



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan JABEE TOWER Hochbord Dübendorf

Erläuternder Bericht

Nach § 47 Raumplanungsverordnung (RPV)



23. August 2012

Inhalt

1. Einleitung	3
1.1. Ausgangslage	3
1.2. Ziele	3
1.3. Rechtliche Grundlagen	4
1.4. Projektierungsspielraum	8
1.5. Verfahren	8
2. Richtprojekt	9
2.1. Grundsatz	9
2.2. Städtebau	9
2.3. Hochhaus	9
2.4. Bauten im Grundwasser	11
2.5. Freiraum	11
3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	13
3.1. Allgemeine Bestimmungen	13
3.2. Bau- und Nutzungsvorschriften	13
3.3. Freiraum	18
3.4. Gestaltung	19
3.5. Erschliessung	20
3.6. Schlussbestimmung	26
4. Auswirkungen	27
5. Verfahrensablauf	28

Anhang

- Pläne 1-7, Richtprojekt JABEE TOWER, sattlerpartner, architekten + planer AG
- Situationsplan Richtprojekt Umgebung, w + s Landschaftsarchitekten BSLA
- Lärmgutachten

Grundeigentümer	Herr Fritz Beerstecher, Zipartenstrasse 51, 8600 Dübendorf Frau Heidi Kummer-Beerstecher, Zipartenstrasse 55, 8600 Dübendorf
Bauherrschaft	Herr Fritz Beerstecher, Zipartenstrasse 51, 8600 Dübendorf Frau Heidi Kummer-Beerstecher, Zipartenstrasse 55, 8600 Dübendorf
Totalunternehmer	WELKUM AG Generalunternehmung Industriestrasse 19, 8604 Volketswil
Planung / Architektur	sattlerpartner architekten + planer AG Hans Huber – Strasse 38, 4502 Solothurn
Landschaftsarchitekt	w + s Landschaftsarchitekten BSLA Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn
Lärmgutachten	Michael Wichser + Partner AG Akustik und Bauphysik Kriesbachstrasse 30, 8600 Dübendorf
Visualisierung (Titelseite)	Swiss Interactive AG Heuweg 4, 5032 Aarau Rohr
Logo JABEE TOWER	Erdbeer.Grafik/Werbung Zipartenstrasse 55, 8600 Dübendorf

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage



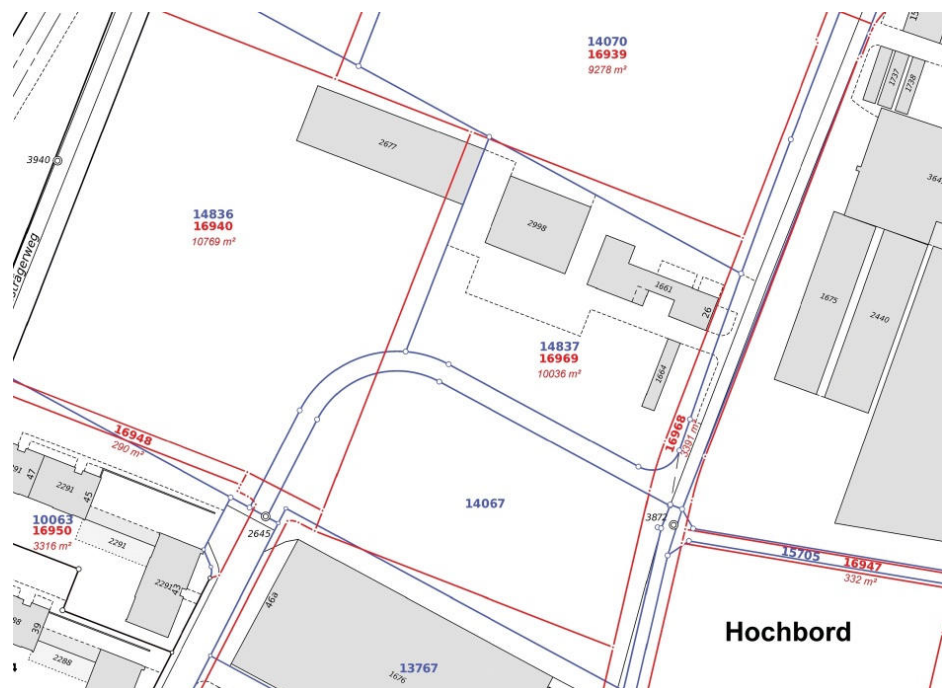
Perimeter

Bebauungsabsicht

Die Grundeigentümer Fritz Beerstecher und Heidi Kummer-Beerstecher beabsichtigen auf ihrem Grundstück Kat. Nr. 16969 mit einer Gesamtfläche von 10'036 m², ein gemischt genutztes Hochhaus und einen öffentlich zugänglichen Park als Zentrum des zukünftigen Stadtquartiers Hochbord zu realisieren. Es soll ein qualitativ hochwertiges und ökologisch nachhaltiges Solitär-Hochhaus entstehen, welches auf die besondere Lage des Grundstücks im Quartier reagiert.

Bestehende Bebauung

Ein Gesuch um Abbruch der bestehenden Liegenschaften Vers.- Nrn. 2677 (nur teilweise auf dem Grundstück), 2998, 1661 und 1664 ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu stellen.



Vermessungsplan 18.11.2010

1.2. Ziele

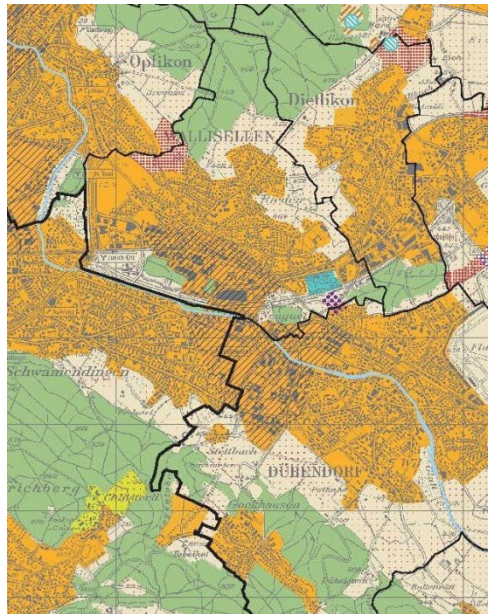
Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

- Schaffen einer planungsrechtlichen Grundlage für die Bebauung des Grundstücks mit einem Solitär-Hochhaus
- Schaffen einer planungsrechtlichen Grundlage für die Erstellung einer öffentlichen Grünanlage mit anschliessendem (betrieblichen) Unterhalt durch die Stadt Dübendorf
- Nachweis der Einhaltung der lärmrechtlichen Planungswerte für die angestrebten Nutzungen

1.3. Rechtliche Grundlagen

Kantonaler Richtplan

Das Gebiet Wallisellen (Bahnhof-Glatzzentrum) - Zürich / Dübendorf (Stettbach - Hochbord) ist im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet (schwarze Schraffur) ausgewiesen.



Kantonaler Richtplan
Siedlung und Landschaft

Regionaler Richtplan

Das Zentrumsgebiet Hochbord wird gegenüber der kantonalen Planung präzisiert und differenziert. Es werden u.a. folgende individuelle Massnahmen für das Zentrumsgebiet Hochbord festgelegt:

- Als Gegengewicht zu den Arbeitsplatznutzungen sind gemischte Zonen oder Wohnzonen sowie Erholungsgebiete (u.a. Glattraum) zu prüfen.
- Es sind dichte Siedlungsteile, mit einer Ausnützung deutlich über § 49a Planungs- und Baugesetz (PBG) Kanton Zürich und einer hohen Siedlungsqualität, in der Regel Mischnutzungen, zu schaffen.
- Der bauliche Bestand an der Ringstrasse (bedeutende Dienstleistungsbauten) und an der Neugut- / Hochbordstrasse (Einkaufsgebiet) erfordert eine Aufwertung der Strassenräume.
- Die Nutzung hat sich an der regionalen Verkehrssituation zu orientieren und die Parkplätze sind entsprechend zu begrenzen.
- Die Öffentlichkeit und private Akteure wie Infrastrukturträger, Grundeigentümer und Investoren sind durch kooperative Planungsverfahren einzubeziehen.

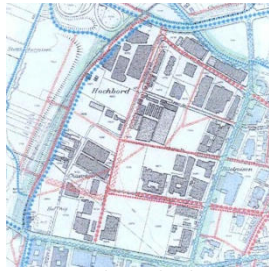
Kommunaler Richtplanung

Siedlung

Der südliche Teil des Hochbords inklusive das zu überbauende Grundstück wird als Mischgebiet festgelegt. Das gesamte Hochbord wird zum Gebiet mit erhöhtem Gestaltungsanspruch erklärt. An der Hochbordstrasse (Mitte) soll auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes besonderes Augenmerk gelegt werden. Die räumlichen und funktionalen Verbindungen zu den angrenzenden Gebieten sollen verbessert werden.



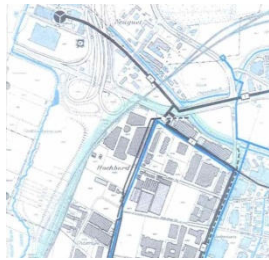
Kommunaler Richtplan
Siedlung und Landschaft



Kommunaler Richtplan
Rad- und Fusswege

Verkehrsplan

Gemäss erläuterndem Bericht zum Quartierplan (QP) Hochbord verbleibt die Hochbordstrasse als Feinerschliessungsstrasse mit einem Radweg. Es wird über die Hochbord- / Neugutstrasse eine Buslinie festgelegt, mit der Verpflichtung genügend Bushaltestellen im Quartierplan Hochbord vorzusehen. Eine Querverbindung (Fussweg) vom Chästrägerweg zur Hochbordstrasse ist auf dem zu überbauenden Grundstück sicherzustellen.



Kommunaler Richtplan
Wasserversorgung
Abwasserentsorgung

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Es führen eine Wasserversorgungs-Hauptleitung und ein Schmutz- oder Mischwasserkanal entlang der Hochbordstrasse.

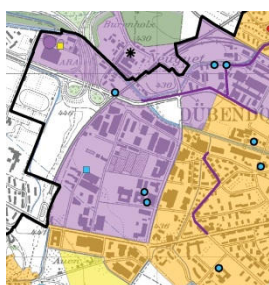


Kommunaler Richtplan
Elektrizität, Gas und
Fernwärme

Elektrizität, Gas und Fernwärme

Eine 110 kV-Kabelleitung (gelb) führt über das Grundstück, es besteht ausserdem eine MD-Gasleitung in der Hochbordstrasse.

Fernwärme: siehe Energieplanung Stadt Dübendorf



Energieplan, 14.03.2006

Energieplanung Stadt Dübendorf

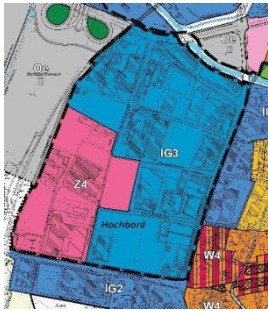
Im Hochbord ist die Wärmenutzung aus Abwasser (violett) der ARA Neugut vorzusehen. Wird jedoch die Wärmenutzung im Zwicky-Areal vollständig realisiert, so ist dieses Gebiet für Wärmenutzung aus geklärtem Abwasser hinfällig.

Für die Bauherren besteht die Pflicht, sich von den Städtischen Werken beraten zu lassen. Letztere erstellen einen Bericht mit einer Empfehlung bezüglich Anschluss, welcher von der Bauherrschaft zuhanden der Baubewilligungsbehörde einzureichen ist. Bei unterschiedlichen Auffassungen zwischen Bauherrschaft und Städtischen Werken entscheidet der Stadtrat.

Nutzungsplanung

Die wichtigsten Grundmasse und Vorschriften gemäss § 16 Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Zentrumszone Z4 (pink) sind:

- Baumassenziffer 7 m³ / m²
- Vollgeschosse max. frei
- Dachgeschosse max. 1
- Gebäudehöhe max. 20 m
- Gebäudelänge max. unbeschränkt
- Grenzabstand klein min. 6.00 m
- Gewerbenutzung mässig störende Betriebe gestattet
- Wohnnutzung zulässig mit Nachweis, dass diese städtebaulich und wohngygenisch befriedigend integriert werden kann.
- Hochhäuser zulässig



Zonenplan ARV / 89 / 2010

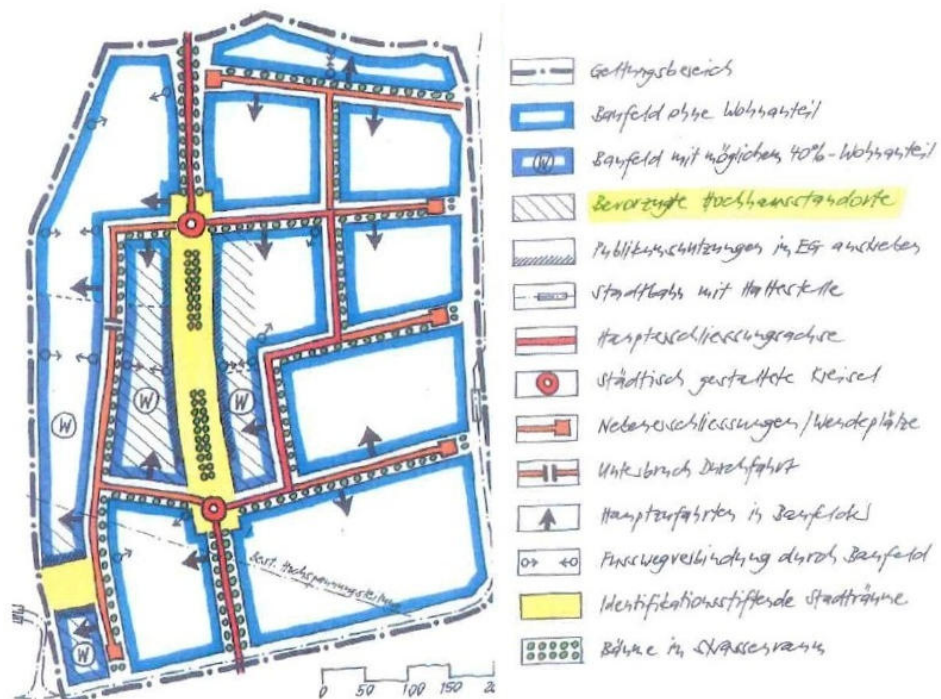
Das gesamte Gebiet Hochbord wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Quartierplan

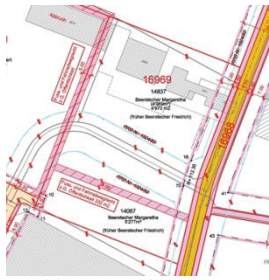
Das im Jahr 2001 eingeleitete Quartierplanverfahren wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 10. Februar 2011 festgesetzt. Mit dem Quartierplan wird das Strassennetz der Feinerschliessung und die Ver- und Entsorgungsanlagen festgelegt. Auf die Ausscheidung eines zentralen, gemeinsamen Freiraums gemäss dem Quartierkonzept wurde verzichtet. Die Strassenquerschnitte wurden auf Wunsch der Grundeigentümer auf das verkehrsplanerische Minimum reduziert. Laut Erläuterungsbericht zum Quartierplan ist kein öffentlicher Gestaltungsplan notwendig. Die einzelnen Grundeigentümer haben auf ihren Baugrundstücken jeweils private Gestaltungspläne auszuarbeiten, welche sich an die planerischen Vorgaben des Quartierplans zu halten haben.

Quartierkonzept

Das Quartierkonzept soll sicherstellen, dass das Hochbord als Zentrumsgebiet kantonaler Bedeutung einen unverwechselbaren und urbanen Charakter erhält und sich von anderen Entwicklungsgebieten abhebt. Dem Bereich des zu überbauenden Grundstücks ist ein Wohnanteil zugewiesen und es wird als bevorzugter Hochhausstandort bezeichnet. Publikumsnutzungen im Erdgeschoss sind anzustreben und es sind identifikationsstiftende Strassenräume (Hochbordstrasse) auszubilden.



Quartierkonzept



Erschliessungsplan
Stand 10.12.2010

Erschliessung / Baulinien / Weg-Dienstbarkeiten

Mit dem Quartierplan werden entlang der internen Strassen und Wege Verkehrsbaulinien ausgeschieden. Das zu bebauende Grundstück weist eine Verkehrsbaulinie an der Hochbordstrasse im Abstand von 7 Metern und im Bereich des Kehrplatzes der Strasse „Am Stadtrand“ im Abstand von 3.5 Metern auf. Es besteht keine Pflicht zum Bauen auf der Verkehrsbaulinie. Auf dem Grundstück sind zudem zwei Dienstbarkeiten für ein Fuss- und Fahrradwegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit eingetragen, welche die Wegverbindungen der Richtplanung umsetzen.



Parkierungs- und
Zufahrtskonzept

Zufahrts- und Parkierungskonzept

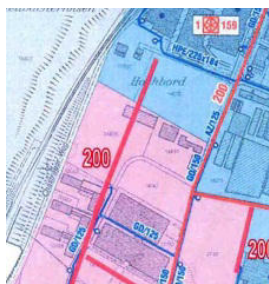
Die Erschliessung des Grundstücks Kat. Nr. 16969 erfolgt über die Strasse „Am Stadtrand“. Die östlich am Grundstück vorbeiführende Hochbordstrasse wird im mittleren Abschnitt vom Durchgangsverkehr befreit. Grossflächige oberirdische Parkieranlagen sind zu vermeiden. Die Zufahrten zu den unterirdischen Einstellhallen (dunkelblau) sind zweckmässig anzulegen und die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze ist gemäss Erläuterndem Bericht zum Quartierplan möglichst gering zu halten.



Entwässerungskonzept

Entwässerungskonzept und Kanalisation

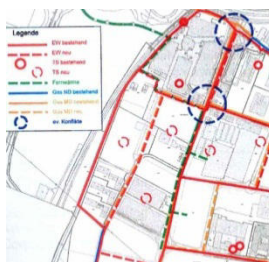
Das Schmutzwasser ist über die geplante Mischwasserkanalisation (rot) abzuleiten. Nicht verschmutztes Wasser ist, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen. Überläufe von Versickerungsanlagen sind an die Regenwasserkanäle (blau) anzuschliessen. Eine Versickerungsanlage ist gemäss Erläuterndem Bericht zum Quartierplan aus hydrogeologischen Gründen und mangels Platz kaum möglich. Die Drainagen sind, soweit sie nicht mehr gebraucht werden, zu entfernen oder an die entsprechenden Regenwasserleitungen anzuschliessen.



Wasserversorgungskonzept

Wasserversorgung

Das zu überbauende Grundstück wird über eine neue Leitung DN 200 (rot) an der Hochbordstrasse versorgt.



Erschliessungskonzept
Hochbord der Glattwerk AG

Elektrizität (rot)

Das Areal wird über eine neue Leitung erschlossen. Der Standort der geplanten Trafo-Station (Kreis) ist zu überprüfen.

Fernwärme (grün)

Siehe Energieplanung Stadt Dübendorf

Gas (gelb)

Anschluss an die MD-Gasversorgung ab neuer oder bestehender Leitung möglich. Die Vorgaben des kommunalen Energieplans sind einzuhalten.

Lärm

Da im ganzen Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht gilt und somit ein zum Quartierplan nachgeschaltetes planerisches Verfahren pendent ist, wurde die Einhaltung des Planungswerts nicht parallel zum Quartierplan mit entsprechenden Lärmgestaltungsplänen gesichert. Laut dem erstellten Lärmgutachten im Quartierplanverfahren sind auf dem zu überbauenden Grundstück die Planungswerte gemäss § 30 LSV eingehalten. Zur Sicherung der Wohnnutzung auf dem ausgeschiedenen Baubereich im Gestaltungsplan, wird ein Lärmgutachten erstellt.

Grundwasser

Das Gestaltungsplanareal liegt im Bereich „Gewässerschutzbereiche Au“. Die Terrainhöhe beträgt ca. 435.0 m.ü.M. und der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei rund 430.5 m.ü.M. Tiefbauten oberhalb des höchsten Grundwasserspiegels benötigen keine wasserrechtliche Bewilligung. Reicht ein Bauvorhaben bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel des Grundwassers, so bedarf dieses einer wasserrechtlichen Bewilligung. Bauten unterhalb des Mittelwasserstandes werden nur ausnahmsweise bewilligt. Erdsonden sind in diesem Gebiet grundsätzlich zulässig.



Grundwasser Mittelstand

1.4. Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplanes sind so festzulegen, dass einerseits alle Vorgaben so eng formuliert sind, dass die gewünschte Qualität sichergestellt wird, andererseits aber genügend Spielraum für eine flexible Projektentwicklung gewährleistet wird.

1.5. Verfahren

Privater Gestaltungsplan

Gestützt auf § 85 PBG stellt die Grundeigentümerin einen privaten Gestaltungsplan auf. Mit dem Gestaltungsplan werden keine Abweichungen gegenüber der Regelbauweise beansprucht, daher bedarf der Gestaltungsplan lediglich der Zustimmung des Stadtrates. Anschliessend muss er von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden.

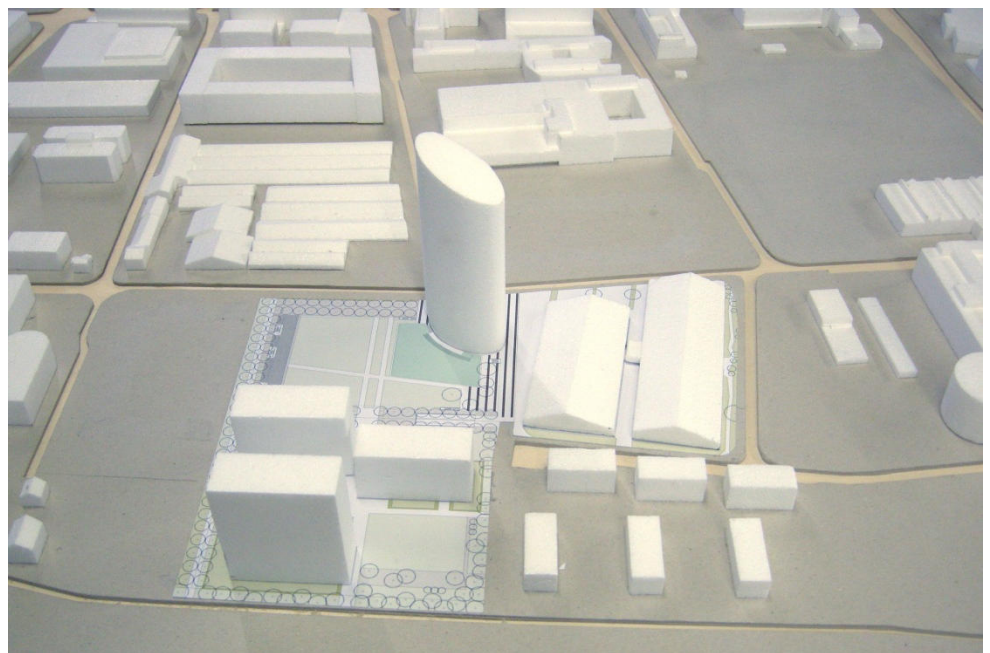
2. Richtprojekt

2.1. Grundsatz

Als Grundlage für den Gestaltungsplan dienen die nachfolgend beschriebenen konzeptionellen Vorgaben des Richtprojekts. Massstäbliche Pläne des Richtprojekts befinden sich im Anhang.

2.2. Städtebau

Mit der Konzentration der Baumasse in einem Hochhaus, entsteht eine grosse Freifläche, die als öffentlich zugänglicher Park genutzt werden kann. Mit der Schrägstellung des Gebäudes gegenüber dem Strassenraster und wegen seiner Höhe bildet JABEE TOWER als Solitär das Zentrum des Quartiers.



Städtebauliches Modell

2.3. Hochhaus

JABEE TOWER – Jakob-Beerstecher-Turm



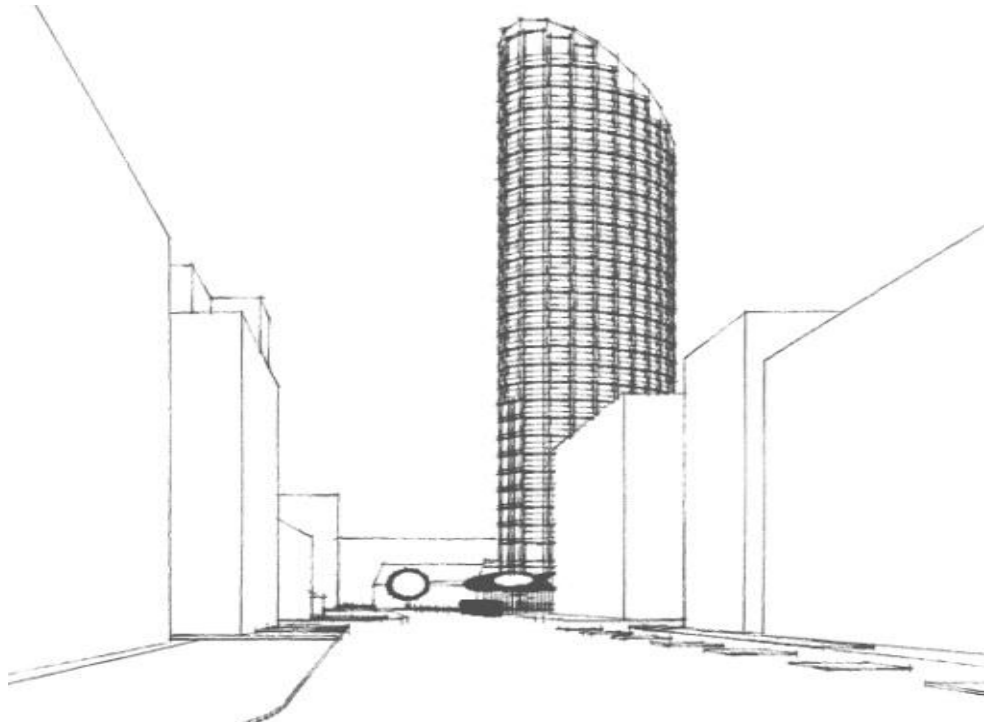
Der Bauherrschaft ist der lokale Bezug sehr wichtig. Jakob Beerstecher zog 1951 von Zürich ins Hochbord in Dübendorf und bewirtschaftete dort die neu erstellte Gärtnerei mit dem heute noch vorhandenen Betriebsgebäude. Sein Sohn Fritz heiratete Margaretha Vontobel. Ihr Vater war Inhaber des Restaurant Sonnental und eines landwirtschaftlichen Betriebs in Dübendorf. In Erinnerung an den Grossvater Jakob Beerstecher wird das Hochhaus "JABEE TOWER" getauft.

Nutzungen

Für eine gute Einbettung im Quartier und zur Belebung des Parks soll das Erdgeschoss mit publikumsorientierten Nutzungen (Gastronomie, mässig störende Gewerbebetriebe) bespielt werden, Wohnnutzung ist nicht zulässig. In den Obergeschossen sind alle Nutzungen gemäss Zonenreglement möglich. Die Bauherrschaft strebt jedoch einen hohen Wohnanteil an. Die Mietwohnungen in den Regelgeschossen sollen in einem zeitgemässen, aber nicht luxuriösen Ausbaustandard erstellt werden. Wohnungen in den Dachgeschossen können in ihrer Grösse und aufgrund der möglichen Terrassen von diesem Grundsatz abweichen.

Solitär

Die Solitärstellung wird durch die ovale Form und die Abdringung auf dem Grundstück verstärkt. Die Abschrägung der obersten Geschosse entlang der Längsachse betont die Schlankheit des Hochhauses zusätzlich und ermöglicht spektakuläre Terrassen in den Dachgeschossen. Je nach Standort des Betrachters wirkt JABEE TOWER elegant und schlank oder eher monumental und schwer. In den unteren Geschossen wird das Oval senkrecht zur Industriestrasse angeschnitten. Somit nimmt JABEE TOWER im Nahbereich Bezug auf das Strassenraster.



Hochbordstrasse Nord

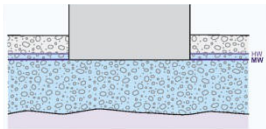
Lärm

Zur Sicherung der Wohnnutzung wurde ein ausführliches Lärmgutachten durch das Ingenieurbüro Michael Wichser + Partner AG erstellt (siehe Anhang). Die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III werden an den Fassaden des Richtprojekts JABEE TOWER am Tag und in der Nacht für Strassen- und Eisenbahnlärm eingehalten. Es sind sowohl die Werte für gewerbliche Nutzung wie auch für Wohnnutzung, inklusive einem Emissionszuschlag von 1 dB (nicht separat ausgewiesen), eingehalten. Im Gestaltungsplan JABEE TOWER müssen also keine lärmschutztechnischen Massnahmen festgeschrieben werden.

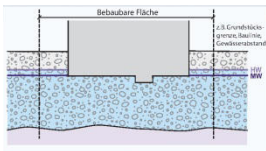
2.4. Bauten im Grundwasser

Die Foundation des Hochhauses ragt in den Bereich des mittleren Grundwasserpegels. Gemäss kantonaler Bewilligungspraxis wird hierfür in der Regel eine wasserrechtliche Ausnahmebewilligung erteilt. Ausgleichsmassnahmen müssen erbracht werden. Die genauen Beurteilungsgrundlagen werden mittels hydrogeologischen Gutachten im Baugesuchsverfahren bereitgestellt.

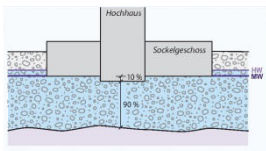
Das Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“ (AWEL, Baudirektion Kanton Zürich, Juni 2003) gibt Auskunft über die kantonale Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern:



Fall 2 Tiefbauten bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel (MW) sind in der Regel mit wasserrechtlicher Bewilligung erlaubt.



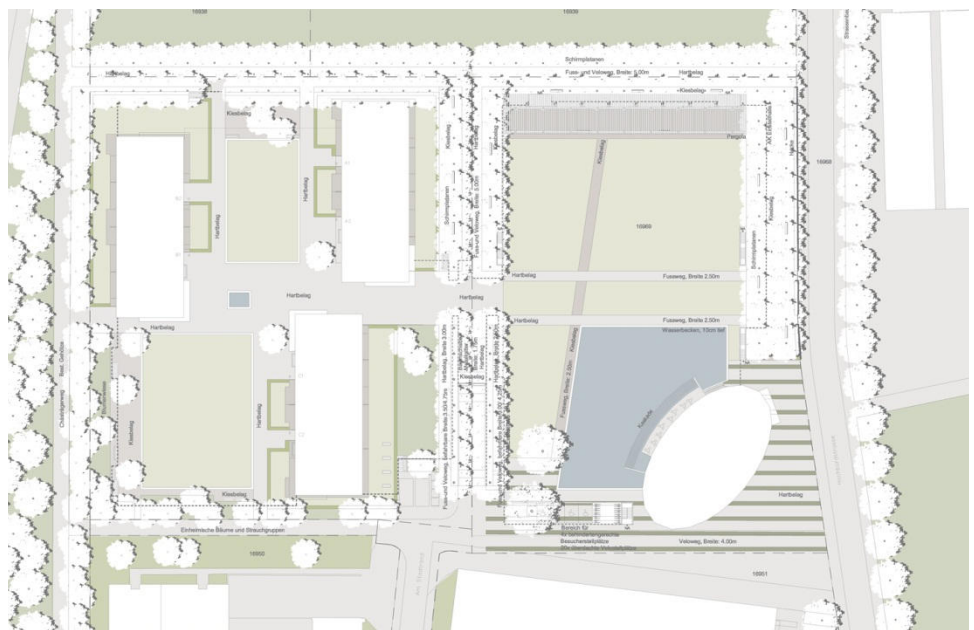
Fall 3 Auf maximal 10% der bebaubaren Fläche können Vertiefungen (Fundamentverstärkungen, Lift- und Pumpenschächte, etc.) ohne Tiefeneinschränkung unter den Mittelwasserspiegel bewilligt werden, sofern diese den Grundwasserdurchfluss lokal nicht wesentlich beeinträchtigen.



Fall 5 Sofern zur Foundation eines Hochhauses (Gebäudehöhe über 25 m) erforderlich, kann bis zu 10% der durchschnittlichen Mächtigkeit des durchflossenen Grundwasserleiters unter dem mittleren Grundwasserspiegel entfernt werden.

2.5. Freiraum

Da das Grundstück in einer Zentrumszone liegt, sind die adäquaten Aussenraumtypologien von urbanem Charakter. Neben einer leistungsfähigen Infrastruktur sind qualitativ hochstehende Freiräume wichtig für die Attraktivität der Umgebung und Identifikation der Bewohner mit dem Quartier.



Richtprojekt Umgebung, w + s Landschaftsarchitekten BSLA, Solothurn

Erschliessung

Als Solitär soll der JABEE TOWER mittels einer Platzfigur freigespielt werden. Diese bildet einen repräsentativen Zugang und erlaubt die Verbindung der Strassen „Am Stadtrand“ und Hochbordstrasse. Die Erschliessung für den Langsamverkehr und Fussgänger ist mit geeigneten Wegeverbindungen an die bestehenden Strassen- und Wegenetze angeschlossen. Das Wegenetz wandelt sich zu einer internen Erschliessung und verbindet schliesslich die Überbauungen Feldmann Park und JABEE TOWER miteinander. Entlang der nördlichen Parzellengrenze wird eine Querverbindung für Fussgänger von der Hochbordstrasse bis zum Chästrägerweg geschaffen. Eine Esplanade mit schirmförmig geschnittenen Bäumen, umrahmt die Überbauungen Feldmann Park und JABEE TOWER und weitet sich im Norden zu einem Quartierplatz aus. Dieser Aufenthalts- und Begegnungsort für Anwohner und Bevölkerung ist zum Teil mit einer Pergola überdacht.

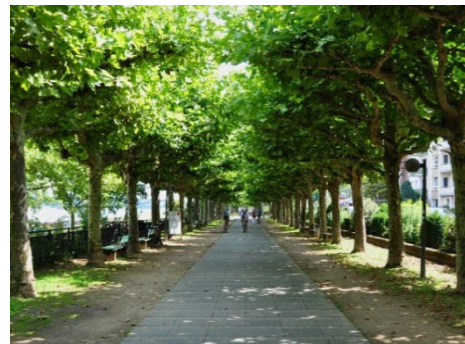
Park – Grünraum für Anwohner und Bevölkerung

Die weitere Fläche des Grundstücks wird als öffentliche Parkanlage ausgebildet. Von der Hochbordstrasse mittels sichthoher Hecke räumlich getrennt, bietet dieser Park Raum für Erholung, Freizeit und soziale Interaktion für Anwohner und Bevölkerung. Die Grosszügigkeit und Durchgängigkeit des Grünraumes ist von hoher Bedeutung. Als Parkteppich legt sich die Grünfläche über die gesamte Anlage. Sie ist so gewählt, dass sie je nach Unterhaltsaufwand und Schnittregime Spielrasen oder Blumenwiese ist, und so flexibel auf die Nutzeransprüche reagieren kann. Zusammen mit dem Platz bildet der Park den grosszügigen, gemeinsam nutzbaren Freiraum. Umrahmt und zugleich miteinander verbunden werden die Überbauungen Feldmann Park und JABEE TOWER nun mit einer Esplanade. Diese ist mit einem Baumdach überstellt und weist einen hohen Wiedererkennungswert- und Orientierungswert auf. Eine grosszügige Wasserfläche bildet den Übergang vom Platzbereich zur Parkanlage.

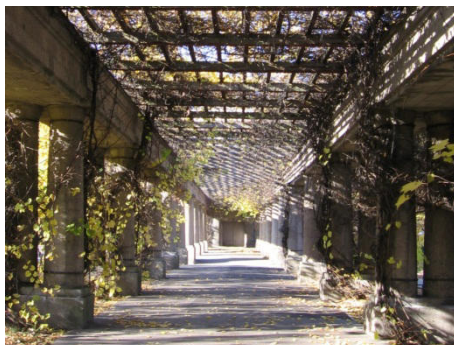
Referenzbilder



Baumdach



Esplanade



Pergola



Pergola

3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

3.1. Allgemeine Bestimmungen

Zweck

Ziffer 1.1

Der private Gestaltungsplan JABEE TOWER bezweckt gemäss BZO Dübendorf sicherzustellen, dass eine Überbauung realisiert wird, die bezüglich ortsbaulicher Eingliederung, urbanem Charakter, Erschliessung und Nutzung, sowie ökologischer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit qualitativ hochstehend ist.

Geltungsbereich

Ziffer 1.2

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kat. Nr. 16969 mit einer Fläche von gesamthaft 10'036 m².

Bestandteile

Ziffer 1.3

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan im Massstab 1:500. Die Bestimmungen nehmen Bezug auf den Plan. Die Planlegende ist unterteilt in Inhalte mit Vorschriftscharakter („Festlegungen“) sowie in solche mit erläuterndem Charakter („Informationen“). Der vorliegende Planungsbericht dient der Stadtbehörde Dübendorf und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Vorgehendes Recht und Verhältnis zur Bauordnung

Ziffer 1.4

Für die Beurteilung der Baubewilligung ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige BZO massgebend, soweit nicht kantonales Recht (insbesondere das kantonale Planungs- und Baugesetz) oder Bundesrecht vorgeht. Grundsätzlich orientiert sich das bauliche Konzept an den Vorgaben der BZO Dübendorf. Es sind keine Abweichungen von den Bestimmungen der Regelbauweise erforderlich. Die BZO 1996 mit den seitherigen Änderungen bildet die Basis des Gestaltungsplans. Bei einer allfälligen Revision dieser BZO sind die Auswirkungen auf den Gestaltungsplan zu prüfen und bei Bedarf Übergangsbestimmungen festzulegen.

3.2. Bau- und Nutzungsvorschriften

Gebäude

Ziffer 2.1

Die Lage des Gebäudes auf dem zu überbauenden Grundstück wird auf dem zugehörigen Plan mittels Festlegung der maximal zulässigen Mantellinie bestimmt. Das Gebäude muss vollständig innerhalb dieses Baubereichs errichtet werden. Die festgelegte Höhenkote darf nicht überschritten werden, ausgenommen sind technische Aufbauten. Bezüglich Lage und Abmessung wird für die Detailplanung ein Projektierungsspielraum offen gehalten.

Höhenkote

Ziffer 2.2

Zur Klärung der Randbedingungen für die künftige Projektierung und zur Erleichterung des Vollzugs ist es zweckmässig, im Gestaltungsplan den massgebenden gewachsenen Boden verbindlich festzulegen. Das Terrain ist weitgehend flach.

Hochhaus

Ziffer 2.3

Das Vorhaben hat die Bebauung des Grundstücks mit einem solitären Hochhaus zum Ziel und muss deshalb die Anforderungen nach § 284 PBG erfüllen:

§ 284 PBG Hochhäuser

- 1 Hochhäuser müssen verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung ortsbaulich einen Gewinn bringen oder durch die Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein.
- 2 Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.
- 3 Die Ausnützung darf nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein; eine Ausnahme ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen.
- 4 Die Nachbarschaft darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden.

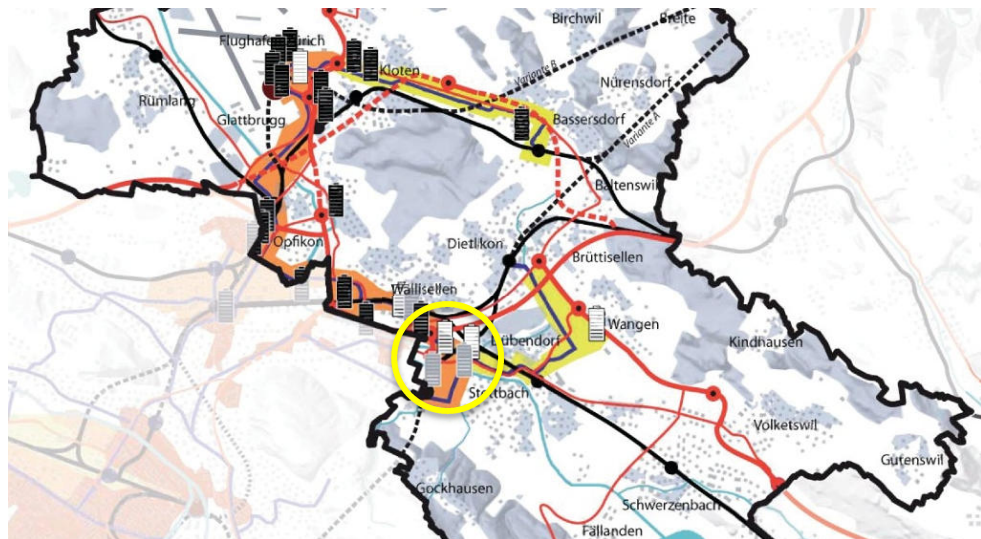
Konzeptionell erfüllt das Richtprojekt die Anforderungen, die detaillierte Nachweise sind im Baugesuchsverfahren zu erbringen.

Ortsbaulicher Gewinn

Durch die Konzentration der gesamten Baumasse auf den südlichen Teil des Grundstücks entsteht eine genügend grosse Fläche für einen Park. Dieser wird der Öffentlichkeit als Treffpunkt, Freizeit- und Erholungsraum zur Verfügung gestellt. Ein solcher Freiraum ist ein wesentlicher Standortvorteil und wichtig für die Identifikation der Anwohner mit dem Quartier.

Fernwirkung

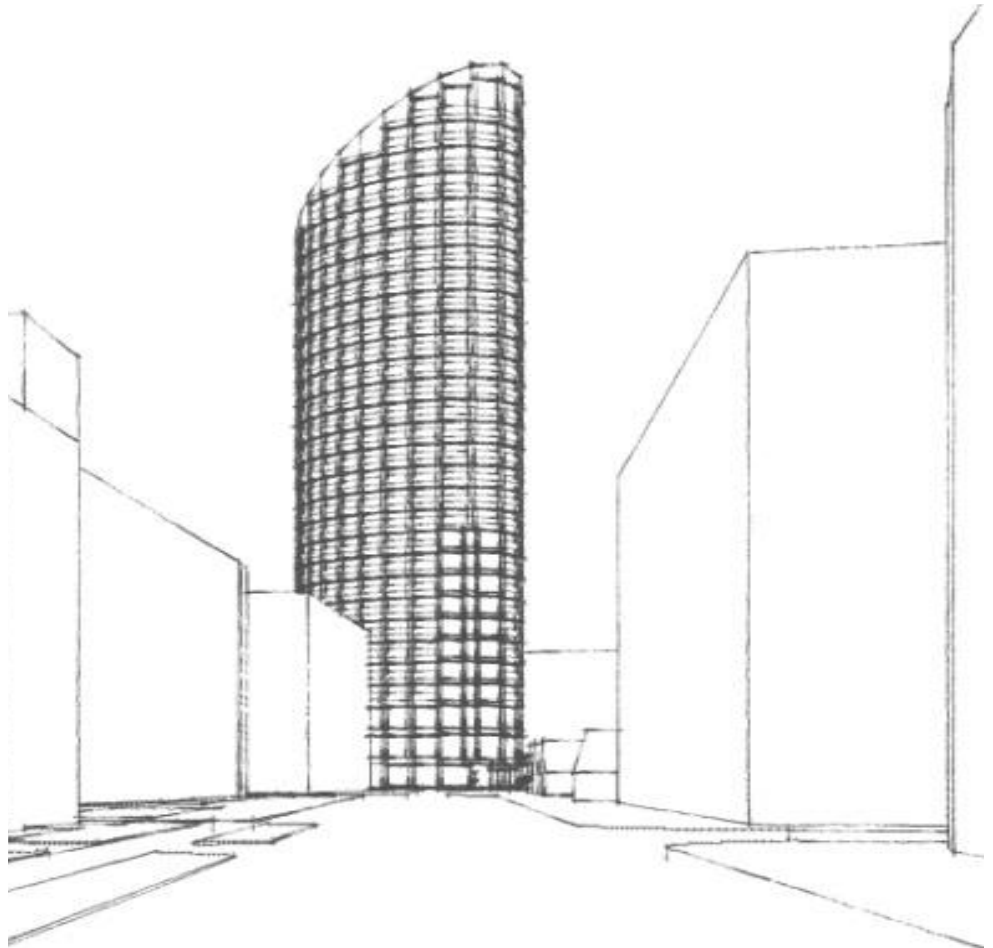
Das Hochbord ist gemäss Richtplanung ein Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung. Das geplante Hochhaus wird in der Fernwirkung den Mittelpunkt des neuen Stadtquartiers Hochbord markieren. Im Zusammenspiel mit dem Glatt-Tower (Glattzentrum) und den geplanten Hochhäusern auf dem Richti- und Zwicky-Areal, wird der JABEE TOWER die Vision „Glatttalstadt“ im Raum Dübendorf / Wallisellen sichtbar machen. Übereinstimmend mit dem Hauptszenario „Hochhaus-Band“ des Zusatzberichtes „Eignungsgebiete für Hochhäuser“ zum Regionalen Raumordnungskonzept Glattal der Zürcher Planungsgruppe Glattal, ist der JABEE TOWER an einem geeigneten Standort für Hochhäuser über 40 m (orange).



Zürcher Planungsgruppe Glattal. Zusatzbericht RegioROK Glattal. Eignungsgebiete für Hochhäuser
Ausschnitt „Themenkarte Hochhaus-Band“, Planpartner AG, 26. Oktober 2011

Nahwirkung

Die schräggestellte ovale Grundform steht im spannungsvollen Kontrast zum überwiegend orthogonalen Strassenraster im Hochbord. So wird einerseits der solitäre Charakter des Hochhauses betont, andererseits wird das Grundstück räumlich klar gegliedert. Es entsteht ein Vorplatz zum Hochhaus, der durch die publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss belebt wird. Das Oval wird senkrecht zur Industriestrasse angeschnitten. Mit dieser Massnahme nimmt das Hochhaus in der Nahwirkung Bezug auf das Strassenraster und schliesst somit die Industriestrasse räumlich ab.



Ansicht Industriestrasse

Architektonisch sorgfältige Gestaltung, Fassadengliederung

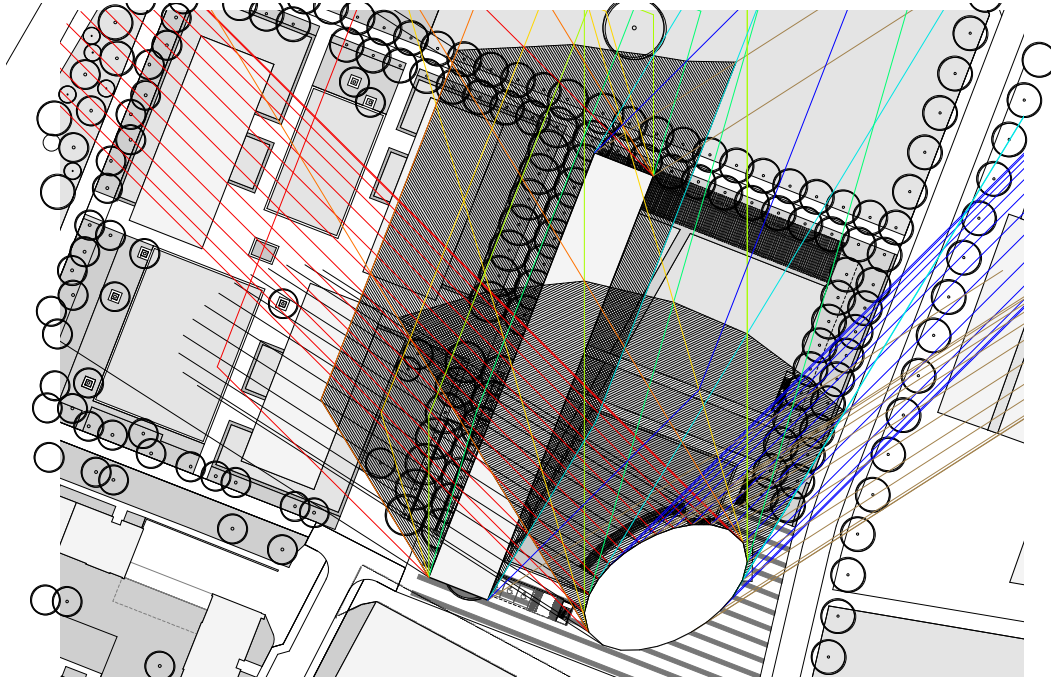
Die architektonische Form ist in den Grundzügen bestimmt. Die Materialisierung und detaillierte Ausgestaltung der Fassade sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bestimmt. Absehbar ist, dass das prägnante Volumen nach einer möglichst zurückhaltenden und homogenen Fassadengliederung verlangt.

Baumasse

Das Richtprojekt (inkl. Besondere Gebäude) hält die erlaubte Baumasse von 7.0 m³ per m² Grundstücksfläche gemäss Zonenreglement ein.

Schattenwurf

Der 2-Stunden-Schatten an mittleren Wintertagen des Richtprojekts wurde aufgezeigt und mit dem des Vergleichsprojekts abgeglichen. Das Vergleichsprojekt ist eine mögliche Überbauung gemäss Zonenreglement, mit einer Gebäudehöhe von 20 m. Für die Nachbargrundstücke wurden keine Defizite gemäss § 30 ABV festgestellt.



2-Stunden-Schatten

Baubewilligungsverfahren

Die Detailgestaltung und alle detaillierten Nachweise sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingehend zu bearbeiten und zu beurteilen.

Dach

Ziffer 2.4

Die Dachform wird nicht festgelegt, da beim Richtprojekt die Abschrägung der oberen Geschosse ein wichtiges Entwurfscharakteristikum ist. Dies wird über eine Kombination von Flachdächern / Terrassen und geneigten Dächern erreicht. Falls Flachdächer ausgeführt werden, sollen diese zwecks Verbesserung des Mikroklimas und der verzögerten Ableitung des Regenwassers begrünt werden; vorbehalten sind die Bestimmungen zu technischen Aufbauten.

Nutzweise

Ziffer 2.5

Im überhohen Erdgeschoss sollen zur Belebung des Areals publikumsorientierte Nutzungen angeordnet werden. Im Baubewilligungsverfahren kann abgeklärt werden, ob von Seiten der Stadt Dübendorf Bedarf nach Flächen für quartierbezogene Nutzungen (Kinderkrippen, Spitex, o.ä.) besteht. Alle weiteren Infrastrukturen, sowie die Parkierung werden unterirdisch angeordnet, ausgenommen sind dem Wohnen dienende Nebenanlagen gemäss Art. 38 BO (Abstellräume für Kinderwagen, etc.). Falls ein Bedürfnis nach Erweiterung der Erdgeschossnutzungen besteht, kann dies über die Ausgestaltung eines natürlich belichteten Untergeschosses (Sous-Sol) geschehen.

Die Nutzung der Obergeschosse wird nicht abschliessend definiert. Möglich sind alle Nutzungen gemäss Zonenreglement; im Richtprojekt sind mögliche Regelgrundrisse für Büro-, Hotel- und Wohnnutzung dargestellt.

Wohnnutzung ist in der Zone Z4 gemäss BZO erlaubt, falls der Nachweis erbracht wird, dass sie städtebaulich und wohnhygienisch befriedigend umgesetzt werden kann. Im Erdgeschoss ist aus städtebaulichen Gründen keine Wohnnutzung erlaubt.

Städtebau

Die Quartierstimmung wird durch eine Förderung der Wohnnutzung gehoben. Das Wohnen im Zentrumsgebiet mit direktem Anschluss ans öffentliche Verkehrsnetz (Bahnhof Stettbach, Glattalbahn) ist sehr attraktiv.

Wohnhygiene

Es werden grosszügige und lichtdurchflutete Grundrisse im heute üblichen Ausbaustandard und Grössenmix für Mietwohnungen geplant. Gemäss PBG § 301 ist in Zentrumszonen und bei besonderen Verhältnissen die Ausrichtung der Wohnräume gegen Norden möglich.

Verkehrsbaulinie

Ziffer 2.6

Die Mantellinie für das Hochhaus sieht gegenüber dem Richtprojekt bereits einen angemessenen Projektierungsspielraum vor. Deshalb werden in den Baulinienbereich hineinragende Vorsprünge, wie in § 100 PBG beschrieben, ausgeschlossen.

Unterirdische Bauten und besondere Gebäude

Ziffer 2.7

Mantellinie

Die Mantellinie für unterirdische Bauten und besondere Gebäude hält insbesondere den Bereich der Verkehrsbaulinie frei von jeglichen unterirdischen und oberirdischen Bauten. Die Bereiche, welche für allfällige Zusammenschlüsse der Einstellhalle der Überbauung JABEE TOWER mit derjenigen der benachbarten Grundstücke Kat. Nr. 16940, 16939 und 16951 in Frage kommen, werden ebenfalls bezeichnet.

Baumassenziffer

Laut den kantonalen Vorgaben (PBG § 258, ABV § 12f.) wird für die Baumassenziffer sämtlicher oberirdisch umbauter Raum angerechnet, ausgenommen der Raum innerhalb des Witterungsbereichs unter vorspringenden freitragenden Bauteilen. In der BZO Dübendorf sind keine spezifischen Regelungen für besondere Gebäude, wie unter ABV § 13 beschrieben werden, vorgesehen.

Nutzweise

Besondere Gebäude gemäss BZO sind nur erlaubt, soweit sie zur Gestaltung des öffentlichen Parks beitragen oder der Sicherheit und dem Brandschutz der unterirdischen Bauteile dienen. So können etwa die Notausgänge der Einstellhalle eingehaust werden, um Vandalismus vorzubeugen und um den privaten Charakter der Einstellhalle zu betonen. Nicht erlaubt wären hingegen Containerunterstände oder Geräteschuppen, weil sie als Zweckbauten nicht zur Aufenthaltsqualität oder besseren Funktionalität des öffentlichen Raums beitragen und deren Nutzungen ebenso gut unterirdisch platziert werden können. Die benötigten witterungsgeschützten Veloabstellplätze für Besucher und Kunden müssen abhängig von ihrer Bauweise ebenfalls als besondere Gebäude angerechnet werden und sind deshalb ebenfalls in der Aufzählung enthalten.

Flächenbeschränkung

Gemäss Art. 35 der BZO Dübendorf ist die Fläche für besondere Gebäude auf 5% der Grundstücksfläche beschränkt. Entsprechend der Grundstücksfläche wäre das ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 502 m², das sehr stark wahrnehmbar wäre und den Park massgeblich prägen würde. Deshalb wird die Fläche je besonderes Gebäude auf 50 m² beschränkt, um so den untergeordneten Charakter der besonderen Gebäude zu betonen. Die Pergola soll konstruktiv so ausgeführt werden, dass sie nicht als besonderes Gebäude gilt (siehe Ziffer 3.3).

Energiestandard

Ziffer 2.8 Innerhalb des Gestaltungsplans gelten verschärfte Energievorschriften. Es wird deshalb festgeschrieben, dass das Gebäude mit dem Minergie®-Label zu zertifizieren ist.

3.3. Freiraum

Grundsatz

Ziffer 3.1 Der Gestaltungsplan umschreibt das zu erreichende Ziel. Die konkrete Ausgestaltung ist im Richtprojekt von w + s Landschaftsarchitekten BSLA, Solothurn dargelegt. Es wird Wert auf eine repräsentative Gestaltung gelegt, welche die sozialen Anliegen der Anwohner berücksichtigt und die funktionalen Anforderungen effizient umsetzen kann.

Öffentlicher Park

Ziffer 3.2

Nutzung

Da der Park öffentlich zugänglich ist, hat er sowohl den Bedürfnissen der Anwohner wie auch der Öffentlichkeit Rechnung zu tragen. Es sind Spielflächen für das jüngere Publikum und Familien vorgesehen, aber auch Ruhe- und Erholungszonen im Sinne einer grünen Oase im verdichteten Industrie- und Gewerbequartier Hochbord.

Sicherheit

Parkgestaltung, Beleuchtungskonzept und Nutzungskonzept sorgen für eine breite Akzeptanz bei der Bevölkerung. Durch die publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss des JABEE TOWERs wird auch ausserhalb der Bürozeiten eine gewisse soziale Kontrolle gewährleistet. Die Grundeigentümerin erarbeitet mit der Stadt Dübendorf ein Sicherheitskonzept um Vandalismus und Nachtruhestörungen zu verhindern.

Bepflanzung

Im Sinne einer räumlichen Akzentuierung der Park- und Platzanlage werden standortgerechte Pflanzenarten verwendet. Zur Bildung eines Baumdaches über der Esplanade, werden Baumarten mit schirmförmig geschnittenen Baumkronen vorgesehen. Ansaaten werden anhand ihrer Nutzung und ökologischen Aspekte ausgewählt.

Erstellung und Unterhalt

Der Park entsteht an der Stelle, wo die gemeinschaftliche Anlage im ursprünglichen Quartierkonzept des Quartierplans vorgesehen war. Der Park wird dauerhaft öffentlich zugänglich sein und wohl als einziger grösserer Freiraum für das ganze Quartier nutzbar sein. Aus diesem Grund liegt ein übergeordnetes öffentliches Interesse vor, welches eine finanzielle Beteiligung der Stadt rechtfertigt. Die Behörden der Stadt Dübendorf werden frühzeitig in den Gestaltungsprozess miteinbezogen. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens wird in einer Vereinbarung festgehalten, dass die Grundeigentümerin die Kosten für Erstellung und den baulichen Unterhalt trägt, während die Stadt Dübendorf für den betrieblichen Unterhalt aufkommt. Eine Abtretung der Landfläche kommt für die Bauherrschaft nicht in Frage.

Ziffer 3.3

Pergola

Der Baubereich für die Pergola umfasst eine Fläche von ca. 770 m², besondere Gebäude in dieser Grösse werden unter Ziffer 2.7 der Bestimmungen jedoch ausgeschlossen. Deshalb wird festgelegt, dass primär eine erstellt werden soll und keine geschlossene Überdachung. Falls aber Teilbereiche dennoch als geschlossene Konstruktionen ausgeführt werden, gelten nach wie vor die kommunalen und kantonalen Vorschriften für die Berechnung der Baumasseziffer und die Bestimmungen des Gestaltungsplans zu den besonderen Gebäuden (Ziffer 2.7). Die Planung und Materialisierung der Pergola sind mit der Baueingabe einzureichen.

Referenzbeispiele zur Auslegung der Bestimmung:



Die Konstruktion ist zwar witterungsdurchlässig und weist nach oben einen Öffnungsanteil von über 50% auf, ist aber auf mindestens zwei Seiten raumbildend abgeschlossen. Eine Konstruktion dieser Art könnte mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² als besonderes Gebäude, das zur Gestaltung des öffentlichen Parks dient, innerhalb der Baulinie für besondere Gebäude gebaut werden.

Die festgelegte Höhenkote von 439.00 m.ü.M bestimmt die maximale Höhe der Pergola im Einklang mit dem geplanten Baumbestand. Der Verkehrsbaulinienbereich ist von der Bebauung ausgenommen.



Der Witterungsbereich dieser Konstruktion muss an die Baumassenziffer angerechnet werden, weil über 50% der Dachfläche geschlossen ist.

3.4. Gestaltung

Grundsatz

Ziffer 4.1

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine «besonders gute» Gesamtwirkung zu erreichen ist. Diese Gestaltungsqualität sicherzustellen ist Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren. Die nicht abschliessenden Kriterien für diese Anforderung sind in § 71 PBG umschrieben. Das Richtprojekt erfüllt diese Voraussetzungen.

Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung

Das Hochhaus JABEE TOWER fügt sich als Solitär gut in die in Entwicklung stehende Umgebung ein. Die Volumetrie wurde im städtebaulichen Modell ausführlich getestet.

Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck

Die kubische Gliederung und der architektonische Ausdruck können in dieser Stufe noch nicht beurteilt werden. Es wird eine ökonomisch und gestalterisch befriedigende Fassadenlösung angestrebt. Mit einer homogenen Fassadengestaltung soll die Geometrie des Gebäudekörpers betont werden.

Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden peripher und nahe der Grundstückszufahrt angeordnet. Die Freiflächen fallen durch die Konzentration der Baumasse auf ein Solitär-Hochhaus sehr grosszügig aus. Es werden keine Restflächen geschaffen. Auf die Bedürfnisse der Anwohner und Bevölkerung wird Rücksicht genommen.

Wohnlichkeit und Wohnhygiene

Der freigespielte Baukörper und die grosszügigen Öffnungen sorgen für ein spektakuläres Wohngefühl für ein urbanes Publikum. Durch die ovale Geometrie entstehen spannende Raumfolgen, die durch die funktionalen Grundrisse trotzdem gut nutzbar sind. Die Flächen und der Wohnungsmix entsprechen dem heutigen marktüblichen Standard für Mietwohnungen.

Verkehrslösung

Das Grundstück ist gut ins Wegnetz eingebunden und es wird eine attraktive, querende Verbindung gemäss Richtplanung und Quartierplan ausgestaltet. Zweiradabstellplätze in der Tiefgarage werden in genügender Anzahl bereitgestellt. Die Tiefgaragen-Zufahrt wird nahe der Einmündung platziert, damit das Areal autofrei sein wird. Die Parkieranlagen werden unterirdisch erstellt. Die Tiefgarage wird übersichtlich und zweckmässig organisiert.

Art und Grad der Ausrüstung

Die Wohnungen verfügen über eine grosszügige Anzahl von Nasszellen und Nebenräumen. Diese werden nach dem heute üblichen Standard für Mietwohnungen für eine mittelständische Bewohnerschaft ausgestattet. Die Energieversorgung entspricht den erhöhten Anforderungen gemäss Minergie-Standard und bewirkt so eine Reduktion der Betriebs- und Nebenkosten. Für individuellen Wohnkomfort ist jede Wohnung mit einem Reduit ausgestattet. Dieses bietet zusätzlichen Stauraum, und enthält das wohnungseigene Lüftungsgerät.

Richtprojekt

Ziffer 4.2

Zur Vereinfachung des Vollzugs gilt als Beurteilungsstandard das Richtprojekt. Allfällige Verbesserungen sind zu unterstützen, Verschlechterungen hingegen sind abzulehnen.

3.5. Erschliessung

Zu- und Wegfahrt

Ziffer 5.1

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Strasse «Am Stadtrand» innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereiches. Bei der Anordnung der Zufahrt sind die technischen Anforderungen gemäss der Verkehrssicherheitsverordnung zu beachten. Weil im Gestaltungsplan der Überbauung auf dem benachbarten Grundstück Kat. Nr. 16940 die Zu- und Wegfahrt an der gleichen Stelle vorgesehen ist, ist es sinnvoll eine gemeinsame Rampe zu den jeweiligen Einstellhallen zu bauen. Der Baubereich für diese Rampe auf der Grundstücksgrenze ist im Situationsplan dargestellt.

Parkierung

Ziffer 5.2

Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen

Die Anzahl der Abstellplätze errechnet sich aufgrund des gewählten Nutzungsmix mittels der jeweils gültigen Parkplatzvorschriften. Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze ist gemäss Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze Stadt Dübendorf die Gesamtnutzfläche (GNF) relevant. Mit dem Richtprojekt JABEE TOWER könnte bei reiner Wohnnutzung in den Regelgeschossen folgende GNF realisiert werden:

	Wohnen	Publikumsorientierte Nutzung
Untergeschoss		406
Erdgeschoss		666
26 Regelgeschosse	19067	
1. - 5. Dachgeschoss	1933	
Total GNF	21000	1072

Gemäss Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf (Art. 5 Gebiet Hochbord) sollte also folgende Anzahl Abstellplätze erstellt werden:

Wohnen	21000	m ² GNF
Min. 1 PP / 110 m ² GNF	191	
Max. 1 PP / 90 m ² GNF	233	
Besucher 1 PP / 700 m ² GNF	30	
Publikumsorientierte Nutzung	1072	m ² GNF
Min. 1 PP / 2500 m ² GNF	0	
Max. 1 PP / 105 m ² GNF	10	
Min. 3 PP / gewerbl. genutztes Gebäude	3	

Dies ergibt einen minimalen Bedarf von 224 Parkplätzen, welche nur in einer unterirdischen Einstellhalle angeordnet werden dürfen. Weil bei Wohnnutzung ebenfalls Abstellräume und genügend Veloabstellplätze realisiert werden müssen, wird die Anzahl Parkplätze über die Grösse des Grundstücks begrenzt. Im Richtprojekt JABEE TOWER, Grundriss Einstellhalle werden nur 175 PP nachgewiesen. Mehr als ein Untergeschoss ist wegen den hydrogeologischen Verhältnisse nicht möglich. Daraus folgt, dass die reine Wohnnutzung nur möglich wäre, wenn für die fehlenden Abstellplätze gemäss kommunaler Fahrzeugabstellplatzverordnung eine Ersatzgabe geleistet wird, oder der Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen mittels eines höheren Gewerbe-/ oder Büroanteil in den Regelgeschossen reduziert wird.

Für das Gebiet Hochbord und Gewerbenutzung ist in der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf die Berechnung der erlaubten Anzahl Parkplätze bereits der guten ÖV-Erschliessung angepasst. Die maximal zulässige Anzahl Parkplätze für «Andere Nutzungen» als Wohnen entspricht der Güteklasse A.

In der kantonalen Vorprüfung (Kap. Lufthygiene) wird jedoch verlangt, dass die Anzahl Parkplätze in Anwendung der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ (Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 2007) bestimmt wird. Da die Haltestelle Zürich-Stettbach weniger als 500 m von JABEE TOWER entfernt ist, kommt auch beim Wohnen die Güteklasse A für die ÖV-Erschliessung zur Anwendung, Dübendorf ist eine Gemeinde des Typs 2.

Grenzbedarf Wohnen	21000	m ² GNF entspricht mGF	
Bewohner 1 PP / 80 m ² mGF	262		
+ 10% der Bewohner-PP	26		
Total Grenzbedarf	289		
Massgeblicher Bedarf (Klasse A, Gemeinde Typ 2)			
Bewohner min. 40%	105		
Bewohner max. 60%	157		
Besucher min. 30 %	8		
Besucher max. 45 %	12		
Parkplätze Wohnen minimal	113		
Parkplätze Wohnen maximal	169		
Grenzbedarf publikumsorientierte Nutzung			
Beschäftigte 1 PP / 80 m ² mGF	1072	m ² GNF entspricht mGF	
Kunden 1 PP / 100 m ² mGF	13		
Total Grenzbedarf	11		
	24		
Massgeblicher Bedarf (Klasse A, Gemeinde Typ 2)			
Beschäftigte min. 20%	3		
Beschäftigte max. 30%	4		
Kunden min. 30 %	3		
Kunden max. 45 %	5		
PP publikumsorientierte Nutzung minimal	6		
PP publikumsorientierte Nutzung maximal	9		
Total PP minimal	119		
Total PP maximal	178		

Somit ergibt sich für denselben Nutzungsmix gemäss kantonaler Wegleitung eine maximale Anzahl von 178 Parkplätzen und eine minimale Anzahl von 119 Parkplätzen. Weil unter diesen Voraussetzungen die Einstellhalle des Richtprojekts (175 PP + 2 oberirdische Behindertenparkplätze = 177 PP) nahe der maximal möglichen Anzahl liegt, sind die erforderlichen Abstellräume für eine reine Wohnnutzung unter Reduktion der Anzahl Parkplätze problemlos umsetzbar.

Da der Gestaltungsplan mit der Mantellinie für das Hochhaus gegenüber dem Richtprojekt einen relativ grossen Projektierungsspielraum zulässt und die Nutzweise der Regelgeschosse nicht festgeschrieben wird, soll die maximale Anzahl der Parkplätze entgegen der kantonalen Vorprüfung nicht festgesetzt werden. Weil aber die kommunale Fahrzeugabstellplatzverordnung verglichen mit der kantonalen Wegleitung, dem zu überbauenden Grundstück einen massiv höheren Parkplatzbedarf zuweist, wird in den Bestimmungen festgelegt, dass die Berechnung des Parkplatzbedarfs gemäss der kantonalen „Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen“ zu erfolgen hat.

Im Ausgleich zu einer allfälligen gemeinsamen Entsorgungsanlage auf Kat. Nr. 16940 sollen zwei Behindertenparkplätze für Besucher und Kunden der Wohnüberbauung „Ternary“ auf Kat. Nr. 16940 sowie zwei für JABEE TOWER auf dem Grundstück JABEE TOWER oberirdisch erstellt werden. Es ist sinnvoll, diese geringe Anzahl von Behindertenparkplätzen (insgesamt vier) oberirdisch zu erstellen, weil so für Besucher und Kunden ein behindertengerechter Zugang sowohl zum öffentlichen Park als auch zum Aussenraum der Überbauung „Ternary“ gewährleistet ist, ohne dass der Umweg über die Lifte im jeweiligen Gebäudeinnern gemacht werden muss.

Fahrradabstellplätze für Besucher

In den Bestimmungen wird ausserdem geregelt, dass genügend witterungsgeschützte Zweiradabstellplätze für Besucher und Kunden in der Nähe des Hauseingangs oberirdisch erstellt werden können.

Bewirtschaftung

Laut der kantonalen Vorprüfung, Kap. Lufthygiene soll die Verkehrsumlagerung auf den öffentlichen Verkehr gefördert werden. Deshalb wird festgelegt, dass Parkplätze für Besucher und Kunden einer nutzungsgebundenen und gebührenpflichtigen (degressiv ab der ersten Minute) Bewirtschaftungsform unterliegen müssen.

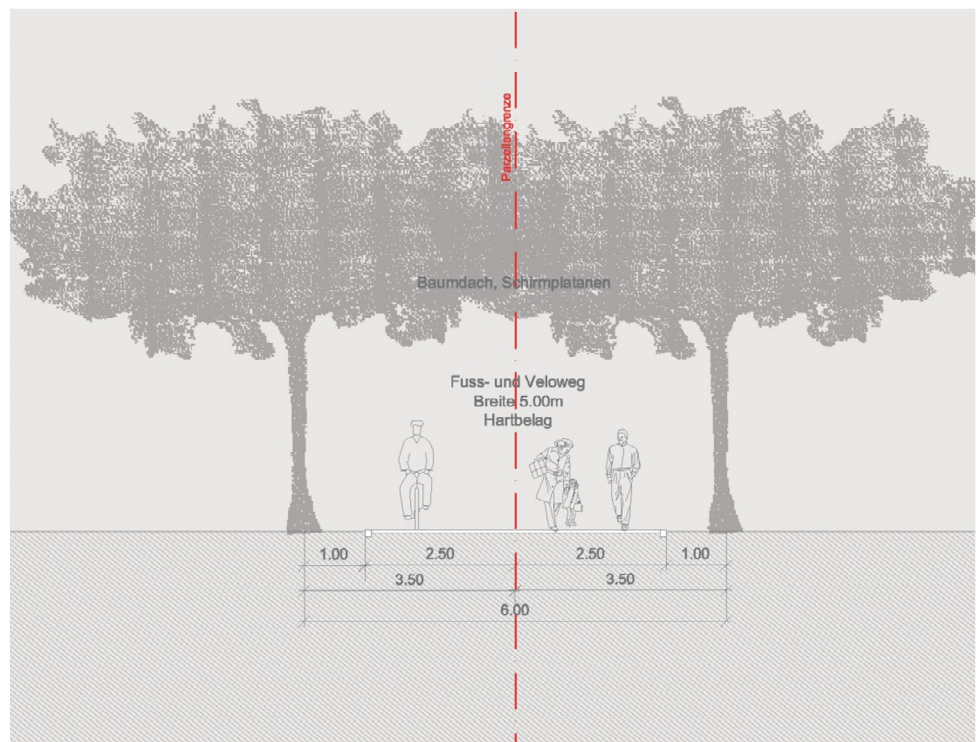
Wege

Ziffer 5.3

Die Richtplanung und der Quartierplan sehen ein relativ dichtes Fuss- und Radwegnetz durch das Hochbord vor. Dieses wird im Gestaltungsplan entsprechend umgesetzt und wo sinnvoll, erweitert. Zwischen den eingetragenen Anschlusspunkten sind dauernd öffentlich zugängliche Fuss- und Radwegverbindungen oder reine Fusswege zu erstellen.

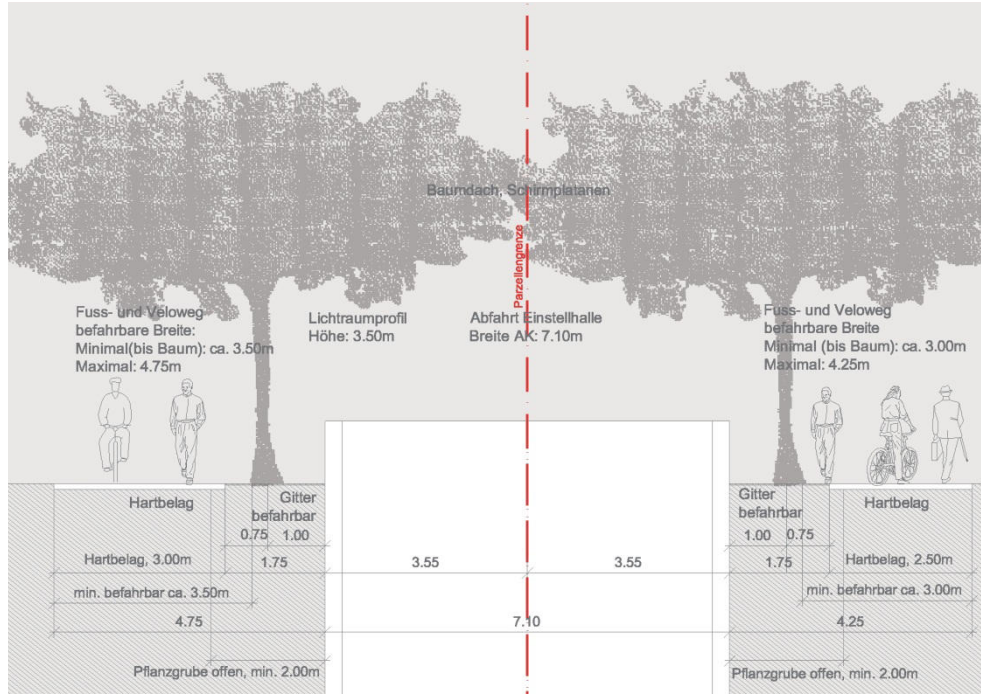
Rittlings auf der nördlichen Grundstücksgrenze wird die im Quartierplan eingetragene Fuss- und Radwegverbindung mit beidseitiger Baumreihe zwischen Chästrägerweg und Hochbordstrasse als vollständige Verbindung ausgeführt. Die betroffenen Grundeigentümer (Kohler Karl Erben und Erbeserben, Stadt Zürich, ADT Innova AG) wurden über das Vorhaben informiert und sind mit der Planung einverstanden (Stadt Zürich unter Vorbehalt).

Das Richtprojekt von w + s Landschaftsarchitekten sieht für diesen Weg folgendes Profil vor:



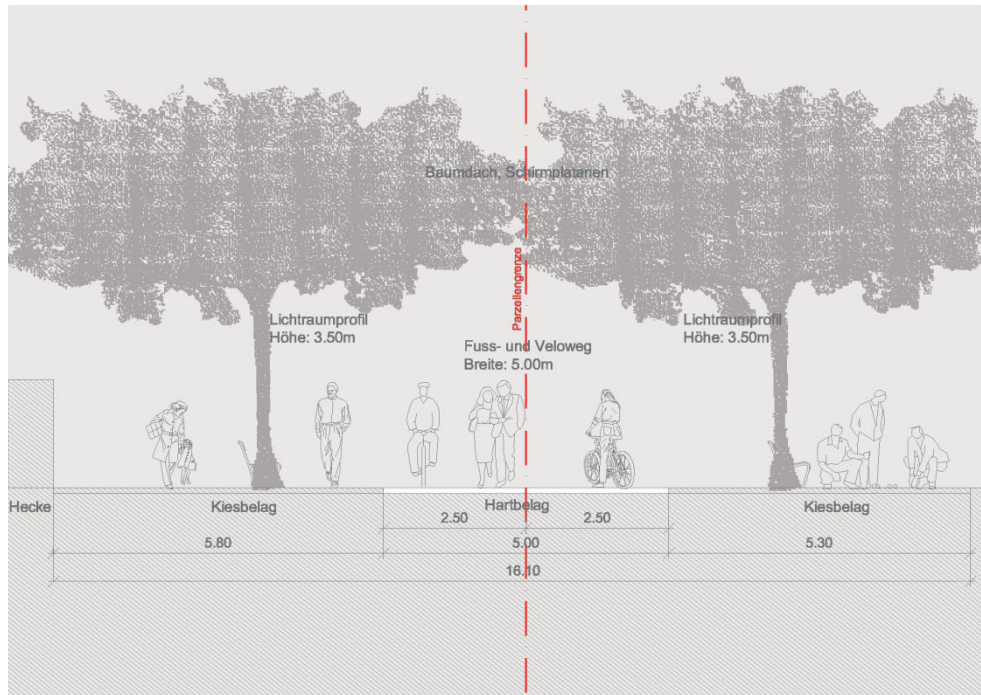
Nördlicher Verbindungsweg

Die Wegverbindung in Nord-/Südrichtung entlang der Grundstücksgrenze zu Grundstück Kat. Nr. 16940 (Wohnüberbauung „Ternary“) wird auf dem südlichen Abschnitt wegen der gemeinsamen Einstellhallenrampe gesplittet. Eine Spur wird mit mindestens 3.00 m Breite (befahrbar bis 3.50 m) ausgeführt, um den Räumungsdienst zu gewährleisten.



Südlicher Abschnitt

Der nördliche Abschnitt wird gemäss den Vorgaben des Quartierplans mit einer Breite von 5.00 m ausgeführt.



Nördlicher Abschnitt

Notzufahrt

Ziffer 5.4

Das Hochhaus ist über den im Plan bezeichneten Notzufahrtsweg (südliche Grundstücksgrenze) und der Hochbordstrasse ausreichend erschlossen. Ein weiterer Notzufahrtsweg am nördlichen Rand des Grundstücks erschliesst den Park bzw. die Pergola und die Notausgänge der Einstellhalle in diesem Bereich. Es wird weiter festgehalten, dass vor Eingabe des Baugesuchs in Zusammenarbeit mit den Rettungsdiensten die Notzufahrt für den öffentlichen Park (soweit erforderlich) definiert werden muss.

Ver- und Entsorgung

Ziffer 5.5

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

Schmutzwasser

Das Hochhaus wird an die bestehende Schmutzwasserleitung an der Hochbordstrasse angeschlossen.

Regenwasser

Es ist zu prüfen, ob eine flächenförmige Versickerung trotz den geologisch ungünstigen Umständen realisiert werden kann. Eine Versickerungsanlage müsste gestalterisch ansprechend in die Parkanlage integriert werden. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, erfolgt die Ableitung des Regenwassers über eine neue Leitung. Die Regenwasserentsorgung ist Bestandteil des mit der Baueingabe einzureichenden Entwässerungskonzeptes. Zu beachten ist die VSA-Richtlinie Regenwasserentsorgung.

Frischwasser

Das Hochhaus wird gemäss Quartierplan von der noch zu erstellenden Wasserleitung DN 200 an der Hochbordstrasse erschlossen. Die Planung der Erschliessung der Grundstücke und der Gebäude erfolgt im Rahmen des Detailprojekts in Absprache mit der Wasserversorgung und der Feuerwehr.

Elektrizität

Das Konzept der Glattwerk AG sieht vor, das Gebiet Hochbord vollständig von der neuen Messstation Hochbord aus zu versorgen. Dazu müssen in Ergänzung zu den bereits bestehenden, weitere Transformatorenstationen gebaut werden. Auch auf dem zu überbauenden Grundstück ist ein Transformator zu erstellen. Dieser ist auf das Hochhaus abgestimmt zu platzieren. Die Leitungen und Anlagen sind gegenüber der Glattwerk AG und der Grundeigentümerin rechtlich zu sichern.

Abfallentsorgung

Die Entsorgungseinrichtungen werden nahe der Einfahrt der Einstellhalle angeordnet. Angesichts der erwarteten Menge der zu entsorgenden Abfälle sind unterirdische Entsorgungslösungen zu erstellen. Die Stadt Dübendorf favorisiert ein System mit unterirdisch angeordneten Presscontainern. Es wird eine gemeinsame Lösung mit der geplanten Wohnüberbauung auf Grundstück Kat. Nr. 16940 angestrebt, analog der gemeinsamen Einstellhalleneinfahrt. In diesem Fall wäre es auch möglich, dass die Entsorgungseinrichtungen vollständig auf dem Grundstück Kat. Nr. 16940 zu liegen kommen.

Behindertengerechtes Bauen

Ziffer 5.6

Am 1. Januar 2009 hat der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) die neue Norm SIA 500 „Hindernisfreie Bauten“ in Kraft gesetzt. In Bauten mit bereichsweise unterschiedlichen Nutzungen hat die Zuordnung zu den einzelnen Kategorien differenziert für die einzelnen Bereiche zu erfolgen. Für eine öffentlich zugängliche Nutzung (Bsp. Gastronomie, Hotel) gilt die allgemeine Zugänglichkeit und Nutzbarkeit insbesondere für Personen mit einer Körper-, Seh- oder Hörbehinderung, ohne dass die Hilfe Dritter in Anspruch genommen werden muss. Das Konzept für den Wohnbereich umfasst die rollstuhlgerechte Erreichbarkeit der Wohnungen und die Eignung der Wohnungen für alle Besucher, allenfalls mit Hilfe Dritter. Es gilt zusätzlich das Prinzip der Anpassbarkeit des Wohnungsinnern. Als anpassbar gelten Bauten, welche die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte nachträgliche Anpassung an individuelle Bedürfnisse mit geringem baulichem Aufwand erfüllen.

Die Hindernisfreiheit ist bei einem zeitgemässen Ausbaustandard heutzutage meistens gewährleistet und kommt auch Menschen mit sonstiger eingeschränkter Bewegungsfreiheit zu Gute, wie z.B. Eltern mit Kinderwagen oder Reisenden mit Gepäck.

3.6. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Ziffer 6.1

Der private Gestaltungsplan JABEE TOWER tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

4. Auswirkungen

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird Folgendes erreicht:

Ortsbauliche Aspekte

Es entsteht ein Zentrum für den neuen Stadtteil Hochbord. Das Hochhaus ist sorgfältig in die Nahumgebung eingebettet und steht als Solitär am richtigen Ort. Mit dem Gestaltungsplan wird die Überbauung des Grundstücks mit einem gestalterisch anspruchsvollen Konzept im Sinne einer verdichteten Siedlungsentwicklung gegen innen baurechtlich gesichert.

Bebauung und Nutzung

Das Hochhaus und der zugehörige Park schaffen als urbane Typologien die Voraussetzung für ein lebendiges Quartier. Die Mischnutzung mit einem hohen Wohnanteil sorgt für eine ausgewogene Nutzung der Infrastruktur. Die hervorragende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist ein entscheidender Standortvorteil.

Freiraum

Mit dem Park entsteht ein Aussenraum, der die Aufenthalts- und Lebensqualität im ganzen Quartier steigern wird. Er nimmt das Anliegen des Quartierplans nach einer gemeinschaftlichen Anlage auf und ist sowohl als Erholungsraum wie auch als Bewegungsfläche nutzbar. Öffentliche Aussenräume sind sehr wichtig für die Identifikation der Bewohner mit ihrem Lebensort. Dieser Aspekt ist von grosser Bedeutung, weil durch die Erhöhung der Ausnützung gemäss Quartierplan der Wohnanteil im Hochbord zukünftig stark steigen wird.

Verkehr

Die Nutzung des Baulandes führt zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von Motorfahrzeugen. Dieses ist im Vergleich mit dem Gesamtverkehrsaufkommen jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Umwelt

Die Luft wird nur geringfügig mehr belastet und die Lärmbelastung steigt nicht spürbar.

5. Verfahrensablauf

Ende März 2011	Eingabe des Entwurfs des Gestaltungsplans an die Stadt Dübendorf
April 2012	Beratung im Planungsausschuss des Stadtrats Verabschiedung z. H. Stadtrat
April 2012	Beratung im Stadtrat Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung und öffentliche Auflage
Ende April 2012	Publikation Öffentliche Auflage
20. April – 20.Juni 2012	Öffentliche Auflage Vorprüfung durch ARE und Anhörung Nachbargemeinden / Region
Mitte Juli 2012	Auswertung Einwendungen und Vorprüfung ARE durch die Grundeigentümerin (Bericht zu den Einwendungen)
Ende August 2012	Beratung Einwendungen und Vorprüfung ARE im Planungsausschuss
September 2012	Bereinigung Bericht zu den Einwendungen und entsprechende Anpassung der Planvorlage
Mitte September 2012	Unterzeichnen und Einreichen der überarbeiteten Unterlagen zuhanden Stadtrat zur Zustimmung
Mitte September 2012	Beratung und Zustimmung durch den Stadtrat
Mitte September 2012	Publikation der Zustimmung
Ende September 2012	Rekursfrist / Rechtskraftbescheinigung
Ende Dezember 2012	Genehmigung durch Baudirektion
Anfang Januar 2013	Publikation der Genehmigung und Inkrafttreten