



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan Tulpenstrasse

Bestimmungen

**Stand: Anhörung, öffentliche Auflage und
kantonale Vorprüfung**

Aufstellung

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Für die Grundstücke Kat. Nr. 614, 615, 617, 618, 619, 4802, 5057, 5058, 5059, 5061,
8434, 8435, 8436, 11'759, 11'760, 13'932, 13'934, 13'935, 13'936
Anton Bonomo's Erben Immobilien AG

Für die Grundstücke Kat. Nr. 11'758 (Teil), 16'648
Stadt Dübendorf

Zustimmung

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderats

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Zweck
- Der private Gestaltungsplan Tulpenstrasse bezweckt die Erhaltung und Neunutzung des Schutzobjekts „Tulpenstrasse 2 / Wallisellenstrasse 33-41“ sowie die Realisierung einer Wohnüberbauung, die bezüglich ortsbaulicher Eingliederung, Freiraum, Erschliessung, Wohnungsgrundrissen, Besonnung und Energie qualitativ hochstehend ist. Er sichert weiter die Baureife für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans, die ohne ihn mit dem am 20.8.2010 eingeleiteten Quartierplan Nr. 43 Tulpenstrasse hätte erreicht werden sollen.
- 1.2 Inhalt
- Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:
- a. Rechtsverbindlich:
Situationsplan 1:500 und Bestimmungen
 - b. Informativ:
Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
- 1.3 Geltungsbereich
- Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
- 1.4 Verhältnis zur Bauordnung
- Soweit die vorliegenden Bestimmungen nicht etwas Abweichendes regeln, sind die jeweils gültige Bauordnung der Stadt Dübendorf, die Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

2. Bebauung

- 2.1 Schutzobjekt
- ¹ Das Schutzobjekt „Tulpenstrasse 2 / Wallisellenstrasse 33-41“ soll erhalten und einer zeitgemässen, dem Charakter des Schutzobjekts entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Die schutzwürdige Bausubstanz soll bei einem Umbau möglichst geschont werden.
- ² Die Umgebung um das Schutzobjekt hat dem Charakter des Schutzobjekts zu entsprechen.
- ³ Der Schutzzumfang wird in einem separaten Schutzvertrag zwischen der Stadt Dübendorf und den Grundeigentümern geregelt.
- ⁴ Im übrigen gelten die Vorschriften der Bauordnung der Stadt Dübendorf zur Kernzone Wallisellenstrasse K2.

2.2 Baubereich Hauptgebäude

¹ Hauptgebäude sind einzig innerhalb der festgelegten Baubereiche zulässig.

² Einzelne Vorsprünge dürfen unter den Voraussetzungen und mit den Begrenzungen gemäss § 100 PBG bzw. § 260 Abs. 3 PBG die Baubereiche überragen.

³ Ausserhalb der Mantellinien sind zulässig:

- Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG und Art. 35 BZO,
- Ein- und Ausfahrten von gedeckten Einstellhallen,
- Ausstattungen im Sinne von § 3 ABV.

⁴ Es gelten folgende Grundmasse:

	A1	A2	B	C
• Anrechenbare Geschossfläche in m2 (nur Vollgeschosse)	3761	453	Nach Regelbauweise	750
• Vollgeschosse max.	5	5	Nach Regelbauweise	3
• Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	-	Nach Regelbauweise	1
• Anrechenbare Untergeschosse max.	-	-	-	1
• Bonus MINERGIE	218	-	-	-

⁵ Unter dem Vorbehalt der Brandschutzvorschriften der kantonalen Feuerpolizei gelten innerhalb der einzelnen Baubereiche keine Grenz- und Gebäudeabstände. Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Die Gebäudelänge und die Gebäudetiefe sind nicht beschränkt.

⁶ Der Baubereich A wird im Sinne einer Etappierung in die Teilbaubereiche A1 und A2 unterteilt. Vom Teilbaubereich A1 dürfen bis zu 15% der anrechenbaren Geschossfläche (ohne Minergie-Bonus) in den Teilbaubereich A2 verschoben werden.

2.3 Baubereich eingeschossige überdeckte Gebäude

Eingeschossige, mit Erdbreich überdeckte Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Mantellinie für eingeschossige, überdeckte Gebäude zulässig.

2.4 Baubereich unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische Gebäude, die den gewachsenen Boden nicht mehr als um 0.5 m überragen, sind innerhalb der Mantellinien für unterirdische Gebäude zulässig.

- | | | |
|-----|-----------------|---|
| 2.5 | Dächer | In den Baubereichen A und C sind Flachdächer zulässig. |
| 2.6 | Energiestandard | Die Energieverbrauchswerte der Neubauten haben dem Minergie®-Standard zu entsprechen. |

3. Freiraum

- | | | |
|-----|------------------|---|
| 3.1 | Grundsatz | Der Freiraum (Umgebungsflächen und Vorzone) ist städtebaulich hochwertig auszubilden und nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. |
| 3.2 | Umgebungsflächen | <p>¹ Die Umgebungsflächen dienen als Aussenräume zu den jeweiligen Wohnbauten im Gestaltungsplangebiet und als Standort der gemäss Art. 37 Bauordnung erforderlichen Spiel- und Ruheflächen.</p> <p>² Im bezeichneten Bereich ist die Umgebungsfläche von oberirdischen Bauten freizuhalten. Einzig besondere Bauten, die der Gestaltung der Umgebungsfläche dienen, sind zulässig.</p> |
| 3.3 | Vorzone | Die im Plan bezeichnete Vorzone zu den angrenzenden öffentlichen Strassen ist attraktiv und qualitativ hochwertig zu gestalten und entsprechend zu bepflanzen. |
| 3.4 | Bepflanzung | Für die Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Bäumen und Sträucher zu verwenden. |
| 3.5 | Flachdächer | Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht oder als Terrassen genutzt werden. |
| 3.6 | Versickerung | Wo immer möglich ist eine natürliche Versickerung des anfallenden Regenwassers anzustreben. |

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 sehr gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 4.2 Konzeptstudie Grundlage für den Gestaltungsplan bildet die Konzeptstudie der Fischer Architekten AG, Zürich vom 19. Juni. 2013. Die prägenden städtebaulichen Merkmale Konzeptstudie sind im Bauprojekt weiterzuverfolgen.

5. Erschliessung

- 5.1 Zu- und Wegfahrt ¹ Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle hat ab der Unterdorfstrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen. Die Zufahrtsrampe ist in das Gebäude im Teilbaubereich A1 zu integrieren.
² Die Zu- und Wegfahrt zu den Baubereichen B und C erfolgt über die Einstellhalle mit Zu- und Wegfahrt von der Unterdorfstrasse.
- 5.2 Abstellplätze
Motorfahrzeuge Grundsätzlich sind die gemäss Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze erforderlichen Abstellplätze in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
- 5.3 Veloabstellplätze Die gemäss Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze erforderlichen Veloabstellplätze sind möglichst nahe bei den Zugängen anzuordnen. Sie sind vor Witterungseinflüssen zu schützen.
- 5.4 Öffentliche Fusswege ¹ Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspfeilen ist ein dauernd öffentlich zugänglicher Fussweg von mindestens 2.0 m Breite anzulegen. Der Fussweg soll eine direkte Verbindung vom Einkaufszentrum Marktgasse im Osten in Richtung Meiershofstrasse im Westen herstellen.

² Die Erstellung des Fusswegs ist Aufgabe der jeweiligen Grundeigentümer. Der Bestand des Fusswegs ist über eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Dübendorf zu sichern.

³ Der Kapellenweg ist im Bereich des Gestaltungsplangebiets von den jeweiligen Grundeigentümern nach den Quartierplangrundsätzen auf 2.3 m Breite auszubauen (2 m Weg plus 0.3 m Bankett). Im Abschnitt entlang des Baubereichs B ist der Ausbaustandard mit Rücksicht auf das Schutzobjekt den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Nach erfolgtem Ausbau ist der Weg unentgeltlich in das Eigentum der Stadt Dübendorf zu übertragen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Dachwasser und nicht verschmutztes Platzwasser ist, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser in die Mischwasserkanalisation in der Unterdorf- oder Wallisellenstrasse abzuführen. Dabei beträgt die maximal zulässige Anschlussmenge 60 l/s. Diese ist anteilmässig nach den Flächen der Baubereiche aufzuteilen.

6. Lärmschutz

6.1 Maximale Belastung

Es sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (Stand 1.8.2010) einzuhalten.

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 Schutzobjekt

Die erforderlichen Massnahmen zur Lärmsanierung sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

7. Schlussbestimmungen

7.1 Bestandesgarantie

Die bestehenden Bauten verfügen über Bestandesgarantie gemäss § 357 Abs. 1 PBG.

7.2 Etappierung

Bei einer etappenweisen Überbauung ist auf gut gestaltete Zwischenzustände zu achten.

7.3 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Tulpenstrasse tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.