

Privater Gestaltungsplan Areal Hoffnig, Dübendorf

Vorschriften

Vom Gemeinderat festgesetzt am:	Dübendorf, den
Namens des Gemeinderates Der Präsident:	Die Sekretärin:
.....

Von der Baudirektion genehmigt am:	BDV NR.
Für die Baudirektion:	

Für die Grundeigentümerin Stadt Dübendorf	Für die Baurechtsnehmer Senn Resources AG Immobilien Anlagestiftung Turidomus
---	---

Privater Gestaltungsplan Areal Hoffnig - Vorschriften

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlässt die Stadt Dübendorf einen privaten Gestaltungsplan mit den nachfolgenden Bestimmungen.

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan soll auf planungsrechtlicher Ebene eine städtebaulich besonders gute sowie nachhaltige Überbauung sichern. Er schafft die Voraussetzungen, für die öffentliche Zugänglichkeit des Gebietes sowie dessen gute Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden. Dabei haben die Nutzweisen Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen wie auch die Freiräume in ihrer Ausprägung dem Charakter eines Auftaktstandortes zum Quartier Hochbord zu entsprechen.

Art. 2 Geltungsbereich, Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500. Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV dient der Information und ist nicht rechtsverbindlich.

² Für den im Plan bezeichneten Geltungsbereich auf dem Grundstück Kataster Nr. 17396 gilt ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Art. 3 Ergänzendes Recht

Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die kantonalen und eidgenössischen Gesetze und Verordnungen sowie die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dübendorf.

Art. 4 Baufelder und Stellung der Neubauten

¹ Die Hauptgebäude sind innerhalb der im Plan bezeichneten Baufelder A und B anzuordnen.

² Die im Plan bezeichneten Mantellinien definieren den maximal bebaubaren Bereich für oberirdische Hauptgebäude. Die Hauptgebäude dürfen auf die Mantellinien oder innerhalb der Mantellinien frei platziert werden.

³ In der im Plan bezeichneten Ecke mit Anbaupflicht in Baufeld A ist beidseitig jeweils mit einer Länge von min. 15 Metern anzubauen. Das Erdgeschoss darf gegenüber der Baupflichtlinie um max. 3 Meter zurückversetzt werden.

⁴ Besondere Gebäude sind innerhalb des Geltungsbereichs zulässig.

⁵ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen innerhalb dem im Plan bezeichneten Baubereich unterirdische Bebauung erstellt werden, vorbehaltlich einer ausreichenden Überdeckung für die Bepflanzungen im Bereich des privaten Freiraums und des öffentlichen Platzes.

⁶ Rück- und vorspringende Fassadenteile sowie durchgehende Öffnungen sind zulässig. Vordächer dürfen über die Mantellinie um bis zu 1.5 Meter hinausragen; Balkone dürfen bis auf einem Drittel der entsprechenden Fassadenlänge die Mantellinie um bis zu maximal 2.5 Me-

ter überragen. Die Ausbildung von Arkaden sowie das Rückspringen einzelner Geschosse sind zulässig.

⁷ Vorspringende Fassadenteile sind in Baufeld A an der im Plan bezeichneten Ecke mit Anbaupflicht und der damit verbundenen südlichen und östlichen Mantellinie nicht zulässig.

⁸ In dem im Plan bezeichneten Bereich des öffentlichen Platzes haben die Erdgeschosse für publikumsorientierte Nutzungen eine Bruttogeschosshöhe (OK fertig Boden bis OK fertig Boden) von mindestens 4.5 Meter aufzuweisen und können stufenlos erreicht werden.

⁹ Untergeordnete Abgrabungen sowie Abgrabungen für Zu- und Ausgänge zu den Untergeschossen sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen.

Art. 5 Nutzungsmasse

¹ Es gelten folgende Masse/Vorschriften:

Baufeld	A	B
Maximale Gebäudekote [m.ü.M.]	470.40	464.00
Maximale Anzahl Vollgeschosse	8	7
Maximale Anzahl anrechenbare Untergeschosse	3	3
Maximale Baumassenziffer BMZ	8.5	7.8

² Das baurechtlich verbindliche Terrain wird in Baufeld A mit 439.40 m.ü.M und in Baufeld B mit 439.00 m.ü.M. festgelegt.

³ Folgende Gebäudeteile dürfen über die maximalen Gebäudekoten hinausragen:

- Technisch bedingte Aufbauten auf dem Dach, wie Kamine und Abluftrohre sowie Dachaufgänge im technisch notwendigen Minimum
- Liftüberfahrten im technisch möglichen Minimum
- Für die Gewinnung von erneuerbaren Energien dienende Anlagen
- Feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherungen bis 1.2 Meter, sofern die Dachflächen der obersten Vollgeschosse begehbar gemacht werden.

Art. 6 Nutzweisen

¹ Innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans sind über alle Geschosse Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnnutzweisen zulässig. Eine Hotelnutzung ist ebenfalls gestattet und wird nicht als Wohnnutzung angerechnet.

² Im Baufeld A ist zur Sicherstellung einer angemessenen Nutzungsdurchmischung ein Wohnanteil von 0% bis max. 50% des Bauvolumens einzuhalten.

³ Im Baufeld B ist aufgrund der besonders geeigneten Wohnlage ein Wohnanteil von min. 40% bis max. 90% einzuhalten.

⁴ In den im Plan bezeichneten Erdgeschossen im Bereich des öffentlichen Platzes sind publikumsorientierte Nutzungen anzusiedeln. In den übrigen Erdgeschossen ist über beide Baufelder eine publikumsorientierte Nutzung zulässig, eine Wohnnutzung ist hingegen nicht gestattet. Eine Ausnahme zur Wohnnutzung im Erdgeschoss bildet das Baufeld B; hier ist eine Wohnnutzung ausnahmsweise für alle Erdgeschosse auf der Westseite sowie für die dem Innenhof zugewandten Erdgeschosse der Süd- und Ostseite zulässig.

⁵ Einzelne Verkaufsgeschäfte dürfen in Baufeld A nicht über mehr als 1'400 m² und in Baufeld B nicht über mehr als 800 m² Verkaufsfläche verfügen.

Art. 7 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung besonders gut zu gestalten, zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Es gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG.

² Die Hauptgebäude sind mit Flachdächern oder Pultdächern mit maximal 10% Neigung zu erstellen. Dachflächen, die weder als Terrassen noch für Solaranlagen genutzt werden, sind unter Berücksichtigung der Anforderungen einer ökologischen Aufwertung des Gesamtareals und der Retention von Meteorwasser zu begrünen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Für die Begrünung sind einheimische, regionaltypische Arten zu verwenden.

³ Die öffentlich zugänglichen Bereiche sind als urbane Orte mit hoher Aufenthaltsqualität auszubilden und hindernisfrei zu gestalten.

⁴ Das Umgebungskonzept mit Beschreibung im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, Anhang 2 gilt als richtungsweisend bezüglich der Verteilung, Zuordnung, Dimensionierung und grundsätzlichen Gestaltung der Umgebung. Werden im Rahmen des Bauprojekts wesentliche Änderungen gegenüber dem Referenzprojekt vorgenommen, muss eine mindestens gleichwertige Qualität erzielt werden.

⁵ Der im Situationsplan eingezeichnete öffentliche und private Freiraum ist in Anlehnung an das Umgebungskonzept qualitativ zu gestalten und zu bepflanzen.

⁶ Im Rahmen der Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes sowie bei der Anlage und Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Art. 8 Erschliessung motorisierter Individualverkehr, Anlieferung

¹ Die Ein- und Ausfahrt in das übergeordnete Strassennetz erfolgt über die im Plan bezeichnete Stelle.

² Die Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Tiefgarage erfolgt von der Hochbordstrasse über die Rampe der bereits bestehenden Tiefgarage des östlichen Nachbargebäudes.

³ Die im Plan bezeichnete Mischverkehrsfläche darf zu Zwecken der Anlieferung, Entsorgung und Parkierung für mobilitätseingeschränkte Personen genutzt werden. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Zürich- und Hochbordstrasse und über die Strasse „Am Stadtrand“.

⁴ Der im Plan bezeichnete öffentliche Platz darf grundsätzlich nicht befahren werden. Ausnahmen bilden die Notzufahrt sowie die Taxivorfahrt. Die Erschliessung erfolgt in diesen Fällen von der Strasse „Am Stadtrand“, die Zufahrt über den Sagentobelbachweg ist, Notfälle ausgenommen, nicht gestattet.

Art. 9 Parkierung

¹ Die maximale Anzahl der Parkplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (1997) sowie nach den Vorgaben zu den Parkplatzkontingenten gemäss Quartierplan Hochbord für die Zentrumszone Z4.

² Die Parkierung für die Baufelder A und B hat, ausgenommen Art. 9 Abs. 4, unterirdisch in der Tiefgarage zu erfolgen.

³ Die bestehende P&R-Anlage ist mit 95 Parkplätzen in der Tiefgarage im Gestaltungsplangebiet unterzubringen. Die P&R-Anlage stellt eine öffentliche Parkierungsanlage dar, die von den neu zu erstellenden Abstellplätzen in der Tiefgarage zu trennen ist. Die P&R-Anlage wird bei der Ermittlung der Fahrtenerzeugung und Bewertung der Knotenleistungsfähigkeit Zürichstrasse-Hochbordstrasse nicht berücksichtigt.

⁴ Oberirdische Abstellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen sind in der im Plan bezeichneten Mischverkehrsfläche zulässig.

⁵ Die öffentlichen Abstellplätze für BesucherInnen und Kundschaft sind ab der 1. Minute zu bewirtschaften. Davon ausgenommen sind die privaten Besucherstellplätze der Wohnnutzungen sowie die privaten Kundenstellplätze der Büronutzungen.

⁶ Zur Realisierbarkeit einer öffentlichen quartierbedeutsamen Nutzung, ist es gestattet, ein Parkplatz-Kontingent von max. 40 privaten Wohn-Parkplätzen zugunsten der öffentlichen Nutzung zu verschieben.

⁷ Der Bedarf an Abstellplätzen für Velos ist gemäss der jeweils gültigen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf zu ermitteln. Die Abstellplätze für Velos sind an geeigneter und gut zugänglicher Stelle zu erstellen.

Art. 10 Fuss- und Velowege

¹ Der Plan stellt die Anschlusspunkte an die öffentlichen Fuss- und Velowege dar.

² Der Abstand der oberirdischen Gebäude der Baufelder A und B muss an der schmalsten Stelle von Fassade zu Fassade mindestens 15 Meter betragen, um den Durchgang zwischen beiden Baufeldern zu sichern.

Art. 11 Empfindlichkeitsstufe / Lärmschutz

¹ Im Gestaltungsplanperimeter gelten die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 und die Anforderungen gemäss Art. 30 LSV (Einhaltung der Planungswerte).

² Lärmempfindliche Betriebsräume und Hotelzimmer für kurzfristige Aufenthalte von maximal zwei Wochen sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter ohne weitere Einschränkungen hinsichtlich des Lärmschutzes zugelassen, sofern sie eine kontrollierte Belüftung aufweisen. Die lärmschutzbezogene Definition eines Hotelzimmers richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Vorgaben der Fachstelle Lärmschutz.

³ An nachfolgend aufgeführten Fassadenbereichen sind keine Lüftungsfenster für lärmempfindliche Wohnräume zulässig:

- Baufeld A: An der Südfassade entlang der Zürichstrasse sind über alle Geschosse keine Lüftungsfenster zulässig.
- Baufeld A: An der Ostfassade sind im Lärmeinflussbereich der Zürichstrasse bis 18 Meter Abstand, gemessen ab der südlichen Verkehrsbaulinie, und bis zu einer Kote von 453.0 m.ü.M. keine Lüftungsfenster zulässig.
- Baufeld A: An der Westfassade sind bis zu einer Kote von 448.8 m.ü.M. keine Lüftungsfenster zulässig.

⁴ An nachfolgend aufgeführten Fassadenbereichen sind hingegen lärmempfindliche Wohnräume zulässig, sofern sie über einen Balkon oder eine Loggia (Mindesttiefe: 2 Meter, Mindestfläche: 6 m²) mit hoch absorbierender Untersicht und schalldichter geschlossener Brüstung (Brüstungshöhe: mindestens 1.0 Meter) gelüftet werden können:

- Baufeld A: An der Ostfassade ist im Lärmeinflussbereich der Zürichstrasse bis 18 Meter Abstand, gemessen ab der südlichen Verkehrsbaulinie, eine Lüftung über Balkon oder Loggia ab einer Kote von 453.0 m.ü.M. zulässig. In grösserer Distanz zur Zürichstrasse sind an der Ostfassade lärmempfindliche Wohnräume ohne Einschränkungen hinsichtlich des Lärmschutzes zugelassen.
- Baufeld A: An der Westfassade ist ab einer Kote von 448.8 m.ü.M. eine Lüftung nur über Balkon oder Loggia zulässig.
- Baufeld B: An der Westfassade ist ab einer Kote von 441.0 m.ü.M. eine Lüftung nur über Balkon oder Loggia zulässig.

⁵ Sofern in Baufeld A die Lüftungsfenster der Wohnnutzungen hofseitig angeordnet werden, ist die Fassade zur Zürichstrasse hin geschlossen auszuführen.

⁶ An allen übrigen Fassadenbereichen sind keine Lärmschutzmassnahmen erforderlich. Für Wohn-Essbereiche sind auch Grundrisse mit durchgehenden Räumen und lärmabgewandter Lüftung zulässig, sofern die Grundrissgestaltung den aktuellen Vorgaben der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich entspricht.

Art. 12 Energie

¹ Neubauten müssen den Anforderungen an die Energienutzung der kommunalen Energieplanung entsprechen.

² Der Neubau auf Baufeld A hat die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende gewichtete Energiekennzahl gemäss Minergie-P Standard (Kategorie Wohnen MFH) zu erreichen. Die Energiekennzahl muss kalkulatorisch von externen Experten im Rahmen der Baueingabe nachgewiesen werden.

³ Der Neubau auf Baufeld B hat die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende gewichtete Energiekennzahl gemäss Minergie-Standard (Kategorie Wohnen MFH) zu erreichen. Die Energiekennzahl muss kalkulatorisch von externen Experten im Rahmen der Baueingabe nachgewiesen werden.

Art. 13 Etappierung

Eine etappierte Ausführung der Bauten ist zulässig, wobei jede Etappe in sich eine städtebaulich gute Lösung ergeben und die Erschliessung funktionsfähig sein muss.

Art. 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan mit Allgemeinverbindlichkeitserklärung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.