



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan Hochbord Sonnentälstrasse Kat. Nr. 16952

Bestimmungen

Stand:
Anhörung, öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Aufstellung

Von der Grundeigentümerin verabschiedet am

Mobimo Management AG

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:

1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Zweck
Der private Gestaltungsplan Hochbord Sonnentalsstrasse Kat. Nr. 16952 bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung, die bezüglich ortsbaulicher Eingliederung, Freiraum, Erschliessung, Lärmschutz, Wohnungsgrundrissen, Besonnung und Energie qualitativ hochstehend ist.
- 1.2 Inhalt
Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:
a. Rechtsverbindlich:
Situationsplan 1:500 und Bestimmungen
b. Informativ:
Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
- 1.3 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
- 1.4 Verhältnis zur Bauordnung
Soweit die vorliegenden Bestimmungen nicht etwas Abweichendes regeln, sind die jeweils gültige Bauordnung der Stadt Dübendorf, die Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

2. Bebauung

- 2.1 Baubereich
¹ Hauptgebäude und Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sind einzig innerhalb des festgelegten Baubereichs zulässig.
² Einzelne Vorsprünge dürfen unter den Voraussetzungen und mit den Begrenzungen gemäss § 100 PBG die Baubereiche überragen.
³ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische Gebäude, die den gewachsenen Boden nicht mehr als um 0.5 m überragen, sind innerhalb der Mantellinien für unterirdische Gebäude zulässig.
⁴ Im Baulinienbereich entlang der Querstrasse sind gedeckte Veloabstellplätze bis maximal 25 m² Grundfläche zulässig.
- 2.2 Dächer
Es sind nur Flachdächer zulässig.
- 2.3 Erdgeschosse
¹ Entlang der im Plan bezeichneten Abschnitte hat das Erdgeschoss bis zur Tiefe einer Raumschicht ab strassenseitiger Mantellinie eine Bruttogeschosshöhe (OK fertig Boden bis OK fertig Boden) von mindestens 3.2 m (Abschnitt 1) bzw. 2.8 m

(Abschnitt 2) aufzuweisen. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist so anzusetzen, dass die Zugänge von der Strasse stufenlos erreicht werden können.

² Die in Abs. 1 bezeichneten Flächen im Erdgeschoss sind für publikumsorientierte Nutzungen und dem Wohnen dienende Nebenanlagen bestimmt. Während einer Übergangszeit sind auch Wohnnutzungen zulässig.

³ Als Erdgeschoss gilt das erste ganz bzw. mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegende Geschoss.

2.4 Gewachsener Boden Im Baubereich gilt die Höhenkote 435.00 m ü. M. als gewachsener Boden.

2.5 Energiestandard Die Energieverbrauchswerte der Gebäude haben dem Minergie®-Standard zu entsprechen.

3. Freiraum

3.1 Grundsatz Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

3.2 Freifläche Im bezeichneten Bereich ist eine zusammenhängende Fläche von mindestens 2'000 m² von Hauptbauten freizuhalten. Besondere Bauten sind nur zulässig, sofern sie der Freiraumgestaltung dienen.

3.3 Vorzonen ¹ Die im Plan bezeichneten Vorzonen zwischen der Mantellinie für Hauptgebäude und den angrenzenden öffentlichen Strassen und Wegen sind attraktiv und qualitativ hochwertig zu gestalten und nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept auszuführen. Dabei gelten folgende Grundsätze:

- Vorzone A: Entlang der Hochbordstrasse ist ein attraktiver Zugangsbereich zu den publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss gestalten.
- Vorzone B: Zur Sonnentalsstrasse (Kreisel Sonnentalsstrasse/Hochbordstrasse) ist ein offener attraktiver Raum vor den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen auszugestalten. Die Anordnung von Kurzzeitabstellplätzen im bezeichneten Bereich ist zulässig.
- Vorzone C: Die Vorzone zur Querstrasse ist als attraktive und einheitliche Wohnadresse auszubilden.
- Vorzone D: Der Raum entlang der Wegverbindung ist offen auszugestalten.

² Die Gestaltung der Vorzonen ist im Baubewilligungsverfahren in Abstimmung mit der Stadt festzulegen.

⁴ Während der übergangsweisen Wohnnutzung sind einheitliche, temporäre Einfriedungen im Bereich der Vorzone zulässig. Diese müssen bei der Nutzungsänderung zu publikumsorientierten Nutzungen entfernt werden.

3.4 Bepflanzung

¹ Entlang der Hochbordstrasse ist in Absprache mit der Stadt eine Baumreihe mit hochstämmigen, standortgerechten und einheimischen Bäumen vorzusehen.

3.5 Flachdächer

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht oder als Terrassen genutzt werden.

3.6 Versickerung

Wo immer möglich ist eine natürliche Versickerung des anfallenden Meteorwassers anzustreben.

4. Gestaltung

4.1 Grundsatz

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 erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

4.2 Richtprojekt

Grundlage für den Gestaltungsplan bildet die Überarbeitung (Stand März 2013) des Siegerprojekts "IL CORTILE" des Studienauftrags Sonnentalsstrasse Dübendorf 2012 der Fischer Architekten AG, Zürich. Die prägenden städtebaulichen und architektonischen Merkmale des Richtprojekts sind im Bauprojekt weiterzuverfolgen.

5. Erschliessung

5.1 Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrt hat ab der Querstrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen. Die Zufahrtsrampe ist in das Gebäude zu integrieren.

5.2 Abstellplätze Motorfahrzeuge

¹ Grundsätzlich sind die erforderlichen Abstellplätze in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.

² Für die publikumsorientierten Nutzungen dürfen im bezeichneten Bereich insgesamt maximal 8 oberirdische Kurzzeit-Abstellplätze für Kunden, Anlieferung und dergleichen erstellt werden.

³ Insgesamt sind mindestens Abstellplätze für 90 % des Minimums gemäss Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf zu erstellen.

5.3 Veloabstellplätze

Die gemäss Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze erforderlichen Veloabstellplätze sind möglichst nahe bei den Zugängen anzuordnen. Sie sind vor Witterungseinflüssen zu schützen und mit einer zweckmässigen Sicherungsmöglichkeit gegen Diebstahl zu versehen.

5.4 Ver- und Entsorgung

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Entwässerungskonzept zum Quartierplan Hochbord im Teil-Trennsystem zu entwässern.

² Dachwasser und nicht verschmutztes Platzwasser ist, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser in Regenwasserkanälen abzuführen.

6. Lärmschutz

6.1 Maximale Belastung

Es sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (Stand 1.8.2010) einzuhalten.

6.2 Massgebliche Empfangspunkte

Als massgeblicher Empfangspunkt gilt die Mitte der zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher Wohnräume. Die Fläche dieser Lüftungsfenster muss mindestens 5% der Bodenfläche betragen.

6.3 Massnahmen

¹ Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs dürfen grundsätzlich keine Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume zur Sonnentalsstrasse und zur Querstrasse hin angeordnet werden.

² Ausgenommen sind Lüftungsfenster ab dem 1. Obergeschoss, welche in lärmwirksamen Loggien, Balkonen oder Erkern angeordnet werden. Bei diesen Lüftungsfenstern ist mit dem Baugesuch nachzuweisen, dass gegenüber der Sonnentalsstrasse und Querstrasse die maximale Lärmbelastung gemäss Ziffer 6.1 nicht überschritten ist.

7. Schlussbestimmung

7.1 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Hochbord Sonnentalsstrasse Kat. Nr. 16952 tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.