanareal befindet sich im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> (siehe Ausschnitt Karte).

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

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

## Wärmenutzung



Ausschnitt Wärmenutzungsatlas (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 25.7.2017)

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

## 3. Richtprojekt

### 3.1 Städtebaulicher Ansatz

Aus den schwierigen Rahmenbedingungen eine Qualität machen

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

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

Städtebauliche Komposition

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

Planausschnitt Situation



## 3.2 Bebauung

### Höhhäuser

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

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



### Gewerbebauten

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

### 3.3 Freiraum

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

Planausschnitt Situation  
Freiraumkonzept



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

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

Die Bezugnahme der Gebäude zu den drei verschiedenen Freiraumelementen ist jeweils unterschiedlich. Von zentraler Bedeutung sind die Erdgeschossnutzungen, welche die Hochbauten mit dem Freiraum verzahnen. Durch eine geschickte Anordnung wird auf die Verschiedenartigkeit eingegangen, wie die einzelnen Nutzungen den Freiraum beanspruchen wollen. So ist beispielsweise die KiTa am Platzband weniger stark exponiert als die Migrolino-Filiale.

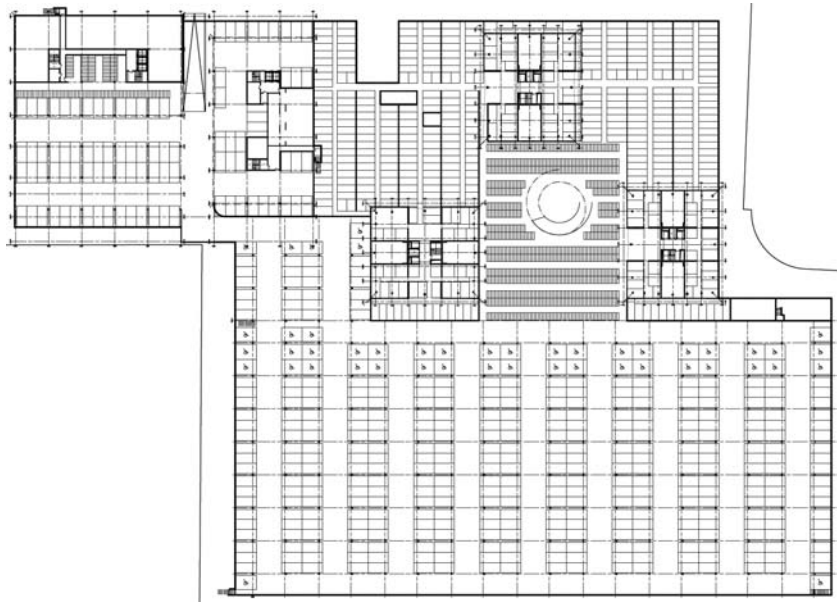
### 3.4 Erschliessung und Parkierung

#### Verkehrslösung

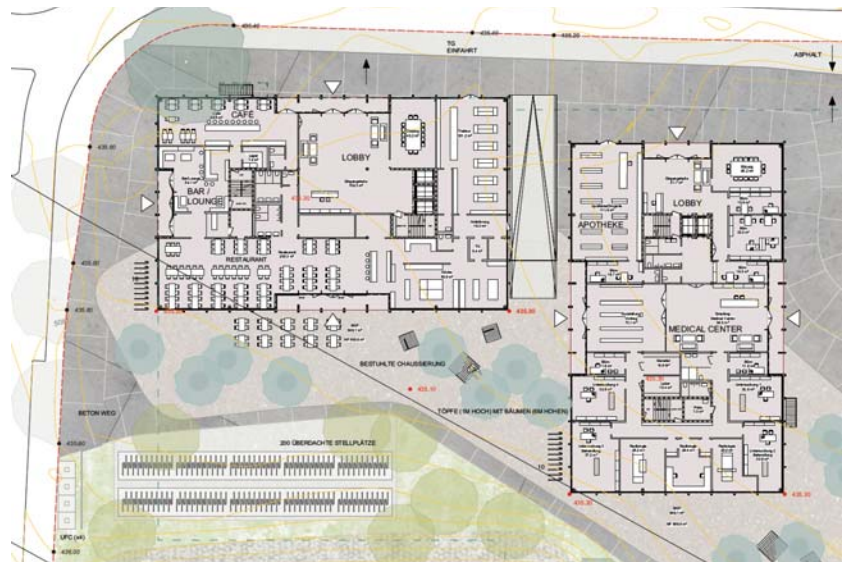
Die Tiefgarage sowie die Abstellplätze für den Güterumschlag und einzelne Besucherparkplätze werden gemäss den Vorgaben des Teilrichtplans über die Sonntalstrasse erschlossen. Das Areal ist ansonsten frei von motorisiertem Individualverkehr. Die Veloabstellplätze für den Tagesbedarf werden im Park und bei den Hauseingangsbereichen erstellt. Zusätzlich werden Veloräume mit Kinderwagenabstellplätzen im Untergeschoss zur Verfügung gestellt. Zwischen den drei Hochhäusern ist eine grosszügige Velorampe geplant, welche die Veloabstellplätze im Untergeschoss erschliesst.

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

Untergeschoss mit den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Velos



Veloabstellplätze für den Tagesbedarf im Randband und bei den Gebäudeeingänge



## 4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

### 4.1 Zweck

#### Ziele

Ziff. 1 der Bestimmungen

Der Zweckartikel des privaten Gestaltungsplans Hochbord Kat. Nr. 17413 hat eine qualitativ hochstehende Wohn- und Gewerbeüberbauung mit attraktiven Freiräumen und Fussgängerverbindungen für die Öffentlichkeit zum Ziel.

Er bezieht sich im Grundsatz auf die Zielsetzungen gemäss Art. 39a Abs. 3 BO, wonach für die Arealplanung folgende Nachweise zu erbringen sind:

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

### 4.2 Bestandteile und Geltungsbereich

#### Bestandteile

Ziff. 2 Abs. 1 der Bestimmungen

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

#### Geltungsbereich

Ziff. 2 Abs. 2 der Bestimmungen

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kat. Nr. 17413 mit einer Landfläche von insgesamt 29'426 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Ergänzendes Recht

#### Verhältnis zum übrigen Baurecht

Ziff. 3 der Bestimmungen

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

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

## 4.4 Gestaltung

### Anforderungen

Ziff. 4 Abs. 1 der Bestimmungen

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

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

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

**§ 71.** <sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

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

### Hindernisfreies Bauen

Ziff. 4 Abs. 2 der Bestimmungen

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

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

### Richtprojekt

Ziff. 4 Abs. 3–4 der Bestimmungen

Zur Vereinfachung des Vollzugs soll als Beurteilungsstandard das Richtprojekt von Cerv + Wachtl dipl. Architekten, Maier Hess Architekten und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur vom 27.9.2017 dienen. Diese zeigt exemplarisch auf, wie die Wohn- und Gewerbeüberbauung auf dem Grundstück Kat. Nr. 17413 gestaltet werden kann. Es hat auf diesem Grundstück richtungweisenden Charakter für die Überbauung, insbesondere kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Materialien, Freiräume und Erschliessung. Ortsbauliche Verbesserungen sind wünschenswert und zu unterstützen, Verschlechterungen sind abzulehnen.

## 4.5 Bebauung

### Baubereiche für Hauptgebäude

Ziff. 5 Abs. 1–2 der Bestimmungen

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

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

### Vordächer

Ziff. 5 Abs. 3 der Bestimmungen

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

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

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

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

### Bauliche Dichte

Ziff. 5 Abs. 4–5 der Bestimmungen

Die maximal zulässige Ausnützung von 205'985 m<sup>3</sup> oberirdischer Baumasse über das gesamte Gestaltungsplangebiet entspricht den Zonenvorschriften gemäss der Bau- und Zonenordnung. Gemäss der Berechnung in Kap. 2.1 entfallen davon min. 66'017.3 m<sup>3</sup> bis max. 148'411.2 m<sup>3</sup> auf die Wohnnutzung.

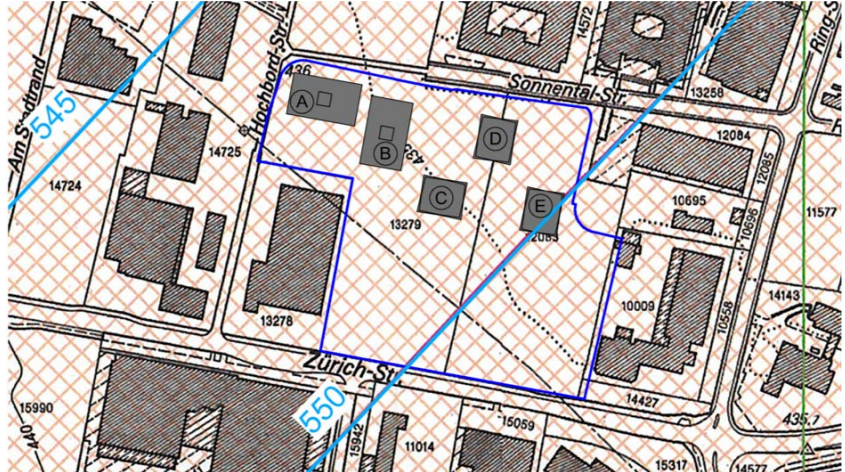
Die Baubereiche werden sowohl in ihrer Fläche (Ziff. 5 Abs. 1 GP) als auch in ihrer Höhe (Ziff. 5 Abs. 6 GP) begrenzt. Beide Masse verfügen gegenüber dem Richtprojekt über einen angemessenen Spielraum. Da dieser jedoch nicht sehr gross ausfällt, ist auch der Spielraum zur Aufteilung der oberirdischen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

## Gesamthöhe

Ziff. 5 Abs. 6 der Bestimmungen

Abgestimmt auf das Richtprojekt legt der Gestaltungsplan für jeden Baubereich eine Gesamthöhe mittels Höhenkoten über Meer fest. Neben der Verankerung des städtebaulichen Konzepts sichert die Bestimmung die Einhaltung der Vorgaben des Sicherheitszonenplans.

Höhenangaben Sicherheitszonenplan  
Flughafen Zürich inkl. Richtprojekt



## Technische Aufbauten

Ziff. 5 Abs. 7–8 der Bestimmungen

Gemäss Teilrichtplan sind technische Aufbauten insbesondere bei Hochhäusern grundsätzlich zu vermeiden resp. sie sind in den Hauptkörper des Hochhauses zu integrieren. Sofern dies nicht möglich ist, sind sie zusammengefasst einzuhausen und von den Fassaden um mindestens ihre eigene Höhe zurückzusetzen.

## Unterirdische Gebäude

Ziff. 5 Abs. 9 der Bestimmungen

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

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

## Erdgeschosshöhe

Ziff. 5 Abs. 10 der Bestimmungen

Überhohe Erdgeschosse (mind. 4.5 m) unterstützen die erwünschten Erdgeschossnutzungen und ermöglichen eine entsprechende Flexibilität bei der Nutzungsanordnung.

## Besondere Gebäude

Ziff. 5 Abs. 11 der Bestimmungen

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

Der anrechenbare Raum von besonderen Gebäuden muss bei der Baumassenberechnung berücksichtigt werden (vgl. § 258 Abs. 1 PBG). Die maximale bauliche Ausnützung gemäss Ziff. 5 Abs. 5 darf dadurch nicht überschritten werden.

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

**§ 258. <sup>1</sup> Bei der Baumassenziffer gilt der oberirdische umbaute Raum mit seinen Aussenmassen als anrechenbar.**

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

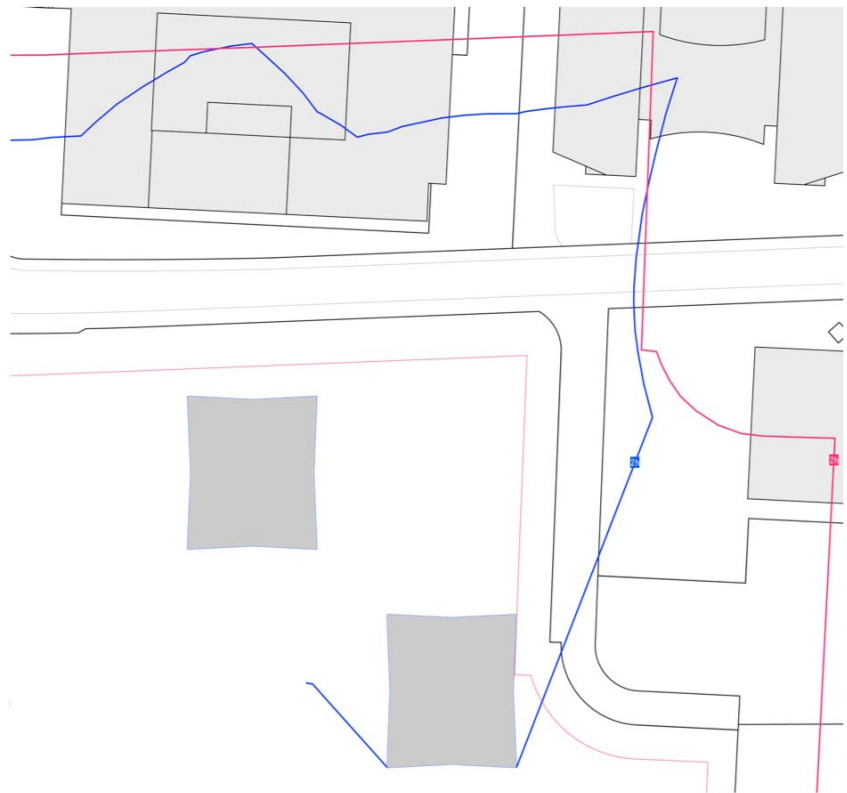
## Hochhäuser

Ziff. 5 Abs. 12 der Bestimmungen

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

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

Nachweis Schattenwurf  
(Quelle: Arbeitsgemeinschaft  
Cerv + Wachtl / Maier Hess, 24.9.2017)



blau: Hochhaus-Projekt  
rot: Vergleichs-Projekt 25m

Parameter der Solar-Simulation

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

Dachgestaltung  
Ziff. 5 Abs. 13–14 der Bestimmungen

Entsprechend dem Richtprojekt sind – mit Ausnahme von Bau-  
feld F – nur Flachdächer zulässig. Im Interesse der Wasser-  
retention und mit Rücksicht auf das Mikroklima sowie aus ge-  
stalterischen Gründen sind sie grundsätzlich, und nach ihren  
Nutzungen unterschieden, zu begrünen. Sollte dies technisch  
oder betrieblich nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar  
sein, ist dies im Baubewilligungsverfahren zu begründen.

Von der Vorschrift zur Begrünung der Flachdächer ausgenom-  
men sind Bereiche, welche als Terrasse genutzt werden.

## Gewachsener Boden

Ziff. 5 Abs. 15 der Bestimmungen

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

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

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

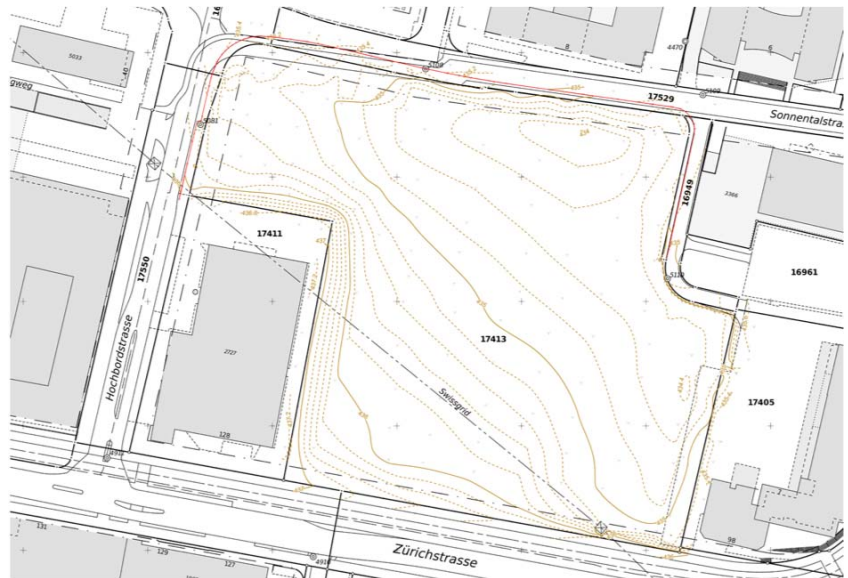
§ 5. <sup>1</sup> Gewachsener Boden ist der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens.

<sup>2</sup> Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn der Boden

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

Heute besteht im nordöstlichen Bereich des Areal eine muldenartige Verformung des Geländes. Es besteht ein beachtlicher Höhenunterschied gegenüber dem Niveau der umliegenden Strassen (rund 2–3 m). Künftige Gebäude im Bereich der Mulde wären aus städtebaulicher Sicht nicht zweckmässig. Die nachfolgende Abbildung zeigt, welche Änderungen der Höhenlinien mit dem vorliegenden Gestaltungsplan vorgenommen werden. Zusätzliche Terrainveränderungen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind zulässig.

Heutiges Terrain  
(Quelle: Gossweiler Ingenieure AG,  
6.9.2017)



Übersicht über die Anpassung der  
Höhenlinien

- blau = neue Höhenlinien
- schwarz = bestehende Höhenlinien
- orange = aufzuhebende Höhenlinien
- grün = Planungsperimeter



## 4.6 Nutzung

Nutzweise  
Ziff. 6 Abs. 1 der Bestimmungen

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

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

Das Richtprojekt sieht keine Nutzung vor, die gemäss Art. 16b Abs. 3 BO von den Bestimmungen zum minimalen Wohnanteil ausgenommen sind. Es wären dies:

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

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

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

### Publikumsorientierte Nutzungen

Ziff. 6 Abs. 2 der Bestimmungen

In dem im Ergänzungsplan Hochbord als auch im Situationsplan bezeichneten Bereich entlang der Hochbordstrasse sind in der ersten Raumtiefe publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen zu realisieren. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist gemäss Art. 16b Abs. 4 BO so anzusetzen, dass die Zugänge von der Strasse her stufenlos erreicht werden können.

### Nutzungen im Erdgeschoss

Ziff. 6 Abs. 3 der Bestimmungen

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

### Öffentliche Nutzungen

Ziff. 6 Abs. 4 der Bestimmungen

Zur Förderung der Belebung des Areals muss die Dachterrasse des Gebäudes im Baubereich C öffentlich zugänglich sein.

### Pavillon

Ziff. 6 Abs. 5 der Bestimmungen

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

## 4.7 Freiraum

### Grundsatz

Ziff. 7 Abs. 1 der Bestimmungen

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

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

### Freiraumkonzept

Ziff. 7 Abs. 2 der Bestimmungen

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

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

Das Richtprojekt sieht 54'516 m<sup>2</sup> für die Wohnnutzung vor. 15% davon entsprechen 8'177 m<sup>2</sup>. Bereits das Randband umfasst 8'600 m<sup>2</sup> und die grosse Wiese zusätzliche 6'078 m<sup>2</sup>, womit das Richtprojekt die Anforderung einhält.

### Grosse Wiese

Ziff. 7 Abs. 3 der Bestimmungen

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

### Platzband

Ziff. 7 Abs. 4 der Bestimmungen

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

### Randband

Ziff. 7 Abs. 5 der Bestimmungen

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

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

## Bepflanzung

Ziff. 7 Abs. 6–7 der Bestimmungen

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

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

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

## Baumreihe

Ziff. 7 Abs. 8 der Bestimmungen

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

Entlang der Sonnenttalstrasse wird die Vorgabe so umgesetzt, dass die Bäume im Strassenraum prägend in Erscheinung treten. Aufgrund der gewählten Hochhauskonzeption mit durchfliessendem Freiraum erfolgt die Pflanzung nicht in Reihen.

## 4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung

### Zu- und Wegfahrt

Ziff. 8 Abs. 1 der Bestimmungen

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

Die Zu- und Wegfahrt der zentralen Tiefgarage an der Sonnenttalstrasse erfolgen über dieselbe Rampe.

### Öffentliche Fusswege

Ziff. 8 Abs. 2 der Bestimmungen

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

### Notzufahrt

Ziff. 8 Abs. 3 der Bestimmungen

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

### Veloabstellplätze

Ziff. 8 Abs. 4 der Bestimmungen

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

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

Wohnen	1 VP / 40 m <sup>2</sup> GNF
Verkauf, tägliche Güter / Lebensmittel	1 VP / 100 m <sup>2</sup> GNF
Verkauf, Nicht-Lebensmittel	1 VP / 400 m <sup>2</sup> GNF
Gastgewerbe	1 VP / 5 – 10 Sitzplätze
Dienstleistung / Kleingewerbe	1 VP / 200 – 400 m <sup>2</sup> GNF
Industrie / Gewerbe	1 VP / 500 – 1000 m <sup>2</sup> GNF

Das Richtprojekt umfasst folgende Geschossflächen:

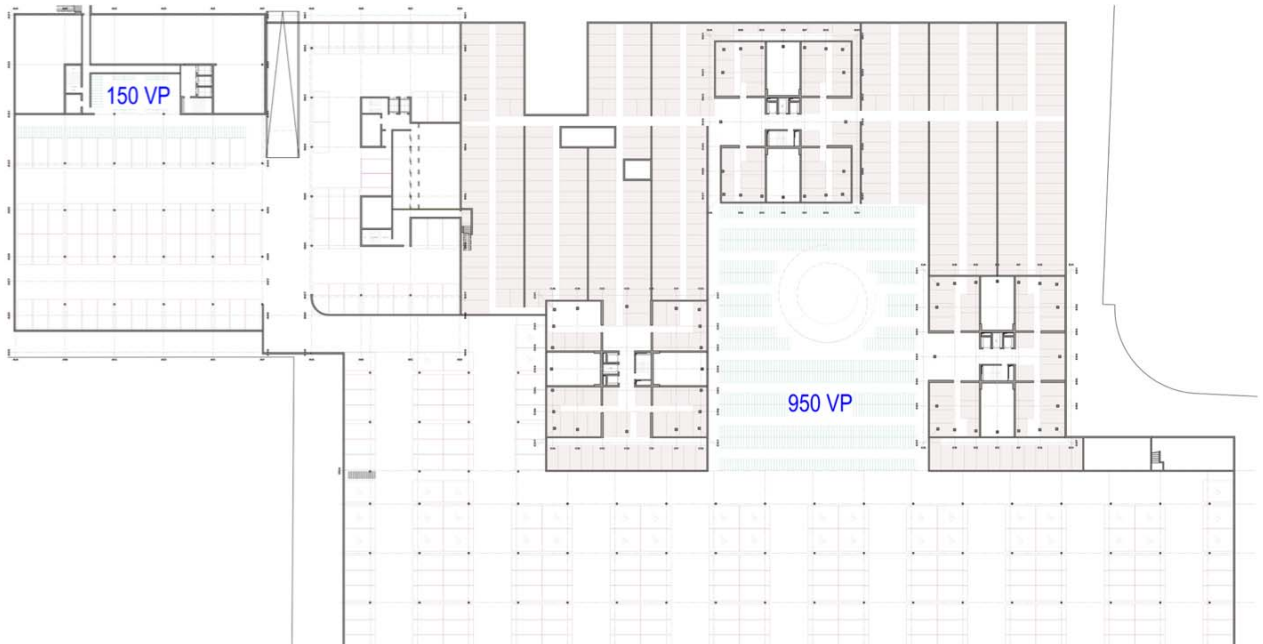
- Wohnnutzung: 54'516 m<sup>2</sup>
- Gewerbe / Dienstleistung: 16'229 m<sup>2</sup>
- Gastronomie: 500 m<sup>2</sup> (= ca. 100 Sitzplätze)

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

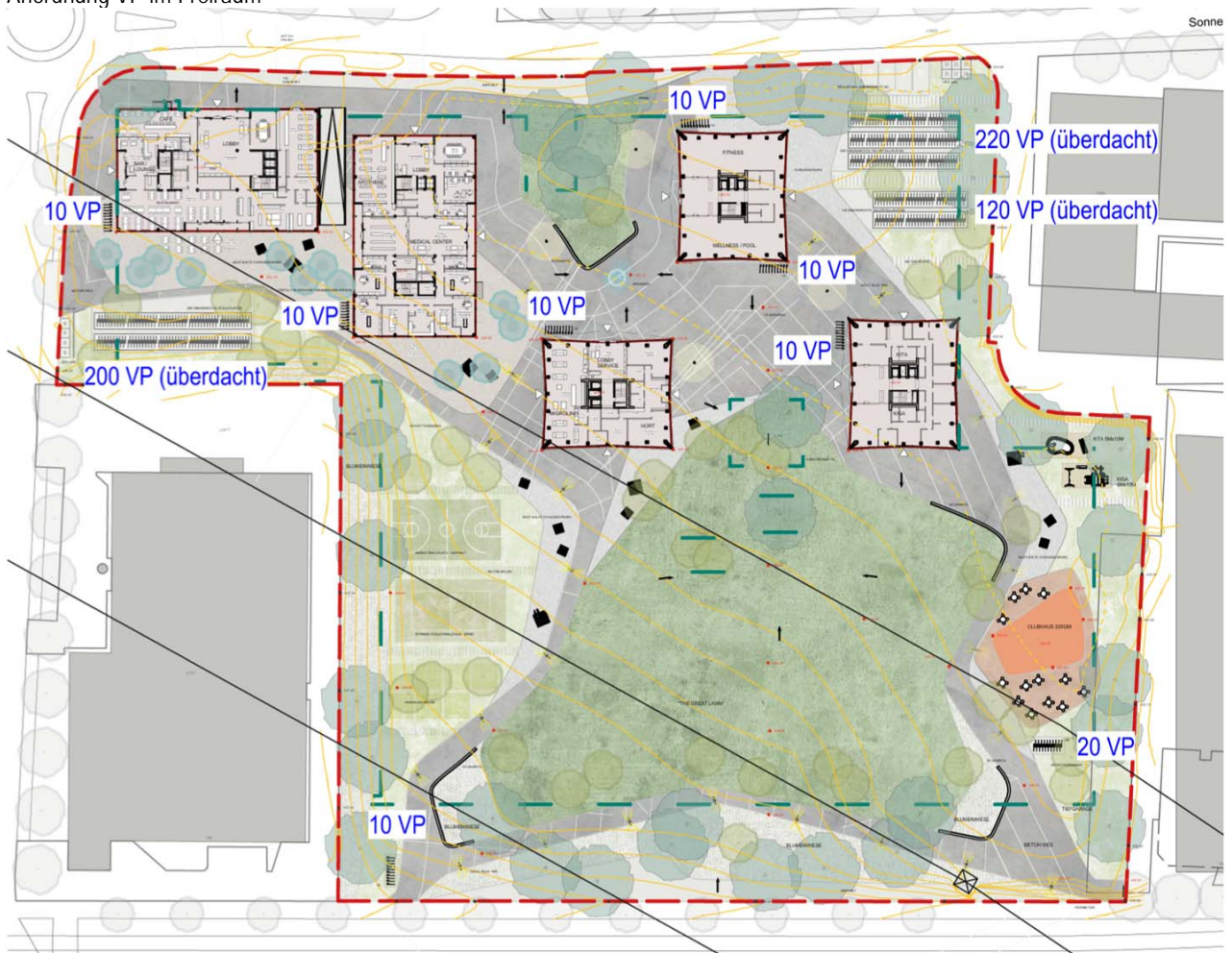
Nutzung	Min. Anzahl VP	Max. Anzahl VP
Wohnen	1'363	1'363
Dienstleistung	41	81
Gastronomie	10	20
Total	1'413	1'464

Die nachstehenden Abbildungen zeigen, wo die gemäss Richtprojekt geplanten 1'730 Veloabstellplätze angeordnet sind.

Anordnung VP in der Tiefgarage



Anordnung VP im Freiraum



## Autoabstellplätze

Ziff. 8 Abs. 5–7 der Bestimmungen

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

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

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

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

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

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

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

Berechnung Grenzbedarf

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

Berechnung massgeblicher Bedarf

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

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

Eine angemessene Anzahl der Parkplätze ist als rollstuhlgerechte Abstellplätze auszubauen und zu bezeichnen

## 4.9 Umwelt

### Nachhaltigkeit/Energie

Ziff. 9 Abs. 1–2 der Bestimmungen

Im Richtprojekt ist vorgesehen, für die Bereitstellung der für den Betrieb der Überbauung notwendigen, von aussen zugeführten Energie nicht mehr Treibhausgase (CO<sub>2</sub>) entstehen zu lassen als bei einem Vergleichsprojekt, welches die aktuellen Vorgaben für MINERGIE erfüllt. Für den Vergleich war der europäische Strommix (UCTE) massgebend und es wurden keine Abzüge für Prozessenergie und dergleichen gemacht.

### Lärmempfindlichkeitsstufe

Ziff. 9 Abs. 3 der Bestimmungen

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

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

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

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

### Lärmschutzanlagen

Ziff. 9 Abs. 4 der Bestimmungen

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

## 4.10 Versorgung und Entsorgung

### Werkleitungen

Ziff. 10 Abs. 1–2 der Bestimmungen

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

### Entwässerung

Ziff. 10 Abs. 3–4 der Bestimmungen

Das Areal wird im Teil-Trennsystem entwässert. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen. Es wird davon ausgegangen, dass die Retention des ganzen Areals gesamthaft für alle Baubereiche gelöst wird. Hierfür ist eine grosszügige Fläche im südwestlichen Teil des Areals vorgesehen.

### Abfälle

Ziff. 10 Abs. 5 der Bestimmungen

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

## 4.11 Etappierung

### Bauten und Anlagen

Ziff. 11 Abs. 1–4 der Bestimmungen

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

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

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

## 4.12 Schlussbestimmung

### Inkrafttreten

Ziff. 12 Abs. 1 der Bestimmungen

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

## 5. Provisorischer Ablauf und Mitwirkungsverfahren

### 5.1 Übersicht Gesamtablauf

September 2016 – Juni 2017	Erarbeitung Richtprojekt
Juli 2017	Charrette-Verfahren Freiraum
Juli – Oktober 2017	Gestaltungsplanaufstellung durch den Grundeigentümer mit Einbezug der Stadtbildkommission und des Planungsausschusses
6. Oktober 2017	Eingabe des Gestaltungsplanentwurfs durch die Grundeigentümerin an die Stadt
	Verabschiedung z.H. Mitwirkungsverfahren durch den Stadtrat
	Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG während 60 Tagen Anhörung Nachbargemeinden und Region Vorprüfung durch das ARE
	Behandlung der Einwendungen / Anpassung der Planvorlagen aufgrund öffentlicher Auflage und Vorprüfung ARE
	Aufstellen des Gestaltungsplans durch die Grundeigentümerin und Einreichen an die Stadt
	Verabschiedung durch Planungsausschuss zuhanden Stadtrat
	Zustimmung durch Stadtrat
	Genehmigung durch die Baudirektion
	Rekursfrist (30 Tage)
	Publikation Rechtskraftbescheinigung = Inkrafttreten GP

## 5.2 Öffentliche Auflage

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 des Raumplanungsgesetzes und § 7 PBG. Es ist kein Rechtsmittelverfahren.

Allfällige Einwendungen werden nach der öffentlichen Auflage behandelt.

## 5.3 Anhörung

Die Stellungnahmen der Nachbargemeinden sowie der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) werden nach Erhalt hier aufgeführt.

## 5.4 Vorprüfung durch ARE

Parallel zur öffentlichen Auflage und zur Anhörung wird der private Gestaltungsplan Hochbord Kat. Nr. 17413 dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die Erkenntnisse aus diesem Bericht werden im Rahmen der Überarbeitung der Gestaltungsplanunterlagen nach Möglichkeit berücksichtigt.