



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan
Hochbord Sonnentälstrasse Kat. Nr. 16952

Erläuternder Bericht

nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)



Visualisierung Richtprojekt

Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Planungsgrundlagen	4
	1.3 Verfahren	9
	1.4 Inhalte Gestaltungsplan	10
	2. Richtprojekt	10
	2.1 Grundsatz	10
	2.2 Bebauung	10
	2.3 Freiraum	13
	2.4 Erschliessung und Parkierung	14
	3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	15
	3.1 Allgemeine Bestimmungen	15
	3.2 Bebauung	15
	3.3 Nutzungen	17
	3.4 Freiraum	18
	3.5 Gestaltung	20
	3.6 Erschliessung	21
	3.7 Lärmschutz	23
	3.8 Schlussbestimmungen	24
	4. Bericht zu den Einwendungen	25
	4.1 Einleitung	25
	4.2 Einwendungen zum Gestaltungsplan	25
	4.3 Anhörung zum Gestaltungsplan	36
	4.4 Kantonale Vorprüfung	38
	5. Auswirkungen	43
	6. Verfahrensablauf	45
Beilage	<ul style="list-style-type: none">Lärmgutachten nach LSV. Basler & Hofmann AG, Zürich, 28. Oktober 2013	

Auftraggeber	Mobimo AG, Küsnacht Marco Tondel
Bearbeitung	Suter • von Känel • Wild • AG Reto Wild, Projektleitung Olaf Wolter / Stefan Peter, Projektbearbeitung

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

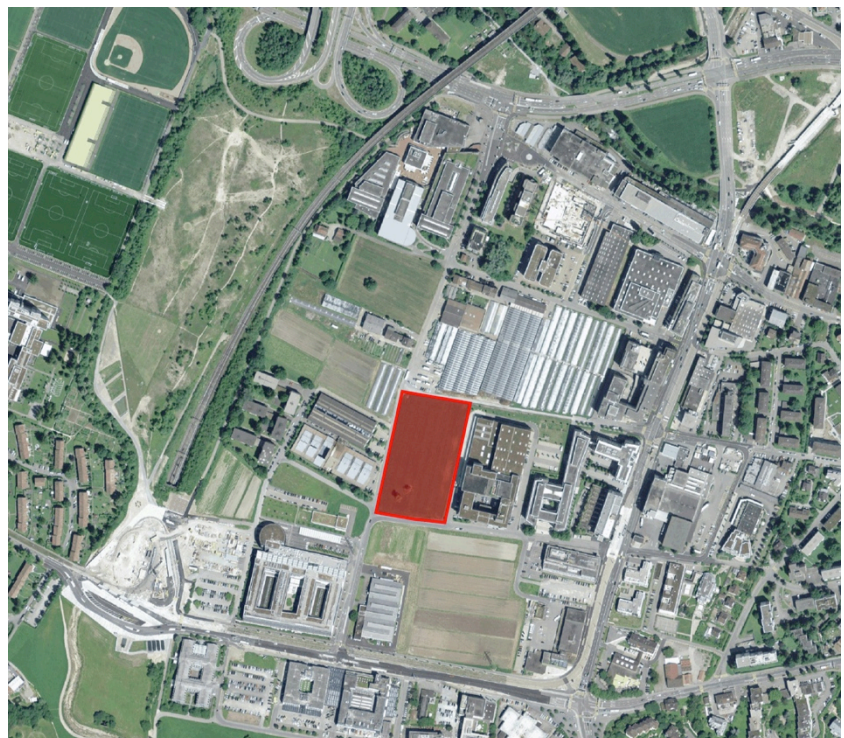
Bebauungsabsicht

Die Mobimo AG ist Grundeigentümerin des Grundstücks Kat. Nr. 16952 mit einer Gesamtfläche von 11'292 m² im Gebiet Hochbord in der Stadt Dübendorf. Sie beabsichtigt auf dem Areal ein architektonisch-städtebauliches und wirtschaftliches Bauprojekt mit Wohnungen und publikumsorientierten Nutzungen zu entwickeln.

Es ist eine Überbauung zu konzipieren, welche einerseits auf der städtebaulichen Ebene auf das heterogene Gefüge von Bestand und neuen Entwicklungen reagiert und andererseits eine starke Eigenständigkeit ausstrahlt. Das Projekt soll sich im architektonischen Ausdruck und durch das „Wohnprodukt“ von den anderen Projekten im Gebiet Hochbord abheben und eine eigene Identität aufweisen.

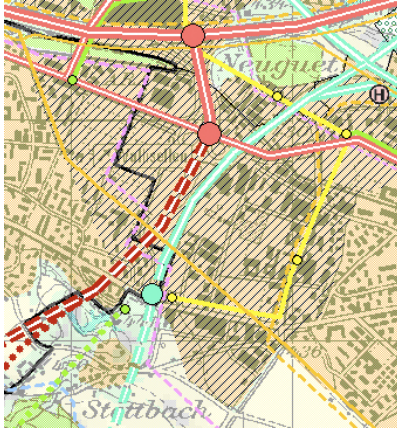
Das Grundstück liegt innerhalb des Quartierplanperimeters Hochbord. Der Quartierplan wurde am 21. März 2012 rechtskräftig. Die Infrastrukturanlagen für das Grundstück wie Erschliessung, Ver- und Entsorgungsanlagen sollen auf Kosten der Grundeigentümerinnen durch die Stadt Dübendorf erstellt werden. Damit sind die Grundstücke nach Fertigstellung rechtlich ausreichend erschlossen, um bebaut werden zu können.

Luftbild mit Perimeter Gestaltungsplan



1.2 Planungsgrundlagen

Richtplanung

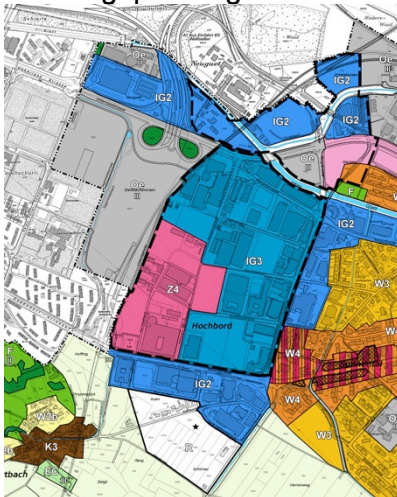


Das Gebiet Hochbord ist im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet festgelegt (schwarze Schraffur). Bei Planungen in den Zentrumsgebieten sind unter anderem folgende Grundsätze wegleitend:

- dichte Siedlungsteile (Ausnützung deutlich über den minimalen Anforderungen von § 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



Zentrumszone Z4 mit Gestaltungsplanpflicht

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 Zentrumszone Z4. Die wichtigsten Grundmasse und Vorschriften in dieser Zone sind (vgl. Art. 23 Bau- und Zonenordnung):

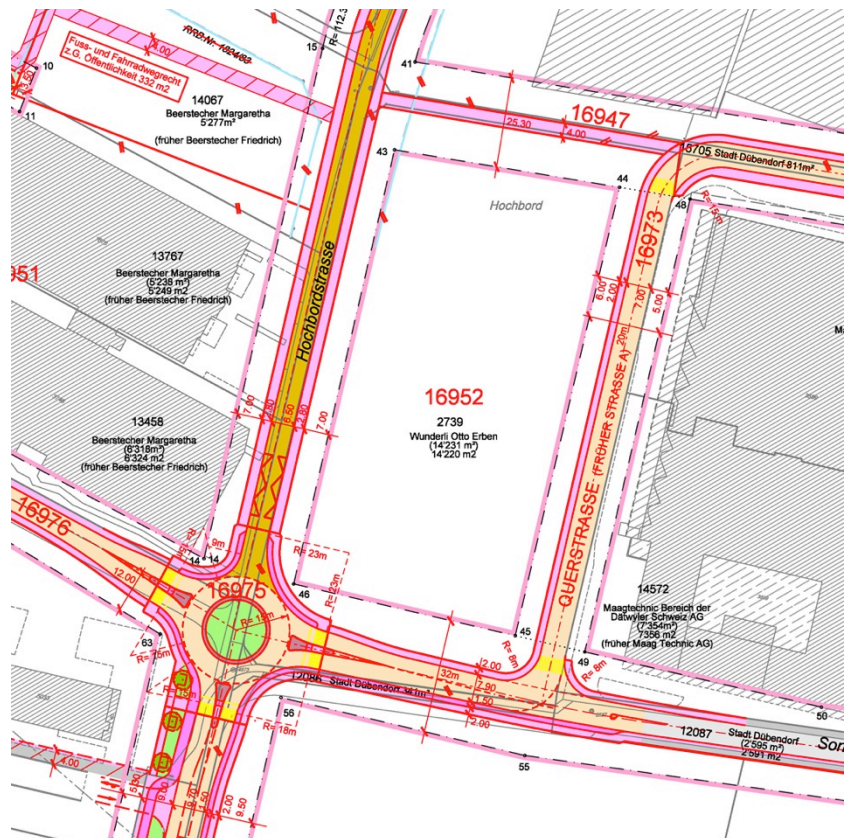
- Baumassenziffer: $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Gebäudehöhe: max. 20 m
- Anzahl Vollgeschosse: frei
- Gebäudelänge: frei
- Grenzabstand: min. 6.00 m
- Bei Wohnnutzung: Nachweis, dass diese städtebaulich und wohnhygienisch befriedigend integriert werden kann.

Quartierplan Hochbord

Der im Jahr 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. Der im Quartierkonzept vorgesehene, zentrale öffentliche Freiraum wurde im Rahmen des privaten Gestaltungsplans „Jabee Tower Dübendorf“ gesichert. Die Gestaltung der privaten Vorzonen mit öffentlichem Charakter entlang der Hochbordstrasse soll in den Gestaltungsplänen geregelt werden.

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



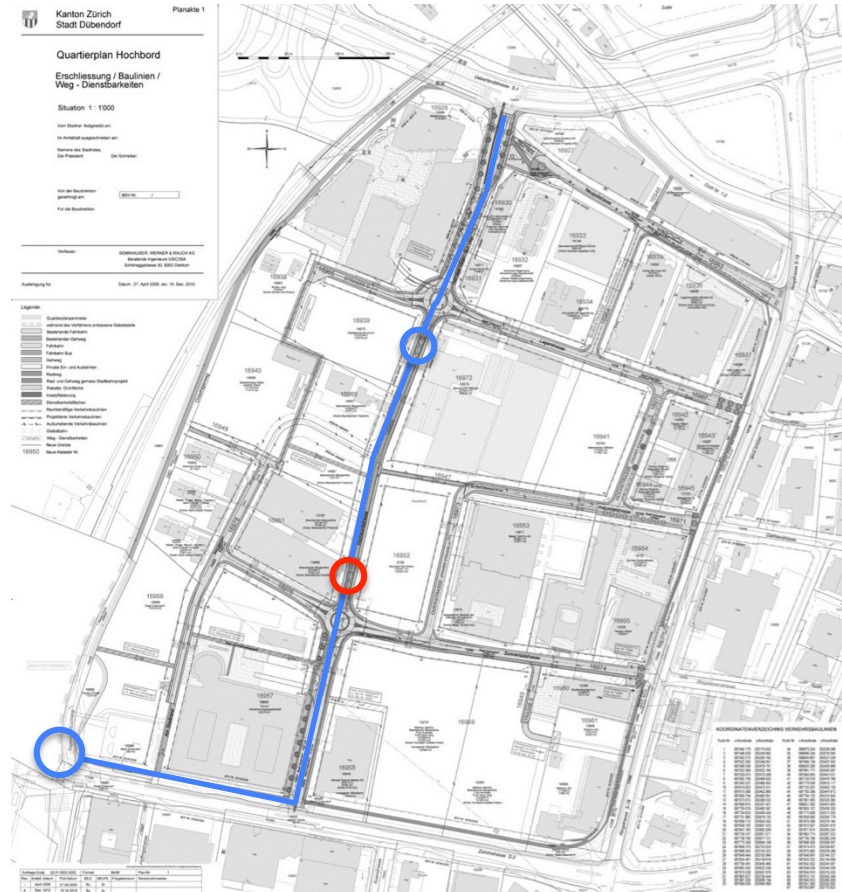
Zufahrt (Quartierstrassen)

Die Erschliessung von Kat. Nr. 16952 erfolgt von Osten über die projektierte Querstrasse (früher Strasse A). Diese führt den Individualverkehr in südlicher Richtung über die Sonnentall- und die Hochbordstrasse mit neuem Kreislauf auf das übergeordnete Strassennetz (Zürichstrasse).

Öffentlicher Verkehr

Auf der neuen Hochbordstrasse Mitte sind zwei neue Bushaltestellen geplant, welche die bestehende Bushaltestelle „Dübendorf, Hochbord“ ersetzen sollen. Die südliche der beiden neuen Haltestellen (roter Kreis) kommt unmittelbar neben den Gestaltungsplanperimeter zu liegen.

Neue Linienführung öffentlicher Verkehr

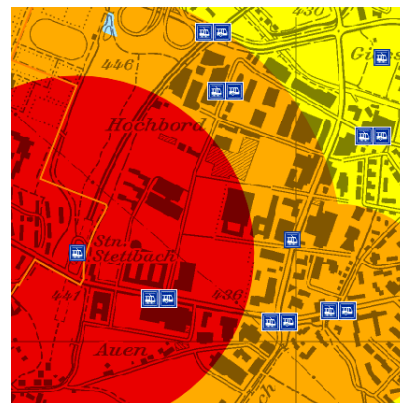


Erschliessungsgüte öffentlicher Verkehr

Die S-Bahnstation Stettbach befindet sich in einer Distanz von ca. 500 m (Luftweg) vom Gestaltungsplangebiet. Das Gestaltungsplangebiet liegt somit in der besten ÖV-Güteklasse A.

Ausschnitt aus dem ÖV-Güteklassenplan (GIS ZH)

- A
- B
- C
- D
- E
- F



Fuss- und Radwege

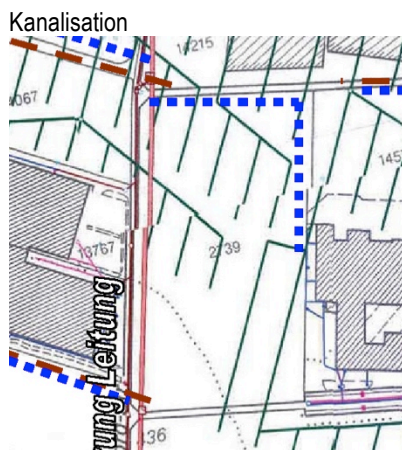
Entlang der nördlichen Perimetergrenze ist ein 4.00 m breiter separater Fussweg ausparzelliert (kommunaler Fussweg gemäss Verkehrsplan). Dieser Fussweg darf zudem von Velofahrenden (ohne Mofa) mitbenützt werden.

Die angrenzenden Strassen werden zukünftig allesamt von ein- (Querstrasse) oder beidseitigen Gehbereichen (Hochbord- und Sonnentalsstrasse) mit Breiten von 2.80 m (Hochbordstrasse) bzw. 2.00 m (Sonnental- und Querstrasse) begleitet. Diese Gehbereiche sind ebenfalls allesamt ausparzelliert.

Gemäss kommunalem Verkehrsplan ist zudem eine Durchwegung des Areals mit einer diagonalen Verbindung zwischen Hochbordstrasse und Industriestrasse erwünscht.

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.



Massgebend sind der Generelle Entwässerungsplan der Stadt Dübendorf vom 3. März 2010 sowie der Quartierplan. Die Entwässerung soll im Teil-Trennsystem erfolgen:

- Das Schmutzwasser ist über die Misch- und Schmutzwasserkanäle in der Hochbordstrasse abzuleiten.
- Dachwasser und nicht verschmutztes Platzwasser ist, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser im geplanten Regenwasserkanal NW 600 (blau punktiert) abzuführen. Überläufe von Versickerungsanlagen sind ebenfalls an den Regenwasserkanal anzuschliessen.
- Die bestehenden, grossflächigen Drainagen sind, soweit sie noch gebraucht werden, an die Regenwasserleitung anzuschliessen.

Wasserversorgung

Das Areal wird über die bestehenden, jedoch neu zu dimensionierenden Leitungen in der Hochbord-, Sonnentals- und Industriestrasse sowie über eine neue Leitung DN 200 in der Querstrasse erschlossen.

Elektrizitätsversorgung

Das Areal wird von Süden, Westen und Norden über die bestehenden Leitungen in der Hochbord-, Sonnentals- und Industriestrasse erschlossen.

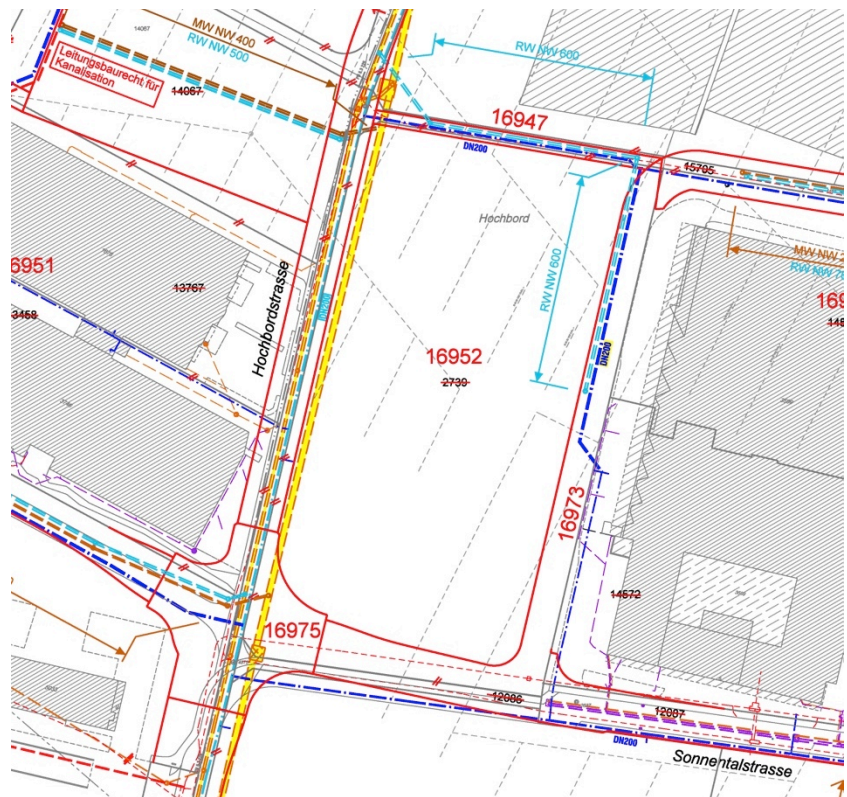
Gasversorgung

In der Hochbordstrasse verläuft eine Mitteldruckgasleitung, die zur Versorgung mit Gas genutzt werden kann. Zudem ist zur Sicherstellung einer genügenden Ringstruktur eine weitere Leitung in der Sonnental- und Querstrasse geplant.

Fernwärme

Ab der Kläranlage Neugut ist eine Fernwärmeversorgung des Gebiets Hochbord mit einer Einspeiseleitung (Vor- und Rücklauf) bis Hochbord Mitte vorgesehen. Es besteht jedoch kein Anschlusszwang an die Fernwärme. Die Versorgung mit Fernwärme wird daher nur realisiert, wenn sich genügend Grundeigentümer für diese Energieform entscheiden.

Ausschnitt Werkleitungsplan
Quartierplan Hochbord



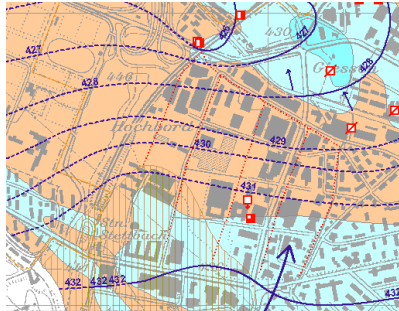
Lärm

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.

Das Lärmgutachten von Basler & Hofmann AG, das als Vorgabe für den Studienauftrag Sonnentalsstrasse erstellt wurde, zeigte auf, dass die Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III mit entsprechenden Massnahmen entlang der Sonnental- und Querstrasse grundsätzlich möglich ist. Für den Gestaltungsplan wurde das Lärmgutachten überarbeitet und vertieft (siehe Kap. 3.6).

Grundwasser, Gewässerschutz

Quelle: Geotechnisches Gutachten,
Grundbauberatung- Geoconsulting AG,
20.8.2012



- Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2m) oder geringer Durchlässigkeit, Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet
- Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10m)
- Grundwasser-Vorkommen vermutet
- Gebiet grosser Grundwassermächtigkeit (10 bis 20m)
- Gebiet sehr grosser Grundwassermächtigkeit (mehr als 20m)

Naturgefahren

Das gewachsene Terrain verläuft in Nord-Süd-Richtung von ca. 433 bis 435 m ü. M. In der Grundwasserkarte ist das Areal als Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit (< 2 m) aus-
geschieden. Das Grundwasser weist eine generelle Fliessrichtung von Süd nach Nord auf. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt oberflächennah auf einer Kote von ca. 431 m ü. M.

Tiefbauten oberhalb des höchsten Grundwasserspiegels be-
nötigen keine wasserrechtliche Bewilligung (vgl. Merkblatt
„Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-
zonen“). Reicht ein Bauvorhaben bis zum langjährigen Mittel-
wasserspiegel des Grundwassers oder darunter, so kann
dieses nur mit einer wasserrechtlichen Bewilligung realisiert
werden. Bezüglich der Einbautiefe des Neubaus in das Grund-
wasser werden gemäss Auskunft des AWEL keine Auflagen
gemacht, sofern Ersatzmassnahmen getroffen werden, welche
die ursprüngliche Durchflusskapazität des Grundwasserleiters
bei Einbauten in das Grundwasser vollständig gewährleisten.

Das Gestaltungsplanareal liegt im Gewässerschutzbereich A_U.
Erdsonden sind in diesem Gebiet grundsätzlich zulässig.

Gemäss dem Entwurf der revidierten Gefahrenkarte vom
17. Mai 2013 besteht für den östlichen Teil des Gestaltungs-
planperimeters eine Restgefährdung durch Hochwasser.

Im Rahmen des Gestaltungsplans ist zu klären, wie der vorhan-
denen Gefährdung durch Hochwasser begegnet werden kann
und wer für die erforderlichen Massnahmen verantwortlich ist.

1.3 Verfahren

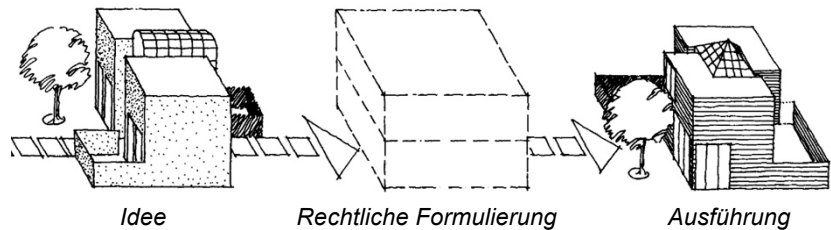
Privater Gestaltungsplan

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes
(PBG) stellt die Grundeigentümerin einen privaten Gestaltungs-
plan auf. Mit dem Gestaltungsplan werden keine Abweichungen
gegenüber der Regelbauweise beansprucht, daher bedarf der
Gestaltungsplan lediglich der Zustimmung des Stadtrats. An-
schliessend muss er von der Baudirektion des Kantons Zürich
genehmigt werden.

1.4 Inhalte Gestaltungsplan

Projektierungsspielraum

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

Die Überarbeitung des Siegerprojekts "IL CORTILE" (Stand Oktober 2013) des Studienauftrags Sonnentälstrasse Dübendorf 2012 der Fischer Architekten AG, Zürich, bildet das Richtprojekt für den Gestaltungsplan. Dem Richtprojekt kommt begleitende Funktion für die Beurteilung von Bauten, Anlagen und Umschwung zu.

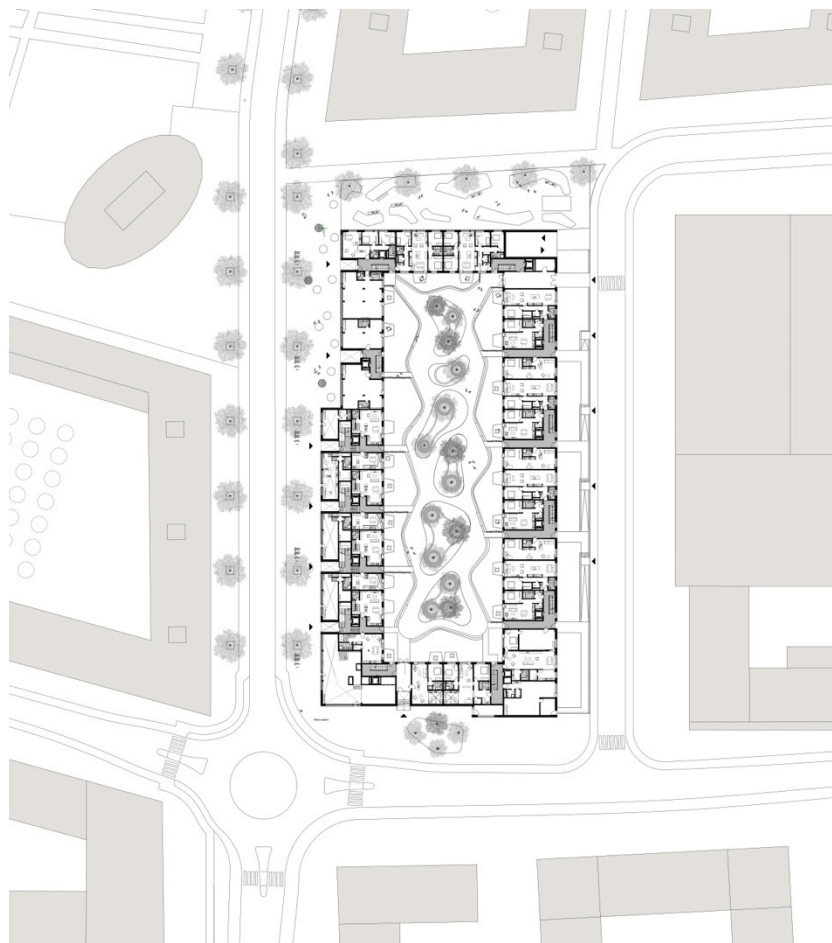
Die nachfolgende Beschreibung basiert auf dem Jurybericht vom 31. Januar 2013 sowie auf der Projektbeschreibung der Architekten.

2.2 Bebauung

Geschlossene Hofrandbebauung

Der städtebauliche Ansatz beruht auf einer allseits geschlossenen Hofrandbebauung. Diese reagiert auf die unterschiedlichen Situationen der Besonnung sowie der Nachbarschaft mit differenzierten Gebäudetiefen, mit Rücksprüngen im Nahbereich des sich in Planung befindlichen Jabee-Towers und des Kreiselts Sonnentälstrasse / Hochbordstrasse sowie mit einer Attikalösung. Die Absenkung des Hofes bietet die Möglichkeit von speziellen Wohnungstypen.

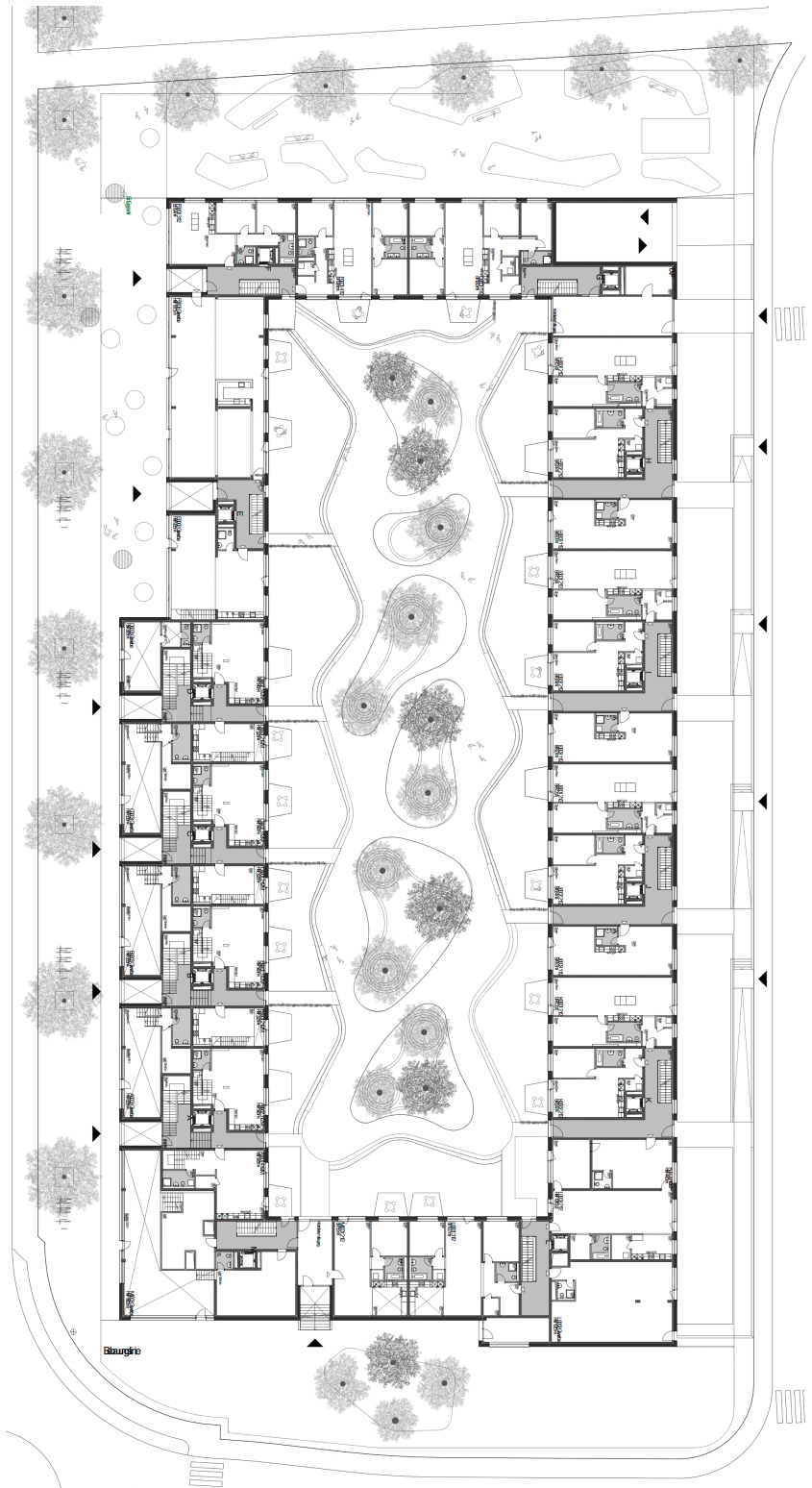
Situation Richtprojekt
(Stand Oktober 2013)



Hohe Qualität der
Wohnungen

Durch die städtebaulich differenzierte Ausformulierung der vier Wohnzeilen entsteht eine grosse Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungstypen, welche sich der Situation angepasst verhalten. Tiefe zweiseitig orientierte Grundrisse wechseln sich mit schmalen einseitig orientierten Wohnungen ab. Allen Wohnungen gemeinsam ist die Orientierung zum ruhigen Innenhof.

Plan Erdgeschoss
Richtprojekt
(Stand Oktober 2013)



2.3 Freiraum

Innenhof

Der geschlossene Blockrand bildet einen privaten Innenhof mit hoher Wohnqualität, verbunden mit einer hohen Aufenthaltsqualität im Hof.

Umgebungsplan

(Stand Oktober 2013,
asp Landschaftsarchitekten)

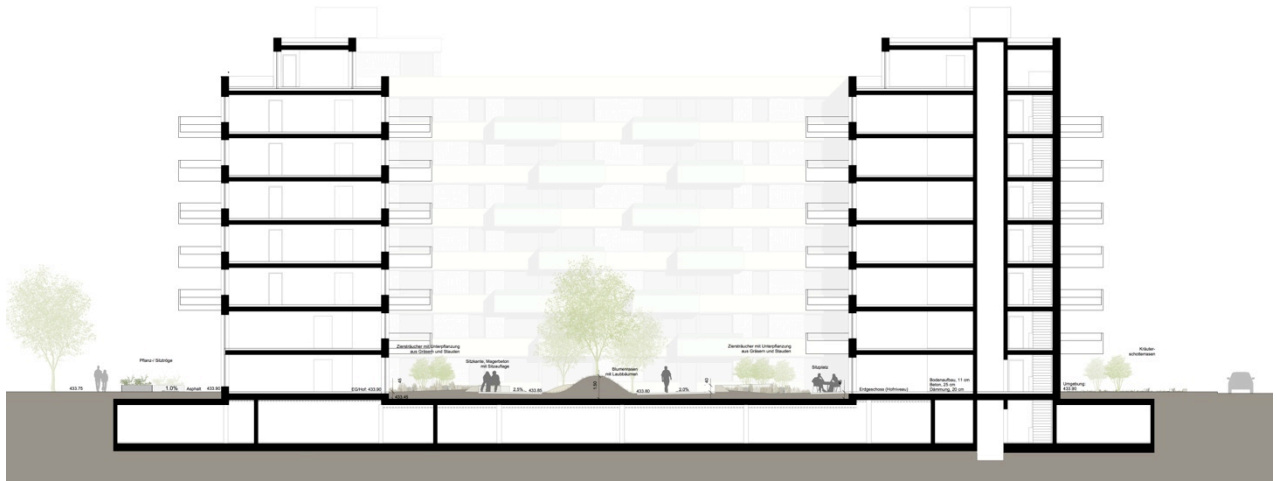


Aussenräume

Der Boulevard im Bereich der Hochbordstrasse wird durch eine bis zur Fassadenfläche reichende Belagsfläche grosszügig ausformuliert. Die Wegverbindung im Norden des Gestaltungsplanareals wird, gemäss dem Konzept der Stadt Dübendorf für die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung im Quartierplangebiet Hochbord, durch eine Baumreihe gefasst. Die Querstrasse wird von hofartigen Vorgärten gesäumt.

2.4 Erschliessung und Parkierung

Die Primärererschliessung der Wohnungen erfolgt über den öffentlichen Raum allseitig von den Strassen. Die Zufahrt zur Einstellhalle unter der Überbauung erfolgt von der Querstrasse im Nordosten des Grundstücks.



Schnitt Richtprojekt (Stand Oktober 2013)

3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

3.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck

Ziffer 1.1 der Bestimmungen

Der Hauptzweck des Gestaltungsplans ist die Realisierung einer Wohnüberbauung. Mit publikumsorientierten Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen in einigen Bereichen des Erdgeschosses (siehe Ziff. 3.2) soll der Gestaltungsplan indes auch zur Belebung der Hochbordstrasse beitragen.

Inhalt

Ziffer 1.2 der Bestimmungen

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

Geltungsbereich

Ziffer 1.3 der Bestimmungen

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kat. Nr. 16952. Die Landfläche beträgt insgesamt 11'292 m².

Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Ziffer 1.4 der Bestimmungen

Grundsätzlich orientiert sich das bauliche Konzept an den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt 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 oder Bundesrecht vorgehen.

3.2 Bebauung

Baubereich

Ziffer 2.1 der Bestimmungen

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan ausgehend vom Richtprojekt mit einem Baubereich festgelegt. Hauptgebäude und besondere Gebäude müssen innerhalb dieses Baubereichs errichtet werden. Im Sinne eines ausreichenden Projektierungsspielraums wurde der Baubereich bewusst grosszügig festgelegt. Der Baubereich entspricht den rechtskräftigen Verkehrsbaulinien.

Baubereich	Gemäss BZO ist auf Kat. Nr. 16952 eine Baumasse von 79'044 m ³ zulässig. Theoretisch wäre im Baubereich, bei vollständiger Überbauung mit einem Gebäudekörper von durchgehend 20 m Gebäudehöhe, ein Bauvolumen von knapp über 120'000 m ³ möglich. Damit eröffnet der Baubereich für die Anordnung der zulässigen Baumasse einen angemessenen Projektierungsspielraum.
Gebäudehöhe	Die Höhe der Bauten richtet sich nach den Vorgaben der Bauordnung und beträgt maximal 20 m ab gewachsenem Terrain.
Vorspringende Gebäudeteile	Vorspringende, nicht abgestützte Gebäudeteile dürfen die Abgrenzungen der Baubereiche gemäss den Bestimmungen des PBG überragen.
Mantellinie für unterirdische Gebäude	Da aus geologischen Gründen nur ein Untergeschoss erstellt werden soll, reicht dieses unterirdisch über die Baulinie hinaus. Daher sollen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische Gebäude, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als 0.5 m überragen, bis zur Mantellinie für unterirdische Bauten zulässig sein. Diese Gebäude bzw. Gebäudeteile dürfen indes nicht über das gestaltete Terrain hinausreichen.
Gebäuderücksprung Ziffer 2.2 der Bestimmungen	Im Bereich der südwestlichen Ecke des Baubereichs sowie gegenüber des Jabee-Towers soll das Gebäude aus städtebaulichen Überlegungen (Reaktion auf den Kreisels Sonnentalsstrasse/Hochbordstrasse bzw. den Jabee-Tower) einen Rücksprung aufweisen. Die genaue Anordnung der Rücksprünge soll im Bauprojekt erfolgen, deshalb wird auf eine Vermassung der Rücksprünge bewusst verzichtet.
Dächer Ziffer 2.3 der Bestimmungen	Zur Erreichung einer ruhigen Dachlandschaft werden Flachdächer vorgeschrieben.
Erdgeschosse Ziffer 2.4 der Bestimmungen	Zur Ermöglichung einer publikumsorientierten Nutzung im Bereich des Kreisels Sonnentalsstrasse / Hochbordstrasse und entlang der Hochbordstrasse wird vorgeschrieben, dass das Erdgeschoss im bezeichneten Bereich bis zur Tiefe einer Raumschicht ab strassenseitiger Mantellinie eine Höhe von mindestens 3.5 m (OK fertig Boden bis OK fertig Boden) im Abschnitt 1 bzw. 2.7 m im Abschnitt 2 aufweisen muss. Die Höhenlage des Erdgeschosses soll sich an der Höhenlage der Hochbordstrasse orientieren.

Gewachsener Boden

Ziffer 2.5 der Bestimmungen

Das natürliche Terrain fällt von Südwesten nach Nordosten um etwa 2 Meter ab. Zur Zufahrt des östlich angrenzenden Gebäudes der Maag Technic besteht eine Mauer von rund 1.5 m Höhe. Die projektierte Querstrasse soll etwa auf dieser Höhe verlaufen. Das Terrain bildet im südöstlichen Bereich eine Mulde und weist ungünstige Voraussetzungen für die gewünschte ebenerdige Anbindung der Erdgeschosse an die umliegenden Strassen auf. Ausserdem liegt der mittlere Grundwasserspiegel oberflächennah auf ca. 431 m ü. M. (siehe Kap. 1.2). Daher wird der gewachsene Boden neu auf 435.00 m ü.M. festgesetzt. Diese Kote entspricht etwa einer mittleren Höhenkote der Hochbordstrasse und liegt rund 50 cm unter dem Niveau der Sonnenthalstrasse.

Energiestandard

Ziffer 2.6 der Bestimmungen

Innerhalb des Gestaltungsplans gelten verschärfte Energievorschriften. Für die Beurteilung sind die Energieverbrauchswerte gemäss dem jeweils gültigen Minergie®-Standard massgebend.

Hochwasserschutz

Ziff. 2.7 der Bestimmungen

Gemäss dem Entwurf der revidierten Gefahrenkarte vom 17. Mai 2013 besteht für den östlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters eine Restgefährdung durch Hochwasser. Sollte sich daraus eine Gefährdung ergeben, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. Diese sind im Bauprojekt zu spezifizieren.

3.3 Nutzungen

Nutzweise

Ziffer 3.1 der Bestimmungen

Gemäss Art. 16 BZO ist die Zentrumszone Z4 für Dienstleistungen und Gewerbe bestimmt. Für Wohnnutzungen ist der Nachweis zu erbringen, dass diese städtebaulich und wohngygienisch befriedigend integriert werden kann. Der durchgeführte Studienauftrag hat gezeigt, dass eine Wohnnutzung an diesem Ort möglich ist. Das Richtprojekt erfüllt die in der BZO genannten Voraussetzungen. Da im Gestaltungsplangebiet mehrheitlich Wohnnutzungen vorgesehen sind, werden analog die gewerblichen Nutzungen auf nicht störende Betriebe beschränkt.

Erdgeschossnutzungen

Ziffer 3.2 der Bestimmungen

Die seitens der Stadt Dübendorf beabsichtigte Etablierung von publikumsorientierten Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen im Erdgeschoss der Überbauungen im Hochbord-Quartier ist anspruchsvoll und bedingt hohe Fussgängerfrequenzen. Die Chancen können verbessert werden, wenn verschiedene publikumsorientierte Nutzungen in einem engen räumlichen Zusammenhang zueinander situiert sind und so gegenseitig voneinander profitieren können. Die publikumsorientierten Nutzungen sollen konzentriert in der ersten Raumschicht des bezeichneten Bereichs entlang der Hochbordstrasse und im Eckbereich zur Sonnenthalstrasse angeordnet werden (siehe

Ziff. 2.4). Auf eine Ausdehnung des Bereichs für publikumsorientierte Nutzung in Richtung Sonnentalsstrasse wird verzichtet, da hier kaum mit den entsprechenden Fussgängerfrequenzen zu rechnen ist und das Konzept des Boulevards „Hochbordstrasse“ unnötig verwässert würde.

Verkaufsgeschäfte

Ziffer 3.3 der Bestimmungen

Als Verkaufsgeschäfte gelten gemäss § 3 BBV II dem Publikum offenstehende Betriebe für die Gütergrossverteilung und den Detailhandel, in denen Waren angeboten werden. Den Verkaufsgeschäften gleichgestellt sind Dienstleistungsbetriebe, soweit in ihnen Dienstleistungen wie Waren angeboten werden und damit ein entsprechender Publikumsverkehr ausgelöst wird.

3.4 Freiraum

Grundsatz

Ziffer 4.1 der Bestimmungen

Der Gestaltungsplan umschreibt die Grundsätze für die Umgebungsgestaltung. Die konkrete Ausgestaltung ist im Richtprojekt dargelegt.

Freifläche

Ziffer 4.2 der Bestimmungen

Im Innern des Baubereichs ist eine grosszügige private Freifläche als Aussenraum der Wohnüberbauung vorgesehen. Die minimale Fläche beträgt 2'000 m². Die genauen Abmessungen werden im Bauprojekt bestimmt, es gilt ein Anordnungsspielraum innerhalb der bezeichneten Fläche. Besondere Bauten sind zulässig, sofern sie der Aussenraumgestaltung dienen, z.B. offene Unterstände, Spieleinrichtungen etc.

Auf die im kommunalen Verkehrsplan erwünschte Durchwegung des Areals mit einer diagonalen Fusswegverbindung wird zu Gunsten der hohen Qualität der privaten Freifläche im Innenhof der Überbauung verzichtet. Sie wird durch die qualitativ hochstehende Gestaltung der Vorzonen (siehe Ziff. 4.3) kompensiert.

Vorzonen

Ziffer 4.3 der Bestimmungen

Die privaten Vorzonen zwischen der Mantellinie für Hauptgebäude und den angrenzenden öffentlichen Strassen und Wegen haben eine grosse Bedeutung, da sie den Charakter der öffentlichen Räume im Quartier mitprägen. Ziel ist es daher, alle Vorzonen qualitativ hochwertig zu gestalten und nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept auszuführen.

Für die Gestaltung der Vorzonen sollen folgende Grundsätze zur Anwendung gelangen:

Vorzone A (Hochbordstrasse)

Entlang der Hochbordstrasse soll ein attraktiver Zugangsbereich zu den publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss gestaltet werden. Dieser ist als begehbare Belagsfläche bis an die Fassade auszubilden.

Vorzone B (Sonnentalstrasse)

Zur Sonnenttalstrasse (Kreisel Sonnenttalstrasse/ Hochbordstrasse) soll ein offener attraktiver Raum vor den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen ausgestaltet werden. Einzelbaumpflanzungen oder Baumgruppen können vorgesehen werden. Der Belag ist als begehbare Fläche bis an die Fassade auszubilden.

Vorzone C (Querstrasse)

Die Vorzone zur Querstrasse soll als attraktive und einheitliche Wohnadresse ausgebildet werden. Diese kann teilweise mit Grünflächen und Bepflanzungen ausgestaltet werden und grenzt sich gegenüber dem Strassenraum ab.

Vorzone D (Fuss- und Radweg)

Der Raum entlang der Wegverbindung soll offen ausgestaltet werden. Pflanzungen oder Abgrenzungen bilden dabei einen Übergang zu den bewohnten Erdgeschossen.

Die genaue Ausgestaltung erfolgt in Absprache mit der Stadt im Baubewilligungsverfahren.

Bepflanzung

Ziffer 4.4 der Bestimmungen

Die Hochbordstrasse soll mit hochstämmigen Baumreihen akzentuiert werden. Es ist auf eine genügende Überdeckung unterirdischer Bauteile zu achten.

Die Wegverbindung im Norden soll entsprechend dem Konzept der Stadt Dübendorf für die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung im Quartierplangebiet Hochbord mit einer Baumreihe gefasst werden. Die Bäume werden dabei wegen der geringen Überdeckung der darunter liegenden Tiefgarage etwas erhöht gepflanzt. Dank der umgebenden niedrigen Hecke wird die erhöhte Pflanzung indes nicht wahrgenommen.

Entlang der Sonnenttalstrasse erfolgt eine allfällige Bepflanzung in Absprache mit der Stadt.

Aus ökologischen Überlegungen sollen für die aufgeführten Bepflanzungen standortgerechte und einheimische Pflanzen verwendet werden.



Beispielbild für Bepflanzung in Vorzone D



Schnitt Bepflanzung in Vorzone D

Flachdächer
Ziffer 4.5 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 4.6 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 "besonders gute" Gesamtwirkung zu erreichen ist. Mit dem Konkurrenzverfahren, das die Grundeigentümerin durchgeführt hat, sind die Voraussetzungen für eine qualitativ hochstehende Überbauung in hohem Masse gegeben. Die in § 71 PBG beschriebenen Kriterien sind begleitend für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren. Der Gestaltungsplan bildet die Grundlage zur Erreichung der geforderten guten Gesamtwirkung.

Richtprojekt
Ziffer 5.2 der Bestimmungen

Das Siegerprojekt „IL CORTILE“ des Studienauftrags Sonnentälstrasse Dübendorf 2012 (Stand Überarbeitung Oktober 2013) der Fischer Architekten AG, Zürich, zeigt auf, wie die Wohnüberbauung auf dem Grundstück Kat. Nr. 16952 gestaltet werden könnte. Es hat begleitenden Charakter für die Überbauung und die Umgebungsgestaltung auf diesem Grundstück. Das Richtprojekt ist aufgrund der Erkenntnisse aus dem Gestaltungsplanverfahren zu optimieren und zu einem Baueingabeprojekt weiterzuentwickeln.

3.6 Erschliessung

Zu- und Wegfahrt

Ziffer 6.1 der Bestimmungen

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt von der Querstrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs. Aus gestalterischen Überlegungen sowie aus Gründen des Lärmschutzes soll die Zu- und Wegfahrt in das Gebäude integriert werden. Bei der Anordnung der Zufahrt sind die technischen Anforderungen gemäss der Verkehrssicherheitsverordnung zu beachten.

Abstellplätze Motorfahrzeuge

Ziffer 6.2 der Bestimmungen

Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach den Minimal- bzw. Maximalwerten der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997. Diese Bedarfswerte sind niedriger als diejenigen der kommunalen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf. Für die Wohnüberbauung ergeben sich folgende Zahlen (Schätzung aufgrund des Richtprojekts):

Anzahl Abstellplätze Motorfahrzeuge auf Kat. Nr. 16952. Ermittlung auf Basis der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997

Nutzung	Nutzflächen in m ²	Benötigte Parkfelder (Grenzbedarf)	Massgeblicher Bedarf		Anzahl Abstellplätze	
			min.	max.	min.	max.
Wohnen (Bewohner)	25'642	1 PP / 80 m ² , min. 1 PP pro Whg	40%	60%	128	192
Wohnen (Besucher)	25'642	+ 10 % der Bewohner-PP	30%	45%	10	15
Büro/DL kundenintensiv (Beschäftigte)	847	1 PP / 80 m ²	20%	30%	2	3
Büro/DL kundenintensiv (Kunden)	847	1 PP / 100 m ²	30%	45%	2	4
TOTAL Abstellplätze					142	214

Zum Vergleich: Mit den Bedarfswerten der kommunalen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf ergibt sich ein Minimum von 270 und ein Maximum von 289 Abstellplätzen.

Da das Hochbord über eine ausgezeichnete Erschliessungsgüte bezüglich ÖV verfügt und weil die Jahresmittel-Immissionsgrenzwerte der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) für NO₂ und Feinstaub (PM10) in der Stadt Dübendorf grossflächig überschritten werden, empfiehlt der Kanton die Anwendung der niedrigeren Werte der kantonalen Wegleitung.

Grundlage für die Projektierung der Tiefgarage bildet die Komfortstufe A gemäss VSS Norm 640 291a. Mit der Beschränkung auf ein Geschoss nimmt die Einstellhalle zudem Rücksicht auf den hochliegenden Grundwasserspiegel.

Bis auf zwei Behinderten-Abstellplätze werden alle Abstellplätze unterirdisch angeordnet.

Veloabstellplätze

Ziffer 6.3 der Bestimmungen

Gemäss Art. 12 der kommunalen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze sind auch Veloabstellplätze zu schaffen. Für die Wohnüberbauung ergeben sich folgende Zahlen (Schätzung aufgrund des Richtprojekts):

Anzahl Veloabstellplätze auf Kat. Nr. 16952. Ermittlung auf Basis der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf (Art. 12).

Nutzung	GNF m ²	benötigte Parkfelder	Anzahl Veloabstellplätze
Wohnen	25'642	1 VP / 40 m ² GNF	641
Dienstleistung, Kleingewerbe	847	1 VP / 200 m ² GNF	4

Anordnung

Die Veloabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind gemäss Richtprojekt im Untergeschoss vorgesehen. In den Vorzonen zur Querstrasse und zur Hochbordstrasse können zusätzlich bei Bedarf ungedeckte Kurzzeit-Abstellplätze für Velos eingerichtet werden.

Ver- und Entsorgung

Ziffer 6.4 der Bestimmungen

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

Schmutzwasser

Das Areal wird an die bestehende Schmutzwasserleitung in der Hochbordstrasse angeschlossen.

Regenwasser

Im Rahmen der Bauprojektierung 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 geplante, noch zu erstellende Regenwasserleitung in der Querstrasse.

Frischwasser / Elektrizität / Gas

Das Gestaltungsplanareal wird über die bestehenden und die noch zu erstellenden Werkleitungen gemäss Quartierplan erschlossen.

Wärmeversorgung

Die Art der Wärmeversorgung ist noch nicht bestimmt. Denkbar ist, dass die Wohnüberbauung über Erdwärme betrieben oder an das Gasversorgungsnetz angeschlossen wird. Die Stadt Dübendorf würde die Nutzung von Erdwärme begrüßen.

Die in den Quartierplanakten erwähnte Fernwärmeversorgung mit Abwärme von der ARA steht für das Gebiet Hochbord nicht mehr zur Diskussion, da die Abwärme nun vollständig im Gebiet Zwicky-Areal/Neugut genutzt wird.

Abfallentsorgung

Die Art der Entsorgung des Hauskehrichts ist noch offen. Im Vordergrund steht derzeit eine Unterflurlösung. Die Festlegung eines Standorts im Gestaltungsplan ist indes noch nicht möglich.

Lärmgutachten

Es liegt ein Lärmgutachten des Ingenieurbüros Basler & Hofmann AG vom 2. Dezember 2013 mit lärmtechnischen Vorgaben für die Bebauung des Areals vor. Nachfolgend sind nur die wichtigsten Erkenntnisse daraus aufgeführt:

Massnahmen

Ziffer 7.1 der Bestimmungen

Das zu überbauende Areal ist nach Quartierplan nicht feinergeschlossen. Dementsprechend sind nach Art. 30 Lärmschutzverordnung (LSV) die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe III (Stand 1.8.2010) einzuhalten:

- Lr Tag 60 dB(A)
- Lr Nacht 50 45 dB(A)

Für Dienstleistungen und Gewerbe gelten gestützt auf Art. 42 Abs. 1 LSV um 5 db(A) höhere Grenzwerte.

Die Planungswerte werden an den östlichen und südlichen Seiten des Areals bis zu einem Abstand von 19 m ab Strassenachse der Querstrasse und 32 m ab Strassenachse der Sonnentalsstrasse um ca. 1 bis 3 dB(A) überschritten.

Da die Überschreitungen der Planungswerte maximal 3 db(A) betragen, können mit lärmschutzwirksamen Loggien oder Balkonen die Planungswerte grundsätzlich eingehalten werden. Letztere Möglichkeit gilt jedoch erst ab dem 1. Obergeschoss, da die Fenster im Erdgeschoss mit einer Brüstung nicht ausreichend abgeschirmt werden können.

Diese Massnahme allein gewährleistet aus Sicht der kantonalen Fachstelle für Lärmschutz noch keinen angemessenen Lärmschutz der Wohnungen. Daher wird als Grundsatz für die Wohnungen entlang der Querstrasse und der Sonnentalsstrasse die Lüftung von lärmempfindlichen Räumen zum Innenhof festgehalten. Ferner wird die Anzahl der zur Strasse hin orientierten, lärmempfindlichen Wohnräume beschränkt. Diese Massnahmen sichern einen optimalen, den besonderen örtlichen Verhältnissen angepassten Lärmschutz der Wohnungen. Werden die genannten Bedingungen im Baugesuch erfüllt, so ist kein gesonderter Lärmschutznachweis mehr erforderlich.

Die Loggien oder Balkone gegen Osten bzw. Süden müssen so ausgestaltet werden (massive schalldichte Brüstung, lärmabsorbierende Untersicht), dass eine Pegelreduktion von rund 3 dB(A) erreicht und somit die Planungswerte der ES III eingehalten werden können.

Lärmmissionen der
Parkierungsanlage

Die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Parkierungsanlage erfolgt von der Ostseite. Im Lärmgutachten ist dargelegt, dass mit einer schallabsorbierenden Auskleidung der Rampe die massgeblichen Grenzwerte eingehalten werden können.

3.8 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten
Ziffer 8.1 der Bestimmungen

Der private Gestaltungsplan Hochbord Sonnentälstrasse Kat. Nr. 16952 tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

4. Bericht zu den Einwendungen

4.1 Einleitung

Einwendungsverfahren	Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG und § 7 PBG. Das Einwendungsverfahren ist kein Rechtsmittelverfahren.
Öffentliche Auflage	Der private Gestaltungsplan Hochbord Sonnentälstrasse Kat. Nr. 16952 wurde gemäss § 7 Abs. 2 PBG vom 19. April bis 19. Juni 2013 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern und Einwendungen vorbringen.
Einwendungen	Innert der Auflagefrist sind 2 Schreiben mit insgesamt 11 Einwendungen eingegangen.
Anhörung	Gleichzeitig wurde die Vorlage den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) zur Anhörung unterbreitet. Die ZPG hat mit Schreiben vom 13. Juni 2013 Stellung genommen und 4 Anträge formuliert.
Vorprüfung	Mit Schreiben vom 31. Juli 2013 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zur Vorlage Stellung genommen.
Eingehende Prüfung	Die Grundeigentümerin und der Stadtrat haben sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft. Soweit sie sich der Meinung der Einwender ganz oder teilweise anschliessen konnten, wurde die Vorlage entsprechend angepasst.
Bericht zu allen Einwendungen	Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Dieser Bericht zu den Einwendungen ist vom Stadtrat mit der Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan zur Kenntnis zu nehmen.

4.2 Einwendungen zum Gestaltungsplan

Antrag 1.1 Werkleitungen	Mit dem Gestaltungsplan ist ein Entwässerungs- und Werkleitungskonzept zu erstellen, welches aufzeigt, wo die Kanalisations- und Werkleitungen an die öffentlichen Leitungen gemäss Quartierplan Hochbord angeschlossen werden können. Falls dafür Grundstücksbereiche von unterirdischen Bauten
-----------------------------	--

freizuhalten sind, muss der Baubereich für unterirdische Gebäude entsprechend angepasst und reduziert werden. Es ist sinnvoll, das Entwässerungs- und Werkleitungskonzept in den Gestaltungsplanbestimmungen als verbindliche Grundlage für das Baubewilligungsverfahren zu erklären.

Der Baubereich für unterirdische Gebäude ist in jedem Fall so zu reduzieren, dass der Hauptsammelkanal entlang der Hochbordstrasse sowie der Regenwasserkanal und die Wasserleitung gemäss Quartierplan im nordöstlichen Grundstücksbereich nicht tangiert werden. Entlang der Hochbordstrasse darf die rechtskräftige Baulinie maximal um 2.0 m mit unterirdischen Bauten überstellt werden.

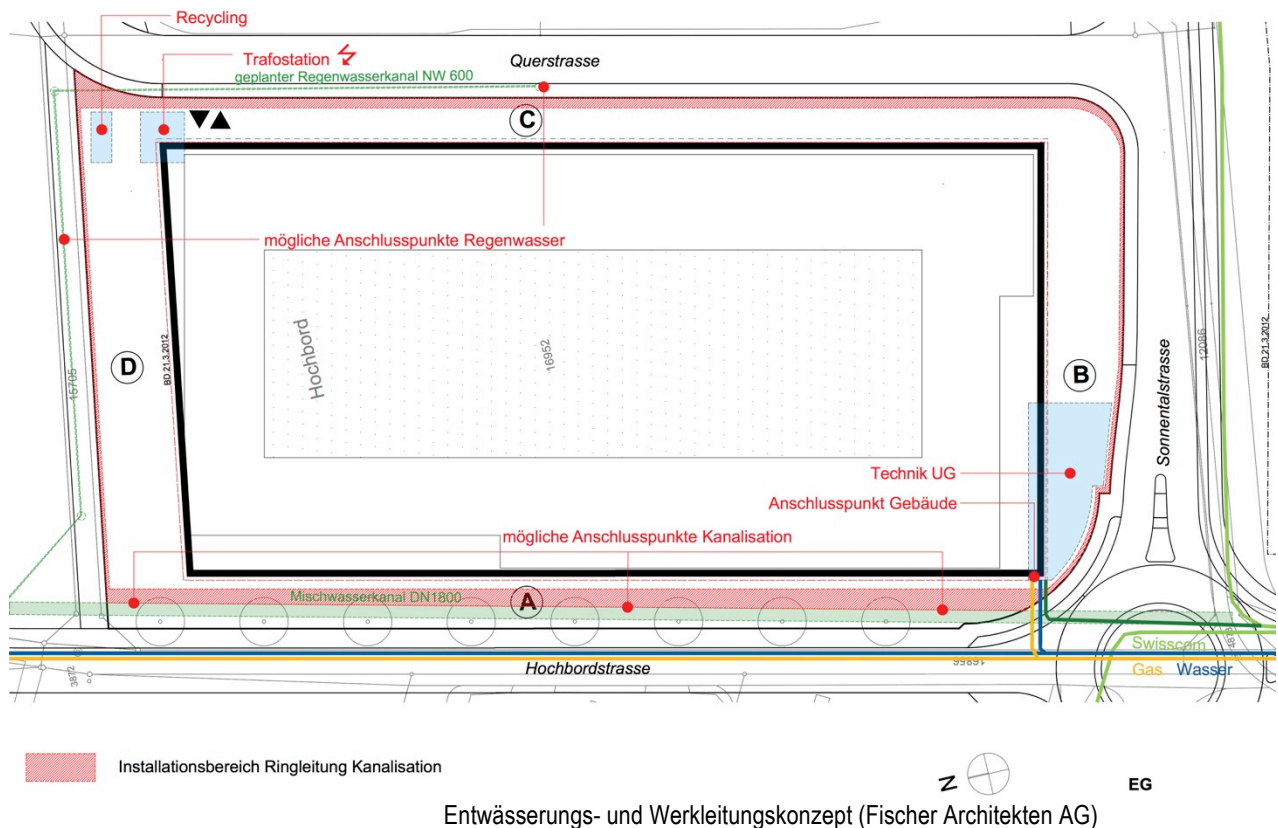
Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Entwässerungs- und
Werkleitungskonzept

Im Rahmen der Weiterbearbeitung des Richtprojekts haben Architekt und Fachplaner eine Konzeptgrundlage entwickelt welche die Werkleitungs- und Hausanschlüsse gewährleistet. Sie dient als Grundlage für den Gestaltungsplan sowie das Baubewilligungsverfahren. Die Mantellinie für unterirdische Gebäude wird auf dieses Konzept abgestimmt.



Anpassung Mantellinie für
unterirdische Gebäude

Das Entwässerungs- und Werkleitungskonzept zeigt, dass die Anschlüsse an das übergeordnete Werkleitungsnetz realisierbar sind. Auf eine Verbindlichkeitserklärung in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan wird hingegen verzichtet.

Gegenüber dem bestehenden Mischwasserkanal DN1800 im Bereich Hochbordstrasse wird eine Anpassung der Mantellinie für unterirdische Gebäude vorgenommen. Der Mindestabstand zu diesem Kanal kann gewährleistet werden. Die rechtskräftige Baulinie entlang der Hochbordstrasse wird maximal um 2.0 m mit unterirdischen Bauten überstellt. In der nordöstlichen Ecke des Gestaltungsplangebiets sind ein Regenwasserkanal sowie Wasserleitungen geplant. Die Mantellinie für unterirdische Gebäude wird entsprechend angepasst.

Antrag 1.2
Untergeschoss, Gestaltung
Vorzone

Es ist ein Machbarkeitsnachweis zu erbringen, welcher folgende Punkte umfasst:

- Höhenlage des Untergeschosses bezüglich des natürlich gewachsenen Terrains (evtl. muss die Definition der unterirdischen Gebäude in Art. 2.1 Abs. 3 der Bestimmungen angepasst werden, falls das Untergeschoss innerhalb der Baulinienbereiche mehr als 0.5 m über das natürliche Terrain ragt.)
- Nachweis, dass aufgrund der Ausdehnung und Höhenlage des Untergeschosses die Gestaltungsanforderungen der Vorplatzbereiche (stufenlosen Zugänge, begehbare Belagsflächen bis an die Fassade, Höhenunterschied zu Strasseniveau) eingehalten werden können und Baumpflanzungen in der Vorzone B zur Sonnenthalstrasse möglich sind.
- Nachweis, dass die erforderlichen Abstellplätze für Mfz im verkleinerten Untergeschoss unter Berücksichtigung der erforderlichen Keller-, Lager- und Technikräume angeordnet werden können. Eventuell ist die Machbarkeit eines 2. Untergeschosses zu prüfen.
- Nachweis, wo die erforderlichen Veloabstellplätze angeordnet werden sollen und Überprüfung der Bestimmungen zum Gestaltungsplan hinsichtlich der Bestimmungen zu den Veloabstellplätzen und ev. zu den besonderen Gebäuden.

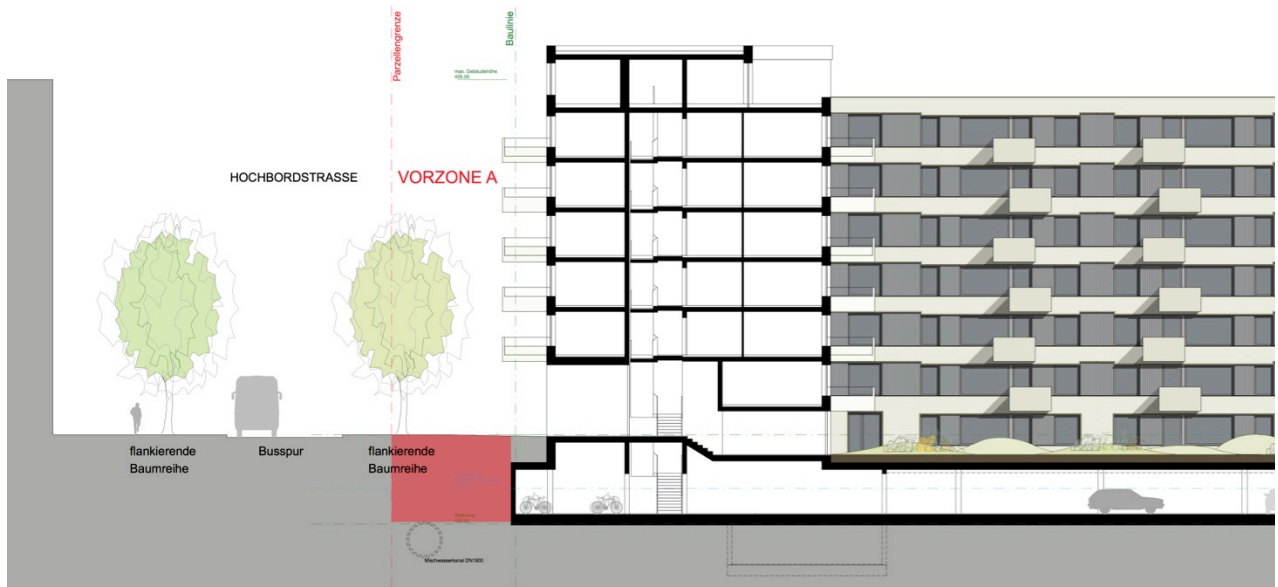
Der Gestaltungsplan ist anschliessend allenfalls entsprechend den Erkenntnissen aus den Machbarkeitsabklärungen anzupassen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung
Höhenlage des Untergeschosses

Die Höhenlage des Untergeschosses bezüglich des gewachsenen Bodens wurde seitens der Architekten überprüft. Das Untergeschoss ragt an keiner Stelle mehr als 0.5 m über den gewachsenen Boden hinaus.



Die Gestaltung der verkehrsfreien Hochbordstrasse ist noch weitgehend undefiniert.
 Mit einer genauen Kotierung und genauem Verlauf ist erst Ende 2013 zu rechnen.

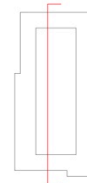


Querschnitt II

Querschnitt durch Vorzone A (Richtprojekt)



Das Terrain überdeckt die Einstellhalle um ca. 2 Meter.
 Bepflanzungen sind generell möglich.



Längsschnitt 1:200

Längsschnitt durch Vorzone B (Richtprojekt)

Nachweis Gestaltungsanforderungen
 Vorplatzbereiche

Die genauen Höhenlagen der Hochbordstrasse und der Sonnenttalstrasse sind noch nicht definiert. Das entsprechende Projekt liegt nicht vor Ende 2013 vor. Anhand der heutigen Höhenkoten der Strassen kann gezeigt werden (siehe Schnitte), dass die stufenlosen Zugänge von den umliegenden Strassen gewährleistet sind.



Querschnitt Vorzone A – Vorzone C (Richtprojekt)



Längsschnitt Vorzone D – Vorzone B (Richtprojekt)

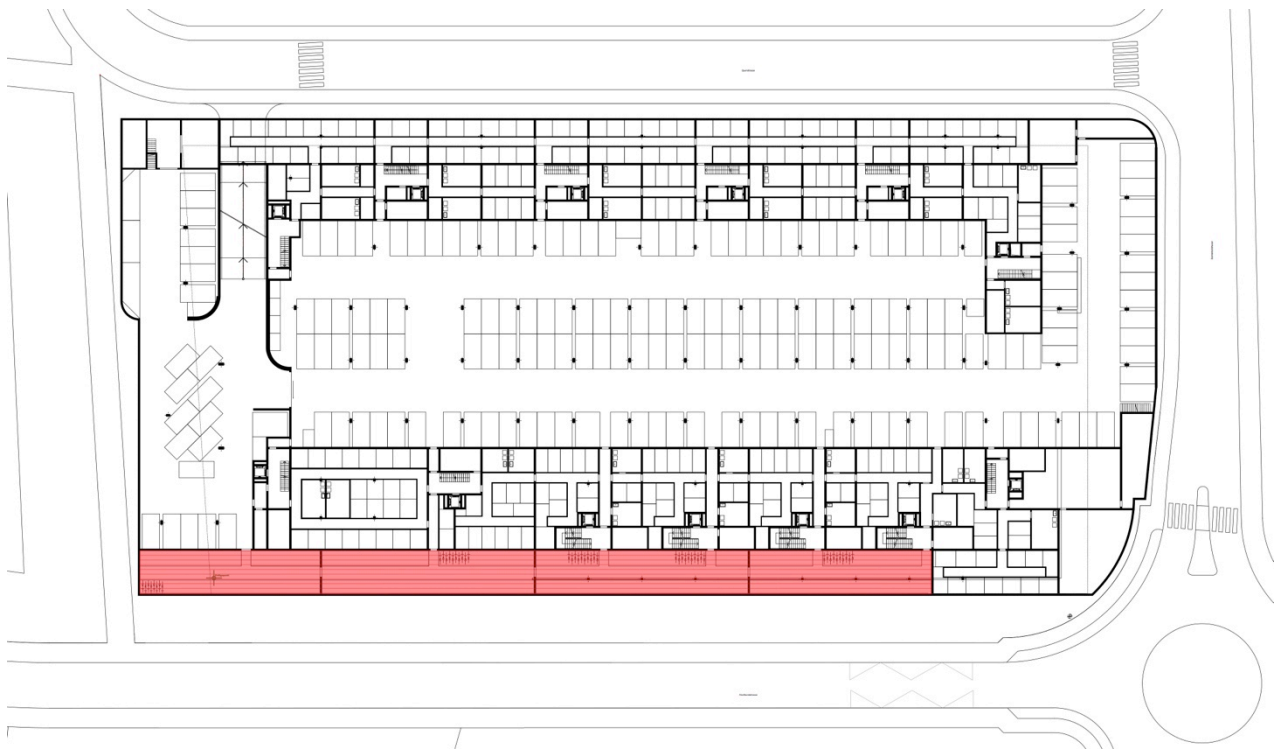
Nachweis Abstellplätze Motorfahrzeuge

Die Architekten haben das Untergeschoss mit reduzierten Abmessungen (entsprechend der reduzierten Mantellinie für unterirdische Gebäude) neu konzipiert. Das aktuelle Konzept (siehe Abbildung) zeigt, dass im Untergeschoss 189 Abstellplätze für Motorfahrzeuge realisiert werden können (169 Abstellplätze für Bewohner und 20 Abstellplätze für Besucher). Minimal sind 142 Abstellplätze erforderlich (siehe Kap. 3.6). Der Nachweis, dass die geforderten Abstellplätze im Untergeschoss angeordnet werden können, ist somit erbracht.



Nachweis Veloabstellplätze

Die erforderlichen Veloabstellplätze sind gemäss Richtprojekt im Untergeschoss vorgesehen (siehe Abbildung). Insgesamt können 660 Veloabstellplätze im Untergeschoss angeordnet werden. Die erforderliche Zahl von 645 Veloabstellplätzen wird damit erreicht. Auf die in der Auflagefassung vorgesehenen oberirdischen und gedeckten Veloabstellplätze entlang der Querstrasse kann daher verzichtet werden



 Velo PP Mieter 660 Stk. im UG



Velo-Abstellplätze Untergeschoss (Richtprojekt)

Antrag 1.3
Bepflanzung
Sonnentalstrasse

Die Bestimmungen zum Gestaltungsplan sind mit einer Bestimmung zu ergänzen, dass auch in der Vorzone B zur Sonnentälstrasse Bäume in Absprache mit der Stadt Dübendorf zu pflanzen sind.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Das Konzept der Stadt Dübendorf für die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung im Quartierplangebiet Hochbord sieht auf der südlichen Seite der Sonnentälstrasse eine Bepflanzung mit einer strassenbegleitenden Baumreihe vor. Eine allfällige Bepflanzung auf der Nordseite soll in Absprache mit der Stadt erfolgen. In Ziff. 4.4 der Bestimmungen wird ein entsprechender Absatz 3 eingefügt.

Antrag 2.1 Erdgeschossnutzungen

Es seien der zweite Satz in Ziff. 2.3 (neu 2.4) Abs. 2 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan („Während einer Übergangszeit sind auch Wohnnutzungen zulässig“) sowie die damit im Zusammenhang stehenden weiteren Bestimmungen ersatzlos zu streichen.

Eventuell: Es sei die „Übergangszeit“ dahingehend zu ergänzen, dass eine Wohnnutzung nur während einer nicht erstreckbaren Übergangszeit von 2 Jahren ab Erteilung der Bezugsbewilligung erlaubt sei.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Das Anliegen deckt sich mit Antrag 1 der Eingabe der ZPG (siehe Kap. 4.3). Das überarbeitete Richtprojekt trägt diesem Anliegen Rechnung, indem im bezeichneten Abschnitt 1 entlang der Hochbordstrasse und im Eckbereich der Sonnentallstrasse attraktive Räumlichkeiten für publikumsorientierte Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen angeboten werden. Auch der nördlich angrenzende Abschnitt 2 entlang der Hochbordstrasse ist für publikumsorientierte Nutzungen reserviert. Hier sind die Raumhöhen aus architektonischen Gründen begrenzt.

Antrag 2.2 Raumhöhe Erdgeschoss

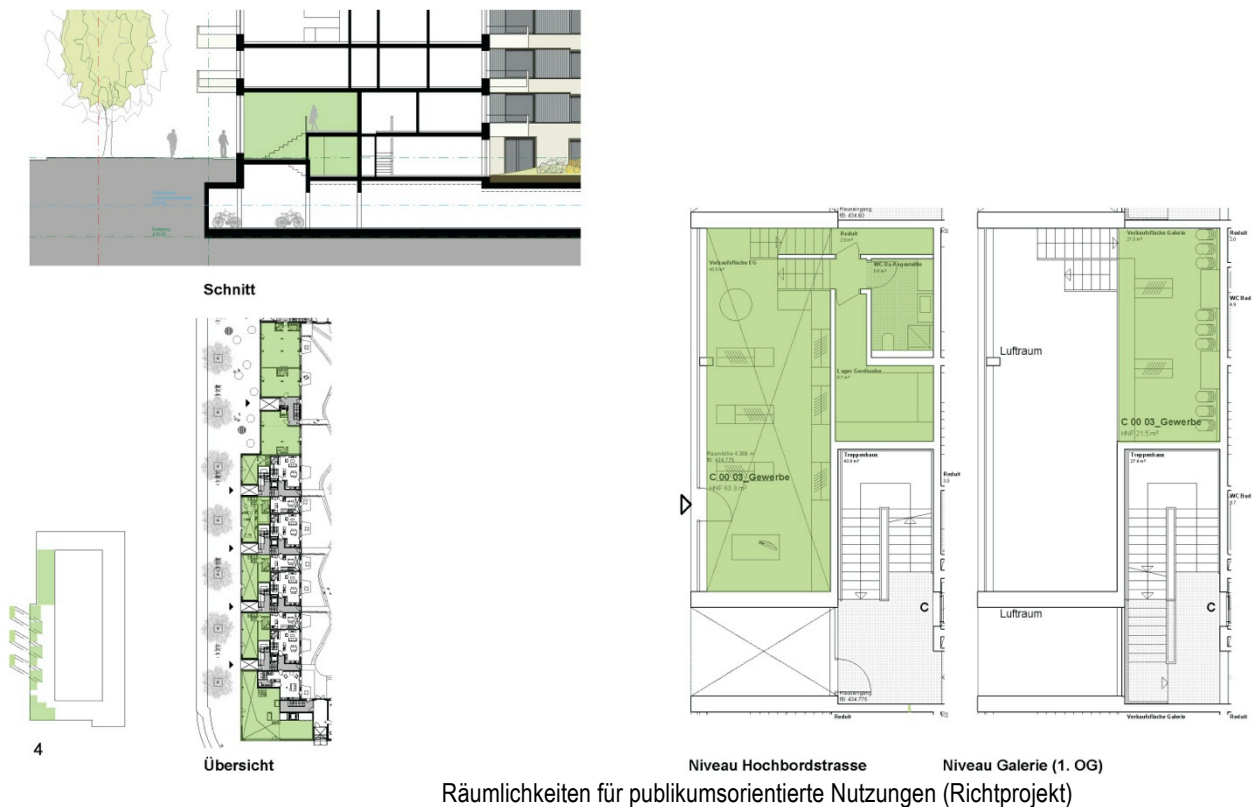
Es sei Ziff. 2.3 (neu 2.4) Abs. 1 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan dahingehend zu korrigieren, dass das Erdgeschoss bis zur Tiefe einer Raumschicht – mindestens aber bis zu einer Tiefe von 10 m – gemessen ab strassenseitiger Mantellinie eine Nettogeschosshöhe von mindestens 3.5 m (gemessen ab OK fertig Boden bis UK fertig Decke) oder eine Bruttogeschosshöhe nach § 279 Abs. 1 PBG von mindestens 4 m aufzuweisen habe und auf das mittlere Niveau gemäss Quartierplan auszurichten sei.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Bruttogeschosshöhe des Erdgeschosses wird aufgrund der Abklärungen im Richtprojekt im Abschnitt 1 entlang der Hochbordstrasse auf 3.5 m erhöht. Das Richtprojekt (siehe Abbildung oben) sieht in der ersten Raumtiefe einen überhohen Raum und in der zweiten Raumtiefe ein Galeriegeschoss vor. Damit werden attraktive Räumlichkeiten geschaffen, welche sich für publikumsorientierte Nutzungen ideal eignen. Der stufenlose Zugang von der Hochbordstrasse ist gewährleistet (siehe Erläuterungen zu Antrag 1.2).



Räumlichkeiten für publikumsorientierte Nutzungen (Richtprojekt)

Antrag 2.3
 Wohnungen im Hochparterre

Es sei Ziff. 2.3 (neu 2.4) der Bestimmungen zum Gestaltungsplan um einen Absatz zu ergänzen, wonach das Erdgeschoss entlang der Hochbordstrasse sowie dem westlichen Teil der Sonnenttalstrasse in städtebaulicher Hinsicht eine zentrumsorientierte, auf publikumsorientierte Nutzungen ausgerichtete Gestaltung aufzuweisen habe, und wonach allfällige Wohnungen an der Sonnenttalstrasse nicht auf Strassenniveau situiert werden dürften, sondern in einem Hochparterre mit einer Erhöhung von mindestens 1.20 m und maximal 1.50 m unterzubringen wären.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Visualisierungen zum Richtprojekt Stand März 2013 vermitteln bezüglich Gestaltung des Erdgeschosses kein korrektes Bild. Inzwischen wurde das Richtprojekt weiterbearbeitet. Das Erdgeschoss weist nun entlang der Hochbordstrasse publikumsorientierte Nutzungen auf, welche sich zum Strassenraum hin öffnen. Entlang der Sonnenttalstrasse ist eine grosszügige Vorzone vorgesehen, über die der Zugang zur Wohnsiedlung erfolgt. Die Wohnungen in diesem Bereich sind ausschliesslich auf den Innenhof orientiert. Ein Hochparterre ist aus Sicht der Wohnhygiene nicht zwingend und würde auch aus städtebaulicher Sicht vorliegend keine gute Lösung darstellen.



Blick auf die Überbauung von der Hochbordstrasse aus (Richtprojekt)

Antrag 2.4 Anzahl Abstellplätze und Bewirtschaftung

Es sei Ziff. 5.2 (neu 6.2) der Bestimmungen zum Gestaltungsplan dahingehend zu korrigieren, dass sich die zulässige Anzahl Abstellplätze nach der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen“ der Baudirektion Kanton Zürich, datiert Oktober 1997, richte, und es sei die Bestimmung um einen Absatz zu ergänzen, wonach für Kunden und Besucherparkplätze zwecks Verkehrsumlagerung auf den öffentlichen Verkehr eine bedarfsgerechte, gebührenpflichtige Bewirtschaftungsform festzulegen sei.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Das Anliegen deckt sich mit Antrag 3 der Eingabe der ZPG (siehe Kap. 4.3) sowie mit Anträgen 11 und 12 der kantonalen Vorprüfung (siehe Kap. 4.4). Ziff. 6.2 der Bestimmungen wird dahingehend geändert, dass die Minimal- bzw. Maximalwerte der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 als verbindlich erklärt werden.

Im Einfahrtsbereich zur Einstellhalle sind insgesamt 20 Parkplätze für Besucher der Bewohner sowie für Kunden der publikumsorientierten Nutzungen vorgesehen. Eine Bewirtschaftung dieser geringen Anzahl Plätze wäre mit hohem Aufwand verbunden. Die Frequenzen von Besuchern sind begrenzt und auch bezüglich Kunden sind aufgrund der peripheren Lage der Zufahrt keine hohen Frequenzen zu erwarten. Eine Bewirt-

schaftung würde nur eine geringfügige Lenkungswirkung entfalten. Sie wäre unverhältnismässig und ist daher abzulehnen. Eine freiwillige Zugangsbeschränkung (z.B. Beschränkung der Parkierzeit mittels Parkscheibe) zur Verhinderung von unerwünschtem Dauerparkieren wird seitens der Bauherrschaft geprüft.

Antrag 2.5
Unterirdische Anordnung der
Abstellplätze

Es sei Ziff. 5.2 (neu 6.2) der Bestimmungen zum Gestaltungsplan dahingehend zu ändern, dass Abstellplätze im Gestaltungsplangebiet – mit Ausnahme der Behindertenparkplätze für Besucher und Kunden – unterirdisch in einer Einstellhalle unterzubringen seien.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Nach Rücksprache mit der Stadt Dübendorf dürfen analog zum Gestaltungsplan Jabee-Tower einzig zwei Abstellplätze für Behinderte oberirdisch angelegt werden. Die Formulierung wird entsprechend angepasst.

Antrag 2.6
Veloabstellplätze

Es sei Ziff. 5.2 (neu 6.2) der Bestimmungen zum Gestaltungsplan dahingehend zu überarbeiten, dass nur die Veloabstellplätze für Besucher und Kunden oberirdisch angeordnet werden dürften.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Ziff. 2.1 Abs. 4 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan hätte die Erstellung von oberirdischen gedeckten Veloabstellplätzen im Baulinienbereich zur Querstrasse ermöglicht. Das weiterbearbeitete Richtprojekt zeigt, dass sämtliche erforderlichen Veloabstellplätze im Untergeschoss des Neubaus angeordnet werden können (siehe Erläuterungen zu Antrag 1.2). Ziff. 2.1 Abs. 4 der Bestimmungen wird daher gestrichen.

Antrag 2.7
Baubereich für unterirdische
Gebäude

Es sei der Baubereich für unterirdische Gebäude gemäss Ziff. 2.1 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan so auszuscheiden bzw. zu redimensionieren, dass keine Überstellung der mit dem Quartierplan Hochbord festgesetzten Baulinien zulässig sei.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Mantellinie für unterirdische Gebäude wird angepasst und das Mass der Überschreitung der Baulinien reduziert (siehe Erläuterungen zu Antrag 1.1). Die Überschreitung der Baulinie durch unterirdische Gebäude erfolgt aus geologischen Gründen

(Realisierung nur eines Untergeschosses). Die Mantellinie für unterirdische Gebäude berücksichtigt jedoch die bestehenden sowie die im Rahmen des Quartierplans geplanten Werkleitungen.

Antrag 2.8
Fuss- und
Radwegverbindung

Es sei im Gestaltungsplan die Pflicht zu statuieren, im Zuge der Überbauung des Gestaltungsplanareals den im kommunalen Richtplan „Verkehr“ vorgesehenen, das Areal in diagonalen Richtung von Südwesten nach Nordosten querenden (Fuss- und) Radweg zu erstellen – oder zumindest den Raum für die Erstellung durch die Stadt freizulassen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Bereits im Quartierplan Hochbord wurde auf eine Festsetzung der diagonalen Fusswegverbindungen verzichtet und stattdessen die Fuss- und Radwege entlang der Grundstücksgrenzen geführt. Im Absprache mit der Stadt Dübendorf kann vorliegend auf die diagonale Fuss- und Radwegverbindung verzichtet werden, wenn stattdessen eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Vorzonen sichergestellt ist. Mit den gestalterischen Vorgaben zu den Vorzonen in Ziff. 4.3 der Bestimmungen wird diesem Anliegen in geeigneter Weise Rechnung getragen.

4.3 Anhörung zum Gestaltungsplan

Antrag 3.1
Erdgeschossnutzungen

Entlang der Hochbord- und Sonnenttalstrasse sind von Anfang an publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen, ohne die Möglichkeit, vorübergehend eine Wohnnutzung zuzulassen.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Im bezeichneten Bereich entlang der Hochbordstrasse und im Eckbereich der Sonnenttalstrasse werden neu attraktive Räumlichkeiten für publikumsorientierte Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen angeboten, ohne die Möglichkeit einer vorübergehenden Wohnnutzung. Der östliche Abschnitt entlang der Sonnenttalstrasse eignet sich wegen den voraussichtlich geringeren Fussgängerfrequenzen weniger für publikumsorientierte Nutzungen. Das Konzept des Boulevards „Hochbordstrasse“ würde mit der Ausdehnung der publikumsorientierten Nutzungen auf diesen Abschnitt unnötig verwässert.

Antrag 3.2
Verkaufsflächen

Der Gestaltungsplan enthält keine Aussagen über mögliche Verkaufsflächen. Aus Sicht der ZPG sollte im Gestaltungsplan die zulässige Verkaufsfläche beschränkt werden.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Das Richtprojekt sieht keine grösseren Verkaufsflächen vor. Im Sinne einer Absicherung wird in Ziff. 3.3 der Bestimmungen eine Beschränkung der Verkaufsflächen statuiert.

Antrag 3.3
Abstellplätze

Der Gestaltungsplan enthält keine Oberwerte für die zulässigen Abstellplätze. Aus Sicht der ZPG sollte betreffend der Parkplätze auf die Gültigkeit des Oberwerts gemäss kommunaler Parkplatzverordnung verwiesen werden.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Das Anliegen deckt sich mit Antrag 4 von Einwendung 2 (siehe Kap. 4.2) sowie mit Antrag 11 der kantonalen Vorprüfung (siehe Kap. 4.4). Ziff. 6.2 der Bestimmungen wird dahingehend geändert, dass die Minimal- bzw. Maximalwerte der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 als verbindlich erklärt werden. Die Maximalwerte der kantonalen Wegleitung sind dabei deutlich niedriger als die Oberwerte der kommunalen Parkplatzverordnung (siehe Kap. 3.6).

Antrag 3.4
Freiraum

Es wird empfohlen, die Vorschriften im Hinblick auf die qualitative Sicherstellung des Freiraums nochmals zu überprüfen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Vorschriften für die Gestaltung der innenliegenden privaten Freifläche werden präzisiert (Ziff. 4.2 der Bestimmungen). In der Vorzone C zur Querstrasse wird die Möglichkeit zur Erstellung von oberirdischen, gedeckten Veloabstellplätzen gestrichen, was eine attraktivere Gestaltung dieser Vorzone ermöglicht.

4.4 Kantonale Vorprüfung

Antrag 4.1 Erdgeschossnutzungen

Im Quartierkonzept der Stadt Dübendorf wird die Hochbordstrasse als identitätsstiftender Stadtraum definiert und soll somit für das Quartier ein zentraler Ort werden. Aussenräume, welche als städtisch wahrgenommen werden und eine zentrale Funktion übernehmen, besitzen ihre Qualitäten hauptsächlich dank den publikumsorientierten Nutzungen der Erdgeschosse. Eine Wohnnutzung, auch wenn sie nur provisorisch bzw. auf eine Übergangszeit beschränkt wäre, würde dem Quartierkonzept widersprechen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Siehe Erläuterungen zu Antrag 3.1 (Kap. 4.3).

Antrag 4.2 Zuordnung Empfindlichkeitsstufe

Dem Gestaltungsplan ist entweder nutzungskonform die ES II zuzuordnen (Wohnen und nicht störendes Gewerbe) oder eine allfällig beabsichtigte raumplanerische Mischnutzung ist mit einem Gewerbeanteil von mindestens 20 % in den Bestimmungen zu verankern.

Entscheid

Der Antrag wird in angepasster Form berücksichtigt.

Begründung

Auf die beantragte Änderung der Empfindlichkeitsstufenzuordnung wird verzichtet. Diese Änderung würde eine Abweichung von der Regelbauweise darstellen und hätte zudem Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke.

Stattdessen werden in Absprache mit der kantonalen Fachstelle für Lärmschutz im Gestaltungsplan konkrete Massnahmen für einen angemessenen Lärmschutz der Wohnungen festgelegt (siehe Erläuterungen zu Ziff. 7.1 der Bestimmungen in Kap. 3.7).

Antrag 4.3 Überprüfung Verkehrszahlen

Die den Lärmberechnungen zugrunde liegenden verkehrlichen Annahmen (basierend auf dem Verkehrsgutachten 2003) sind zu überprüfen und im Bericht zu dokumentieren. Sollten heute geänderte Verkehrsflüsse vorliegen, ist ein neues Verkehrsgutachten zu erstellen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die prognostizierten Verkehrsflüsse beruhen auf dem Quartierplan, der im Jahr 2012 rechtskräftig wurde. Die Projektierung der Erschliessungsanlagen ist derzeit im Gang. Das Verkehrsregime soll wie geplant umgesetzt werden. Die Hochbordstrasse wird nur vom öffentlichen Verkehr und vom Langsamverkehr genutzt. Der motorisierte Individualverkehr wird auf

Umwegen durch das Quartierplan-Areal geführt, um quartierfremden Verkehr möglichst auszuschliessen.

Die Annahmen zu den Verkehrsflüssen entsprechen dem aktuellen Wissensstand, weshalb keine Veranlassung besteht, ein neues Verkehrsgutachten zu erstellen.

Antrag 4.4
Überarbeitung der
Lärmabklärungen

Wird dem Gestaltungsplan die Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet oder zeigen die Verkehrsflüsse ein anderes Bild, müssen die Lärmabklärungen überarbeitet werden. In der Folge sind die Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte in den Bestimmungen (Ziff. 6.3) anzupassen. In Abs. 2 von Art. 6.3 sind die „Erker“ sowie der zweite Satz („Bei diesen Lüftungsfenstern [...] nicht überschritten ist“) in jedem Fall zu streichen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Das Lärmgutachten wurde entsprechend überarbeitet und vertieft (siehe Beilage).

Die Bestimmungen werden komplett überarbeitet (siehe Erläuterungen zu Antrag 4.2).

Antrag 4.5
Lärmimmissionen der
Parkierungsanlage

Die Lärmimmissionen der Parkierungsanlage sind, basierend auf der maximal möglichen Parkplatzzahl, genauer zu untersuchen. Werden die Planungswerte überschritten, sind Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte in die Bestimmungen aufzunehmen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Lärmimmissionen der Parkierungsanlage werden überprüft. Im Lärmgutachten ist dargelegt, dass mit einer schallabsorbierenden Auskleidung der Rampe die massgeblichen Grenzwerte eingehalten werden können. Diese Massnahme wird in Ziff. 7.1 Abs. 4 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan festgehalten.

Antrag 4.6
Rücksprünge im Nahbereich
des Jabee-Towers sowie des
Kreisels Sonnentäl- / Hoch-
bordstrasse

Das Richtprojekt weist Rücksprünge im Nahbereich des Jabee-Towers sowie des Kreisels Sonnentäl- / Hochbordstrasse auf. Im Situationsplan sind diese Rücksprünge nicht gesichert. Auch die Vorschriften machen diesbezüglich keine Angaben. Da es sich um ein städtebaulich wichtiges Element handelt, welches die Bildung eines kleinen Platzes ermöglicht und dank welchem der Baukörper gegliedert in Erscheinung tritt, empfehlen wir, diese Rücksprünge im Situationsplan einzuzeichnen und durch die Vorschriften abzusichern.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

In Ziff. 5.2 der Bestimmungen ist festgehalten, dass die prägenden städtebaulichen und architektonischen Merkmale des Richtprojekts im Bauprojekt weiterzuverfolgen sind. Zu diesen prägenden Merkmalen gehören unzweifelhaft die angesprochenen Rücksprünge. Diese sind über die zitierte Bestimmung grundsätzlich genügend abgesichert. Die städtebaulich wichtigen Rücksprünge im Bereich des Kreisels Sonnentälstrasse sowie gegenüber des Jabee-Towers werden zusätzlich schematisch im Gestaltungsplan festgehalten. Auf eine Vermassung wird verzichtet, weil damit der Projektierungsspielraum unnötig eingeschränkt würde.

Antrag 4.7
Qualität und Funktion der
Freifläche

In Ziff. 3.2 (neu 4.2) der Bestimmungen wird definiert, dass der Innenhof 2'000 m² gross und frei von Hauptbauten sein soll. Angaben zur Funktion oder Qualität des Innenhofs fehlen. Wir empfehlen, die Vorschriften und den Situationsplan entsprechend zu ergänzen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Freifläche im Innenhof ist als privater Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität geplant. Der angestrebte Charakter wird in Ziff. 4.2 der Bestimmungen präzisiert.

Antrag 4.8
Qualitätssicherung der
Wohnüberbauung

In Ziff. 4.1 (neu 5.1) der Bestimmungen wird eine städtebaulich und architektonisch besonders gute Qualität der Wohnüberbauung gefordert. Nicht ersichtlich ist, wie die Qualität sichergestellt werden soll. Wir empfehlen, die Vorschriften entsprechend zu ergänzen. Eine Qualitätssicherung kann entweder durch ein Verfahren, wie z.B. einen Architekturwettbewerb, ein externes Fachgremium oder ein Gutachten gewährleistet werden.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Mit dem vorgängig durchgeführten Studienauftrag ist der wichtigste Punkt bezüglich Qualitätssicherung bereits erfüllt. Die Sicherstellung der besonders guten Gesamtwirkung ist Aufgabe der zuständigen Baubewilligungsbehörde, hier der Stadt Dübendorf.

Antrag 4.9
Baumasse

In Kapitel 3.2 „Bebauung“ des Erläuternden Berichts erfolgt im Zusammenhang mit dem Baubereich eine kurze Erläuterung der Baumasse. Die gemäss BZO mögliche Baumasse beträgt 79'044 m³, der Gestaltungsplan ermöglicht ein Bauvolumen von 120'000 m³. Es ist nicht nachvollziehbar, ob es sich bei diesem Bauvolumen ebenfalls um die Baumasse handelt. Aus Gründen der Transparenz und der Vergleichbarkeit ist hier jeweils die Baumasse anzugeben.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Das Bauvolumen von 120'000 m³ entspricht einem theoretischen Referenzwert, der bei einer vollständigen Überbauung des Baubereichs mit einem Gebäudekörper von durchgehend 20 m Gebäudehöhe erzielt werden könnte. Dieser Wert soll illustrieren, dass der Baubereich im Sinne von § 83 Abs. 2 PBG einen angemessenen Projektierungsspielraum eröffnet.

Die Formulierung im Erläuternden Bericht wird im Sinne der besseren Verständlichkeit überarbeitet.

Antrag 4.10
Hochwasserschutz

Gemäss dem Entwurf der revidierten Gefahrenkarte vom 17. Mai 2013 besteht für den östlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters eine Restgefährdung durch Hochwasser. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens ist auf diese Gefahr aufmerksam zu machen und zu prüfen, ob gestaltungsplanrelevante Massnahmen zu ergreifen sind (z.B. Festlegen von Mindesthöhen für Gebäudeöffnungen wie Eingänge oder Lichtschächte). Über das Ergebnis ist im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV Auskunft zu geben.

Soweit mit dem Gestaltungsplan nicht direkt konkrete Schutzmassnahmen vorgeschrieben werden, sind die betroffenen Grundeigentümer zu eigenverantwortlichen Massnahmen zu verpflichten. In diesem Fall kann folgende Bestimmung in die Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen werden: „Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.“

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Das Terrain im Gestaltungsplangebiet bildet derzeit im südöstlichen Bereich eine Mulde. Diese Mulde wird mit der geplanten Überbauung eliminiert. Um ebenerdige Anbindungen der Erdgeschosse an die umliegenden Strassen zu gewährleisten, wird das Erdgeschoss etwas erhöht zum derzeitigen Terrain gelegt. Damit wird bereits eine erste wichtige Massnahme bezüglich Hochwasserschutz umgesetzt. Weitere Massnahmen, wie die Festlegung der Mindesthöhen für Gebäudeöffnungen, lassen sich derzeit noch nicht festlegen. Die Höhenlagen der neu zu erstellenden Strassen sind noch nicht bekannt, daher lassen sich auch die zukünftigen Fliesswege eines Hochwassers nicht zuverlässig abschätzen.

Die gewünschte Ergänzung der Bestimmungen wird vorgenommen (Ziff. 2.7).

Antrag 4.11 Reduktion der zulässigen Anzahl Abstellplätze

Im Hinblick auf die sehr gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Güteklasse A gemäss kantonalem GIS-Browser) und zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen empfehlen wir, das Parkplatzangebot für Motorfahrzeuge (Ziff. 5.2 der Gestaltungsplanbestimmungen) gemäss der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen“ (Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) festzulegen und eine der ÖV-Erschliessung entsprechende Reduktion der maximal zulässigen Zahl der Abstellplätze vorzusehen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Das Anliegen deckt sich mit Antrag 4 von Einwendung 2 (siehe Kap. 4.2) sowie mit Antrag 3 der ZPG (siehe Kap. 4.3). Ziff. 6.2 der Bestimmungen wird dahingehend geändert, dass die Minimal- bzw. Maximalwerte der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 als verbindlich erklärt werden.

Antrag 4.12 Bewirtschaftungspflicht für Kunden- und Besucherpark- plätze

Für Kunden- und Besucherparkplätze empfehlen wir, eine Pflicht zu einer im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel lenkungswirksamen Parkplatz-Bewirtschaftung festzulegen (nutzungsgebunden und gebührenpflichtig degressiv ab der ersten Minute).

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Anliegen deckt sich mit Antrag 4 von Einwendung 2 (siehe Kap. 4.2), siehe Begründung dort.

5. Auswirkungen

Ortsbauliche Aspekte

Die Blockrandbebauung fasst den Strassenraum der Hochbordstrasse bzw. der Sonnentalsstrasse mit einem prägenden Baukörper und unterstützt damit das Ziel eines urbanen Erscheinungsbilds für das Hochbordquartier. Es entsteht eine attraktive neue Überbauung mit der Möglichkeit für publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss, die von der hervorragenden Erschliessungsqualität des Standorts profitieren.

Mit dem Gestaltungsplan wird eine qualitätsvolle Konzeption und Gestaltung der Überbauung baurechtlich sichergestellt. Der Nachweis der städtebaulich und wohngygienisch befriedigenden Integration der Wohnnutzung in das Umfeld (gemäss Art. 16a BZO) ist erbracht.

Bebauung und Nutzung

Durch die städtebaulich differenzierte Ausformulierung der vier Wohnzeilen entsteht eine grosse Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungstypen, welche sich der Situation angepasst verhalten. Der Lärmschutz wird durch die Orientierung aller Wohnungen zum ruhigen Innenhof gewährleistet.

Freiraum

Die frei zugänglichen Vorzonen entlang der Hochbord- und der Sonnentalsstrasse, die geplanten Baumreihe entlang der Hochbordstrasse und der Wegverbindung im Norden sowie die qualitativ hochwertige Gestaltung der übrigen Vorzonen unterstützen die Gestaltungsabsichten der Stadt Dübendorf für den öffentlichen Raum im Hochbord-Quartier.

Mit dem grosszügigen Innenhof wird ein wertvoller, ruhiger Aussenraum für die Wohnungen geschaffen.

Verkehr

Die neue Wohnüberbauung führt – wie jede andere Nutzung auch – zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von Motorfahrzeugen. Dank der sehr guten Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem geplanten dichten Langsamverkehrsnetz im Hochbord-Quartier, kann von einem hohen Anteil des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs ausgegangen werden. Angesichts der diesbezüglich sehr guten Erschliessungsqualität wird die Anzahl der Abstellplätze auf die Werte der kantonalen Wegleitung reduziert.

Mit der qualitativ hochstehenden Gestaltung der Vorzonen werden die im Quartierplan vorgesehenen Fusswegverbindungen attraktiviert.

Umwelt

Die Überbauung reagiert geschickt auf die Lärmsituation. Der Grundwasserschutz ist gewährleistet, da nur ein Untergeschoss vorgesehen ist. Besondere Auswirkungen bezüglich Luft, Lärm, Gewässer oder Grundwasser, die über ein für Wohnüberbauungen übliches Mass hinausgehen, sind nicht zu verzeichnen.

6. Verfahrensablauf

7. März 2013	Eingabe Entwurf Gestaltungsplan an die Stadt Dübendorf (Sitzung mit Leiter Abteilung Planung der Stadt Dübendorf)
26. März 2013	Beratung im Planungsausschuss der Stadt Dübendorf (Verabschiedung zuhanden Stadtrat)
25. April 2013	Beratung im Stadtrat (Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung und öffentlichen Auflage)
19. April bis 19. Juni 2013	Öffentliche Auflage Vorprüfung durch ARE und Anhörung Nachbargemeinden/Region
Juli / August 2013	Auswertung Vorprüfung ARE und Einwendungen (Bericht zu den Einwendungen) durch Grundeigentümerin und Stadt. Überarbeitung und Bereinigung des Gestaltungsplans
Ende November 2013	Unterzeichnen und Einreichen der überarbeiteten Unterlagen an den Stadtrat zuhanden der Zustimmung
16. Dezember 2013	Beratung durch den Planungsausschuss
16. Januar 2014	Beratung und Zustimmung durch den Stadtrat
Ende Januar 2014	Publikation der Zustimmung
Anfang März 2014	Rekursfrist (30 Tage) / Rechtskraftbescheinigung
Ende April 2014	Genehmigung durch Baudirektion
Mai 2014	Publikation der Genehmigung (Inkrafttreten)