Grünliberale.

Dübendorf, 30. Juli 2026

Privater Gestaltungsplan Neugut Tower

Öffentliche Auflage vom 24. Juli bis zum 22. September 2026

Mitwirkungseingabe

Seitens der Grünliberalen der Stadt Dübendorf danken für die Möglichkeit während der öffentlichen Auflage zum Privaten Gestaltungsplan Neugut Tower Stellung nehmen zu können.

Das Projekt möchte über die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten der vor Kurzem durch den Gemeinderat festgesetzten Ortsplanungsrevision hinaus nochmals mehr Ausnützung beanspruchen. Der städtebauliche Eingriff mit dem geplanten Hochhaus von 60m Höhe ist als bedeutend einzustufen. Dementsprechend sind hohe qualitative Anforderungen an ein entsprechendes Projekt zu stellen.

Für den privaten Gestaltungsplan wurde gemäss den Unterlagen ein Studienauftragsverfahren durchgeführt. Welchen Kriterien dabei besondere Beachtung geschenkt wurde, bleibt unklar. Die Herleitung der städtebaulichen Setzung des L-förmigen Riegels mit starker Eigenverschattung im Aussenraum ist nicht nachvollziehbar. Das vorliegende Gestaltungsplandossier wirkt minimalistisch. Das beigefügte Richtprojekt vermag einige wesentliche Aspekte nicht beantworten. Entsprechende Hinweise finden sich in unseren nachfolgenden Anträgen zur Bereinigung.

Qualitätssicherung

Besonders störend ist, dass für das eigentliche Baubewilligungsverfahren keine konkrete Qualitätssicherung über die Bestimmungen des Gestaltungsplan ermöglicht wird. Die Sicherung von architektonischen und freiräumlichen Qualitäten wird vollumfänglich an die Stadtbildkommission delegiert (Art. 10 Abs. 3) ohne dieser jedoch eine verbindliche Dokumentation der zu erreichenden Qualitäten an die Hand zu geben. Es fehlt eine nachvollziehbare Grundlage für das Ermessen durch die Kommission. Ein Verweis auf das vorliegende Richtprojekt ist unzureichend, da die relevanten Schlüsselelemente des Vorhabens wie beispielsweise Charakter der Aussenraumteile, Umgang mit den Übergängen zu Nachbarparzellen, Gliederung der Gebäude, Gliederung der Fassade, Charakter der Balkone (ausragend oder Loggien) oder der Umgang mit dem Breitibach, bei dem es sich immerhin um ein inventarisiertes Naturobjekt handelt, nur ansatzweise erkennbar sind.

Wir stellen daher die folgenden Anträge auf Bereinigung:

=> Ergänzung der Bestimmungen um ein gestalterisches Leitbild, das als Grundlage für das Ermessen der Stadtbildkommission dient.

=> Verankerung des gestalterischen Leitbilds in Art. 2 Abs. 2 und Ersatz des bisherigen Artikels 2 Abs. 2 durch die folgende Formulierung:

Der private Gestaltungsplan Neugut Tower besteht aus den folgenden verbindlichen Bestandteilen:

a) Bestimmungen inklusive Gestaltungsleitbild

b) Situationsplan im Massstab 1:500

=> Ergänzung des Planungsberichts um eine nachvollziehbare Herleitung der städtebaulichen Setzung

Des Weiteren stellen wir die folgenden Anträge:

Lokalklima

Der Bereich der Unterbauung ist sehr gross (Art. 9) und es wird nur extensive Flachdachbegrünung gefordert (Art. 11) Zudem bleibt unklar, ob auch unter einer PV-Anlage extensiv begrünt werden muss. Des Weiteren werden Dachterrassen im Richtprojekt beschrieben, deren Zulässigkeit jedoch generell und bezüglich möglicher Aufbauten für Beschattungen oder Zugänge nicht geregelt. Die Gesamtheit dieser Vorgaben vermag keinen klaren Umgang mit Aspekten des Lokalklimas wie er in Art. 10 der Bestimmungen verankert ist, erkennen zu lassen. Die Artikel stehen teilweise in Widerspruch zueinander

=> Dachaufbauten notwendig für Beschattung und Zugänge: Regelungen einführen.

=> Flachdach: PV-Pflicht einführen mit extensiver Begrünung auch bei PV-Anlagen

=> ungenügende Regelung und Widersprüche beim Thema Lokalklima sind in den erläuternden Texten zu bereinigen

Aussenraumgestaltung

Im Dossier des Gestaltungsplans findet sich folgende Beschreibung der Aussenräume auf der Innenseite der L förmigen Bebauung:

Zone Natur + Erfahrung

Zwischen Gebäuden und Biotop liegt eine extensive Blumenwiese, durchzogen von Inseln aus Wildstauden und Sträuchern. Hier können Bewohner:innen Natur mit allen Sinnen erleben: Blütenvielfalt, Düfte und saisonale Farbwechsel prägen die Atmosphäre. Die Freiflächen laden zu Aktivitäten wie Picknick, Yoga oder Spielen ein. Möbel aus Holz, Findlinge und Balanciergeräte fügen sich selbstverständlich ein und fördern eine informelle, vielseitige Nutzung.»

sowie

«Zone Mensch + Aufenthalt: Direkt an den Gebäuden sorgen gemähte Wiesenflächen für Übersichtlichkeit und flexible Nutzung. Ergänzende Staudenpflanzungen (z.B. Geranium, Nepeta, Alchemilla) und Baumgruppen (z.B. Feldahorn, Kirsche) schaffen Struktur, Schatten und Aufenthaltsqualität. Kiesflächen fördern Ruderalvegetation und verleihen dem gestalteten Bereich Spontaneität. Sitzplätze, Brunnen und Pflanzbeete schaffen Orte für Begegnung und Gemeinschaft.»

Im Situationsplan und den Bestimmungen besteht entgegen den Beschreibungen, in denen lediglich kleinwüchsige Bäume in Gruppen vorkommen, eine Baumpflanzpflicht. Die dargestellten Bäume im Situationsplan erscheinen dagegen als Einzelbäume. Zudem sind die Flächen direkt beim Gebäude entgegen der Beschreibung im

Richtprojekt Landschaftsarchitektur, Seite 5 als asphaltiert dargestellt. Die Zugangsfläche erscheint zu minimalistisch. Es fehlen ausserdem Abstellmöglichkeiten für Velos bei den Hauseingängen. Die Beschreibung des Aussenraums entspricht nicht den Bestimmungen und Darstellungen im Situationsplan.

=> Die Regelungen für den Zugangsbereich östlich sind hinsichtlich Konsistenz sowie Machbarkeit (Dimensionierung) zu überprüfen und Widersprüche im Dossier zu bereinigen

Umgang mit Erdüberdeckung auf der unterbauten Fläche

Es wird in Art. 15 Abs. 1pauschal eine Erdüberdeckung für Baumpflanzungen von 15m gefordert. Im Situationsplan sind Bäume auf der unterbaubaren Fläche angeordnet, deren Standort ist jedoch wie in Gestaltungsplänen üblich nur schematisch. Es bleibt damit unklar, ob die Erdüberdeckungspflicht auch für den unterbaubaren Bereich gilt und ob das Richtprojekt diesen Anforderungen zu genügen vermag. Den Plänen lassen sich keine Aussagen zu einer Überdeckung der Tiefgarage entnehmen. Die Visualisierung im Richtprojektdossier Architektur Seite 25 zeigt auf der Innenseite des L-förmigen Gebäudes lediglich eine Wiese mit kleinen Büschen. Die dargestellten Bäume befinden sich alle ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters.

=> Verwendung einer eindeutigerer Formulierung bezüglich Überdeckung auf TG und Präzisierung der Regelung bezüglich der Lage von Bäumen.

=> Bereinigung der Widersprüche im Planungsbericht und Richtprojekt hinsichtlich Bäume

Oberflächenabfluss

Bezüglich Oberflächenabfluss findet sich in Art. 17 Abs. 2 lediglich eine qualitative Aussage. Gemäss der Leitlinie zum Umgang mit Regenwasser des kantonalen AWEL ist die Einhaltung einer jährlichen Regenabflussmenge φA von maximal 15%problemlos möglich. Im Rahmen eines Gestaltungsplans können diese Anforderungen erhöht werden und die Vorgabe φA = 0 eingeführt werden.

=> Auflage der Einhaltung von φA gemäss Leitlinie AWEL auf 0 (kein jährlicher Regenabfluss vom Grundstück)

Entsorgung

Es wird eine Containeranlage mit UFC in den Plänen dargestellt. Im Situationsplan wird diese Fläche hingegen als grün eingefärbter "allgemeiner Umgebungsbereich" dargestellt. Diese Darstellung ist irreführend.

=> Zuordnung der Fläche der UFC-Anlage zur Kategorie Zugangsfläche:

Verschattung

Die innere Seite des Gebäude- L ist nach Nordosten ausgerichtet. Es entsteht eine grosse Eigenverschattung durch Hochhaus. Die Balkone des einen Gebäudeteils sind vollständig nach Norden ausgerichtet. Es fehlt sowohl der Nachweis der Verschattung im Planungsbericht wie auch Aussagen zu den Auswirkungen der Verschattung auf den Aussenraum. Im Richtprojektdossier Architektur zeigt die Visualisierung auf Seite 25 eine nicht mögliche Besonnung von Norden her.

=> Verschattung durch Hochhaus: Nachweis erbringen und Umgang damit thematisieren

öffentlich zugängliche Wegverbindung zur Glatt

Im kommunalen Richtplan der Stadt Dübendorf (noch nicht rechtskräftige, aber festgesetzte Version) wird in dem Gebiet die Zugänglichkeit der Öffentlichkeit zur Glatt thematisiert (Öffnung des Givaudan-Areals). Beim vorliegenden Projekt wäre eine öffentlich zugängliche Wegverbindung (d.h. ein privater Weg, den jedoch alle Fussgänger nutzen dürfen) zur Glatt problemlos machbar. Der vorgesehene Zugang durch den Gebäuderiegel ist schlecht auffindbar und wird in der Umsetzung als privat in Erscheinung treten. Seitlich entlang der Grundstücksgrenze im Osten oder gegen den Breitibach sollte daher eine Wegverbindung gesichert werden.

=> öffentlich zugängliche Wegverbindung im Situationsplan sichern. Auffindbarkeit des Weges ab Neugutstrasse sichern (z.B. seitlich im Osten des Baufelds oder entlang Breitibach)

Umgang mit dem Terrain

Im Stadtratsbeschluss zum Gestaltungsplan wird ausgeführt, dass die Höhenkote/Nullniveau aus Hochwasserschutzgründen auf eine bestimmte Höhe gelegt werden musste. Im Richtprojektdossier finden sich jedoch keine Aussagen dazu wie der Anschluss an die Nachbargrundstücke aussieht und wie mit Höhensprüngen umgegangen wird. Es fehlen entsprechende Höhenangaben auf den Nachbarparzellen im Richtprojektdossier. Im Planungsbericht ist ein Höhensprung von 0.9m beschrieben (Seite 27). Der landschaftsarchitektonische Umgang damit ist jedoch nicht nachvollziehbar. Die erwähnte «schiefe Ebene» vor den Gebäuden gegen die Neugutstrasse steht zudem mit der Lage und Zugänglichkeit der Veloständer im Situationsplan im Widerspruch.

=> Es sind in den Bestimmungen der Umgang mit dem Terrain sowie gestalterische Vorgaben dazu zu regeln und der Umgang mit dem Terrain im Richtprojekt aufzuzeigen und im Planungsbericht zu beschreiben

Erschliessung Tiefgarage

Die Erschliessung TG scheint kaum machbar mit einer rechtwinkligen Zufahrt und sehr knappen Länge der Rampe. Ein Nachweis fehlt.

=> Nachweis im Richtprojekt ergänzen

Baumstandorte entlang der Neugutstrasse

Im Planungsbericht werden hochstämmige Bäume an der Neugutstrasse beschrieben (Seite 25) und im Situationsplan sind entsprechende Bäume eingezeichnet. Allerdings stehen die Bäume teilweise fast direkt am unterbaubaren Bereich sowie innerhalb der Verkehrsbaulinie. Sowohl die rechtliche wie auch die tatsächliche Machbarkeit erscheint somit fraglich.

=> Nachweis der Machbarkeit erbringen im Richtprojekt

Kontaktperson für Rückfragen

Nicole Zweifel, Mitglied Gemeinderat und Kommission für Raumplanung und Landgeschäfte, +41 76 317 37 34, nicole.zweifel@gmx.ch