



Kanton Zürich

Stadt Dübendorf

Öffentlicher Gestaltungsplan Pfadiheim Schlupf

Vorschriften

Fassung vom 19. Januar 2015

Vom Gemeinderat festgesetzt am: - 4. Mai 2015

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident: *P. Lin*

Der Sekretär:

Von der Baudirektion
genehmigt am: - 8. Sep. 2015

BDV Nr. 1302/15

Für die Baudirektion:

Die Stadt Dübendorf erlässt über die Parzelle Kat. Nr. 1644 gestützt auf §84 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 einen öffentlichen Gestaltungsplan mit nachfolgenden Vorschriften.

Art. 1 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen architektonisch hochstehenden Ersatzneubau mitsamt Aussenraumgestaltung geschaffen. Dies hinsichtlich des Fortbestandes der Nutzung als Pfadiheim unter Berücksichtigung der Bedürfnisse an den Lager- und Pfadialltag.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus einem Plan mit Schnitt im Massstab 1:200 und den Vorschriften und wird ergänzt durch den Bericht zusammen mit dem Richtprojekt (Gegenstand Baugesuch).
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für die Parzelle Kat. Nr. 1644.

Art. 3 Geltendes Recht

Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes bestimmt, gelten die jeweils gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dübendorf. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere diejenigen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Art. 4 Lärmschutzbestimmungen

Die massgebenden Grenzwerte der Lärmschutzverordnung LSV (Empfindlichkeitsstufe III, Landwirtschaftszone) werden mit der Überbauung gemäss Gestaltungsplan eingehalten.

Art. 5 Nutzweise (Betrieb)

- 1 Die Nutzweise des Gebäudes sowie Regelungen zur Vermeidung von Lärm und zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Ruhe und Ordnung sind im Betriebsreglement festgehalten.
Das Betriebsreglement ist vom Stadtrat Dübendorf zu genehmigen und wird periodisch überprüft.
- 2 Die Nutzer sind in drei Kategorien mit entsprechenden Nutzungsbedingungen geteilt:

A Pfadfinder

Das Gebäude steht primär den Aktivitäten der Pfadfinder zur Verfügung. Vermietungen an Pfadfinder und wesensgleiche Jugendgruppen werden prioritär behandelt. Mindestens 215 Tage pro Jahr sind nur für die Kategorie A reserviert.

B Jugend, Bildung, Sozialwesen

Vermietungen an Schulen, soziale Einrichtungen und Jugendvereine (J&S), welche nicht zur Kategorie A zu zählen sind, dürfen in der Summe die Zahl von 150 Tagen pro Jahr nicht überschreiten.

C Sport, Kultur, Private

Vermietungen an Nutzer die nicht zu den ersten beiden Kategorien zu zählen sind, dürfen in der Summe die Zahl von 90 Tagen pro Jahr nicht überschreiten.

Vermietungen an die Kategorien B und C dürfen in der Summe die Zahl von 150 Tagen pro Jahr nicht überschreiten.

- 3 Während mindestens 90 Tagen pro Jahr darf das Gebäude nicht zu Übernachtungszwecken benützt werden.
- 4 Von der Benützung ausgeschlossen sind lärmintensive Veranstaltungen.

Art. 6 Gebäudemantel

- 1 Der Gebäudemantel ergibt sich aus den im Plan eingetragenen, durch Mantellinien begrenzten Baubereichen und den entsprechenden maximalen Höhenkoten.

- 2 Innerhalb der im Plan eingetragenen Mantellinien darf wie folgt gebaut werden:

Mantellinie A	Gebäude, gedämmt. Max. Höhenkote First 463.25 M.ü.M.
Mantellinie B	Veranden; einseitig offen; bewegliche Elemente wie z.B. Tore gelten als offen; abgestützte Vordächer; abgestützte Balkone; Terrassen, aufgeständert; Treppen im Aussenklima zum Ober- und Untergeschoss, Trennwände bzw. flächige Ausfachungen; Brüstungen. Max. Höhenkote Traufe 462.00 M.ü.M.
Mantellinie C	Terrasse, aufgeständert; auskragende, bewegliche Elemente, z.B. Tore; Stützmauern und Treppen; Brüstungen. Max. Höhenkote 459.75 M.ü.M.
Mantellinie D	auskragende, bewegliche Elemente, z.B. Tore. Max. Höhenkote 459.75 M.ü.M.
Mantellinie E	Treppen bzw. Stufen im Aussenbereich; Handlauf. Max. Höhenkote 458.25 M.ü.M.
Mantellinie F	Unterirdische Bauten

Art. 7 Geschosszahl, Nutzflächen, Volumen

- 1 Es sind maximal ein Untergeschoss und zwei Vollgeschosse erlaubt.
- 2 Das Volumen (Gedämmter Gebäudekörper oberhalb Oberkante Fertigboden Erdgeschoss inkl. der Aussenwand) darf maximal 865 m³ betragen.
- 3 Die Nutzfläche ergibt sich aus dem Volumen und der Geschossigkeit.

Art. 8 Gestaltung

Bauten, Anlagen, Ausstattung und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

Art. 9 Freiflächen

- 1 Die als Spielwiese bezeichnete Fläche (Grünfläche) ist naturnah zu gestalten und bei Bedarf mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 2 Der Gestaltung soll für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität bieten.
- 3 Im Sinne der ganzheitlichen Sichtweise sind Umgebungsarbeiten in die Landschaft einzugliedern. Zäune und Hecken entlang der Grundstücksgrenze sind zu unterlassen.
- 4 Die Feuerstelle mit Sitzarena auf der Parzelle Kat. Nr. 1644 darf an bestehendem Ort umfassend saniert werden. Typologie und äussere Ausmasse sind beizubehalten.
- 5 Ein Gartencheminée /Ofen ist an der im Plan bezeichneten Stelle gestattet.

Art. 10 Wasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das projektierte Gebäude ist sicher zu stellen. Eine Erweiterung der Wasserversorgungs- und Hydrantenanlage ist gemäss den GVZ-Richtlinien für die Erstellung der Löschwasserversorgung auszuführen und hat im Einvernehmen mit dem zuständigen Feuerwehrkommandanten, bzw. Feuerpolizisten zu geschehen.

Art. 11 Siedlungsentwässerung

Das Schmutzwasser ist gemäss dem generellen Entwässerungsplan GEP Dübendorf zur Kläranlage abzuleiten.

Des Weiteren ist die Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ (VSA, 2002 inkl. Update 2008) und die Richtlinie „Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung“ (AWEL, 2005) zu beachten. Für die Planung der Grundstücksentwässerung ist die Norm „Liegenschaftsentwässerung“ (SN 592000, 2002) massgebend.

Art. 12 Parkierungsbereich, Erschliessung

- 1 Zwei Autoabstellplätze sind in dem im Plan als „Vorzone Erschliessung“ bezeichneten Bereich gestattet.
- 2 Für ausreichend Abstellplätze für leichte Zweiräder ist in dem im Plan als „Vorzone Erschliessung“ bezeichneten Bereich zu sorgen.
- 3 Anlieferung und Entsorgung erfolgt in dem im Plan als „Vorzone Erschliessung“ bezeichneten Bereich.

Art. 13 Zugang

Die Anforderungen des eidgenössischen Behindertengleichstellungsgesetzes und der dazugehörigen Ausführungsvorschriften sind einzuhalten.

Art. 14 Energie

Das Gebäude wird in Minergie-Standard oder energetisch gleichwertig ausgeführt.

Art. 15 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

