



# Quartierkonzept Hochbord

Vorgaben für Quartierplan, Gestaltungspläne  
und Projekte



Inhalt:

1. Einleitung
2. Konzeptbestandteile
3. Quartierkonzept

STADTRATSBESCHLUSS  
vom NR. 28, 20.2.2003  
rev. Nr. 183, 9.9.04

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Ortsplanung

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

### Stadtbahn

Mit der geplanten Stadtbahn verändert sich die Erschliessungssituation für das Quartier erheblich, weil vier bisherige Zufahrten ab übergeordneten Strassen geschlossen werden müssen. Die erforderliche Neuausrichtung der Erschliessung soll zum Anlass genommen werden, die Baureife des gesamten Gebietes zu sichern, die Vorteile des künftigen Stadtbahnanschlusses zu nutzen und die Gestaltungsqualität zu erhöhen.

### Quartierplanverfahren

Nachdem der Versuch gescheitert ist, die anstehenden Erschliessungsfragen ohne Quartierplan in nützlicher Frist privatrechtlich zu lösen, hat der Stadtrat Dübendorf am 20.9.2001 das Quartierplanverfahren für das Gebiet Hochbord eingeleitet.

## 1.2 Aufgabenstellung

### Quartierkonzept

Als wegleitende Grundlage für den Quartierplan, für die einzelnen Gestaltungspläne und für die Bauprojekte von Hoch- und Tiefbauten ist ein Quartierkonzept zu erarbeiten.

### Inhalte

Das Quartierkonzept umschreibt die Ziele, Randbedingungen der einzelnen Konzeptbestandteile, enthält Begründungen zu den gewählten Lösungsprinzipien und ergänzende Hinweise zu den entsprechenden Umsetzungsinstrumenten. Die begleitenden Abbildungen weisen im Sinne von Anregungen auf vergleichbare Beispiele hin.

## 2. Konzeptbestandteile

### 2.1 Allgemeines

Zweck und Bedeutung des Quartierkonzeptes

Das Quartierkonzept gibt im Sinne von konzeptionellen Randbedingungen die Inhalte vor, die bei der Bearbeitung des Quartierplanes und der einzelnen Gestaltungspläne zu berücksichtigen sind.

Es soll als behördenverbindliches Papier gelten. Die darin enthaltenen Ziele und Absichten sind im Quartierplanverfahren periodisch zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

Keine BZO-Revision

Die Umsetzung des Quartierkonzeptes darf keine Revision der Bau- und Zonenordnung auslösen. Nach einem bereits früher gefällten Entscheid wird auf einen öffentlichen Gestaltungsplan verzichtet. Grundsätzlich sollen keine Vorlagen vor das Parlament gebracht werden müssen. Die Konzeptbestandteile tragen diesem politischen Willen Rechnung.

### 2.2 Grundhaltungen

Gebietsfunktion

Ziele:

Dem Quartier Hochbord soll eine möglichst unverwechselbare Funktion in der Region zukommen

Randbedingungen:

Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung



Konzept:

Ermöglichen von Mischnutzungen (Gewerbe, Einkauf, Büros, Freizeit) einschliesslich der Wohnfunktion in der Z4.

Begründung:

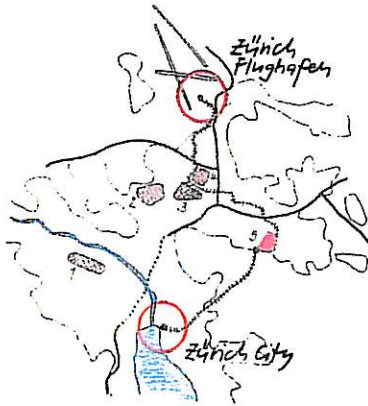
Aufgrund der Einstufung als Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung soll die Quartierstimmung belebt und die Siedlungsqualität gesteigert werden, wofür die Förderung der Nutzungsvielfalt samt Wohnnutzung einen wesentlichen Beitrag leisten kann.

Umsetzung:

- Behördentätigkeit (Überzeugungsarbeit)
- Gestaltungspläne (Nutzweise)



## Identität



### Ziele:

Das Quartier Hochbord soll sich von anderen Entwicklungsgebieten in der Region (Zürich West, ZZN, Leutschenbach, Oberhauserried etc.) abheben

### Randbedingungen:

Hervorragende Erschliessung durch den öffentlichen und den privaten Verkehr

### Konzept:

Positionierung als urbanes Arbeits- und Mischgebiet mit Bezügen zu Flughafen (Stadtbahn), See (S-Bahn) und Wald (Erholungsraum).

### Begründung:

Das Potential der künftigen öV-Drehscheibe Stettbach soll genutzt und mit dem Gestalten eines eigenständigen Stadtquartiers verbunden werden.

### Umsetzung:

- Behördentätigkeit (Überzeugungsarbeit)
- Quartierplan (Erschliessungsqualität)
- Gestaltungspläne (Nutzweise)

## Image / Quartierausstrahlung



### Ziele:

Quartiercharakter in Übereinstimmung mit dem angestrebten Image fördern

### Randbedingungen:

Gestaltungsplanpflicht, Strassenprojekte

### Konzept:

Öffentlicher Aussenraum (QP) und private Bauten (GP) sorgfältig und konsequent gestalten.

### Begründung:

Die Chance zur positiven Imagebildung und zur Entwicklung eines gepflegten Quartiers soll genutzt werden, damit die angestrebte Eigenständigkeit in der Region erreicht werden kann.

### Umsetzung:

- Behördentätigkeit (Überzeugungsarbeit)
- Quartierplan (öffentlicher Aussenraum)
- Gestaltungspläne (Gestaltung)

## 2.3 Verkehr

### Hochbordstrasse



#### Ziele:

Gute Erschliessungsqualität bei möglichst geringem Fremdverkehr, sichere Quermöglichkeiten für Fussgänger und Radfahrer

#### Randbedingungen:

Begegnungsfall LW/LW bei Tempo 30, beidseitige Fuss- und Radwege, Projekte Einmündungsbereiche

#### Konzept:

Hochbordstrasse als Haupterschliessungsachse nicht gerade führen, sondern mit schlaufenartigem Versatz ausbilden.

#### Begründung:

Die Z4 als potentielles Wohngebiet soll nicht durch die Haupterschliessungsachse zerschnitten werden (Lärm). Eine versetzte Linienführung wirkt zudem temporegulierend und zieht weniger Fremdverkehr an. Zudem entsteht Spielraum für einen verkehrsarmen, nutzungsflexiblen städtischen Freiraum.

#### Umsetzung:

- Quartierplan (Strassenparzellen)

### Strassenraumgestaltung



#### Ziele:

Ansprechend gestalteter Strassenraum mit guter Orientierung und geschwindigkeitsdämpfender Wirkung

#### Randbedingungen:

Strassen als Imageträger mit Gestaltungsanspruch

#### Konzept:

Betonung der Hochbordstrasse als öffentlicher Stadtraum, Durchgrünung ganzes Quartier.

#### Begründung:

Das Quartier soll sich durch eine angenehme und unverwechselbare Stimmung im öffentlichen Raum auszeichnen. Da die verbleibenden Grünflächen klein sind, kommt einer grosszügigen und gut konzipierten Baumbepflanzung grosse Bedeutung zu. Der verkehrsarme Freiraum in der Hochbordstrasse muss als ansprechender Aufenthaltsbereich die Erholungsbedürfnisse der Arbeitenden und Einkaufenden abdecken.

#### Umsetzung:

- Quartierplan (Strassenparzellen, Gestaltungsprinzip)
- Strassenprojekte (Gestaltung, Bau)



## Wendeplätze



### Ziele:

Formal ansprechende und einheitliche Gestaltung mit gesichertem Übergang zwischen Fahrbahn und Langsamverkehrsflächen

### Randbedingungen:

Wendemöglichkeit für Kehrmaschinen (ev. auch für 4-Achser)

### Konzept:

Wendeplätze nach Möglichkeit mit Aufenthaltsfunktion überlagern und Gestaltung mit benachbarten Vorbereichen koordinieren.

### Begründung:

Das Potential der Wendeplätze als Mischfläche soll namentlich im Bereich der Stadtbahnhaltestelle Ringstrasse genutzt werden. Die Wendeanlagen beanspruchen teilweise Privatgrund, weshalb in diesem Bereich eine sorgfältige Abstimmung zwischen öffentlichem und privatem Aussenraum erfolgen soll.

### Umsetzung:

- Quartierplan (Parzellierung oder Fahrwegrechte)
- Strassenprojekte (Gestaltung, Bau)
- Private Bauprojekte (Gestaltung angrenzender Vorbereiche)

## Feinerschliessung / Sammelgaragen



### Ziele:

Gewährleisten einer zweckmässigen Feinerschliessung mit gut erreichbarer unterirdischer Parkierung, etappierbare Abschnitte bei Bedarf

### Randbedingungen:

Gestaltungsplanpflicht, Rampen überdecken oder Einfahrten direkt in Gebäude vorsehen

### Konzept:

Pro Baufeld möglichst wenige Zu- und Wegfahrten an geeigneten Orten festlegen.

### Begründung:

Die Konflikte zwischen Fussgängern auf den Trottoirs und den ein- und ausfahrenden Fahrzeuge sollen minimiert werden. Damit wird auch ein homogeneres Strassenbild gefördert, weil weniger Baumrücken entstehen.

### Umsetzung:

- Quartierplan (Zufahrtsbereiche, ev. Fahrwegrechte)
- ev. Gestaltungsplan (detailliertere Zu- und Wegfahrten)
- Private Bauprojekte (Planung, Bau)

## Oberirdische Parkierung



### Ziele:

Grossflächige und lieblos organisierte offene Parkierung vermeiden

### Randbedingungen:

Gestaltungsplanpflicht

#### Konzept:

Anteil an oberirdischen Parkplätzen minimal halten.

#### Begründung:

Als Beitrag an eine gute Umgebungsqualität soll im Baubewilligungsverfahren der Spielraum von § 244 Abs. 3 PBG genutzt werden, wonach für nicht als Besucherabstellplätze zählende Parkfelder eine unterirdische Lage verlangt werden kann.

### Umsetzung:

- ev. Gestaltungsplan (Anzahl und Lage)
- Private Bauprojekte (Planung, Bau)

## Fuss- und Radwege



### Ziele:

Direkte, sichere Verbindungen zwischen Stadtbahnhaltestellen und Quartierschwerpunkt (Platz), Einbindung in weiterführende Netze

### Randbedingungen:

Richtungsgetrennte Radwege und Querungshilfen an Hochbordstrasse; beidseitige Trottoirs an allen Strassen; freigeführte Wege min. 2.5 m breit

#### Konzept:

Keine Wegparzellen, sondern nur Richtungspunkte bei Fuss- und Radwegen innerhalb Baufeldern festlegen.

#### Begründung:

Im Interesse eines möglichst grossen Projektierungsspielraumes für private Bauprojekte ist eine flexible, projektabhängige Wegführung anzustreben. Im Einzelfall ist im Gestaltungsplan eine detaillierte Festlegung möglich.

### Umsetzung:

- Quartierplan (Richtungspfeile, Dienstbarkeiten)
- ev. Gestaltungsplan (detailliertere Festlegung)
- Private Bauprojekte (Wegführung, Bau)



## Oeffentliche Freiräume



## 2.4 Freiraum

### Ziele:

Mit Freiflächenziffer Land für öffentliche Freiräume sichern

### Randbedingungen:

In der IG3 gilt heute eine Freiflächenziffer von 20%, in der Z4 ist keine FZ festgelegt. Im QP-Verfahren können Quartierausstattungen festgelegt werden

### Konzept:

Am neuen Stettbacherplatz sowie im verkehrsarmen Bereich der Hochbordstrasse einen möglichst grossen Anteil der unbebauten Flächen für öffentliche Freiräume vorsehen (z.B. 10% der massgeblichen Grundflächen).

### Begründung:

Das Quartier Hochbord weist ein Potential für gut 8000 Arbeitsplätze und 1000 Einwohner auf. Daher sind in den genannten Bereichen grosszügige öffentliche Freiräume gerechtfertigt und städtebaulich erwünscht. Da in der Z4 keine Freiflächenziffer festgelegt ist, sind die entsprechenden Flächen über Quartierausstattungen zu sichern.

### Umsetzung:

- Quartierplan (Quartierausstattungen)
- Private Bauprojekte (Umgebungsgestaltung, Bau)
- Strassenprojekte (Gestaltung, Bau)

## Private Freiräume



### Ziele:

Auch ausserhalb der öffentlichen Freiräume gute Umgebungsqualität sicherstellen

### Randbedingungen:

In der IG3 gilt heute eine Freiflächenziffer von 20%, in der Z4 ist keine FZ festgelegt

### Konzept:

In allen Gestaltungsplänen eine besonders gute Umgebungsgestaltung im Sinne von Arealüberbauungen verlangen.

### Begründung:

Da ein positives Image im öffentlichen Aussenraum angestrebt und in den Gestaltungsplänen eine gute architektonische Gestaltung gefordert wird, soll dieser Anspruch im Sinne von § 71 PBG auch bei den privaten Freiräumen gelten.

### Umsetzung:

- Gestaltungsplan (Freiräume, Gestaltungsanforderungen)
- Private Bauprojekte (Umgebungsgestaltung, Bau)



## Publikumsnutzungen



## 2.5 Nutzung

### Ziele:

Zur Belebung der öffentlichen Platzbereiche Publikumsnutzungen im Erdgeschoss anstreben

### Randbedingungen:

Publikumsnutzungen mit den Zugängen auf die Platzseiten hin ausrichten

### Konzept:

Publikumsnutzungen ausserhalb öV-Haltestellen und Plätzen vermeiden.

### Begründung:

Mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen kann ein Beitrag an die Belebung der Freiräume geleistet werden, namentlich in der warmen Jahreszeit. Damit können ökonomische Synergieeffekte und eine Steigerung der Sicherheit abends verbunden sein. Es soll vermieden werden, dass solche Nutzungen an weniger attraktiven Passantenlagen entstehen.

### Umsetzung:

- ev. Gestaltungsplan (Nutzweise, Lage)
- Private Bauprojekte (Baueingabe)

## Grossläden



### Ziele:

Weitere Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen südlich der Lagerstrasse vermeiden

### Randbedingungen:

Gestaltungsplanpflicht gilt nicht zuletzt wegen dem Verkehrsaufkommen (Lärm)

### Konzept:

Keine Beschränkungen.

### Begründung:

Einschränkung im Quartierkonzept drängt sich nicht auf, da übergeordnete Umweltgesetzgebung und verkehrstechnische Erschliessungskapazität dazu beitragen, dass weitere Grossläden faktisch nicht realisiert werden können.

### Umsetzung:

- ev. Gestaltungsplan (Nutzweise)
- Private Bauprojekte (Baueingabe)

## Wohnanteil



### Ziele:

Zwecks Belebung ausserhalb Arbeitszeiten Nutzungsdurchmischung mit substantiellem Wohnanteil anstreben

### Randbedingungen:

In Zentrumszone Z4 Wohnen zulässig, aber nicht vorgeschrieben

### Konzept:

In Z4 minimaler Wohnanteil von 40% ermöglichen bzw. nicht negativ präjudizieren.

### Begründung:

Es sollen möglichst gute Voraussetzungen für die Nutzungsdurchmischung und Belebung des Quartiers geschaffen werden. Da kein minimaler Wohnanteil festgelegt werden soll, müssen die planerischen Voraussetzungen (Lärmschutz, Freiräume, Besonnung etc.) so gut sein, dass in der Z4 ein freiwilliger Wohnanteil von 40% mit guter Wohnqualität realisierbar ist. Dies begünstigt auch ein reduziertes Verkehrsaufkommen.

### Umsetzung:

- ev. Gestaltungsplan (Nutzweise, Lage)
- Private Bauprojekte (Baueingabe)

## 2.6 Bebauung

## Bauliche Dichte



### Ziele:

Bauliche Dichte nach BZO nur in gut begründeten Fällen vergrössern

### Randbedingungen:

BZ 7.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> in Industrie- wie in Zentrumszone zulässig

### Konzept:

Erhöhung der BZ im Bereich des Bahnhofs Stettbach auf dem Areal der Stadt Dübendorf nicht ausschliessen.

### Begründung:

Im Rahmen der zu erwartenden baulichen Entwicklung, die durch den Bau der Stadtbahn ausgelöst werden dürfte, soll ein Spielraum für überzeugende städtebauliche Akzente zur Betonung des öV-Knotenpunktes Stettbach freigehalten werden. Dies erfordert gegebenenfalls eine Vorlage, die das Parlament behandeln muss (BZO-Änderung oder GP).

### Umsetzung:

- Gestaltungsplan oder BZO-Revision (Nutzungsmass, Lage)
- Private Bauprojekte (Baueingabe)



## Hochhäuser



### Ziele:

Hochhäuser nur an gezielt ausgewählten Standorten erstellen

### Randbedingungen:

Hochhäuser gemäss BZO im gesamten Gebiet zulässig

#### Konzept:

Keine Änderung der BZO, doch sind Hochhäuser im Bereich städtischer Freiräumen zu bevorzugen.

#### Begründung:

Die Entstehung von Hochhäusern soll einen Bezug zum Publikumsaufkommen und zur Bedeutung der jeweiligen Lage aufweisen. Hochhäuser sollen nach Möglichkeit die öV-Dreh-scheibe Stettbach markieren oder einen Beitrag zur Platzbelebung am städtischen Freiraum der Hochbordstrasse leisten.

#### Umsetzung:

- ev. Gestaltungsplan (Höhe und Lage)
- Private Bauprojekte (Baueingabe)

## Gebäudehöhe



### Ziele:

Zulässige Gebäudehöhe nur unter bestimmten Voraussetzungen überschreiten

### Randbedingungen:

Zulässige Gebäudehöhe nach BZO 20 m

#### Konzept:

Von der zulässigen Gebäudehöhe nur bei Hochhäusern abweichen.

#### Begründung:

Im Interesse eines möglichst einheitlichen Höhenentwicklung der Bauten im Quartier sowie der Rechtsbeständigkeit sind nur bei Hochhäusern Abweichungen von den zulässigen maximalen Dachhöhen erwünscht.

#### Umsetzung:

- ev. Gestaltungsplan (Höhe und Lage Hochhäuser)
- Private Bauprojekte (Baueingabe)



## Baufelder



### Ziele:

Baufelder für Gestaltungspläne mit möglichst grosser Flexibilität zur Anordnung der Bauten vorsehen

### Randbedingungen:

Strassenabstand, Baulinien und Platzeinbuchtungen als primäre Baufeldabgrenzungen

### Konzept:

Möglichst grosse Baufelder anstreben.

### Begründung:

Es soll ein maximaler Projektierungsspielraum für die Grundeigentümer vorhanden sein. Auch bei Gestaltungsplänen sind möglichst grosse Geltungsbereiche erwünscht.

### Umsetzung:

- Gestaltungsplan (Baubereiche)
- Private Bauprojekte (Baueingabe)

## Architektonische Qualität



### Ziele:

Überdurchschnittliche städtebauliche und architektonische Qualität sicherstellen

### Randbedingungen:

Gestaltungsplanpflicht

### Konzept:

In allen Gestaltungsplänen eine besonders gute Gestaltung im Sinne von Arealüberbauungen verlangen. Auch Details wie Container, Veloabstellanlagen, Anlieferungsbereiche, Kebab-Stände, Trafos, Reklamen etc. gestalterisch befriedigend einbinden.

### Begründung:

Eine gute Architektur wirkt imageprägend, nachfragefördernd und wertsteigernd. Dies gilt nicht nur für Neu- sondern auch für Umbauten. Das Gebiet Hochbord soll sich längerfristig zu einem gepflegten Quartier entwickeln, weshalb auf eine gute Einordnung und Gestaltung aller Bauten zu achten ist.

### Umsetzung:

- Gestaltungsplan (Gestaltungsanforderungen)
- Private Bauprojekte (Baueingabe)

## 3. Quartierkonzept

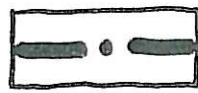
### 3.1 Grundideen

#### Wegleitende Überlegungen

Das auf der folgenden Doppelseite wiedergegebene Quartierkonzept basiert inhaltlich auf den vorstehend erläuterten Konzeptbestandteilen. Zusammengefasst sind die folgenden zentralen Überlegungen wegleitend:

- Aufgrund der bestehenden Gegebenheiten soll die heutige Hochbordstrasse als markante städtische Achse mit besonderen Freiraumqualitäten ausgebildet werden.
- Die quartierquerende Haupteerschliessung zwischen Überland- und Zürichstrasse soll mittels zwei Kreiseln schlaufenartig nach Osten umgelenkt werden. Als zeitlich begrenzte Zwischenlösung ist jedoch eine teilweise Führung über den sonst verkehrsarmen Freiraum denkbar.
- Am zentralen verkehrsarmen Stadtraum an der Hochbordstrasse sowie am Bahnhof Stettbach sollen hochwertige öffentliche Freiräume mit angenehmer Aufenthaltsqualität, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sowie allfällige Hochhäuser konzentriert werden.
- Zur Förderung eines positiven Images in der Region soll auf eine überdurchschnittlich gute Gestaltungsqualität im Strassenraum sowie bei privaten Bauten und Anlagen geachtet werden.





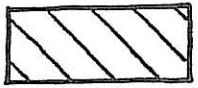
Geltungsbereich



Baufeld ohne Wohnanteil



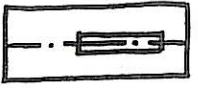
Baufeld mit möglichem 40%-Wohnanteil



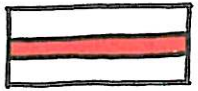
Bevorzugte Hochhausstandorte



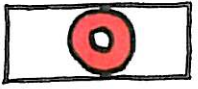
Publikumsstützen im EG auszubauend



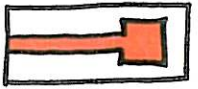
Stadtbahn mit Haltestelle



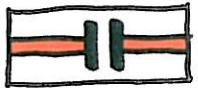
Haupterschließungsachse



städtisch gestaltete Kreisel



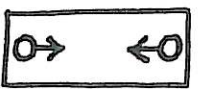
Neberschließungen / Werdeplätze



Unterbruch Durchfahrt



Hauptzufahrt in Baufeld



Fusswegverbindung durch Baufeld

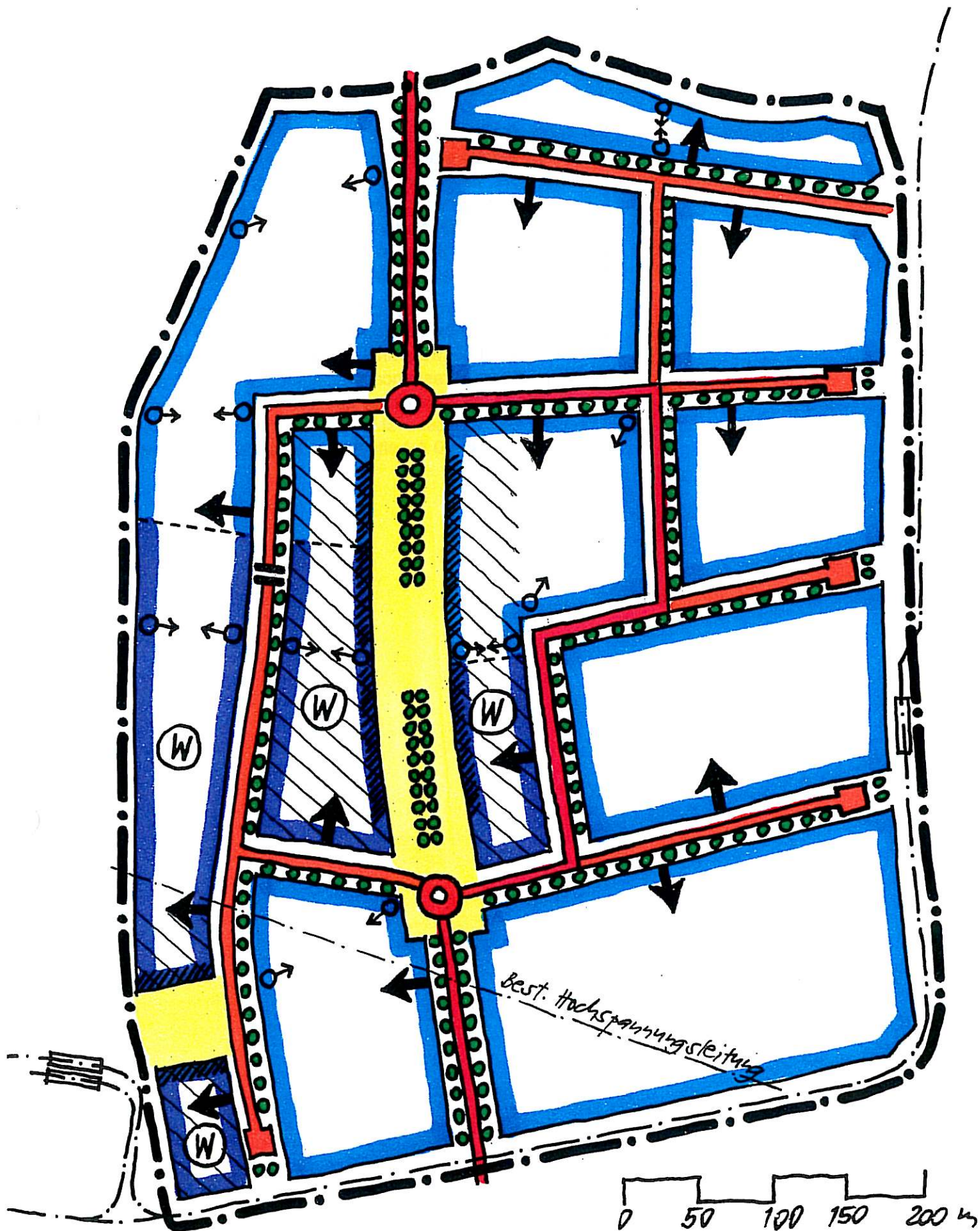


Identifikationsstiftende Stadträume



Bäume in Strassenraum





## Dimension und Nutzung

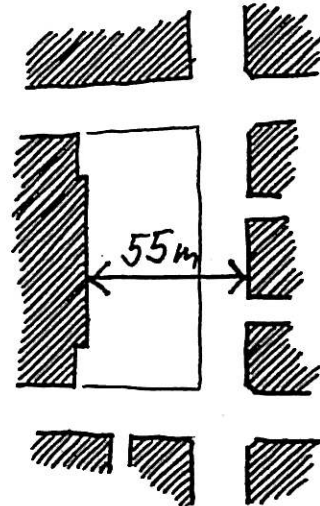
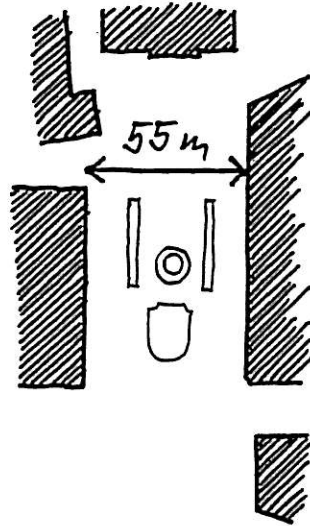
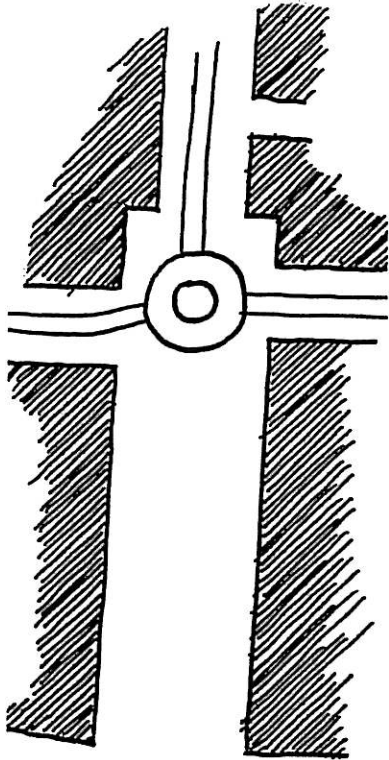
### 3.2 Stadtraum Hochbordstrasse

Der markante Strassenraum zwischen den beiden Kreiseln stellt das zentrale städtebauliche Element im Quartierkonzept Hochbord dar. Dem öffentlichen Raum mit einer Dimension von etwa 400 m Länge und 50 m Breite kommt eine wesentliche identitätsstiftende Bedeutung zu. Das künftige Image des Hochbordquartiers wird von der unverwechselbaren Ausstrahlung dieses tragenden Bereiches geprägt werden.

Dem verkehrsarmen Stadtraum soll eine Mehrzweckfunktion zukommen. Aufenthaltsbereiche, Platzflächen für Veranstaltungen, Rad- und Fusswegverbindungen, Anlieferungsbereiche, Verkaufsstände, Strassencafes, Baumgruppen, Grünflächen und Spielbereiche sind einige der zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Seine Grösse ist in Relation zum bestehenden Potential von rund 8000 Arbeitsplätzen und 1000 Bewohnern zu setzen.

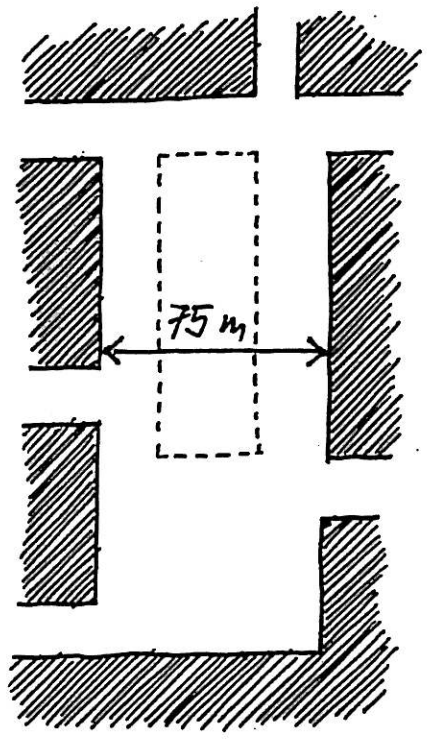
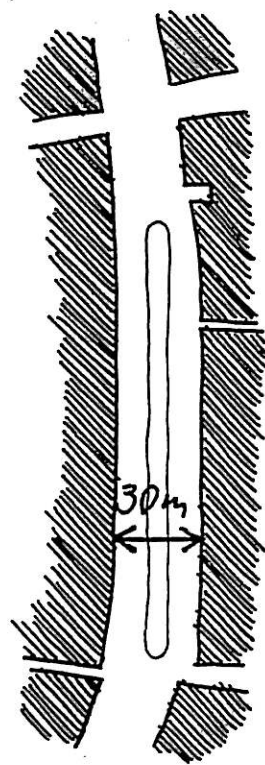
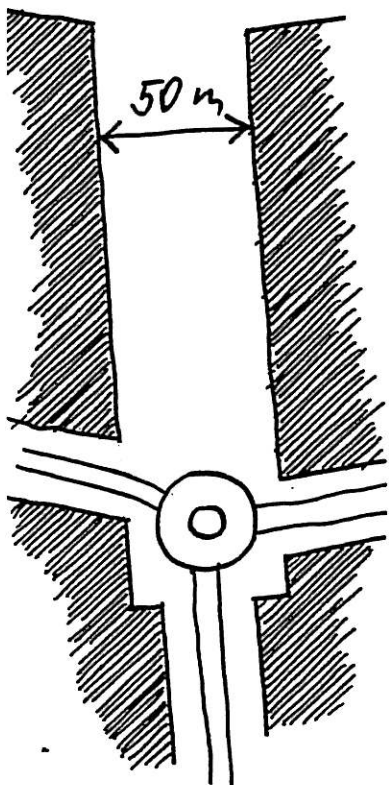
Beispiele

Als Beispiele für die Massstäblichkeit, namentlich in der Breite, lassen sich die folgenden vier Stadträume vergleichen (1:2500):



Stadelhoferplatz

Marktplatz Oerlikon



Hochbord

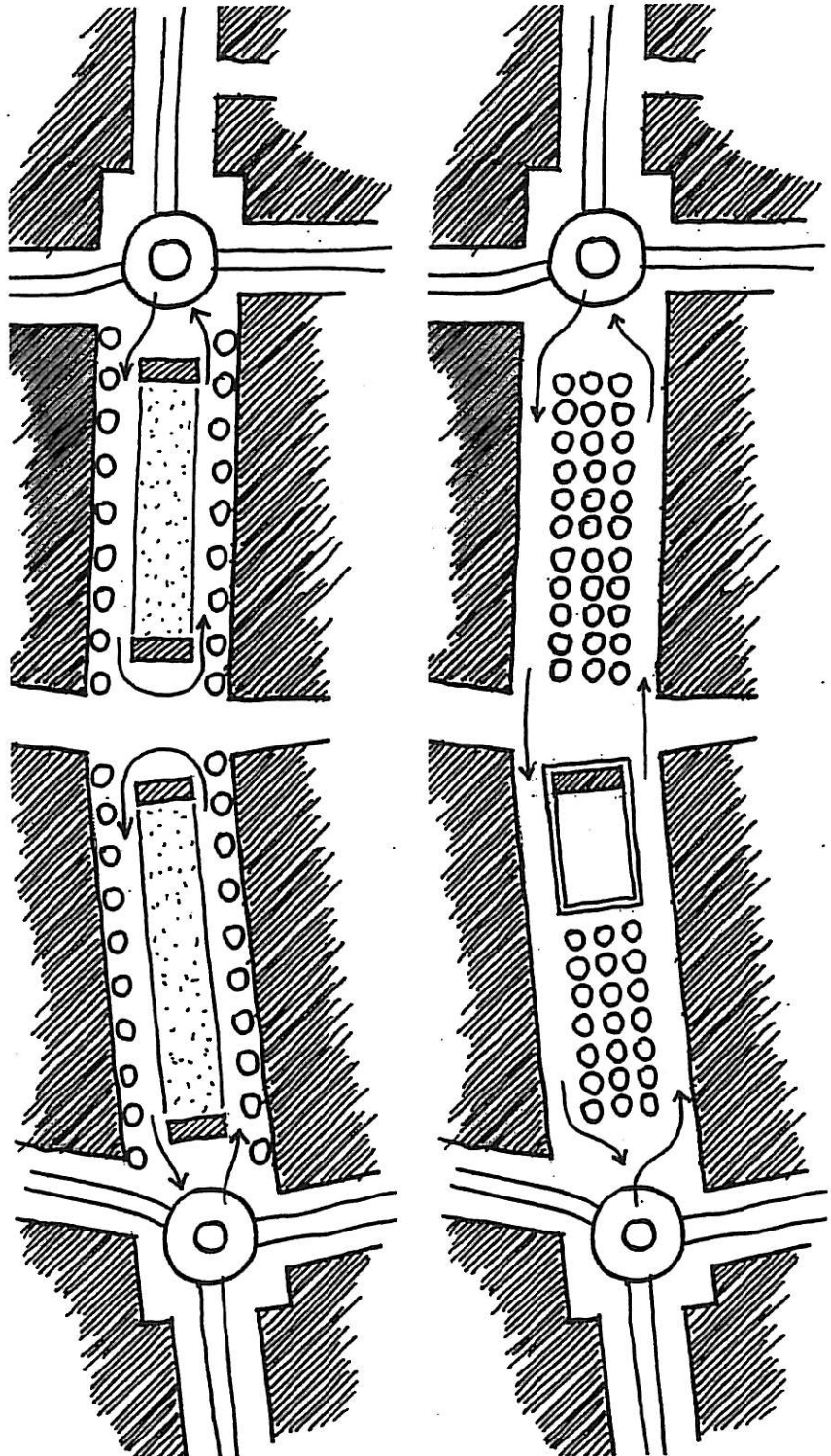
Oberer Graben Winterthur

MFO-Park Zürich Nord



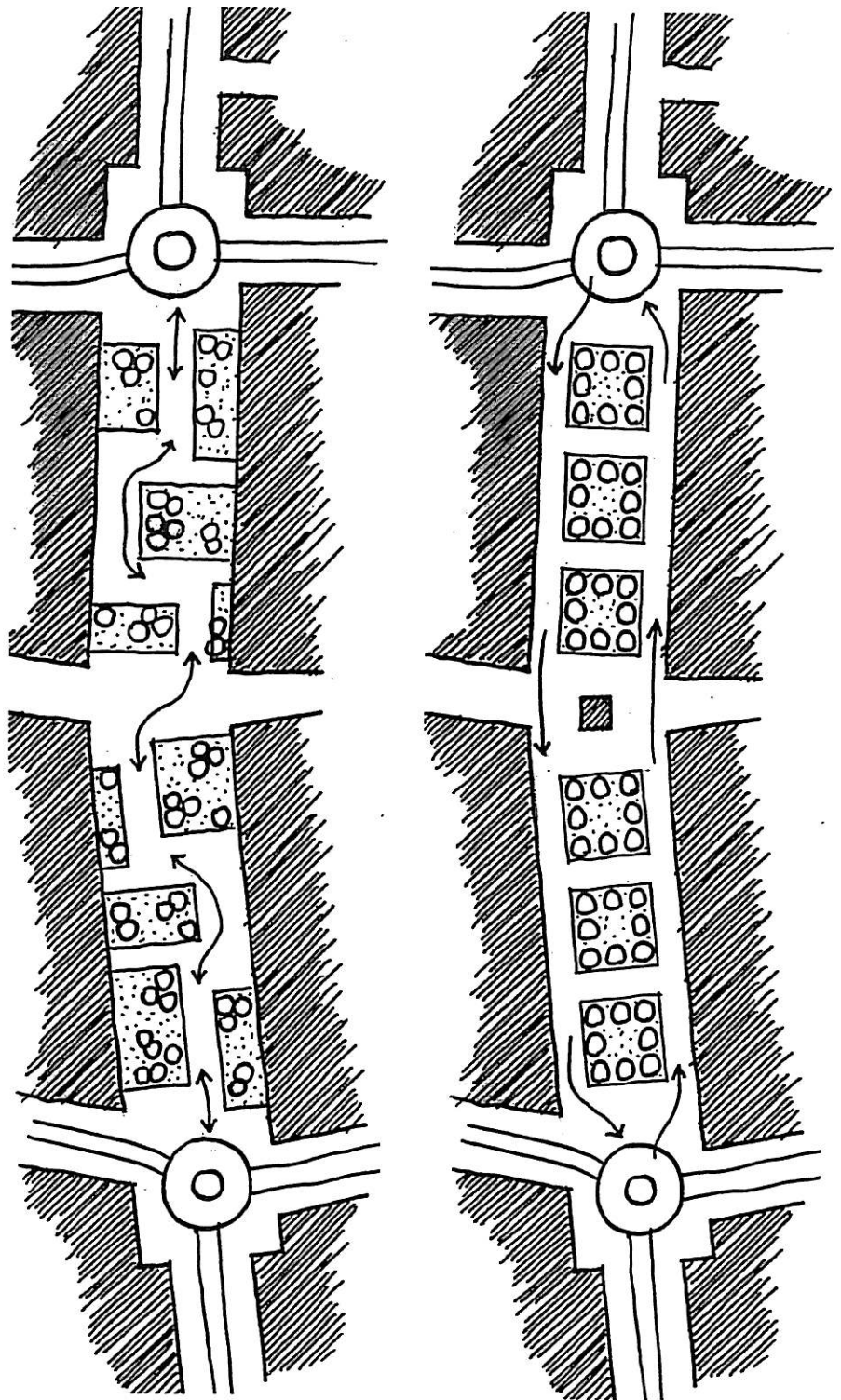
Mögliche Gestaltung

Vier Skizzen illustrieren verschiedene Möglichkeiten, wie der öffentliche Freiraum unter Gewährleistung der Anlieferungszufahrt gestaltet werden könnte.



Grünfelder

Baumfelder / Platz



Begrünte Vorbereiche

Kleinparks

## Hinweise zur Umsetzung

Bei der Umsetzung im Quartierplan, in Gestaltungsplänen und in Bauprojekten sind für den Bereich des zentralen Stadtraumes folgende Grundsätze zu beachten:

### Baulinien (QP):

- Die Baulinien sollen in einem einheitlichen Abstand von ca. 50 m entlang der Baufeldbegrenzungen verlaufen.
- Bestehende Gebäude (Tennishalle, Gärtnerei) sind nicht zu beachten, da sie Bestandesgarantie geniessen und mit den Baulinien eine langfristige Raumfreihaltung bezweckt wird.
- Im Interesse einer straffen Bebauung mit guter räumlicher Wirkung ist für Hauptgebäude eine Anbaupflicht zu erwägen.

### Freiraum (QP):

- Bei Grundstücken in der IG3, die an den zentralen Stadtraum angrenzen, ist ein möglichst grosser Anteil der Freiflächenziffer von 20% als öffentliche Freifläche dem zentralen Stadtraum anzugliedern. Diese Fläche bleibt ausnützbar.
- Bei Grundstücken in der Z4, die an den zentralen Stadtraum angrenzen, ist die entsprechende Fläche entweder im Sinne einer Quartierausstattung zu sichern oder mit einem Servitut zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Im zweiten Fall bleibt diese Fläche ebenfalls ausnützbar.

### Erschliessung (GP):

- Die beiden im Quartierkonzept bezeichneten Kreisel gelten als gesetzt. Sie wirken als Eingangspforten, regulieren die Geschwindigkeit, dienen als Wendemöglichkeit und bilden den Übergang zum verkehrsarmen Stadtraum. Das Quartierkonzept lässt offen, ob zusätzliche Kreisel an anderen Knoten erstellt werden sollen. Dies ist Sache des Quartierplanverfahrens und der Strassenprojekte.
- Die Erschliessung von Grundstücken und Abstellplätzen darf nicht im Bereich zwischen den Kreiseln erfolgen. Die Anlieferung kann dagegen zeitlich begrenzt über den Stadtraum erfolgen, wobei das Verkehrsregime nicht vorgegeben ist. Denkbar ist z.B. ein schlaufenartiges Einbahnsystem.
- Im Sinne eines möglichen Spielraumes sollen Tiefgaragen unter dem Stadtraum nicht ausgeschlossen werden. Dazu gehören auch Ein- und Ausfahrtsrampen, welche an die beiden Kreisel angeschlossen werden könnten.



Bebauung (GP):

- Es ist eine möglichst geschlossene Bauweise anzustreben, damit längerfristig eine markante räumliche Wirkung entsteht.
- Die Ecken der Stadtraumbegrenzungen hinter den Kreiseln sollen möglichst mit Gebäuden markiert werden, Freiräume sind hier zu vermeiden.

Gestaltung (QP/GP/Projekte):

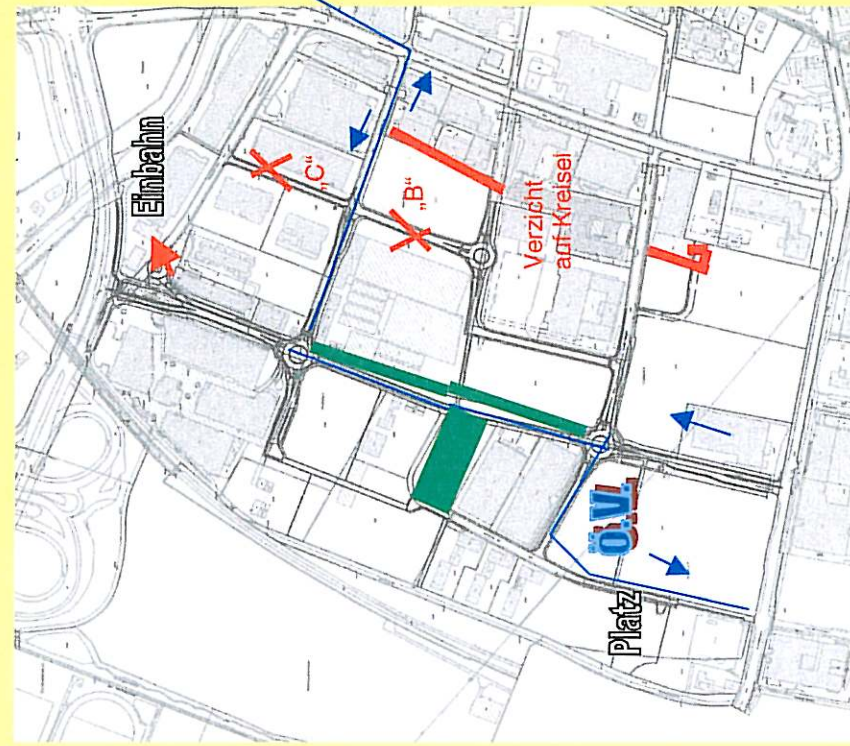
- Die Gestaltung des Stadtraumes (Bäume, Beläge, Aufenthaltsbereiche, Beleuchtung etc.) ist einschliesslich der privaten Landanteile als Einheit zu entwickeln. Für die Konkretisierung der Gestaltung ist ein Wettbewerb wünschbar.
- Für die verschiedenen Planungsebenen (GP/Projekte) sind einheitliche Vorgaben zu stipulieren.

### 3.3 Erfolgskontrolle

#### Anpassungen am Quartierkonzept

Es ist möglich, dass im Laufe der Bearbeitung des Quartierplanes und der nachfolgenden Gestaltungspläne Anpassungen am Quartierkonzept erforderlich sind. Änderungen des Konzeptes dürfen jedoch nicht zugunsten beliebiger Alternativlösungen erfolgen, sondern müssen sich an den zentralen Überlegungen orientieren und eine in sich kohärente Gesamtschau miteinschliessen.

Daher ist durch eine geeignete Erfolgskontrolle sicherzustellen, dass die Vorgaben des Quartierkonzeptes im Quartierplan und in den Gestaltungsplänen sinngemäss und möglichst konsequent berücksichtigt werden.



## Beschreibung der Variante **Variante 4:**

- Beibehaltung des heutigen Quartierkonzeptes unter Reduktion der beanstandeten Elemente
  - Verschmälerung Boulevardparzelle um 1.5 m im Norden und 3 m im Süden auf einheitlich 6 m
  - Reduktion Baulinienabstand entlang Boulevard um 6 m auf 30 m
  - Verzicht auf Strasse „C“ (samt Aufweitung der Lagerstr.) und Ersatz durch eine Erschließung ab der Hochbordstrasse (Einbahn)
- Verschiebung Strasse „B“, damit Grundstück W. Beerstecher nicht zerschnitten wird
- Verzicht auf den mittleren Kreislauf, da kein Platz mehr dazu und daher:
- Verzicht auf die Möglichkeit, die Strasse „A“ später bei Schleichverkehr im Einbahnsystem zu betreiben
- Rad- und Gehweg in Verlängerung „am Stadtrand“ auf 5 m verschmälern
- Erschließung Mobimo wie gewünscht mit öff. Strasse samt Kehrlatz
- Buserschließung neu über Lagerstrasse und Anordnung der zweiten Bushaltestelle im Bereich des nördlichen Kreislaufs
- Platz auf dem städtischen Grundstück nicht mehr gemeinschaftliche Ausstattung (Stadtbaut und zahlf. selber; keine Vorgabe im QP)
- Klarere Bezeichnung der Etappierung

STADTRATSBESCHLUSS  
 vom 18. 9. 0, 2004