



Privater Gestaltungsplan
Hochbord Sonnentälstrasse Kat. Nr. 16952

Bestimmungen

Aufstellung

Von der Grundeigentümerin verabschiedet am

Mobimo AG

Thomas Stauber

Marco Tondel

Zustimmung

Vom Stadtrat zugestimmt am

Namens des Stadtrats
Der Präsident:

Der Schreiber:

Lothar Ziörjen

David Ammann

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Zweck
Der private Gestaltungsplan Hochbord Sonnentalsstrasse Kat. Nr. 16952 bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung mit publikumsorientierten Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen im Erdgeschoss, die bezüglich ortsbaulicher Eingliederung, Freiraum, Erschliessung, Lärmschutz, Wohnungsgrundrissen, Besonnung und Energie qualitativ hochstehend ist.
- 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 Baubereich
¹ Hauptgebäude und Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sind einzig innerhalb des festgelegten Baubereichs zulässig.
² Einzelne Vorsprünge dürfen unter den Voraussetzungen und mit den Begrenzungen gemäss § 100 PBG die Baubereiche überragen.
³ 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. Diese Gebäude bzw. Gebäudeteile dürfen nicht über das gestaltete Terrain hinausreichen.
- 2.2 Gebäuderücksprung
In den bezeichneten Bereichen soll das Gebäude einen Rücksprung aufweisen. Die genaue Anordnung der Rücksprünge ist im Bauprojekt festzulegen.
- 2.3 Dächer
Es sind nur Flachdächer zulässig.

- 2.4 Erdgeschosse ¹ Entlang der im Plan bezeichneten Abschnitte hat das Erdgeschoss bis zur Tiefe einer Raumschicht ab strassenseitiger Mantellinie eine Bruttogeschosshöhe (OK fertig Boden bis OK fertig Boden) von mindestens 3.5 m (Abschnitt 1) bzw. 2.7 m (Abschnitt 2) aufzuweisen. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist so anzusetzen, dass die Zugänge von der Strasse stufenlos erreicht werden können.
- ² Als Erdgeschoss gilt das erste ganz bzw. mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegende Geschoss.
- 2.5 Gewachsener Boden Im Baubereich gilt die Höhenkote 435.00 m ü. M. als gewachsener Boden.
- 2.6 Energiestandard Die Energieverbrauchswerte der Gebäude haben dem Minergie[®]-Standard zu entsprechen.
- 2.7 Hochwasserschutz Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

3. Nutzungen

- 3.1 Nutzweise Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe.
- 3.2 Erdgeschossnutzungen Die in Ziff. 2.4 Abs. 1 bezeichneten Flächen im Erdgeschoss sind für publikumsorientierte Nutzungen und für Wohnungszugänge und -erschliessungen bestimmt.
- 3.3 Verkaufsgeschäfte Verkaufsgeschäfte im Sinne von § 3 BBV II dürfen insgesamt nicht mehr als 1'500 m² Verkaufsfläche aufweisen. Einzelne Verkaufsgeschäfte dürfen nicht über mehr als 700 m² Verkaufsfläche verfügen.

4. Freiraum

- 4.1 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.

- 4.2 Freifläche
Im bezeichneten Bereich ist eine zusammenhängende Fläche von mindestens 2'000 m² von Hauptbauten freizuhalten und als privater Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität auszugestalten. Besondere Bauten sind nur zulässig, sofern sie der Freiraumgestaltung dienen.
- 4.3 Vorzonen
¹ Die im Plan bezeichneten Vorzonen zwischen der Mantellinie für Hauptgebäude und den angrenzenden öffentlichen Strassen und Wegen sind attraktiv und qualitativ hochwertig zu gestalten und nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept auszuführen. Dabei gelten folgende Grundsätze:
- Vorzone A: Entlang der Hochbordstrasse ist ein attraktiver Zugangsbereich zu den publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss zu gestalten.
 - Vorzone B: Zur Sonnentalsstrasse (Kreisel Sonnentalsstrasse/ Hochbordstrasse) ist ein offener attraktiver Raum vor den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen auszugestalten.
 - Vorzone C: Die Vorzone zur Querstrasse ist als attraktive und einheitliche Wohnadresse auszubilden.
 - Vorzone D: Der Raum entlang der Wegverbindung ist offen auszugestalten.
- ² Die Gestaltung der Vorzonen ist im Baubewilligungsverfahren in Abstimmung mit der Stadt festzulegen.
- 4.4 Bepflanzung
¹ Entlang der Hochbordstrasse ist in Absprache mit der Stadt eine Baumreihe mit hochstämmigen Bäumen vorzusehen.
² Die Wegverbindung im Norden ist in Absprache mit der Stadt Dübendorf mit einer Baumreihe zu fassen.
³ Eine allfällige Bepflanzung entlang der Sonnentalsstrasse erfolgt in Absprache mit der Stadt.
⁴ Für die aufgeführten Bepflanzungen sind standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden.
- 4.5 Flachdächer
Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht oder als Terrassen genutzt werden.
- 4.6 Versickerung
Wo immer möglich ist eine natürliche Versickerung des anfallenden Meteorwassers anzustreben.

5. Gestaltung

- 5.1 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 besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 5.2 Richtprojekt Grundlage für den Gestaltungsplan bildet die Überarbeitung (Stand Oktober 2013) des Siegerprojekts "IL CORTILE" des Studienauftrags Sonnentalsstrasse Dübendorf 2012 der Fischer Architekten AG, Zürich. Die prägenden städtebaulichen und architektonischen Merkmale des Richtprojekts sind im Bauprojekt weiterzuverfolgen.

6. Erschliessung

- 6.1 Zu- und Wegfahrt Die Zu- und Wegfahrt hat ab der Querstrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen. Die Zufahrtsrampe ist in das Gebäude zu integrieren.
- 6.2 Abstellplätze
Motorfahrzeuge ¹ Die erforderlichen Abstellplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Ausgenommen sind zwei Behinderten-Abstellplätze für Besucher oder Kunden der Überbauung.
² Die minimal erforderliche bzw. die maximal zulässige Zahl der Abstellplätze richtet sich nach den Minimal- bzw. Maximalwerten der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997.
- 6.3 Veloabstellplätze Die gemäss Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze erforderlichen Veloabstellplätze sind möglichst nahe bei den Zugängen anzuordnen. Sie sind vor Witterungseinflüssen zu schützen und mit einer zweckmässigen Sicherungsmöglichkeit gegen Diebstahl zu versehen.
- 6.4 Ver- und Entsorgung ¹ Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Entwässerungskonzept zum Quartierplan Hochbord im Teil-Trennsystem zu entwässern.
² Dachwasser und nicht verschmutztes Platzwasser ist, wo möglich, versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser in Regenwasserkanälen abzuführen.

7. Lärmschutz

7.1 Massnahmen

¹ Lärmempfindliche Wohnräume der Wohnungen entlang der Querstrasse und der Sonnentälstrasse sind grundsätzlich zum Innenhof hin zu lüften. Die Fläche dieser Lüftungsfenster muss mindestens 5% der Bodenfläche betragen.

² Entlang der Querstrasse darf pro Wohnung maximal ein lärmempfindlicher Wohnraum über lärmwirksame Loggien oder Balkone zur Strasse hin gelüftet werden.

³ Im Eckbereich der Querstrasse zur Sonnentälstrasse sowie entlang der Sonnentälstrasse dürfen pro Wohnung maximal zwei lärmempfindliche Wohnräume über lärmwirksame Loggien oder Balkone zur Strasse hin gelüftet werden, sofern die Wohnungen über mindestens einen lärmempfindlichen Wohnraum mit Lüftungsfenster zum Innenhof verfügen.

⁴ Die Zufahrtsrampe zur Einstellhalle ist mit lärmabsorbierenden Materialien auszukleiden.

8. Schlussbestimmung

8.1 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Hochbord Sonnentälstrasse Kat. Nr. 16952 tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.