

**Privater Gestaltungsplan – Fachmarkt Micasa Dübendorf  
Parzelle 14194/ 16933  
mit öffentlichrechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG**

**Bericht**

---

Grundeigentümerin:  
Migros  
Pfungstweidstr. 101  
8021 Zürich

\_\_\_\_\_

Beschluss des Gemeinderates

vom \_\_\_\_\_

Im Namen des Gemeinderates  
Der Präsident:

\_\_\_\_\_

Der Sekretär:

\_\_\_\_\_

Von der Baudirektion genehmigt am:  
BDV Nr. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Für die Baudirektion:

\_\_\_\_\_

## Inhaltsverzeichnis

1. Beteiligte am Gestaltungsplan	3
2. Ausgangslage	
2.1 Anlass und Zielsetzung	4
2.2 Perimeter/ Grundeigentümer	4
2.3 Verfahren	4
2.4 Ablauf/ Termine	4
3. Gestaltungsplanvorschriften	
3.1 Geltungsbereiche/ Bestandteile	5
3.2 Zweck	5
3.3 Ergänzendes Recht/ Verhalten zur Bauordnung	5
3.4 Nutzweise	5
3.5 Gestaltung	5/6
3.6 Erschliessung	6
3.7 Parkierung	6
3.8 Inkrafttreten	6
4. Umwelt	
4.1 Lärmschutz	7
4.2 Grundwasser	7
4.3 Altlasten	7

Anhang A: Vorprojekt

Anhang B: Verkehrsgutachten

Anhang C: Baugrunduntersuchung

## 1. Beteiligte am Gestaltungsplan

Grundeigentümer: Genossenschaft Migros Zürich  
Pfingstweidstr. 101  
8021 Zürich

Projektverfasser: Fugazza, Steinmann & Partner dipl. Arch. ETH SIA AG  
Schönaustr. 59  
5430 Wettingen

Verkehrsgutachten: Jenni + Gottardi AG  
Kirchbodenstr. 65  
8800 Thalwil/ Zürich  
Telefon: 044 716 10 80

Baugrunduntersuchung: Eberhard & Partner AG  
General-Guisan-Str. 2  
5000 Aarau  
Telefon: 062 823 27 07

## 2. Ausgangslage

### 2.1 Anlass/ Zielsetzung

Gemäss geltender Bauordnung der Stadt Dübendorf liegt das Grundstück in der Industrie- und Gewerbezone IG3 im Gebiet Hochbord und somit innerhalb des Gestaltungsplans Hochbord.

Die Bau- und Zonenordnung sieht gestützt auf die kommunale Richtplanun eine Gestaltungsplanpflicht im ganzen Hochbord vor. Diese Gestaltungspläne haben sich an die Vorgaben des Quartierplanes zu halten, ansonsten ihnen der Stadtrat nicht zustimmen kann.

Mit dem Gestaltungsplan sollen die Vorgaben des Quartierplanes umgesetzt werden, mit dem Ziel, eine sorgfältige und konsequente Gestaltung des öffentlichen Aussenraumes als auch der privaten Bauten zu erreichen.

### 2.2 Perimeter, Grundeigentümer

Der Perimeter umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 14194/ 16933

Grundeigentümer der Parzelle ist:

Genossenschaft Migros Zürich  
Pfingstweidstr. 101

8021 Zürich

### 2.3. Verfahren

Das Vorhaben ist in 3 Verfahren eingebunden:

- Quartierplan
- Gestaltungsplan
- Baueingabe

### 2. 4. Ablauf, Termine

Die Eingabe des Gestaltungsplanes erfolgt während des laufenden Quartierplanverfahrens, Ende November 2008.

Der Gestaltungsplan berücksichtigt die Vorgaben des Quartierplanes und stellt deshalb keine Präjudizierung dar.

### 3. Gestaltungsplanvorschriften

#### 3.1 Geltungsbereiche/ Bestandteile

Der Gestaltungsplan gilt für das Grundstück Kat.-Nr. 14194/ 16933.

Er setzt sich zusammen aus:

- Gestaltungsplan im Massstab 1:500 mit der Disposition der Gebäudevolumen, Lage von Ein- und Ausfahrten, Freiflächen, etc.
- Vorschriften zum Gestaltungsplan mit weiteren Angaben, insbesondere auch Aussagen zu Nutzweise und Parkierung.
- Bericht zum Gestaltungsplan mit ergänzenden Erläuterungen.

#### 3.2 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan soll eine gute städtebauliche Gesamtwirkung sowohl im Rahmen der Bau- und Nutzungsordnung als auch des Quartierplanes Hochbord erzielt werden.

#### 3.3 Ergänzendes Recht / Verhalten zur Bauordnung

Die vorgesehene Nutzung entspricht den bereits bestehenden, rechtlichen Vorgaben von PBG, Bau- und Zonenordnung sowie dem Quartierplan Hochbord. Eine Ausnahme bildet die Bemessung der Anzahl von Parkplätzen (siehe Kapitel 3. 7 Parkierung bzw. Verkehrsgutachten im Anhang)

Art und Ausmass der Nutzung liegen unterhalb der Schwelle einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

#### 3.4 Nutzweise

Das Bauvorhaben dient der Ausstellung und dem Verkauf von Gütern, die nicht der Befriedigung des täglichen Bedarfs dienen, mit Schwergewicht im Einrichtungs-, Heimwerker und Unterhaltungselektronikbereich.

Weiter sollen, als ergänzende Nutzung, auch Güter des täglichen Bedarfs zur Quartiersversorgung in beschränktem Umfang angeboten werden. Das Ausmass dieser Nutzungen wird mit den Vorschriften zum Gestaltungsplan abschliessend geregelt.

#### 3.5 Gestaltung

Das Gebäudevolumen liegt grundsätzlich unterhalb dem vorgegebenen Mass von 20.00m der rechtsgültigen Bau- und Nutzungsordnung. Als maximale Gebäudehöhe sind im Rahmen des Gestaltungsplanes 16.00m vorgesehen. Das Gebäude reiht sich in die schon bestehenden Volumina entlang der Neugutstrasse ein und entspricht in der Geschossigkeit den umliegenden Gebäuden ähnlicher Nutzung.

Das im Anhang beiliegende Vorprojekt dient als generelle Richtlinie für die gestalterischen Absichten des Bauvorhabens.

Das vorgesehene Bauvorhaben soll mit seiner Gestaltung und seinem Auftritt die Wertigkeit eines attraktiven Fachmarktes nach aussen vertreten. Vorgesehen ist ein

klares, kubisches Erscheinungsbild, welches sich in seiner Hauptausrichtung auf die Neugutstrasse bezieht.

Die Zufahrt der Kunden in die Einstellhalle erfolgt über die Strasse „C“, gemäss dem Verkehrskonzept des Quartierplans Hochbord. Von da gelangen die Besucher über eine zentrale, transparente Eingangshalle zu Lift und Treppe, welche in die Mall im Erdgeschoss führen. Hier befinden sich die Zugänge zu den Laden- und Ausstellungsflächen.

Die Mall ist auf attraktive, grosszügige Weise auch fussläufig über die Neugutstrasse zu erreichen. Hier hat die Hauptfassade ihren repräsentativen Auftritt und fügt sich mit ihrer klaren Kontur in das heterogene Umfeld der Neugutstrasse ein.

Zum Zweck von Werbemassnahmen oder für technische Aufbauten kann die Gebäudehöhe partiell bis auf max. 20.00m erhöht werden. Auch dieser Bereich soll sich, als integraler Bestandteil, in die sehr gute Gesamtwirkung der Anlage einfügen.

Die Anlieferung erfolgt ab der Strasse „C“ zur rückwärtigen Andockstelle, die Wegfahrt führt über die Neugutstrasse.

### 3.6 Erschliessung

Der im Rahmen des Quartierplanes Hochbord ausgearbeitete Erschliessungsplan bildet den Rahmen für die verkehrstechnische Anbindung des Areals. Die Zufahrt für Kunden und Anlieferer erfolgt ausschliesslich ab der Strasse „C“. Sie kann sowohl ab der Einmündung Lagerstrasse als auch ab der Einmündung Neugutstrasse erfolgen. Die Wegfahrt des Anlieferungsverkehrs erfolgt über die Neugutstrasse.

Zum Zweck einer optimalen Erschliessung der ca. 1.30m über Strassenniveau liegenden Verkaufsflächen können Treppenanlagen und dergleichen bis max. 2.50m über der Baulinie RRB Nr. 815/1950 sowie über der Mantellinie Gebäude des vorliegenden Gestaltungsplanes erstellt werden. Diese Massnahme erfolgt ebenso im Sinne einer guten Gesamtwirkung und einer attraktiven Gestaltung der geforderten Freifläche, deren vorgegebenes Mass einzuhalten ist.

### 3.7 Parkierung

Für die Bemessung der Parkierung wurde ein Verkehrsgutachten durch das Büro Jenni + Gottardi AG erstellt. Daraus geht hervor, dass die gemäss „Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze“ der Stadt Dübendorf vorgegebene Anzahl von Parkplätzen (ca. 70) für ein einwandfreies Funktionieren des Betriebes nicht ausreichend ist. Insbesondere gilt es, die relativ lange Verweildauer der Kunden eines Möbelgeschäftes in die Überlegungen einzubeziehen. Gemäss dem ausgearbeiteten Bericht liegt die notwendige Zahl von Parkplätzen bei 125. Im Bericht wird ebenfalls nachgewiesen, dass diese Zahl im Einflussbereich des Quartierplanes Hochbord nur einen marginalen Mehrverkehr von ca. 1 – 2 % zur Folge hat.

### 3.8 Inkrafttreten

Die Bewilligung ist unabhängig vom Quartierplanverfahren möglich, da keine präjudizierende Wirkung hinsichtlich desselben vorliegt.

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

## 4. Umwelt

### 4.1 Lärmschutz

Das vorgesehene Nutzungskonzept entspricht hinsichtlich Lärmschutz den bestehenden Vorgaben der BNO als auch dem PBG, sowie dem Quartierplan Hochbord.

### 4.2 Grundwasser

Da das vorgesehene Betriebskonzept zwei Untergeschosse vorsieht wurden Vorabklärungen hinsichtlich der Grundwasserproblematik durchgeführt.

Das Grundstück liegt in der Grundwasserschutzzone Au. Der mittlere Grundwasserspiegel befindet sich ca. 1.5m bis 2m UKT. Dies hat Auswirkungen auf die Baugrubensicherung und die Foundation des Gebäudes. Vorkehrungen und Massnahmen sind in der Baugrunduntersuchung des Geologen Eberhard & Partner erläutert (siehe Baugrunduntersuchung des Geologen – Anhang C)

Dem AWEL liegen die Ergebnisse der Sondierbohrungen vor und die Auflagen wurden vorbesprochen.

### 4.3 Altlasten

Das Grundstück liegt nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster.

Wettingen, 28. November 2008

Fugazza Steinmann & Partner dipl. Architekten ETH SIA AG