



VERFÜGUNG

vom 22. August 2013

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

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit Beschluss vom 30. Mai 2013 hat der Stadtrat Dübendorf dem privaten Gestaltungsplan Hochbord Kat.-Nr. 16939 und Kat.-Nr. 16938 zugestimmt. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 17. Juli 2013 kein Rechtsmittel eingereicht worden. Mit Schreiben vom 6. Juni 2013 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 16938 und 16939 liegen nach der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf in der Industrie- und Gewerbezone IG3. Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet als Zentrumsgebiet von kantonalen Bedeutung bezeichnet. Die Grundstücke sind Teile des Quartierplangebiets Hochbord. Das Gebiet untersteht gemäss Bau- und Zonenordnung der Gestaltungsplanpflicht. Mit dem Gestaltungsplan muss die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften nachgewiesen werden, und die geplante Überbauung muss qualitativ hochstehend sein.

Das Lycée français Marie Curie de Zurich (LFZ) ist gegenwärtig an drei Standorten in Dübendorf ansässig. Der akute Platzmangel an den Standorten soll mit dem Bau einer neuen Gesamtschulanlage gelöst werden. Das Grundstück Kat.-Nr. 16939 befindet sich im Eigentum der Stadt Zürich. Es umfasst ca. 10'000 m² und bietet damit genügend Platz für die drei bisherigen Standorte. Die Stadt Zürich will das Grundstück der LFZ im Baurecht abgeben. Eine Überbauungsstudie des Architekturbüros Züst/Gübeli/Gambetti hat gezeigt, dass sich das ganze Raumprogramm auf dem Grundstück ohne Einbezug der Nachbarparzelle realisieren lässt.

Im Sinne einer Arrondierung wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan auch das westlich angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 16938 in den Gestaltungsplan einbezogen, obwohl für dieses private Grundstück zurzeit keine konkreten Bauabsichten bestehen. Damit werden die

Rahmenbedingungen für dieses Grundstück auf die Bauabsichten auf dem Grundstück der LFZ abgestimmt.

Der Gestaltungsplan legt einen Baubereich A für das Schulgebäude fest. Die Anlage schützt einen mindestens 1'100 m² grossen Freiraum vor den Immissionen der Hochbord- und der Lagerstrasse. Die Erschliessung für die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 16938 und 16939 erfolgt über die Lagerstrasse. Für den Langsamverkehr sind entsprechende Achsen zur Erschliessung des Areals vorgesehen. Nördlich des Baubereichs für das Schulhaus ist ein grosszügiger Vorfahrbereich für den Bring- und Holverkehr der Schülerinnen und Schüler vorgesehen.

Der Baubereich B auf dem privaten Grundstück berücksichtigt die Grenzabstände, regelt die Lage der Zufahrt auf das Grundstück und trifft im Übrigen Anordnungen bezüglich des Lärmschutzes.

Nach Ziffer 3.3 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan sind unterirdische Bauten und oberirdische Gebäude, die den gewachsenen Boden nicht mehr als um 0,5 m überragen, auch ausserhalb der Mantellinien zulässig. Diese dürfen ein anrechenbares Untergeschoss aufweisen. Nach § 269 PBG unterliegen derartige Gebäude und Gebäudeteile nur dann keinen Abstandsvorschriften, wenn sie keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen. Ziffer 3.3 der Bestimmungen ist deshalb nur unter der Einschränkung von § 269 PBG anwendbar.

Der Gestaltungsplan hält sich an den Rahmen der Bau- und Zonenordnung und bedarf deshalb lediglich der Zustimmung durch den Stadtrat.

Der Gestaltungsplan ist im Sinne der Erwägungen rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig. Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Hochbord Kat.-Nr. 16939 und Kat.-Nr. 16938, dem der Stadtrat Dübendorf mit Beschluss vom 30. Mai 2013 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 704.00 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Der Stadtrat Dübendorf wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Dübendorf (unter Beilage von sechs Dossiers), an das Baurekursgericht sowie an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf (Nachführungsstelle), sowie an Lycée Francais Marie Curie de Zurich, Ursprungstrasse 10, 8044 Gockhausen (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 22. August 2013
131026/BLI/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

M. Stehler



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

Situation 1:500

Aufstellung

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am

Kat. Nr. 16939
Stadtgemeinde Zürich

Kat. Nr. 16938
Jörg Kohler

Liegenschaftsverwaltung
der Stadt Zürich
Strassburgstr. 9 (Stauffacher)
Postfach
8022 Zürich

C. F. J. Kohler
Jörg Kohler

Zustimmung

Vom Stadtrat zugestimmt am

Namens des Stadtrates
Der Präsident:

Der Schreiber:

Lothar Zörjan
Lothar Zörjan

David Ammann
David Ammann

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am 22. AUG. 2013

Für die Baudirektion

BDV-Nr. 106/13

M. S. Koller

Suter • von Känel • Wild • AG
Städling Landschaft Verkehr Umwelt
Förstliwegstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

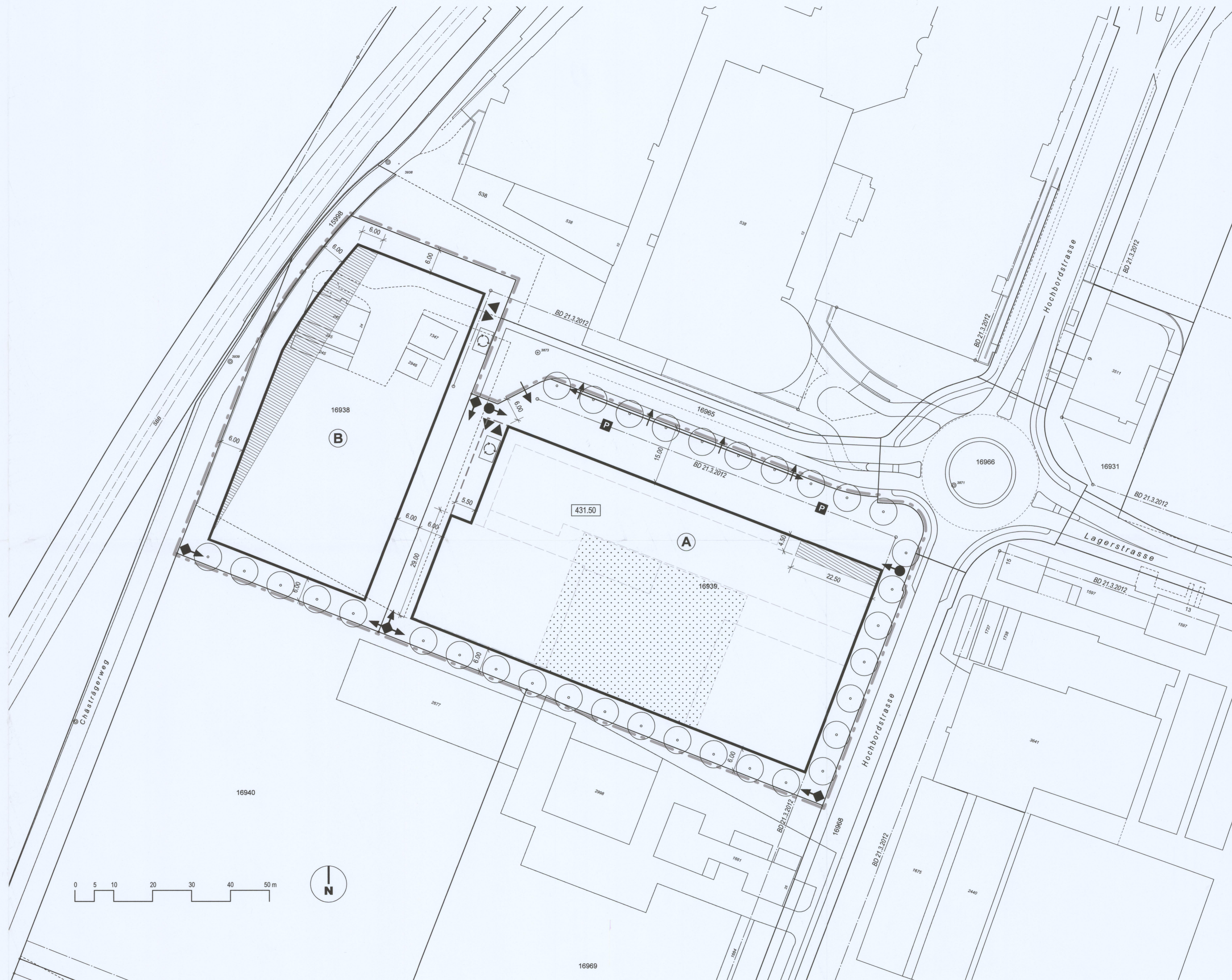
32513 - 20.3.2013

Festlegungen

	Geltungsbereich	(Ziff. 1.3)
	Baubereiche Hauptgebäude mit Mantellinien	(Ziff. 3.1)
	Baubereiche besondere Gebäude	(Ziff. 3.2)
	gewachsener Boden	(Ziff. 3.4)
	Freifläche (Lage schematisch)	(Ziff. 4.2)
	Bäume (Lage und Anzahl schematisch)	(Ziff. 4.3)
	Zu- und Wegfahrt	(Ziff. 6.1)
	Vorfahrt Schulanlage: Einfahrt	(Ziff. 6.2)
	Vorfahrt Schulanlage: Bereich der Ausfahrten	(Ziff. 6.2)
	Kurzzeitparkplätze	(Ziff. 6.2)
	öffentlicher Fuss- und Radweg	(Ziff. 6.5)
	öffentlicher Fussweg	(Ziff. 6.6)
	Abfall-Sammelstelle (Lage schematisch)	(Ziff. 6.8)
	Lärmschutzmassnahmen	(Ziff. 7.1)

Information

	bestehende Baulinie
	Richtprojekt





Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

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

Bestimmungen

Aufstellung

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat. Nr. 16939
Stadtgemeinde Zürich

Kat. Nr. 16938
Jörg Kohler

Liegenschaftsverwaltung
der Stadt Zürich
Strassburgstr. 9 (Stauffacher)
Postfach
8022 Zürich

C. F. J. Kohler Jörg Kohler

Zustimmung

Vom Stadtrat zugestimmt am 30. Mai 2013

Namens des Stadtrats
Der Präsident:

Lothar Ziörjen

Lothar Ziörjen

Der Schreiber:

David Ammann

David Ammann

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am 22. AUG. 2013

Für die Baudirektion:

M. Skelller

BDV-Nr. 106113

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 Hauptgebäude
- ¹ Hauptgebäude 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.

- 3.2 Baubereich
Besondere
Gebäude Im festgelegten Baubereich sind Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG zulässig.
- 3.3 Unterirdische
Bauten ³ Unterirdische Bauten und oberirdische Gebäude, die den gewachsenen Boden nicht mehr als um 0.5 m überragen, sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig. Diese dürfen ein anrechenbares Untergeschoss aufweisen. *→ vgl. PBC 269*
- 3.4 Gewachsener
Boden Im Baubereich A gilt die Höhenkote 431.50 m ü. M. als gewachsener Boden.

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 bezeichneten Bereich eine zusammenhängende Fläche von mindestens 1'100 m² von Hauptgebäuden freizuhalten. Besondere Bauten sind hier nur zulässig, sofern sie der Freiraumgestaltung dienen.
- 4.3 Bepflanzung 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.
² Im Bereich von Baumbepflanzungen müssen unterirdische Bauteile mit einem Bodenaufbau von mindestens 80 cm Stärke überdeckt werden.
- 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 Schulanlage¹ 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 Motorfahrzeuge¹ 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 Radwege¹ 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 der 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 Öffentlicher Fussweg
- ¹ Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspfeilen ist ein dauernd öffentlich zugänglicher Fussweg anzulegen. Die Erstellung und der Unterhalt des Fusswegs ist Aufgabe der Grundeigentümer.
- ² Die minimale Breite des Fusswegs beträgt 2.5 m.
- 6.7 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.
- 6.8 Abfallentsorgung
- In den schematisch bezeichneten Bereichen ist je eine Sammelstelle für die Abfallentsorgung einzurichten.

7. Lärmschutz

- 7.1 Massnahmen
- ¹ Betriebs- und Schulräume, welche Fenster in den bezeichneten Teilen der Baubereiche A bzw. B aufweisen, sind mit einer kontrollierten Lüftung auszurüsten.

8. Energie, Wärmeversorgung

- 8.1 Energiestandard
- ¹ Die Energieverbrauchswerte haben dem Minergie-Standard zu entsprechen.
- ² Die Bauten müssen so ausgerüstet werden, dass höchstens 60 % des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energieträgern gedeckt werden.

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 der Zustimmung zum Gestaltungsplan nicht vor, so fällt der Gestaltungsplan dahin. Rekurse gegen den Gestaltungsplan bewirken einen Stillstand dieser Frist.