



VERFÜGUNG

vom 5. September 2012

Dübendorf. Privater Gestaltungsplan «CC Prodega»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat von Dübendorf hat am 7. Mai 2012 dem privaten Gestaltungsplan «CC Prodega» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss den Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 21. Juni 2012 sowie des Bezirksrates vom 14. Juni 2012 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. Juli 2012 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

Die heute rechtsgültige kommunale Nutzungsplanung der Stadt Dübendorf wurde mit RRB Nr. 2048/1997 genehmigt und letztmalig mit Verfügung ARV/89/2010 geändert. Das Gestaltungsplangebiet ist der Industrie- und Gewerbezone IG3 mit Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen und umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 1692 (alt 14196).

Das im Perimeter liegende Gebäude Neugutstrasse 90 dient hauptsächlich als Laden für den Grosshandel und besitzt in den Obergeschossen Büronutzungen sowie ein Gastro- bzw. Eventlokal. Bestehende Parkplätze sind offen überdacht. Mit einer Baumassenziffer von rund $7,6 \text{ m}^3 \text{ pro m}^2$ überschreitet die bestehende Baute die gemäss Bauordnung zulässige Baumassenziffer von $7 \text{ m}^3 \text{ pro m}^2$. Der private Gestaltungsplan bezweckt, dass die überdachte Parkierung trotz überschrittener Baumassenziffer erweitert und erneuert werden kann, so dass Kunden den Laden witterungsgeschützt erreichen können. Bestehende Anbauten, die im Bereich der Gewässerabstandslinie stehen, geniessen Bestandesschutz. Es ist jedoch zu beachten, dass bei einer allfälligen Umnutzung des bestehenden Gebäudes bzw. eines Neubaus keine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Gewässerabstandes in Aussicht gestellt werden kann. Eine städtebaulich und architektonisch gute Gestaltung wird angestrebt.

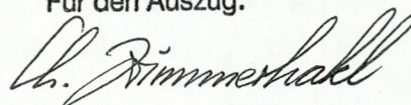
Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Vorschriften sowie dem Bericht gemäss Art. 47 RPV sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

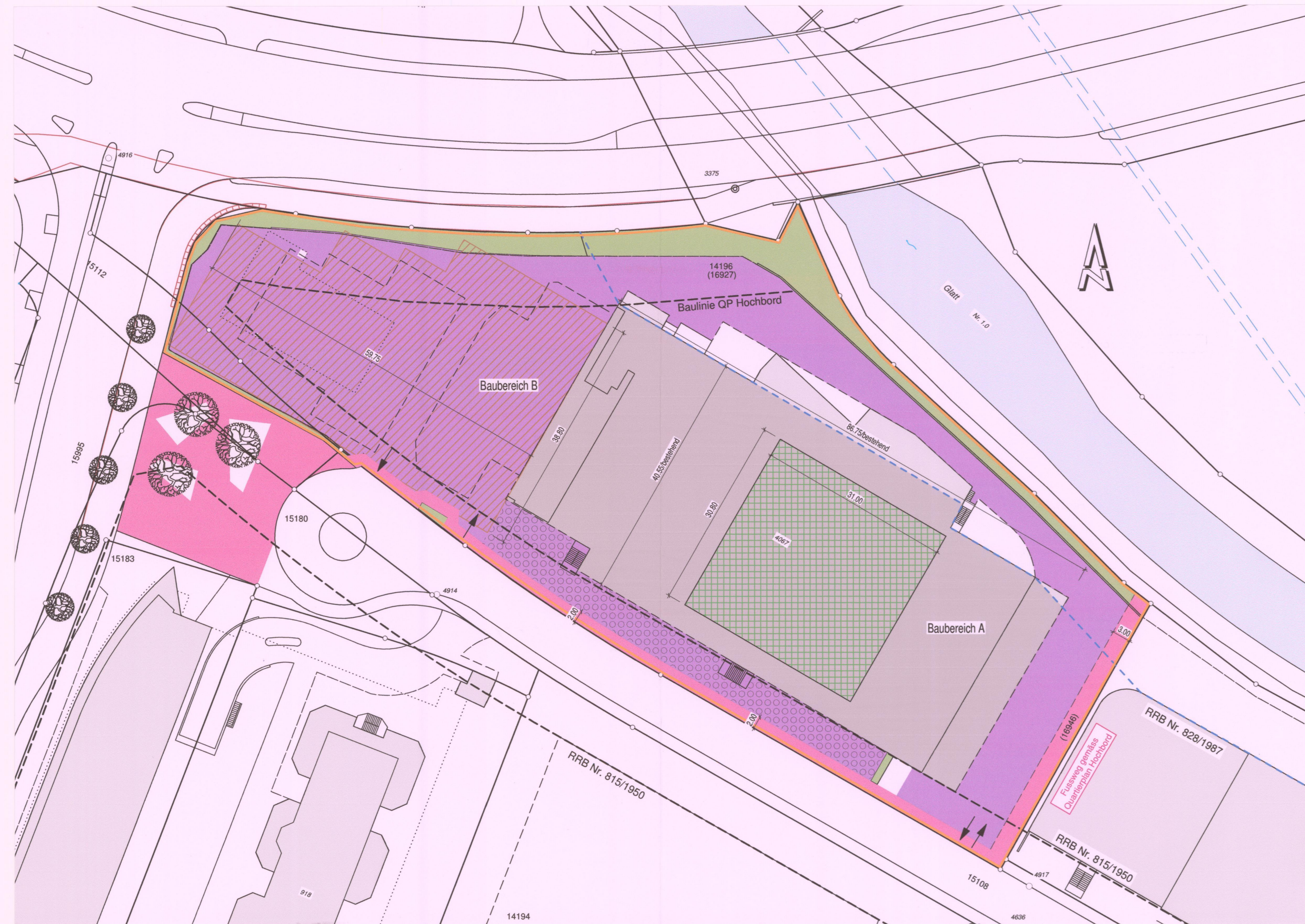
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «CC Prodega», welchem der Gemeinderat von Dübendorf am 7. Mai 2012 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 die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Stadt Dübendorf (unter Beilage von 5 Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf (Nachführungsstelle), sowie an Fredy+Gnehm Olten AG, Leberngasse 1, Postfach, 4603 Olten (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 5. September 2012
121275/MIL/ZIM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Legende

- Gestaltungsplanperimeter
- bestehende Bauten
- Baubereich A Gebäude
- Baubereich B Vordach
- Mantellinie Gebäude
- Mantellinie gedeckte Parkierung
- Vorwiegend Verkehrsfläche/Parkieren
- Fussweg/Trottoir
- best. Grünfläche
- neue Freifläche auf dem Dach
- Baumreihe entlang Strasse, Rasengittersteine
- Baulinie
- Gewässerabstandslinie
- Baum
- Ein- Ausfahrt

Ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters ist die Darstellung ein Informationsinhalt

Amt für Raumentwicklung

Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

FIM G A N G
 05. Dez. 2011

**Privater Gestaltungsplan CC Prodega
Neugutstrasse 90, Parzelle Kat.-Nr. 14196
mit öffentlicher Wirkung gemäss § 85 PBG**

Situation 1:500

Grundeigentümerin:
transGourmet Schweiz AG
Lochackerweg 5
3302 Moosseedorf

transGourmet Schweiz AG

 Gregor Bärtschi

 Luca Belmasconi
 Projektleiter

Beschluss des Gemeinderates

vom 7. Mai 2012

Im Namen des Gemeinderates
Der Präsident:

Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am:
BDV Nr. 121/12

5. Sep. 2012

Für die Baudirektion:

Ind.	Datum	Gez.	Gepr.	Masstab	Plannummer
	11. November 2010	jv	su	1 : 500	8097GP - 01e
e	25. November 2011	mk	su		
b	21. Dezember 2010	jv	su	Planformat	
c	10. Januar 2011	jv	su	30 x 84	
d	15. September 2011	jv	su		

CAD-Pfad: V:\80008097 CC Dübendorf\6_3_Projekt\gestaltungsplan\Gestaltungsplan_2d

Frey+Gnehm Olten AG
Lebergasse 1
Postfach
CH-4603 Olten

Ingenieure für
Bautechnik
Raumplanung
Umweltschutz

Tel +41 (0) 62 206 24 24
Fax +41 (0) 62 206 24 25
info@frey-gnehm.ch
www.frey-gnehm.ch

frey | gnehm

EINGANG

05. Dez. 2011

Kanton Zürich

Stadt Dübendorf

**Privater Gestaltungsplan CC Prodega
Neugutstrasse 90, Parzelle Kat.-Nr. 14196
mit öffentlicher Wirkung gemäss § 85 PBG**

Vorschriften

Grundeigentümerin:
transGourmet Schweiz AG
Lochackerweg 5
3302 Moosseedorf

transGourmet Schweiz AG

Gregor Bärtschi
Leiter Bau und Immobilien

Luca Bernasconi
Projektleiter

Beschluss des Gemeinderates

vom 7. Mai 2012

Im Namen des Gemeinderates
Der Präsident:

Stefano Huber

Der Sekretär:

Blh

Von der Baudirektion genehmigt am:
BDV Nr. 121/12

-5. Sep. 2012

Für die Baudirektion:

A. Zimmerhake

11.10.2011

Frey+Gnehm Ingenieure AG
Leberngasse 1
Postfach
CH-4603 Olten

Bautechnik
Generalplanung
Raumplanung
Umweltschutz

Tel +41(0) 62 206 24 24
Fax +41(0) 62 206 24 25
info@frey-gnehm.ch
www.frey-gnehm.ch

frey | gnehm

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeine Bestimmungen
 - § 1 Geltungsbereich
 - § 2 Bestandteile
 - § 3 Zweck
 - § 4 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
2. Nutzung und Bebauung
 - § 5 Baumassenziffer Baubereich A
 - § 6 Baumassenziffer Baubereich B
 - § 7 Freiflächen
 - § 8 Gebäudehöhe
3. Gestaltung
 - § 9 Gestaltung
 - § 10 Gestaltungsregeln Ersatzbau
4. Erschliessung
 - § 11 Erschliessung
 - § 12 Parkierung
 - § 13 Fusswege
5. Gefahrenschutz
 - § 14 Wassergefahren
6. Schlussbestimmungen
 - § 15 Inkrafttreten

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich

1 Der Gestaltungsplan gilt für das Grundstück Kat.-Nr. 14196 nach Vollzug der Mutation für den Strassenbau der Hochbordstrasse. Der Perimeter ist im Plan bezeichnet.

§ 2 Bestandteile

1 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan Nr. 8097gp-01 im Massstab 1:500. Weitere Unterlagen zur Auslegung des Gestaltungsplans sind der Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 10.01.2011 sowie das Baueingabeprojekt vom 20.01.2010.

§ 3 Zweck

1 Der Gestaltungsplan bezweckt die Festlegung der Überbaumungsmöglichkeiten auf dem Grundstück Kat. Nr. 14196, die Zulässigkeit der bestehenden Bauten und die neue Anordnung einer überdachten Parkierung auf dem Areal. Dabei soll eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Situation im Eingangsbereich zum Gebiet Hochbord entstehen.

§ 4 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

1 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), die Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf.

2. Nutzung und Bebauung

§ 5 Baumassenziffer Baubereich A

1 Für Hauptgebäude und Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG ist die vom bestehenden Gebäude beanspruchte Baumasse von 61'120 m³ im Baubereich A Gebäude zulässig, bezogen auf das festgelegte Terrain mit einer mittleren Höhe von 429.50 m.ü.M.

2 Die Mantellinie Gebäude begrenzt das Hauptgebäude.

§ 6 Baumassenziffer Baubereich B

1 Für witterungsgeschützte, seitlich mehrheitlich offene Flächen gilt eine maximale Baumasse von 10'000 m³ im Baubereich B Vordach.

2 Innerhalb der Mantellinie für gedeckte Parkierung sind gedeckte Parkplätze zulässig. Soweit der Baubereich B die bestehenden Baulinien überstellt, sind neue Bauten und Anlagen nur nach § 100 Abs. 3 PBG bewilligungsfähig.

§ 7 Freiflächen

1 Die im Plan bezeichneten bestehenden Freiflächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Freiflächenziffer beträgt 7.7%.

2 Zusätzliche Freiflächen (Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen) sind gemäss Plan auf den Dachflächen zu errichten und zu unterhalten.

3 Bei einem Ersatzbau im Baubereich A, verbunden mit einer unterirdischen Parkierung, ist die notwendige Freifläche gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf innerhalb des Perimeters ebenerdig anzuordnen. Dabei ist der überwiegende Teil als Grünfläche zu gestalten.

§ 8 Gebäudehöhe

1 Es gilt eine Gebäudehöhe von 20.0 m. Untergeordnete technische Dachaufbauten sowie Dachaufbauten für die Erschliessung von Freiflächen sind zulässig.

2 Für witterungsgeschützte Bereiche gemäss § 6 Abs. 2 gilt eine Gebäudehöhe von maximal 7.5 m.

3. Gestaltung

§ 9 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beschriftung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen.
- 2 Die Grünbereiche sind als extensive Böschungen anzulegen oder im natürlichen Zustand zu belassen.
- 3 Entlang der Neugutstrasse entlang des Baubereiches A ist der Vorplatz bei den Parkplätzen mit Rasengittersteinen zu versehen und eine Baumreihe (Laubbäume) entlang der Neugutstrasse zu pflanzen.
- 4 Die Bepflanzung ist mit einheimischen, standortgerechten Heckensträuchern und Hochstamm-bäumen (Laubbäume) vorzunehmen.

§ 10 Gestaltungsregeln Ersatzbau

- 1 Bei einem Ersatzbau im Baubereich A ist der geplante Bau für die Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Überbauung in einem Studienauftrag oder in einem Architekturwettbewerb zu bestimmen. Wenn ein überzeugendes Projekt vorliegt, kann der Stadtrat bestimmen, dass auf ein Wettbewerbsverfahren verzichtet werden kann.

4. Erschliessung

§ 11 Erschliessung

- 1 Die Erschliessung erfolgt über die Neugutstrasse gemäss Plan.

§ 12 Parkierung

- 1 Die Parkplätze sind oberirdisch und innerhalb der so bezeichneten Fläche anzuordnen. Bei einem Ersatzbau im Baubereich A sind die Kunden- und Besucherparkplätze oberirdisch aufzuheben und unterirdisch anzuordnen.
- 2 Die maximale Anzahl der Parkplätze ist auf 119 beschränkt.

§ 13 Fusswege

- 1 Entlang der Neugutstrasse bis zum Wendeplatz bei der Hochbordstrasse ist ein Trottoir innerhalb der so bezeichneten Fläche anzuordnen.
- 2 Entlang der östlichen Grenze wird - gemäss den Vorgaben des Quartierplans Hochbord - ein drei Meter schmaler Streifen als eigenständige Parzelle ausgeschieden, der als direkte Fusswegverbindung zur Glatt dient.

5. Gefahrenschutz

§ 14 Wassergefahren

- 1 Bei Bauarbeiten ist ein Hochwasser der Glatt zu berücksichtigen.
- 2 Zwischen dem Glattuferweg und der angrenzenden Verkehrsfläche sind keine zusätzlichen Abgrabungen zulässig.
- 3 Insbesondere bei einem Bau von Untergeschossen ist die Hochwassergefahr zu berücksichtigen (z.B. erhöhte Lichtschächte/ Zugänge, nur Einfahrten von der Neugutstrasse, Objektschutz).

4 Entwässerungsleitungen (Meteorwasser) zur Glatt sind mit Rückhaltevorrichtungen zu versehen.

6. Schlussbestimmungen

§ 15 Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.