

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

Sitzung vom 11. Dezember 1996

3454. Privater Gestaltungsplan Unterdorf (Dübendorf)

Die Nutzungsplanung der Stadt Dübendorf wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 828/1987 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Kernzone zugeteilte Gebiet Unterdorf ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 30. September 1996 stimmte diesem der Gemeinderat der Stadt Dübendorf zu.

Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. November 1996 ist dagegen auch kein Rekurs eingegangen. Der Stadtrat Dübendorf ersucht mit Schreiben vom 20. November 1996 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Unterdorf die Erstellung von Wohn- und Arbeitsraum mit hoher Lebensqualität ermöglicht werden. Da dieses Projekt von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist dies nur im Rahmen des Gestaltungsplans möglich. Bei den zugehörigen Vorschriften wurde es unterlassen, das Gestaltungsplangebiet einer Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV zuzuordnen. Dies kann indessen hingenommen werden, da die Zuordnung des Bauzonengebiets der Stadt Dübendorf im Rahmen der hängigen Ortsplanungsrevision gesamthaft vorgenommen wird.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Unterdorf, dem der Gemeinderat der Stadt Dübendorf mit Beschluss vom 30. September 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN UNTERDORF
SITUATION ERDGESCHOSS MST. 1:500

VERFASSER: K.ZÜGER DIPL. ARCH. SIA ZÜRICHSTR. 8, 8600 DÜBENDORF PLAN NR. 30 DAT. 13.01.1995
REV. 04.09.1996

GRUNDEIGENTÜMER:

- Kat. Nr. 14152 Kurt Zweidler *Kurt Zweidler*
- Kat. Nr. 10758 Kurt Zweidler *Kurt Zweidler*
- Kat. Nr. 8452 A.-P. Bucher Gossweiler Stiftung *Kur*
- Kat. Nr. 8453 Walter Gibel *W. Gibel*
- Kat. Nr. 8454 GWEG Genossenschaft für Wohn- und Eigentumsförderung *P. Zingg*
- Kat. Nr. 14938 Elsa Reist *E. Reist*
- Kat. Nr. 14148 Elsa Reist *E. Reist*
- Kat. Nr. 14939 Ursula Ulrich *U. Ulrich*
- Kat. Nr. 14151 Stadt Dübendorf *J. W. Müller*
- Kat. Nr. 14398 Margrit Mörgele *M. Mörgele*, Ruth Zingg *R. Zingg*, Elisabeth Ungricht *E. Ungricht*

Vom Gemeinderat genehmigt am 30. Sep. 1996

Im Namen des Gemeinderates:

Der Präsident: *Martin Bäumle*
Der Sekretär: *Ernst Schläpfer*

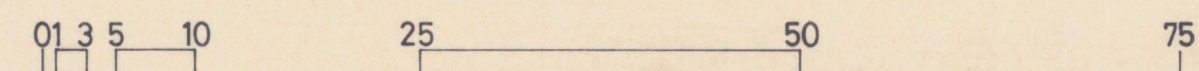
Vom Regierungsrat genehmigt am 11. Dez. 1996
RRB NR. 3454

Der Staatschreiber:



LEGENDE:

- PERIMETER PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
- BEGRENZUNG FREIHALTEZONE
- BEZEICHNETE GEBÄUDE GEMÄSS KERNZONENPLAN
- ABBRUCH BEZEICHNETES GEBÄUDE ASSEK. NR. 705
- GEBÄUDEABBRUCH SOFERN ERFORDERLICH
- OBERIRDISCHE BAUBEREICHE 1 BIS 6
- AUSKRAGUNG BALKONE ODER WINTERGÄRTEN
- 430.70-431.10 TIEFSTE AUSHUBKOTE (M.Ü.M.)
- BEGRENZUNGSBEREICH FÜR UNTERIRDISCHE BAUTEN
- MÖGLICHE FUSSWEGE
- ERHOLUNGSBEREICHE (SPIEL- UND RUHEFLÄCHEN)
- FREIHALTEZONE
- PRIVATE GRÜNLANDEN
- ERSCHLIESSUNGSBEREICHE
- OBERIRDISCHE PARKIERUNGSMÖGLICHKEITEN
- STANDORT KEHRICHT-CONTAINERS
- BESTEHENDE BÄUME (SCHEMATISCH)



DER VERFASSER: Kurt Züger



2. Okt. 1996

KANTON ZUERICH
STADT DUEBENDORF

VORSCHRIFTEN ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN UNTERDORF

Vom Gemeinderat genehmigt am: 30. Sep. 1996


Im Namen des Gemeinderates:

Der Präsident:


Martin Bäumle



Der Sekretär:

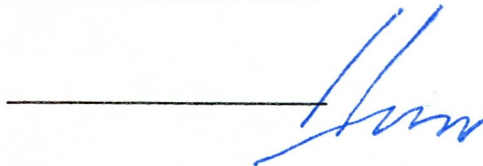

Ernst Schläpfer

Vom Regierungsrat genehmigt am:

11. Dez. 1996

RRB Nr. 3454

Der Staatsschreiber:





Art. 1 Geltungsbereich
Bestandteile des Gestaltungsplanes

.1 Für die in Abs. 2 aufgeführten Grundstücke zwischen Mettlenweg, Wallisellenstrasse (ab Mettlenweg bis Memphisbrücke) und Glatt wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 ff PBG festgesetzt.

.2 Zum Gestaltungsplangebiet gehören folgende Grundstücke:

a) Kat. Nr. 14152 Kurt Zweidler	580 m ²
b) Kat. Nr. 10758 Kurt Zweidler	1'437 m ²
c) Kat. Nr. 8452 A.+ P. Bucher-Gossweiler-Stiftung	2'155 m ²
d) Kat. Nr. 8453 Walter Gibel	2'337 m ²
e) Kat. Nr. 8454 GWEG Genossenschaft für Wohn- und Eigentumsförderung	1'835 m ²
f) Kat. Nr. 14938 Karl Rissle's Erben	1'601 m ²
g) Kat. Nr. 14148 Karl Rissle's Erben	2'348 m ²
h) Kat. Nr. 14939 Ursula Ulrich	1'085 m ²
i) Kat. Nr. 14151 Stadt Dübendorf	Freihaltezone
k) Kat. Nr. 14398 M. Mörgeli, R. Zingg, E. Ungricht	Freihaltezone
Total Netto-Landfläche ohne Freihaltezone	13'378 m²

.3 Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus:

A) Bestandteile

- Situation Erdgeschoss: Plan Nr. 30 Mst. 1:500 dat. 13.01.1995, rev. 04.09.1996.
- Regelungen der privatrechtlichen Verhältnisse

B) Zur Dokumentation

- Situation Untergeschoss Plan Nr. 31 Mst. 1:500 dat. 13.01.1995
- Dachflächenplan Nr. 32 Mst. 1:500 dat. 13.01.1995
- Schema Schnitte Plan Nr. 33 Mst. 1:200 dat. 13.01.1995
- Lärmschutz-Nachweis dat. 19.3.1992, Büro Wichser, Akustik + Bauphysik Dübendorf
- Besprechungsprotokoll mit Amt für Gewässerschutz dat. 11.10.1992

.4 Situationsplan Nr. 30 ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, für den Gebäudemantel und für Elemente der Erschliessung.

.5 Die Regelung der privatrechtlichen Verhältnisse im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan "Unterdorf" erfolgte gemäss öffentlich-beurkundeter Vereinbarung vom 21. April 1996. Die Bestimmungen dieses Vertrages dürfen ohne Zustimmung des Stadtrates weder geändert noch aufgehoben werden.

Art. 2 Ergänzendes Recht
Verhältnis zur BZO

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des PBG und der jeweils gültigen BZO.

Art. 3 Gebäudemantel
Grundmasse

- .1 Der Gebäudemantel ergibt sich aus der durch die Mantellinien umgeschriebenen Mantelgrundfläche.
- .2 Unter Vorbehalt des Abs. 6 dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen.
- .3 Die Grenzabstände innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind aufgehoben.
- .4 Die Gebäude 5 + 6 haben gegenüber dem Mettlenweg den Grenzabstand gemäss Art. 19 BZO (W2) einzuhalten.
- .5 Im übrigen gelten die Vorschriften für die Kernzone Wallisellenstr. K 2 (Art. 12 + 13 BZO).
- .6 Nicht an den Gebäudemantel gebunden sind Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG sowie besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG; für Balkone und Wintergärten ist eine Auskragung an der Hauptfassade bis 2.50 m, auf die ganze Fassadenlänge gestattet.
- .7 Der Versatz von Gebäudeteilen darf 2.50 m nicht übersteigen.
- .8 Die unterirdischen Bauten, die infolge des hohen mittleren Grundwasserspiegels mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen, werden nicht als Vollgeschosse gezählt.
- .9 Die Gebäudehöhen werden in absoluten Höhenkoten wie folgt angegeben:

- Baubereich 1	= 440.20 m ü.M.
- Baubereich 2	= 440.30 m ü.M.
- Baubereich 3	= 440.40 m ü.M.
- Baubereich 4	= 440.50 m ü.M.
- Baubereich 5	= 440.55 m ü.M.
- Baubereich 6	= 440.60 m ü.M.

Art. 4 Ausnützung
Nutzweise

- .1 Im Gestaltungsplangebiet besteht gemäss Art. 12 BZO keine Ausnützungsziffer.
- .2 Der Wohnflächenanteil der Bruttogeschossfläche der Gebäude beträgt bis auf eine Bautiefe von 30 m ab Wallisellenstrasse mindestens 30%, dahinter mindestens 80%.

Art. 5 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 Ortsbild einordnen.
- Der Fassadengestaltung (Giebelfassade) angrenzend zur Freifläche ist besondere Beachtung zu schenken.
- Die Dachneigung sowie Dachmaterial haben sich den bezeichneten Gebäuden längs der Wallisellenstrasse anzupassen. Im ersten Dachgeschoss sind Dacheinschnitte und Dachaufbauten im Rahmen von BZO und PBG zulässig; im zweiten sind lediglich Dachflächenfenster zugelassen.
- Der Dachfirst ist in Nord-Südlicher Richtung anzuordnen.
- Die aus dem Terrain herausragenden unterirdischen Bauten in Richtung Freihaltezone sind mit einer sanften, natürlich wirkenden Geländegestaltung anzulegen. (Aufschüttungen, Bepflanzungen usw.)

Art. 6 Erschliessung Parkierung

- .1 Die Ein- und Ausfahrten ins Strassennetz sind an den im Situationsplan Nr. 30 festgelegten Stellen zulässig.
- .2 Die Lage der möglichen Fussgängerbereiche ist im Situationsplan Nr. 30 angegeben.
- .3 Grundlage für die Schaffung und Gestaltung der unterirdischen Einstellhalle für Motorfahrzeuge bildet die jeweils gültige Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf.
Die unterirdischen Gargen sind - zur Gewährleistung einer Begrünung und Bepflanzung - mit einer Humusschicht von mindestens 40 cm zu überdecken, ausgenommen die Bereiche entlang der Längsfassaden bis zu einem Abstand von 2.5 m.
- .4 Die oberirdische Parkierung vom Restaurant Post ist mit einer Lärmschutzwand längs der nördlichen Grenze von Grundstück Kat. Nr. 14939 so zu gestalten, dass die südlichen und westlichen Fassaden der Baubereiche 4 + 6 möglichst wenig von Lärmemissionen tangiert sind. Die Gestaltung dieser Lärmschutzwand hat so zu erfolgen, dass eine befriedigende, städtebauliche Lösung erreicht werden kann.
- .5 Die Belagsarten für Zufahrten, Plätze und Parkflächen sind aufeinander abzustimmen.
- .6 Die Grundeigentümer sind verpflichtet, sich die für die Erschliessung mit Wasser, Elektrizität, Gas usw. erforderlichen Durchleitungsrechte gegenseitig einzuräumen.
- .7 Sollte von der Möglichkeit der vorzeitigen Erstellung der einspurigen Zufahrt zu den unterirdischen Garagen auf Kat. Nr. 14152 und 8452 (Ziff. IV/A/1.4 der Vereinbarung betreffend Regelung der privatrechtlichen Verhältnisse) Gebrauch gemacht werden, ist die Zufahrt provisorisch so zu gestalten, dass keine Verkehrsstörungen auf der Wallisellenstrasse auftreten können; ferner ist sicherzustellen, dass auch im Falle einer Etappierung die Garagenrampe so geplant wird, dass die gemeinsame Nutzung der beiden angeschlossenen Garagen als doppelspurige Ein- / Ausfahrt gewährleistet wird.

Art. 7 Gemeinschaftliche Ausstattung

- .1 Die in der Freihaltezone gelegenen Grundstücksflächen sind einheitlich dem öffentlichen Charakter entsprechend zu gestalten. Der Unterhalt ist Sache der jeweiligen Grundeigentümer.
- .2 Die im Situationsplan Nr. 30 schematisch dargestellten Kinderspielplätze und Ruheplätze sind - unter Uebernahme des gewachsenen Terrains - möglichst ebenerdig zu gestalten.
- .3 Der Standort der Kehricht-Container ist gemäss Situationsplan Nr. 30 zu plazieren.

Art. 8 Inkrafttreten

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

Grundeigentümer

Unterschrift

- Kat. Nr. 14152 Kurt Zweidler

Kurt Zweidler

- Kat. Nr. 10758 Kurt Zweidler

K. Zweidler

- Kat. Nr. 8452 A. + P. Bucher-Gossweiler-Stiftung

A. P.

- Kat. Nr. 8453 Walter Gibel

W. Gibel

- Kat. Nr. 8454 GWEG Genossenschaft für Wohn- und Eigentumsförderung

P. G. W. G. W. G.

- Kat. Nr. 14938 Elsa Reist

E. Reist

- Kat. Nr. 14148 Elsa Reist

E. Reist

- Kat. Nr. 14939 Ursula Ulrich

U. Ulrich

- Kat. Nr. 14151 Stadt Dübendorf

St. Dübendorf

- Kat. Nr. 14398 M. Mörgeli

M. Mörgeli

R. Zingg

R. Zingg

E. Ungricht

E. Ungricht

Verfasser: Kurt Züger dipl. Architekt SIA
Zürichstrasse 8, 8600 Dübendorf

K. Züger

Datum: Dübendorf, 14. März 1995 GX-be.
Rev. Datum: 04. September 1996
