



Kanton Zürich
Baudirektion

Verfügung

Referenz-Nr. ARE 14-0429

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (MIL)
Telefon +41 43 259 30 48, www.are.zh.ch

Nr. 44/14

vom 23. April 2014

Dübendorf. Privater Gestaltungsplan "Hochbord Sonnentalstrasse Kat.-Nr. 16952"

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Stadtrat Dübendorf stimmte am 16. Januar 2014 dem privaten Gestaltungsplan „Hochbord Sonnentalstrasse Kat.-Nr. 16952“ zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Bescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 5. März 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 6. März 2014 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans „Hochbord Sonnentalstrasse Kat.-Nr. 16952“.

Die heute rechtsgültige kommunale Nutzungsplanung der Stadt Dübendorf wurde mit Beschluss des Regierungsrates Nr. 2048/1997 genehmigt und mit Verfügung der Baudirektion ARV/24/2013 letztmalig geändert. Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Zentrumszone Z4 und umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 16952.

Mit dem privaten Gestaltungsplan „Hochbord Sonnentalstrasse Kat.-Nr. 16952“ wird die Realisierung einer Wohnüberbauung bezweckt, welche bezüglich der ortsbaulichen Eingliederung, des Freiraumes, der Erschliessung, des Lärmschutzes, der Wohnungsgrundrisse, der Besonnung und der Energie hohe Qualitäten aufweisen soll.

Der private Gestaltungsplan „Hochbord Sonnentalstrasse Kat.-Nr. 16952“ beruht auf einem Richtprojekt, welches im Rahmen eines Studienauftrages ermittelt wurde. Vorgesehen ist eine Blockrandbebauung, welche entlang der Hochbordstrasse und der Sonnentalstrasse publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss aufweist sowie eine städtebaulich hohe Dichte im Zentrumsgebiet Hochbord ermöglicht. Mit dem für Blockrandbebauungen typischen Innenhof entsteht zudem eine hohe Wohnqualität für die zukünftigen Bewohner.

Der private Gestaltungsplan „Hochbord Sonnentalstrasse Kat.-Nr. 16952“ hält sich an den Rahmen der Bau- und Zonenordnung und bedarf somit lediglich der Zustimmung des Stadtrats.

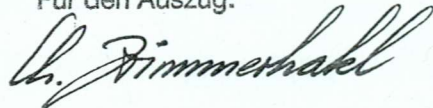
Die Akten, bestehend aus den Bestimmungen und dem Situationsplan im Mst. 1:500 sowie dem Erläuterungsbericht inkl. dem Bericht zu den Einwendungen, sind vollständig.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG)

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Hochbord Sonnentalstrasse Kat.-Nr. 16952“, dem der Stadtrat von Dübendorf am 16. Januar 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 560.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv 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. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachzuführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
 - Stadt Dübendorf (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle)
 - Mobimo Management AG, Projektentwicklung Investitionen Dritte, Seestrasse 59, 8700 Küsnacht (Rechnungsadressatin)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan
Hochbord Sonnentalsstrasse Kat. Nr. 16952

Situation

1:500

Aufstellung

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am 4.12.2012
 Mobimo AG
 Seestrasse 59
 8700 Küsnacht
 Thomas Stäuber
 Marco Tondel

Zustimmung

Vom Stadtrat zugestimmt am 13. Feb. 2014

Namens des Stadtrates
 Der Präsident: Lothar Zioffen
 Der Schreiber: David Ammann

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am 23. April 2014

Für die Baudirektion
 BDV-Nr. 44/14

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

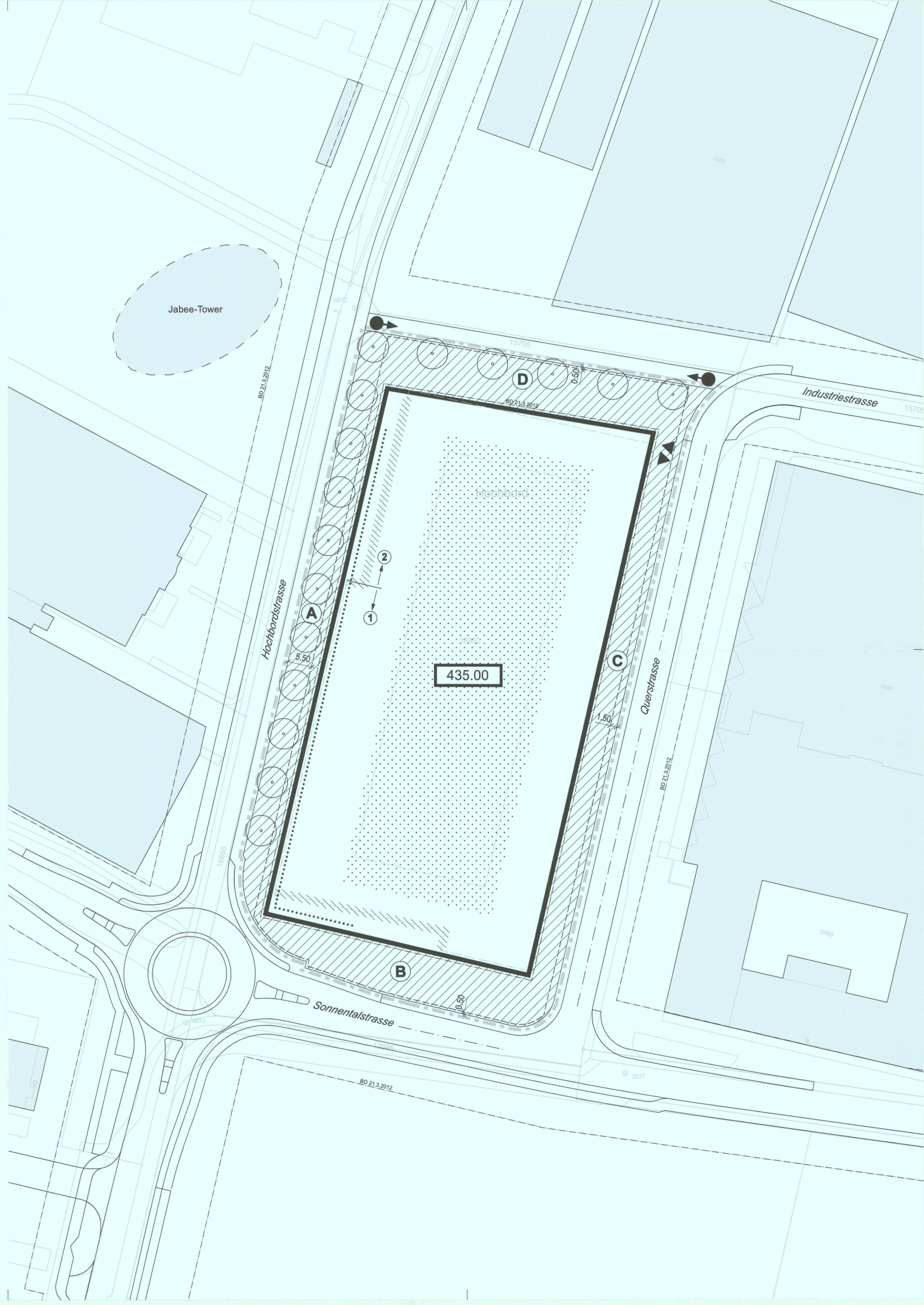
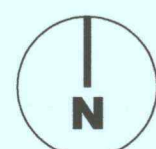
32530 - 2.12.2013

Festlegungen

	Geltungsbereich	(Ziff. 1.3)
	Baubereich Hauptgebäude mit Mantellinien (auf Baulinie)	(Ziff. 2.1)
	Baubereich unterirdische Gebäude mit Mantellinie	(Ziff. 2.1)
	Gebäuderücksprung	(Ziff. 2.2)
	Erdgeschoss für publikumsorientierte Nutzungen (mit Abschnitten)	(Ziff. 2.4 / 3.2)
	gewachsener Boden	(Ziff. 2.5)
	Freifläche (Lage schematisch)	(Ziff. 4.2)
	Vorzonen A - D	(Ziff. 4.3)
	Bäume (Lage und Anzahl schematisch)	(Ziff. 4.4)
	Zu- und Wegfahrt	(Ziff. 6.1)

Information

	bestehende Baulinie
	Richtprojekt
	öffentlicher Fuss- und Radweg





Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan
Hochbord Sonnentälstrasse Kat. Nr. 16952

Bestimmungen

Aufstellung

Von der Grundeigentümerin verabschiedet am

Mobimo AG *4.12.2013*

Thomas Stauber

MOBIMO AG
Seestrasse 59
8700 Küsnacht

Marco Tondel

Zustimmung

Vom Stadtrat zugestimmt am

13. Feb. 2014

Namens des Stadtrats
Der Präsident:

Lothar Ziörjen

Der Schreiber:

David Ammann

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am

23. April 2014

Für die Baudirektion:

1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Zweck
Der private Gestaltungsplan Hochbord Sonnentalsstrasse Kat. Nr. 16952 bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung mit publikumsorientierten Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen im Erdgeschoss, die bezüglich ortsbaulicher Eingliederung, Freiraum, Erschliessung, Lärmschutz, Wohnungsgrundrissen, Besonnung und Energie qualitativ hochstehend ist.
- 1.2 Inhalt
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. Bebauung

- 2.1 Baubereich
¹ Hauptgebäude und Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sind einzig innerhalb des festgelegten Baubereichs zulässig.
² Einzelne Vorsprünge dürfen unter den Voraussetzungen und mit den Begrenzungen gemäss § 100 PBG die Baubereiche überragen.
³ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische Gebäude, die den gewachsenen Boden nicht mehr als um 0.5 m überragen, sind innerhalb der Mantellinien für unterirdische Gebäude zulässig. Diese Gebäude bzw. Gebäudeteile dürfen nicht über das gestaltete Terrain hinausreichen.
- 2.2 Gebäuderücksprung
In den bezeichneten Bereichen soll das Gebäude einen Rücksprung aufweisen. Die genaue Anordnung der Rücksprünge ist im Bauprojekt festzulegen.
- 2.3 Dächer
Es sind nur Flachdächer zulässig.

- 2.4 Erdgeschosse ¹ Entlang der im Plan bezeichneten Abschnitte hat das Erdgeschoss bis zur Tiefe einer Raumschicht ab strassenseitiger Mantellinie eine Bruttogeschosshöhe (OK fertig Boden bis OK fertig Boden) von mindestens 3.5 m (Abschnitt 1) bzw. 2.7 m (Abschnitt 2) aufzuweisen. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist so anzusetzen, dass die Zugänge von der Strasse stufenlos erreicht werden können.
- ² Als Erdgeschoss gilt das erste ganz bzw. mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegende Geschoss.
- 2.5 Gewachsener Boden Im Baubereich gilt die Höhenkote 435.00 m ü. M. als gewachsener Boden.
- 2.6 Energiestandard Die Energieverbrauchswerte der Gebäude haben dem Minergie[®]-Standard zu entsprechen.
- 2.7 Hochwasserschutz Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

3. Nutzungen

- 3.1 Nutzweise Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe.
- 3.2 Erdgeschossnutzungen Die in Ziff. 2.4 Abs. 1 bezeichneten Flächen im Erdgeschoss sind für publikumsorientierte Nutzungen und für Wohnungszugänge und -erschliessungen bestimmt.
- 3.3 Verkaufsgeschäfte Verkaufsgeschäfte im Sinne von § 3 BBV II dürfen insgesamt nicht mehr als 1'500 m² Verkaufsfläche aufweisen. Einzelne Verkaufsgeschäfte dürfen nicht über mehr als 700 m² Verkaufsfläche verfügen.

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 bezeichneten Bereich ist eine zusammenhängende Fläche von mindestens 2'000 m² von Hauptbauten freizuhalten und als privater Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität auszugestalten. Besondere Bauten sind nur zulässig, sofern sie der Freiraumgestaltung dienen.
- 4.3 Vorzonen
- ¹ Die im Plan bezeichneten Vorzonen zwischen der Mantellinie für Hauptgebäude und den angrenzenden öffentlichen Strassen und Wegen sind attraktiv und qualitativ hochwertig zu gestalten und nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept auszuführen. Dabei gelten folgende Grundsätze:
- Vorzone A: Entlang der Hochbordstrasse ist ein attraktiver Zugangsbereich zu den publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss zu gestalten.
 - Vorzone B: Zur Sonnentälstrasse (Kreisel Sonnentälstrasse/ Hochbordstrasse) ist ein offener attraktiver Raum vor den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen auszugestalten.
 - Vorzone C: Die Vorzone zur Querstrasse ist als attraktive und einheitliche Wohnadresse auszubilden.
 - Vorzone D: Der Raum entlang der Wegverbindung ist offen auszugestalten.
- ² Die Gestaltung der Vorzonen ist im Baubewilligungsverfahren in Abstimmung mit der Stadt festzulegen.
- 4.4 Bepflanzung
- ¹ Entlang der Hochbordstrasse ist in Absprache mit der Stadt eine Baumreihe mit hochstämmigen Bäumen vorzusehen.
- ² Die Wegverbindung im Norden ist in Absprache mit der Stadt Dübendorf mit einer Baumreihe zu fassen.
- ³ Eine allfällige Bepflanzung entlang der Sonnentälstrasse erfolgt in Absprache mit der Stadt.
- ⁴ Für die aufgeführten Bepflanzungen sind standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden.
- 4.5 Flachdächer
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht oder als Terrassen genutzt werden.
- 4.6 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 besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 5.2 Richtprojekt Grundlage für den Gestaltungsplan bildet die Überarbeitung (Stand Oktober 2013) des Siegerprojekts "IL CORTILE" des Studienauftrags Sonnentalsstrasse Dübendorf 2012 der Fischer Architekten AG, Zürich. Die prägenden städtebaulichen und architektonischen Merkmale des Richtprojekts sind im Bauprojekt weiterzuverfolgen.

6. Erschliessung

- 6.1 Zu- und Wegfahrt Die Zu- und Wegfahrt hat ab der Querstrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen. Die Zufahrtsrampe ist in das Gebäude zu integrieren.
- 6.2 Abstellplätze
Motorfahrzeuge ¹ Die erforderlichen Abstellplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Ausgenommen sind zwei Behinderten-Abstellplätze für Besucher oder Kunden der Überbauung.
² Die minimal erforderliche bzw. die maximal zulässige Zahl der Abstellplätze richtet sich nach den Minimal- bzw. Maximalwerten der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997.
- 6.3 Veloabstellplätze Die gemäss Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze erforderlichen Veloabstellplätze sind möglichst nahe bei den Zugängen anzuordnen. Sie sind vor Witterungseinflüssen zu schützen und mit einer zweckmässigen Sicherungsmöglichkeit gegen Diebstahl zu versehen.
- 6.4 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 möglich, versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser in Regenwasserkanälen abzuführen.

7. Lärmschutz

7.1 Massnahmen

¹ Lärmempfindliche Wohnräume der Wohnungen entlang der Querstrasse und der Sonnentälstrasse sind grundsätzlich zum Innenhof hin zu lüften. Die Fläche dieser Lüftungsfenster muss mindestens 5% der Bodenfläche betragen.

² Entlang der Querstrasse darf pro Wohnung maximal ein lärmempfindlicher Wohnraum über lärmwirksame Loggien oder Balkone zur Strasse hin gelüftet werden.

³ Im Eckbereich der Querstrasse zur Sonnentälstrasse sowie entlang der Sonnentälstrasse dürfen pro Wohnung maximal zwei lärmempfindliche Wohnräume über lärmwirksame Loggien oder Balkone zur Strasse hin gelüftet werden, sofern die Wohnungen über mindestens einen lärmempfindlichen Wohnraum mit Lüftungsfenster zum Innenhof verfügen.

⁴ Die Zufahrtsrampe zur Einstellhalle ist mit lärmabsorbierenden Materialien auszukleiden.

8. Schlussbestimmung

8.1 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Hochbord Sonnentälstrasse Kat. Nr. 16952 tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.