

Privater Gestaltungsplan

Lindenhof II, Bahnhofstr. 30, Dübendorf

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Gestaltungsplanvorschriften

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes

- Gestaltungsplan 1:500
- Gestaltungsplanvorschriften

Die Grundeigentümer

Konsortium Lindenhof (Kat. Nr. 7552, 7553 und 7554)

Stadt Dübendorf (Kat. Nr. 16 529)

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Der Präsident

Der Sekretär

Von der Baudirektion genehmigt

22. Juli 2011

HÖHN + PARTNER AG

Dipl. Architekten ETH/SIA

Planung - Projektierung
Ausführung
Baumanagement

info@hoehnpartner.ch
www.hoehnpartner.ch

Telefon 044 820 14 45
Telefax 044 820 14 47

Bettlistrasse 35
8600 Dübendorf

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

A Allgemeine Bestimmungen

Zweck und Grundlage

- Art. 1 Der Private Gestaltungsplan „Überbauung Lindenhof II Dübendorf“ bezweckt die Schaffung einer attraktiven Verdichtung im Kernzonenbereich entlang der Bahnhofstrasse. Die Durchmischung von Wohnungen und Gewerbe soll der örtlichen, städtebaulichen Situation Rechnung tragen.

Bestandteile

- Art. 2 Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Gestaltungsplanvorschriften und dem Gestaltungsplan im Massstab 1:500 zusammen.

Geltungsbereich

- Art. 3 Der private Gestaltungsplan gilt für das im Plan bezeichnete Gebiet (Kat. Nr. 7552, 7553, 7554 und 16 529)
- Art. 4 Die Arealfläche beträgt 3085 m²

Verhältnis zur Bauordnung und übergeordnetem Recht

- Art. 5 Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung bzw. des übergeordneten Rechts. Das Richtprojekt vom Juli 2011 ist für die Umsetzung des Gestaltungsplans begleitend.
- Art. 6 Dem Gestaltungsplan wird die *Empfindlichkeitsstufe III* gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

B Rahmenbedingungen

Nutzung

- Art. 7 Es sind mässig störende Betriebe (Gewerberäume, Dienstleistungen, Büros etc.) sowie Wohnen zulässig. Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen.

Städtebau

- Art. 8 Bauten, Anlagen, deren äussere Erscheinung und Umgebungsgestaltung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und städtebaulichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- Art. 9 Um die städtebauliche Situation hervorzuheben, wird an der Bahnhofstrasse eine im Plan dargestellte Pflichtbaulinie und ein Arkadenbereich definiert.
- Art. 10 Um die städtebauliche Massstäblichkeit an diesem Ort zu gewährleisten, können die bestehenden Bauten ersetzt werden. Neubauten können gemäss Gestaltungsplan in den Baubereichen A bis C erstellt werden

Äussere Abmessungen, Bauweise

- Art. 11 Das Volumen für die oberirdischen Gebäude und Gebäudeteile wird durch die im Plan eingetragenen Mantellinien bestimmt. Es gelten die Geschossvorschriften der Kernzone 1.
- Art. 12 Es dürfen keine Gebäude und Gebäudeteile über die Mantellinien hinausragen, ausser Vordächer, Kamine, technisch bedingte Dachaufbauten, sowie Gebäudevorsprünge, Balkone, Brüstungen und Geländer.

Geschosse

- Art. 13 Das Erdgeschoss im Sinne eines städtebaulichen Sockels muss im Vergleich zu den darüberliegenden Geschossen eine erkennbar grössere Geschosshöhe aufweisen.

Dachform, Dachaufbauten

- Art. 14 Nur Satteldächer sind für Hauptgebäude zulässig. Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, dürfen insgesamt nicht breiter als zwei Fünftel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Grundmasse für Neubauten

- Art. 15 Die anrechenbare Gesamtnutzfläche (GNF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden, aber ohne Aussenmauern und Brandmauern.

- Art. 16 Bei den Häusern A und B ist jeweils eine maximale GNF von 2'300 m² und beim Haus C von 1'800 m² zulässig.

Nutzung

- Art. 17 In den Baubereichen A bis C sind im Erdgeschoss mässig störendes Gewerbe, Läden und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Zusätzlich ist im Baubereich B, zum Turnhallenweg, auch Wohnen erlaubt. In den Obergeschossen sind Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Energie

- Art. 18 Neubauten sind entweder nach den Anforderungen des Minergie Standards zu erstellen oder aber so auszugestalten, dass der Heizwärmebedarf gemäss Systemanforderungen den um 20 % reduzierten Grenzwert oder gemäss Mindest-Einzelanforderungen die U-Werte die um 30 % reduzierten Grenzwerte der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich, Ausgabe 2009, nicht überschreiten.

C Verkehr und Erschliessung

Parkierung

- Art. 19: Der Mindestbedarf und die zulässige Höchstzahl an Fahrzeugabstellplätzen für Beschäftigte, Bewohner und Kunden resp. Besucher wird aufgrund der gültigen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze Dübendorf vom 7. September 2010 (Güteklasse A) ermittelt.
- Art. 20: Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen. Gedeckte Veloabstellplätze sind oberirdisch in genügender Zahl zu realisieren.
- Art. 21 Das Untergeschoss mit der Garagierung wird unterirdisch, über die angrenzenden, bestehenden Einstellhallen erschlossen. Nordöstlich ab der Strehlgasse über die Martiüberbauung. Und südwestlich ab der Schulhausstrasse, über die ZKB Parkgarage.
- Art. 22 Warenerschliessung, Zügeltransporte und Notzufahrten können in den gekennzeichneten Bereichen im Erdgeschoss stattfinden.

Fussgänger

Art. 23 ¹Die Fussgänger Querverbindung -- von der Lindenstrasse bis zur Schulhausstrasse -- soll als attraktive Passantenzone ausgebildet werden.

²Ein Fussweg entlang der Parzellengrenze Kat.Nr. 7552, 7553 und 16529 verbindet die Bahnhofstrasse an den Turnhallenweg.

22. Juli 2011

M. Leuzinger

rev. 08.07.2011/ML;
rev. 20.09.11/ML;
05.03.12/ML;
12.03.12/ML