



VERFÜGUNG

vom 14. Juli 2000

Dübendorf. Privater Gestaltungsplan Hüsler

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 8. Mai 2000 stimmte der Gemeinderat der Stadt Dübendorf dem privaten Gestaltungsplan Hüsler zu. Das Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. Juni 2000 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. Juli 2000 ersucht der Stadtrat Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

Das Areal Hüsler liegt zwischen verschiedenen schutzwürdigen Gebäuden an der Bahnhofstrasse. Es ist der Kernzone 1 zugewiesen. Aufgrund der heiklen städtebaulichen Situation hat sich der Grundeigentümer für die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans entschieden. Der vorliegende Gestaltungsplan trägt diesen Umständen Rechnung und ermöglicht eine gute Überbauung.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Hüsler, dem der Gemeinderat der Stadt Dübendorf am 8. Mai 2000 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Planpartner AG, Hofstrasse 1, Postfach 8030 Zürich)

Staatsgebühr	Fr.	540.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	580.00

(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Dübendorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 14. Juli 2000
001266/Ove/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Koordinatenverzeichnis:

Punkt Nr.	y	x
1	689045.30	250322.01
2	689075.70	250375.34
3	689052.68	250387.87
4	689022.53	250334.98
5	689099.68	250398.34
6	689071.46	250348.82
7	689084.05	250341.64
8	689112.28	250391.16
9	689109.74	250386.71
10	689120.51	250396.76
11	689114.48	250400.20
12	689110.05	250392.43
13	689112.86	250385.29
14	689112.28	250384.41



**Privater Gestaltungsplan
Areal Hüsler (Kernzone Bahnhofstrasse)**

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Situationsplan 1:500

4. August 1993
(rev. 7. Dezember 1999)

Die Grundeigentümer:
Konkursamt, Konkursvertreter

Hugo Holenstein und
Sergio Himmelrich

Politische Gemeinde Dübendorf

Migros Pensionskasse 15. Feb. 2000

Nachbar Kat. Nr. 14318:
Winterthur Versicherung

Konkursamt Dübendorf

Der Stadtpräsident:
Der Stadtschreiber:
MIGROS-PENSIONSKASSE

Mit Beschluss Nr. 46 des Stadtrates vom 9.3.2000
Namens des Stadtrates:
Der Stadtpräsident:

Mit Beschluss des Gemeinderates vom
Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

Von der Baudirektion
genehmigt am 14. Juli 2000

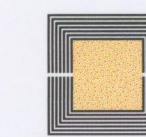
Für die Baudirektion

G. Zimmerwald

Der Stadtschreiber:
8.5.2000

Der Sekretär:
Walter Gottschall

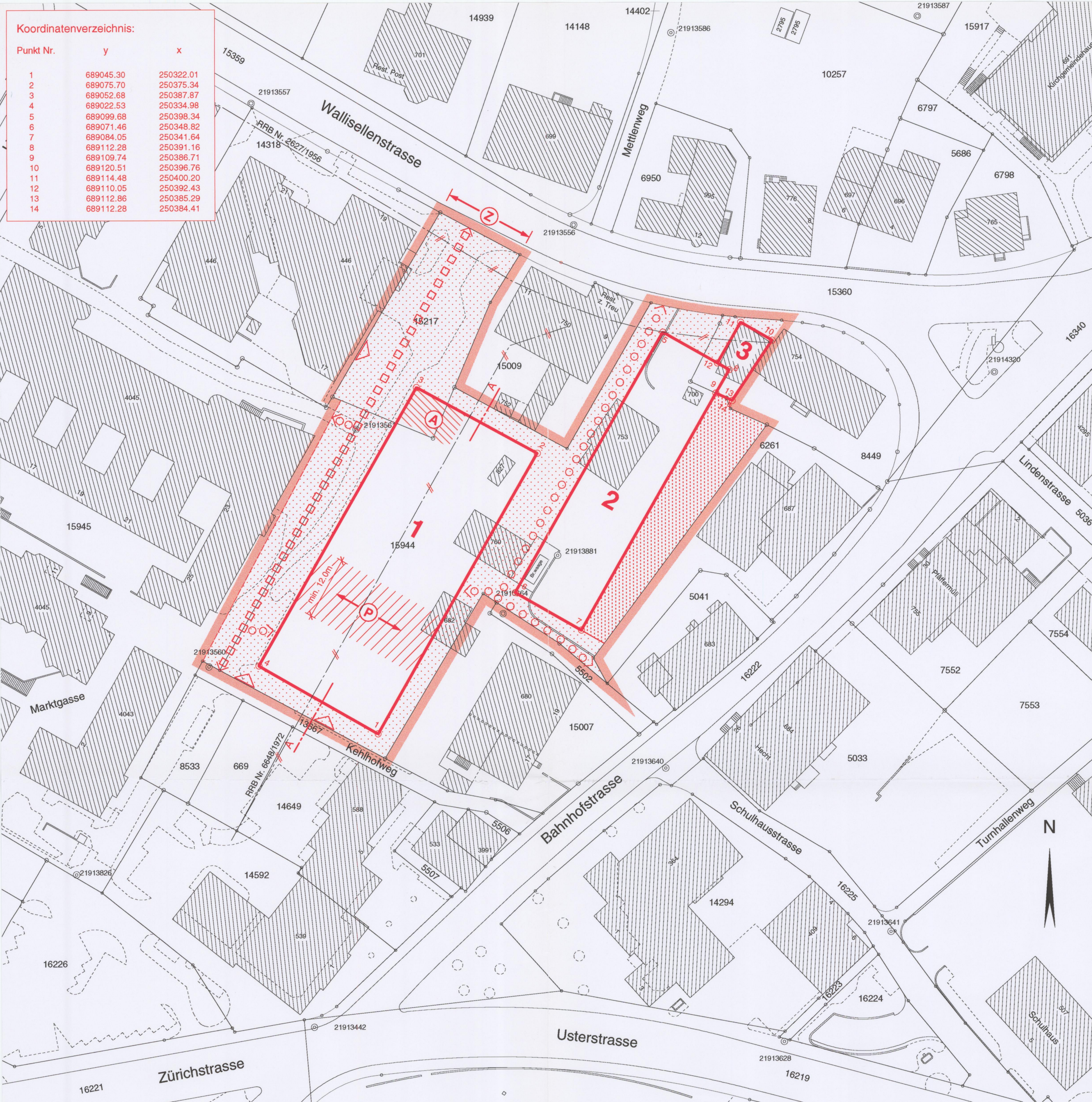
BDV Nr. 899/100



Planpartner AG
Raumplanung • Städtebau • Gestaltung
Hofstrasse 1 Postfach 8030 Zürich
Tel. 01-250 58 80 Fax 01-250 58 81
E-Mail planpartner@access.ch

Partner:
Heinz Böiner
Walter Gottschall
Urs Meier

Dokument: 27100/05/91208/GP
Ebenen: 1 - 14
Grundlage: 27100/29/90908.dxf



FESTLEGUNGEN

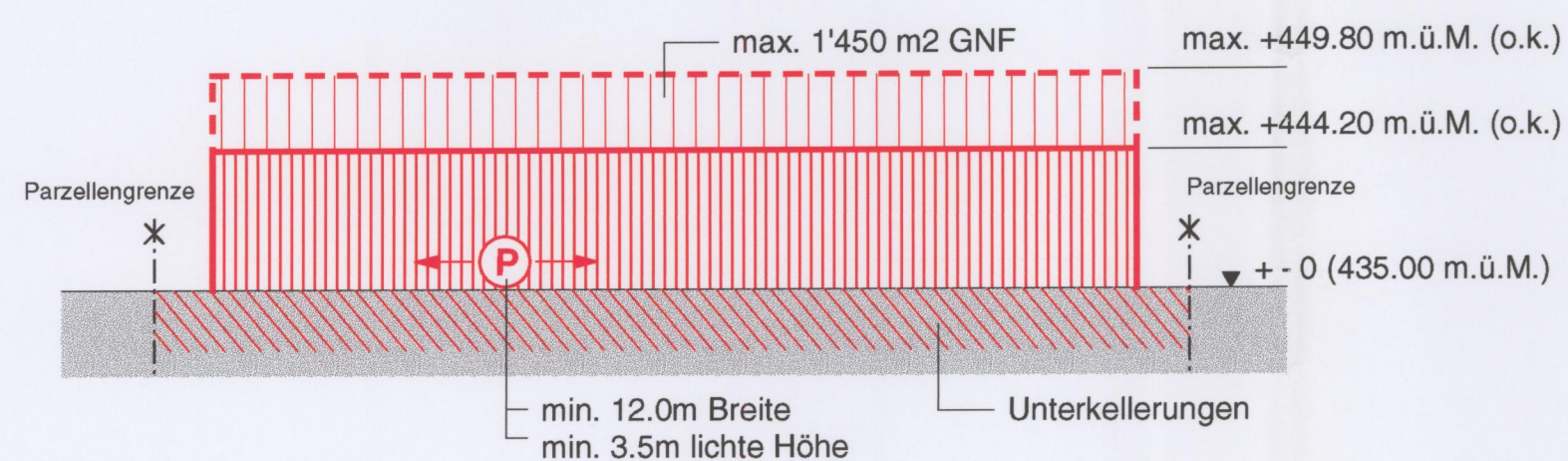
- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich
- Platzbereich
- Grünbereich
- Öffentlicher Fuss- und Veloweg
- Öffentlicher Fussweg
- Passage, öffentlicher Durchgang (Lage schematisch)
- Zufahrtsbereich
- Option Durchfahrtsbereich für unterirdische Parkierung
- Anlieferung (Lage schematisch)

INFORMATION

- Bestehende Bauten
- Baulinien
- Baulinien aufgehoben (separates Verfahren)

Profil Baubereich 1

Schnitt A - A





Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan Areal Hüsler (Kernzone Bahnhofstrasse)

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Vorschriften

4. August 1993
(rev. 7. Dezember 1999)

Die Grundeigentümer:

Konkursamt, Konkursvertreter

Hugo Holenstein und
Sergio Himmelrich

Politische Gemeinde Dübendorf

Migros Pensionskasse 15. Feb. 2000

Nachbar Kat. Nr. 14318:

Winterthur Versicherung

Mit Beschluss Nr. 46 des Stadtrates vom 9.3.2000

Namens des Stadtrates,

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 8.5.2000

Namens des Gemeinderates,

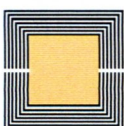
Der Präsident:

Der Sekretär:

Von der Baudirektion
genehmigt am 14. Juli 2000

BDV Nr. 899 100

Für die Baudirektion



Planpartner AG

Raumplanung · Städtebau · Gestaltung
Hofstrasse 1 Postfach 8030 Zürich
Tel. 01-250 58 80 Fax 01-250 58 81
E-Mail planpartner @ access.ch

Partner:
Heinz Beiner
Walter Gottschall
Urs Meier

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

Der private Gestaltungsplan bezweckt eine architektonisch und städtebaulich gut gestaltete Überbauung des Areals Hüsler sowie die Ergänzung der notwendigen Fuss- und Veloverbindungen. Mit der Überbauung soll das Stadtzentrum aufgewertet und der städtebauliche Übergang von der Kernzone zur benachbarten Zentrumszone geschaffen werden.

Art. 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Gestaltungsplanvorschriften und dem Situationsplan 1:500 zusammen.

Art. 3

Geltungsbereich

- 1 Der private Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1:500 bezeichneten Perimeter und umfasst die Parzellen Nrn. 15944, 15217, Teil von 8449 und Teil von 15945.
- 2 Die Arealfläche beträgt ca. 5'152 m².
- 3 Die südlich des Perimeters gelegenen Parzellen Nrn. 669 und 8533 der Stadt Dübendorf werden von der Stadt für die Erweiterung des Platzbereiches und insbesondere zur Schaffung eines attraktiven und sicheren Spiel- und Erholungsbereiches zur Verfügung gestellt.

Art. 4

Geltendes Recht

- 1 Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.
- 2 Soweit der Gestaltungsplan nichts besonderes regelt, gelten die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung.

B Baubereiche

Art. 5

Einteilung in Baubereiche

Das Gestaltungsplangebiet ist in die Baubereiche 1, 2 und 3 eingeteilt.

Art. 6

Gebäudemantel

Der Gebäudemantel wird durch die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Baubereiche und Profile sowie die in den Vorschriften aufgeführten Höhenkoten bestimmt.

Art. 7

Höhenkoten

1 Innerhalb der Baubereiche dürfen die folgenden Höhenkoten nicht überschritten werden:

- Baubereich 1: 449.80 m.ü.M
(teilweise 444.20 m.ü.M gem. Art. 9 Abs.2)
- Baubereich 2: 447.00 m.ü.M
- Baubereich 3: 438.00 m.ü.M

2 Die Unterkellerungen dürfen nur mit Bewilligung des Amtes für Wasser, Abfall, Energie und Luft (AWEL) eine tiefste Kote von 431.45 m.ü.M. (U.K. unterste Geschossebene) unterschreiten.

Art. 8

Abweichungen vom Gebäudemantel

1 Folgende Gebäude und Gebäudeteile dürfen über den gemäss Art. 6 bestimmten Gebäudemantel hinausragen:

- Vordächer, Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Brüstungen, Geländer und dergleichen;
- Balkone und Erker auf den Westfassaden der Baubereiche 1 und 2. Sie dürfen die Mantellinien um höchstens 1.2 m überragen;
- Balkone auf höchstens einem Drittel der Südfassaden und auf höchstens zwei Dritteln der Ostfassaden der Baubereiche 1 und 2 sowie auf der ganzen Nordfassade des Baubereiches 2. Sie dürfen die Mantellinien um höchstens 2.0 m überragen;

- Die oben genannten Balkone sind im Erdgeschoss nicht zulässig. Sie dürfen im obersten Geschoss nicht überdeckt werden;
 - Die oben genannten Erker sind nur im 1. und im 2. Obergeschoss zulässig.
- 2 Ausserhalb der Mantellinien dürfen erstellt werden:
- Unterkellerungen, ausser in dem im Situationsplan bezeichneten Grünbereich. Dabei gelten ebenfalls die Bestimmungen gemäss Art. 7 Abs. 2;
 - Gedeckte Aufgänge von der unterirdischen Parkierungsanlage;
 - Überdeckungen der Fusswege sowie der Einfahrt in die unterirdische Parkierung;
 - Sammelstellen des Abfuhrwesens;
 - Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG im Umfang von maximal 5 % der Arealfläche. Entlang der westlichen Perimeterbegrenzung dürfen sie bis an die nachbarliche Grenze gestellt werden.

Art. 9

Geschosse

- 1 Die Geschosshöhe ist innerhalb des Gebäudemantels frei.
- 2 Im Baubereich 1 ist das Gebäude längs der westlichen und östlichen Vollgeschossfassade oberhalb einer Höhenkote von 444.20 m.ü.M:
 - entweder auf min. zwei Drittel der Fassadenlänge um min. 2.5 m zurückzusetzen;
 - oder darf max. 60% der darunterliegenden Abwicklung der Vollgeschossfassade betragen.
- 3 Im Baubereich 2 ist das oberste Geschoss längs der östlichen Vollgeschossfassade um mind. 2.5 m zurückzusetzen.

Art. 10

Ausnützung

- 1 Die Gesamtnutzfläche (GNF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume mit den dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräumen in allen Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der inneren Trennwände, jedoch ohne Aussenwandquerschnitte.

- 2 Die zulässige GNF beträgt maximal 6'500 m².
- 3 Für die einzelnen Baubereiche sind folgende GNF zulässig:
 - Baubereich 1: 4'140 m²
(oberhalb einer Höhenkote von 444.20 m.ü.M max. 1'450 m²)
 - Baubereich 2: 2'250 m²
 - Baubereich 3: 110 m²
- 4 GNF-Verschiebungen zwischen den Baubereichen sind zulässig. Dabei darf die zulässige GNF eines Baubereichs um höchstens 1/20 erhöht werden.

Art. 11

*Nutzweise/ Nutzungs-
anteile*

- 1 In den Baubereichen sind Wohnnutzungen und Gemeinschaftseinrichtungen sowie mässig störende Gewerbe, Läden, Dienstleistungs- und Gastgewerbebetriebe zulässig. Nicht gestattet sind jedoch gemäss Unterhaltungsgewerbe-gesetz bewilligungspflichtige Unterhaltungsbetriebe.
- 2 In den einzelnen Baubereichen muss mindestens der folgende Anteil an der zulässigen Gesamtnutzfläche für Wohnnutzungen eingehalten werden:
 - Baubereich 1: 30 %
 - Baubereich 2: 50 %
 - Baubereich 3: 0 %
- 3 Wohnanteilverschiebungen zwischen den Baubereichen sind zulässig. Dabei darf der vorgeschriebene Wohnanteil eines Baubereiches um höchstens 1/10 reduziert werden. Die Wohnnutzung im gesamten Perimeter beträgt mindestens 35% der gesamthaft zulässigen Gesamtnutzfläche. Hotelzimmer werden der Wohnnutzung angerechnet.

Art. 12

Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

C Aussenraum

Art. 13

Platzbereich, Wege

- 1 Der im Plan bezeichnete Platzbereich ist attraktiv zu gestalten und an geeigneten Stellen zu bepflanzen.
- 2 Die im Plan bezeichneten Fussgängerverbindungen sind so zu gestalten, dass sie jederzeit (Ausnahme Passage gem. Art. 16 Abs. 3) öffentlich zugänglich sind und eine ausreichende Sicherheit für Fussgänger gewährleisten.
- 3 Im Bereich der südlich des Perimeters liegenden Parzellen 669 und 8533 ist ein attraktiver und sicherer Spiel- und Erholungsbereich vorzusehen.

Art. 14

Grünbereich

- 1 Der im Plan bezeichnete Grünbereich ist angemessen zu bepflanzen. Eine gute Versickerung ist zu gewährleisten.
- 2 Horizontale Dachflächen, ausser bei besonderen Gebäuden, Dachräumen, kleineren Dachaufbauten etc. sind zu begrünen, sofern sie nicht begehbar ausgestaltet werden.

D Verkehr

Art. 15

Verkehrerschliessung und Parkierung für den motorisierten Verkehr

- 1 Die Verkehrerschliessung erfolgt innerhalb dem im Plan bezeichneten Zufahrtsbereich von der Wallisellenstrasse her.
- 2 Die Parkierung ist unterirdisch anzuordnen und vom Platzbereich her zugänglich zu machen. Bei den im Plan bezeichneten Durchfahrtsbereichen ist ein Zusammenschluss mit den bestehenden Parkierungsanlagen zu gewährleisten. Die Durchfahrten müssen eine minimale lichte Höhe von 2.3 m und eine minimale lichte Breite von ca. 6.0 m aufweisen.
- 3 Die Zufahrt für öffentliche Dienste (Feuerwehr, Sanität etc.) ist oberirdisch zu gewährleisten.

- 4 Im öffentlichen Fussgängerbereich ist nur ein zeitlich beschränkter Anlieferungsverkehr möglich. Vorbehalten bleiben verkehrspolizeiliche Einschränkungen.
- 5 Die Anlieferung für die Parzelle Nr. 14318 ist oberirdisch zu gewährleisten.

Art. 16

*Fuss- und Velo-
verbindungen/
Passage*

- 1 Über den Platzbereich ist eine öffentliche Verbindung für Velofahrer von der Zürichstrasse zur Wallisellenstrasse zu gewährleisten.
- 2 An geeigneten Stellen sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen. Sie sind nach Möglichkeit gedeckt auszugestalten.
- 3 Im Erdgeschoss des Baubereiches 1 ist eine attraktive Passage als Fussgänger Verbindung sicherzustellen. Sie muss eine Breite von min. 12.0 m und eine lichte Höhe von min. 3.5 m aufweisen und während den Ladenöffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.

E Lärmschutz

Art. 17

Empfindlichkeitsstufe

Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV zugeordnet.

F Ver- und Entsorgung

Art. 18

Leitungen

Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach dem Übersichtsplan Technische Erschliessung (vgl. Planungsbericht Beilage 1).

Art. 19

Energie

Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, welches Aussagen zur sparsamen Energienutzung und zur Minimierung der Schadstoffemissionen macht.

Art. 20*Abfallbewirtschaftung*

Für die getrennte Sammlung der im Perimeter anfallenden Abfälle sind geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren.

G Realisierung**Art. 21***Etappierung*

- 1 Vor der Erteilung der ersten Baubewilligung ist ein Aussenraumkonzept über den ganzen Perimeter zu erstellen, welches Aussagen über die Gestaltung und Bepflanzung des Platzbereiches, des Grünbereiches und des Spiel- und Erholungsbereiches (Parzellen Nrn. 669 und 8533) enthält.
- 2 Ebenfalls vor Erteilung der ersten Baubewilligung muss ein Parkierungs- sowie ein Entsorgungskonzept über den ganzen Perimeter erstellt werden.
- 3 Ebenfalls vor Erteilung der ersten Baubewilligung ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen, in dem auch die Versickerung von unverschmutztem Dachwasser nachgewiesen wird. Sofern dies bei den einzelnen Bauten nicht möglich ist, ist die Versickerung im Grünbereich anzuordnen.
- 4 Die unter Absatz 1, 2 und 3 genannten Konzepte sind vor Erteilung der ersten Baubewilligung rechtlich sicherzustellen.

H Schlussbestimmungen**Art. 22***Inkrafttreten*

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.