



Privater Gestaltungsplan Wohnüberbauung am Chriesbach

Dübendorf, Kanton Zürich

Vorschriften

29. Mai 2020

Vom Gemeinderat festgesetzt am:	Dübendorf, den
Namens des Gemeinderates	
Der Präsident:	Die Ratssekretärin:
.....
Reto Heeb	Edith Bohli

Von der Baudirektion genehmigt am:
Für die Baudirektion:	BDV-Nr.

Der Grundeigentümer:
.....
Antonio Cerra, Wilen bei Wollerau

A. Allgemeine Bestimmungen

Zweck	<p>Art. 1 ¹Der private Gestaltungsplan Wohnüberbauung am Chriesbach (nachfolgend Gestaltungsplan) schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch qualitativ überdurchschnittlichen Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil.</p> <p>²Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere namentlich:</p> <ul style="list-style-type: none">a. eine der Lage angemessene bauliche Dichte und Gebäudehöhe;b. eine erhöhte Wohnqualität;c. qualitativ hochwertige, den Bedürfnissen der Bewohner und Beschäftigten entsprechende Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität sowie besonders guter Gestaltung und Anbindung an den bestehenden Uferfreiraum des Chriesbachs;d. die Sicherstellung von Gemeinschaftsräumen für die Bewohnerschaft;e. Die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung unter Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Mobilitätszielsetzungen;f. die Erfüllung eines hohen Energiestandards.
Bestandteile	<p>Art. 2 ¹Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:500.</p> <p>²Der Bericht nach Art. 47 RPV hat wegleitenden Charakter und dient als Grundlage für die Beurteilung von Bauten, Umgebung und Erschliessungsanlagen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.</p> <p>³Das aus dem Projektwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt «Tilda» vom 30.03.2020 von Michael Meier und Marius Hug Architekten AG dient als Richtprojekt und definiert die anzustrebenden Qualitäten und baulichen Standards.</p>
Geltungsbereich	<p>Art. 3 Die nachstehenden Bestimmungen gelten für den im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich. Er umfasst das Grundstück Kat. Nr. 17312 mit einer Grundstücksfläche von 3'672 m².</p>
Geltendes Recht	<p>Art. 4 ¹Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO).</p> <p>²Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.</p> <p>³Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungsbaugesetz (PBG) in der Fassung bis 28. Februar 2017.</p>

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise	<p>Art. 5 ¹ Innerhalb des Geltungsbereichs sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen wie bspw. Büros, Ateliers, Praxen, Bildungseinrichtungen und Läden zulässig.</p> <p>² Nicht zulässig sind stark verkehrserzeugende Nutzungen wie bspw. Grossverteiler.</p> <p>³ Der Anteil an Wohnnutzungen beträgt mind. 50% und der Anteil an Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen beträgt mind. 25% der Gesamtnutzfläche gemäss Art. 39b BZO.</p> <p>⁴ Die Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sind vorwiegend im Gebäudesockel in den untersten Vollgeschossen zu realisieren.</p> <p>⁵ Es sind mind. 90 m² als der Freizeit dienende Gemeinschaftsmehrzweckräume zu realisieren. Diese müssen einen direkten Zugang zu einem Freiraum oder einer begehbaren Dachfläche aufweisen.</p>
Gesamtnutzfläche	<p>Art. 6 ¹ Die innerhalb des Geltungsbereichs max. erlaubte Gesamtnutzfläche gemäss Art. 39b BZO beträgt 7'220 m².</p> <p>² Für verglaste Loggien ohne heiztechnische Installationen sind zusätzlich max. 600 m² zulässig.</p>
Baubereiche für Hauptgebäude	<p>Art. 7 ¹ Hauptgebäude sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A und B zu erstellen.</p> <p>² Es darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden.</p> <p>³ Im Baubereich A ist ein Hochhaus gemäss § 282 PBG zulässig.</p> <p>⁴ Kleinbauten wie bspw. Unterstände für Zweiradabstellplätze dürfen innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt max. 50 m² für Gebäudegrundfläche beanspruchen.</p>
Haupteingänge	<p>Art. 8 ¹ Die Haupteingänge zu den Wohn- und Gewerbebauten sind an den im Situationsplan ungefähr bezeichneten Lagen vorzusehen.</p> <p>² Die beiden Haupteingänge im Baubereich A sind gebäudeintern mit einer durchgehenden Erschliessungszone zu verbinden.</p>

Mantellinien	<p>Art. 9 ¹ Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Mantellinien zulässig. Die Mantellinie bestimmt sich durch Baubereich und der im Situationsplan (Schnitt A-A) bezeichneten max. Höhenkote in m ü. M.</p> <p>² Im Baubereich A dürfen folgende Gebäudeteile über die max. Höhenkote in m ü. M. hinausragen:</p> <ol style="list-style-type: none">technisch bedingte Dachaufbauten, wie Liftüberfahrten, Kamine, Abluftrohre sowie Dachaufgänge und Fassadenreinigungsanlagen im technisch notwendigen Minimum;feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherung bis 1.2 m, sofern die Dachflächen begehbar gemacht werden;Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie bis zu 1.5 m Höhe. <p>³ Im Baubereich B dürfen folgende Gebäudeteile über die max. Höhenkote in m ü. M. hinausragen:</p> <ol style="list-style-type: none">technisch bedingte Dachaufbauten, wie Kamine, Abluftrohre sowie Dachaufgänge im technisch notwendigen Minimum;feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherung bis 1.2 m, sofern die Dachflächen begehbar gemacht werden;Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie bis zu 1.5 m Höhe;dem Aufenthalt dienende feste Einrichtungen (Pergola, Schattenspender und dergleichen).
Unterirdische Bauten und Anlagen	<p>Art. 10 ¹ Unterirdische Bauten und Anlagen sind innerhalb der Baubereiche A und B sowie dem im Situationsplan bezeichneten Bereich für unterirdische Bauten und Anlagen zulässig.</p> <p>² Unterirdische Anlagen zur Versickerung von Regenwasser, zur Abfallentsorgung sowie zur Energiegewinnung sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.</p>
Geschosszahl	<p>Art. 11 ¹ Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der Mantellinien frei.</p> <p>² Sämtliche Geschosse sind als Vollgeschosse auszubilden. Zurückgesetzte Dachgeschosse und Attika gemäss § 275 PBG sind nicht gestattet.</p>
Gebäuelänge und Zuschläge	<p>Art. 12 ¹ Die Gebäuelänge ist innerhalb der Baubereiche frei.</p> <p>² Allfällige Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge finden keine Anwendung.</p>
Zusammenbauen	<p>Art. 13 In den Baubereichen A und B müssen Gebäude bis auf eine Höhe von mind. 7 m ab dem gestalteten Boden zusammengebaut werden. Davon ausgenommen sind Lichthöfe im Baubereich B.</p>

Dachflächen	Art. 14 Eine Mindestfläche von 175 m ² der Dachfläche im Baubereich B ist als begehbare Dachterrasse auszugestalten.
Freiflächenziffer	Art. 15 Die Freiflächenziffer innerhalb des Geltungsbereichs beträgt mind. 20%.

C. Freiraum

Vorzone Überlandstrasse	Art. 16 ¹ Die im Situationsplan bezeichnete Vorzone Überlandstrasse dient als multifunktionale Infrastruktur- und Mischverkehrsfläche zur Grundstückerschliessung, Parkierung und Anlieferung sowie als Vorbereich für die angrenzenden Erdgeschosse.
----------------------------	--

²Mind. 20% der Vorzone Überlandstrasse sind zu begrünen.

³Innerhalb der Vorzone Überlandstrasse sind feste Einrichtungen für Nutzungen der Aussengastronomie (Pergola, Schattenspender und dergleichen) sowie für andere mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.

Aufweitung Chriesbachweg	Art. 17 ¹ Die im Situationsplan als Aufweitung Chriesbachweg bezeichnete Fläche muss so gestaltet werden, dass sie als Teil des öffentlichen Uferfreiraums wahrgenommen wird.
-----------------------------	--

²Die Fläche ist so auszustatten und zu gestalten, dass sie eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist. Auf versiegelte Flächen ist zu verzichten.

³Die Fläche muss öffentlich zugänglich sein.

Siedlungsfreiraum	Art. 18 ¹ Die im Situationsplan als Siedlungsfreiraum bezeichnete Fläche dient als Spiel-, Ruhe- und Gartenfläche.
-------------------	---

²Eine Fläche von mind. 130 m² ist als Kinderspielplatz herzurichten.

Begrünung	Art. 19 ¹ Sämtliche Freiräume sind mit standortgerechter Bepflanzung zu begrünen und haben eine sich am Richtprojekt orientierende Anzahl gross- und mittelkronige Bäume aufzuweisen. Die Bäume sind bei Abgang im Sinne des Richtprojekts zu ersetzen.
-----------	--

²Für Baumstandorte ist genügend Wurzelraum zu belassen. Zur Pflanzung von gross- und mittelkronigen Bäumen auf unterbauten Flächen muss eine zusammenhängende Überdeckung mit einer Aufbaustärke von mindestens 1.2 m eingehalten werden.

³ Die im Situationsplan als Strassenbäume bezeichnete Bepflanzung hat entlang der Ueberlandstrasse mindestens vier mittel- bis gross-kronige Bäume aufzuweisen.

Freiraumkonzept

Art. 20 ¹ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Freiraumkonzept einzureichen, welches Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Spiel- und Ruheflächen, der Fusswege, der Parkierung, der Retentionsflächen sowie für die Bepflanzung der Bäume macht.

² Das Freiraumkonzept hat den Nachweis für einen hochwertigen und ökologisch wertvollen Freiraum mit einer hohen Biodiversität zu erbringen.

D. Gestaltung

Bauten und Anlagen

Art. 21 Bauten, Anlagen und deren 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 erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung, Dachlandschaft, Abgrabungen und Aufschüttungen.

Dachgestaltung

Art. 22 Technisch bedingte Dachaufbauten sind soweit wie möglich und wirtschaftlich tragbar zusammenzufassen und von den Fassaden um mindestens ihre eigene Höhe zurückzusetzen.

Hindernisfreies Bauen

Art. 23 Alle Bauten und Anlagen sowie öffentlich zugängliche Freiräume müssen hindernisfrei zugänglich sein.

E. Erschliessung und Parkierung

Erschliessung motorisierter Verkehr

Art. 24 ¹ Die im Situationsplan bezeichnete Vorzone Überlandstrasse kann durch Motorfahrzeuge zu Zwecken der Arealerschliessung, zur Parkierung sowie zur Anlieferung im Einbahnverkehr befahren werden.

² Die Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Verkehr erfolgen an den im Situationsplan ungefähr bezeichneten Lagen.

Autoabstellplätze	<p>Art. 25 ¹ Die Anzahl Fahrzeugabstellplätze für Motorfahrzeuge berechnet sich nach der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen.</p> <p>² Die Anzahl Autoabstellplätze ist auf insgesamt 62 Plätze zu beschränken.</p> <p>³ Fahrzeugabstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich unterirdisch bzw. innerhalb der Hauptgebäude anzuordnen.</p> <p>⁴ Für Besucherinnen und Besucher und für die Kundschaft können max. 8 oberirdische Fahrzeugabstellplätze innerhalb der Vorzone Überlandstrasse angeordnet werden. Davon ist mind. ein rollstuhlge-rechter Fahrzeugabstellplatz für Besucher und Kunden zu realisieren.</p>
Zweiradabstellplätze	<p>Art. 26 ¹ Es ist eine Mindestanzahl von 145 Zweiradabstellplätzen zu realisieren. Davon sind mind. 60% oberirdisch im Gebäudeinnern oder im Aussenraum anzuordnen.</p> <p>² Mind. 50% der Zweiradabstellplätze im Aussenraum müssen ge-deckt und abschliessbar sein.</p>
Notzufahrt	<p>Art. 27 Die Notzufahrt zu den Wohn- und Gewerbebauten hat an der im Situationsplan ungefähr bezeichneten Lage zu erfolgen.</p>

F. Umwelt

Energieversorgung	<p>Art. 28 ¹ Max. 30% des zulässigen Energiebedarfs darf mit fossiler Energie abgedeckt werden.</p> <p>² Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen.</p>
Energiestandard	<p>Art. 29 ¹ Die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültige gewichtete Energiekennzahl E_{HWLK} (für Wohnen MFH = 35 kWh/m²a) ist für Neubauten zu erreichen. Zusätzlich sind die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Anforderungen Minergie-P an die Photovoltaik zu erfüllen. Die Energiekennzahl muss kalkulatorisch von externen Experten im Rahmen der Baueingabe nachgewiesen werden.</p> <p>² Die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Anforderungen Minergie-P an die Photovoltaik sind zu erfüllen. Die Minergie-kennzahl muss kalkulatorisch von externen Experten im Rahmen der Baueingabe nachgewiesen werden.</p>

Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>Art. 30 ¹Der gesamte Geltungsbereich wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41) zugeschrieben.</p> <p>²Die Einhaltung der Lärmschutzverordnung ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.</p>
Lärmschutzanlagen	<p>Art. 31 Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind nicht zulässig.</p>
Lichtemissionen	<p>Art. 32 Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.</p>
Hochwasserschutz	<p>Art. 33 Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.</p>
Kehrichtbeseitigung	<p>Art. 34 Für die Kehrichtbeseitigung werden Unterflur-Abfallentsorgungsanlagen erstellt. Diese haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen Bestandteil des Freiraumkonzepts sein.</p>
Ökologischer Ausgleich	<p>Art. 35 ¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 18b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) sowie hinsichtlich Begrünung im Sinne von § 76 PBG zu optimieren.</p> <p>²Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich des Flachdachs im Baubereich B ist mit standortgerechter Bepflanzung ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.</p>
Entwässerung	<p>Art. 36 ¹Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur besonderen Bauverordnung I (BBV I) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.</p> <p>²Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GschG) abzuleiten.</p>

G. Schlussbestimmungen

- Aufhebung Dienstbarkeit Art. 37 Spätestens bei Rechtskraft der Baubewilligung muss die Dienstbarkeit für das Parkplatzbenutzungsrecht auf dem Grundstück Kat.-Nr. 17359 aufgehoben sein.
- Inkrafttreten Art. 38 Der private Gestaltungsplan Wohnüberbauung am Chriesbach wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.