



VERFÜGUNG

vom 7. Dezember 2012

Dübendorf. Privater Gestaltungsplan «Jabee Tower Hochbord Dübendorf»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Stadtrat von Dübendorf hat am 6. September 2012 dem privaten Gestaltungsplan «Jabee Tower Hochbord Dübendorf» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss der Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 25. Oktober 2012 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. Oktober 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 Zentrumszone Z4 mit Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen und umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 16969. In der Zentrumszone Z4 sind gemäss kommunaler Nutzungsplanung Hochhäuser zulässig.

Der private Gestaltungsplan hat zum Ziel eine Überbauung zu ermöglichen, welche bezüglich ortsbaulicher Eingliederung, urbanem Charakter, Erschliessung, Wohn- und Gewerbenutzung sowie ökologischer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit qualitativ hochstehend sein soll.

Vorgesehen ist in der südöstlichen Ecke des Grundstückes, angrenzend an die Hochbordstrasse, ein Hochhaus zu erstellen. Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen, in den Obergeschossen Wohnungen, Dienstleistungen sowie ein Hotel. Die restliche Fläche des Perimeters wird als öffentlicher Park ausgewiesen.

Aus städtebaulicher Sicht vermag der Gestaltungsplan zu überzeugen, da aufgrund der präzisen Setzung des Hochhauses ein grosszügiger öffentlicher Park ermöglicht wird, ohne dass auf eine zweckmäßige Verdichtung des Areals verzichtet werden muss.

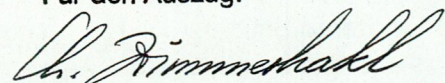
Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Bestimmungen sowie dem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV inkl. dem Bericht zu den Einwendungen, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Jabee Tower Hochbord Dübendorf», welchem der Stadtrat von Dübendorf am 6. September 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 sechs Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf (Nachführungsstelle), sowie an die Sattler Partner Architekten + Planer AG, Hans Huber-Strasse 38, 4502 Solothurn (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 7. Dezember 2012
121883/MIL/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan
JABEE TOWER Hochbord Dübendorf

Situation
Massstab 1:500

Aufstellung Von den Grundeigentümern verabschiedet am 11.9.2012

Heidi Kummer-Beerstecher
Fritz Beerstecher

Zustimmung Vom Stadtrat zugestimmt am 06. Sep. 2012

Namens des Stadtrats
Der Präsident

Lothar Ziörjen
David Ammann

Genehmigung Von der Baudirektion genehmigt am 7. Dez. 2012
Für die Baudirektion BDV-Nr. 172/12

Ch. Dimmerhall

Festlegungen

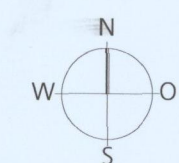
- Geltungsbereich Kat. Nr. 16969
- Mantellinie (Baubereich) Hochhaus
- Mantellinie (Baubereich) unterirdische Bauten besondere Gebäude
- Freiraum - öffentlicher Park
- Pergola
- Bäume Anzahl und Lage schematisch
- Fusswegverbindung generelle Lage
- Fuss- und Radwegverbindung 4.0 m | 5.0 m generelle Lage
- Zu- und Wegfahrt generelle Lage

Festlegungen

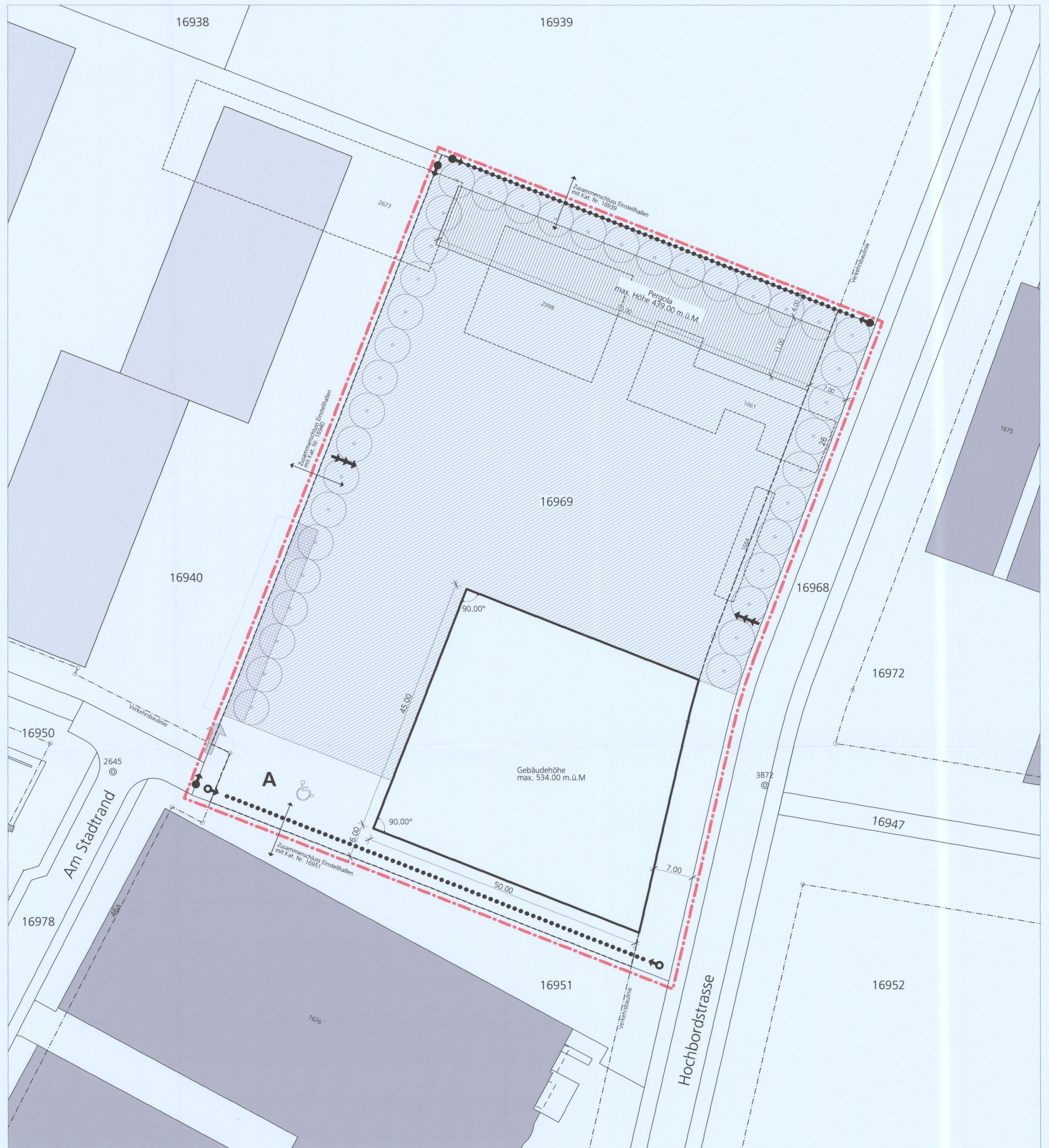
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage mit Kat. Nr. 16940 generelle Lage
- Notzufahrt
- Ver- und Entsorgung generelle Lage
- 4 Behinderten-Parkplätze für Kunden und Besucher generelle Lage

Informationen

- Verkehrsbaulinie
- Abbruchobjekte
- Baubereiche Privater Gestaltungsplan "Feldmann Park"



23. August 2012





Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

**Privater Gestaltungsplan
JABEE TOWER Hochbord Dübendorf**

Bestimmungen

Aufstellung

Von den Grundeigentümern verabschiedet am *11.9.2012*


Heidi Kummer-Beerstecher


Fritz Beerstecher

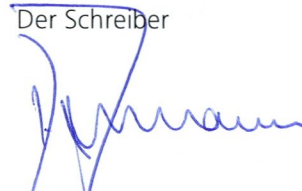
Zustimmung

Vom Stadtrat zugestimmt am
Namens des Stadtrats
Der Präsident

06. Sep. 2012


Lothar Ziörjen

Der Schreiber


David Ammann

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am
Für die Baudirektion

-7. Dez. 2012

BDV-Nr. *172/12*



23. August 2012

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1. Zweck

Der private Gestaltungsplan JABEE TOWER bezweckt gemäss Zonenplan Dübendorf sicherzustellen, dass eine Überbauung realisiert wird, die bezüglich ortsbaulicher Eingliederung, urbanem Charakter, Erschliessung, Wohn- und Gewerbenutzung und ökologischer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit qualitativ hochstehend ist.

1.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kat. Nr. 16969 mit einer Fläche von 10'036 m² im Hochbord Dübendorf.

1.3. Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus den vorliegenden Bestimmungen und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 als rechtsverbindliche Bestandteile sowie dem Richtprojekt mit wegleitendem Charakter.

1.4. Vorgehendes Recht und Verhältnis zur Bauordnung

Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten. Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, so gilt die jeweils gültige Bauordnung der Stadt Dübendorf.

2. Bau- und Nutzungsvorschriften

2.1. Gebäude

Innerhalb der ausgewiesenen Mantellinie ist ein Gebäude zu errichten, das die im Plan festgelegte Höhenkote von 534.00 m.ü.M. nicht überschreitet, ausgenommen sind technische Aufbauten.

2.2. Höhenkote

Als gewachsenes Terrain gilt die Höhenkote 434.00 m.ü.M.

2.3. Hochhaus

Konzeptionell erfüllt das Richtprojekt die Anforderungen gemäss § 284 PGB. Alle nötigen Nachweise für die Umsetzung sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

2.4. Dach

Die Dachform ist frei. Flachdächer sind, falls sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten und Liftüberfahrten oder falls die Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie belegt sind.

2.5. Nutzweise

Das Erdgeschoss und natürlich belichtete unterirdische Räume (Sous-Sol) werden mit publikumsorientierten Nutzungen und dem Wohnen dienenden Nebenanlagen gemäss Bauordnung bespielt. Parkierung, Entsorgungseinrichtungen und weitere Infrastrukturen (nutzungsabhängig) werden unterirdisch angeordnet. In den Obergeschossen findet Wohn-, Dienstleistungs- bzw. Hotelnutzung statt.

2.6. Verkehrsbaulinie

Die Verkehrsbaulinien an der Hochbordstrasse und der Strasse „Am Stadtrand“ sind ober- und unterirdisch einzuhalten.

2.7. Unterirdische Bauten und besondere Gebäude

Mantellinie

Unterirdische Bauten und besondere Gebäude gemäss Bauordnung sind innerhalb der Mantellinie für unterirdische Bauten und besondere Gebäude zulässig. Für gedeckte Veloabstellplätze wie unter Art. 5.2. beschrieben, gilt dieselbe Mantellinie. Allfällige Verbindungen mit Einstellhallen der benachbarten Grundstücke Kat. Nrn. 16940, 16939 und 16951 werden im Plan bezeichnet.

Baumassenziffer

Besondere Gebäude und unterirdische Bauteile, die aus dem Terrain herausragen, müssen entsprechend den Regelungen in der Bauordnung und PBG an die Baumasse angerechnet werden.

Nutzweise besondere Gebäude

Besondere Gebäude müssen in Zusammenhang mit der Gestaltung des öffentlichen Park stehen. Sie dürfen weiter Anlagen der Haustechnik / Brandschutz oder Notausgänge zu den unterirdischen Bauten enthalten.

Flächenbeschränkung besondere Gebäude

In der Summe gilt die Flächenbeschränkung gemäss Bauordnung, im Einzelnen darf die Grundfläche je besonderes Gebäude 50.0 m² nicht überschreiten.

2.8. Energiestandard

Das Gebäude ist mit dem Minergie®-Standard zu zertifizieren.

3. Freiraum

3.1. Grundsatz

Der Gestaltungsplan umschreibt das zu erreichende Ziel. Die konkrete Ausgestaltung ist im Richtprojekt dargelegt. Der Freiraum ist so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität, Funktionalität und Repräsentativität als öffentlicher Raum resultiert.

3.2. Öffentlicher Park

Nutzung

Der Park ist öffentlich zugänglich und dient als Erholungsraum für die Anwohner und Bevölkerung.

Sicherheit

Bei der Anlegung und Gestaltung des Parks ist den Sicherheitsbedürfnissen der Anwohner und Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Bepflanzung

Für die Begrünung ist eine standortgerechte Bepflanzung vorzusehen.

Erstellung und Unterhalt

Die Erstellungskosten und der bauliche Unterhalt trägt die Grundeigentümerin. Für den betrieblichen Unterhalt kommt die Stadt Dübendorf auf. Die konkrete Regelung wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens in einer Vereinbarung festgehalten.

3.3. Pergola

Innerhalb des im Situationsplan ausgewiesenen Baubereiches muss eine allseitig offene Pergola errichtet werden. Sie darf die im Plan festgelegte Höhenkote von 439.00 m.ü.M. nicht überschreiten. Die Pergola muss nach oben witterungsdurchlässig ausgebildet werden. Die Überdeckung soll Öffnungsanteil von mindestens 50% aufweisen, wobei die Öffnungen gleichmässig über die gesamte Fläche verteilt sein müssen. Unter diesen Voraussetzungen gilt die Pergola nicht als besonderes Gebäude und muss nicht an die Baumassenziffer angerechnet werden.

4. Gestaltung

4.1. Grundsatz

Bauten, Anlagen und Freiraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

4.2. Richtprojekt

Das Richtprojekt „JABEE TOWER“ von sattlerpartner, architekten + planer AG und w + s Landschaftsarchitekten BSLA dient als Beurteilungsstandard für die Qualität des Eingabeprojektes im Baubewilligungsverfahren.

5. Erschliessung

5.1. Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrt zum Gebäude erfolgt ab der Strasse «Am Stadtrand». Die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt mit Kat. Nr. 16940 ist an der gemeinsamen Parzellengrenze zu erstellen, die generelle Lage ist auf dem Situationsplan bezeichnet.

5.2. Parkierung

Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen

Die Anzahl Abstellplätze wird gemäss der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ (Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 2007) ermittelt. Die Fahrzeugabstellplätze müssen unterirdisch erstellt werden. Ausgenommen sind je 2 Behindertenparkplätze für Besucher / Kunden des benachbarten Grundstücks Nr. 16940 und der Überbauung JABEE TOWER.

Fahrradabstellplätze für Besucher

Die vor der Witterung geschützten Veloabstellflächen für Besucher und Kunden müssen oberirdisch in der Nähe des Hauseingangs erstellt werden.

Bewirtschaftung

Für Kunden- und Besucherparkplätze ist zwecks Verkehrsumlagerung auf den öffentlichen Verkehr eine bedarfsgerechte, gebührenpflichtige Bewirtschaftungsform festzulegen.

5.3. Wege

Die im Situationsplan eingetragenen Querungen für Fussgänger und Radfahrer sind dauernd öffentlich zugänglich zu erstellen.

5.4. Notzufahrt

Die Notzufahrt erfolgt über die im Situationsplan bezeichneten Bereiche. Inwieweit der öffentliche Park für die Rettungsdienste zugänglich sein soll, ist vor Eingabe des Baugesuchs mit den zuständigen Behörden zu prüfen.

5.5. Versorgung und Entsorgung

Das Gebäude ist gemäss Generellem Entwässerungsplan an die bestehenden Schmutzwasserleitungen anzuschliessen. Das Grundstück ist im Trennsystem zu entwässern. Ein detailliertes Entwässerungs- sowie Versorgungs- und Entsorgungskonzept ist mit der Baueingabe einzureichen.

Auf dem Situationsplan wird der Bereich bestimmt, der die Einrichtungen zur Abfallentsorgung aufnimmt. Es sollen unterirdische (Press-)Container erstellt werden. Die Anlage kann auch gemeinsam mit benachbarten Überbauungen auf einem anderen Grundstück erstellt werden.

5.6. Behindertengerechtes Bauen

Es gelten die Bestimmungen für hindernisfreie Bauten gemäss SIA-Norm 500.

6. Schlussbestimmung

6.1. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan „JABEE TOWER Hochbord Dübendorf“ tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.