

**Privater Gestaltungsplan
"Lindenhof II"
Bahnhofstrasse 30, Dübendorf**

Planungsbericht

22. Juli 2011

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	
1.1 Umfeld	3
1.2 Bauordnung mit Zonenplan	3
1.3 Perimeter	3
1.4 Bedeutung im Gefüge des Stadtraums	3
2 Bebauungskonzept und Aussenräume	
2.1 Bebauungskonzept	4
2.2 Auswirkungen auf das Ortsbild	4
2.3 Aussenräume	4
3 Projekt Neubau und Nutzung	
3.1 Vorgesehene Nutzung	5
3.2 Ausnutzung und Volumen	5
4 Erschliessung und Parkierung	
4.1 Erschliessung	6
4.2 Anlieferung	6
4.3 Abstellplätze	6
5 Gestaltungsplanvorschriften	
5.1 Allgemeine Bestimmungen	7
5.2 Mantellinien	7
5.3 Baulinie für das Untergeschoss	7
5.4 Minergie-Standard	7
6 Immissionen	
6.1 Lärm	8
7 Anhang	8

1 Ausgangslage

1.1 Umfeld

Das Gestaltungsplan-Areal befindet sich an zentralster Lage an der Bahnhofstrasse in Dübendorf. Der Perimeter wird durch folgende Verkehrsachsen begrenzt: Bahnhofstrasse, Lindenstrasse, Turnhallenweg und Schulhausstrasse. Abzüglich des Grundstücks des Gasthofs „Hecht“. Gegenüber vom Turnhallenweg erstreckt sich das Areal vom Schulhaus „Dorf“.

An der Bahnhofstrasse 30 befand sich ursprünglich das Restaurant „Linde“, später bekannt als "Pfeffermühle".

Die aktuelle Nutzung des Areals ist sehr heterogen: Restaurant, Kiosk, Büros, Strip-Lokal, Kinderkrippe, PKW-Werkstatt und viele oberirdische Parkplätze.

Die hervorragende städtische Lage ermöglicht die Erstellung einer attraktiven Mischüberbauung, mit Verkauf und Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen.

Als Planungsgrundlage dienen der amtliche Katasterplan und die Grundbuchauszüge.

1.2 Bauordnung und Zonenplan

Der Perimeter liegt in der Kernzone Bahnhofstrasse K1 und ist mit dem bezeichneten Gebäude des ehemaligen Restaurants "Pfeffermühle" im Kernzonenplan der Stadt Dübendorf eingetragen.

Das bezeichnete Gebäude prägt das Ortsbild und kann somit nur mit einem Gestaltungsplan aus dem Kernzonenplan entlassen werden.

1.3 Perimeter

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst die Parzellen Kat.-Nr. 7552 (Pfeffermühle), 7553 (Parkplatz Pfeffermühle), 7554 (Kinderkrippe) und 16529 (Parkplatz Hecht).

Das Hauptgrundstück (Kat.-Nr. 7552) bildet die ganze Anstosslänge an der Bahnhofstrasse und wird durch das ehemalige Restaurant Gebäude mit verschiedenen Anbauten besetzt.

Das Einfamilienhaus mit der Hausnummer Lindenstrasse 4 befindet sich in der Ecke mit dem Turnhallenweg. Die letzten Parzellen sind unüberbaut und werden vollständig durch Parkplätze belegt.

Bis auf die städtische Parzelle 16529 befindet sich das Areal im Privatbesitz.

1.4 Bedeutung im Gefüge des Stadtraums

Von besonderer Bedeutung für die zukünftige Nutzung des Planungsgebiets ist:

- Die hervorragende Zentrums Lage
- Aufwertung der Bahnhofstrasse
- Attraktive Fussgänger- und Einkaufsflächen
- Urbaner Wohnraum / Senioren Residenz
- Nähe zur Schule und Kindergarten

2 Bebauungskonzept und Aussenräume

2.1 Bebauungskonzept

Der Gestaltungsplan stützt sich auf das im Juli 2011 von der Höhn + Partner AG erarbeitete Richtprojekt (siehe Anhang).

Drei Bauvolumen mit ungefähr ähnlichen Volumetrien wie die des Gasthofs "Hecht" werden parallel zur Bahnhofstrasse als Ensemble angeordnet. Dazwischen spannen sie einen attraktiven Fussgängeraussenraum auf.

Die geplante Überbauung "Lindenhof II" übernimmt die Massstäblichkeit der dreigeschossigen Bauweise der angrenzenden Bebauungen. Die Dachneigung des prägenden "Hecht"-Baues wird bei den neuen Bauvolumen übernommen.

Die Überhöhe in den Erdgeschossflächen erlaubt eine flexible Gewerbe- und Verkaufsnutzung. Das Haus A hat an der Bahnhofstrasse eine Arkade und zur Fussgänger-Passage ein leicht vorspringendes Sockelgeschoss.

2.2 Auswirkungen auf das Ortsbild

Die Bahnhofstrasse erhält ein attraktiveres Erscheinungsbild und kann dank einer sinnvollen Nutzung in den Parterreflächen einen urbaneren Charakter entwickeln.

Der neue Nutzungsvorschlag erlaubt eine massive Aufwertung der näheren Umgebung und entschärft den aktuellen Konflikt der heterogenen Nutzung.

Die Fussgängerverbindungsachse zwischen der Usterstrasse und der Strehlgasse wird mit einem wichtigen und attraktiven Bereich ergänzt.

2.3 Aussenräume

Die Arkaden an der Bahnhofstrasse erlauben ein Schaufensterflanieren und bieten gleichzeitig einen Witterungsschutz.

Die Fussgängerpassage zwischen den Bauten führt die Verbindung von der Marti-Überbauung fort und hat ebenfalls einen Zugang an die öffentliche Parkierung im Untergeschoss.

Zum Turnhallenweg entsteht ein kleiner, privater Vorgartenbereich der beiden Gartenwohnungen im Haus B.

3 Projekt Neubau und Nutzung

3.1 Vorgesehene Nutzung

Folgende Nutzungen sind in den Neubauten vorgesehen:

Haus A

Im Erdgeschoss der Häuser A1 und A2 sollen vier attraktive Verkaufsflächen entstehen, welche sich sowohl auf die Bahnhofstrasse wie auch auf die Fussgängerpassage orientieren können.

Ein eventueller Gastronomie-Betrieb wäre an der Hausecke Bahnhof-/Lindenstrasse anzuordnen.

In den Obergeschossen sind 12 Wohnungen geplant. Die Wohnungen im 1. Obergeschoss haben zusätzlich eine grosse Terrasse auf die Seite der Fussgängerpassage.

Haus B

Im Erdgeschoss der Häuser B1 und B2 sollen zur Fussgängerpassage zwei Verkaufs- oder Atelierfläche entstehen, welche sich ausschliesslich auf die Fussgängerpassage orientieren können. Zwei Gartenwohnungen werden zum ruhigeren Turnhallenweg ausgerichtet

In den Obergeschossen sind 12 Wohnungen geplant.

Haus C

Das Parterre im Haus C ist unterteilt in drei Flächen. Die zwei Äusseren bieten grosse Schaufensterfronten für Verkaufsflächen an. Dazwischen könnte eine Praxis angeordnet werden.

Im 1. Untergeschoss sind zu den Nebenräumen der Hochbauten auch die Einstellhallen vorgesehen.

3.2 Ausnutzung und Volumen

Das Nutzungsmass innerhalb der Mantellinien ist frei.

Ferner werden maximale Vollgeschosszahlen definiert, deren Höhen und Profil im Schema-schnitt erläutert werden.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen nur von Liftaufbauten und technisch bedingten Aufbauten überschritten werden.

4 Erschliessung und Abstellplätze

4.1 Erschliessung

Für den motorisierten Individualverkehr erfolgt die Erschliessung der Überbauung unterirdisch von der Strehlgasse und von der Schulhausstrasse über bestehende Einstellhallen.

Für den Fuss- und Veloverkehr ist das Areal an die bestehenden Fuss- und Veloverbindungen entlang der Bahnhof-, Schulhaus-, Lindenstrasse und Turnhallenweg angeschlossen.

Verschiedene Bushaltestellen in der näheren Umgebung gewährleisten direkte Anschlüsse an die Bahnhöfe Dübendorf und Stettbach.

4.2 Anlieferung

Warenanlieferungen, Möbeltransporte und Notzufahrten können bestens über die angrenzenden Strassen gewährleistet werden.

Kleinere Transport-Fahrzeuge (max. Höhe 2.0 m) können zudem über die Einstellhallen zufahren.

4.3 Abstellplätze

Der Perimeter befindet sich gemäss Parkplatzverordnung der Stadt Dübendorf in der Güteklasse A.

Die neuen Einstellhallen werden über den öffentlichen Bereich der Einstellhalle Marti und ZKB erschlossen. Zur Erschliessung müssen bei der Marti Parkieranlage zwei Parkplätze geopfert werden.

Nach dem vorliegenden Richtprojekt werden ca. 55 Parkplätze erstellt. Die Parkplatzverteilung wird ungefähr wie folgt aussehen: drei Viertel für die Wohn- und Gewerbenutzung und ein Viertel als öffentliche Parkplätze.

In Anlehnung an das Parkierungskonzept Zentrum 1984, wird planerisch mit einer Variante nachgewiesen, dass die neuen Einstellhallen - falls überhaupt nötig – verbunden werden könnten.

5 Gestaltungsplanvorschriften

5.1 Allgemeine Bestimmungen

Im Gestaltungsplan wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden.

Die als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind verbindlich. Sie legen den Spielraum, innerhalb dessen sich das Projekt bei der Baueingabe bewegen darf, fest.

Die im Orientierungsinhalt dargestellten Elemente zeigen informelle Rahmenbedingungen auf.

5.2 Mantellinien

Die Mantellinien für Hochbauten definieren das maximal zulässige Volumen der Gebäude.

Es ist möglich, die Hochbauten auf oder hinter die Mantellinie zu setzen.

5.3 Baulinie für das Untergeschoss

Die Baulinien für das Untergeschoss definieren die maximale Ausdehnung des unterirdischen Bauvolumens.

Wegen der unterirdischen Platzknappheit muss das Untergeschoss unter der Lindenstrasse und teilweise dem Turnhallenweg/Schulhausplatz ausgebildet werden.

5.4 Minergie-Standard

Neubauten müssen den Minergie-Standard erfüllen.

Mit dieser Vorschrift wird dem Label der Stadt Dübendorf als Energiestadt entsprochen.

6 Immissionen

6.1 Lärm

Dem Lärmschutz muss bei der Projektentwicklung besondere Beachtung geschenkt werden.

Für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind die notwendigen baulichen oder betrieblichen Massnahmen zu treffen.

Insbesondere für die strassenseitig gelegenen Räume sind entsprechenden Lärmschutz-Massnahmen vorzusehen.

Lassen sich mit verhältnismässigen, baulichen und gestalterischen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte nicht einhalten, ist eine Baubewilligung gestützt auf Art. 31 Abs. 2 LSV nur mit kantonaler Zustimmung möglich. Da an der im Gestaltungsplan vorgesehene Nutzung namhafte städtebauliche Interessen bestehen, ist eine Zustimmung für ein lärmässig gut konzipiertes Vorhaben grundsätzlich auch bei überschrittenen Immissionsgrenzwerten möglich. Lärmempfindliche Räume sind in diesem Fall mit einer Lüftung auszurüsten. Die Schalldämmung der Aussenbauteile hat gemäss Art. 32 Abs. 2 LSV verschärften Anforderungen zu entsprechen.

7 Anhang

Richtprojekt "Lindenhof II" Dübendorf, Juli 2011

- Situation 1:500, Plan Nr. 10
- Grundrisse 1:200, Pläne Nr. 11-16
- Schnitte 1:200, Plan Nr. 17
- Fassaden 1:200, Pläne Nr. 18 + 19

22. Juli 2011 / M. Leuzinger
Rev. 25.07.11