



Privater Gestaltungsplan THREE POINT
(Kat.-Nrn. 17780/17781)

BESTIMMUNGEN

Von den Grundeigentümerinnen aufgestellt am

Fritz Beerstecher

Heidi Kummer-Beerstecher

Hochbord Immobilien AG
vertreten durch Peter Cavadini

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderats
Die Ratspräsidentin:

Die Ratssekretärin:

Flavia Sutter

Edith Bohli

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

1 ZWECK

Ziele

Der private Gestaltungsplan THREE POINT (Kat.-Nrn. 17780/17781) bezweckt:

- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbeüberbauung,
- die Bereitstellung von neuem Schulraum inkl. Sporthalle,
- die Schaffung öffentlicher Freiräume mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung unter Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Mobilitätszielsetzungen mit attraktiven Fussgängerverbindungen,
- die Gewährleistung des Lärmschutzes für eine mögliche Wohnnutzung,
- die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Artikel 39a Abs. 1 BO.

2 BESTANDTEILE UND GELTUNGSBE- REICH

Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

3 ERGÄNZENDES RECHT

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung und die Parkplatzverordnung sowie das übergeordnete kantonale (PBG in der Fassung bis am 28. Februar 2017) und eidgenössische Recht massgebend.

4 GESTALTUNG

Anforderungen

¹ 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 im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Hindernisfreies Bauen

² Alle Bauten und Anlagen sowie öffentlich zugängliche Freiräume müssen hindernisfrei zugänglich sein.

Richtprojekt

³ Das Richtprojekt von Cerv + Wachtl dipl. Architekten und Maier Hess Architekten sowie Studio Vulkan Landschaftsarchitektur vom 18.4.2018 ist für die Gestaltung der Bauten in den Baubereichen A-F (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Materialien, Freiräume, Erschliessung) richtungsweisend.

⁴ Das Richtprojekt von Cerv + Wachtl dipl. Architekten und Maier Hess Architekten vom 7.1.2021 ist für die Gestaltung der Sporthalle im Baubereich G (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Materialien, Freiräume, Erschliessung) richtungsweisend.

⁵ Vom Richtprojekt darf aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

5 BEBAUUNG

Baubereiche für Hauptgebäude

¹ Sämtliche Hauptgebäude müssen innerhalb der im Plan mit Mantellinien bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

² Pro Baubereich ist ein Hauptgebäude zulässig.

Vordächer

³ Einzelne Vordächer dürfen im Sockelgeschoss bis zu 3.0 m über die Mantellinien der Baubereiche hinausragen. Ausgenommen davon sind die Mantellinien entlang der Verkehrsbaulinien.

Bauliche Dichte

⁴ Die maximal zulässige oberirdische Baumasse beträgt 213'184.7 m³, davon minimal 66'017.3 m³ und maximal 148'411.2 m³ für die Wohnnutzung.

⁵ Die Aufteilung der oberirdischen Baumasse auf die Baubereiche ist, mit Ausnahme von 7'000 m³ für den Baubereich G und 200 m³ für einen Pausenunterstand für die Schule, innerhalb des durch den Baubereich und die Gesamthöhe definierten Maximalrahmens frei wählbar.

Gesamthöhe

⁶ Die zulässige Gesamthöhe pro Baubereich ist wie folgt festgelegt:

Baubereich	Gesamthöhe
A	460.00 m ü. M.
B	460.00 m ü. M.
C	545.00 m ü. M.
D	540.00 m ü. M.
E	549.00 m ü. M.
F	441.00 m ü. M.
G	444.50 m ü. M.

Technische Aufbauten

⁷ Technische Aufbauten sind zusammengefasst als Einheit zu gestalten und von den Fassaden soweit technisch sinnvoll und statisch vertretbar zurückzusetzen.

⁸ Beim Baubereich E dürfen technisch bedingte Aufbauten die Gesamthöhe überschreiten, sofern die Vorgaben des Sicherheitszonensplans eingehalten sind. In den restlichen Baubereichen dürfen technisch bedingte Aufbauten die zulässige Gesamthöhe nicht überschreiten.

Unterirdische Gebäude

⁹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische Gebäude im Sinne von § 269 PBG müssen innerhalb des Baubereichs für unterirdische Gebäude erstellt werden.

Erdgeschosshöhe

¹⁰ Die Bruttogeschosshöhe in den Erdgeschossen der Baubereiche A und B muss mindestens 4.0 m betragen. In den Baubereichen C, D und E muss diese mindestens 5.0 m betragen.

Besondere Gebäude

¹¹ Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die gestalterischen Anforderungen einer besonders guten Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG (vgl. Ziff. 4 Abs. 1 GP) gelten auch für besondere Gebäude.

Hochhäuser

¹² Hochhäuser sind in den Baubereichen C, D und E zulässig. Der Nachweis, dass keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf im Sinne von § 284 PBG vorliegt, hat auf Basis des für das Vergleichsprojekt festgelegten 2-Stunden-Schattens zu erfolgen.

Dachgestaltung

¹³ Mit Ausnahme der Baufelder F und G sind nur Flachdächer zulässig.

¹⁴ Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt sind.

Gewachsener Boden

¹⁵ Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten als gewachsener Boden.

6 NUTZUNG

Nutzweise

¹ Zulässig sind:

- Baubereiche A und B: Maximal mässig störende Betriebe, keine Wohnnutzung
- Baubereiche C, D und E: Wohnen und nicht störende Betriebe (Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Ateliers, Praxen, Läden, öffentliche Nutzungen)
- Baubereich G: öffentliche Nutzungen

Publikumsorientierte EG-Nutzungen

² An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.

Nutzungen im Erdgeschoss

³ Die Erdgeschosse der Hauptgebäude sind durch entsprechende Nutzungen publikumswirksam auszubilden.

Öffentliche Nutzung

⁴ Das Dachgeschoss mit Dachterrasse im Baubereich C sowie das Dach im Baubereich G müssen öffentlich zugänglich sein. Der öffentlich zugängliche Aussenbereich im Baubereich C muss mindestens 150 m² gross sein.

Pavillon

⁵ Im Baubereich F ist für die Belebung des öffentlichen Freiraums auf der Grundlage des Freiraumkonzepts ein öffentlich zugängliches, pavillonartiges und eingeschossiges Hauptgebäude anzuordnen. Es ist mit einer gastronomiefähigen Küche und mit Sanitärräumen auszustatten.

7 FREIRAUM

Grundsatz

¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Die unentgeltlichen Zugangsrechte für die Öffentlichkeit sind vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

Freiraumkonzept

² Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Freiraumkonzept einzureichen, welches Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Spiel- und Ruheflächen, der Fusswege, der Parkierung, der Retentionsflächen sowie über die Bepflanzung mit Bäumen macht.

Grosse Wiese

³ Die im Plan bezeichnete grosse Wiese ist öffentlich zugänglich und in der Wirkung als grosszügige Freifläche mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten. Die Überdeckung der Tiefgarage ist in ihrer Mächtigkeit so auszubilden, dass eine dem Freiraumkonzept entsprechende Bepflanzung möglich ist. Für die Pflanzung von Bäumen muss die Überdeckung mindestens 1.5 m ab gestaltetem Boden betragen und die Versickerung muss möglich bleiben.

Platzband

⁴ Das im Plan bezeichnete Platzband mit Wegschlaufe ist öffentlich zugänglich sowie attraktiv auszugestalten und zu bepflanzen.

Randband

⁵ Das im Plan bezeichneten Randband ist öffentlich zugänglich sowie multifunktional auszugestalten und intensiv zu bepflanzen.

Bepflanzung

⁶ Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen.

⁷ Die im Plan schematisch bezeichneten Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Baumreihen

⁸ Die im Plan schematisch bezeichneten Baumreihen entlang der Hochbordstrasse und der Sonnentälstrasse sind zu pflanzen. Es sind Hochstammbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2.5 m zu verwenden. Die Bäume sind bei Abgang im Sinne des Richtprojektes zu ersetzen.

Ökologischer Ausgleich

⁹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) zu optimieren. Insbesondere sind Bäume und einheimische Hecken in ausreichender Anzahl zu pflanzen und zu erhalten.

8 VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage hat innerhalb der im Plan schematisch bezeichneten Bereiche zu erfolgen. Die Erschliessung der Tiefgarage für den motorisierten Verkehr hat ausschliesslich über den Bereich an der Hochbordstrasse zu erfolgen. Diese Zu- und Wegfahrt hat auch der Erschliessung einer zukünftigen Überbauung der Parzelle Kat.-Nr. 17411 zu dienen.

Öffentliche Fusswege

² Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten sind Fusswege für die Öffentlichkeit zu erstellen. Die Mindestbreite für den Fussweg südlich des Baubereichs B beträgt 3.5 m. Die unentgeltlichen öffentlichen Fusswegrechte sind vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

Notzufahrt

³ Die im Plan schematisch bezeichnete Notzufahrt hat als Notzufahrt zu den Wohn- und Gewerbebauten zu dienen.

Veloabstellplätze

⁴ Die Veloabstellplätze sind an den im Plan schematisch bezeichneten Lagen sowie im Untergeschoss und bei den Hauseingängen im Erdgeschoss gut zugänglich anzuordnen. Die Veloabstellplätze für BewohnerInnen sind vor Witterungseinflüssen zu schützen.

Autoabstellplätze

⁵ Die zulässige Anzahl Autoabstellplätze berechnet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, wobei maximal 490 Autoabstellplätze für die objektbezogene Nutzung zulässig sind. Diese Autoabstellplätze sind den Nutzungen entsprechend zu bestimmen und zweckgebunden zuzuordnen.

⁶ Sämtliche Autoabstellplätze mit Ausnahme der im Plan schematisch bezeichneten Abstellplätze für den Güterumschlag und die BesucherInnen müssen unterirdisch bzw. innerhalb der Hauptgebäude angeordnet werden.

⁷ Eine angemessene Anzahl der Parkplätze ist rollstuhlgerecht auszubauen und zu bezeichnen.

Mobilitätskonzept

⁸ Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Das Mobilitätskonzept ist gleichzeitig mit dem Bauvorhaben der Baubehörde zur Bewilligung vorzulegen.

9 UMWELT

Nachhaltigkeit

¹ Neubauten und wesentliche Umbauten sind in nachhaltiger und energiesparender Bauweise zu erstellen.

Energie

² Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, in welchem der Nachweis erbracht wird, dass maximal 30% des zulässigen Energiebedarfs mit fossiler Energie abgedeckt ist.

Lärmwerte

³ Es gelten entsprechend der Nutzung folgende Pegelwerte:

	Lr Tag in dB(A)	Lr Nacht in dB(A)
Wohnnutzung	60	50
Gewerbenutzung	65	55

Lärmschutzanlagen

⁴ Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind nicht zulässig.

Lichtemissionen

⁵ Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Werkleitungen

¹ Die Werkleitungskorridore sind von unterirdischen Bauten freizuhalten oder die Werkleitungen sind entsprechend zu sichern. Die Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Stadt Dübendorf unentgeltlich eingeräumt.

² Auf dem Areal muss in Absprache mit den zuständigen Werken eine neue Trafostation erstellt werden.

Entwässerung

³ Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Entwässerungskonzept zum Quartierplan Hochbord im Teil-Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Meteorwasser ist primär zu versickern. In den im Situationsplan schematisch bezeichneten Retentionsflächen ist eine Retentionsanlage vorzusehen. Die Lage und Grösse der Versickerungs- resp. Retentionsanlage ist u.a. abhängig von den hydrogeologischen Untergrundverhältnissen und wird nach Massgabe des Spezialisten festgelegt. Die Retentionsanlage bildet einen Bestandteil des Freiraumkonzepts.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept über das gesamte Areal zur Bewilligung einzureichen.

Abfallentsorgungsanlagen

⁵ In den im Plan bezeichneten Bereichen ist je eine Unterflur-Abfall-entsorgungsanlage zu erstellen. Diese haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen Bestandteil des Freiraumkonzepts sein.

11 ETAPPIERUNG

Bauten und Anlagen

¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

² Die Realisierung der grossen Wiese und des Pavillons müssen mit dem Bau des ersten Hochhauses erfolgen.

³ Bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung sind jeweils die für die einzelnen Baubereiche vorgesehenen Anlagen und Ausstattungen zu realisieren.

⁴ Jede Bauetappe muss die gestalterischen Anforderungen gemäss Ziffer 4 Abs. 1 erfüllen.

⁵ Bei Realisierung in Etappen kann der Stadtrat Übergangslösungen bewilligen.

12 SCHLUSSBESTIMMUNG

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan THREE POINT (Kat.-Nrn. 17780/17781) wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.