



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan JABEE TOWER Hochbord Dübendorf

Antrag öffentliche Auflage

Bestimmungen

Aufstellung

Von der Grundeigentümerin verabschiedet am
Familie Margaretha Beerstecher

Vertreten durch Fritz Beerstecher

Zustimmung

Vom Stadtrat zugestimmt am
Namens des Stadtrats
Der Präsident

Der Schreiber

Lothar Ziörjen

David Ammann

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am
Für die Baudirektion

BDV-Nr.

22. März 2012

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1. Zweck

Der private Gestaltungsplan JABEE TOWER bezweckt gemäss Zonenplan Dübendorf sicherzustellen, dass eine Überbauung realisiert wird, die bezüglich ortsbaulicher Eingliederung, urbanem Charakter, Erschliessung, Wohn- und Gewerbenutzung und ökologischer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit qualitativ hochstehend ist.

1.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kat. Nr. 16969 mit einer Fläche von 10'036 m² im Hochbord Dübendorf.

1.3. Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus den vorliegenden Bestimmungen und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 als rechtsverbindliche Bestandteile sowie dem Richtprojekt mit wegleitendem Charakter.

1.4. Vorgehendes Recht und Verhältnis zur Bauordnung

Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten. Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, so gilt die jeweils gültige Bauordnung der Stadt Dübendorf.

2. Bau- und Nutzungsvorschriften

2.1. Gebäude

Innerhalb der ausgewiesenen Mantellinie ist ein Gebäude zu errichten, das die im Plan festgelegte Höhenkote von 535.00 m.ü.M. nicht überschreitet, ausgenommen sind technische Aufbauten. Unterirdische Bauten, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 0.5 m überragen, sowie besondere Gebäude gemäss Bauordnung, die der Gestaltung des öffentlichen Parks dienen, sind auch ausserhalb dieser Mantellinie zulässig.

2.2. Höhenkote

Als gewachsenes Terrain gilt die Höhenkote 435.00 m.ü.M.

2.3. Hochhaus

Konzeptionell erfüllt das Richtprojekt die Anforderungen gemäss § 284 PGB. Alle nötigen Nachweise für die Umsetzung sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

2.4. Dach

Die Dachform ist frei. Flachdächer sind, falls sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten und Liftüberfahrten oder falls die Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie belegt sind.

2.5. Nutzweise

Das Erdgeschoss und natürlich belichtete unterirdische Räume (Sous-Sol) werden mit publikumsorientierten Nutzungen bespielt. Parkierung, Entsorgungseinrichtungen und weitere Infrastrukturen (Nutzungsabhängig) werden unterirdisch angeordnet. In den Obergeschossen findet Wohn-, Dienstleistungs- bzw. Hotelnutzung statt.

2.6. Energiestandard

Bezüglich der Energieverbrauchswerte ist der Minergie®-Standard einzuhalten.

3. Freiraum

3.1. Grundsatz

Der Gestaltungsplan umschreibt das zu erreichende Ziel. Die konkrete Ausgestaltung ist im Richtprojekt dargelegt. Der Freiraum ist so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität, Funktionalität und Repräsentativität als öffentlicher Raum erreicht.

3.2. Öffentlicher Park

Nutzung

Der Park ist öffentlich zugänglich und dient als Erholungsraum für die Anwohner und Bevölkerung.

Sicherheit

Bei der Anlegung und Gestaltung des Parks ist den Sicherheitsbedürfnissen der Anwohner und Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Bepflanzung

Für die Begrünung ist eine standortgerechte Bepflanzung vorzusehen.

Erstellung und Unterhalt

Die Erstellungskosten und der bauliche Unterhalt trägt die Grundeigentümerin. Für den betrieblichen Unterhalt kommt die Stadt Dübendorf auf. Die konkrete Regelung wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens in einer Vereinbarung festgehalten.

4. Gestaltung

4.1. Grundsatz

Bauten, Anlagen und Freiraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

4.2. Richtprojekt

Das Richtprojekt „JABEE TOWER“ von sattlerpartner, architekten + planer AG und w + s Landschaftsarchitekten BSLA dient als Beurteilungsstandard für die Qualität des Eingabepaketes im Baubewilligungsverfahren.

5. Erschliessung

5.1. Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrt zum Gebäude erfolgt ab der Strasse «Am Stadtrand». Die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt mit Kat. Nr. 16940 ist an der gemeinsamen Parzellengrenze zu erstellen.

5.2. Parkierung

Die erlaubte Anzahl Abstellplätze gemäss Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf darf nur unterirdisch erstellt werden.

5.3. Wege

Die im Situationsplan eingetragenen Querungen für Fussgänger sind dauernd öffentlich zugänglich zu erstellen.

5.4. Versorgung und Entsorgung

Das Gebäude ist gemäss Generellem Entwässerungsplan an die bestehenden Schmutzwasserleitungen anzuschliessen. Das Grundstück ist im Trennsystem zu entwässern. Im Rahmen der Baubewilligung ist ein detailliertes Entwässerungs- sowie Versorgungs- und Entsorgungskonzept auszuarbeiten. Auf dem Situationsplan wird der Bereich bestimmt, der die Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung aufnimmt.

5.5. Behindertengerechtes Bauen

Es gelten die Bestimmungen für hindernisfreie Bauten gemäss SIA-Norm 500.

6. Lärmschutz

6.1. Planungswerte

Die Einhaltung der massgebenden Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III ist im Baubewilligungsverfahren für die jeweilige Nutzung nachzuweisen.

7. Schlussbestimmung

7.1. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan „JABEE TOWER Hochbord Dübendorf“ tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.