



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan Hochbord Kat. Nr. 16939 und Kat. Nr. 16938

Bestimmungen

Stand:
Anhörung, öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Aufstellung

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat. Nr. 16939
Stadtgemeinde Zürich

Kat. Nr. 16938
Jörg Kohler

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:

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

info@skw.ch

32513 –23.8.2012

1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Zweck Der private Gestaltungsplan Hochbord Kat. Nr. 16939 und Kat. Nr. 16938 bezweckt
- Die Erstellung einer Schulanlage auf Kat. Nr. 16939, die bezüglich ortsbaulicher Eingliederung, Freiraum, Erschliessung, Lärmschutz und Energie qualitativ hochstehend ist.
 - Die Festlegung der notwendigen baurechtlichen Bestimmungen für eine Überbauung von Kat. Nr. 16938, insbesondere bezüglich des Lärmschutzes zur angrenzenden Bahnlinie.
- 1.2 Bestandteile Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:
- a. Rechtsverbindlich:
 - Situationsplan 1:500 und Bestimmungen
 - b. Informativ:
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
- 1.3 Geltungsbereich Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
- 1.4 Verhältnis zur Bauordnung Soweit die vorliegenden Bestimmungen nicht etwas Abweichendes regeln, sind die jeweils gültige Bauordnung der Stadt Dübendorf, die Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

2. Nutzung

- 2.1 Nutzung Zulässig sind die in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf für das Gestaltungsplangebiet bezeichneten Nutzungen, einschliesslich der Schulnutzung.

3. Bebauung

- 3.1 Baubereiche
- ¹ Hauptgebäude und Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sind einzig innerhalb der festgelegten Baubereiche A und B zulässig.
- ² Einzelne Vorsprünge dürfen unter den Voraussetzungen und mit den Begrenzungen gemäss § 260 Abs. 3 PBG bzw. § 100 PBG die Baubereiche überragen.

³ Unterirdische Bauten und oberirdische Gebäude, die den gewachsenen Boden nicht mehr als um 0.5 m überragen, sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.

4. Freiraum

- | | | |
|-----|----------------------------|--|
| 4.1 | Grundsatz | Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. |
| 4.2 | Freifläche im Baubereich A | Im Baubereich A ist im südwestlichen Teil eine zusammenhängende Fläche von mindestens 2000 m ² von Hauptbauten freizuhalten. Besondere Bauten sind hier nur zulässig, sofern sie der Freiraumgestaltung dienen. |
| 4.3 | Bepflanzung | <p>¹ Entlang der Lagerstrasse, der Hochbordstrasse und des an der südlichen Grenze des Gestaltungsplangebiets verlaufenden öffentlichen Fuss- und Radweges sind Baumreihen mit hochstämmigen, standortgerechten und einheimischen Bäumen vorzusehen.</p> <p>² Im Bereich von Baumbepflanzungen müssen unterirdische Bauteile mit einem Bodenaufbau von mindestens 80 cm Stärke überdeckt werden.</p> |
| 4.4 | Flachdächer | Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht oder als Terrassen genutzt werden. |
| 4.5 | Versickerung | Wo immer möglich ist eine natürliche Versickerung des anfallenden Meteorwassers anzustreben. |

5. Gestaltung

- | | | |
|-----|--------------------------|---|
| 5.1 | Grundsatz | 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 sehr gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. |
| 5.2 | Behindertengerechtigkeit | Die Schulanlage muss hindernisfrei zugänglich sein. |

6. Erschliessung und Parkierung

- 6.1 Zu- und Wegfahrt Die Zu- und Wegfahrt hat ab der Lagerstrasse innerhalb der im Plan schematisch bezeichneten Bereiche zu erfolgen.
- 6.2 Vorfahrt
Schulanlage ¹ Die Vorfahrt dient in erster Linie für das Bringen und Holen der Schülerinnen und Schüler. Die Vorfahrt ist so auszugestalten, dass eine reibungslose und gefahrlose Abwicklung der Schülertransporte gewährleistet ist und ein Rückstau auf das öffentliche Strassennetz vermieden wird.
² Im Bereich der Vorfahrt sind zudem Kurzzeit-Abstellplätze für Besucher vorzusehen.
- 6.3 Abstellplätze
Motorfahrzeuge ¹ Auf Kat. Nr. 16939 wie auf Kat. Nr. 16938 sind die Abstellplätze für Beschäftigte je in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
² Die Anzahl der Abstellplätze bemisst sich nach der aktuellen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf.
- 6.4 Abstellplätze
Zweiräder Die gemäss Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze erforderlichen Abstellplätze für Zweiräder sind möglichst nahe bei den Zugängen anzuordnen. Sie sind vor Witterungseinflüssen zu schützen.
- 6.5 Öffentliche Fuss-
und Radwege ¹ Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspfeilen sind dauernd öffentlich zugängliche Fuss- und Radwege anzulegen. Die Erstellung der Fuss- und Radwege ist Aufgabe der Grundeigentümer. Nach Erstellung werden die Fuss- und Radwege zum Unterhalt an die Stadt Dübendorf abgetreten.
² Die Breite der Fuss- und Radwege beträgt generell 5 m. Entlang der Südgrenze ist der Fuss- und Radweg mittig auf der Grenze zu führen, d.h. auf dem Gestaltungsplangebiet ist ein Landstreifen von 2.5 m Breite bereitzustellen.
- 6.6 Ver- und Entsorgung ¹ Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Entwässerungskonzept zum Quartierplan Hochbord im Teil-Trennsystem zu entwässern.
² Dachwasser und nicht verschmutztes Platzwasser ist, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser in Regenwasserkanälen abzuführen.
³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept zur Bewilligung einzureichen.

6.7 Abfallentsorgung

In den schematisch bezeichneten Bereichen ist je eine Sammelstelle für die Abfallentsorgung einzurichten.

7. Lärmschutz

7.1 Massnahmen

¹ Im bezeichneten Streifen des Baubereichs B, der weniger als 20 m Abstand zur Bahnlinie (Mittelachse) aufweist, sind ab dem 2. Obergeschoss Betriebsräume, welche Fenster gegen die Bahnlinie (Westfassade) aufweisen, mit einer kontrollierten Lüftung auszurüsten.

² Für Bauten im Baubereich B ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen, dass gegenüber der Bahnlinie die massgeblichen Planungswerte der Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.

8. Energie, Wärmeversorgung

8.1 Energiestandard

¹ Es ist eine rationelle Energieversorgung zu gewährleisten.

² Der Heizwärmebedarf pro Jahr hat dem Minergie-Standard (Stand 2009) zu entsprechen.

9. Schlussbestimmung

9.1 Inkrafttreten

¹ Der private Gestaltungsplan Hochbord Kat. Nr. 16939 und Kat. Nr. 16938 tritt mit der Zustimmung der Eigentümerin von Kat. Nr. 16939 (Stadtgemeinde Zürich) zum Baurechtsvertrag mit der Schule und mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Liegt die Zustimmung der Eigentümerin von Kat. Nr. 16939 (Stadtgemeinde Zürich) zum Baurechtsvertrag mit der Schule innert zwei Jahren nach Festsetzung des Gestaltungsplans nicht vor, so fällt der Gestaltungsplan dahin. Rekurse gegen den Gestaltungsplan bewirken einen Stillstand dieser Frist.