



Stadt Dübendorf

Kanton Zürich

Gestaltungsplan Giessen

Stand:
7. März 2014

Vorschriften


Die Grundeigentümerin:
k-werkstatt Baumanagement AG

Vom Gemeinderat festgesetzt am: - 2. Feb. 2015

Der Präsident:



Der Sekretär:

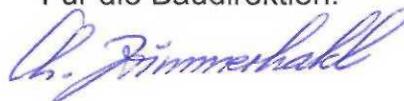


Von der Baudirektion
genehmigt am:

- 9. Juni 2015

BDV Nr. 0683/15

Für die Baudirektion:





Inhaltsverzeichnis**1. Allgemeines**

Art. 1	Zweck	3
Art. 2	Bestandteile, Geltungsbereich	3
Art. 3	Übergeordnetes Recht	3

2. Überbauung / Nutzung

Art. 4	Nutzung, Ausnutzung, Nutzungsaufteilung	3
Art. 5	Baufelder, zulässige Gesamthöhe	4
Art. 6	Koordination Glattalbahn	4
Art. 7	Abstände, Gebäudemasse, Hochwasserschutz	5
Art. 8	Gestaltung	5
Art. 9	Hochhaus	5
Art. 10	Dachgestaltung	6
Art. 11	Reklamen	6

3. Erschliessung

Art. 12	Zufahrten, Parkierung	6
Art. 13	Glattalbahn	7
Art. 14	Langsamverkehr	7

4. Aussenraum

Art. 15	Aussenraum	8
---------	------------	---

5. Lärmschutz

Art. 16	Lärmschutz, Massnahmen	9
---------	------------------------	---

6. Energie / Versorgung / Entsorgung

Art. 17	Energie	10
Art. 18	Abfall	19

7. Etappierung

Art. 19	Etappierung	10
---------	-------------	----

8. Verfahren, Schlussbestimmungen

Art. 20	Inkrafttreten, Änderung	11
---------	-------------------------	----

Die Stadt Dübendorf erlässt gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, insbesondere dessen §§ 83 – 87, den nachstehenden Gestaltungsplan „Giessen“:

1. Allgemeines

Art. 1

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Voraussetzungen für eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige, sowie umweltgerechte Überbauung des Areals „Giessen“ zu schaffen und die Erschliessung sicherzustellen.

Insbesondere sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, für

- eine vielfältige, gemischte Nutzungsstruktur;
- ein städtebaulich und architektonisch gut gestaltetes Merkzeichen (Hochhaus) und eine umweltgerechte, dichte Überbauung;
- die Aufwertung des Glattufers und des angrenzenden Naturschutzobjektes Nr. 2.B.1, Nassstandort Giessen;
- einen attraktiven Platz der Begegnung bei der Bahnhaltestelle Giessen.

Art. 2

Bestandteile

¹ Die Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Vorschriften
- Situationsplan im Mst. 1 : 1'000

Unterlagen zur Information

² Weitere Unterlagen sind der Planungsbericht, die Überbauungsstudie und der Umweltverträglichkeitsbericht mit Beilagen.

Geltungsbereich

³ Der Perimeter umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet der Grundstücke Kat. Nrn. 17055 und 17059.

Art. 3

Übergeordnetes Recht

Soweit die Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die jeweilige Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf.

2. Überbauung / Nutzung

Art. 4

Nutzung

¹ Zulässig sind die Wohnnutzung, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Verkauf, Hotel, Büros sowie Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Bildung, Gesundheit, Sport, etc.

Ausnutzung

² Die bauliche Ausnutzung umfasst insgesamt eine Gesamtnutzfläche (GNF)¹ von maximal 45'000 m².

¹ Gesamtnutzfläche GNF gemäss Art. 39b der Bauordnung

Nutzungsaufteilung: • Wohnanteil	³ Der Wohnanteil beträgt mindestens 50% der Gesamtnutzfläche (GNF).
• Verkaufsnutzungen	⁴ Verkaufsnutzungen sind bis zu einer Gesamtnutzfläche (GNF) von maximal 4'980 m ² zulässig.
Allgemein zugänglicher Platz	⁵ Der allgemein zugängliche Platz mit der Haltestelle Giessen dient der Begegnung. Er ist so zu gestalten, dass die Haltestelle, die Hauszugänge und das Veloparking stufenfrei erreichbar sind.

Art. 5

Baufelder	¹ Oberirdische und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder errichtet werden. ² Verbindungstunnels und –brücken sowie besondere Gebäude können von der Baubehörde auch ausserhalb der Baufelder bewilligt werden, sofern keine wesentlichen öffentlichen Interessen entgegenstehen.
Maximal zulässige Gesamthöhe	³ Die maximal zulässigen Gesamthöhen sind im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 pro Baufeld eingetragen.
Auskragende Baufelder	⁴ Die minimal zulässigen Koten UK Decke bei auskragenden Baufeldern sind im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 pro Baufeld eingetragen
Baufeld allgemein zugänglicher Platz	⁵ Das im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 bezeichnete Baufeld allgemein zugänglicher Platz kann unterbaut werden. Eingeschossige Gebäude sind zulässig, wenn sie die Begegnungsqualität des Platzes zweckmässig unterstützen.
Baubereich Veloparking	⁶ Im Baubereich Veloparking sind öffentliche Bike & Ride Abstellplätze und damit in Zusammenhang stehende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen zulässig. Wenn sich bei der Erweiterung der Glattalbahn zur „GlattalbahnPlus“ via Überlandstrasse zeigt, dass das Bahntrassees das Veloparking tangiert, sind die entsprechenden Abbrüche und Anpassungen vom Eigentümer entschädigungslos vorzunehmen.
Baufeld Vordach	⁷ Im Baufeld Vordach sind transparent gehaltene Vordächer zulässig. Diese dienen der Haltestelle Giessen und dem Bahntrassees als Schutz.

Art. 6

Koordination mit Glattalbahn	¹ Die Überbauung des Gestaltungsplanareals ist mit der Glattalbahn zu koordinieren.
Trasse Glattalbahn	² Das im Situationsplan bezeichnete Trassees der Bahn und der Haltestelle ist für die Bahnanlagen dauernd freizuhalten.

Bauliche Trennung ³ Die Bauten der Glattalbahn und die Bauten der Überbauung sind konstruktiv so zu trennen, dass keine Erschütterungen übertragen werden.

Art. 7

Abstände ¹ Der Gebäudeabstand innerhalb von Baufeldern ist frei, soweit die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen erfüllt werden.

Zusammenbau ² Der Zusammenbau ist innerhalb der Baufelder erlaubt.

Gebäudemasse ³ Gebäudelänge und Gebäudebreite sind frei.
Es kommen keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.

Tiefste Fundationskote ⁴ Die tiefste Fundationskote liegt bei 426.25 m ü. M.
Davon ausgenommen sind auf maximal 10% der bebaubaren Fläche Vertiefungen (Fundamentverstärkungen, Lift- und Pumpenschächte, etc.) ohne Tiefeneinschränkung, sofern diese unter dem Mittelwasserspiegel generell zulässig sind.

Hochwasserschutz ^b Zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes müssen Öffnungen in Bauten bis mindestens zur Kote von 431.20 m ü. M. hochwassersicher ausgeführt werden.

Art. 8

Gestaltung allgemein ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

Fachgutachten ² Der Stadtrat gibt auf Kosten des Gesuchstellers ein Fachgutachten zur Prüfung der ortsbaulichen und architektonischen Qualität des Bauprojektes in Auftrag.

Art. 9

Hochhaus ¹ In dem im Situationsplan definierten Baubereich kann ein Hochhaus gemäss §§ 282 ff PBG errichtet werden. Die maximal zulässige Gesamthöhe ist im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 festgelegt.

² Neben der architektonischen Einordnung ins Nahumfeld, insbesondere in das Basement und den allgemein zugänglichen Platz bei der Haltestelle Giessen, ist die Gesamtkomposition, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung auf die Fernwirkung hin auszugestalten.

³ Im Baubewilligungsverfahren für das Hochhaus ist aufzuzeigen, wie die restliche zulässige Baumasse auf die übrigen Baufelder verteilt wird.²

Art. 10

- Dachgestaltung ¹ Für Hauptbauten sind nur Flachdächer mit maximal 5% Neigung zulässig.
- Dachaufbauten ² Technisch bedingte Dachaufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind erlaubt.
Im Baufeld Hochhaus ist die im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 festgelegte Gesamthöhe einzuhalten.
- Begrünung Flachdächer ³ Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten und besonderen Gebäuden. Mit der Dachbegrünung sind folgende ökologischen Ziele anzustreben: Moos- und Mauerpfefferbestände (kleinere Flächen), wiesenartige Gras-Kräuter-Bestände (grossflächig), wiesenartige Refugien, die auch in Trockenperioden feucht bleiben (kleinflächig im Bereich von Elementen mit genügend Tragkraft).
- Retention ⁴ Zur Verhinderung von Regenwasser-Abflussspitzen sind die begrüneten Dächer mit Retentionsvolumen zu gestalten und mit abflussregulierten Dachwasserabflusssystemen zu versehen.

Art. 11

- Reklamen Reklamen sind als Teil der Architektur aufzufassen und müssen insbesondere auf das Gesamtkonzept des Hochhauses abgestimmt sein.

3. Erschliessung

Art. 12

- Zufahrten ¹ Die Zufahrt erfolgt ausschliesslich über die Giessenstrasse. Die Rampe und der unterirdische Wendeplatz sind dauernd öffentlich zugänglich zu halten.
Die Notzufahrt und die Anlieferung über den allgemein zugänglichen Platz sind zugelassen.
- Parkierung ² Der Mindestbedarf und die zulässige Höchstzahl an Fahrzeugabstellplätzen für Beschäftigte, Bewohner und Kunden resp. Besucher werden aufgrund der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze Dübendorf (Güteklasse B) ermittelt. Für Nichtwohnnutzungen dürfen die Bedarfswerte für Beschäftigte, Kunden bzw. Besucher nicht über den Bedarfswerten gemäss „Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kom-

² Weitere Anforderungen vergleiche § 284 PBG

	<p>munalen Erlassen“, Baudirektion des Kantons Zürich, Oktober 1997, liegen.</p>
Max. Anzahl Fahrzeugabstellplätze	<p>³ Insgesamt sind maximal 440 Fahrzeugabstellplätze zulässig. Die Abstellplätze für Wohnen und Beschäftigte sind von denjenigen für Kunden und Besucher zu trennen.</p>
Bewirtschaftung	<p>⁴ Abstellplätze für Kunden und Besucher sind im Hinblick auf eine Verkehrsverlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel, mit einer lenkungswirksamen Gebührenpflicht ab der 1. Minute zu bewirtschaften.</p>
Etappierung	<p>⁵ Im jeweiligen Baubewilligungsverfahren ist sicherzustellen, dass zu keiner Zeit mehr Fahrzeugabstellplätze zur Verfügung stehen, als gemäss effektiver Nutzung zulässig sind. Dazu hat die Bauherrschaft der Stadt Dübendorf jeweils eine Übersicht über den aktuellen Stand der realisierten und genehmigten Parkplätze einzureichen (Parkplatz-/Nutzungsbilanz).</p>

Art. 13

Glattalbahn	<p>¹ Die Haltestelle Giessen ist in die Gestaltung des allgemein zugänglichen Platzes zu integrieren.</p> <p>² Die Führung des Langsamverkehrs, insbesondere die Querung des Bahn-Trassees, sowie die Lage und Zahl der öffentlichen, der Haltestelle zugeordneten Veloabstellplätze werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt.</p>
-------------	---

Art. 14

Langsamverkehr Wegnetz	<p>¹ Das gesamte Areal ist für den Fuss- und Veloverkehr durchlässig auszugestalten. Die genaue Lage und Zweckbestimmung der im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Wege wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt, längs der Glatt basierend auf dem Freiraumkonzept „Fil Bleu“.</p>
Glattuferweg	<p>² Der Glattuferweg (regionale Radroute) ist im Bereich des Nassstandortes Giessen mit der Realisierung der 1. Etappe auf eine Breite von mindestens 3.50 m auszubauen. Dabei ist die Aufwertung des Glattufers und des Naturschutzobjektes Nr. 2.B.1, Nassstandort Giessen zu berücksichtigen. Gleichzeitig mit der Aufwertung sind die Verlegung des Glattuferweges zu realisieren und der alte Abschnitt des Uferweges entlang der Glatt aufzuheben.</p>
Überführung Ringstrasse	<p>³ Die im Situationsplan bezeichnete Überführung der Ringstrasse hat eine lichte Breite von mindestens 3.0 m aufzuweisen. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Erstellung und Unterhalt sind Sache der jeweiligen Grundeigentümer.</p>

Fuss- und Fahrwegrecht	⁴ Der Stadt ist ein öffentliches Fusswegrecht auf den im Situationsplan bezeichneten Wegverbindungen sowie ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht (Velo und Servicefahrzeuge) für den innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teil des Glattuferweges zu gewähren.
Zweiradabstellplätze	^b Für die Nutzungen der Überbauung ist mindestens 1 Zweiradabstellplatz pro Autoabstellplatz zu erstellen.

4. Aussenraum

Art. 15

Aussenraum Grünraum	¹ Der im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 bezeichnete Grünraum dient als Spiel-, Ruhe- und Erholungsbereich. Er darf nur für den Langsamverkehr und mit einer dem Unterhalt dienenden Notzufahrt erschlossen werden. Die Beläge der Wege sind, mit Ausnahme der Zugänge zur Über- oder/und Unterführung, mit sickerfähigem Material auszugestalten. Besondere Bauten sind zulässig, soweit sie zur Erfüllung des Nutzungszweckes notwendig sind.
Freihaltebereiche	² Die im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 bezeichneten Freihaltebereiche Nassstandort Giessen und Glattufer sind naturnah zu gestalten und zu pflegen. Die Nutzung und Gestaltung Von Nassstandort Giessen und Glattufer muss so erfolgen, dass diese ihre Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen können. Der Freihaltebereich muss von jeglichen Bauten und Anlagen frei sein. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken ist zu gewährleisten.
Lärmschutzwall Grünraum	³ Der im Situationsplan Mst. 1 : 1000 eingezeichnete Lärmschutzwall Grünraum ist als bepflanzter Erdwall auszuführen. Innerhalb der Gewässerabstandslinie sind keine baulichen Lärmschutzanlagen zulässig.
Bereiche für Retention	⁴ Das unverschmutzte Regenwasser aus nicht begehbaren Dachflächen, Platz- und Wegflächen ist möglichst vollständig zu versickern. In den im Situationsplan Mst: 1 : 1'000 bezeichneten Bereichen für Retention sind naturnah gestaltete Retentionsmulden für die Rückhaltung von Meteorwasser anzuordnen, soweit die notwendige Retention nicht auf den Dächern nachgewiesen werden kann. Die genaue Lage und die Ausmasse der Retentionsmassnahmen wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.
Umgebungsplan	^b Mit der ersten Baueingabe ist ein Konzept zur Gestaltung der Aussenräume einzureichen.

Mit jeder Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Dieser beinhaltet insbesondere die für die jeweilige Etappe notwendigen Aussenräume sowie Lage und Ausgestaltung:

- der Erschliessung (Wege, allgemein zugänglicher Platz mit n Beziehung zur Haltestelle, Zweiradabstellplätze usw.)
- des zugehörigen Parkbereiches und der Vorgärten (Freizeitanlagen, Spielfläche, Bepflanzung usw.)
- der zugehörigen Freihaltebereiche
- der Retention und der Dachbegrünung
- der Ver- und Entsorgungsanlagen (Container, Briefkästen, Verteilkästen usw.)
- der Terrainmodellierung und von Stützmauern
- der Beleuchtung

5. Lärmschutz

Art. 16

Lärmschutz

¹ Für die Wohnnutzung sind die Planungswerte (PW), für die übrigen Nutzungen die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe ES III einzuhalten. .

Massnahmen Betriebsräume

² Sämtliche lärmempfindlichen Räume die nicht dem Wohnen dienen sind mit einer regelbaren Betriebslüftung auszustatten (Minergie-Standard: „Komfortlüftung“ mit Frischluftzufuhr, Filtersystem, Wärmetauscher, Abluft; SIA Merkblatt 2003: „Einfache Lüftungsanlage“ mit Zu- und Abluft).

Massnahmen Wohnräume

³ In den Baufeldern Ringstrasse und Überlandstrasse dürfen keine Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Wohnräume direkt zur Ringstrasse und/oder Überlandstrasse angeordnet werden.

Im Baufeld Hochhaus dürfen bis zu einer Kote von 500.00 m ü. M. keine lärmempfindlichen Wohnräume direkt zur Ringstrasse und/oder Überlandstrasse angeordnet werden.

Ab einer Kote von 500 m ü. M. (Höhe Boden) können im Bau-feld Hochhaus lärmempfindliche Wohnräume direkt zur Ringstrasse und/oder Überlandstrasse - nicht aber zur Kreuzung - angeordnet werden, wenn die betreffenden Räume über eine Loggia mit hochschallabsorbierender Untersicht gelüftet werden können. Die Brüstungen der Loggien sind schalldicht auszuführen und die Mindestgrundfläche beträgt 2 x 3 m.

An den übrigen Fassaden und Baufeldern sind Lärmschutzmassnahmen für lärmempfindliche Wohnräume zu treffen, so dass die Summe aller Dämpfungen – bezogen auf den Quellenwert – im offenen Fenster folgende Werte erreicht:

- gegenüber der Überlandstrasse mindestens 25 dB(A),
- gegenüber der Ringstrasse mindestens 24 dB(A),
- gegenüber der Giessenstrasse mindestens 8 dB(A).

Durchgehende Fassadengestaltung gegen die Ring- und Überlandstrasse

⁴ In den Baufeldern Ringstrasse und Überlandstrasse sind die Fassaden gegen die Kantonsstrassen so durchgehend zu gestalten, dass ein optimaler Lärmschutz in den lärmabgewandten Bereichen entsteht. Durchgänge für Wegverbindungen sind so auszuführen, dass der allgemein zugängliche Platz möglichst optimal vor Lärm geschützt wird (hochschallabsorbierende Durchgänge, Lärmschutzwände).

6. Energie / Versorgung / Entsorgung

Art. 17

Energie

¹ Zur Sicherung eines rationellen Energieeinsatzes hat die Überbauung mindestens dem, zum Zeitpunkt der jeweiligen Baubewilligung geltenden Minergie-P-Standard zu entsprechen.

Art. 18

Abfall

Für die Bewirtschaftung der im Gestaltungsplangebiet anfallenden Abfälle sind die notwendigen Einrichtungen zu schaffen. Mit den Baugesuchsunterlagen ist ein Abfallkonzept einzureichen.

7. Etappierung

Art. 19

Etappierung

¹ Die Etappierung ist frei.

² Bei jeder Etappe ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, wie die restlichen zulässigen Bauvolumen verteilt werden können.

8. Verfahren, Schlussbestimmungen

Art. 20

- Inkrafttreten ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung der Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.
- Änderung ² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.