Privater Gestaltungsplan
Zürichstrasse 98 / Sonnentalstrasse 5

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.

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

1. Zweck

Ziele

Der private Gestaltungsplan Zürichstrasse 98 / Sonnentalstrasse 5 bezweckt:

- 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 Fussgänger- und Veloverbindungen,
- die Gewährleistung des Lärmschutzes,
- die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Artikel 39a Abs. 1 BO.

2. Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

[1] Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

Geltungsbereich

[2] Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

3. Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Wo der Gestaltungsplan nichts Anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung sowie das übergeordnete kantonale (PBG in der Fassung bis zum 28. Februar 2017) und eidgenössische Recht massgebend.

4. Gestaltung

Anforderungen

[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.

Richtprojekt

[2] Das Richtprojekt von Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG und Noa Landschaftsarchitektur vom 14. Mai 2019 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Freiräume, Erschliessung) richtungsweisend.

[3] Vom Richtprojekt darf abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird. Die im Richtprojekt für die Etappe II aufgezeigten Varianten sind als qualitativ gleichwertig zu behandeln.

5. Bebauung

Baubereiche für Hauptgebäude

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

[2] Pro Baubereich ist nur ein Hauptgebäude zulässig. Ausgenommen ist der Baubereich E, in welchem zwei Hauptgebäude zu erstellen sind. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude.

[3] Der Abstand zwischen den Gebäuden im Baubereich A und B richtet sind nach dem Richtprojekt vom 14. Mai 2019 und muss mindestens 8.5 m betragen, derjenige zwischen den beiden Gebäuden im Baubereich E mindestens 7.0 m.

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 Verkehrsbaulinien, bei welchen § 100 Abs. 1 PBG zur Anwendung kommt.

Bauliche Dichte

[5] Die maximal zulässige oberirdische Baumasse beträgt:

	Total	Wohnen minimal	Wohnen maximal
Etappe I (Baubereiche A–D)	68'661.5 m^3	12'393.5 m^3	39'858.1 m^3
Etappe II (Baubereich E)	29'885.8 m^3	8'195.8 m^3	20'150.1 m^3
Total	98'547.3 m^3	20'589.3 m^3	60'008.2 m^3

[6] Der Mindestanteil an Wohnen und Gewerbe gemäss Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord muss bei einer allfälligen Etappierung jederzeit gewährleistet sein. Betreute Alters- und Pflegeeinrichtungen sind nicht an den Mindestwohnanteil anzurechnen.

Gesamthöhe, gewachsener Boden und Fussabdruck Erdgeschoss

[7] Die zulässige Gesamthöhe, der gewachsene Boden und der maximale Fussabdruck des Erdgeschosses sind wie folgt festgelegt:

Baubereich	Gesamthöhe (m ü. M.)	Gewachsener Boden (m ü. M.)	Fussabdruck Erdgeschoss (m^2)
A	461.00	436.00	1'100
B	461.50	436.50	1'200
C	461.35	436.35	600
D	461.00	436.00	600
E	460.75	435.75	-

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 zurückzuversetzen.

Unterirdische Gebäude

[9] Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile 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 und sind nicht an die Baumassenziffer anzurechnen. 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 werden.

6. Nutzung

Nutzweise

[1] Zulässig sind folgende Nutzungen und Flächenanteile für Wohnen unter Berücksichtigung von Ziff. 5 Abs. 5:

Baubereich	Zulässige Nutzung	Maximaler Wohnanteil
A	Wohnen und maximal mässig störende Betriebe	86 %
B		80 %
C	Wohnen und nicht störende Betriebe	100 %
D		100 %
E	Wohnen und maximal mässig störende Betriebe	80 %

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung

[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. Es ist eine möglichst klimagerechte Gestaltung anzustreben.

Platzbereich

[2] Die im Plan bezeichneten Plätze sind attraktiv auszugestalten. Die Verbindungen und Übergänge vom Platzbereich an die Anschlusspunkte der umgebenden Strassen, insbesondere der Ringstrasse, sind durchgängig und hindernisfrei zu gestalten.

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 Bäume sind in der im Richtprojekt definierten Form zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Baumreihe

[7] Die im Plan schematisch bezeichneten Baumreihen entlang der Sonnentalstrasse, 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 innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen. Dieser kann in Absprache mit den zuständigen Behörden an einen grundbuchlich gesicherten Ersatzstandort ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters verlegt werden.

Notzufahrt / Anlieferung

[2] Der im Plan im Westen bezeichnete Bereich ist als Notzufahrt auszubilden. Bei Realisierung der Etappe II ist diese durch den im Plan im Norden bezeichnete Bereich zu ersetzen. Der Güterumschlag hat an den im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

Öffentliche Wege

[3] Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten sind öffentliche Wege für den Fuss- und sofern bezeichnet Veloverkehr zu erstellen. Die unentgeltlichen öffentlichen Wegrechte sind vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

Veloabstellplätze

[4] Die Anzahl Veloabstellplätze berechnet sich nach der «Empfehlung für die Normierung in kommunalen Bau- und Zonenordnungen» des Kantons Zürich. Die Veloabstellplätze sind hauptsächlich ober- und/oder unterirdisch innerhalb der Gebäude anzuordnen. Zusätzlich ist an den im Plan bezeichneten Lagen eine angemessene Anzahl Aussenabstellplätze zu realisieren.

Autoabstellplätze

[5] Insgesamt sind 220 Autoabstellplätze zulässig. Für die Baubereiche A–D sind maximal 150, für den Baubereich E maximal 70 Autoabstellplätze für die objektbezogene Nutzung zulässig. Eine Fremdvermietung der Autoabstellplätze ist nicht zulässig.

[6] Sämtliche Autoabstellplätze mit Ausnahme der im Plan schematisch bezeichneten zwei rollstuhlgerechten Abstellplätze und Bereiche für den Güterumschlag müssen unterirdisch bzw. innerhalb der Hauptgebäude angeordnet werden.

[7] Von den bestehenden oberirdischen Autoabstellplätzen sind mit Realisierung der Etappe I 12 Abstellplätze aufzuheben. Diese können zusätzlich zum Maximum gemäss Abs. 5 in der Tiefgarage der Baufelder A–D angeordnet werden. In diesem Fall dürfen bei Realisierung der Überbauung im Baubereich E noch maximal 58 Abstellplätze erstellen werden.

[8] Eine angemessene Anzahl der Parkplätze ist rollstuhlgerecht auszubauen und zu bezeichnen.

Mobilitätskonzept

[9] 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.

Lärm

[3] Es sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) der folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) einzuhalten:

Baubereich	ES
A	III
B	III
C	II
D	II
E	III

[4] In Baubereich A sind die folgenden Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung einzuhalten:

- Bei jeder Wohneinheit mit mindestens drei lärmempfindlichen Räumen darf ein lärmempfindlicher Raum ausschliesslich über die strassenzugewandte Fassade – direkt oder über Balkon/Loggia – belüftet werden. Alle anderen Wohnräume müssen ein Lüftungsfenster aufweisen, bei welchem die IGW der ES II eingehalten sind.
- Jede Wohneinheit muss über einen ruhigen Aussenbereich verfügen, dessen Belastung am Tag den IGW der ES II nicht überschreitet.

[5] Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind nicht zulässig.

[6] Die Öffnung zwischen den Baubereichen A und B ist akustisch optimiert zu gestalten.

Lichtemissionen

[7] Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.

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] Die für die Überbauung erforderliche Unterflur-Abfallentsorgungsanlage befindet sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 17780 und ist grundbuchlich zu sichern.

11. Etappierung

Bauten und Anlagen

[1] Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

[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] Zeitgleich mit der Realisierung eines Bauvorhabens in den Baubereichen A-D ist die Umgebungsgestaltung der Parzelle Kat.-Nr. 16960 gemäss Etappe I des Richtprojekt zu verbessern.

[6] Bei einer Realisierung in Etappen kann der Stadtrat Übergangslösungen bewilligen.

12. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

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