



Privater Gestaltungsplan
Zürichstrasse 98 / Sonnentälstrasse 5

Fassung
öffentliche Auflage
und kant. Vorprüfung

Bestimmungen

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am

Mobimo AG:

Vom Stadtrat zugestimmt am

Namens des Stadtrats

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

André Ingold

Martin Kunz

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

	<h2>1. Zweck</h2>
Ziele	<p>Der private Gestaltungsplan Zürichstrasse 98 / Sonnentallstrasse 5 bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none">• die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbeüberbauung,• die Schaffung von Freiräumen mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,• die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung unter Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Mobilitätszielsetzungen mit attraktiven Fussgängerverbindungen,• die Gewährleistung des Lärmschutzes,• die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Artikel 39a Abs. 1 BO.
	<h2>2. Bestandteile und Geltungsbereich</h2>
Bestandteile	<p>¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.</p>
Geltungsbereich	<p>² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.</p>
	<h2>3. Ergänzendes Recht</h2>
Verhältnis zum übrigen Baurecht	<p>Wo der Gestaltungsplan nichts Anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung und die Parkplatzverordnung sowie das übergeordnete kantonale (PBG in der Fassung bis zum 28. Februar 2017) und eidgenössische Recht massgebend.</p>
	<h2>4. Gestaltung</h2>
Anforderungen	<p>¹ 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 im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.</p>

Richtprojekt

² Das Richtprojekt von Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG und Noa Landschaftsarchitektur vom 2. Juli 2018 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Materialien, Freiräume, Erschliessung) richtungweisend.

³ Vom Richtprojekt darf abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

5. Bebauung

Baubereiche für Hauptgebäude

¹ Hauptgebäude müssen innerhalb der im Plan mit Mantellinien bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

² Pro Baubereich ist mit Ausnahme von Baubereich E nur ein Hauptgebäude zulässig. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude.

³ Der Abstand zwischen den Gebäuden im Baubereich A und B muss mindestens 5.0 m betragen.

Vordächer

⁴ Einzelne Vordächer dürfen im Sockelgeschoss bis zu 3.0 m über die Mantellinien der Baubereiche hinausragen. Ausgenommen davon sind die Mantellinien entlang der Verkehrsbau-
linien, bei welchen § 100 Abs. 1 PBG zur Anwendung kommt.

Bauliche Dichte

⁵ Die maximal zulässige oberirdische Baumasse beträgt 98'547.3 m³, davon minimal 20'589.4 m³ und maximal 60'008.3 m³ für die Wohnnutzung.

⁶ Die Aufteilung der oberirdischen Baumasse auf die Baubereiche ist innerhalb des durch den Baubereich und die Gesamthöhe definierten Maximalrahmens frei wählbar.

Gesamthöhe und gewachsener Boden

⁷ Die zulässige Gesamthöhe und der gewachsene Boden pro Baubereich sind wie folgt festgelegt:

Baubereich	Gesamthöhe (m ü. M.)	Gewachsener Boden (m ü. M.)
A	461.00	436.00
B	461.50	436.50
C	461.00	436.00
D	461.00	436.00
E	460.50	435.50

Technische Aufbauten

⁸ Technisch bedingte Aufbauten dürfen die zulässige Gesamthöhe um maximal 4.0 m überschreiten, sofern die Vorgaben des Sicherheitszonenplans eingehalten sind. Sie sind zusammengefasst als Einheit zu gestalten und von den Fassaden um mindestens ihre eigene Höhe zurückzusetzen.

Unterirdische Gebäude

⁹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie Tiefgaragenzugänge für den Fuss- und Veloverkehr sind an den bezeichneten Lagen auch ausserhalb der Baubereiche zulässig und dürfen die Strassenbaulinien nicht überschreiten. Sie sind auf die Freiraumgestaltung abzustimmen.

Besondere Gebäude

¹⁰ Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Für diese gelten ebenfalls die gestalterischen Anforderungen einer besonders guten Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG (vgl. Ziff. 4 Abs. 1 GP).

Dachgestaltung

¹¹ Es sind nur Flachdächer zulässig.

¹² Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder zur Energiegewinnung genutzt sind.

6. Nutzung

Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnen und maximal mässig störende Betriebe. Alters- und Pflegeplätze sind nicht als Wohnnutzungen anzurechnen.

Publikumsorientierte Erdgeschoss-Nutzungen

² An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen. Die Bruttogeschosshöhe in diesem Erdgeschoss muss mindestens 4.5 m betragen.

7. Freiraum

Grundsatz	¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.
Platzbereich	² Die im Plan bezeichneten Plätze sind attraktiv auszugestalten und zu bepflanzen.
Spiel- und Sitzbereich	³ Die im Plan bezeichneten Spiel- und Sitzbereiche sind multifunktional auszugestalten.
Grünbereich	⁴ Die im Plan bezeichneten Grünbereiche sind intensiv zu bepflanzen. Die Überdeckung der Tiefgarage ist in ihrer Mächtigkeit so auszubilden, dass eine dem Richtprojekt entsprechende Bepflanzung möglich ist.
Bepflanzung	⁵ Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen. Das Anpflanzen von invasiven Arten gemäss Anhang 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911) ist verboten. ⁶ Die im Plan schematisch bezeichneten mittelkronigen Bäume und Hecken sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
Baumreihe	⁷ Die im Plan schematisch bezeichneten Baumreihen entlang der Sonnenthalstrasse, Ringstrasse und Zürichstrasse sind in Form von Hochstammbäumen zu pflanzen. Die Überdeckung muss dafür mindestens 1.5 m ab gestaltetem Boden betragen. Die Bäume sind bei Abgang im Sinne des Richtprojektes zu ersetzen.
Ökologischer Ausgleich	⁸ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) zu optimieren. Insbesondere sind Bäume und einheimische Hecken in ausreichender Anzahl zu pflanzen und zu erhalten.

8. Verkehrserschliessung und Parkierung

- Zu- und Wegfahrt ¹ Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage hat für den motorisierten Verkehr innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen. Eine Verlegung der Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage im Rahmen der Neuüberbauung des Grundstückes Kat.-Nr. 16960 ist zulässig.
- Notzufahrt / Anlieferung ² Einer der im Plan bezeichneten Bereiche ist als Notzufahrt und zur Gewährleistung des Güterumschlags auszubilden. Der Güterumschlag hat rückwärtig gegen den Innenhof und im Zwischenbereich der Bauten im Baubereich A und B zu erfolgen.
- Wendemöglichkeit ³ Der im Plan bezeichnete Bereich dient der Öffentlichkeit sowie der städtischen Müllabfuhr als Wendemöglichkeit und ist im Grundbuch einzutragen. Bei Realisierung eines Bauvorhabens im Baubereich E muss diese am gleichen oder einem Ersatzstandort gewährleistet sein.
- Öffentliche Fusswege ⁴ Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten sind Fusswege für die Öffentlichkeit zu erstellen. Die unentgeltlichen öffentlichen Fusswegrechte sind vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.
- Veloabstellplätze ⁵ Die Veloabstellplätze sind hauptsächlich ober- und unterirdisch innerhalb der Gebäude anzuordnen. Zusätzlich ist mindestens im Bereich der Hauseingänge eine angemessene Anzahl Aussenabstellplätze zu realisieren. Die Zu- und Wegfahrt zu den unterirdisch angeordneten Abstellplätzen erfolgt über mindestens einen der im Plan schematisch bezeichneten Zugänge.
- Autoabstellplätze ⁶ Die zulässige Anzahl Autoabstellplätze berechnet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, wobei für die Baubereiche A–D maximal 171 Autoabstellplätze für die objektbezogene Nutzung zulässig sind. Diese Autoabstellplätze sind den Nutzungen entsprechend zu bestimmen und zweckgebunden zuzuordnen. Eine Fremdvermietung der Autoabstellplätze ist nicht zulässig.
- ⁷ Sämtliche Autoabstellplätze mit Ausnahme der im Plan schematisch bezeichneten je zwei rollstuhlgerechten Abstellplätze und Bereiche für den Güterumschlag müssen unterirdisch bzw. innerhalb der Hauptgebäude angeordnet werden.
- ⁸ Die bestehenden oberirdischen Autoabstellplätze dürfen bis zur Realisierung der Überbauung im Baubereich E in gleicher Anzahl beibehalten und falls nötig innerhalb des Grundstückes neu angeordnet werden.
- ⁹ Eine angemessene Anzahl der Parkplätze ist rollstuhlgerecht auszubauen und zu bezeichnen.

Mobilitätskonzept

¹⁰ Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Das Mobilitätskonzept ist gleichzeitig mit dem Bauvorhaben der Baubehörde zur Bewilligung vorzulegen.

9. Umwelt

Nachhaltigkeit

¹ Neubauten und wesentliche Umbauten sind in nachhaltiger und energiesparender Bauweise zu erstellen.

Energie

² Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, in welchem der Nachweis erbracht wird, dass die Energieverbrauchswerte dem zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans gültigen Minergie-P-Standard oder einem äquivalenten Standard entsprechen. Eine Zertifizierung nach Minergie ist nicht erforderlich.

Lärmempfindlichkeitsstufe

³ Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Lärmschutzanlagen

⁴ Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind nicht zulässig.

10. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

¹ Die Werkleitungskorridore sind von unterirdischen Bauten freizuhalten oder die Werkleitungen sind entsprechend zu sichern. Die Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Stadt Dübendorf unentgeltlich eingeräumt.

Entwässerung

² Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Entwässerungskonzept zum Quartierplan Hochbord im Teil-Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Meteorwasser ist primär zu versickern.

³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept über das gesamte Areal zur Bewilligung einzureichen.

Abfallentsorgungsanlage

⁴ In dem im Plan bezeichneten Bereich ist eine Unterflur-Abfallentsorgungsanlage zu erstellen

Bauten und Anlagen

11. Etappierung

¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden. Der Mindestanteil an Wohnen und Gewerbe muss jedoch jederzeit gewährleistet sein.

² Bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung sind jeweils die für die einzelnen Baubereiche vorgesehenen Anlagen und Ausstattungen zu realisieren.

³ Bestandesgebäude müssen erst mit der Realisierung eines Bauvorhabens im betreffenden Baubereich rückgebaut werden und fallen bis dahin bei der Berechnung der baulichen Dichte ausser Ansatz.

⁴ Jede Bauetappe muss die gestalterischen Anforderungen gemäss Ziffer 4 Abs. 1 erfüllen.

⁵ Bei einer Realisierung in Etappen kann der Stadtrat Übergangslösungen bewilligen.

Inkrafttreten

12. Schlussbestimmung

Der private Gestaltungsplan Zürichstrasse 98 / Sonnentalsstrasse 5 wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.