



VERFÜGUNG

vom 28. Januar 2013

Dübendorf. Privater Gestaltungsplan „Lindenhof II“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit Beschluss vom 1. Oktober 2012 hat der Gemeinderat der Stadt Dübendorf dem privaten Gestaltungsplan „Lindenhof II“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 16. November 2012 und des Bezirksrates Uster vom 9. November 2012 kein Rechtsmittel eingereicht. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2012 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Die Liegenschaften Bahnhofstrasse 30, Lindenstrasse 2 und 4 sowie die städtische Liegenschaft Kat.-Nr. 16529 befinden sich gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung in der Kernzone 1. Auf dem Areal beabsichtigt das Konsortium Lindenhof II eine Überbauung zu erstellen, welche eine verdichtete, gemischte Nutzung ermöglicht. Vorgesehen ist eine Überbauung mit Gewerbe und Wohnen, Verkaufsflächen im Erdgeschoss und attraktiven Fussgängerpassagen. Die Bauten übernehmen die Volumetrie und die Massstäblichkeit der bestehenden Bauten in der Kernzone. Der Gestaltungsplan stützt sich auf das im Jahr 2011 von der Firma Höhn+Partner AG erarbeitete Richtprojekt.

Der Gestaltungsplan sieht für das im Kernzonenplan bezeichnete Gebäude Bahnhofstrasse 30 eine andere Bebauungsfläche (Baubereich) vor als der Kernzonenplan.

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Nachverdichtung an zentraler Lage im Stadtzentrum von Dübendorf. Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt verspricht eine Aufwertung dieses Bereichs des Stadtzentrums.

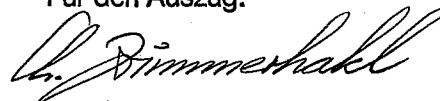
Die eingereichten Unterlagen sind vollständig. Der Gestaltungsplan ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Lindenhof II“, dem der Gemeinderat der Stadt Dübendorf am 1. Oktober 2012 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 nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Dübendorf (unter Beilage von sieben 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 Höhn & Partner AG, Bettlistrasse 35, 8600 Dübendorf (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 28. Januar 2013
130001/BLI/ZIM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan 'Lindenhof II'

Gestaltungsplan

Mst: 1:500

Format: 42x30

Datum: 22. Juli 2011

Bestandteile (Genehmigungsinhalt) des Gestaltungsplanes sind:

Gestaltungsplan 1:500

Gestaltungsplanvorschriften

Grundeigentümer:

Konsortium Lindenhof II (Parz. 7552+7553+7554): 14. März 2012

Stadt Dübendorf (Parz. 16529):

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 1. Oktober 2012

Der Präsident:

Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am: 28. Jan. 2013 BDV Nr. 14/13



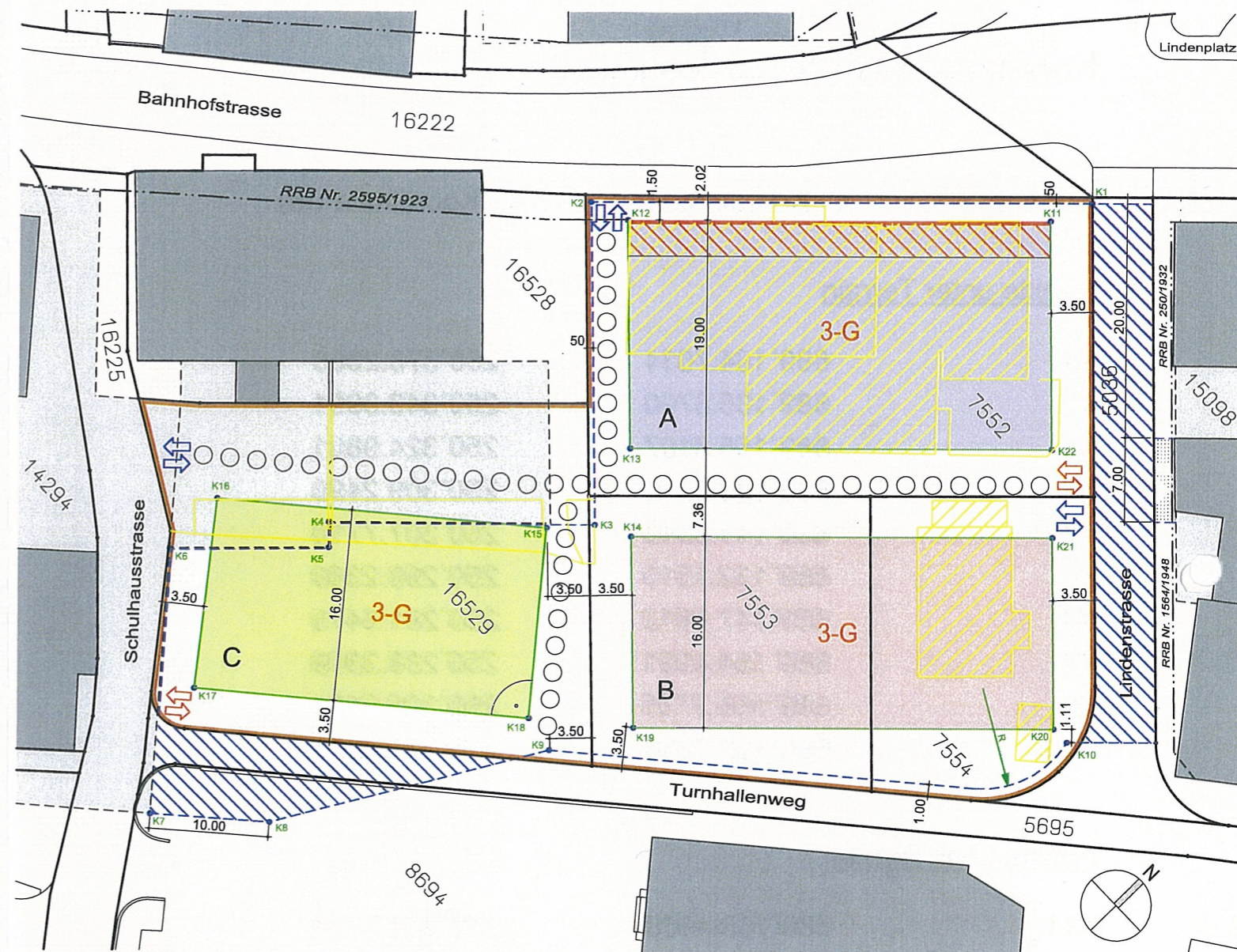
Höhn+Partner AG, Dipl. Architekten ETH / SIA
Bettlistr. 35, 8600 Dübendorf, Tel. 044 820 14 45
info@hoehnpartner.ch www.hoehnpartner.ch

Gez. 22.07.11/mf

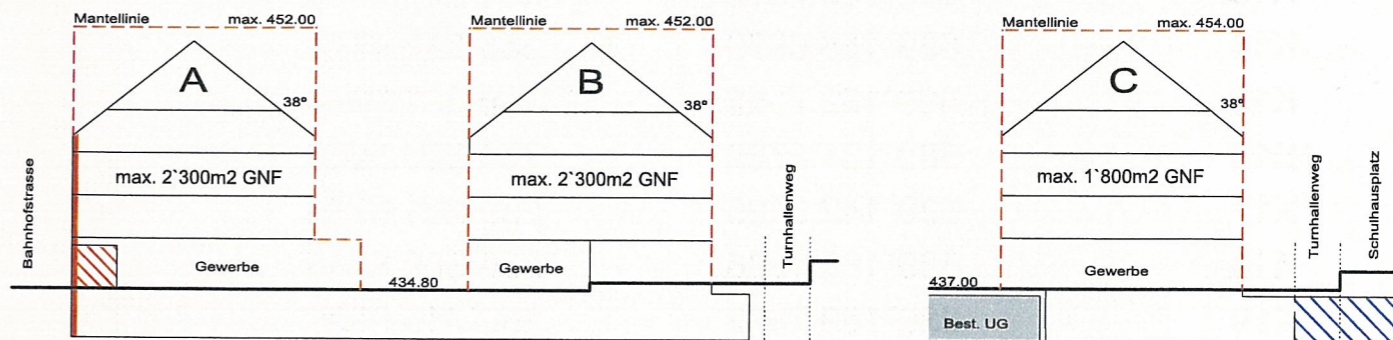
Rev. 20.09.11/mf

Rev. 29.02.12/mf

Situation



Schemaschnitte



Legende

- Gestaltungsperimeter
- Pflichtbaulinie
- Baubereich A / max. 3 Vollgeschosse
- Baubereich B / max. 3 Vollgeschosse
- Baubereich C / max. 3 Vollgeschosse
- Arkadenbereich
- K1-22 Koordinaten-Punkte, siehe sep. Tabelle rückseitig
- Bereich Überbaurecht UG (Unverbindliche Zusatzinformation)
- Baulinie für Untergeschosse
- Fussgängerverbindung
- Erschliessung für Anlieferung oberirdisch
- Erschliessung Einstellhalle unterirdisch
- Abzubrechende Gebäude

Koordinaten - Liste der Punkte

Position X - Koordinate (m) Y - Koordinate (m)

Punkte unter Terrain

K1	689`164.7634	250`373.2965
K2	689`135.6790	250`343.3951
K3	689`155.3107	250`324.9801
K4	689`139.8000	250`309.2490
K5	689`141.3340	250`307.7710
K6	689`132.1510	250`298.2380
K7	689`147.0610	250`281.6470
K8	689`154.4991	250`288.3309
K9	689`166.2735	250`309.2131
K10	689`195.7936	250`340.6988

Punkte über Terrain

K11	689`163.4168	250`369.7533
K12	689`138.8691	250`344.5160
K13	689`152.7288	250`331.5149
K14	689`158.0978	250`326.4790
K15	689`152.7052	250`321.9398
K16	689`131.8739	250`303.9565
K17	689`142.0205	250`291.5786
K18	689`163.1606	250`309.8285
K19	689`169.7682	250`315.5325
K20	689`194.2028	250`340.6536
K21	689`182.5754	250`351.6442
K22	689`177.2261	250`356.7004

Radius r = 8.40m

Privater Gestaltungsplan Lindenhof II, Bahnhofstr. 30, Dübendorf

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Gestaltungsplanvorschriften

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes

- Gestaltungsplan 1:500
- Gestaltungsplanvorschriften

Die Grundeigentümer

Konsortium Lindenhof (Kat. Nr. 7552, 7553 und 7554) 14. März 2012

Stadt Dübendorf

(Kat. Nr. 16 529)

Vom Gemeinderat festgesetzt am 1. Oktober 2012

Der Präsident

Der Sekretär

Von der Baudirektion genehmigt

28. Jan. 2013

BDV Nr. 14/13

22. Juli 2011

HÖHN + PARTNER AG

Dipl. Architekten ETH/SIA

Planung - Projektierung
Ausführung
Baumanagement

info@hoehnpartner.ch
www.hoehnpartner.ch

Telefon 044 820 14 45
Telefax 044 820 14 47

Bettlistrasse 35
8600 Dübendorf

Die Stadt Dübendorf erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, insbesondere dessen §§ 83 – 87, den nachstehenden Gestaltungsplan „Lindenhof II“:

A Allgemeine Bestimmungen

Zweck und Grundlage

- Art. 1 Der Private Gestaltungsplan „Überbauung Lindenhof II Dübendorf“ bezweckt die Schaffung einer attraktiven Verdichtung im Kernzonenbereich entlang der Bahnhofstrasse. Die Durchmischung von Wohnungen und Gewerbe soll der örtlichen, städtebaulichen Situation Rechnung tragen.

Bestandteile

- Art. 2 Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Gestaltungsplanvorschriften und dem Gestaltungsplan im Massstab 1:500 zusammen.

Geltungsbereich

- Art. 3 Der private Gestaltungsplan gilt für das im Plan bezeichnete Gebiet (Kat. Nr. 7552, 7553, 7554 und 16 529)
- Art. 4 Die Arealfläche beträgt 3085 m²

Verhältnis zur Bauordnung und übergeordnetem Recht

- Art. 5 Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung bzw. des übergeordneten Rechts. Das Richtprojekt vom Juli 2011 ist für die Umsetzung des Gestaltungsplans begleitend.
- Art. 6 Dem Gestaltungsplan wird die *Empfindlichkeitsstufe III* gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

B Rahmenbedingungen

Nutzung

- Art. 7 Es sind mässig störende Betriebe (Gewerberäume, Dienstleistungen, Büros etc.) sowie Wohnen zulässig. Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen.

Städtebau

- Art. 8 Bauten, Anlagen, deren äussere Erscheinung und Umgebungsgestaltung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und städtebaulichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- Art. 9 Um die städtebauliche Situation hervorzuheben, wird an der Bahnhofstrasse eine im Plan dargestellte Pflichtbaulinie und ein Arkadenbereich definiert.
- Art. 10 Um die städtebauliche Massstäblichkeit an diesem Ort zu gewährleisten, können die bestehenden Bauten ersetzt werden. Neubauten können gemäss Gestaltungsplan in den Baubereichen A bis C erstellt werden

Äussere Abmessungen, Bauweise

- Art. 11 Das Volumen für die oberirdischen Gebäude und Gebäudeteile wird durch die im Plan eingetragenen Mantellinien bestimmt. Es gelten die Geschossvorschriften der Kernzone 1.
- Art. 12 Es dürfen keine Gebäude und Gebäudeteile über die Mantellinien hinausragen, ausser Vordächer, Kamine, technisch bedingte Dachaufbauten, sowie Gebäudevorsprünge, Balkone, Brüstungen und Geländer.

Geschosse

- Art. 13 Das Erdgeschoss im Sinne eines städtebaulichen Sockels muss im Vergleich zu den darüberliegenden Geschossen eine erkennbar grössere Geschosshöhe aufweisen.

Dachform, Dachaufbauten

- Art. 14 Nur Satteldächer sind für Hauptgebäude zulässig. Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, dürfen insgesamt nicht breiter als zwei Fünftel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Grundmasse für Neubauten

- Art. 15 Die anrechenbare Gesamtnutzfläche (GNF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden, aber ohne Aussenmauern und Brandmauern.

Art. 16 Bei den Häusern A und B ist jeweils eine maximale GNF von 2'300 m² und beim Haus C von 1'800 m² zulässig.

Nutzung

Art. 17 In den Baubereichen A bis C sind im Erdgeschoss mässig störendes Gewerbe, Läden und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Zusätzlich ist im Baubereich B, zum Turnhallenweg, auch Wohnen erlaubt. In den Obergeschossen sind Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Energie

Art. 18 Neubauten sind entweder nach den Anforderungen des Minergie Standards zu erstellen oder aber so auszugestalten, dass der Heizwärmebedarf gemäss Systemanforderungen den um 20 % reduzierten Grenzwert oder gemäss Mindest-Einzelanforderungen die U-Werte die um 30 % reduzierten Grenzwerte der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich, Ausgabe 2009, nicht überschreiten.

C Verkehr und Erschliessung

Parkierung

Art. 19: Der Mindestbedarf und die zulässige Höchstzahl an Fahrzeugabstellplätzen für Beschäftigte, Bewohner und Kunden resp. Besucher wird aufgrund der gültigen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze Dübendorf vom 7. September 2010 (Güteklasse A) ermittelt.

Art. 20: Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen. Gedeckte Veloabstellplätze sind oberirdisch in genügender Zahl zu realisieren.

Art. 21 Das Untergeschoss mit der Garagierung wird unterirdisch, über die angrenzenden, bestehenden Einstellhallen erschlossen. Nordöstlich ab der Strehlgasse über die Martiüberbauung. Und südwestlich ab der Schulhausstrasse, über die ZKB Parkgarage.

Art. 22 Warenerschliessung, Zügeltransporte und Notzufahrten können in den gekennzeichneten Bereichen im Erdgeschoss stattfinden.

Fussgänger

Art. 23 ¹Die Fussgänger Querverbindung -- von der Lindenstrasse bis zur Schulhausstrasse -- soll als attraktive Passantenzone ausgebildet werden.

²Ein Fussweg entlang der Parzellengrenze Kat.Nr. 7552, 7553 und 16529 verbindet die Bahnhofstrasse an den Turnhallenweg.

22. Juli 2011

M. Leuzinger

rev. 08.07.2011/ML;
rev. 20.09.11/ML;
05.03.12/ML;
12.03.12/ML