



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan
Hochbord Kat. Nr. 16939 und Kat. Nr. 16938

Erläuternder Bericht

nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Stand:
Anhörung, öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung



Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

info@skw.ch

32513 – 23.8.2012

Auftraggeber

Losinger Marazzi AG, Zürich
Margarita Jansen-Alcayde, Sennen Kauz, Pascal Mirallié

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich
Fabio Trussardi, Olaf Wolter
Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Zürich
Michel Gübeli, Benedict Ramser

Inhalt		
	1. Einleitung	4
	1.1 Ausgangslage	4
	1.2 Planungsgrundlagen	5
	1.3 Verfahren	12
	1.4 Inhalte Gestaltungsplan	12
	2. Richtprojekt	13
	2.1 Grundsatz	13
	2.2 Bebauung	13
	2.3 Freiraum	14
	2.4 Erschliessung und Parkierung	15
	3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	16
	3.1 Allgemeine Bestimmungen	16
	3.2 Nutzung	17
	3.3 Bebauung	17
	3.4 Freiraum	18
	3.5 Gestaltung	18
	3.6 Erschliessung	19
	3.7 Lärmschutz	25
	3.8 Energie und Wärmerversorgung	26
	3.9 Schlussbestimmungen	26
	4. Mitwirkung	27
	4.1 Öffentliche Auflage	27
	4.2 Vorprüfung ARE	27
	5. Auswirkungen	28
	6. Verfahrensablauf	30

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Bebauungsabsicht

Die Losinger Marazzi AG plant im Auftrag des Vereins "Lycée Français Marie Curie de Zurich" die Errichtung einer Schulanlage für das Lycée Français Marie Curie de Zurich (LFZ) auf dem Grundstück Kat. Nr. 16939 im Gebiet Hochbord der Stadt Dübendorf.

Das LFZ ist heute auf drei verschiedene Standorte in der Stadt Dübendorf verteilt: Zürichstrasse (Bahnhof Stettbach), Tobelacker (Gockhausen) und Ursprung (Gockhausen). Aktuell besuchen rund 700 Schülerinnen und Schüler das LFZ, verteilt auf die drei Stufen "Maternelle" (Kindergarten) mit 125 Schülerinnen und Schülern, "Elémentaire" (Primarschule) mit 300 Schülerinnen und Schülern und "Collège"/"Lycée" (Sekundarstufe I und II) mit 260 Schülerinnen und Schülern. Das LFZ beschäftigt rund 100 Angestellte. Geplant ist, die drei Schulstandorte an einem Ort zusammenzufassen.

Das Grundstück Kat. Nr. 16939 im Hochbord wurde gewählt, weil es über eine ausreichende Grösse verfügt, verkehrstechnisch optimal gelegen ist und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist. Zudem befindet es sich in der Nähe der bestehenden Standorte des LFZ und gewährleistet für einen Grossteil der Schülerinnen und Schüler des LFZ einen Schulweg in bisheriger Länge.

Das Grundstück Kat. Nr. 16939 ist im Besitz der Stadtgemeinde Zürich. Diese beabsichtigt, das Grundstück dem LFZ im Bau-recht abzugeben.

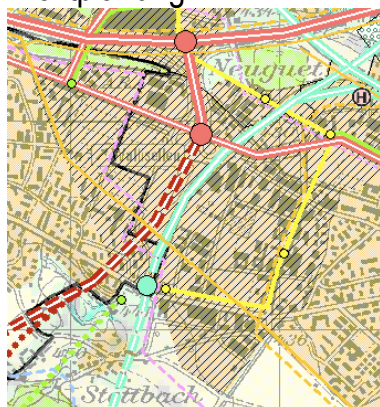
Kat. Nr. 16938: Noch keine
konkreten Bebauungsabsichten

Das angrenzende Grundstück Kat. Nr. 16938 wurde auf Wunsch der Stadt Dübendorf in den Gestaltungsplan einbezogen. Grund ist unter anderem die gemeinsame Erschliessung über die Lagerstrasse. Für das Grundstück bestehen noch keine konkreten Überbauungsabsichten.

Situation mit Perimeter
Gestaltungsplan



Richtplanung



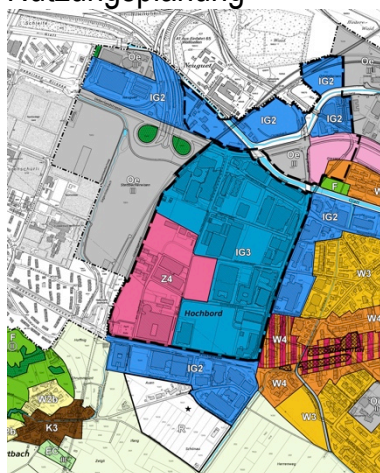
1.2 Planungsgrundlagen

Das Gebiet Hochbord ist im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet festgelegt (schwarze Schraffur). Bei Planungen in den Zentrumsgebieten sind unter anderem folgende Grundsätze wegleitend:

- Dichte Siedlungsteile (Ausnützung deutlich über § 49a PBG) mit hoher Siedlungsqualität, in der Regel Mischnutzungen schaffen
- Freiraum bedarfsgerecht strukturieren
- Erschliessung überdurchschnittlich auf öffentlichen Verkehr und Fuss-/Veloverkehr ausrichten
- Öffentliche Einrichtungen zielgerichtet ausbauen bzw. ansiedeln
- Öffentlichkeit und private Akteure wie Infrastrukturträger, Grundeigentümer und Investoren in kooperatives Planungsverfahren einbeziehen

Als Regelfall sind Lösungen anzustreben, die das Bauen gestützt auf die Grundordnung ermöglichen. Aufgrund des wesentlichen überörtlichen Interesses, sind aber auch die Voraussetzungen für die Ausarbeitung von Sonderbauvorschriften und von Gestaltungsplänen (vgl. §§ 79 ff. und 83 ff. PBG) gegeben.

Nutzungsplanung



Industrie- und Gewerbezone IG3
mit Gestaltungsplanpflicht

Teilrevision der Nutzungsplanung
im Gebiet Hochbord

Das 36 Hektaren umfassende Gebiet Hochbord ist für Dienstleistungs-, Handels- und Gewerbebetriebe sowie für Einkaufsmöglichkeiten vorgesehen. Angestrebt wird ein durchmischtes Quartier mit einem vielfältigen Branchenmix. Im Bereich der Zentrumszone sind auch Wohnnutzungen zulässig. Für das Hochbord gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der Industrie- und Gewerbezone IG3, angrenzend an die Zentrumszone Z4. Die wichtigsten Grundmasse und Vorschriften in der Industrie- und Gewerbezone IG3 sind (vgl. Art. 23 Bau- und Zonenordnung):

- Baumassenziffer: 7 m³/m²
- Freiflächenziffer: 20 %
- Gebäudehöhe: max. 20.00 m
- Vollgeschosse: frei
- Dachgeschosse: 1
- Gebäudelänge: frei
- Grenzabstand: min. 6.00 m

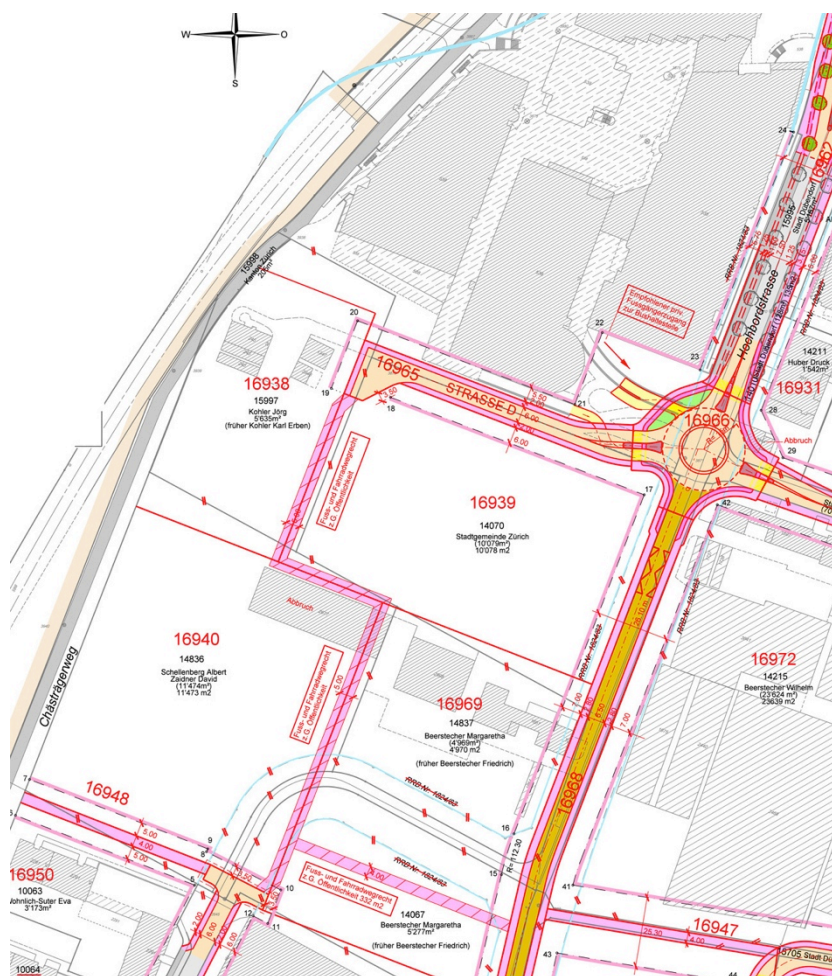
Ausgelöst durch den Wunsch verschiedener Grundeigentümer nach einer Umzonung von der Industrie- und Gewerbezone IG3 in die Zentrumszone Z4 sowie wegen aktueller städtebaulicher Entwicklungen, bereitet die Stadt Dübendorf derzeit eine Teilrevision der Nutzungsplanung für das Gebiet Hochbord vor. In dieser Teilrevision steht eine Umzonung des Gestaltungsplangebiets in die Zentrumszone Z4 zur Diskussion. Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird indes in einem separaten Verfahren unabhängig vom vorliegenden Gestaltungsplan abgewickelt.

Quartierplan Hochbord

Der im Jahre 2001 eingeleitete Quartierplan Hochbord wurde vom Stadtrat am 10. Februar 2011 festgesetzt und von der Baudirektion am 21. März 2012 genehmigt. Mit dem Quartierplan wurden das Strassennetz der Feinerschliessung sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen 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.

Gemäss Erläuterungsbericht zum Quartierplan wird die Gestaltungsplanpflicht von den Behörden so ausgelegt, dass kein öffentlicher Gestaltungsplan notwendig ist, sondern die Grundeigentümer auf ihren Baugrundstücken jeweils private Gestaltungspläne ausarbeiten, welche sich an die planerischen Vorgaben zu halten haben.

Ausschnitt Erschliessungsplan Quartierplan Hochbord

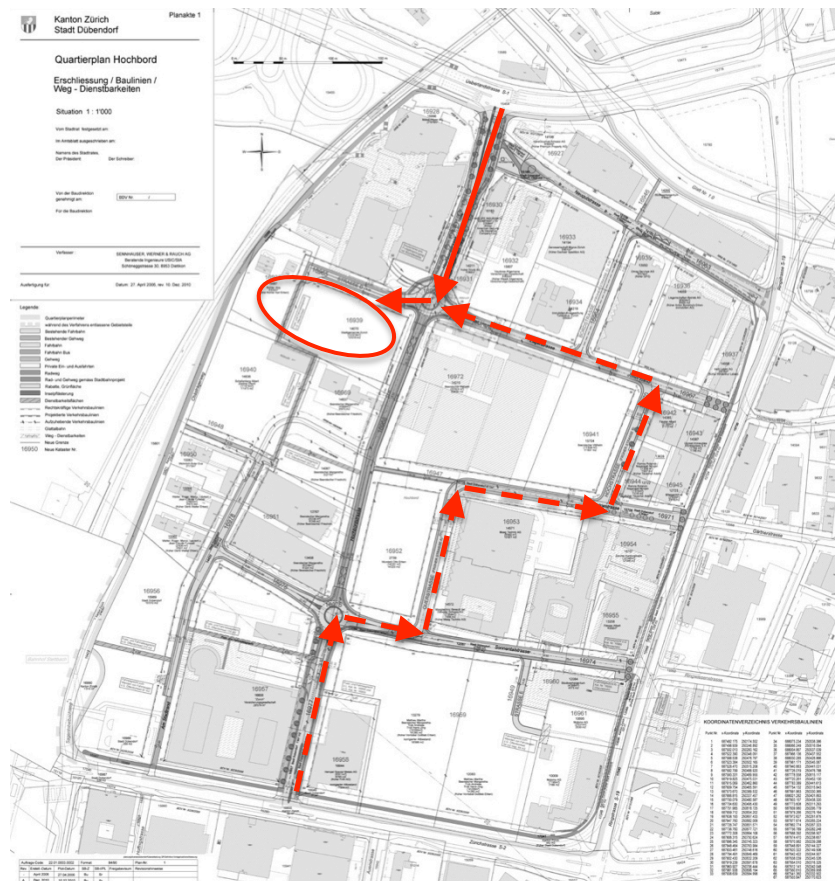


Verkehrerschliessung
(Quartierstrassen)

Die Verkehrerschliessung der Kat. Nrn. 16938 und 16939 erfolgt über die Hochbordstrasse "Nord" und einen Verkehrskreislauf in die westliche Verlängerung der Lagerstrasse. Die Lagerstrasse wird im Bereich der Grenze zwischen den Grundstücken Kat. Nr. 16938 und Kat. Nr. 16939 mit einem Kehrplatz abgeschlossen. Der Verkehrskreislauf und die Verlängerung der Lagerstrasse sind noch nicht erstellt.

Nach Erstellung der im Quartierplan vorgesehenen Strassen besteht eine zusätzliche Zufahrt von Süden ab der Zürichstrasse über die Hochbordstrasse Süd, Sonnentalstrasse, Querstrasse, Industriestrasse, Hochstrasse und Lagerstrasse. Dieser "östliche Halbring" ist bewusst mit versetzt angeordneten Strassenabschnitten konzipiert, um Schleichverkehr weitgehend zu verhindern.

Verkehrerschliessung
(rot ausgezogen: bestehende
Verkehrerschliessung,
rot gestrichelt: neue Verkehrs-
erschliessung ab Zürichstrasse)

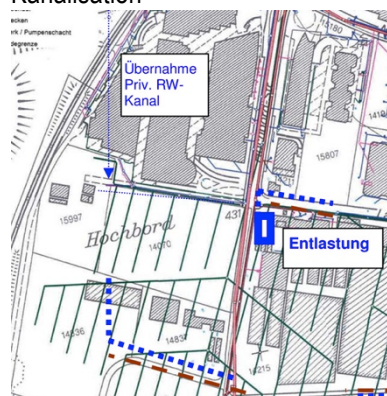


Parkierung

Gemäss Erläuterungsbericht zum Quartierplan sind grossflächige oberirdische Parkplätze zu vermeiden und 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.

Synergien bei der Parkierung, zum Beispiel für den Freizeitverkehr während des Wochenendes, sind zu nutzen (Kap. 10 erläuternder Bericht zum Quartierplan Hochbord).

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.

Wasserversorgung

Das Areal wird über eine neue Leitung NW 200 erschlossen.

Elektrizitätsversorgung

Das Areal wird über eine neue Leitung in der Lagerstrasse erschlossen.

Im Bereich des Fuss- und Radweges zwischen den Grundstücken Kat. Nr. 16939 und Kat. Nr. 16938 ist ein Erschliessungstrasse für die Versorgung mit elektrischer Energie vorgesehen.

Im südlichen Bereich des Gestaltungsplan-Perimeters befindet sich ein möglicher Standort für eine Transformatorenstation.

Gasversorgung

In der Hochbordstrasse verläuft eine Mitteldruckgasleitung, die zur Versorgung mit Gas genutzt werden kann.

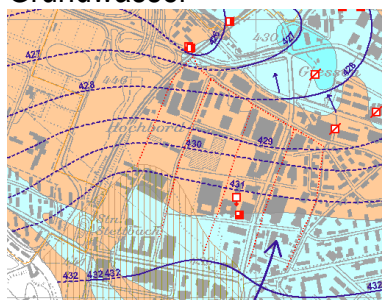
Ausschnitt Werkleitungsplan
Quartierplan Hochbord



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.

Grundwasser



Die Terrainhöhe beträgt ca. 431 m ü. M. Im Untergrund verläuft ein Schotter-Grundwasserleiter mit geringer Mächtigkeit (siehe Karte 1:10'000). Die Kote des Mittelwasserstandes befindet sich auf 429 m ü. M. (nördliche Grundstücksgrenze) bis 430 m ü. M. (südliche Grundstücksgrenze). 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 Grundwasserschutzzonen").

Gewässerschutz



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

Gemäss Anhang 4 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201) umfasst der Gewässerschutzbereich A_u die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Erdsonden sind in diesem Gebiet grundsätzlich zulässig.

Privater Gestaltungsplan

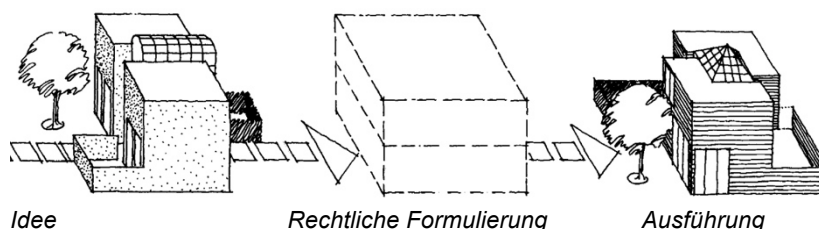
1.3 Verfahren

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellt der Grundeigentümer einen privaten Gestaltungsplan auf. Mit dem Gestaltungsplan werden keine Abweichungen gegenüber der Regelbauweise beansprucht, daher bedarf der Gestaltungsplan lediglich der Zustimmung des Stadtrates. Anschliessend muss er von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden.

Projektierungsspielraum

1.4 Inhalte Gestaltungsplan

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch angepasst an die Weiterentwicklung ausführen zu können.



2. Richtprojekt

2.1 Grundsatz

Bedeutung des Richtprojekts "Lycée Français"

Als Grundlage für die Überbauung auf Kat. Nr. 16939 dienen die nachfolgend beschriebenen konzeptionellen Vorgaben des Richtprojekts.

2.2 Bebauung

Schulhausneubau auf Kat. Nr. 16939

Der Schulhausneubau wird strassenbegleitend angeordnet. Die Strassenräume werden dadurch klar definiert und urbane Kanten ausgebildet. Das L-förmige Gebäude schafft klare Adressen zu den Strassen und einen grosszügigen Aussenraum im Inneren des Areals. Die zulässige Gebäudehöhe von 20 m wird ausgeschöpft. Dadurch wird ein Bezug zu den bestehenden grossmassstäblichen Bauten und zukünftigen Neubauten im Quartier hergestellt.

Nutzungsverteilung

Entsprechend dem Charakter der Hochbordstrasse als zentraler öffentlicher Raum im Quartier wird angestrebt, die eher publikumsorientierten Nutzungen der Schulanlage wie Schulbibliothek oder Sporthalle entlang der Hochbordstrasse anzuordnen.

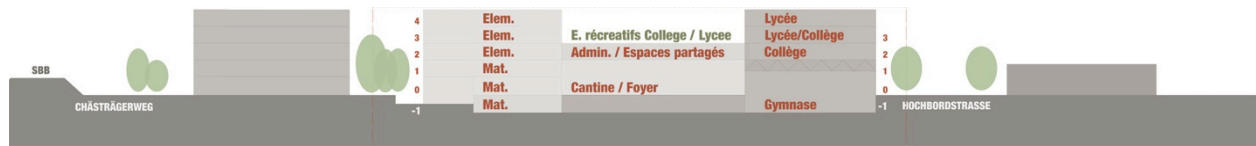


ZÜST GÜBELI GAMBETTI
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU AG | GRUBENSTRASSE 29 | 8045 ZÜRICH | T +41 44 455 37 55 | Z2G@Z2G.CH | WWW.Z2G.CH



LYCÉE FRANÇAIS | HOCHBORD DÜBENDORF
Situationsplan zum Gestaltungsplan | 18. August 2012

Situationsplan Richtprojekt



Schnitt Richtprojekt

Überbauung auf Kat. Nr. 16938

Eine Überbauung auf Kat. Nr. 16938 sollte sich bezüglich Volumetrie und Körnung in die umgebende Bebauung einordnen. Gleichzeitig ist konzeptionell auf die Bahnlinie als Lärmquelle zu reagieren. Im Situationsplan ist eine mögliche Überbauung exemplarisch aufgezeigt.

2.3 Freiraum

Strassenräume

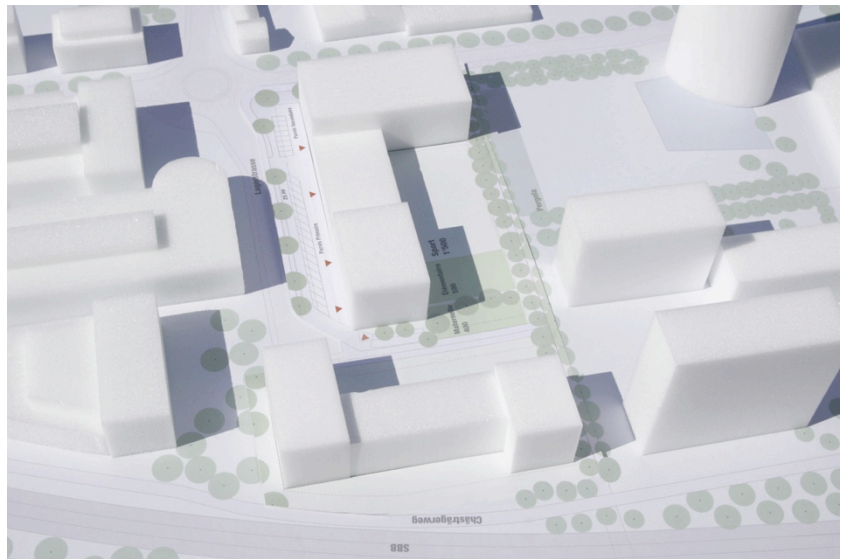
Entlang der Hochbordstrasse ist eine urbane Aussenraumgestaltung mit öffentlichem Charakter angedacht. Der Strassenraum soll bis zur Gebäudefassade durchlaufen. Die geplante Baumreihe soll im Strassenraum einen gestalterischen Akzent setzen, ähnlich wie im südlichen Abschnitt der Hochbordstrasse.

Im Bereich der Vorzone entlang der Lagerstrasse entsteht eine grosszügige Vorfahrt für die Schulanlage. Entlang der Trottoirkante wird die Vorfahrt mit einzelnen Bäumen akzentuiert, wobei diese Baumreihe eine andere Charakteristik aufweisen soll wie diejenige entlang der Hochbordstrasse.

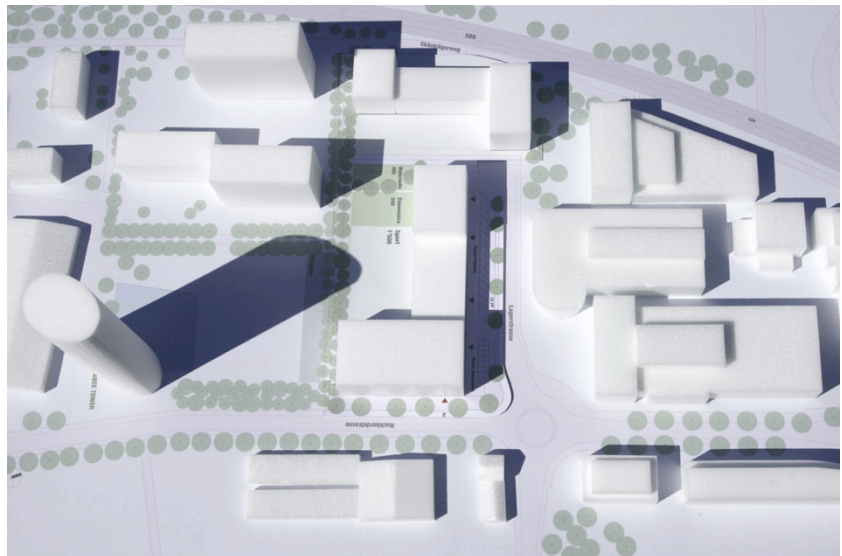
Freiflächen für Sport und Aufenthalt

Die grossen Freiflächen der Schulanlage für Sport und Aufenthalt sind auf der rückwärtigen Seite des Gebäudekörpers im südwestlichen Teil des Grundstücks angeordnet. Sie werden zwar mit einer Einfriedung versehen, bilden aber visuell mit dem geplanten Park des JABEE Towers eine Einheit und verbinden sich zusammen mit diesem zu einem übergeordneten, prägenden Aussenraum.

Modellfoto
Ansicht von Westen



Modellfoto
Ansicht von Osten



Haupterschliessung
Schulanlage

2.4 Erschliessung und Parkierung

Die Haupterschliessung der Schulanlage erfolgt über den Kehrplatz am Ende der Lagerstrasse. Der Haupteingang befindet sich in der zur Lagerstrasse parallel angeordneten Hauptfassade. Der Zugangsbereich ist sowohl für Fussgänger als auch für den motorisierten Verkehr (Ein- und Aussteigenlassen der Schülerinnen und Schüler) konzipiert. Entlang der Hochbordstrasse sind ergänzende direkte Zugänge zu den eher publikumsorientierten Nutzungen (Schulbibliothek, Sporthalle) vorgesehen.

Abstellplätze auf Kat. Nr.
16939

Die Abstellplätze auf Kat. Nr. 16939 werden in einer unterirdischen Einstellhalle angeordnet, deren Zu- und Wegfahrt am westlichen Ende der Schulanlage situiert ist. Die Abstellplätze dienen in erster Linie den Beschäftigten des LFZ.

Erschliessung und
Abstellplätze auf Kat. Nr.
16938

Die Abstellplätze auf Kat. Nr. 16938 werden ebenfalls in einer unterirdischen Einstellhalle angeordnet. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt direkt vom Kehrplatz am Ende der Lagerstrasse aus.

3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

3.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck
Ziffer 1.1 der Bestimmungen

Der private Gestaltungsplan Hochbord Kat. Nr. 16939 und Kat. Nr. 16938 bezweckt, die Erstellung einer Schulanlage auf Kat. Nr. 16939 zu ermöglichen, welche bezüglich ortsbaulicher Eingliederung, Freiraum, Erschliessung und Energie qualitativ hochstehend ist.

Für das Grundstück Kat. Nr. 16938 bestehen noch keine konkreten Überbauungsabsichten. So werden im Gestaltungsplan einzig der Lärmschutz für das Grundstück Kat. Nr. 16938 geregelt und einige generell gehaltene Vorgaben zu den Themen Bebauung, Freiraum, Gestaltung und Erschliessung formuliert.

Bestandteile
Ziffer 1.2 der Bestimmungen

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient den Behörden der Stadt Dübendorf und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit. Das Richtprojekt der Architekten Züst Gübeli Gambetti zeigt exemplarisch auf, wie die Schulanlage auf dem Grundstück Kat. Nr. 16939 gestaltet werden könnte. Es hat begleitenden Charakter für Überbauung und Umgebungsgestaltung auf diesem Grundstück.

Geltungsbereich
Ziffer 1.3 der Bestimmungen

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 16939 mit einer Fläche von 9'278 m² und Kat. Nr. 16938 mit einer Fläche von 5'226 m². Die Landfläche beträgt somit insgesamt 14'504 m².

Verhältnis zur Bauordnung
Ziffer 1.4 der Bestimmungen

Grundsätzlich orientiert sich das bauliche Konzept an den Vorgaben der Bauordnung Dübendorf. Es sind keine Abweichungen von den Bestimmungen der Regelbauweise erforderlich.

Die Bauordnung 1996 mit den seitherigen Änderungen (letzte Änderung vom 7. September 2010) bildet die Basis des Gestaltungsplans.

Für die Beurteilung der Baubewilligungen ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bauordnung und die Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht.

3.2 Nutzung

Zulässige Nutzungen
Ziffer 2.1 der Bestimmungen

Gemäss Art. 24 der Bauordnung der Stadt Dübendorf (BO) sind in den Industrie- und Gewerbebezonen höchstens mässig störende Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Die Nutzungen im Gestaltungsplangebiet richten sich nach diesen Vorgaben. Eingeschlossen in den zulässigen Nutzungen ist die Schulnutzung.

3.3 Bebauung

Baubereiche
Ziffer 3.1 der Bestimmungen

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan mit Baubereichen festgelegt. Hauptgebäude und Besondere Gebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden. Im Sinne eines ausreichenden Projektierungsspielraums wurden diese Baubereiche bewusst grosszügig festgelegt.

Baubereich A

Der Baubereich A auf Kat. Nr. 16939 bezweckt die Festlegung der Gebäudefluchten zur Lagerstrasse und zur Hochbordstrasse. Im rückwärtigen Teil des Baubereichs A ist entsprechend dem Richtprojekt eine zusammenhängende Fläche von Hauptbauten freizuhalten (siehe Ziffer 4.2).

Gemäss BZO ist auf Kat. Nr. 16939 eine Baumasse von 64'946 m³ zulässig. Theoretisch wäre im Baubereich A nach Abzug der Freifläche und voller Ausnützung des Baubereichs (Gebäudehöhe durchgehend 20 m) ein Bauvolumen von knapp über 70'000 m³ möglich. Damit eröffnet der Baubereich A einen angemessenen Projektierungsspielraum.

Baubereich B

Der Baubereich B umfasst das gemäss Bauordnung überbaubare Gebiet auf dem Grundstück Kat. Nr. 16938 mit einem allseitigen Grenzabstand von 6 m.

Gebäudehöhe

Die Höhe der Bauten richtet sich nach den Vorgaben der Bauordnung und beträgt ab gewachsenem Terrain maximal 20 m.

Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende, nicht abgestützte Gebäudeteile dürfen die Abgrenzungen der Baubereiche gemäss den Bestimmungen des PBG überragen.

Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten und oberirdische Gebäude, die den gewachsenen Boden nicht mehr als um 0.5 m überragen, sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.

3.4 Freiraum

Grundsatz

Ziffer 4.1 der Bestimmungen

Der Gestaltungsplan umschreibt die Grundsätze für die Umgebungsgestaltung. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Bauprojekt.

Freifläche im Baubereich A

Ziffer 4.2 der Bestimmungen

Im rückwärtigen Teil des Baubereichs A ist eine grosszügige Freifläche als Spiel- und Aufenthaltsfläche der Schulanlage vorgesehen. Die minimale Fläche beträgt 2'000 m². Die genauen Abmessungen werden im Bauprojekt bestimmt. Besondere Bauten sind zulässig, sofern sie der Aussenraumgestaltung dienen, z.B. offene Unterstände, Spieleinrichtungen etc.

Bepflanzung

Ziffer 4.3 der Bestimmungen

Die Lagerstrasse, die Hochbordstrasse und der öffentliche Fuss- und Radweg an der südlichen Grenze des Gestaltungsplangebiets sollen mit hochstämmigen Baumreihen akzentuiert werden. Aus ökologischen Überlegungen sind dafür standortgerechte und einheimische und Bäume zu verwenden.

Flachdächer

Ziffer 4.4 der Bestimmungen

Die Begrünung von Flachdächern verbessert das Mikroklima. Der begrünte Aufbau trägt dazu bei, das anfallende Meteorwasser im Sinne der Retention zeitlich verzögert weiterzuleiten.

Versickerung

Ziffer 4.5 der Bestimmungen

Mit dem Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen und einer Begrenzung von versiegelten Flächen soll eine möglichst natürliche Versickerung des anfallenden Meteorwassers angestrebt werden.

3.5 Gestaltung

Grundsatz

Ziffer 5.1 der Bestimmungen

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine "sehr gute" Gesamtwirkung zu erreichen ist. Die Stadt Dübendorf verzichtet auf die Vorgabe, ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen, stattdessen wird die Gestaltungsqualität im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von der Baubehörde sichergestellt. Die in § 71 PBG beschriebenen Kriterien sind begleitend für die Beurteilung. Der Gestaltungsplan bildet eine geeignete Grundlage zur Erreichung der geforderten sehr guten Gesamtwirkung.

Behindertengerechtigkeit Ziffer 5.2 der Bestimmungen

Das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG, SR 151.3) findet Anwendung bei Gebäuden mit mehr als 50 Arbeitsplätzen (Art.3 lit. d BehiG). Sowohl die Schulanlage auf Kat. Nr. 16939 als auch eine allfällige Geschäftsüberbauung auf Kat. Nr. 16938 fallen in den Geltungsbereich des BehiG, da an beiden Orten mit mehr als 50 Arbeitsplätzen zu rechnen ist.

Art. 3 Abs. 2 BehiG legt in diesem Fall fest, dass die Zugänge hindernisfrei ausgestaltet werden müssen. Massgebend für die hindernisfreie Bauweise ist gemäss § 34 Abs. 2 BBV I die SIA-Norm 500 (2009) "hindernisfreie Bauten".

3.6 Erschliessung

Zu- und Wegfahrt Ziffer 6.1 der Bestimmungen

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt für alle Baubereiche von der Lagerstrasse innerhalb der im Plan schematisch bezeichneten Bereiche. Bei der Anordnung der Zufahrt sind die technischen Anforderungen gemäss der Verkehrssicherheitsverordnung zu beachten.

Aus ökonomischen wie ökologischen Gründen wäre eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt für Kat. Nr. 16939 und Kat. Nr. 16938 im Bereich der gemeinsamen Grenze zu begrüssen. Im Rahmen des Bauprojekts soll geprüft werden, inwiefern diesem Vorsatz Rechnung getragen werden kann.

Vorfahrt Schulanlage Ziffer 6.2 der Bestimmungen

Die Familien, deren Kinder das LFZ besuchen, wohnen in der ganzen Region Zürich, mit Schwerpunkt in Zürich Nord. Die jüngsten Kinder, die das LFZ besuchen, sind ca. 3 Jahre alt (Maternelle). Diese Umstände haben zwangsläufig zur Folge, dass ein gewisser Teil der Schülerinnen und Schüler von den Eltern mit dem Auto gebracht und abgeholt wird. Das dadurch erzeugte Verkehrsaufkommen muss möglichst konfliktfrei abgewickelt werden. Die logistischen Anforderungen an die Gestaltung der Vorfahrt sind erheblich.

Das LFZ ist sich dieser Problematik, die an den heutigen Standorten sehr ausgeprägt ist, bewusst. Aufgrund andauernder Klagen von Anwohnern und erfolglosen Bemühungen für Verbesserungen wurde 2009 ein umfassendes Verkehrskonzept in Auftrag gegeben (Enz&Partner GmbH: Verkehrskonzept für die Französische Schule von Zürich). Im Rahmen dieses Konzepts wurden das Verkehrsaufkommen und die Verkehrsmittelwahl detailliert ermittelt.

Konzeption der Vorfahrt anhand einer Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Für die Konzeption der Vorfahrt wurde ausgehend von den Zahlen des Verkehrskonzepts von Enz&Partner GmbH die erwartete Anzahl Fahrzeuge pro Stunde während den Ankunftszeiten morgens sowie während den Schlusszeiten abends abgeschätzt. Dabei wurde angenommen, dass im Unterschied zu heute keine Schüler mehr zu Fuss zur Schule kommen (heute beträgt dieser Anteil 22 %), dafür mehr Schüler mit dem ÖV anreisen (ca. 30 % in der Mittelstufe und ca. 60 % in der Oberstufe). Dies ist realistisch, da der Schulstandort mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgezeichnet erreichbar ist. Die Linie 760 ab Bahnhof Stettbach erschliesst das Hochbord im Viertelstundentakt, die Haltestelle Hochbord liegt in unmittelbarer Nähe zum Schulstandort.

Über den neuen Fuss- und Radweg sowie den Chästrägerweg kann die Schulanlage auch gut zu Fuss vom S-Bahnhof Stettbach erreicht werden. Die Distanz beträgt rund 600 m.

Im Endausbau der Schulanlage (1'000 Schüler) ist bei einem Belegungsgrad von 1.5 Schüler pro Fahrzeug mit rund 450-500 Fahrten zu rechnen. Da die Schule morgens eng gestaffelt von 08:15 bis 08:45 Uhr beginnt, ist eine hohe Morgenspitze zu erwarten. Am Abend verteilt sich der Verkehr besser, da der Schulschluss verteilt von 15:45 bis 18:00 Uhr erfolgt.

Abschätzung Anzahl Fahrten (auf Basis des Verkehrskonzepts von Enz&Partner vom Dezember 2009)

Stufen	Anzahl Schüler	Verkehrsmittelwahl			Belegungsgrad pro PW	Anzahl Fahrten
		zu Fuss	Benützer ÖV	Mitfahrer in PW		
Maternelle/Elementaire Stufe 2	350	0%	0%	100%	1.50	234
Elementaire Stufe 3 / Collège	350	0%	30%	70%	1.50	163
Collège / Lycée	300	0%	60%	40%	1.50	80
Total	1000					477

Umrechnung auf Anzahl Fahrzeuge pro Stunde

Morgens:

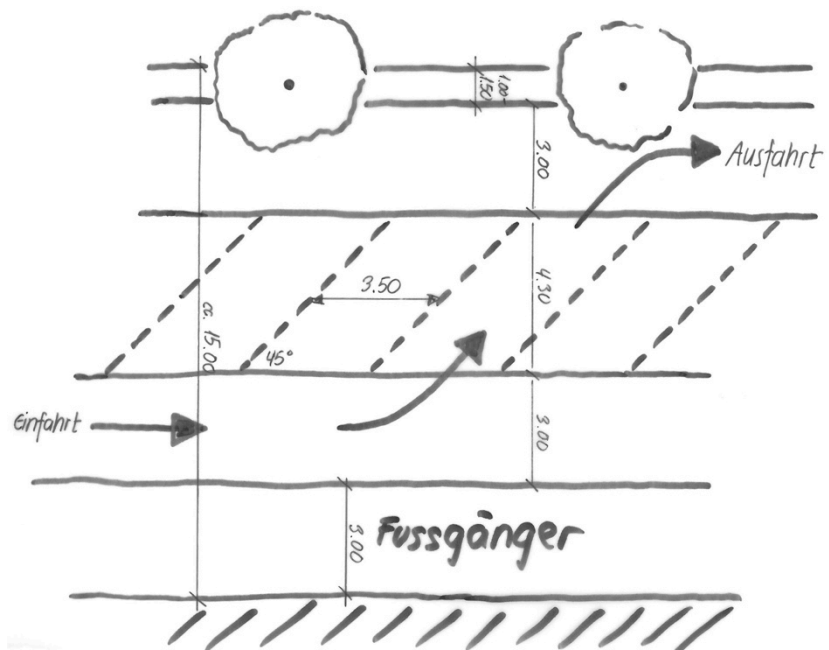
Abends:

	Stunde	Aufteilung	Anzahl Fahrzeuge pro Std
Schulbeginn gestaffelt von 08:15 bis 08:45	8 -9 Uhr	100%	477
Schulschluss gestaffelt um 15:45, 16:20, 17:00 und 18:00	15-16 Uhr	70.00%	334
	16-17 Uhr	7.00%	33
	17-18 Uhr	13.00%	62
	18-19 Uhr	10.00%	48

Auf der Vorfahrt müssen demnach rechnerisch in der Spitze rund 7 bis 8 Fahrzeuge pro Minute bewältigt werden können. Wird eine durchschnittliche Zeit für das Ein- und Aussteigenlassen von 3 Minuten angenommen, so sind rund 25 Abstellplätze für das Ein- und Aussteigenlassen erforderlich.

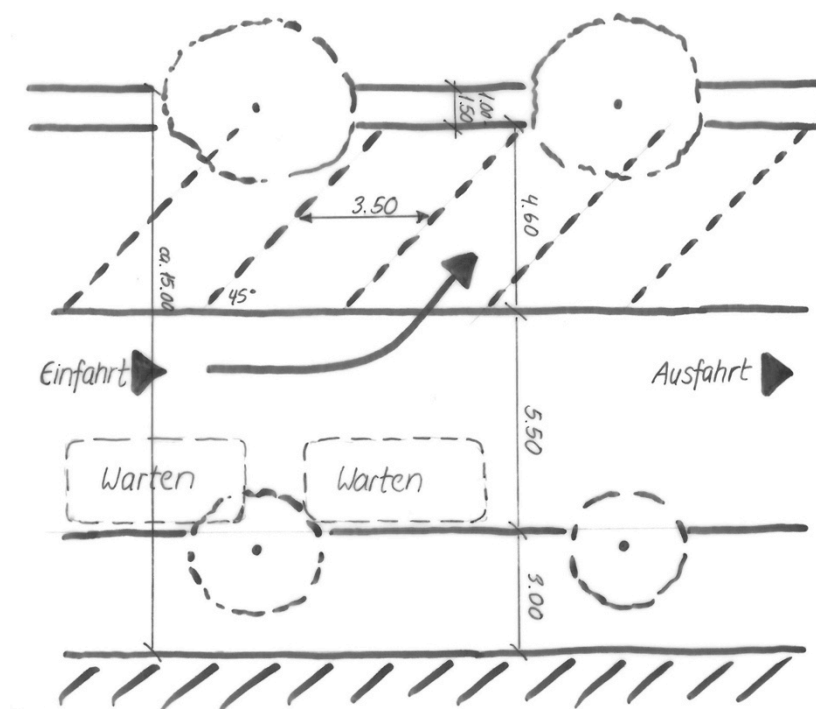
Ein Lösungsvorschlag ist, den Verkehr im Einbahnverkehr mit einer Schrägparkierung und zwei Fahrgassen – eine für die ankommenden und eine für die abfahrenden Fahrzeuge – abzuwickeln (siehe Ideenskizze Variante 1). Die Zufahrt erfolgt vom Wendeplatz der Lagerstrasse aus, die Wegfahrt ist in genügendem Abstand vor dem Verkehrskreisel situiert. Mit der skizzierten Lösung werden Rückwärtsfahrten vermieden und das An- und Abfahren kann zügig erfolgen. Allerdings wird die Verkehrsfläche dadurch relativ breit.

Vorfahrt – Ideenskizze Variante 1



Alternativ bietet sich eine Lösung mit Schrägparkierung und etwas breiterer Fahrgasse an. Die Fahrgasse bietet seitlich genügend Platz für wartende Fahrzeuge (Ideenskizze Variante 2).

Vorfahrt – Ideenskizze Variante 2



Dimensionierung der Vorfahrt auf 15 m Breite

Für beide Varianten der Vorfahrt wird – inkl. Baumreihe entlang der Lagerstrasse und einem Fussgängerbereich vor der Schule von rund 3 m Breite – ein Streifen von rund 15 m Breite benötigt, der im Gestaltungsplan entsprechend festgelegt wird. Ebenso werden Zu- und Wegfahrt für die Vorfahrt im Gestaltungsplan festgelegt.

Reibungslose und gefahrlose Abwicklung des Verkehrs gewährleistet

Die Lösungsvorschläge belegen, dass der Verkehr auf dem eigenen Areal abgewickelt werden kann. Ein Rückstau auf das öffentliche Strassennetz wird vermieden und eine reibungslose sowie gefahrlose Abwicklung der Schülertransporte ist gewährleistet.

Weitergehende Massnahmen: Ergänzende Abstellplätze für "Maternelle" in Einstellhalle, betriebliche Massnahmen

Ergänzend wird die Möglichkeit offen gehalten, eine Anzahl Kurzzeit-Abstellplätze für Eltern von Kindern, welche die "Maternelle" besuchen, in der Einstellhalle zur Verfügung zu stellen. Da die kleineren Kinder von den Eltern bis ins Gebäude begleitet und dort auch wieder abgeholt werden müssen, ist die Aufenthaltszeit grösser als beim Ein- und Aussteigenlassen älterer Kinder. Die Vorfahrt könnte damit etwas entlastet werden.

Ebenso kann die Funktion der Vorfahrt durch ergänzende betriebliche Massnahmen weiter optimiert werden, z.B. durch einen Ordnungsdienst zur korrekten Einweisung der Fahrzeuge oder durch gezielte Information der Eltern.

Abstellplätze Motorfahrzeuge

Ziffer 6.3 der Bestimmungen

Anzahl Abstellplätze PW auf
 Kat. Nr. 16939.
 Ermittlung auf Basis der
 Verordnung über Fahrzeug-
 abstellplätze der Stadt Dübendorf
 (Art. 5 Gebiet Hochbord)

Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge errechnet sich aufgrund der jeweils gültigen Parkplatzvorschriften (kommunale Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf). Für die Schulanlage auf Kat. Nr. 16939 ergeben sich folgende Zahlen (Schätzung aufgrund des Richtprojekts):

Nutzungsart	Gesamtnutzfläche (GNF)	benötigte Parkfelder	Anzahl Parkfelder		
			min.	Mittel	max.
Andere Nutzungen	12'000	min. 1 PP pro 2500 m2 GNF, max. 1 PP / 105 m2 GNF	5	60	114
TOTAL Parkfelder			5	60	114

An den drei bisherigen Standorten des LFZ stehen derzeit insgesamt 54 Parkplätze für Angestellte und 24 für Besucher zur Verfügung. Der voraussichtliche Bedarf am neuen Standort wird sich in ähnlicher Grössenordnung bewegen.

Anzahl Abstellplätze PW auf
 Kat. Nr. 16938

Auf Kat. Nr. 16938 sind maximal rund 10'000 m2 Gesamtnutzfläche für Handel und Dienstleistungen realisierbar. In analoger Berechnungsweise wie für Kat. Nr. 16939 ergibt sich ein Maximum von 95 Abstellplätzen.

Parkierung für Beschäftigte in
 unterirdischen Einstellhallen

Die Abstellplätze für Beschäftigte sind sowohl auf Kat. Nr. 16939 als auch auf Kat. Nr. 16938 je in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.

Abstellplätze Zweiräder Ziffer 6.4 der Bestimmungen

Anzahl Abstellplätze Zweiräder
 auf Kat. Nr. 16939.
 Ermittlung auf Basis der
 Verordnung über Fahrzeug-
 abstellplätze der Stadt Dübendorf
 (Art. 12)

Gemäss Art. 12 der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze sind auch Abstellplätze für Zweiräder zu schaffen. Für die Schulanlage auf Kat. Nr. 16939 ergeben sich folgende Zahlen (Schätzung aufgrund des Richtprojekts):

Nutzungsart	Gesamtnutzfläche (GNF)	benötigte Abstellfelder	Anzahl Abstellfelder Zweiräder		
			min.	Mittel	max.
Dienstleistung / Kleingewerbe	12'000	1 VP pro 200-400m2 GNF	30	45	60
TOTAL Abstellfelder			30	45	60

Anzahl Abstellplätze Zweiräder
auf Kat. Nr. 16938

In analoger Berechnungsweise wie für Kat. Nr. 16939 sind auf Kat. Nr. 16938 voraussichtlich 25 bis 50 Abstellplätze für Zweiräder erforderlich.

Anordnung der Abstellplätze für
Zweiräder

Im Sinne einer guten Benutzbarkeit sind die erforderlichen Abstellplätze für Zweiräder möglichst nahe bei den Zugängen anzuordnen.

Öffentliche Fuss- und
Radwege
Ziffer 6.5 der Bestimmungen

Der Quartierplan sieht ein dichtes Fusswegnetz durch das Hochbordareal vor (siehe Kap. 1.2 Planungsgrundlagen). Dieses wird im Gestaltungsplan zusätzlich zu dem im Quartierplan Hochbord vorgesehenen Fuss- und Radweg entlang der Grenze von Kat. Nr. 16939 und Kat. Nr. 16938 durch eine Fuss- und Radwegverbindung entlang der südlichen Grenze des Gestaltungsplangebiets ergänzt. Dieser Fuss- und Radweg soll mittig auf der Grenze zu den benachbarten Grundstücken erstellt werden. Der Bau ist mit den Überbauungen auf den benachbarten Grundstücken ("Ternary" und "JABEE Tower") zu koordinieren.

Nach der Erstellung werden die Fuss- und Radwege gemäss gängiger Praxis der Stadt Dübendorf zum Eigentum abgetreten. Die Stadt übernimmt in der Folge den Unterhalt der Wege.

Ver- und Entsorgung
Ziffer 6.6 der Bestimmungen

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets mit Kanalisation, Wasser und Elektrizität hat gemäss Quartierplan in Absprache mit den einzelnen Werken zu erfolgen.

Schmutzwasser

Das Areal wird an eine neue, noch zu erstellende Schmutzwasserleitung in der Lagerstrasse angeschlossen.

Regenwasser

Es ist zu prüfen, ob eine Versickerungsanlage trotz den geologisch ungünstigen Umständen realisiert werden kann. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, erfolgt die Ableitung des Regenwassers über die Regenwasserkanalisation in der Hochbordstrasse.

Frischwasser, Elektrizität

Das Gestaltungsplanareal wird über die noch zu erstellenden Werkleitungen in der Lagerstrasse gemäss Quartierplan erschlossen.

Abfallentsorgung
Ziffer 6.7 der Bestimmungen

Für die Abfallentsorgung werden im Situationsplan zwei Bereiche schematisch festgelegt, je einen für das Grundstück Kat. Nr. 16939 und einen für Kat. Nr. 16938.

3.7 Lärmschutz

Grenzwerte

Die Industrie- und Gewerbezone IG3 ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Weil das Gestaltungsplangebiet bisher nicht erschlossen ist, sind die Planungswerte einzuhalten. Da keine Wohnnutzungen vorgesehen sind, erhöhen sich die einzuhaltenden Planungswerte gemäss Art. 42 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung (LSV) um 5 dB auf 65 dB (Tag). Ein Nachtwert entfällt (Art. 41 Abs. 3 LSV).

Lärmsituation Kat. Nr. 16939

Das im Rahmen des Quartierplans Hochbord erstellte Lärmgutachten kommt zum Schluss, dass auf dem Grundstück Kat. Nr. 16939 die Planungswerte sowohl bezüglich Eisenbahnlärm als auch bezüglich Strassenlärm problemlos eingehalten werden können. Die im Lärmgutachten verwendeten Zahlen aus dem Jahr 2004 wurden bezüglich des Bahnlärms überprüft. Diese entsprechen dem aktuellen Stand. Bezüglich des Strassenlärms ist ebenfalls nicht von bedeutenden Änderungen auszugehen.

Lärmsituation Kat. Nr. 16938 Ziffer 7.1 der Bestimmungen

Auf Kat. Nr. 16938 können die Planungswerte für Betriebsräume in einem schmalen Streifen von 2.0 m Tiefe ab der Grenze des Baubereichs zur Bahnlinie nicht eingehalten werden. Als Massnahme wird der Einsatz einer kontrollierten Lüftung vorgeschlagen.

Sollten auf Kat. Nr. 16938 in Folge der diskutierten Änderung des Zonenplans Wohnnutzungen zugelassen werden, so würden die Planungswerte grossflächig überschritten. In diesem Fall wären weitergehende Massnahmen erforderlich. Mit einer geeigneten Anordnung der Gebäude und mit an die Lärmsituation angepassten Wohnungsgrundrissen – ähnlich wie dies bei der angrenzenden Überbauung "Ternary" auf Kat. Nr. 16940 umgesetzt wird – liessen sich die Planungswerte für Wohnnutzungen auf Kat. Nr. 16938 voraussichtlich einhalten.

Schulanlage auf Kat. Nr. 16939 hält Grenzwerte der LSV ein

Die Schulanlage auf Kat. Nr. 16939 gilt als neue ortsfeste Anlage. Gemäss Art. 7 Abs. 1 Lärmschutzverordnung dürfen die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten. Zudem ist Art. 9 LSV zu beachten, wonach der Betrieb neuer ortsfester Anlagen nicht dazu führen darf, dass durch die Mehrbeanspruchung einer sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden. Entlang der Hochbordstrasse Nord werden die Immissionsgrenzwerte überschritten, diese gilt demnach als sanierungsbedürftig. Eine überschlagsmässige Berechnung ergibt, dass der Mehrverkehr durch die Schulanlage auf der Hochbordstrasse Nord zu einer Erhöhung des Lärmpegels um ca. 0.3 dB(A) führt. Diese Erhöhung ist nicht wahrnehmbar. Es sind somit keine Massnahmen erforderlich.

Energiestandard
Ziffer 8.1 der Bestimmungen

3.8 Energie und Wärmerversorgung

Die Vorschriften zum Heizwärmebedarf orientieren sich am Minergie-Standard. Wegen der Komplexität der Schulanlage bezüglich der Nutzungen wird auf die Vorgabe einer obligatorischen Zertifizierung verzichtet.

Fernwärme keine Option mehr

Im Gebiet Hochbord war gemäss den Quartierplanakten eine Fernwärmerversorgung mit Abwärme von der ARA angedacht. Die Abwärme wird nun im Zwicky-Areal genutzt, so dass eine Abwärmenutzung im Hochbord nicht mehr zur Diskussion steht.

Inkrafttreten
Ziffer 9.1 der Bestimmungen

3.9 Schlussbestimmungen

Die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich wünscht, dass der Gestaltungsplan mit dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderates der Stadt Zürich zum Baurechtsvertrag für die Schulanlage auf Kat. Nr. 16939 versehen wird.

Dementsprechend wird in Ziff. 9.1 ein Genehmigungsvorbehalt angebracht. Es ist geplant, dass der Gemeinderat der Stadt Zürich im Frühling 2013 über den Baurechtsvertrag befindet.

Sollte der Baurechtsvertrag aus unvorhersehbaren Gründen blockiert werden, so würde der Gestaltungsplan innert zwei Jahren nach Festsetzung dahinfallen. Rekurse gegen den Gestaltungsplan bewirken einen Stillstand dieser Frist.

4. Mitwirkung

Wird nach Abschluss der Mitwirkung ergänzt

4.1 Öffentliche Auflage

Wird nach Abschluss der öffentlichen Auflage ergänzt.

4.2 Vorprüfung ARE

Wird nach Abschluss der Vorprüfung ergänzt.

5. Auswirkungen

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird Folgendes erreicht:

Ortsbauliche Aspekte

Die neue Schulanlage fasst den Strassenraum der Lagerstrasse bzw. Hochbordstrasse mit einem prägenden Baukörper und unterstützt damit das Ziel eines urbanen Erscheinungsbilds für das Hochbordquartier. Es entsteht eine attraktive neue Überbauung mit einer publikumsrelevanten Nutzung, die von der hervorragenden Erschliessungsqualität des Standorts profitiert. Standort und Nutzung passen ideal zueinander. Gleichzeitig wird auch das Grundstück Kat. Nr. 16938 zur Baureife gebracht.

Mit dem Gestaltungsplan wird eine qualitätvolle Konzeption und Gestaltung der Überbauung baurechtlich sichergestellt.

Bebauung und Nutzung

Die neue Schulanlage führt zu einer willkommenen Belegung des Quartiers und verbessert die Standortqualitäten der neuen Wohnnutzungen im Quartier. Die teilweise publikumsorientierten Nutzungen der Schulanlage wie Bibliothek und Sporthalle tragen zur gewünschten Belegung der Hochbordstrasse bei. Bezüglich Situierung und Abmessungen gliedert sich die neue Schulanlage gut in das von grossmassstäblichen Bauten geprägte Quartier ein. Der grossflächige Freiraum und die Nähe zum öffentlichen Verkehrsnetz wirken dabei besonders attraktiv.

Freiraum

Die geplanten Baumreihen entlang der Hochbordstrasse und der Lagerstrasse unterstützen die Gestaltungsabsichten der Stadt Dübendorf für den öffentlichen Raum im Hochbord-Quartier.

Der grossflächige Freiraum im rückwärtigen Teil des Areal bildet visuell mit dem geplanten Park des JABEE Towers eine Einheit und verbindet sich zusammen mit diesem zu einem übergeordneten, prägenden Freiraum.

Verkehr

Die Schulanlage führt wie jede andere Nutzung auch zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von Motorfahrzeugen. Dieses bewegt sich in einem ähnlichen Rahmen wie für andere zonenkonforme Nutzungen und ist verkraftbar.

Dank der guten Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln wird gegenüber heute mit einer Zunahme der ÖV-Benützung von den Schülerinnen und Schüler des LFZ gerechnet. Mit einer gezielten Information der Eltern lässt sich der ÖV-Anteil voraussichtlich noch weiter steigern.

Umwelt

Die Luft wird nur geringfügig mehr belastet und die Lärmbe-
lastung steigt nicht spürbar.

6. Verfahrensablauf

Mitte August 2012	Eingabe des Entwurfs Gestaltungsplan an die Stadt Dübendorf
Ende August 2012	Beratung im Planungsausschuss am 29. August 2012 (Verabschiedung zu Händen Stadtrat)
Mitte September 2012	Beratung im Stadtrat am 6. bzw. 20. September 2012 Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung und öffentlichen Auflage
Ende September 2012	Publikation öffentliche Auflage
Oktober / November 2012	Öffentliche Auflage Vorprüfung durch ARE und Anhörung
Dezember 2012	Auswertung Einwendungen und Vorprüfung ARE (Bericht zu den Einwendungen) durch Grundeigentümer und Stadt
Januar 2013	Unterzeichnen und Einreichen der überarbeiteten Unterlagen an den Stadtrat zuhanden der Zustimmung
Mitte Februar 2013	Beratung und Zustimmung durch Planungsausschuss und Stadtrat
Ende Februar 2013	Publikation der Zustimmung
März 2013	Rekursfrist / Rechtskraftbescheinigung
Ende April 2013	Genehmigung durch Baudirektion
Mai 2013	Publikation der Genehmigung (Inkrafttreten)

