

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 29. April 1987

### **1358. Privater Gestaltungsplan Dübendorfstrasse, Fällanden**

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Fällanden wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 392/1987 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Kernzone K60 zugeteilte Gebiet ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 2. Juli 1986 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Fällanden zu. Da gegen diesen Beschluss laut Zeugnis der Bezirksratskanzlei Uster vom 16. Dezember 1986 kein Rekurs eingegangen ist und ein bei der Baurekurskommission III eingereichter Rekurs gemäss Zeugnis der Staatskanzlei vom 19. März 1987 mit BRKE Nr. 52 rechtskräftig durch Rückzug erledigt ist, ersucht der Gemeinderat Fällanden mit Schreiben vom 23. Februar 1987 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die Überbauung der Grundstücke Kat.-Nrn. 2278 und 3112 nach einem dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung tragenden Konzept ermöglicht werden. Dieses Konzept trägt der neuen Bau- und Zonenordnung weitgehend Rechnung. Der Genehmigung des Gestaltungsplans steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Dübendorfstrasse, Fällanden, mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Fällanden vom 2. Juli 1986, wird genehmigt.

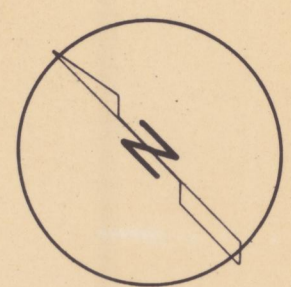
II. Mitteilung an den Gemeinderat Fällanden, 8117 Fällanden (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 29. April 1987

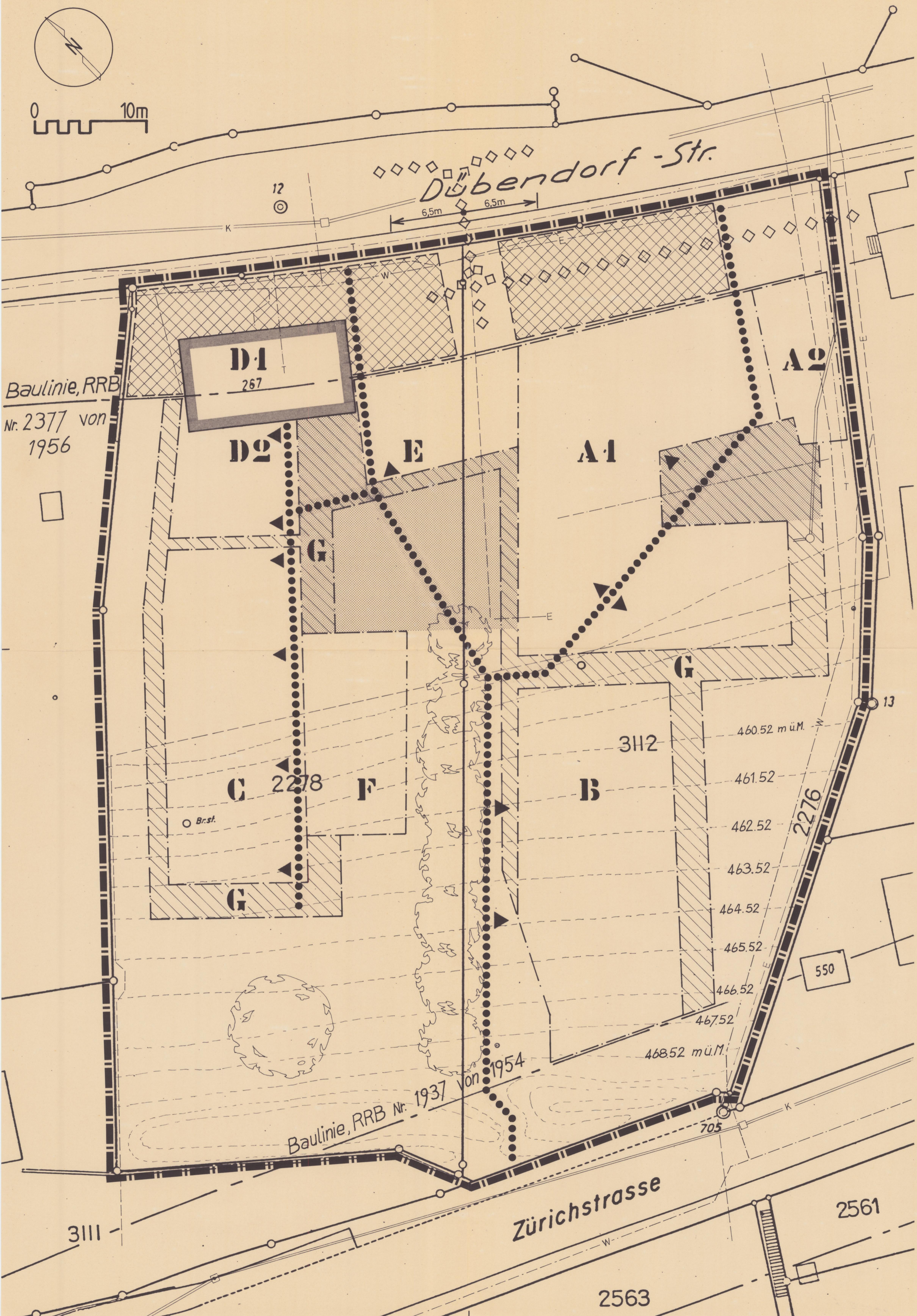
Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

**Roggwiller**



0 10m



KANTON ZÜRICH  
GEMEINDE FÄLLANDEN

Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN NR. 1 FISCHER / GFELLER - NUSSBAUMER

KAT. NRN. 2278 UND 3112  
MIT ÖFFENTLICH - RECHTLICHER  
WIRKUNG GEMÄSS § 85 P.B.G.

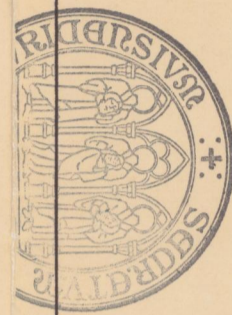
SITUATION 1:200 APRIL 1986

DIE GRUNDEIGENTÜMER: *Fischer / Gfeller*

VON DER GEMEINDEVER-  
SAMMLUNG GENEHMIGT AM: -2. Juli 1986

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG  
DER PRÄSIDENT: *...* DER SCHREIBER: *...*

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT:

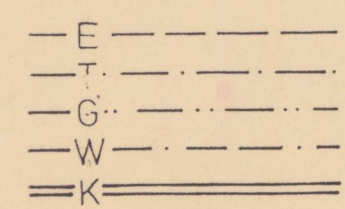


Vom Regierungsrat am 29. April 1987  
mit Beschluss Nr. 1352 genehmigt  
Der Bauschreiber: *...*

VERFASSER	PROJEKT	FISCHER	VERFASSER	PROJEKT	GFELLER-N.
HANNES WEBER KEHRSTR. 2 01 - 825'55'53	ARCHITEKT HTL 8117 FÄLLANDEN		PETER BRÄDER • URS NÜESCH ARCHITEKTEN HTL DORFSTR. 9 8603 SCHWERZENBACH		01 - 825'09'21 01 - 825'09'45

## LEGENDE

- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GESTALTUNGSPLANPERIMETER (ART. 1)
- A - G** BAUBEREICHE (ART. 6+7)
- BESTEHENDE GEBÄUDE (ART. 7)
- BAULINIEN
- ZUFAHRT ZU BESUCHERPARK-  
PLÄTZEN UND GARAGEN (ART. 8)
- GEBIET FÜR BESUCHER - P (ART. 8)
- FUSSGÄNGERVERBINDUNGEN (ART. 11.5)
- BEGEHBARER HOF (ART. 11.5)
- BEREICH HAUSEINGÄNGE (ART. 11.6)
- BESTEHENDE BÄUME (ART. 11.8)
- BESTEHENDE WERKLEITUNGEN



**Exemplar des  
Amtes für Raumplanung**



**Gemeinde Fällanden**

Vom Regierungsrat am **29. April 1987**  
mit Beschluss Nr. **1358** genehmigt



Der Staatsschreiber:

*[Signature]*  
**Gestaltungsplan**

**Dübendorfstrasse**  
Kat. Nr. 2278, 3112

Grundeigentümer 1 *[Signature]* .....

Grundeigentümer 2 *[Signature]* ..... **Dr. J. Baur, Rechtsanwalt**  
**Bahnhofstrasse 55**  
**8600 Dübendorf**

Von der Gemeindeversammlung vom 2. Juli 1986  
genehmigt:

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*



## Protokoll der Gemeindeversammlung Fällanden

vom 2. Juli 1986

---

Bauwesen / Planung  
Gestaltungspläne  
Privater Gestaltungsplan Dübendorfstrasse (Fischer/Gfeller)

---

### A n t r a g

Die Gemeindeversammlung - gestützt auf den Antrag des Gemeinderates - beschliesst:

Gestützt auf die §§ 85 - 89 des Planungs- und Baugesetzes PBG und in Anwendung von § 8 Ziff. 1.2 der Gemeindeordnung, wird dem privaten Gestaltungsplan Dübendorfstrasse (Fischer/Gfeller-Nussbaumer) gemäss Plan 1:200, Nr. 1, vom April 1986 zugestimmt, derselbe im Sinne von § 85 Abs. 2 PBG als allgemeinverbindlich erklärt, und die nachstehenden Vorschriften genehmigt.

#### Art. 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst den im Plan Nr. 1, 1:200, vom April 1986 bezeichneten Perimeter mit den Kat.Nrn. 2278 und 3112.

#### Art. 2 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des PBG.

#### Art. 3 Nutzweise

1. Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden und mässig störendes Gewerbe zulässig.
2. Mindestens 1/3 der zulässigen Bruttogeschossfläche ist zu Wohnzwecken zu nutzen.

#### Art. 4 Grundmasse

1. Soweit im Plan Nr. 1 und in den übrigen Vorschriften des Gestaltungsplanes nichts Abweichendes bestimmt wird, gelten nachfolgende Grundmasse:

- Vollgeschosse	2
- Dachgeschosse	2
- Untergeschosse	1*
- Ausnützungsziffer	60 %
- Maximale Gebäudelänge	40 m**
- Gebäudetiefe	14 m
- Kleiner Grundabstand	5 m
- Grosser Grundabstand	6 m***
- Reduzierter Gebäudeabstand	4 m****

\* In Hanglagen ist ungeachtet nachstehender Bestimmungen ein natürlich anfallendes Untergeschoss gestattet. Abgrabungen untergeordneter Natur sind erlaubt.

\*\* In den Bereichen A1, A2, D1, E ist entlang der Dübendorferstrasse eine Gebäudelänge von insgesamt höchstens 60 m zulässig.

\*\*\* Der grosse Grenzabstand gilt gegenüber der am meisten nach Süden gerichteten Hauptfassade und ist gegenüber ausserhalb des Gestaltungsplanes liegenden Parzellen einzuhalten.

\*\*\*\* Zwischen Fassaden bzw. Fassadenteilen, welche keine wichtigen, zur Belichtung von Wohnräumen notwendigen Fenster aufweisen, gilt ein reduzierter Gebäudeabstand von 4 m.

2. Für mehr als 18 m lange Fassaden wird zum Grundabstand ein Mehrlängenzuschlag von 1/3 der Mehrlänge, höchstens jedoch 6 m dazugerechnet.

#### Art. 5 Gebäudevorsprünge

Es dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG und Gebäudeteile im Sinne von § 269 sowie Vordächer von Ausgängen und Anlieferungsbereiche über die Baubereichslinien hinausragen.

#### Art. 6 Baubereiche

1. Bauten, ausgenommen besondere Gebäude im Sinne von §§ 273 und 288 PBG, die von den kommunalen Grenzabstandsvorschriften befreit sind, sind nur gestattet, wo der Gestaltungsplan Baubereiche ausscheidet.

2. Vorbehältlich der Bestimmungen für die Baubereiche A1, A2 und E gemäss Art. 7, darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden.

Art. 7 Spezielle Vorschriften für die Baubereiche A - G

1. Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden speziellen Vorschriften

- A1 Der Grenzabstand hat im Baubereich A1 gegenüber dem Grundstück Fischer, Kat.Nr. 2278 beim nordwestlichsten Gebäudeteil mindestens 5 m zu betragen.
- A2 Das Gebäude A2 umfasst ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss und ist Teil eines gedeckten Gartenrestaurants.
- B Vom südwestlichsten Gebäudeteil im Baubereich B ist gegenüber dem Grundstück Fischer, Kat.Nr. 2278, ein Grenzabstand von mindestens 5 m zuzüglich Mehrlängenzuschlag, höchstens jedoch 8 m, einzuhalten.
- A1+B Die Linie zwischen dem nordwestlichsten Gebäudeteil A1 und dem südwestlichsten Gebäudeteil B darf von mehrgeschossigen Bauten nicht überschritten werden.
- B+C Die Gebäude sind dem Hanggefälle entsprechend in der Höhe zu staffeln.
- D1 Das Gebäude D1 darf unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und des herkömmlichen Erscheinungsbildes umgebaut oder wieder aufgebaut werden.
- D1+D2 Am bestehenden Gebäude D1 mit 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss ist ein Anbau (D2) mit zwei Vollgeschossen, einem teilweise im Dach liegenden dritten Vollgeschoss und einem Dachgeschoss zulässig.
- E Es ist ein Geweretrakt als Verbindungsbau zwischen den Gebäuden D1 und A1 zulässig. Er darf über die Baubereichsgrenze hinweg an das Gebäude A1 angebaut werden.
- F Es ist ein höchstens zweigeschossiger, flach gedeckter, höchstens 18 m langer Gewerbebau mit anrechenbarem Untergeschoss zulässig. Die Dachfläche ist zur Hauptsache begrünt und für die Anwohner begehbar zu gestalten.

G Im Baubereich G sind Anbauten wie Windfänge, Pergolen, Wintergärten etc. zulässig. Die Unterschreitung der Grenzabstände ist mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.

2. Im übrigen sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter besondere Gebäude zulässig und vom kommunalen Grenzabstand befreit, wenn die von ihnen überbaute Fläche insgesamt nicht grösser als 5 % der betreffenden Grundstücksflächen umfassen.

#### Art. 8 Autoabstellplätze

1. Es ist mindestens je ein Platz erforderlich für:

Wohnen, pro 80 m <sup>2</sup>	anrechenbare Bruttogeschossfläche,		
	mindestens aber pro Wohnung ein Platz.		
Büros, pro 40 m <sup>2</sup>	anrechenbare Bruttogeschossfläche		
Gewerbe, pro 80 m <sup>2</sup>	"	"	"
Lager, pro 200 m <sup>2</sup>	"	"	"

2. Für andere Nutzungen bestimmt die Baubehörde die Anforderungen im Rahmen des Baugesuches.
3. Zusätzlich sind Besucherparkplätze auszuscheiden, als solche zu erstellen und zu bezeichnen:
  - für je 6 Wohnungen 1 Parkplatz
  - für 25 % der erforderlichen Abstellplätze bei Büro-, Geschäfts-, und Ladenflächen sowie bei Gewerbebauten.
4. Garagen sind innerhalb dem ganzen Gestaltungsplan-Perimeter nur in Untergeschossen zulässig.
5. 2/3 der Autoabstellplätze sind unterirdisch anzulegen.
6. Im Baulinienbereich der Dübendorfstrasse sind im bezeichneten Gebiet zusätzliche nicht anrechenbare Besucherparkplätze zulässig. (Unter dem Vorbehalt, dass das KTA zustimmt).

#### Art. 9 Immissionsschutz

Gegenüber der Dübendorfstrasse und der Zürichstrasse ist ein geeigneter Lärmschutz vorzusehen.

#### Art. 10 Spielplätze und Ruheazonen

1. Für die Wohnungen im Erdgeschoss sind private, gegenüber den übrigen Flächen zweckmässig abgetrennte Gartensitzplätze zu schaffen.
2. Das übrige, nicht überbaute Gebiet ist als Erholungsraum für Kinder und Erwachsene geeignet zu gestalten.

#### Art. 11 Gestaltung

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 gute Gesamtwirkung erreicht und Rücksicht auf das gewachsene Ortsbild genommen wird.
2. Mehrgeschossige Bauten sind mit ortsüblichen Schrägdächern zu erstellen.
3. Die Firstrichtung der Bauten hat auf das gewachsene Ortsbild Rücksicht zu nehmen und entweder in der Fall-Linie des Hanges oder annähernd parallel zur Dübendorfstrasse zu verlaufen.
4. Dachaufbauten dürfen von ortsüblichen Formen abweichen, sofern dadurch eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
5. Die Eingangs- und Hofbereiche sowie Zufahrten und Fusswege sind wohnlich und naturnah zu gestalten. Dritte sind berechtigt, die durchgehenden Fusswege mitzubenützen.
6. Die Hauszugänge sind in den dafür bezeichneten Bereichen von den Höfen und den Fusswegen her anzulegen.
7. Stützmauern sind zulässig, wenn sie Voraussetzung für eine befriedigende, natürliche Gestaltung bilden. Sie sind möglichst mit natürlichen Materialien auszuführen.
8. Der bestehende Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten, um eine naturnahe Geländegestaltung sicherzustellen.

#### Art. 12 Erschliessung und Entsorgung

Die Erschliessung mit Energie und Wasser, sowie die Entsorgung richtet sich nach der Einzeichnung im Situationsplan.

Art. 13 Inkraftsetzung

Der private Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

## W e i s u n g

### 1. Vorgeschichte

Am 11. Februar 1983 ist das Restaurant Jupijei durch einen Brand zerstört worden. Mit Beschluss vom 6. April 1983 hat der Gemeinderat Fällanden den Wiederaufbau des Restaurants Jupijei, Kat.Nr. 3112, als Provisorium bewilligt. Dieser provisorische Bau muss spätestens bis 31. Dezember 1986 wieder beseitigt werden. Das Kantonale Tiefbauamt verlangt, dass bei einer definitiven Baute für die Grundstücke Kat.Nrn. 2275, 2278 und 3112 eine gemeinsame Ausfahrt auf die Dübendorfstrasse geplant wird. Weil die Liegenschaft Kat.Nr. 2278, von Hans Fischer ebenfalls in nächster Zeit überbaut werden soll und weil die schwierige Topographie des Geländes sowie die Lärmimmissionen an der Dübendorfstrasse und der Zürichstrasse ein gemeinsames Konzept erfordern, haben die beiden benachbarten Grundeigentümer beschlossen, einen privaten Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG für die Kat.Nrn. 2278 und 3112 aufzustellen.

### 2. Rechtliche Situation

Das im Gestaltungsplan einbezogene Gebiet liegt in der Zone W2 1/2 am Rande der Zentrumszone. Gemäss Richtplan der Gemeinde Fällanden ist dieses Gebiet der Kernzone K 60 zugewiesen worden.

Gestaltungspläne mit öffentlich-rechtlicher Wirkung können auch von den Grundeigentümern aufgestellt werden. Sie dürfen von der Bau- und Zonenordnung abweichen, wenn die Gemeindeversammlung zustimmt (§ 86 Abs. 2 PBG); ergänzend gilt die kommunale Bauordnung. Der Gestaltungsplan darf keine öffentlichen Interessen verletzen. Im vorliegenden Fall halten die Gemeinde und die betreffenden Grundeigentümer die Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplanes mit öffentlich-rechtlicher Wirkung als geeignete planerische Lösung. Der vorliegende Gestaltungsplan orientiert sich am Entwurf der neuen Bau- und Zonenordnung.

### 3. Ziel dieses Gestaltungsplanes

Damit auf beiden Parzellen eine gute architektonische Gestaltung möglich ist, die auf das Dorf- und Landschaftsbild Rücksicht nimmt, werden verschiedene detaillierte Bestimmungen erlassen.

Grundsätzlich sollen nur Bauten mit nicht mehr als zwei Vollgeschossen zulässig sein; mit Ausnahme im Gebiet D, wo ein Anbau an das bestehende Haus Fischer ein teilweise im Dach liegendes drittes Vollgeschoss aufweisen darf.

In den nachfolgend bezeichneten Gebieten sollen folgende Bauten oder Anlagen zulässig sein:

- A Wohn- und Gewerbebau mit Restaurant
- B+C je ein dem Hangverlauf entsprechend gestaffeltes Gebäude
- D ein Anbau mit einem teilweise im Dach liegenden dritten Vollgeschoss zum bereits bestehenden Gebäude
- E ein zweigeschossiger Gewerbetrakt als Lärmriegel gegen die Dübendorfstrasse
- F ein talseitig 1 1/2-geschossig in Erscheinung tretendes, in den Hang gebautes Gewerbegebäude
- G unterirdische Garage mit unterirdischer Zufahrt
- H Pufferräume wie Pergolen, Wintergärten, Windfänge etc. als Anbauten, die der Auflockerung der Fassaden dienen und den Bewohnern entsprechende Entfaltungsmöglichkeiten einräumen
- I Kleinbauten wie Geräteschuppen, Kleintierställe etc. auf dem nicht bebauten Gebiet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen
- K Besucherparkplätze.

Die Spielplätze sollen überall auf dem nicht überbauten Gebiet - mit Ausnahme der Gartensitzplätze - nach den Bedürfnissen von Kindern und Erwachsenen möglichst auf natürliche Weise angelegt werden.

Der bestehende Baumbestand soll nach Möglichkeit erhalten und eine naturnahe Geländegestaltung sichergestellt werden. Eingangs- und Hofbereiche sowie Zufahrten und Fusswege sind wohnlich und naturnah zu gestalten. Entlang der Zürichstrasse ist ein kleiner Erdwall vorzusehen, der vor Verkehrsimmissionen schützen soll.

#### 4. Vorprüfung durch das Kantonale Amt für Raumplanung und das Kantonale Tiefbauamt

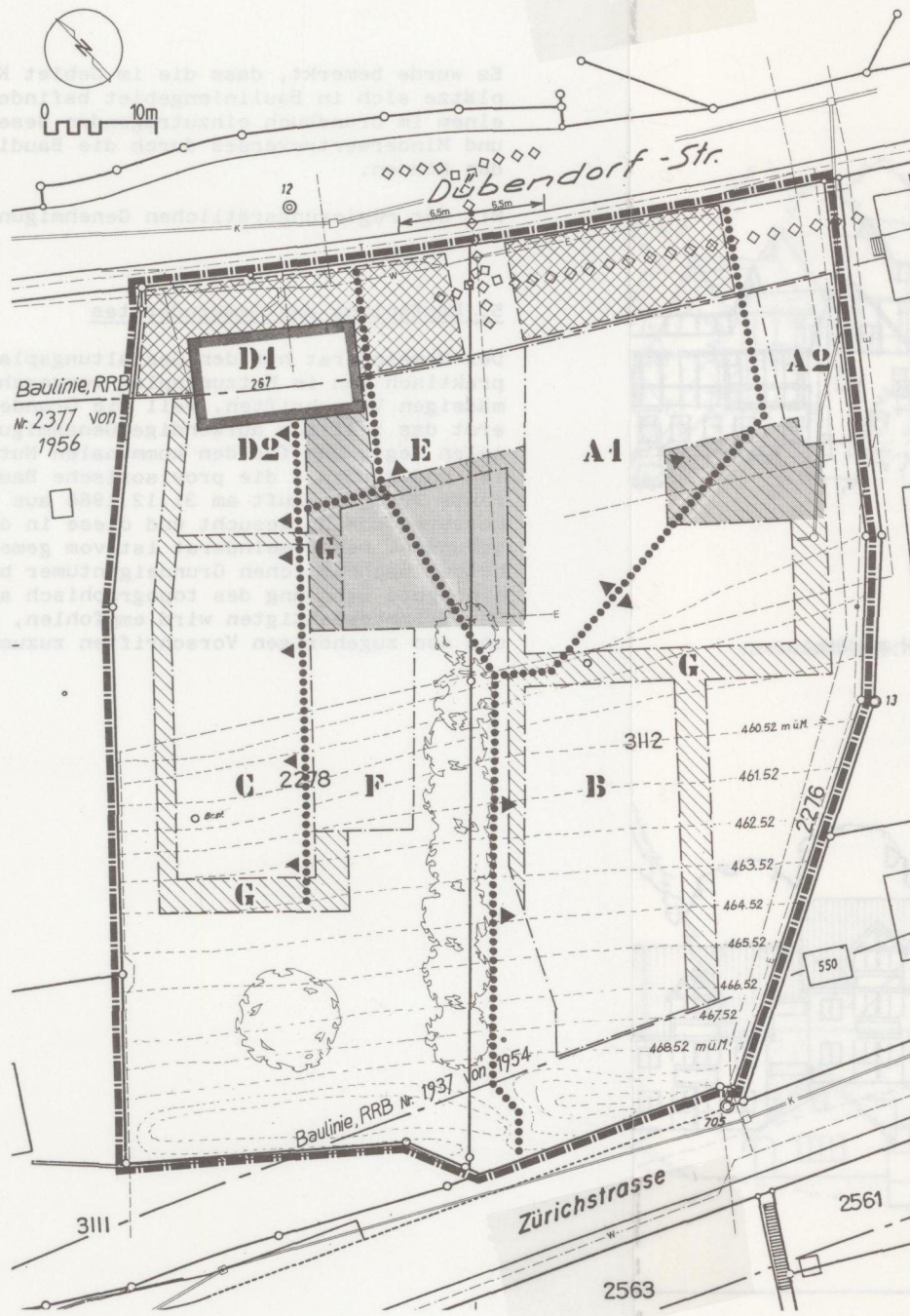
Der private Gestaltungsplan Dübendorfstrasse, Fischer/Gfeller-Nussbaumer, Kat.Nrn. 2278 und 3112, mit öffentlich-rechtlicher Wirkung ist in Zusammenarbeit mit dem Kantonalen Amt für Raumplanung und dem Kantonalen Tiefbauamt erstellt und von diesen Amtsstellen im Sinne einer Vorprüfung begutachtet worden.

Es wurde bemerkt, dass die im Gebiet K liegenden Besucherparkplätze sich in Bauliniengebiet befinden und deshalb nur mit einem im Grundbuch einzutragenden Beseitigungs-, Anpassungs- und Minderwertreverses durch die Baudirektion bewilligt werden können.

Mit der regierungsrätlichen Genehmigung kann gerechnet werden.

#### 5. Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan geprüft. Er entspricht praktisch den im Nutzungsplan vorgesehenen baulichen und zonenmässigen Vorschriften. Weil die Grundeigentümer jedoch nicht erst das zeitlich aufwendige Genehmigungsverfahren der kantonalen Regierung für den kommunalen Nutzungsplan abwarten wollen und können - die provisorische Baubewilligung des Restaurants Jupijei läuft am 31.12.1986 aus - haben sie nach einer besseren Lösung gesucht und diese in der Gestaltungsplanung gefunden. Der Gemeinderat ist vom gemeinsamen Vorgehen der beiden nachbarlichen Grundeigentümer befriedigt; es ermöglicht eine gute Bebauung des topographisch anspruchsvollen Gebietes. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, dem Gestaltungsplan und den zugehörigen Vorschriften zuzustimmen.



KANTON ZÜRICH  
GEMEINE FÄLLANDEN

PRIVATER  
GESTALTUNGSPLAN NR. 1  
FISCHER /  
GFELLER - NUSSBAUMER

KAT.NRN. 2278 UND 3112  
MIT ÖFFENTLICH - RECHTLICHER  
WIRKUNG GEMÄSS § 85 PBG

SITUATION 1:200 Verkl.  
APRIL 1986

DIE GRUNDEIGENTÜMER:  
\_\_\_\_\_

VON DER GEMEINDEVER-  
SAMMLUNG GENEHMIGT AM:  
\_\_\_\_\_

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG  
DER PRÄSIDENT: \_\_\_\_\_ DER SCHREIBER: \_\_\_\_\_

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT:  
\_\_\_\_\_

VERFASSER	PROJEKT	FISCHER	VERFASSER	PROJEKT	GFELLER-N
HANNES WEBER	ARCHITEKT	HTL	PETER BRADER	•	URS NÜESCH
KEHRSTR. 2	8117 FÄLLANDEN		ARCHITEKTEN HTL		
01 - 825'55'53			DORFSTR. 9	01 - 825'09'21	
			8603 SCHWERENBACH	01 - 825'09'45	

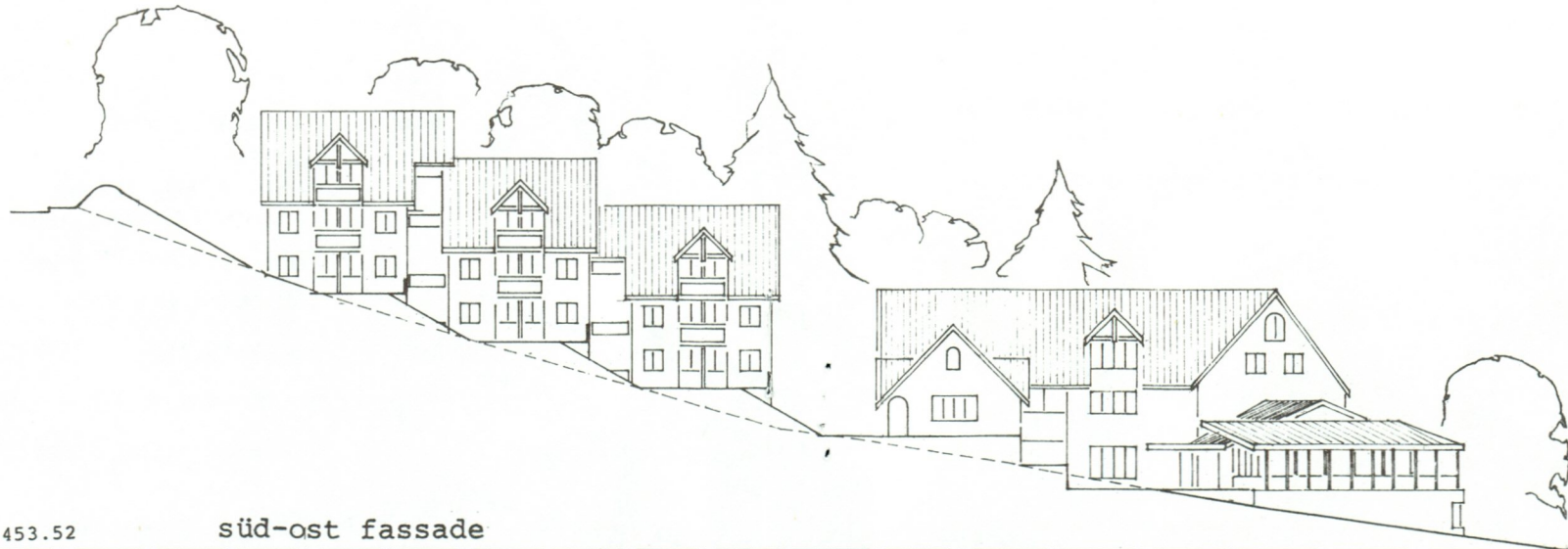
### LEGENDE

- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GESTALTUNGSPLANPERIMETER (ART 1)
- A - G** BAUBEREICHE (ART. 6+7)
- BESTEHENDE GEBÄUDE (ART. 7)
- BAULINIEN
- ZUFAHRT ZU BESUCHERPARK-  
PLÄTZEN UND GARAGEN (ART 8)
- GEBIET FÜR BESUCHER - P (ART 8)
- FUSSGÄNGERVERBINDUNGEN (ART. 11.5)
- BEGEBBARER HOF (ART. 11.5)
- BEREICH HAUSEINGÄNGE (ART. 11.6)
- BESTEHENDE BÄUME (ART. 11.8)
- BESTEHENDE WERKLEITUNGEN



DORFTRAND AN DER DÜBENDORFSTRASSE - WESTANSICHT FISCHER

GESTALTUNGSPLAN FISCHER/CFELLER-NLSSBAUMER - HANNES WEBER ARCH. HTL



± 0.00 = 453.52

süd-ost fassade