



VERFÜGUNG

vom 1. Februar 2012

Dübendorf. Privater Gestaltungsplan „Feldmann Park“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit Beschluss vom 17. November 2011 hat der Stadtrat Dübendorf dem privaten Gestaltungsplan „Feldmann Park“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 5. Januar 2012 kein Rechtsmittel eingereicht. Mit Schreiben vom 9. Januar 2012 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Das Grundstück Kat.-Nr. 16940 liegt nach der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf in der Zentrumszone Z4. Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet als Zentrumsgebiet von kantonalen Bedeutung bezeichnet. Das Grundstück umfasst ca. 11'000 m². Es ist Teil 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.

Dem Gestaltungsplan für eine reine Wohnüberbauung mit drei hohen Häusern, welche gemäss PBG zum Teil als Hochhäuser einzustufen sind, liegt ein Architekturprojekt (Richtprojekt) zugrunde. Zusätzlich zu den geplanten Wohnungen ist ein unterstützendes Angebot in den Erdgeschossen mit Hort, Kindergarten, Spitex, Gemeinschaftsräumen etc. vorgesehen.

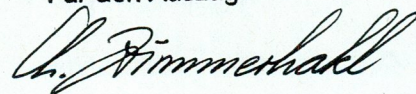
Der Gestaltungsplan ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Feldmann Park“, dem der Stadtrat Dübendorf am 17. November 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 816.00 (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. Der Stadtrat 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 den Stadtrat Dübendorf (unter Beilage von fünf Dossiers), an das Baurekursgericht, 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 die Feldmann Bau AG, Speerstrasse 1, 8865 Bilten (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 1. Februar 2012
120054/BLI/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan Feldmann Park

Situation

1:500

Aufstellung Von der Grundeigentümerin aufgestellt am

Feldmann Bau AG
[Signature]
Michael Schwarz

Zustimmung Vom Stadtrat zugestimmt am 17. November 2011

Namens des Stadtrates
Der Präsident: *[Signature]* Lothar Zörjen
Der Schreiber: *[Signature]* David Ammann

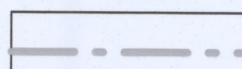

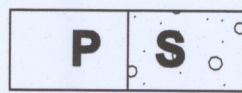

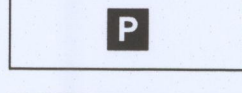
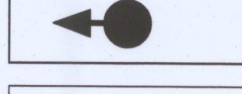
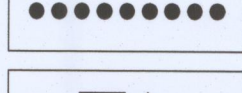

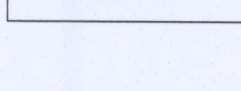
Genehmigung Von der Baudirektion genehmigt am - 1. Feb. 2012

Für die Baudirektion BDV-Nr. 15/12
[Signature]


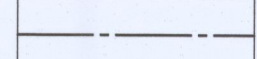
Suter • von Känel • Wild • AG

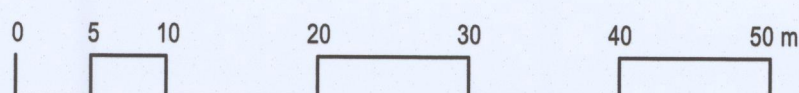
Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32460 - 26.10.2011

Festlegungen

-  Geltungsbereich
-  max. 33m Mantellinien (Baubereiche) mit zulässiger Gesamthöhe
-  Freiräume
P: Platz, S: Spielflächen
-  Bäume (Lage und Anzahl schematisch)
-  Besucherparkplätze
-  Fuss- und Radwege
-  Notzufahrt
-  Zu- und Wegfahrt / Tiefgarageneinfahrt mit Kat. Nr. 16969 (mit Anordnungsspielraum)
-  433.75 Gewachsenes Terrain (m ü. M.)

Information

-  Baum ausserhalb des Geltungsbereichs (Lage und Anzahl schematisch)
-  Baulinie





Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan Feldmann Park

Bestimmungen

Aufstellung

Vom Grundeigentümer verabschiedet am

Feldmann Bau AG

Michael Schwarz

Zustimmung

Vom Stadtrat zugestimmt am

17. November 2011

Namens des Stadtrats

Der Präsident:

Lothar Ziörjen

Der Schreiber:

David Ammann

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am - 1. Feb. 2012

Für die Baudirektion:

1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Zweck
Der private Gestaltungsplan Feldmann Park bezweckt sicherzustellen, dass eine Wohnüberbauung realisiert wird, die bezüglich ortsbaulicher Eingliederung, Freiraum, Erschliessung, Lärmschutz, Wohnungsgrundrissen, Besonnung und Energie qualitativ hochstehend ist.
- 1.2 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
- 1.3 Verhältnis zur Bauordnung
Die jeweils gültige Bauordnung der Stadt Dübendorf ist massgebend, soweit die vorliegenden Bestimmungen nicht etwas Abweichendes regeln.

2. Bebauung

- 2.1 Baubereiche
Es sind drei Hauptgebäude innerhalb der Baubereiche zulässig. Die Gebäude dürfen die festgelegten Höhenkoten nicht überschreiten, ausgenommen davon sind einzelne, technisch bedingte Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
Einzelne Vorsprünge dürfen unter den Voraussetzungen und mit den Begrenzungen gemäss § 260 Abs. 3 PBG bzw. § 100 PBG die Baubereiche überragen.
Unterirdische Bauten und oberirdische Gebäude, die den gewachsenen Boden nicht mehr als um 0.5 m überragen, sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.
Die Wirkung der Baulinien im Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.
- 2.2 Hochhäuser
Konzeptionell erfüllen die Hochhäuser des Richtprojekts die Anforderungen gemäss § 284 PBG.
- 2.3 Abstände innerhalb der Baubereiche
Die Hauptgebäude im Baubereich A und C haben einen Gebäudeabstand von mindestens 7.0 m einzuhalten. Dieser Gebäudeabstand kann durch ein Näherbaurecht gemäss § 270 Abs. 3 nicht verringert werden.
- 2.4 Dächer
Es sind nur Flachdächer zulässig.

- 2.5 Erdgeschosse Die Bruttogeschosshöhe in den Erdgeschossen muss mindestens 4 Meter betragen. Wohnungen im Erdgeschoss können als Hochparterre ausgestaltet werden.
- 2.6 Nutzweise Im überhohen Erdgeschoss sind mindestens 350 m² Geschossfläche zu erstellen, die für quartierbezogene Dienstleistungen (Kindergarten, Spitex, Gemeinschaftsräume usw.) tauglich sind.
- 2.7 Gewachsener Boden Als gewachsener Boden gilt die Kote 433.75 m ü. M.
- 2.8 Energiestandard Bezüglich der Energieverbrauchswerte ist der Minergie[®]-Standard einzuhalten.

3. Freiraum

- 3.1 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. Parzellenübergreifend sowie zwischen den einzelnen Bauten selbst sind ein geeignetes Wegnetz und Anbindungen für den Langsamverkehr zu schaffen.
- 3.2 Bepflanzung Der Aussenraum ist mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen und vereinzelt Hochstammbäumen zu begrünen. Räumliche Akzente können mit grosskronigen, auch nicht einheimischen Gehölzen und Heckenelementen gesetzt werden. Ansaaten werden anhand ihrer Nutzung und ökologischer Aspekte ausgewählt.
- 3.3 Flachdächer Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht oder als Terrassen genutzt werden.
- 3.4 Versickerung Die allfällige Versickerung des anfallenden Meteorwassers darf nicht beeinträchtigt werden. Aufbauten über unterirdischen Bauteilen müssen für die Bepflanzung einen Bodenaufbau von mindestens 1.0 m aufweisen.

4. Gestaltung

- 4.1 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 gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 4.2 Richtprojekt Das Richtprojekt "Wohnüberbauung Feldmann Park" vom 17.06.2011 der ARGE Cerv + Wachtl / Maier Hess / w+s Landschaftsarchitekten dient als minimaler Standard bei der Beurteilung von Bauten, Anlagen und Umschwung.

5. Erschliessung

- 5.1 Zu- und Wegfahrt Die Zu- und Wegfahrt hat ab der Strasse "Am Stadtrand" innerhalb der im Plan schematisch bezeichneten Bereiche zu erfolgen. Die Zufahrt zu einer gemeinsamen Tiefgarage ab der Strasse "Am Stadtrand" ist mit Kat. Nr. 16969 sicherzustellen. Ausserdem ist dem Grundeigentümer der Kat. Nr. 16969 ein unterirdisches Überbauungsrecht zu gewähren und ein Wegrecht über Kat. Nr. 16940 zu sichern.
- Die Notzufahrt erfolgt über den bezeichneten Bereich. Sie dient den Notdiensten, dem Unterhalt und für Umzüge. Sie darf nicht als Zufahrt zu den Gebäuden benützt werden.
- 5.2 Parkplätze Von den erforderlichen Fahrzeugabstellplätzen dürfen in dem im Plan bezeichneten Bereich höchstens 5 Abstellplätze für Behinderte, die Anlieferung und dergleichen oberirdisch erstellt werden.
- 5.3 Wege Zwischen den im Plan eingetragenen Anschlusspunkten sind dauernd öffentlich zugängliche Fusswege zu erstellen.
- 5.4 Ver- und Entsorgung Die Gebäude sind gemäss Generellem Entwässerungsplan an die bestehenden Schmutzwasserleitungen anzuschliessen. Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Im Rahmen der Baubewilligung ist ein Entwässerungskonzept auszuarbeiten, das die Versickerung und/oder Retention festlegt.
- 5.5 Behindertengerechtigkeit Es müssen alle Wohneinheiten für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Das Innere der einzelnen Wohneinheiten muss an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein.

6. Lärmschutz

- 6.1 Maximale Belastung Für Wohnnutzung darf folgende maximale Lärmbelastung nicht überschritten werden:
- Lr Tag 60 dB(A)
 - Lr Nacht 50 dB(A)
- 6.2 Massgebliche Empfangspunkte Als massgeblicher Empfangspunkt gilt die Mitte der zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher Wohnräume. Die Fläche dieser Lüftungsfenster muss mindestens 5% der Bodenfläche betragen.
- 6.3 Massnahmen Im Baubereich B dürfen keine Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume gegen die Bahnlinie (Westfassade) hin angeordnet werden.
- Im Sinne einer Ausnahme gestützt auf Art. 30 LSV sind bei den Wohnungen im Mittelteil des Gebäudes im Baubereich B an der Westfassade massgebliche Lüftungsfenster im Umfang von maximal 1/4 der betreffenden Fassadenlänge zulässig. Diese sind in lärmschutzwirksamen Loggien oder Balkonen anzuordnen. Die Mehrheit der lärmempfindlichen Räume muss bei diesen Wohnungen gegen Osten ausgerichtet sein.
- An der gesamten Nordfassade ab dem 1. Obergeschoss und an der Südfassade ab dem 7. Obergeschoss des Baubereiches B sind die Lüftungsfenster in lärmwirksamen Loggien, Balkonen oder Erkern anzuordnen.
- Bei den Lüftungsfenstern aller anderen lärmempfindlicher Wohnräume ist mit dem Baugesuch nachzuweisen, dass gegenüber der Bahnlinie die maximale Lärmbelastung gemäss Ziffer 6.1 nicht überschritten ist.
- Für lärmempfindliche Betriebsräume sind keine Massnahmen erforderlich.

7. Schlussbestimmung

- 7.1 Etappierung Bei etappenweiser Realisierung kann der Stadtrat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.
- 7.2 Inkrafttreten Der private Gestaltungsplan Feldmann Park tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.