



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan JABEE TOWER Hochbord Dübendorf

**Bereinigte Vorlage gemäss Vorprüfungsbericht
Vorschlag Grundeigentümer**

Bestimmungen

Aufstellung

Von den Grundeigentümern verabschiedet am

Heidi Kummer-Beerstecher

Fritz Beerstecher

Zustimmung

Vom Stadtrat zugestimmt am
Namens des Stadtrats
Der Präsident

Der Schreiber

Lothar Ziörjen

David Ammann

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am
Für die Baudirektion

BDV-Nr.

23. August 2012

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1. Zweck

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

1.2. Geltungsbereich

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

1.3. Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus den vorliegenden Bestimmungen und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 als rechtsverbindliche Bestandteile sowie dem Richtprojekt mit wegleitendem Charakter.

1.4. Vorgehendes Recht und Verhältnis zur Bauordnung

Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten. Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, so gilt die jeweils gültige Bauordnung der Stadt Dübendorf.

2. Bau- und Nutzungsvorschriften

2.1. Gebäude

Innerhalb der ausgewiesenen Mantellinie ist ein Gebäude zu errichten, das die im Plan festgelegte Höhenkote von 534.00 m.ü.M. nicht überschreitet, ausgenommen sind technische Aufbauten.

2.2. Höhenkote

Als gewachsenes Terrain gilt die Höhenkote 434.00 m.ü.M.

2.3. Hochhaus

Konzeptionell erfüllt das Richtprojekt die Anforderungen gemäss § 284 PGB. Alle nötigen Nachweise für die Umsetzung sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

2.4. Dach

Die Dachform ist frei. Flachdächer sind, falls sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten und Liftüberfahrten oder falls die Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie belegt sind.

2.5. Nutzweise

Das Erdgeschoss und natürlich belichtete unterirdische Räume (Sous-Sol) werden mit publikumsorientierten Nutzungen und dem Wohnen dienenden Nebenanlagen gemäss Bauordnung bespielt. Parkierung, Entsorgungseinrichtungen und weitere Infrastrukturen (nutzungsabhängig) werden unterirdisch angeordnet. In den Obergeschossen findet Wohn-, Dienstleistungs- bzw. Hotelnutzung statt.

2.6. Verkehrsbaulinie

Die Verkehrsbaulinien an der Hochbordstrasse und der Strasse „Am Stadtrand“ sind ober- und unterirdisch einzuhalten.

2.7. Unterirdische Bauten und besondere Gebäude

Mantellinie

Unterirdische Bauten und besondere Gebäude gemäss Bauordnung sind innerhalb der Mantellinie für unterirdische Bauten und besondere Gebäude zulässig. Für gedeckte Veloabstellplätze wie unter Art. 5.2. beschrieben, gilt dieselbe Mantellinie. Allfällige Verbindungen mit Einstellhallen der benachbarten Grundstücke Kat. Nrn. 16940, 16939 und 16951 werden im Plan bezeichnet.

Baumassenziffer

Besondere Gebäude und unterirdische Bauteile, die aus dem Terrain herausragen, müssen entsprechend den Regelungen in der Bauordnung und PBG an die Baumasse angerechnet werden.

Nutzweise besondere Gebäude

Besondere Gebäude müssen in Zusammenhang mit der Gestaltung des öffentlichen Park stehen. Sie dürfen weiter Anlagen der Haustechnik / Brandschutz oder Notausgänge zu den unterirdischen Bauten enthalten.

Flächenbeschränkung besondere Gebäude

In der Summe gilt die Flächenbeschränkung gemäss Bauordnung, im Einzelnen darf die Grundfläche je besonderes Gebäude 50.0 m² nicht überschreiten.

2.8. Energiestandard

Das Gebäude ist mit dem Minergie®-Standard zu zertifizieren.

3. Freiraum

3.1. Grundsatz

Der Gestaltungsplan umschreibt das zu erreichende Ziel. Die konkrete Ausgestaltung ist im Richtprojekt dargelegt. Der Freiraum ist so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität, Funktionalität und Repräsentativität als öffentlicher Raum resultiert.

3.2. Öffentlicher Park

Nutzung

Der Park ist öffentlich zugänglich und dient als Erholungsraum für die Anwohner und Bevölkerung.

Sicherheit

Bei der Anlegung und Gestaltung des Parks ist den Sicherheitsbedürfnissen der Anwohner und Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Bepflanzung

Für die Begrünung ist eine standortgerechte Bepflanzung vorzusehen.

Erstellung und Unterhalt

Die Erstellungskosten und der bauliche Unterhalt trägt die Grundeigentümerin. Für den betrieblichen Unterhalt kommt die Stadt Dübendorf auf. Die konkrete Regelung wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens in einer Vereinbarung festgehalten.

3.3. Pergola

Innerhalb des im Situationsplan ausgewiesenen Baubereiches muss eine allseitig offene Pergola errichtet werden. Sie darf die im Plan festgelegte Höhenkote von 439.00 m.ü.M. nicht überschreiten. Die Pergola muss nach oben witterungsdurchlässig ausgebildet werden. Die Überdeckung soll Öffnungsanteil von mindestens 50% aufweisen, wobei die Öffnungen gleichmässig über die gesamte Fläche verteilt sein müssen. Unter diesen Voraussetzungen gilt die Pergola nicht als besonderes Gebäude und muss nicht an die Baumassenziffer angerechnet werden.

4. Gestaltung

4.1. Grundsatz

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

4.2. Richtprojekt

Das Richtprojekt „JABEE TOWER“ von sattlerpartner, architekten + planer AG und w + s Landschaftsarchitekten BSLA dient als Beurteilungsstandard für die Qualität des Eingabeprojektes im Baubewilligungsverfahren.

5. Erschliessung

5.1. Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrt zum Gebäude erfolgt ab der Strasse «Am Stadtrand». Die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt mit Kat. Nr. 16940 ist an der gemeinsamen Parzellengrenze zu erstellen, die generelle Lage ist auf dem Situationsplan bezeichnet.

5.2. Parkierung

Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen

Die Anzahl Abstellplätze wird gemäss der „Wegleitung zur Regelung des Parplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ (Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 2007) ermittelt. Die Fahrzeugabstellplätze müssen unterirdisch erstellt werden. Ausgenommen sind je 2 Behindertenparkplätze für Besucher / Kunden des benachbarten Grundstücks Nr. 16940 und der Überbauung JABEE TOWER.

Fahrradabstellplätze für Besucher

Die vor der Witterung geschützten Veloabstellflächen für Besucher und Kunden müssen oberirdisch in der Nähe des Hauseingangs erstellt werden.

Bewirtschaftung

Für Kunden- und Besucherparkplätze ist zwecks Verkehrsumlagerung auf den öffentlichen Verkehr eine bedarfsgerechte, gebührenpflichtige Bewirtschaftungsform festzulegen.

5.3. Wege

Die im Situationsplan eingetragenen Querungen für Fussgänger und Radfahrer sind dauernd öffentlich zugänglich zu erstellen.

5.4. Notzufahrt

Die Notzufahrt erfolgt über die im Situationsplan bezeichneten Bereiche. Inwieweit der öffentliche Park für die Rettungsdienste zugänglich sein soll, ist vor Eingabe des Baugesuchs mit den zuständigen Behörden zu prüfen.

5.5. Versorgung und Entsorgung

Das Gebäude ist gemäss Generellem Entwässerungsplan an die bestehenden Schmutzwasserleitungen anzuschliessen. Das Grundstück ist im Trennsystem zu entwässern. Ein detailliertes Entwässerungs- sowie Versorgungs- und Entsorgungskonzept ist mit der Baueingabe einzureichen.

Auf dem Situationsplan wird der Bereich bestimmt, der die Einrichtungen zur Abfallentsorgung aufnimmt. Es sollen unterirdische (Press-)Container erstellt werden. Die Anlage kann auch gemeinsam mit benachbarten Überbauungen auf einem anderen Grundstück erstellt werden.

5.6. Behindertengerechtes Bauen

Es gelten die Bestimmungen für hindernisfreie Bauten gemäss SIA-Norm 500.

6. Schlussbestimmung

6.1. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan „JABEE TOWER Hochbord Dübendorf“ tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.