



VERFÜGUNG

vom 26. August 2009

Dübendorf. Privater Gestaltungsplan Fachmarkt Micasa Dübendorf

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 18. Juni 2009 hat der Stadtrat der Stadt Dübendorf dem privaten Gestaltungsplan Fachmarkt Micasa zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. August 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Planungsamt Dübendorf ersucht mit Schreiben vom 11. August 2009 um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Gemäss kantonalem Richtplan befindet sich das Areal im Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung. Nach der geltenden Bauordnung der Stadt Dübendorf liegt das Grundstück in der Industrie- und Gewerbezone IG3 und innerhalb des Quartierplans Hochbord. Der Quartierplan ist wegen hängiger Rechtsmittelverfahren noch nicht rechtskräftig. Es gilt die Gestaltungsplanpflicht, mit welcher einerseits die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften und andererseits die sorgfältige Gestaltung eines Neubaus in die Umgebung gewährleistet werden soll.

Der Gestaltungsplan bildet die Grundlage für einen Fachmarkt für Möbel, Inneneinrichtung, Heimwerker und Unterhaltungselektronik. In untergeordnetem Ausmass sollen auch Güter des täglichen Bedarfs für die Quartiersversorgung angeboten werden. Die gesamte Verkaufsfläche beträgt rund 6'000 m² (5'000 m² Fachmarkt, 1'000 m² Verkaufsfläche für täglichen Bedarf). Die Anzahl der Parkplätze entspricht der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf (71 Parkplätze). Die nach der BZO mögliche Gebäudehöhe wird nicht ausgeschöpft.

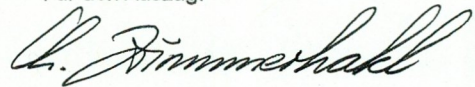
Der Gestaltungsplan hält den Rahmen der geltenden Bau- und Zonenordnung ein. Für die Zustimmung zum Gestaltungsplan ist deshalb der Stadtrat Dübendorf zuständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Fachmarkt Micasa, dem der Stadtrat Dübendorf am 18. Juni 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 688.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Stadtrat Dübendorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Dübendorf (unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an den Rechnungsadressaten Fugazza Steinmann & Partner, dipl. Arch. ETH/SIA AG, Schönaustrasse 59, 5430 Wettingen.

Zürich, den 26. August 2009
091005/Obl/Zzi

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:



EINGANG

11. Juni 2009

Amt für Raumordnung und Vermessung


Kanton Zürich

Stadt Dübendorf

**Privater Gestaltungsplan – Fachmarkt Micasa Dübendorf
Parzelle Kat.-Nr. 14194 (neu: 16933)
mit öffentlichrechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG**

Vorschriften

Grundeigentümerin:
Genossenschaft Migros Zürich
Pfingstweidstr. 101
8021 Zürich



Stadtratsbeschluss Nr. 194

vom 18.6.09



Der Stadtpräsident:



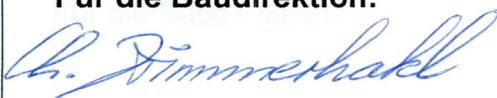
Der Stadtschreiber:



**Von der Baudirektion
genehmigt am: 26. Aug. 2009**

BDV Nr. 105109

Für die Baudirektion:



Art. 1 Geltungsbereiche / Bestandteile

Der Gestaltungsplan gilt für das Grundstück Kat.-Nr. 14194 (neu: 16933).

Er setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften, dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 und wird ergänzt durch den Bericht.

Das Vorprojekt vom 3.Juni 2009 hat Orientierungscharakter und dient als Machbarkeitsnachweis.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Regelung einer Neubebauung des Grundstückes an der Neugutstrasse zum Zwecke eines Möbelfachmarktes im Sinne des Quartierkonzepts Hochbord und gemäss der Gestaltungsplanpflicht in der Bau- und Zonenordnung. Im Besonderen werden die städtebauliche Gestaltung der Hochbauten und des Freiraumes, sowie die Erschliessung, Parkierung und die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte der Lärmschutzverordnung geregelt.

Art. 3 Ergänzendes Recht / Verhältnis zur Bauordnung

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Perimeter des Gestaltungsplanes das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), die Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf sowie der Quartierplan Hochbord.

Art. 4 Nutzweise

Das vom Perimeter umschlossene Areal ist in erster Linie für Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Die Nutzweise ist folgendermassen eingeteilt:

Verkauf von Gütern, die nicht der Befriedigung des täglichen Bedarfs dienen mit Schwergewicht im Einrichtungs-, Heimwerker- und Unterhaltungselektronikbereich:
Maximal 5'000 m²

Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs zur Quartiersversorgung:
Maximal 1'000 m²

Art. 5 Lärmschutz

Mit der Überbauung des Areals gemäss vorliegendem Gestaltungsplan werden die massgebenden Grenzwerte der Lärmschutzverordnung eingehalten.

Art. 6 Gebäudemasse und Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine sehr gute Gesamtwirkung erreicht wird, um die im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft festgelegte hohe städtebauliche Qualität sicherzustellen; diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beschriftungen.

Die Gebäudehöhe beträgt max.16.00 m.

Werbemassnahmen sowie Aufbauten für Gebäudetechnik sind auf eine maximale Höhe von 20.00 m beschränkt und unterliegen den gleichen hohen Gestaltungsanforderungen.

Art. 7 Erschliessung

Die Erschliessung der Tiefgarage für Kunden und Personal – sowie die Zufahrt für die Anlieferung (LKW- und Warenumschlag) - erfolgt über die neue Strasse „C“ gemäss Quartierplan Hochbord, an der Ostseite des Grundstückes. Die Wegfahrt für LKW erfolgt über die Neugutstrasse.

Die definitive Ausführung der Strasse „C“ ist eine Vorbedingung für die Überbauung des Areals, was im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geregelt wird.

Art. 8 Freiflächen

Die Gestaltung des öffentlichen Freiraumes hat besonders sorgfältig zu erfolgen. Eine klare Ausrichtung zur Neugutstrasse mit hoher Aufenthaltsqualität unterstützt die Absichten einer künftigen Flaniermeile an der Neugutstrasse. Entlang den Seitenfassaden sind Begrünungsmassnahmen vorzusehen, an der Strasse „C“ unterstützt durch eine Baumreihe.

Zur Erfüllung des nach Bauordnung notwendigen Freiflächenanteils können auch die mit Hartbelag belegten Zugangs- und Aufenthaltsflächen im Eingangsbereich angerechnet werden, sofern diese dem überdurchschnittlichen städtebaulichen Qualitätsanspruch entsprechen.

Zudem können – unter den gleichen Voraussetzungen – Treppen und Rampen zwecks einer optimalen Erschliessung der ca. 1.30m über Strassenniveau liegenden Verkaufsflächen bis max. 2.50m über die Baulinie bzw. Mantellinie des vorliegenden Gestaltungsplanes erstellt werden.

Art. 9 Parkierung

Im Gestaltungsplanperimeter können insgesamt 71 Kunden- und Mitarbeiterparkplätze erstellt werden. Sie sind weitestgehend auf 2 Geschossen unterirdisch angeordnet.

Im Rahmen der Umsetzung des Quartierplanes Hochbord ist eine Bewirtschaftung der Kunden- und Besucherparkplätze für das gesamte Gebiet vorgesehen. Ein Bewirtschaftungssystem wird nach der ersten Aufforderung durch die Stadt Dübendorf in Koordination mit den Nachbarliegenschaften eingeführt.

Art. 10 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Wettingen, 03. Juni 2009

Fugazza Steinmann & Partner dipl. Architekten ETH SIA AG