



## **VERFÜGUNG**

**vom 18. Juli 2005**

### **Dübendorf. Privater Gestaltungsplan „Möbel Pfister“**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat der Stadt Dübendorf hat am 4. April 2005 dem privaten Gestaltungsplan „Möbel Pfister“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 3. Juni 2005 und des Bezirksrats Uster vom 12. Mai 2005 kein Rekurs erhoben. Mit Schreiben vom 7. Juni 2005 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung von überdeckten und teilweise geschlossenen Verbindungen zwischen den Baukörpern des bestehenden Gebäudekomplexes „Wohnland“ im Quartier Hochbord. Diese Verbindungen auf der bestehenden Piazza sollen auch zu Verkaufszwecken genutzt werden können. Ausserdem ist das bestehende Gebäudevolumen höher als die in der kommunalen Bau- und Zonenordnung festgelegte Baumassenziffer. Der Gestaltungsplan bereinigt diesen Widerspruch.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Möbel Pfister“, dem der Gemeinderat der Stadt Dübendorf am 4. April 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Bauherrschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Möbel Pfister AG, Bernstrasse Ost 49, 5034 Suhr

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

Staatsgebühr	Fr.	696.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	744.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

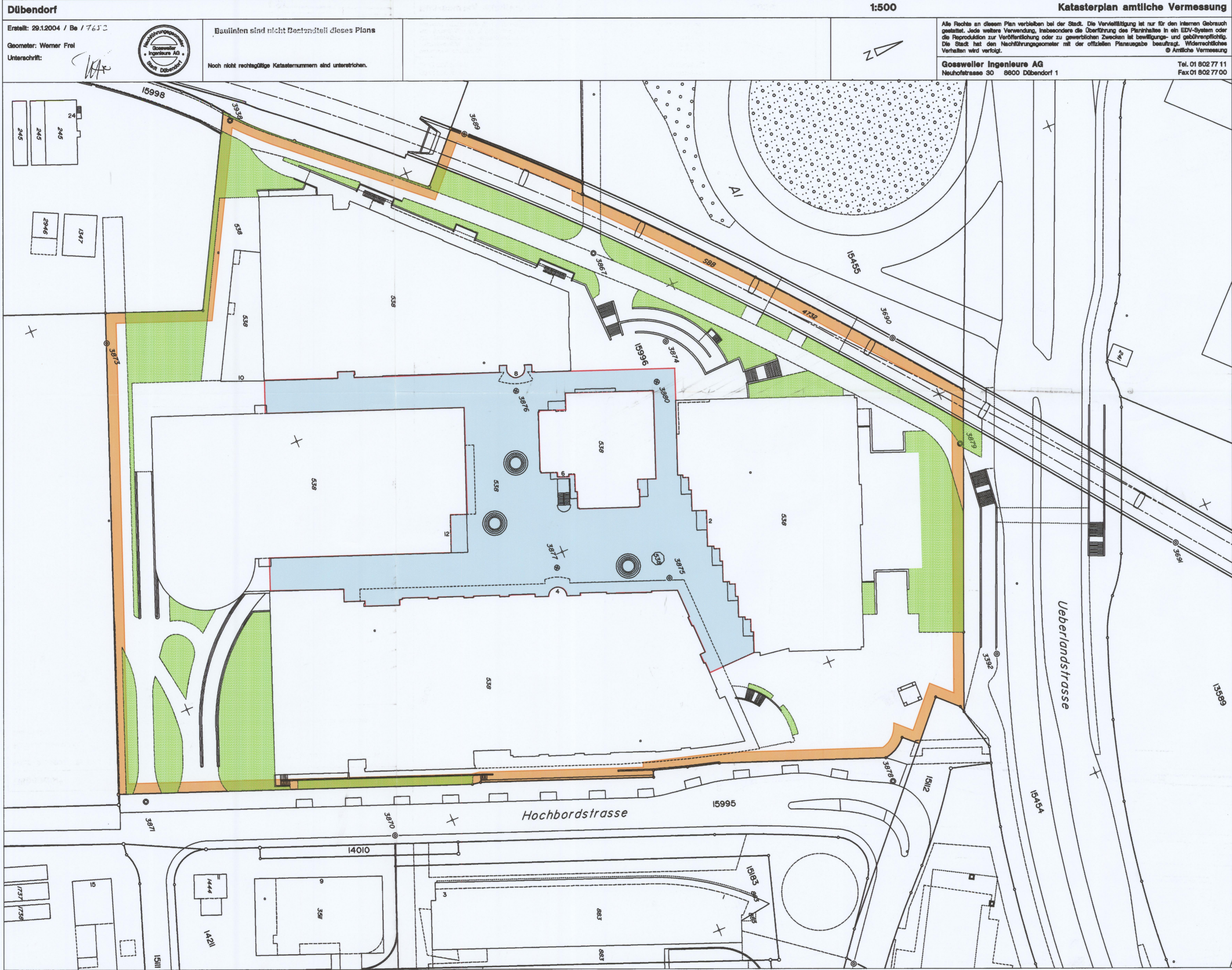
- III. Der Stadtrat Dübendorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Stadtrat Dübendorf (unter Beilage von sieben Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 18. Juli 2005  
051177/Obl/Zst

**ARV Amt für**  
 **Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





- Mantellinien
- Gestaltungsplanperimeter
- Bestehende Grünflächen

**Amt für Raumordnung und Vermessung** **EINGANG**  
18. Nov. 2004

Kanton Zürich  
Stadt Dübendorf

**Privater Gestaltungsplan "Möbel Pfister"**  
mit öffentlichrechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

**Situation 1:500**

Grundeigentümerin:  
Möbel-Pfister AG  
Bernstrasse Ost 49  
5034 Suhr

*Solomon*

Beschluss des Gemeinderates vom: 4. April 2005

Im Namen des Gemeinderates  
Der Präsident: *[Signature]*

Der Sekretär: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am: 18. Juli 2005

BDV Nr. 10.859/05

Für die Baudirektion: *[Signature]*

Suhr, 22. März 2004



ARCO IMMOBILIEN MANAGEMENT AG  
Tramstrasse 7, 5034 Suhr  
Tel. 062 855 80 30 Fax 062 855 80 31  
info@arco-immobilien.ch  
www.arco-immobilien.ch



**Möbel Pfister AG**  
Hochbordstrasse 4, 8600 Dübendorf

**Situation**  
**Privater Gestaltungsplan**

PI-Nr.  
**MPS-06/1000**

Datum:  
15.03.2004/la

Format:  
84/60

Massstab:  
1:500

Revidiert

18. Nov. 2004

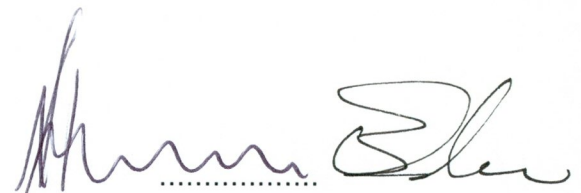
Kanton Zürich

Stadt Dübendorf

**Privater Gestaltungsplan "Möbel Pfister"  
mit öffentlichrechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG**

**Vorschriften**

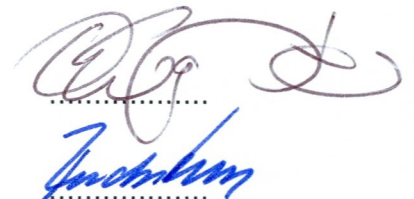
Grundeigentümerin:  
Möbel-Pfister AG  
Bernstrasse Ost 49  
5034 Suhr



Beschluss des Gemeinderates

vom - 4. April 2005

Im Namen des Gemeinderates  
Der Präsident:



Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am:  
BDV Nr. 1089/05

18. Juli 2005

Für die Baudirektion:



## **Art. 1 Geltungsbereich / Bestandteile**

Der Gestaltungsplan gilt für das Grundstück Kat.-Nr. 15996.

Er setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500.

## **Art. 2 Zweck**

Der Gestaltungsplan bezweckt die Legalisierung der durch die BZO-Revision vom 27. Januar 1986 rechtswidrig gewordenen Überbauung "Wohnland". Zudem soll die Realisierung von Verbindungen und überdeckten Flächen zwischen den bestehenden Baukörpern ermöglicht werden. Dadurch soll die bestehende Piazza aufgewertet und deren Nutzung geregelt werden.

## **Art. 3 Ergänzendes Recht / Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung**

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Perimeter das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf.

Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gilt im Perimeter die dannzumalige Bau- und Zonenordnung.

## **Art. 4 Nutzweise**

Das vom Perimeter umschlossene Areal ist in erster Linie für Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Zulässig sind aber auch mässig störende Betriebe im Sinne von § 56 PBG.

Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige sowie provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.

Jeweils die Hälfte, aber maximal 1'000 m<sup>2</sup> der Fläche unter den witterungsgeschützten und in den geschlossenen Verbindungen dürfen als Verkaufsflächen eingerichtet werden.

Die nicht überdachten Verkehrsflächen dürfen als Markt-, Restaurant- oder Eventflächen genutzt werden.

#### **Art. 5 Baumassenziffer**

Für Hauptgebäude und Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG gilt die von den bestehenden Gebäuden beanspruchte Baumasse von 217'825 m<sup>3</sup> bezogen auf das ursprünglich gewachsene Terrain mit einer mittleren Höhe von 430,25 m.ü.M.

Witterungsgeschützte, seitlich mehrheitlich offene Verbindungen zwischen den Hauptgebäuden sind innerhalb der Mantellinien zulässig. Für diese witterungsgeschützten Verbindungen gilt ein maximales Bauvolumen von 10'000 m<sup>3</sup>.

Innerhalb der Mantellinien sind geschlossene Verbindungen mit einer Baumasse von zusätzlich maximal 2'500 m<sup>3</sup> gestattet.

#### **Art. 6 Freiflächenziffer**

Im Gestaltungsplanperimeter ist die bestehende Grünfläche ausserhalb des Innenhofes zu erhalten.

#### **Art. 7 Gebäudehöhe**

Es gilt eine maximale Gesamthöhe von 452,0 m.ü.M. Untergeordnete technische Ausrüstungen sind zulässig.

Für witterungsgeschützte und geschlossene Verbindungen gemäss Art. 5 gilt eine Gesamthöhe von maximal 446 m.ü.M.

#### **Art. 8 Geschosse / Gebäudelänge**

Die Geschosszahl sowie die Gebäudelänge sind nicht beschränkt.

#### **Art. 9 Gestaltung**

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

#### **Art. 10 Erschliessung**

Bauten und Anlagen dürfen die Zufahrt der Feuerwehr nicht beeinträchtigen.

Die heutige Erschliessung steht unter dem Vorbehalt, dass sich das künftige Erschliessungskonzept nach den Vorgaben des künftigen, rechtskräftigen Quartierplans Hochbord richtet, welcher zur Zeit ausgearbeitet wird (vgl. erster Entwurf gemäss erste Quartierplanversammlung vom 29. April 2004).

#### **Art. 11 Empfindlichkeitsstufe**

Dem Gestaltungsplan wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) zugeordnet.

#### **Art. 12 Inkrafttreten**

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

#### **Art. 13 Änderungen durch den Stadtrat**

Der Stadtrat ist ermächtigt, Änderungen am Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

Die entsprechenden Beschlüsse sind im städtischen und im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen.

Suhr, 16. November 2004