

Kanton Zürich

Stadt Dübendorf

**Privater Gestaltungsplan CC Prodega
Neugutstrasse 90, Parzelle Kat.-Nr. 14196**

Bericht gemäss Art. 47 RPV

Olten, 11.10.2011

8097gp/su

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.	Einleitung	2
2.	Grundlagen	2
3.	Gestaltungsplan	2
3.1	Ziele	2
3.2	Perimeter	3
3.3	Nutzung	3
3.4	Bestehende Bauten	3
3.5	Überdachte Parkierung	3
3.6	Gestaltung	4
3.7	Freifläche	4
3.8	Parkieren	5
3.9	Erschliessung	5
3.10	Fusswege	5
4.	Erwägungen	6
4.1	Vergleich mit Bauordnung	6
4.2	Natur und Landschaft	6
4.3	Verkehrsaufkommen	7
4.4	Grundwasser	7
4.5	Gefahrenschutz	7

1. Einleitung

Die transGourmet Schweiz AG, Moosseedorf, beauftragte das Büro Frey+Gnehm Olten AG den privaten Gestaltungsplan CC Prodega, Neugutstrasse 90, Kat. Nr. 14196, in Dübendorf auszuarbeiten. Die Absicht besteht die Überdachung der Parkierung zu erweitern und zu erneuern und die bestehende Baute soweit sinnvoll zu legalisieren. Die Kunden sollen ihr Auto neu vollständig witterungsgeschützt erreichen.

Mit dem neuen Anschluss der Hochbordstrasse an die Überlandstrasse und dem damit einhergehenden Landabtausch ist die Situation beim Grundstück Kat. Nr. 14196 verändert worden.

2. Grundlagen

- Quartierplan Hochbord, öffentliche Auflage
- Gewässerabstandslinienplan 1, Glatt, Neugut, RRB Nr. 828/18. März 1987
- Strassenbaulinien, Neugutstrasse, RRB Nr. 815/1950
- Bauordnung Stadt Dübendorf, Baudirektion ARV 331/2000
- Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze, Baudirektion ARV 89/2010
- Liegenschaftenbescrieb Kat. Nr. 14196, Stadt Dübendorf, Stand 22.09.2010
- Baueingabeprojekt Überdachung, Kat. Nr. 14196, vom 20.01.2010

3. Gestaltungsplan

3.1 Ziele

Im Gebäude Neugutstrasse 90 ist als Nutzung zur Hauptsache ein Laden für Grosshandel der Prodega vorhanden. In den Obergeschossen sind zusätzlich Büronutzung sowie ein Gastro-/Eventlokal eingemietet.

Im Laden CC Prodega werden grosse Mengen von Lebensmitteln und verwandte Produkte für Restaurants und Hotels gekauft. Damit diese Waren ihre Frische und ihr Aussehen beim Kauf behalten, verlangen die Kunden einen witterungsgeschützten Zugang vom Laden zum Auto. Dies ist heute nur in Teilen vorhanden, sodass eine Verbesserung dringlich ist.

Gleichzeitig ist mit dem neuen Anschluss der Hochbordstrasse der bestehende Vorplatz mit der Parkierung angepasst worden. Die bestehende Überdachung passt nicht mehr optimal an die neue Situation. Zusätzlich ist die Gestaltung der bestehenden Überdachung nicht befriedigend. Eine Erneuerung der Überdachung drängt sich deshalb auf.

Jede Überdachung zählt zur Baumasse. Mit einer Anpassung der Überdachung wird die Baumasse vergrössert. Deshalb ist zu prüfen, ob noch Reserven vorhanden sind.

Das bestehende Gebäude steht bereits einige Jahre. Unterdessen wurde die Bauordnung der Stadt Dübendorf revidiert und die zulässige Baumassenziffer auf 7 herabgesetzt. Im Weiteren wurde die Hochbordstrasse neu an die Überlandstrasse direkt angeschlossen, wodurch die Parzelle Kat. Nr. 14196 verkleinert werden wird. Dies führte dazu, dass die bestehende Baute mit einer Baumassenziffer von rund 7.5 bereits nicht mehr der Bauordnung entspricht. Mit dem geplanten Fussweg zum Glattuferweg an der Ostgrenze des Grundstückes gemäss Quartierplan Hochbord wird das Grundstück weiter verkleinert. Die Baumassenziffer vergrössert sich zu diesem Zeitpunkt auf ca. 7.63.

Für die Erneuerung der Überdachung wird aber zusätzlich eine Baumasse benötigt, damit eine gute Gestaltung im Eingangsbereich zum Quartier Hochbord und ein Witterungsschutz aller Parkplätze für den Laden CC Prodega erreicht werden kann.

Der Gestaltungsplan CC Prodega soll erlauben, dass die überdachte Parkierung erweitert und erneuert werden kann.

3.2 Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das künftige Grundstück Kat. Nr. 14196 nach der geplanten Mutation zur Grenzanpassung mit dem Bau der Hochbordstrasse. Die Fläche des Grundstücks beträgt ca. 8562 m².

3.3 Nutzung

Im Gestaltungsplan sind die Nutzungen der Zone IG3 der Bauordnung der Stadt Dübendorf zulässig sowie eine Betriebswohnung.

3.4 Bestehende Bauten

Das bestehende Gebäude soll in seinem Bestand erhalten bleiben. Dazu werden um das Hauptgebäude sowie den östlichen Anbauten eine Mantellinie Gebäude definiert. Die bestehende Baumasse von 61120 m³ des bestehenden Gebäudes wird als zulässig festgelegt (§5 Abs.1) bezogen auf eine Terrainkote von 429.50 m.ü.M. Die maximale Gebäudehöhe gemäss Bauordnung für die Zone IG 3 von 20 m wird beibehalten. Ebenso werden analog der Bauordnung die Geschosszahl und die Gebäudelänge nicht beschränkt.

Im Bereich der Gewässerbaulinie sind Anbauten wie Andockkrampen und eingeschossige Nebenräume vorhanden, welche bis 6 m die Baulinie überragen. Sie besitzen wie die Fluchttreppen die Bestandesgarantie.

Unterhalb der oberirdischen Parkierung im westlichen Teil der Parzelle befindet sich ein Regenklärbecken der Stadt Dübendorf mit einer Überlauf-Ableitung in die Glatt. Diese Anlagen, welche sich teilweise direkt unter dem heutigen Terrain befinden, verhindern den Bau einer unterirdischen Parkierung im westlichen Teil der Parzelle.

3.5 Überdachte Parkierung

Für die geplante Anpassung der überdachten Parkierung wird eine separate Mantellinie gedeckte Parkierung ausgeschieden, im § 6 Abs. 1 eine maximal zulässige Baumasse von 10'000 m³ festgelegt und im § 8 Abs. 2 eine maximale Gebäudehöhe von 7.5 m definiert.

Die Gestaltung der Überdachung gemäss Vorprojekt und Baugesuchsunterlagen vom 20.01.2010 ist im folgenden Bild dargestellt:



3.6 Gestaltung

Die Gestaltung der Gebäude und Bauten wird verbessert mit folgenden Massnahmen:

- Neubau Überdachung entlang der Überlandstrasse
- Anordnung einer Baumreihe entlang der Neugutstrasse bei der bestehenden Parkierung
- Rasengittersteine im Bereich der Parkierung entlang der Neugutstrasse
- zusätzliche Freifläche auf dem Dach des Baubereiches A für die Ruhenutzung der Angestellten

Bei einem Ersatzbau des Hauptgebäudes ist gemäss § 10 in einem Studienauftrag oder einem Architekturwettbewerb die Architektur des Gebäudes zu definieren. Dies erhöht die Qualität des zukünftigen Baus.

3.7 Freifläche

Die bestehende Grünfläche ist beschränkt und beträgt nach der Anpassung für die Hochbordstrasse noch 659 m². Die übrigen Flächen um das Gebäude werden für die Parkierung und Zufahrt benötigt.

Im § 7 der Vorschriften wird die Zulässigkeit von neuen Freiflächen auf den bestehenden und neuen Dachflächen festgelegt. Eine Ergänzung der Freifläche ist beim Bau der neuen Überdachung auf dem bestehenden Dach um 955 m² vorgesehen. Diese dient den Angestellten als Ruhefläche.

Die Freiflächenziffer beträgt zur Zeit im Gestaltungsplanperimeter 7.7 %. Die bestehende Grünfläche darf nicht weiter reduziert werden (§ 7 Abs. 1). Die Erweiterung der Grünfläche auf dem Dach ist nicht anrechenbar als Freifläche, weil sie nicht allgemein zugänglich ist. Sie verbessert die bestehende Situation für die Angestellten in jedem Fall.

Durch die Mutation (Abtretung von Land an die Stadt Dübendorf) im Bereich des neuen Anschlusses Überlandstrasse ging eine Grünfläche von 210 m² verloren, welche im Augenblick nicht kompensiert werden kann.

Wenn in Zukunft das Gebäude im Baubereich A ersetzt wird, wird die Parkierung generell unterirdisch angeordnet. In jenem Zeitpunkt kann die Freifläche von 20 % neu mehrheitlich als Grünfläche innerhalb des Perimeters ebenerdig angeordnet werden (§7 Abs. 3).

3.8 Parkieren

Gemäss der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf ist im Gebiet Hochbord die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze gemäss Art. 5 begrenzt auf maximal 1 PP pro 105 m² GNF (Gesamtnutzfläche gemäss Art. 39b der Bauordnung). Die bestehende Gesamtnutzfläche beträgt heute gemäss Anhang 12'491 m². Es sind deshalb maximal 119 Fahrzeugabstellplätze zulässig (§ 12). Die Parkfelder befinden sich für Kunden im ergänzten überdachten Teil auf der Westseite des Gebäudes, hauptsächlich für Mieter (Büronutzung, Event) und Angestellte entlang der Neugutstrasse. Gemäss dem Baugesuchplan vom 20.01.2010 können so ca. 81 Parkfelder auf der Westseite sowie 25 Parkfelder vor dem Gebäude angeordnet werden. Die Gestaltung der Parkfelder entlang der Neugutstrasse wird verbessert, indem diese mit Rasengittersteinen versehen werden und eine Baumreihe entlang der Neugutstrasse geplant ist.

Eine unterirdische Parkierung ist auf der Westseite nicht möglich, weil in diesem Bereich ein Regenbecken besteht.

Bei einem allfälligen Ersatzbau im Baubereich A sollen die oberirdischen Kunden- und Besucherparkplätze aufgehoben und neu unterirdisch angeordnet werden.

3.9 Erschliessung

Die Erschliessung des Grundstückes erfolgt gemäss der bestehenden Situation:

Parkfelder	Ort	Zufahrt	Wegfahrt
Kunden	Westseite überdacht	Westseite mit Barriere	Westseite mit Barriere
Mieter, Angestellte	vor Gebäude	direkt ab Neugutstrasse	direkt ab Neugutstrasse
Anlieferung LKW	Andockrampen Ost- und Nordseite	Ostseite des Gebäudes	Westseite des Gebäudes

3.10 Fusswege

Entlang der Neugutstrasse wird bis zum Wendepunkt ein Fusswegbereich mit einer Breite von 2.0 m ausgeschieden, damit die Fussgänger zirkulieren können. Im Platzbereich queren die Fussgänger frei über die Fläche, sodass kein separater Bereich nötig ist.

Gemäss Quartierplan Hochbord ist entlang der östlichen Grenze ein Fussweg zum Glattuferweg mit einer Breite von 3.0 m geplant. Damit wird ca. 148 m² Fläche von der Parzelle Nr. 14196 abgetrennt werden. Die Fläche wird heute als Verkehrsfläche für die Anlieferung bis zur bestehenden Mauer entlang der Glatt genutzt. Nach der Erstellung des Fussweges ist eine Nutzung für die Anlieferungen zu minimieren.

4. Erwägungen

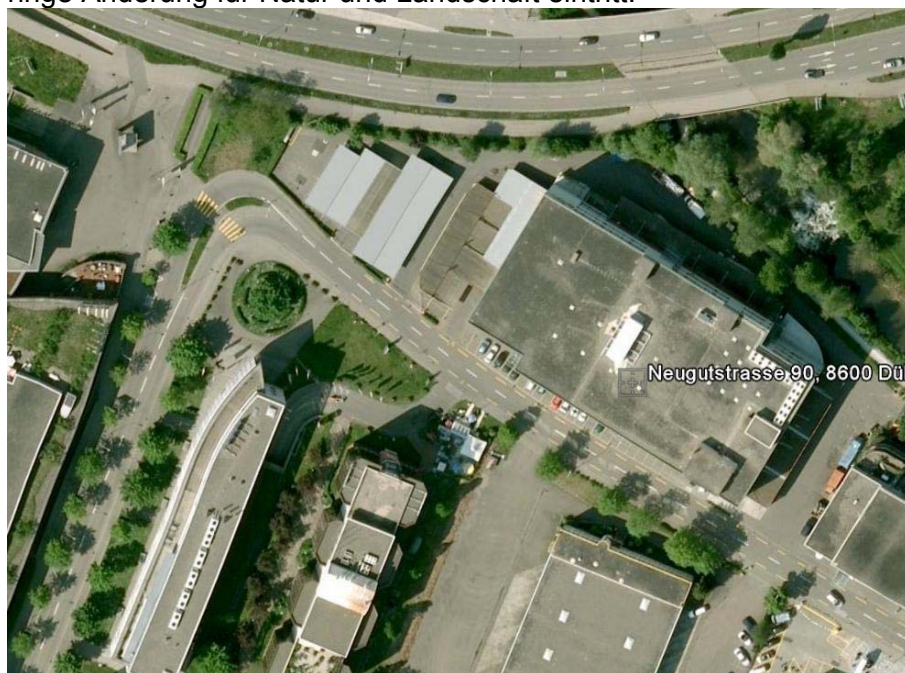
4.1 Vergleich mit Bauordnung

Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Abweichungen zur Bauordnung der Stadt Dübendorf festgelegt:

Thema	Bauordnung	Gestaltungsplan	Gestaltungsplan	Begründung
Grundstück		Parzellenfläche 8562 m ²	Parzellenfläche 8414 m ² nach QP Hochbord	
Baumas- senziffer	7	Gebäude: 7.14 überdachte Parkie- rung: 1.17	Gebäude: 7.26 überdachte Par- kierung: 1.19	bestehendes Gebäude, gemäss Vorprojekt
Freiflä- chenziffer	20 % 1712 m ² oder nach QP Hochbord 1683 m ²	7.7 % Grünfläche oder 659 m ² beste- hend Freifläche auf dem Dach neu 955 m ²	7.7 % Grünfläche oder 651 m ² beste- hend Freifläche auf dem Dach neu 955 m ²	bestehend zu geringe Freifläche das Grundstück wurde mit dem Ausbau der Überlandstrasse um ca. 210 m ² verkleinert; bzw. mit dem Fussweg zum Glattufer um 138 m ² .
Gebäude- höhe	12 m entlang der Glatt; 20 m für IG3	20 m	20 m	wie in der Zone IG3 vorhanden 18.0 m

4.2 Natur und Landschaft

Die neue Überdachung der Parkierung ersetzt die bestehende Überdachung, sodass nur eine geringe Änderung für Natur und Landschaft eintritt.



Luftbild vor der Anpassung der Hochbordstrasse

4.3 Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen ändert sich mit dem vorliegenden Gestaltungsplan nicht, da die bestehende Nutzung und Nutzweise weitergeführt werden soll.

4.4 Grundwasser

Das Grundstück liegt im Gewässerschutzbereich Au mit einem Hochwasserstand von 427-428 m.ü.M. Das bestehende Terrain liegt höher als der Hochwasserstand des Grundwassers.

4.5 Gefahrenschutz

Gemäss Gefahrenkarte liegt das Grundstück im Bereich von Überschwemmungen der Glatt im Hinweisbereich. Die Überschwemmung wird erst bei einem HQ300 erwartet.



Gefahrenkarte Glatt

Im bezeichneten Bereich ist keine Änderung der Nutzung vorgesehen, sodass keine Anpassung des Gestaltungsplanes notwendig ist. In die Vorschriften werden Vorsorgemassnahmen und Hinweise aufgenommen, damit die Gefährdung durch bauliche Massnahmen nicht erhöht wird:

- Damm beibehalten
- Rückstauklappen bei Meteorwasserableitungen vorsehen
- bauliche Massnahmen bei einem Bau von Untergeschossen

Olten, 11.10.2011

Frey+Gnehm Ingenieure AG

Thomas Sutter