

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

Sitzung vom 25. Juni 1997

**1309. Privater Gestaltungsplan Erweiterung Einkaufszentrum  
Regensdorf, Regensdorf (Erneute Genehmigung)**

Mit RRB Nr. 3226/1996 wurde der private Gestaltungsplan Erweiterung Einkaufszentrum Regensdorf genehmigt. Diese Genehmigung wurde auf Antrag des Gemeinderates Regensdorf mit RRB Nr. 500/1997 widerrufen. In der Zwischenzeit ist die den Widerruf begründende Stimmrechtsbeschwerde mit RRB Nr. 823/1997 abgewiesen worden. Mit Schreiben vom 10. Juni 1997 ersucht der Gemeinderat um erneute Genehmigung des Gestaltungsplans.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Erweiterung Einkaufszentrum Regensdorf, dem die Gemeindeversammlung Regensdorf am 8. Februar 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Regensdorf, 8105 Regensdorf, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi

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

Sitzung vom 5. März 1997

**500. Privater Gestaltungsplan Erweiterung Einkaufszentrum Regensdorf, Regensdorf (Widerruf der Genehmigung)**

Mit RRB Nr. 3226/1996 wurde der private Gestaltungsplan Erweiterung Einkaufszentrum Regensdorf genehmigt. Die Erwägungen enthalten den Hinweis, dass der hängige Rekurs gegen die Abgabe von Land im Baurecht im Zentrum Regensdorf, welche an der gleichen Gemeindeversammlung beschlossen wurde, den Gestaltungsplan nicht betrifft. Diese Aussage erfolgte aufgrund der Angaben des Gemeinderates.

Mit Beschluss vom 10. Dezember 1996 ersucht der Gemeinderat Regensdorf um Aufhebung oder Sistierung der Genehmigung des Gestaltungsplans, weil die beiden Geschäfte – Rahmenvertrag betr. Baurecht und privater Gestaltungsplan – entgegen dem Genehmigungsgesuch vom 19. September 1996 direkt zusammenhängen. In diesem Sinne wird berichtend geltend gemacht, dass im Antrag an die Gemeindeversammlung festgehalten wurde, dass bei einer Ablehnung des Rahmenvertrags über den privaten Gestaltungsplan nicht abgestimmt wird. Das Genehmigungsgesuch könne daher erst gestellt werden, wenn der Gemeindeversammlungsbeschluss über den Rahmenvertrag rechtskräftig vorliege. Andernfalls laufe die Gemeinde theoretisch Gefahr, die im Rahmenvertrag festgelegte einmalige Baurechtsentschädigung von Fr. 6000000 nicht zu erhalten, während der Erweiterungsbau realisiert werden könnte.

Im Hinblick darauf, dass der Genehmigungsbeschluss weder publiziert noch den Grundeigentümern zugestellt wurde, kann dem Antrag des Gemeinderates entsprochen werden.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die mit RRB Nr. 3226/1996 erfolgte Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Erweiterung Einkaufszentrum Regensdorf wird widerrufen.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Regensdorf, 8105 Regensdorf, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

**Husi**

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

Sitzung vom 13. November 1996

**3226. Privater Gestaltungsplan Erweiterung Einkaufszentrum  
Regensdorf, Regensdorf**

Am 8. Februar 1996 stimmte die Gemeindeversammlung Regensdorf dem privaten Gestaltungsplan Erweiterung Einkaufszentrum Regensdorf zu.

Der gegen diesen Beschluss erhobene Rekurs wurde rechtskräftig abgewiesen (RRB Nr. 2081/1996). An der gleichen Gemeindeversammlung wurde als Traktandum 1 die Abgabe von Land im Baurecht im Zentrum Regensdorf beschlossen. Ein gegen diesen Beschluss erhobener Rekurs ist noch beim Regierungsrat hängig. Da dieses Geschäft den Gestaltungsplan nicht betrifft, steht der Genehmigung des Gestaltungsplans nichts entgegen.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Erweiterung Einkaufszentrum Regensdorf, dem die Gemeindeversammlung Regensdorf am 8. Februar 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Regensdorf, 8105 Regensdorf (unter Beilage von vier mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi

**Privater  
Gestaltungsplan  
"Erweiterung Einkaufszentrum Regensdorf"**

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 07. Juni 1995

Kat-Nr. 5827/  
2733 Gemeinde Regensdorf

Namens des Gemeinderates:  
Der Präsident: Der Schreiber:

Kat-Nr. 5839 Kreispostdirektion Zürich

Kat-Nr. 6095/  
5837 Winterthur-Versicherungen

Kat-Nr. 5791 Genossenschaftsgruppe  
HABITAT 8000

Kat-Nr. 7383 Mövenpick Hotel Regensdorf AG

Kat-Nr. 5790 Mövenpick Hotel Opfikon AG

Kat-Nr. 7384 Genossenschaft Migros Zürich

Kat-Nr. 5838 Zentrum Regensdorf AG

*Müller* *Stadel*  
*Moser*  
*Staub* *Reuber*  
*Staub* *Stadel* *9*  
*Staub* *Stadel*  
*Müller* *Stadel*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am  
Der Präsident:

*Müller*

13. Nov. 1996

Vom Regierungsrat am  
mit Beschluss Nr. 3226

- 8. Feb. 1996  
Der Schreiber:

*Stadel*

genehmigt:

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber

*Stadel*



## 1. Zweck

Der private Gestaltungsplan "Erweiterung Zentrum Regensdorf" bezweckt, zusätzlich zu den anstehenden Sanierungsarbeiten für das bestehende Einkaufszentrum, die Möglichkeit für eine massvolle Erweiterung des Einkaufszentrums zu schaffen. Neben der Erhaltung der erwünschten gemischten Nutzung (Wohnen, Dienstleistungen, Verkauf) leistet die Erweiterung einen Beitrag zur Erhaltung von Läden für den täglichen Gebrauch und von Arbeitsplätzen.

## 2. Bestandteile und Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Vorschriften, aus dem Situationsplan "Geltungsbereich/ Baubereiche/ Erschliessung" Mst. 1 : 1500 und dem Plan "Nutzung/ Schemaschnitt" Mst. 1 : 500. Sein Geltungsbereich ergibt sich aus dem Situationsplan.

## 3. Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der Teilbauordnung und der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Regensdorf massgebend.

## 4. Neubauten, Umbau, Abbruch

- 4.1. Massgebend ist der Plan "Geltungsbereich/ Baubereiche/ Erschliessung". Ausserhalb der Baubereiche sind Eingangsvorbauten, Eingangsdächer, Notausgänge und dergleichen sowie Nebenbauten "besondere Gebäude", die eine Höhe von 5m nicht überschreiten und insgesamt nicht mehr als 8 % der Grundstückfläche von Kat-Nr. 5838 beanspruchen.
- 4.2. Der Abbruch des ehemaligen Kindergartens erfolgt, sobald die Gemeindeversammlung dem Gestaltungsplan zugestimmt hat und eine rechtsgültige Baubewilligung vorliegt.

## 5. Nutzweise

- 5.1. Die Nutzweise in den bestehenden Bauten wird im wesentlichen erhalten.
- 5.2. Die neu zu erstellenden Bauten dienen der Erweiterung des Einkaufszentrums und werden entsprechend genutzt. (Parking/ Lager, Archive/ **Verkauf und Büro**).
- 5.3. Für die Anordnung der Nutzflächen gilt der Plan "Nutzung/Schemaschnitt" als Richtlinie.

## 6. Gestaltung

- 6.1. Bei der Umgestaltung (Sanierung) bestehender Gebäude und bei der Erstellung neuer Gebäude (An- und Nebenbauten) ist auf gute Gestaltung und Einordnung zu achten.
- 6.2. Für die Gebäudehöhe von Neubauten ist der Plan "Nutzung/Schemaschnitt" massgebend.
- 6.3. Ueber die festgelegte Höhe hinaus sind technisch bedingte Dachaufbauten (Liftüberfahrten, Klimazentralen und Oberlicht-Galerien etc.) zulässig.

## 7. Erschliessung

- 7.1. Die Zu- und Wegfahrtsbereiche für Besucher, Personal und Anlieferung sowie die Fussgängerbereiche sind im Plan "Geltungsbereich/ Baubereiche/ Erschliessung" schematisch dargestellt.

Die Fussgänger-Erschliessungen sind behindertengerecht zu gestalten.

- 7.2. Die zusätzlichen Kunden- u. Personal-Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Gesamthaft werden zusätzlich 221 Autoabstellplätze erstellt.
- 7.3. An geeigneter, gut zugänglicher Lage sind rund 100 Velo-/ Mofaabstellplätze zu erstellen.

## 8. Umgebung/ Grünflächen

- 8.1. Bezogen auf den Geltungsbereich des Gestaltungsplanes bleibt der bestehende Grünbereich erhalten.

Am Ostring ist, wie im Plan "Geltungsbereich/ Baubereiche/ Erschliessung" eingezeichnet eine Baumallee zu pflanzen.

- 8.2. Die bestehenden Flachdächer gemäss Plan "Geltungsbereich/ **Baubereich**/ Erschliessung" sind bei einer allfälligen Sanierung extensiv zu begrünen. Bestehende Terrassen dürfen erhalten bleiben.

Die Flachdächer der Neubauten, mit Ausnahme der Nebenbauten, "besondere Gebäude" sind extensiv zu begrünen.

- 8.3. Ueber die Gestaltung des Gemeindeplatzes entscheidet die Gemeinde Regensdorf in eigenem Ermessen.

## **9. Umweltauswirkungen**

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen der Erweiterung des Zentrums Regensdorf wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung und ein Umweltverträglichkeitsbericht erstellt. (TBF-Toscano-Bernardi-Frey AG, September 1992/ Ueberarbeitet April 1995)

"Die Erweiterung und der Betrieb des Zentrums Regensdorf bewirkt keine Belastung für Mensch und Umwelt inbezug auf Wasser, Boden, Landschaft, Luft und Lärm, welche gesetzliche Vorschriften verletzen würde."

## **10. Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan tritt mit der amtlichen Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Zürich/Regensdorf, 22. Mai 1995

KANTON ZÜRICH  
GEMEINDE REGENSDORF

PRIVATER  
GESTALTUNGSPLAN  
"ERWEITERUNG EINKAUFSZENTRUM REGENSDORF"

"GELTUNGSBEREICH / BAUBEREICHE / ERSCHLIESSUNG"

MST 1 : 1500



-  GELTUNGSBEREICH
-  BAUBEREICH OBERIRDISCH
-  BAUBEREICH UNTERIRDISCH
-  BESTEHENDE BAUTEN
-  GRÜNFLÄCHEN
-  VERKEHRSFLÄCHEN
-  FUSSGÄNGER
-  GEMEINDEPLATZ
-  BUSHALTESTELLE
-  EIN-/AUSFAHRT
-  BAUMALLEE



KANTON ZÜRICH  
GEMEINDE REGENSDORF

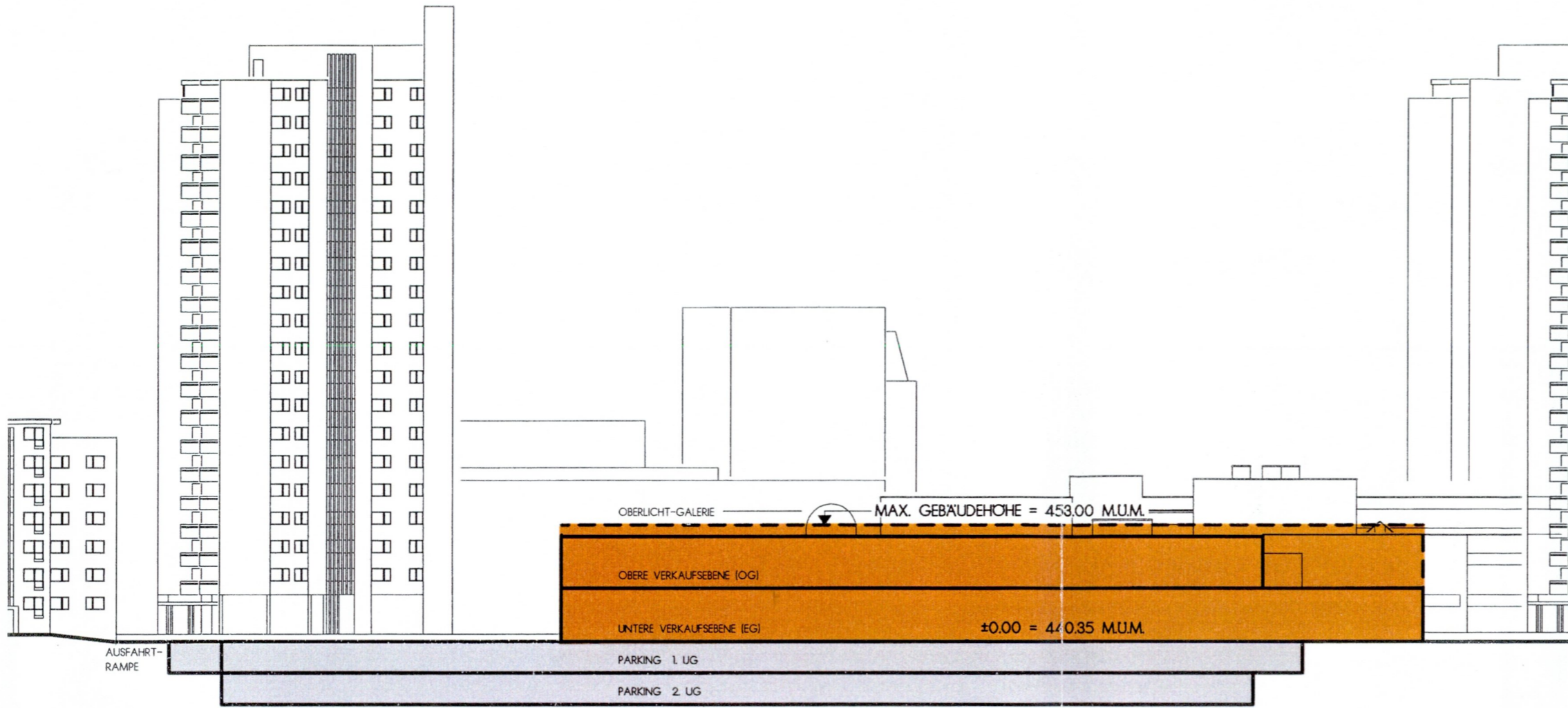
PRIVATER  
GESTALTUNGSPLAN  
"ERWEITERUNG EINKAUFSZENTRUM REGENSDORF"

"GELTUNGSBEREICH / BAUBEREICHE / ERSCHLIESSUNG"

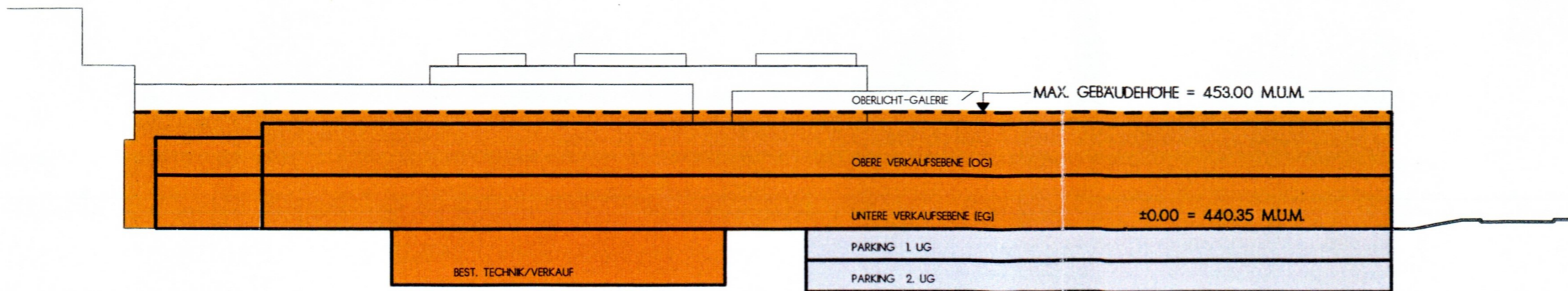
MST 1 : 500

 NEU: VERKAUF / BÜRO

 PARKING



HNITT 1



HNITT 2