

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

Sitzung vom 27. Juni 1990

### **2121. Privater Gestaltungsplan Zürichstrasse 70 (Dübendorf)**

Die Stadt Dübendorf besitzt eine mit RRB Nr. 828/1987 genehmigte Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan.

Für das gemäss Zonenplan der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung sowie der viergeschossigen Wohnzone zugeteilte Gebiet Zürichstrasse 70 ist durch die Grundeigentümerin ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 24. April 1990 stimmte diesem der Gemeinderat (Legislative) der Stadt Dübendorf zu; gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen. Da gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 25. Mai 1990 dort kein Rekurs gegen diesen Beschluss hängig ist, ersucht der Stadtrat Dübendorf mit Schreiben vom 6. Juni 1990 um die Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan Zürichstrasse 70 umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 12446, das gemäss rechtskräftigem Zonenplan der viergeschossigen Wohnzone sowie der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung zugeteilt ist. Mit dem Gestaltungsplan soll ein sinnvoller Vollausbau des Zimmerei-/Schreinereibetriebs an der Zürichstrasse 70 ermöglicht werden, der nach der neuen Bau- und Zonenordnung nicht mehr zulässig wäre. Der Gestaltungsplan erlaubt auf dem Betriebsareal eine gute architektonische Lösung, die keine öffentlichen Interessen verletzt. Der Genehmigung der Vorlage durch den Regierungsrat steht deshalb nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

**b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :**

I. Der private Gestaltungsplan Zürichstrasse 70, dem der Gemeinderat der Stadt Dübendorf am 24. April 1990 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat Dübendorf, 8600 Dübendorf (unter Beilage von vier mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans, für sich und zuhanden der Grundeigentümerin), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 27. Juni 1990

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber :

i. V.  
**Hirschi**



**Kanton Zürich**  
**Gemeinde Dübendorf**

EINGANG

5. Juni 1990

**Exemplar des  
 Amtes für Raumplanung**

# Privater Gestaltungsplan

Zürichstrasse 70

Bestimmungen + Situation 1 : 500

**Grundeigentümer:**

Hans Zimmermann, Zürichstrasse 70, 8600 Dübendorf

*Hans Zimmermann*

Beschluss Nr. 3 des Stadtrates vom 4.1.1990

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

*L. Kaval*

Der Stadtschreiber:

*[Signature]*

Beschluss des Gemeinderates vom 2.4.1990

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

*U. Allemann*

Der Sekretär:

*E. Muttar*

Vom Regierungsrat am 27. Juni 1990

mit Beschluss Nr. 2121 genehmigt

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

In Vertretung

*Hirschi*

Hirschi



**Verfasser:** Hans Seeger, Arch., Kreuzbühlstr. 15, 8600 Dübendorf

**Datum:** 12.12.1989

**Archiv-Nr.**

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN ZUERICHSTRASSE 70, 8600 DUEBENDORF

---

Der Grundeigentümer von Kat.-Nr. 12446, Hans Zimmermann, stellt gestützt auf § 85 und § 86 des PBG einen privaten Gestaltungsplan mit folgenden Bestimmungen auf:

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan gemäss § 86 des PBG ermöglicht den Fortbestand der Firma Zimmermann Holzbau AG.

Art. 2 Allgemeine Bestimmungen

Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besondere Regelung enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung bzw. des übergeordneten Rechts.

Art. 3 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan besteht aus dem angehefteten Situationsplan Mstb. 1:500 und den nachfolgenden Bestimmungen. Grundlage für die Erarbeitung des Planes ist ein Vorprojekt Mstb. 1:200.

Art. 4 Geltungsbereich

Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist in der Situation bezeichnet.

Art. 5 Grundmasse

- .1 Die Gebäude sind innerhalb des Baubereiches, wie im Plan dargestellt, anzuordnen. Intern können die Minimalabstandsvorschriften gemäss PBG angewendet werden. Die Gebäudelängen sind frei.
- .2 Es dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260, Absatz 3 des PBG und Gebäude im Sinne von § 269 des PBG sowie Vordächer von Ausgängen über die Mantellinie hinausragen (ohne Bauteile im Grenzbereich). Ausgenommen von dieser Regelung sind die verglasten Balkone an der zürichstrassen-seitigen Hauptfassade. Diese Balkone dürfen bis höchstens 2/3 der betreffenden Fassadenlänge beanspruchen.

Art. 6 Ausnützung

Die Ausnutzungsziffern dürfen gemäss Bauordnung der Stadt Dübendorf nicht überschritten werden.

Art. 7 Nutzung + Empfindlichkeitsstufe

Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der BO Dübendorf mit Ausnahme der Holzbau Zimmermann AG, deren Fortbestand und Weiterausbau gemäss privatem Gestaltungsplan erlaubt ist.

Es gilt Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 8 Architektonische Gestaltung

Bauten und Anlagen sind bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Strassenbild einordnen. Sinngemäss Gleiches gilt für die Umgebung hinsichtlich Mauern, Bepflanzung und Gartengestaltung.

Art. 9 Erschliessung, Parking

.1 Die Zu- und Wegfahrt für LKW und PW erfolgt rückwärts über die Heugatterstrasse.

.2 Die nach Fahrzeugabstellplatzverordnung notwendigen Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen mit Ausnahme von ein paar Besucherparkplätzen.

.3 Die Erschliessung für Abwasser, Wasser und Energie ist sichergestellt.

Art. 10 Freiflächen

Die ebenerdigen Freiflächen und jene über den erdgeschossigen Bauteilen sind attraktiv zu gestalten und wo möglich mit Bäumen zu bepflanzen.

Art. 11 Inkrafttreten



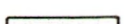











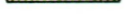








Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

SITUATION M: 1:500

DÜBENDORF 12. DEZEMBER 1989

## LEGENDE :

-  GRUNDSTÜCKGRENZE KAT. NR. 12 446
-  GESTALTUNGSPLANPERIMETER
-  BEST. GEBÄUDE ASSEK. NR. 3664 GEBÄUDEHÖHE 447.50 M.Ü. M.
-  BEST. GEBÄUDE ASSEK. NR. 1520 GEBÄUDEHÖHE 443.00 M.Ü. M.
-  NEUES GEBÄUDE A
-  GEBÄUDEHÖHE 445.50 M.Ü. M.
-  3 VOLLGESCHOSSE
-  1 DACHGESCHOSS
-  NEUES GEBÄUDE B
-  GEBÄUDEHÖHE 448.50 M.Ü. M.
-  4 VOLLGESCHOSSE
-  1 DACHGESCHOSS
-  VERGLASTE BALKONE (LÄRMSCHUTZ)
-  NEUER ZWISCHENBAU
-  GEBÄUDEHÖHE INKL. BEGRÜNUNG 439.70 M.Ü. M.
-  BEST. GARAGENTRAKT
-  GEBÄUDEHÖHE UNG INKL. BEGRÜNUNG 436.70 M.Ü. M.
-  BEST. GEBÄUDE ASSEK. NR. 3776
-  GEBÄUDEHÖHE INKL. BEGRÜNUNG 438.80 M.Ü. M.
-  PRIVATE VERKEHRSERSCHLIESSUNGSFLÄCHE
-  VORGARTENZEONE
-  KÜNFTIGES STRASSENGEBIET
-  HOCHSTÄMMIGE BÄUME (SCHEMATISCHE ANGABEN)

