



## **VERFÜGUNG**

**vom 13. Januar 2012**

### **Dübendorf. Privater Gestaltungsplan „Zwicky-Areal“ - Revision**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Mit Beschluss vom 3. Oktober 2011 hat der Gemeinderat der Stadt Dübendorf der Revision des privaten Gestaltungsplans „Zwicky-Areal“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 16. November 2011 kein Rechtsmittel eingereicht worden. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 30. November 2011 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Der rechtskräftige Gestaltungsplan „Zwicky-Areal“ wurde von der Baudirektion mit Verfügung ARV/716/2003 vom 9. Juli 2003 genehmigt. Der Gestaltungsplan erstreckt sich über Areale in den Gemeinden Wallisellen (Teilgebiete A-C) und Dübendorf (Teilgebiete D-F). In den Teilgebieten B Süd, C und F sind aufgrund des rechtskräftigen Gestaltungsplans Baubewilligungen erteilt worden. Die entsprechenden Projekte sind erstellt oder im Bau.

Nach dem gültigen Gestaltungsplan sind in den Teilgebieten A bis F auf einer bebaubaren Fläche von ca. 119'000 m<sup>2</sup> Wohnungen, Schulen, mässig störende Gewerbe- sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Verkaufsflächen sind in den Baubereichen D bis F maximal im Umfang von 2'000 m<sup>2</sup> möglich. Betriebe, die ein unverhältnismässig grosses Verkehrsaufkommen auslösen, sind nicht zulässig. Die mögliche Ausnützung und der Wohnanteil sind pro Teilgebiet festgelegt.

Folgende Änderungen des Gestaltungsplans sind vorgesehen:

- Die Zahl, Lage und Abmessungen der Bauten werden in den Baubereichen D und E nicht mehr festgelegt. Oberirdische Bauten sind innerhalb der Baubereiche zulässig. Gemäss Art. 2 der Vorschriften sind in den Teilgebieten D und E ergänzende Gestaltungspläne zu

erlassen, welche die Stellung der Bauten, die Erschliessung innerhalb des Teilgebiets und die Massnahmen des Lärmschutzes aufzeigen. Die ergänzenden Gestaltungspläne haben eine planerisch und städtebaulich sinnvolle Arealfläche von mindestens 4'000 m<sup>2</sup> zu umfassen. Sie bedürfen der Zustimmung des Stadtrates.

- Die Ausnützung wird in den Bereichen D bis F von 88'100 m<sup>2</sup> aGF auf 87'500 m<sup>2</sup> aGF reduziert. Der Mindestwohnanteil wird im Baubereich D von 35% auf 25% reduziert. Gleichzeitig wird ein Höchstwohnanteil festgelegt.
- Die bisher gültigen Pflichtbaulinien, welche das Bauen auf die Baulinien zwingend vorgeschrieben haben, sollen aufgehoben werden. Damit wird der Spielraum für die städtebaulich notwendigen Freiräume offen gehalten.
- Längs des Bahnviadukts der S-Bahn wird eine Achse für den Langsamverkehr eingerichtet. Die Lage der projektierten Brücke über die Glatt wird zu diesem Zweck mehr nach Osten verschoben.

Der Gestaltungsplan ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Der Genehmigung steht nichts entgegen.

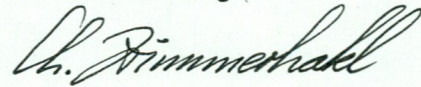
Die Baudirektion v e r f ü g t :

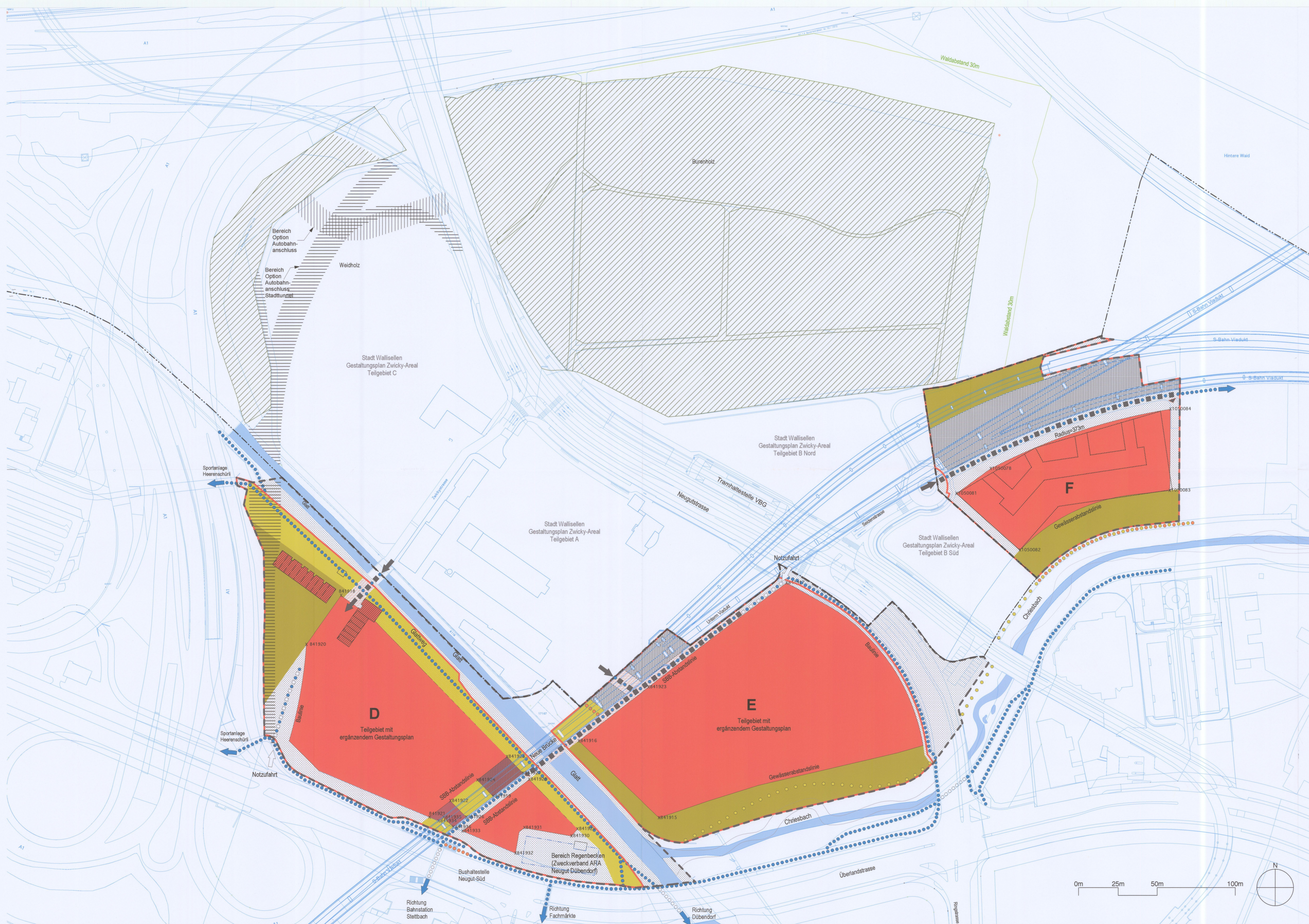
- I. Der Beschluss des Gemeinderates der Stadt Dübendorf vom 3. Oktober 2011 bezüglich der Revision des privaten Gestaltungsplans „Zwicky-Areal“ wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 832.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Der Stadtrat Dübendorf wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachzuführen zu lassen.

- V. Mitteilung an den Stadtrat Dübendorf (unter Beilage von sechs Dossiers), an das Bau-  
rekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers),  
an die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1  
(Nachführungsstelle), sowie an die Zwicky & Co. AG, Zwicky-Strasse 3, 8304 Walli-  
sellen (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 13. Januar 2012.  
112007/BLI/STM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:





- Festsetzungsinhalte**
- Amt für Raumentwicklung**
- Grundstück:  
 Perimeter Gestaltungsplan Dübendorf  
 Teilgebiet **A**  
 Periphere Bereiche
- Gebäude:  
 Baubereich  
 Baubereich unter Bahn-Viadukt  
 Unterirdische Gebäudeteile ausserhalb Baubereich
- Erschliessung:  
 Mischverkehrsfläche  
 Zufahrt Motorfahrzeuge (Lage schematisch)  
 Fuss- und Radweg (Lage schematisch)  
 Fussweg (Lage schematisch)  
 Notzufahrt (Lage schematisch)  
 Forstzufahrt (Lage schematisch)  
 Zufahrt Tiefgarage (Lage schematisch)  
 Ein- und Ausfahrt  
 Oberirdische Parkplatzebereiche
- Umgebung:  
 Öffentliche Freiflächen  
 Private Freiflächen
- Unverbindliche Inhalte:**
- Gemeindegrenze  
 Erhaltenswerte Gebäude  
 Bauten (Lage und Grösse schematisch)  
 Unterhaltsweg (Lage schematisch)  
 Wald  
 Gewässer  
 Chriesbach gem. Projekt 2009

**Koordinatenverzeichnis Baufelder**

Punkt Nr.	X	Y	Punkt Nr.	X	Y
841915	687930.992	250890.540	841928	687947.608	250915.084
841916	687879.469	250939.599	841929	687876.540	250883.496
841917	688012.467	251040.430	841930	687874.754	250879.016
841918	687726.943	251032.470	841931	687844.470	250884.261
841919	687824.468	250904.311	841932	687838.801	250867.962
841920	687704.537	251001.164	841933	687804.843	250882.179
841921	687783.591	250891.062	841934	687789.580	250888.559
841922	687797.066	250901.430	841935	687792.712	250890.966
841923	687924.191	250974.010	841936	687798.864	250884.678
841924	687814.309	250914.698	1050078	688143.049	251113.306
841925	687933.377	250929.630	1050081	688121.017	251097.340
841926	687807.209	250891.062	1050082	688161.798	251061.295
841927	687843.625	250919.055	1050083	688257.950	251099.345
			1050084	688258.257	251151.363

Kanton Zürich  
 Stadt Dübendorf

**EINGANG**  
 18. Mai 2011

**Privater Gestaltungsplan Zwicky-Areal**  
 Plan Massstab 1:1000, 27. April 2011

Für die Grundeigentümer:  
 Erben Zwicky:

Iris Zwicky-Schwizer  
 Peter Zwicky  
 Monica Zwicky  
 Christa Zwicky

Zwicky & Co. AG, mit Sitz in Wallisellen,  
 Zwicky-Strasse 3, 8304 Wallisellen

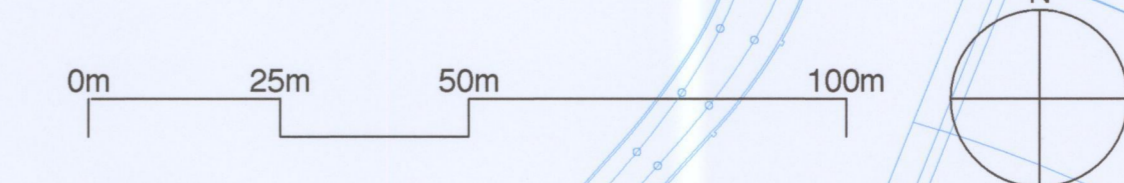
AXA Leben AG,  
 v.d. AXA Investment Managers, Schweiz AG  
 Affolternstrasse 42  
 Postfach 6949, 8050 Zürich

Vom Gemeinderat Dübendorf zugestimmt am  
 0 3. Okt. 2011

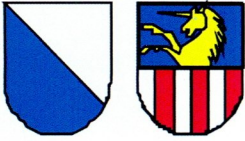
Namens des Gemeinderates  
 Der Präsident: [Signature]  
 Der Sekretär: [Signature]

Vom der Baudirektion genehmigt am  
 13. Jan. 2012

Für die Baudirektion: [Signature]



18. Mai 2011



Kanton Zürich  
Stadt Dübendorf

## Privater Gestaltungsplan Zwicky-Areal

### Vorschriften

Für die Grundeigentümer:  
Erben Zwicky:

Iris Zwicky-Schwizer

Peter Zwicky

Monica Zwicky

Christa Zwicky

Zwicky & Co. AG, mit Sitz in Wallisellen,  
Zwicky-Strasse 3, 8304 Wallisellen

AXA Leben AG,  
v.d. AXA Investment Managers, Schweiz AG  
Affolternstrasse 42,  
Postfach 6949, 8050 Zürich

Vom Gemeinderat Dübendorf zugestimmt am

03. Okt. 2011

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am

BDV Nr. ...8...1...12...

13. Jan. 2012

Für die Baudirektion:

## **A. Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Zweck**

<sup>1</sup>Mit der Gesamtplanung Zwicky-Areal werden die Voraussetzungen für eine Umnutzung und Bebauung des bisherigen Industrieareals in ein städtebaulich hochwertiges Quartier mit Mischnutzung architektonischen Akzenten und öffentlichen Aussenräumen geschaffen.

<sup>2</sup>Das Zwicky-Areal liegt teilweise auf Gebiet der Stadt Dübendorf, teilweise auf Gebiet der Gemeinde Wallisellen. Für die beiden Perimeter wird je ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 PBG erlassen. Dieser Gestaltungsplan regelt den auf dem Gebiet der Stadt Dübendorf liegenden Teil des Zwicky-Areals.

### **Art. 2 Bestandteile und Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung**

<sup>1</sup>Der Gestaltungsplan besteht aus den Vorschriften, dem Situationsplan im Massstab 1:1000. Für die Teilgebiete D und E sind ergänzende Gestaltungspläne zu erlassen. Diese sind im Rahmen dieser Bestimmungen aufzustellen und zeigen die Stellung der Bauten, die Erschliessung innerhalb des Teilgebietes und die Massnahmen des Lärmschutzes auf. Die ergänzenden Gestaltungspläne haben eine planerisch und städtebaulich sinnvolle Arealfläche mit einer Grundfläche von mindestens 4'000 m<sup>2</sup> zu umfassen. Sie bedürfen lediglich der Zustimmung des Stadtrates.

<sup>2</sup>Das Freiraumkonzept dient als Richtlinie und ist bei der Freiraumgestaltung zu berücksichtigen.

<sup>3</sup>Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung sind nicht anwendbar.

### **Art. 3 Einteilung**

Der Gestaltungsplanperimeter ist (nebst den peripheren Bereichen) in die Teilgebiete D-F eingeteilt. Die Teilgebiete A-C liegen in der Gemeinde Wallisellen.

## **B. Nutzungs- und Bauvorschriften**

### **Art. 4 Nutzung**

<sup>1</sup>Zulässig sind Wohnungen, Schulen, mässig störende Gewerbe- sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

<sup>2</sup>Im Gestaltungsplangebiet sind maximal 2'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Detailhandel zulässig. Die einzelnen Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen dürfen höchstens 1500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen. Betriebe mit stark verkehrserzeugenden Nutzungen wie Fachmärkte etc. sind nicht zulässig.

### **Art. 5 Wohnanteil**

<sup>1</sup>Es gelten die Mindest- und Höchstwohnanteile gemäss Art. 8. Höchstens 10% der Mindestwohnanteile können auf andere Teilgebiete übertragen werden, sofern die vorgeschriebenen Mindestanteile vorab oder gleichzeitig realisiert werden können. Gleiches gilt für den Mindestanteil von Nichtwohnnutzung in den Teilgebieten, in denen ein Höchstwohnanteil vorgeschrieben ist.

<sup>2</sup>Soweit wegen Fluglärms die für die Zulässigkeit von Wohnungen massgeblichen Grenzwerte überschritten werden, fällt die Pflicht zur Einhaltung von Mindestwohnanteilen dahin.

## Art. 6 Stellung der Bauten

<sup>1</sup>Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der Baubegrenzungslinien (Baubereiche) erstellt werden. Unterirdische Gebäudeteile dürfen in den im Plan bezeichneten Bereichen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

<sup>2</sup>Vordächer und dergleichen können die Baubegrenzungslinien auf der ganzen Fassadenlänge bis 1.5 m überragen. Einzelne Gebäudevorsprünge (z.B. Balkone, Erker, etc.) können die Baubegrenzungslinien auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge je Geschoss bis 2 m überragen, wobei lichte Höhen der Strassen, insbesondere der Notzufahrten gewährleistet sein müssen. In den im Plan bezeichneten Bereichen können Passerellen zu geschlossenen und beheizten Verbindungen von Gebäuden erstellt werden.

<sup>3</sup>Es sind die zum Zeitpunkt des Erlasses dieses Gestaltungsplans geltenden kantonalen Mindestgrenz- und -gebäudeabstände ohne Mehrhöhenzuschläge einzuhalten. Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Die Gebäudelänge und die Gebäudetiefe sind nicht beschränkt.

<sup>4</sup>In den unter dem Bahnviadukt liegenden Baubereichen dürfen Gebäude (samt Dachaufbauten und technischen Aufbauten) bis maximal 2.5 m unterhalb UK Viadukt erstellt werden. In den Baubewilligungen für unter dem Bahnviadukt liegende Bauten und Anlagen sind die für die Sicherung des Viaduktes notwendigen Nebenbestimmungen, insbesondere solche des Brandschutzes, zu erlassen.

## Art. 7 Lärmschutz

Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

## Art. 8 Grundmasse

<b><sup>1</sup>Teilgebiete</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>
Ausnützung (m <sup>2</sup> aGF) max.	26'700	41'100	19'700
Mindestwohnanteil (% aGF)	25	20	0
Höchstwohnanteil (% aGF)	90	90	100
Gebäudehöhe (m.ü.M.) max.	455.00	455.00	448.00
Freifläche (m <sup>2</sup> ) min.	7'429	4'971	3'342

<sup>2</sup>§ 278 PBG ist nicht anwendbar. Abweichungen von § 293 PBG sind zulässig, wenn trotzdem eine gute Gestaltung der Bauten erreicht werden kann.

## Art. 9 Anrechenbare Geschossfläche

<sup>1</sup>Die Begriffe Voll-, Dach- und Untergeschoss richten sich nach § 275 PBG.

<sup>2</sup>Die für die Ausnützung anrechenbare Geschossfläche entspricht der Summe aller Vollgeschossflächen ohne Aussenwandquerschnitte.

<sup>3</sup>In Untergeschossen sind für den dauernden Aufenthalt von Menschen verwendbare Räume anrechenbar, wenn solche Räume (UK Decke) über das gewachsene Terrain hinausragen.

<sup>4</sup>Gebäudeteile i.S. von Art. 11 Abs. 2 sind nur soweit anrechenbar, als sie nicht technisch bedingte Dachaufbauten enthalten.

<sup>5</sup>Höchstens 10 % der anrechenbaren Geschossfläche eines Teilgebietes können in andere Teilgebiete

verlegt werden.

#### Art. 10 Untergeschosse

Anzahl und Tiefe von Untergeschossen sind frei. Vorbehalten bleiben die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen.

#### Art. 11 Dachgestaltung

<sup>1</sup>Zulässig sind Flachdächer und Schrägdächer mit einer Neigung von höchstens 10°. Brüstungen und Geländer für Dachterrassen dürfen unabhängig von ihrer Materialisierung die maximale Gebäudehöhe um höchstens 1 m überragen. Technisch bedingte Dachaufbauten sind zulässig. Dachgeschosse, welche über der Ebene der maximalen Gebäudehöhe liegen, sind nicht zulässig. Vorbehalten bleibt Abs. 2.

<sup>2</sup>Über der Ebene der maximalen Gebäudehöhe dürfen Gebäudeteile (Aufbauten) im Umfang von höchstens 20% der Dachfläche des obersten Geschosses erstellt werden. Diese Aufbauten sind zusammenzufassen und dürfen im Einzelfall nicht höher als 7 m sein und eine Grundfläche von höchstens 250 m<sup>2</sup> (inkl. Aussenwände) aufweisen.

<sup>3</sup>Technisch bedingte Dachaufbauten sind an die Masse gemäss Abs. 2 nicht anrechenbar. Sie sind aber soweit möglich in die anrechenbaren Aufbauten zu integrieren.

### C. Erschliessung und Aussenräume

#### Art. 12 Zufahrt und Erschliessung

<sup>1</sup>Die Ein- und Ausfahrten ins und aus dem Gestaltungsplangebiet, die internen Verkehrs- und Fussgängerverbindungen, sowie die Überquerung der Neugutstrasse zur Haltestelle der Stadtbahn sind im Plan bezeichnet. Wo im Plan Mischverkehrsflächen bezeichnet sind, ist die gesamte Verkehrsfläche ohne bauliche Abtrennung für alle Verkehrsteilnehmer und Fussgänger herzurichten und einheitlich zu gestalten.

<sup>2</sup>In den Teilgebieten D und E dürfen die Ein- und Ausfahrt zu und von den Tiefgaragen nur in den im Plan bezeichneten Bereichen angeordnet werden.

<sup>3</sup>Forstzufahrten haben mindestens eine lichte Höhe von 4.0 m und eine lichte Breite von 4.5 m einzuhalten.

<sup>4</sup>Rad- und Fusswege haben mindestens eine lichte Höhe von 3.0 m und eine lichte Breite von 4.5 m einzuhalten.

<sup>5</sup>Notzufahrten haben mindestens eine lichte Höhe von 4.5 m und eine lichte Breite von 7.0 m einzuhalten.

<sup>6</sup>Die Anschlussbauwerke und die internen Verkehrsanlagen sind einschliesslich der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen auf Kosten der Grundeigentümer so zeitgerecht zu realisieren, dass stets eine genügende Erschliessung gewährleistet ist. Alle Fuss- und Fahrwege sind für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

## Art. 13 Anzahl Parkplätze

<sup>1</sup>Die Zahl der Parkplätze richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs, Ausgabe 1997 ("Wegleitung"). Dabei darf der untere Drittel der Spannweite zwischen dem minimalen und dem maximalen massgeblichen Bedarf der öV-Erschliessungsklasse B nicht überschritten werden. Maximal zulässig sind jedoch:

<u>Teilgebiete</u>	<u>D</u>	<u>E</u>	<u>F</u>	<u>Total</u>
	207	225	168	600

<sup>2</sup>Höchstens 10% der zulässigen Anzahl Parkplätze können auf andere Teilgebiete übertragen werden. Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze ist anstelle der massgeblichen Geschossfläche gemäss der Wegleitung die aGF gemäss Art. 8 massgeblich.

<sup>3</sup>Für Wohn- und Hotelnutzungen können zusätzliche Parkplätze erstellt werden. Bei Wohnnutzungen kann jedoch höchstens ein Parkplatz pro Wohnung zuzüglich 10% Besucherparkplätze und bei Hotelnutzungen nebst den Parkplätzen für Beschäftigte höchstens ein Parkplatz pro drei Hotelzimmer für Besucher erstellt werden. Die maximale Anzahl der Parkplätze im Gestaltungsplanperimeter erhöht sich um diese zusätzlichen Parkplätze. Massgeblich für die Erhöhung ist die Differenz zwischen der zulässigen Anzahl gemäss Abs. 1 und der effektiv erstellten Anzahl Parkplätze. (Beispiel: Überbauung mit 240 Wohnungen im Teilgebiet E. Zulässige Anzahl gemäss Abs. 1 = 225 effektiv erstellt = 240, zusätzliche PP = 15).

<sup>4</sup>Auch mit dieser Erhöhung sind jedoch im gesamten Gestaltungsplangebiet maximal 655 Parkplätze zulässig. Die zusätzlichen Parkplätze verteilen sich wie folgt auf die Teilgebiete:

<u>Teilgebiete</u>	<u>D</u>	<u>E</u>	<u>F</u>	<u>Total</u>
	20	15	20	55

<sup>5</sup>Wird die maximale Zahl der zusätzlichen Parkplätze in einem Teilgebiet nicht ausgeschöpft, dürfen die übrigen zusätzlichen Parkplätze in einem anderen Teilgebiet erstellt werden.

<sup>6</sup>Bei besonderen Verhältnissen (z.B. Wohnnutzungen mit besonderen Mobilitätskonzepten) kann der minimale massgebliche Bedarf von Parkplätzen unterschritten werden.

<sup>7</sup>Maximal 110 Parkplätze können in den im Plan bezeichneten Bereichen oberirdisch angelegt werden. Unter dem Bahnviadukt dürfen Parkplätze nur bei lichten Höhen ab 5.00 m erstellt werden. Von den oberirdischen Parkplätzen dürfen höchstens 20 Plätze den Kunden von Verkaufsgeschäften zur Verfügung gestellt werden. Die übrigen Parkplätze sind unterirdisch oder im Gebäude integriert anzuordnen.

<sup>8</sup>Ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters dürfen Parkplätze für Nutzungen im Gestaltungsplanperimeter weder erstellt noch verwendet werden.

<sup>9</sup>Möglichst nahe bei den Gebäudeeingängen sind genügend gedeckte Abstellmöglichkeiten für Zweiräder herzurichten.

## Art. 14 Parkplatzbewirtschaftung

<sup>1</sup>Die Parkplätze werden von den einzelnen Grundeigentümern erstellt. Die Kunden- und Besucherparkplätze sind lenkungswirksam zugunsten der Verkehrsumlagerung auf die öffentlichen Verkehrsmittel zu bewirt-

schaften. In den Baubewilligungen werden die ab der ersten Minute zu erhebenden Mindestgebühren und deren Anpassung an die Teuerung sowie allfällige weitere Bewirtschaftungsmassnahmen geregelt.

<sup>2</sup>Jeder einzelnen Nutzergruppe (Bewohner, Angestellte, Kunden und Besucher) sind die ihr gemäss Wegleitung zustehende Anzahl Parkplätze zuzuweisen.

<sup>3</sup>Die Bewirtschaftung ist mit geeigneten technischen, baulichen oder organisatorischen Mitteln zu gewährleisten, z.B. mit einer zentralen Kassierstation, für die unterirdischen und die unter dem Viadukt gelegenen Parkplätze zudem mit einer Schrankenanlage. Insbesondere ist sicherzustellen, dass die Parkplätze nur von der für sie bestimmten Nutzergruppen benützt werden können. Wildes Parkieren ist mit geeigneten Massnahmen zu verhindern

#### Art. 15 Wärmehaushalt

Neubauten sind primär mittels ARA-Abwärme zu beheizen, sofern diese zweckmässig genutzt werden kann und zu wirtschaftlich tragbaren Bedingungen verfügbar ist.

#### Art. 16 Freiflächen

<sup>1</sup>Die Freiflächen gemäss Art. 8 können nebst in den im Plan bezeichneten Bereichen auch an einer anderen Stelle im Gestaltungsplanperimeter erstellt werden, wobei Freiflächen in den peripheren Bereichen nicht angerechnet werden.

<sup>2</sup>Die Gestaltung der Freiflächen hat sich am Freiraumkonzept zu orientieren. Die Freiflächen sind im Übrigen so anzuordnen und auszubilden, dass eine ökologische Vernetzung möglich wird und die Freiflächen den Anforderungen eines hochwertigen Naherholungsgebietes genügen.

<sup>3</sup>Die im Plan bezeichneten öffentlichen Freiflächen sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Ausgestaltung dieser Flächen wird von den Grundeigentümern und der Gemeinde gemeinsam geplant. Die Kosten für den Unterhalt der öffentlichen Freiflächen gehen zulasten der Gemeinde.

#### Art. 17 Ökologischer Ausgleich

<sup>1</sup>Bei der Konzeption der Bauten, Anlagen und Aussenräume ist den Anliegen des ökologischen Ausgleiches im Sinne des Natur- und Heimatschutzrechtes angemessen Rechnung zu tragen.

<sup>2</sup>Insbesondere sind je nach den örtlichen Verhältnissen

- a) Bäume, Sträucher und Hecken in ausreichender Anzahl zu pflanzen und zu erhalten
- b) Flachdächer auf Neubauten soweit sie nicht als Terrassen oder zur Gewinnung von Sonnenenergie genützt werden, sind zu begrünen, soweit dadurch die Nutzung der Gebäude nicht übermässig erschwert wird
- c) Grünflächen als artenreiche Wiesen- und Rasenflächen anzulegen und zu erhalten
- d) die Grünflächen ökologisch zu vernetzen

### D. Weitere Bestimmungen

#### Art. 18 Gestaltung von Bauten

Alle Gebäude im Perimeter des Gestaltungsplans haben eine besonders gute Gestaltung aufzuweisen.

#### Art. 19 Entwässerung

Das Perimeter des Gestaltungsplans ist im Trennsystem zu entwässern. Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser muss unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen der ARA Neugut zugeführt

werden. Das Meteorwasser ist gemäss Entwässerungskonzept nach Retention zu versickern bzw. in die Vorfluter einzuleiten.

#### Art. 20 Übergangsbestimmungen

<sup>1</sup>Die bauliche Etappierung ist gestattet.

<sup>2</sup>Dabei darf die einer Etappe entsprechende Anzahl Parkplätze gemäss Art. 13 Abs. 1 und 4 ausnahmsweise um höchstens 10% überschritten werden, wenn eine Unterniveaugarage erstellt wird, die auch Parkplätze einer späteren Etappe enthält. Solche zusätzlichen Parkplätze sind bei der nächstmöglichen Gelegenheit in ordentliche Parkplätze umzuwandeln. Die Maximalzahlen dürfen nicht überschritten werden.

<sup>3</sup>Die Freiflächen sind mindestens entsprechend dem Überbauungsgrad definitiv zu gestalten.

<sup>4</sup>Im Teilgebiet D ist vor der Erstbebauung ein Varianzverfahren durchzuführen, in das ein von den Grundeigentümern eingesetzter Gestaltungsbeirat, in welchem die Standortgemeinde vertreten ist, miteinzubeziehen ist. In diesem Verfahren ist überdies unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege abzuklären, welche Gebäude erhaltenswert sind und wie die Neubauten auf solche Gebäude abzustimmen sind. Schutzmassnahmen i.S.v. § 205 lit. c und d PBG bleiben vorbehalten.

#### Art. 21 Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.