



Stadt Dübendorf

---

Teilrevision Richtplanung

# Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord

Festsetzung

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderats

Der Präsident:

Der Schreiber

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**ADPArchitekten**

Suter • von Känel • Wild • AG  
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt  
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch  
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

32184 – 23.11.2015

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 1. Gebietsausrichtung       | 3  |
| 2. Städtebauliche Typologie | 4  |
| 3. Hochhäuser               | 6  |
| 4. Freiraum                 | 7  |
| 5. Nutzung                  | 10 |
| 6. Erschliessung            | 11 |
| 7. Baufeldentwicklung       | 12 |

Karte "Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord", 1:2500

# 1. Gebietsausrichtung

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Festlegung                          | Um das Hochbord als neues städtisches Zentrum mit einer gelebten Mischnutzung und einer robusten Bebauungsstruktur vor den Toren Zürichs zu positionieren, sind qualitativ hochwertige Projekte einzufordern. Mit dem Teilrichtplan werden Rahmenbedingungen definiert, wie das Gebiet entwickelt werden soll.                                                       |
| Hohe Standortgunst                  | Das Gebiet Hochbord ist eines der dynamischen Entwicklungsgebiete in der Flughafenregion Glattal. Der wichtige Mosaikstein in der Netzstadt Glattal verfügt über eine hervorragende Erschliessung. Durch die Anbindung an die S-Bahn (Bahnhof Stettbach) und an die Glattalbahn sind das Stadtzentrum Zürich und der Flughafen Zürich in wenigen Minuten erreichbar. |
| Quartierherz mit Schwerpunkt Wohnen | Die Assoziationen zu "Hochbord" lauten heute Einkaufen, Sport (Tennis) und Gewerbe. Damit das Gebiet Hochbord als Gesamtes zu einem lebendigen Mischquartier wird, muss die Nutzung Wohnen - wie in anderen Zentrumsgebieten in diesem Raum (z.B. Glattpark und Leutschenbach) - etabliert werden. Die Zielgrösse beträgt 60% Wohnen.                                |
| Funktionierendes Quartierleben      | Darüber hinaus muss eine eigene Identität geschaffen und das Zusammenleben gefördert werden. Die Stadt übernimmt diese Aufgabe zusammen mit einem noch zu gründenden Gebietsverein.                                                                                                                                                                                  |

## 2. Städtebauliche Typologie

### Festlegung

Das Gebiet wird mit einem Konglomerat der beiden Bebauungstypen "Block" und "Hochhaus" überbaut.

### Robuste Bebauungsstruktur

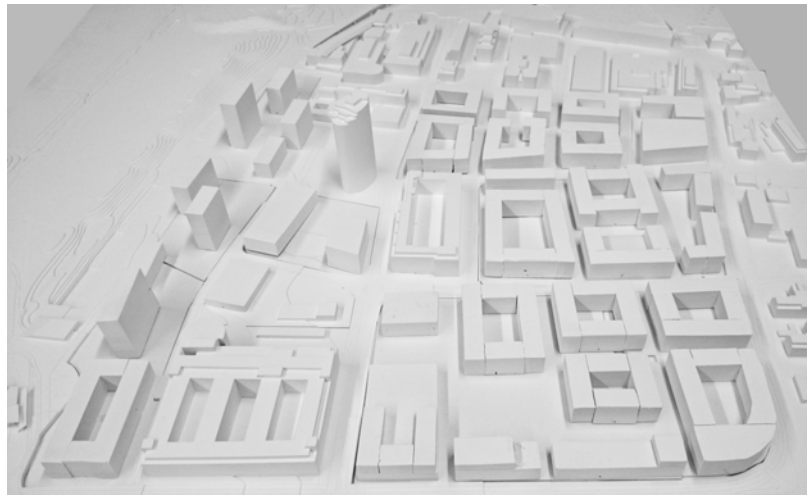
Merkmal des Gebiets ist die robuste, städtebauliche Grundstruktur mit den Blockbebauungen und den hochwertigen Hochhäusern. Die verkehrsfreie Hochbordstrasse und der Freiraum beim Jabee-Tower bilden die Mitte des Quartiers.

### Bebauungstypen: Zusammenspiel Block und Hochhaus

Das Gebiet Hochbord bildet eine eigenständige Insel, wobei an den Rändern Zürichstrasse und Ringstrasse auf der dem Gebiet Hochbord gegenüberliegenden Seite ebenfalls eine gleichwertige Bebauung anzustreben ist.

Der Bebauungsgrundtyp ist der stabile eigenständig wirkende "Block". Hochhäuser oder kompakte Baukörper mit integrierten oder selbständigen Hochhäusern sind an ausgewählten Orten erwünscht respektive an Orten zulässig, wo die Verträglichkeit nachgewiesen ist.

Zwischenformen wie offene oder aufgelöste Blockbebauungen oder in Blockbebauungen integrierte Hochhäuser sind möglich. Es sind in allen Fällen ruhige Gebäudeformen mit klaren Geometrien zu wählen. Entlang dem Chästrägerweg ist eine stark durchgrünte Bebauung mit Hochhäusern anzustreben.



Blockbebauung als Grundtyp



Hochhäuser an ausgewählten Orten

### Angemessene bauliche Dichte und Gebäudehöhen

Das Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung ist für eine Bebauung in einer urbanen, hohen Dichte sehr gut geeignet. Die bauliche Dichte von  $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (Baumassenziffer) kann städtebaulich gut umgesetzt und die eingeforderte Wohnqualität gewährleistet werden.

Die Gebäude mit einer Höhe von rund 20 bis 25 m entsprechen der urbanen, hohen Dichte (u.a. Ermöglichung überhoher Erdgeschosse) und es entsteht eine angenehme Proportion der Strassenräume.

### Gut geschnittene Baufelder

Die orthogonale Erschliessungsstruktur gibt die klar geschnittenen Baufelder vor. Bauten auf der Baulinie tragen wesentlich zur Erkennbarkeit des Ordnungsmusters und zu einem ruhigen Strassenbild bei.

Entlang der Zürichstrasse und Ringstrasse dominiert eine hohe geschlossene Bebauung (Ausnahme Korridor Hochspannungseleitung).

### Bahnhofplatz Stettbach als Auftakt zum Hochbord

Der Auftakt ins Gebiet bildet der Bahnhofplatz Stettbach. Der Platz wird mit einem markanten Gebäude gefasst.

### 3. Hochhäuser

#### Festlegung

Für Hochhäuser gelten erhöhte Anforderungen, deren Nachweis mittels eines Gestaltungsplans erfolgt, der auf einem qualifizierten Konkurrenzverfahren gründet.

#### Überzeugende Hochhäuser als Gebietsmerkmale

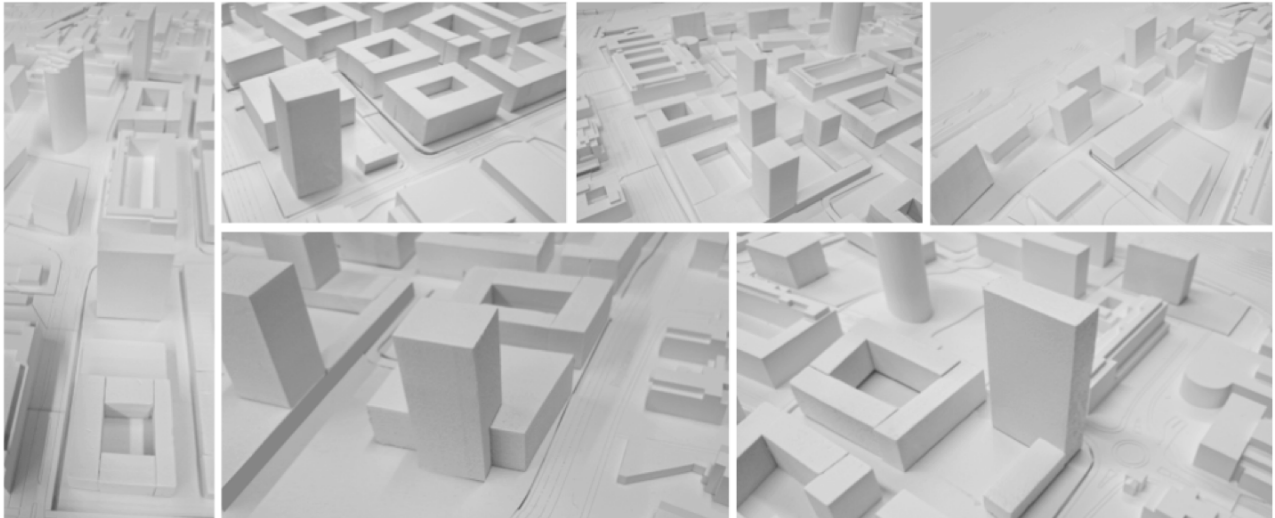


Im Gebiet Hochbord sind Hochhäuser grundsätzlich verträglich (vgl. Hochhausstrategie ZPG). Aufgrund der Vorschriften zum zulässigen Schattenwurf wird die Platzierung nicht nur städtebaulich vorgenommen. Deshalb ist eine Betrachtung des Einzelfalls (Stellung und Höhe des Hochhauses) anhand eines Richtprojektes erforderlich. Für Hochhäuser werden folgende spezifischen Anforderungen definiert:

- Die Hochhäuser befinden sich in direkter räumlicher Beziehung zur Ringstrasse, Zürichstrasse oder Hochbordstrasse. Geeignete Hochhausstandorte ergeben sich auch aus einer durch das Hochhaus sich ergebenden besonderen Lage.
- Die Chancen eines grosszügigen Freiraums sind zu nutzen. Der Zugang zum Hochhaus muss hindernisfrei über den primären oder sekundären Strassenraum erfolgen.
- Hochhäuser müssen mit mindestens einer Fassade auf dem Terrain (öffentlicher Aussenraum) stehen.
- Die Hochhäuser zeichnen sich durch eine klare Form aus.
- Flächendeckende Sockelgeschosse sind zu vermeiden. Im Gebiet östlich der Hochbordstrasse ("Blocküberbauungen") sind Kombinationen mit Sockelbauten erwünscht, damit die Raumkanten (Grundstruktur Block) spürbar sind.
- Auf den Baufeldern entlang der Bahnlinie müssen die Hochhäuser ein Gesamtensemble bilden. Die längere Gebäudeseite der Hochhäuser ist parallel zur Bahnlinie zu stellen. Die verträgliche Hochhaushöhe beträgt in diesem Gebietsteil rund 60 m.
- In den übrigen Gebieten ist die Gebäudehöhe im Rahmen der Gestaltungsplanverfahren zu ermitteln. Höhen über 100 m sind jedoch höchstens an städtebaulich bedeutenden Orten verträglich.
- Technische Aufbauten sind zu vermeiden. Das heisst 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.

#### Einfügung von Hochhäusern

In die Grundstruktur können Hochhäuser gemäss den formulierten Anforderungen eingestreut werden. Nachfolgend sind exemplarisch einige mögliche Standorte und Hochhausausbildungen dargestellt.



Von oben links nach unten rechts: Gefasste Hochbordstrasse mit Hochhäusern und Blockrandbebauungen; Beispiele Hochhäuser mit Sockelgeschoss im Umfang Hochhausgrundriss; Hochhausbereich West mit Gebäudehöhe max. 60 m; Möglicher Hochhausstandort zur Abgrenzung Areal Hochbord am Knoten Zürcherstrasse - Ringstrasse; Möglicher Hochhausstandort zur Abgrenzung Areal Hochbord an Kreuzung Ringstrasse - Lagerstrasse; Hochhaus am Kreisels Hochbordstrasse - Lagerstrasse als Eingangstor seitens Industriezone.

## 4. Freiraum

### Festlegung

Die Strassenräume und die baufeldbezogenen Aussenräume sind entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion zu gestalten und zu begrünen.

### Strassenräume als tragende Grundstruktur

Die Strassenräume tragen wesentlich zur Grundstruktur des Gebiets Hochbord bei. Sie sind die prioritären Aufenthalts- und Durchgangsräume. Es werden drei Kategorien unterschieden:

#### Hochbordstrasse (Primäre Achse)

- Die Hochbordstrasse bildet die primäre Achse im Gebiet. Sie durchquert das Gebiet als beidseitig baumbestandene Strasse. Die autofreie Hochbordstrasse bildet zwischen den beiden Kreiseln als Quartierboulevard das Quartierzentrum. Durch die publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss wird der öffentliche Raum belebt.

#### Sekundäre Achsen

- Sekundäre Achsen sind die quer zur Hochbordstrasse verlaufenden Sonnentalsstrasse, Industriestrasse, Lagerstrasse und Neugutstrasse. Sie sind an ihrer Südseite mit einer Baumreihe begrünt. Sie dienen als rückwertiger Erschliessungsraum für den motorisierten Individualverkehr.

#### Tertiäre Achsen

- Die tertiären Achsen umfassen die parallel zur Hochbordstrasse und senkrecht zu den sekundären Achsen verlaufenden – teils nicht durchgehenden – Strassen. Gestalterisch und städtebaulich ordnen sie sich der Hochbordstrasse und den sekundären Achsen unter und sind unbegrünt. Sie dienen zusammen mit den sekundären Achsen als rückwertiger Erschliessungsraum für den motorisierten Individualverkehr.

#### Prinzipquerschnitt Hochbordstrasse



#### Prinzipquerschnitt Sekundäre Achsen



#### Baufeldbezogene Freiräume für unterschiedliche Nutzer

In Ergänzung zu den Strassenräumen sind die Freiräume auf den Baufeldern wichtig für den Aussenaufenthalt. Die öffentlich zugänglichen Aussenräume müssen daher in räumlicher Beziehung zu den Strassenräumen stehen.

#### Zentraler Park Jabee Tower

Der zentrale Park beim Jabee-Tower dient Anwohnern und Beschäftigten als Aufenthalts-, Begegnungs- und Erholungsraum. Er ist öffentlich zugänglich. Die langfristige Nutzung ist mit Gestaltungsplan und Baubewilligung gesichert.

Öffentliche Vorbereiche und halbprivate  
Innenhöfe

Bei den Block- und Blockrandbauten ist der strassenseitige Gebäudevorbereich von entscheidender Bedeutung. Je nach Nutzung ist er öffentlich zugänglich (publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss) oder als halbprivate Vorgartenzone (Wohnungen im Hochparterre) auszugestalten. Die öffentlich zugänglichen Freiräume dürfen zu den anstossenden Strassenräumen nicht mit baulichen Mitteln abgegrenzt werden. Sie bilden mit dem angrenzenden Strassen- oder Platzraum eine gestalterische Einheit.

Die Innenhöfe der Blockbebauungen werden in erster Linie von den jeweiligen Bewohnern genutzt. Sie haben jedoch öffentlich zugängliche diagonale Wege aufzuweisen. Bei offenen Blockstrukturen ist ein gemeinsamer Freiraum von nebeneinander liegenden Überbauungen anzustreben.

Parkartige Freiräume bei Hochhäusern

Bei Hochhausbebauungen entsteht durch den kleineren Fussabdruck der Gebäude und die Freihaltung infolge des Schattenwurfes jeweils ein grösserer Freiraum. Dieser muss öffentlich zugänglich sein.

Gestaltung

Die Freiräume sind wo möglich naturnah zu gestalten und grosszügig zu begrünen. Sie haben eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen, damit sie als Erholungsraum gerne genutzt werden.

Im Leitungsbereich der Hochspannungsleitung ist darauf zu achten, dass nur niedrigwachsende Bäume zum Einsatz kommen oder diese auf max. 10 m Höhe gepflegt werden.

Allmend Stettbach

Obwohl ausserhalb des Perimeters Hochbord, ist die Allmend Stettbach in unmittelbare Nachbarschaft auf Stadtzürcher Boden ein grosser Grünraum mit Potenzial für eine sanfte Nutzung. Aus dem Gebiet Hochbord ist hierzu ein direkterer Zugang sicherzustellen.

## 5. Nutzung

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Festlegung                                   | An geeigneten Lagen ist in der Nutzungsplanung ein hoher Wohnanteil zuzulassen sowie publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss vorzuschreiben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Wohnen in der Gebietsmitte                   | Die Wohnnutzung im Zentrum des Gebietes ist für ein funktionierendes Quartierleben von höchster Bedeutung. Die attraktiven Wohnstandorte befinden sich im Inneren und im Westen des Areals. Mischnutzungen von Dienstleistungen und Wohnungen in einem Gebäude sind wirtschaftlich unattraktiv und tragen wenig zu einem qualitätsvollen Nebeneinander bei. Im Gegensatz dazu tragen attraktive Erdgeschossnutzungen zu einem qualitätsvollen Nebeneinander bei. Aufgrund der hohen Lärm- und Verkehrsbelastung ist Wohnen an der Zürichstrasse und Ringstrasse nur in den obersten Geschossen geeignet.                                                                                                                                           |
| Differenzierte Wohnanteile                   | Hinsichtlich der Wohnanteile ist eine differenzierte Zuteilung vorzunehmen. Durch eine Beschränkung des Wohnanteils an den Rändern des Gebiets (Zürichstrasse und Ringstrasse) wird eine Durchmischung sichergestellt. Aufgrund der unterschiedlichen Absichten der Investoren ergibt sich eine Mischnutzung im Zielbereich von 50% im gesamten Zentrumsgebiet. Ein Zwang zur Mischung innerhalb von Überbauungen ist jedoch unbedingt zu vermeiden. Die Wohnnutzung wird im gesamten kantonalen Zentrumsgebiet aufgrund der Zonierung nicht mehr als die Hälfte ausmachen.                                                                                                                                                                        |
| Konzentrierte publikumsorientierte Nutzungen | Zur Quartierbelebung sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen (Verkaufsnutzungen, Gastronomie usw.) einzufordern. Aufgrund der Frequentierung sind diese am zentralen Abschnitt der Hochbordstrasse, dem Bahnhofplatz Stettbach sowie der Ringstrasse und Zürcherstrasse zu konzentrieren. Erwünscht sind auch weitere, gebietsbelebende Nutzungen wie Privatschulen oder Sporteinrichtungen. Sie sind von der Anrechnung an den Wohnanteil ausgenommen. Eine öffentliche Schule ist im Gebiet Hochbord aufgrund der Schulraumplanung nicht erforderlich. Im Gebiet Hochbord werden stark verkehrserzeugende Nutzungen (SVN) ausgeschlossen. Sie sind nur im Bereich zwischen der Lagerstrasse und der Überlandstrasse / Glatt zulässig. |
| Ergänzende Dienstleistungsnutzungen          | Dienstleistungen sind in erster Linie entlang der Zürichstrasse und Ringstrasse anzuordnen. Im Weiteren sind sie auch innerhalb der Gevierte östlich der Hochbordstrasse in beschränktem Mass erwünscht, um eine gewisse Durchmischung der Zentrumszone zu erreichen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## 6. Erschliessung

|            |                                                                                                       |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Festlegung | Abgestimmt auf die Strassenhierarchien sind in der Nutzungsplanung die Lagen der Zufahrten zu regeln. |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Nachfrageorientierter öffentlicher Verkehr

Die Erschliessung mit dem öffentlichem Verkehr ist sehr gut.

#### S-Bahn

Der S-Bahnanschluss am Bahnhof Stettbach bildet die wichtigste Anbindung des Areals an den regionalen und überregionalen öffentlichen Verkehr.

#### Glattalbahn

Die Glattalbahn ist die wichtigste lokale, respektive regionale öffentliche Verkehrsverbindung. Die beiden bestehenden Haltestellen am Arealrand erschliessen das Gebiet Hochbord ausreichend.

#### Bus Verkehrsbetriebe Glattal

Innerhalb des Areals stellt die Buslinie 760 der Verkehrsbetriebe Glattal die lokale Anbindung an das Stadtzentrum Dübendorf sowie die Bahnhöfe Dübendorf und Stettbach sicher. Im Norden verbindet die Buslinie 759 das Hochbord mit Schwamendingen, dem Flughafen und dem Gebiet nördlich des Flugplatz Dübendorfs.

### Angebotsorientierter Autoverkehr

Für den motorisierten Individualverkehr wird das Gebiet über die Hochbordstrasse (Nord und Süd) sowie über die Neugutstrasse erschlossen. Von der Hochbordstrasse abgehend erfolgt eine rückwärtige Erschliessung der Baufelder. Zufahrten zu den Tiefgaragen sind an den sekundären oder tertiären Achsen anzuordnen. Es sind in der Regel keine oberirdischen Parkplätze zulässig. Die Abstellplatzzahl für Autos richtet sich nach der kommunalen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze.

|            |                                                                                        |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Festlegung | Ergänzend zu den Festlegungen im Quartierplan sind weitere Wegverbindungen anzuordnen. |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|

### Direkte Fuss- und Veloverbindungen

Das Gebiet wird durch ein dichtes Netz von Fuss- und Veloverbindungen erschlossen. Die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und weitere Ziele wie das Stadtzentrum Dübendorf sind auf direkten Wegen erreichbar.

Die Abstellplatzzahl für Velos richtet sich nach der kommunalen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze.

|            |                                                                                                         |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Festlegung | In der Nutzungsplanung ist festzulegen, dass die Pegelwerte gemäss Planungswerte (LSV) einzuhalten ist. |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Lärmschutz

Die Wohnungen sind so anzuordnen, dass eine möglichst geringe Lärmbelastung vorhanden ist. Auch im Freiraum sollten möglichst grosse Bereiche nur eine geringe Lärmbelastung aufweisen.

# 7. Baufeldentwicklung

## Festlegung

Vor dem Hintergrund der relativ grossen Flexibilität in der Bebauungstypologie ist im Rahmen der Baufeldentwicklung eine qualitativ hochwertigen Architektur einzufordern.

## Ansprechende Architektur

In sich geschlossene Einzelbaukompositionen stehen grossräumig zueinander in Beziehung. Der architektonische Ausdruck ist zweitrangig. Ziel ist es, die heterogene Bebauungsstruktur mit in sich ruhenden, eigenständigen Gebäudevolumen weiterzuentwickeln. Die Gebäude sind klar auf die primären und sekundären Erschliessungsräume ausgerichtet. Die Gebäudevolumen definieren klar lesbare Freiräume (Hof/Strasse/Gasse/ Platz).

## Baufeldbezogene Betrachtung

Die Entwicklung ist grundsätzlich baufeldweise anzugehen (Entwicklungseinheit). Infolge unterschiedlichen Grundeigentums bzw. aufgrund einer etappierten Realisierung ist eine Unterteilung in Etappen (z.B. Gestaltungsplan) unvermeidbar. Als Basis ist vom Erstentwickler eine Gesamtkonzeption (in Optionen) über die gesamte Entwicklungseinheit darzulegen. Die zweckmässige Gestaltungsplaneinheit ist im Einzelfall nachzuweisen. Der Nachweis ist für die weiteren Bauwilligen nicht verbindlich.

Auf Baufeldern wo sich aufgrund äusserer Einflüsse und gesetzlicher Vorgaben wie Grundwasserschutz, Strahlungsschutz bei Hochspannungsleitung, Lärmschutz oder Störfallvorsorge Einschränkungen ergeben, sind im Einzelfall spezifische Lösungen zu erarbeiten.

Bei der Hochspannungsleitung entstehen zwar keine Einschränkungen aufgrund der NIS-Verordnung (Einzonung vor Inkrafttreten der Verordnung), im Bereich von 40 m ab der Leitungssachse ist jedoch mit Einschränkungen für Wohnnutzung aufgrund der Wohnhygiene zu rechnen. Im Anlagenbereich von 25.7 m ab Leitungssachse gelten Auflagen bezüglich Bauhöhe, im Leitungsbereich gemäss Leitungsverordnung LeV (10.7 m ab Leitungssachse) darf nicht gebaut werden. Ausserdem benötigen sämtliche Bauten und Kandelaber im Leitungsbereich eine Ausnahmegewilligung des Eidgenössischen Starkstrominspektorats ESTI. Dieses wird durch den Leitungseigentümer Swissgrid bzw. seinen Dienstleister eingereicht.

Zufriedenstellende  
Zwischenzustände

Die aufgrund der unterschiedlichen Realisierungszeitpunkte entstehenden Zwischenzustände müssen städtebaulich und architektonisch überzeugen. Brachflächen und Leerstände sollen auf geeignete Weise zwischengenutzt werden.

Qualitätssicherung

Die Qualitätssicherung kann entweder über den jeweiligen Gestaltungsplan (Anforderung besonders gute Gestaltung, darzulegen in den aus den Konkurrenzverfahren resultierenden Richtprojekten) oder im Baubewilligungsverfahren erfolgen. In beiden Fällen erfolgt die Beurteilung durch eine behördliche Fachkommission.