



VERFÜGUNG

vom 14. Juni 2004

Dübendorf. Privater Gestaltungsplan Neuhofstrasse 30/32

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 1. März 2004 stimmte der Gemeinderat der Stadt Dübendorf dem privaten Gestaltungsplan Neuhofstrasse 30/32 zu. Das Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 7. Mai 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 11. Mai 2004 ersucht der Stadtrat Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Neugutstrasse 30/32 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedürfnisgerechte und städtebaulich gut gestaltete Anlage mit Dienstleistungs- und Wohnnutzungen, einer zweckmässigen Erschliessung sowie eine vielfältige und erlebnisreiche Aussenraumgestaltung geschaffen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Neuhofstrasse 30/32, dem der Gemeinderat der Stadt Dübendorf am 1. März 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 30, 8600 Dübendorf 1)

| | | |
|---------------------|-----|--------|
| Staatsgebühr | Fr. | 672.00 |
| Ausfertigungsgebühr | Fr. | 40.00 |
| <hr/> | | |
| Total | Fr. | 712.00 |

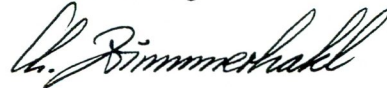
(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Dübendorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sieben Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse in Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.

Zürich, den 14. Juni 2004
041038/Ove/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan Neuhofstrasse 30/32

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Situation 1:200

Grundeigentümerin:
Heidi Schori
Alte Schwerzenbachstrasse 4
8600 Dübendorf

H. Schori

Vom Gemeinderat festgesetzt am: - 1. März 2004

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

[Signature]

Der Schreiber:
[Signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am: 14. Juni 2004

BDV Nr. 658/04

Für die Baudirektion:

[Signature]

Dübendorf, 31. Oktober 2003 / du.0189.024

| Plan-Nr. | erstellt | | geprüft + freigegeben | |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----|
| | Datum | Vs. | Datum | Vs. |
| 1 | 28.02.2003 | Gun | 28.03.2003 | Tru |
| | rev. 08.05.2003 | Gun | 08.05.2003 | AS |
| | rev. | | | |
| Archivnummer: | | Format: 60 x 63 | | |
| Dateiname: neuhof.dgn | | | | |

Neuhofstrasse 30
8600 Dübendorf I

Telefon 01 802 77 11
Telefax 01 802 77 00
www.gossweiler.com



Legende:

zur Festlegung

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baufeld A und B
- Freihaltebereich
- Zufahrtsbereich
- Bereich für vertikale Erschliessung
- Bereich für Besucherparkplätze
- Bereich für Ausbau Glattquai

Koordinatenliste

| Pkt. Nr. | Y | X |
|----------|------------|------------|
| 1. | 689336.852 | 250439.629 |
| 2. | 689354.685 | 250449.364 |
| 3. | 689362.763 | 250431.834 |
| 4. | 689346.090 | 250422.723 |
| 5. | 689329.700 | 250413.759 |
| 6. | 689333.037 | 250409.885 |
| 7. | 689338.939 | 250413.111 |
| 8. | 689364.867 | 250427.286 |
| 9. | 689374.300 | 250406.800 |
| 10. | 689349.732 | 250393.369 |

zur Orientierung

- bestehendes Gebäude
- Rechtskräftige Verkehrsbaulinie
- Gewässerabstandslinie
- Glatt
- Strassenfläche
- Rad- und Gehwegfläche



10. Nov. 2003



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan Neuhofstrasse 30/32

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften

Grundeigentümerin:

Heidi Schori

Alte Schwerzenbachstrasse 4
8600 Dübendorf

Vom Gemeinderat festgesetzt am: - 1. März 2004

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am: 14. Juni 2004

BDV Nr. 658/04

Für die Baudirektion:

Dübendorf, 31. Oktober 2003 / du.0189.024 Tru/AS

Neuhofstrasse 30
8600 Dübendorf 1

Telefon 01 802 77 11
Telefax 01 802 77 00
www.gossweiler.com

Planung
Tiefbau
Vermessung
Geoinformatik
Kulturtechnik

G Gossweiler
Ingenieure AG



I. Titel **Allgemeine Bestimmungen**

Artikel 1

Zweck

Der private Gestaltungsplan Neuhofstrasse 30/32 bezweckt nebst dem Fortbestand und der Weiterentwicklung des seit Jahrzehnten bestehenden Dienstleistungs-betriebes, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine bedürfnisgerechte und städtebaulich gut gestaltete Anlage mit Dienstleistungs- und Wohnnutzungen, einer zweckmässigen Erschliessung sowie eine vielfältige und erlebnisreiche Aussenraumgestaltung.

Artikel 2

Bestandteile

Der private Gestaltungsplan Neuhofstrasse 30/32 setzt sich aus den nachstehenden Gestaltungsplanvorschriften und dem Situationsplan 1:200 zusammen. Weitere Beilagen dienen zur Information und sind nicht rechtsverbindlich. Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes ist eine Machbarkeits- und Nutzungsstudie 1:500.

Artikel 3

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:200 bezeichneten Perimeter und umfasst das Grundstück Kat. Nr. 8850. Die Grundstücksfläche beträgt 2'565 m².

Artikel 4

Geltendes Recht

Soweit mit dem privaten Gestaltungsplan nichts anderes geregelt wird, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung und der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf. Übergeordnetes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

Artikel 5

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Für das gesamte Gebiet des privaten Gestaltungsplanes gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

II. Titel **Bebauung und Nutzung**

Artikel 6

Teilbereiche

Das Gestaltungsplangebiet wird in die zwei Baufelder A und B sowie in einen Freihaltebereich eingeteilt.

Artikel 7

Gebäudemantel

Der Gebäudemantel wird durch die im Situationsplan 1:200 eingetragenen Baufelder und die in der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf für die Wohnzone W3 zulässigen Anzahl Geschosse bestimmt.

Artikel 8

Bauweise

Bauten können bis auf die Grenze des Baufeldes gestellt werden.

Ausserhalb der Baufelder dürfen erstellt werden:

- Gebäudevorsprünge gemäss § 100 PBG; beim Baufeld B Gebäudevorsprünge gemäss § 260 Abs. 3 PBG;
- unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile sowie solche, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen;
- Ein- und Ausfahrten der unterirdischen Parkierungsanlage sowie allfällige vertikale Verbindungen von den Parkgeschossen in die Obergeschosse im Situationsplan speziell bezeichneten Bereich;
- Überdachungen der Erschliessungswege (Leichtbaukonstruktion);
- Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG und Art. 35 der Bau- und Zonenordnung;
- Sammelstellen des Abfuhrwesens.
- Besucherparkplätze (sofern Verlegung hinter die Baulinien erforderlich)

Artikel 9

Grundwasser

Die Unterkellerungen dürfen nur mit Bewilligung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) eine tiefste Kote von 431.75 m.ü.M. (UK unterste Geschossebene) unterschreiten.

Artikel 10

Hochwasserschutz

Die Mindesthöhe der Gebäudeöffnungen (Eingänge, Lichtschächte) ist im Einvernehmen mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) vor der Baueingabe festzulegen.

Artikel 11

Nutzweise Die Wohnnutzung innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters beträgt mindestens 35 % der gesamthaft zulässigen Gesamtnutzfläche (GNF). Wohnanteilverchiebungen zwischen den beiden Baufeldern A und B sind zulässig.

Artikel 12

Freihaltebereich In den im Situationsplan bezeichneten Freihaltebereich sind nur Bauten gemäss Artikel 8 der Gestaltungsplanvorschriften zulässig. Der Freihaltebereich dient vorwiegend der Aussenraumgestaltung sowie als Erschliessungsfläche.

III. Titel Umgebungsgestaltung

Artikel 13

Freiflächenziffer Es ist eine Freiflächenziffer von mindestens 30% zu beachten.

Artikel 14

Begrünung Der im Plan bezeichnete Freihaltebereich ist so zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dass ein vielfältiger und erlebnisreicher Ort entsteht.

Artikel 15

Strassenraumgestaltung
Glattquai Der im Situationsplan bezeichnete Bereich für den Ausbau des Glattquais ist für die Realisierung einer künftigen Fuss- und Radwegverbindung durch die Stadt Dübendorf freizuhalten.

IV. Titel Erschliessung und Parkierung

Artikel 16

Verkehrerschliessung

Die Verkehrerschliessung hat innerhalb des im Plan bezeichneten Zufahrtbereiches vom Glattquai her zu erfolgen.

Die Zufahrt für öffentliche Dienste (Feuerwehr, Sanität etc.) ist oberirdisch zu gewährleisten.

Artikel 17

Bereich für vertikale Erschliessung

Ein- und Ausfahrtsrampen in eine unterirdische Parkierungsanlage sowie allfällige vertikale Verbindungen von den Parkgeschossen in die Obergeschosse sind im Bereich für die vertikale Erschliessung vorzusehen.

Artikel 18

Parkierung

Die Zahl der Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf.

Die Parkplätze für Beschäftigte und Bewohner sind so weit als möglich in den Untergeschossen im Baufeld A, Baufeld B und im Bereich für die vertikale Erschliessung anzuordnen.

Die beiden bestehenden Bewohnerparkplätze vor dem Wohnhaus Neuhofstrasse 30 können oberirdisch in das Baufeld A verlegt werden.

Besucherparkplätze sind oberirdisch innerhalb des im Situationsplan 1:200 schematisch bezeichneten Bereichs für Besucherparkplätze entlang der Casinostrasse anzuordnen. Sobald ein Ausbau der Casinostrasse es erforderlich macht, sind die Besucherparkplätze (Pflichtparkplätze) auf Verlangen der Stadt Dübendorf hinter die Verkehrsbaulinien zu verlegen.

Bei der Gestaltung der oberirdischen Parkflächen sind wasserdurchlässige Materialien vorzusehen.

V. Titel Weitere Bestimmungen

Artikel 19

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Neuhofstrasse 30/32 tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.