



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan «Neugut»

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 Abs. 2 PBG

Vorschriften

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat. Nr. 13039

Neugut Immobilien und Verwaltungs AG, Dübendorf

Jürg Trüb

Kat. Nr. 15177

Autonova GmbH, Zürich

Jean-Luc Masson

Öffentliche Auflage vom:

29.11.2019 bis 10.02.2020

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderates

.....

Der Präsident: Reto Heeb

Die Sekretärin: Edith Bohli

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1 Zweck und Ziele	4
Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereiche	4
Art. 3 Geltendes Recht	4
Gestaltung	4
Art. 4 Grundsatz	4
Art. 5 Richtprojekt	5
Bebauung	5
Art. 6 Baubereiche für Hauptgebäude	5
Art. 7 Höhenmasse	5
Art. 8 Dachgestaltung	5
Art. 9 Besondere Gebäude	5
Art. 10 Baubereich für unterirdische Gebäude	6
Nutzweise	6
Art. 11 Nutzungen	6
Freiraum und Ökologie	6
Art. 12 Grundsatz	6
Art. 13 Freiraumkonzept	7
Art. 14 Übergangsbereich zum öffentlichen Strassenraum	7
Art. 15 Halböffentlicher Freiraum	7
Art. 16 Freiraum zur Glatt	7
Art. 17 Bepflanzung	7
Art. 18 Hochwasserschutz	8
Art. 19 Versickerung + Ableitung Meteorwasser	8
Erschliessung und Parkierung	8
Art. 20 Erschliessung und Parkierung für Motorfahrzeuge	8
Art. 21 Wegverbindungen	8
Art. 22 Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen	8
Art. 23 Anlieferungen	9
Art. 24 Not- und Feuerwehrezufahrt	9
Ver- und Entsorgung	9
Art. 25 Energie	9
Art. 26 Entsorgung	9
Art. 27 Störfallvorsorge	9

Ergänzende Bestimmungen	10
Art. 28 Etappierung	10
Art. 29 Grenzbaurecht	10
Art. 30 Dienstbarkeiten	10
Schlussbestimmungen	10
Art. 31 Inkrafttreten	10

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan "Neugut" schafft die Voraussetzungen für eine gesamtheitlich konzipierte, städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle Weiterentwicklung und Transformation des Areals.

² Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- bau- und planungsrechtliche Sicherung der Erneuerung des Gebäudebestandes
- zweckmässige und mit dem Ortsbild verträgliche Ausschöpfung des Nutzungspotenzials
- Schaffung einer neuen Identität mit hoher Wohn- und Freiraumqualität
- zweckmässige und effiziente Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmer
- Abstimmung der Freiraum- mit der Platz- und Strassenraumgestaltung

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereiche

¹ Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Vorschriften
- Situationsplan 1:500

² Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Richtprojekt vom 19.06.2019

³ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

Art. 3 Geltendes Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gelten die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dübendorf sowie die Baubegriffe des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich vom 7. September 1975 in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen.

² Zwingendes übergeordnetes Recht bleibt vorbehalten.

Gestaltung

Art. 4 Grundsatz

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird.

² Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Art. 5 Richtprojekt

¹ Das Richtprojekt von Mameli Architektur & Bau AG und BNP Landschaftsarchitekten GmbH vom 19.06.2019 ist wegleitend für die qualitative Beurteilung der Bauprojekte in Ermessensfragen.

² Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplanes sowie des übergeordneten Rechtes abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

Bebauung

Art. 6 Baubereiche für Hauptgebäude

¹ Hauptgebäude sind ausschliesslich innerhalb der im Plan mit Mantellinien bezeichneten Baubereiche zulässig. Die Uferstreifen und die dazumaligen Gewässerräume der Glatt und des Breitibachs sind zu berücksichtigen.

² Pro Baubereich ist ein Hauptgebäude zu erstellen. Die Gebäudelänge ist frei.

³ Gebäudeteile mit unselbständiger Funktion wie Sonnenschutz, Absturzsicherungen usw. sowie Vordächer dürfen die Mantellinie bis zu 1.50 m durchstossen.

⁴ Die Bestimmung nach Absatz 3 gilt nicht für den Uferstreifen und den dazumaligen Gewässerraum der Glatt und des Breitibachs.

Art. 7 Höhenmasse

¹ Die Höhenkote für den gewachsenen Boden wird auf 431.50 m.ü.M. festgelegt.

² Die maximale Gesamthöhe beträgt 25.00 m.

³ Technisch bedingte Aufbauten dürfen die zulässige Gesamthöhe überschreiten. Sie sind zusammenzufassen und mindestens um ihre Höhe von der Fassade zurückzusetzen.

⁴ Die lichte Höhe des Erdgeschosses beträgt mind. 4.00 m.

Art. 8 Dachgestaltung

¹ Es sind nur Flachdächer zulässig.

² Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen oder für die Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden.

Art. 9 Besondere Gebäude

¹ Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind unter Beachtung der kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften auch ausserhalb der Baubereiche für Hauptgebäude zulässig, soweit sie gemeinschaftlichen Zwecken dienen (Velounterstände, Pavillons usw.). Velounterstände sind mit einer Fläche von max. 15 m² unmittelbar an den Hauptgebäuden anzuordnen und Pavillons sind mit einer Fläche von max. 25 m² im chaussierten Hofbereich zulässig.

² Besondere Gebäude sind nicht zulässig im Uferstreifen und im dannzumalen Gewässerraum der Glatt und des Breitibachs.

Art. 10 Baubereich für unterirdische Gebäude

¹ Unterirdische Gebäude sind innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereiches zu erstellen. Sie haben den Uferstreifen und den dannzumalen Gewässerraum der Glatt und des Breitibachs zu berücksichtigen.

² Sie dürfen mit Ausnahme von technisch bedingten Teilen wie z.B. Entlüftung, Zugänge und Rampen den gestalteten Boden nicht überragen und sind gut in die Umgebung einzupassen.

³ In den Grünbereichen mit Baumpflanzungen hat die Erdüberdeckung mind. 1.5 m zu betragen.

Nutzweise

Art. 11 Nutzungen

¹ Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Ateliers, Praxen, Läden und mässig störende Gewerbebetriebe.

² Es gilt eine Ausnützungsziffer von max. 165 %. Die Nutzungsanteile von Wohnen sowie Gewerbe und Dienstleistung müssen je mindestens 25 % der realisierten Nutzflächen betragen. Nutzungsverschiebungen zwischen den Grundstücken sind zulässig, wenn die jeweiligen Mindestanteile jederzeit eingehalten sind.

³ Im Baubereich A sind im Erdgeschoss möglichst publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen, Wohnen ist ausgeschlossen.

⁴ Im Baubereich B sind im Erdgeschoss Gemeinschaftsräume, gemischte oder kombinierte Nutzungen oder der Lage entsprechende Wohnformen anzuordnen.

⁵ Gesamthaft ist eine Verkaufsfläche von max. 2'000 m² zulässig. Pro Verkaufseinheit sind max. 800 m² erlaubt. Ausnahmen sind möglich, sofern nachgewiesen ist, dass die angestrebte Nutzung keinen signifikanten Mehrverkehr auslöst.

Freiraum und Ökologie

Art. 12 Grundsatz

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

Art. 13 Freiraumkonzept

Mit dem Baugesuch ist ein Freiraumkonzept einzureichen, welches Aussagen macht über:

- Gestaltung und Ausstattung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen
- Gestaltung von oberirdischen Parkplätzen, Grünflächen und Bepflanzung
- Gestaltung der Wegverbindungen unter Berücksichtigung von Not- und Feuerwehrzufahrt
- Ökologische Aufwertung der Gewässerräume unter Berücksichtigung der Biodiversität
- Lage und Gestaltung der oberirdischen Velo-Abstellplätze
- Lage und Gestaltung der zentralen Entsorgungsstellen
- Umgang mit Oberflächenwasser
- Allfällige Etappierung

Art. 14 Übergangsbereich zum öffentlichen Strassenraum

¹ Der Übergangsbereich zum öffentlichen Strassenraum dient vorrangig der Erschliessung der Geschäfte im Erdgeschoss für Fussgänger. Er ist hindernisfrei und attraktiv für Begegnung und Aufenthalt zu gestalten.

² An der Neugutstrasse sind hinter einem Grünstreifen mit hochstämmigen Bäumen die dem Gewerbe und den Wohnungen dienenden Besucher-Parkplätze anzuordnen.

³ Der braun schraffierte Bereich dient der bestehenden und grundbuchlich gesicherten Zufahrt zu Grundstück Kat. Nr. 17358 sowie der Gewährleistung der Gewerbeanlieferung der rückwärtigen Gebäudezeile.

Art. 15 Halböffentlicher Freiraum

Der im Plan bezeichnete halböffentliche Freiraum steht allen Bewohnern und Besuchern offen. Er dient der Erschliessung, der Erholung, dem Aufenthalt und Spiel. Er ist entsprechend attraktiv zu gestalten und auszustatten, massgebend sind die Vorgaben des Richtprojektes.

Art. 16 Freiraum zur Glatt

Die Gestaltung und Nutzung des Freiraumes zur Glatt richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

Art. 17 Bepflanzung

¹ Die Bepflanzung hat mit standortgerechten, vorzugsweise heimischen Pflanzenarten zu erfolgen. Für Erdüberdeckungen gilt Art. 10 Abs. 3.

² Entlang der Neugutstrasse ist eine Reihe mit mindestens 10 hochstämmigen Bäumen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs für Alleebäume zu erstellen. Als Mindestgrösse ist ein Stammumfang von 35 cm und eine Stammhöhe von 4.5 m (Lichtraum) vorzusehen. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Art. 18 Hochwasserschutz

Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung des Hochwasserschutzes (EHQ) nachzuweisen.

Art. 19 Versickerung + Ableitung Meteorwasser

¹ Als Grundlage für die Versickerung gilt der Bericht von Basler & Hofmann vom 23. April 2019.

² Nicht für Anlieferung oder Feuerwehr benötigte Belagsflächen sind sickerfähig auszubilden (z.B. Rasengittersteine bei Parkplätzen, Chaussierung im Spiel- und Aufenthaltsbereich im Hof).

³ Die Entwässerung hat wo möglich über die Schulter in Grünflächen zu erfolgen. Die Spielwiese gemäss Richtprojekt als Grünfläche mit hoher Sickerfähigkeit darf in ihrer Grösse nicht verkleinert werden.

Erschliessung und Parkierung

Art. 20 Erschliessung und Parkierung für Motorfahrzeuge

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt an den im Plan bezeichneten Stellen ab der Neugutstrasse.

² Die Parkplatzzahl bemisst sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom 15. Juni 2018 bzw. der im Baugesuchverfahren aktuellen Fassung; bei der Berechnung ist die minimale Anzahl Abstellplätze anzustreben. Sämtliche Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind unterirdisch anzuordnen.

³ Die im Plan bezeichneten, oberirdischen Parkplätze sind für Kunden und Besucher reserviert und entsprechend zu kennzeichnen.

⁴ Für die gesamte Überbauung ist nur eine Tiefgaragenzufahrt vorzusehen. Der Anschluss für das Grundstück Kat. Nr. 15177 ist vor Baubeginn privatrechtlich zu regeln.

Art. 21 Wegverbindungen

Die genaue Führung der im Situationsplan schematisch bezeichneten Wegverbindungen ist im Freiraumkonzept gemäss Art. 13 festzulegen. Diese sind hindernisfrei und funktionsgerecht in das Umgebungskonzept zu integrieren.

² Der Zugang für Unterhalt und Bewirtschaftung der Uferstreifen ist sicherzustellen.

Art. 22 Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen

An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sowie im Untergeschoss sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen oder Räume für Fahrräder, Kinderwagen usw. bereitzustellen. Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS Norm 640 065. Mindestens ein Drittel der erforderlichen Abstellplätze ist oberirdisch anzuordnen, jedoch nicht zwingend zu überdecken.

Art. 23 Anlieferungen

Die Anlieferung hat an den im Plan bezeichneten Bereichen zu erfolgen.

Art. 24 Not- und Feuerwehrezufahrt

Die seitlichen Zufahrten und die Längsverbindungen im Hof dienen als Not- und Feuerwehrezufahrt gemäss separatem Plan des Richtprojektes. Sie sind als solche dauerhaft zu gewährleisten und stehen nur in eng beschränktem Rahmen auch für den Güterumschlag zur Verfügung wie zum Beispiel Umzüge oder Bau- und Unterhaltsarbeiten.

Ver- und Entsorgung

Art. 25 Energie

Die Gebäude sind nach Minergie-P-Standard zu erstellen oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen.

Art. 26 Entsorgung

Die arealinterne Entsorgung ist so zu gestalten, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung entstehen. Es ist nur ein Unterflurstandort zulässig, auch bei einer etappierten Realisierung. Die Entsorgungsstelle muss sich gut in die Umgebung einordnen.

Art. 27 Störfallvorsorge

¹ Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Konsultationsbereiches für die Störfallvorsorge der Collini AG. Ausgeschlossen sind daher Nutzungen mit schwer evakuierbaren Nutzergruppen.

² Lüftungsansaugstellen sind möglichst hoch über den Dächern und auf der von der Collini AG abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Ergänzende Bestimmungen

Art. 28 Etappierung

¹ Eine etappenweise Realisierung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt den Nachweis einer guten städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Gesamtwirkung sowie einer funktionsfähigen Erschliessung und Parkierung voraus. Grundlage für den Nachweis ist das Richtprojekt von Mameli Architektur & Bau AG und BNP Landschaftsarchitekten GmbH vom 19.06.2019.

² Mit dem jeweiligen Baugesuch ist ein von den im Gestaltungsplan beteiligten Grundeigentümern unterzeichnetes Gesamtkonzept einzureichen betreffend:

- Erschliessung und Parkierung
- Abstimmung der gemeinschaftlichen Freiräume und Entsorgungsstellen

³ Der Stadtrat kann unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

Art. 29 Grenzbaurecht

Gestützt auf das Richtprojekt gilt ein ober- und unterirdisches Grenzbaurecht- bzw. eine Grenzbaupflicht für die betroffenen Grundstücke.

Art. 30 Dienstbarkeiten

Die erforderlichen Dienstbarkeiten sind vor Erteilung der ersten Baubewilligung zu regeln und im Grundbuch einzutragen.

Schlussbestimmungen

Art. 31 Inkrafttreten

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