



Kanton Zürich  
Stadt Dübendorf

**Privater ergänzender Gestaltungsplan Teilgebiet E  
Zwicky-Areal**

**Vorschriften, 05.11.2012**

Für die Grundeigentümer:  
Erben Zwicky:

Iris Zwicky-Schwizer..... *Iris Zwicky*

Peter Zwicky ..... *Peter Zwicky*

Monica Zwicky ..... *Monica Zwicky*

Christa Zwicky ..... *Christa Zwicky*

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

..... *Peter Zwicky Monica Zwicky*

Vom Stadtrat Dübendorf zugestimmt am .....

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

.....

Von der Baudirektion genehmigt am

BDV Nr. <u>1</u>
------------------

.....

Für die Baudirektion:

.....

## **Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Zwicky-Areal**

### **Ergänzender privater Gestaltungsplan "Zwicky-Areal", Teilgebiet E**

Zusätzlich zum übergeordneten privaten Gestaltungsplan Zwicky-Areal gelten für das Teilgebiet E nachstehende Vorschriften:

#### **Präambel**

Im Rahmen der Umstrukturierung des Zwicky-Areals werden die Voraussetzungen für eine Umnutzung und Bebauung des bisherigen Industriearials in ein städtebaulich hochwertiges Quartier mit Mischnutzung, architektonischen Akzenten und öffentlichen Aussenräumen geschaffen. Die Grundeigentümerin strebt im Teilgebiete E des Planungsgebiets Zwicky-Areal eine Quartierentwicklung an, die sich an den Zielsetzungen einer durchmischten Nutzungsstruktur orientiert.

#### **A. Allgemeine Bestimmungen**

##### **Art. 1 Zweck**

<sup>1</sup> Das Teilgebiet E liegt auf dem Gebiet der Stadt Dübendorf. Für den Planungssperimeter wird im Rahmen des übergeordneten Gestaltungsplans Zwicky-Areal ein ergänzender privater Gestaltungsplan im Sinne von § 83 ff. PBG des Kantons Zürich erlassen.

<sup>2</sup> Der ergänzende Gestaltungsplan zeigt die Stellung der Bauten, die Erschliessung (Wegführung, Mischverkehrsflächen) innerhalb des Teilgebietes und die Massnahmen des Lärmschutzes auf.

##### **Art. 2 Bestandteile und Verhältnis zu übergeordneten Festsetzungen**

<sup>1</sup> Der ergänzende private Gestaltungsplan besteht aus den Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1'000.

<sup>2</sup> Die Bestimmungen des übergeordneten privaten Gestaltungsplans „Zwicky-Areal“ sowie die Bestimmungen des PBG sind dem Gestaltungsplan übergeordnet.

<sup>3</sup> Das Freiraumkonzept, Stand 27.04.2011 dient als Richtlinie und ist bei der Freiraumgestaltung zu berücksichtigen.

<sup>4</sup> Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung sind nicht anwendbar.

<sup>5</sup> Für die Auslegung von gewissen Fragen ist das Vorprojekt, Stand Juni 2012 sowie der Erläuterungsbericht dieses Gestaltungsplans wegweisend.

##### **Art. 3 Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Für den im Plan angegebenen Perimeter gelten die Vorschriften des ergänzenden privaten Gestaltungsplans.

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich umfasst das Teilgebiet E des Zwicky-Areals.

## B. Nutzungs- und Bauvorschriften

### Art. 4 Stellung der Bauten

<sup>1</sup> Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten „Mantellinien Obergeschosse“ erstellt werden. Eine Ausnahme bilden die Sockelgeschosse, welche auch innerhalb der im Plan bezeichneten „Mantellinien Sockelgeschosse“ erstellt werden können. Die Sockelgeschosse dürfen maximal eine Höhe von zwei Geschossen aufweisen.

<sup>2</sup> Unterirdische Gebäudeteile dürfen in den im Plan bezeichneten Bereichen auch ausserhalb der Mantellinien erstellt werden. Im Bereich zur Glatt und zum Chriesbach dürfen unterirdische Gebäudeteile allerdings lediglich bis zu den im Plan gezeichneten Mantellinien Sockelgeschosse der Gebäude 1 und 6 sowie bis zum Übergang Mischverkehrsfläche – öffentliche Freifläche erstellt werden.

<sup>3</sup> Vordächer und dergleichen können die Mantellinien auf der ganzen Fassadenlänge bis 1.5 m überragen. Einzelne Gebäudevorsprünge (z.B. Balkone, Erker, etc.) können die Mantellinien auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge je Geschoss bei den Gebäuden 1, 2, 4 und 6 bis 2 m überragen, bei den Gebäuden 3 und 5 bis 2.5 m, wobei lichte Höhen der Strassen, insbesondere der Notzufahrten gewährleistet sein müssen.

<sup>4</sup> Im Gestaltungsplangebiet sind ausserhalb der Mantellinien zwischen Gebäude 2 und Gebäude 3, Gebäude 4 und Gebäude 5 sowie Gebäude 5 und Gebäude 6 offene, eingeschossige Verbindungen (Passerellen, unbeheizte Aufenthaltsbereiche) zulässig. Die Verbindungen dürfen jedoch höchstens auf einem Viertel der betreffenden Fassadenlänge erstellt werden.

<sup>5</sup> Durchgänge und Durchfahrten können nur innerhalb der im Plan bezeichneten „Durchgänge“ und „Durchfahrten“ vorgesehen werden. Die Durchgänge und Durchfahrten sind für alle Verkehrsteilnehmer zugänglich. Die im Plan gezeichnete Durchfahrt am Gebäude 4 besitzt keinen Anschluss an die Neugutstrasse und stellt damit keine Ein- und Ausfahrt in das Gebiet dar.

### Art. 5 Lärmschutz

<sup>1</sup> Die Gebäude müssen geschlossene Fassaden aufweisen. Die Durchgänge und Durchfahrten der Gebäude 1, 2, 4 und 6 dürfen eine Höhe von maximal zwei Geschossen aufweisen.

<sup>2</sup> Die Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume der Gebäude 1, 2, 4 und 6 müssen vollständig lärmabgewandt angeordnet werden. Für Wohn-Essbereich sind durchgehende Grundrisse mit lärmabgewandter Lüftung zulässig. Lüftungsfenster müssen mindestens eine Fläche von 5% der Bodenfläche des betreffenden Raumes aufweisen.

<sup>3</sup> In den Erdgeschossen der Gebäude 1 und 6 sind Lüftungsfenster an den gegen die Überlandstrasse gerichteten Fassaden zulässig, sofern sie durch mindestens 1.5 m hohe schalldichte Gartenumfriedungen geschützt werden. Die Gartenumfriedung an der Westfassade des Gebäudes 1 ist für die Zulässigkeit von Lüftungsfenstern zwingend.

<sup>4</sup> In den im Plan markierten Bereich mit Nutzungseinschränkungen dürfen nur lärmunempfindliche Gewerberäume oder Nutzungen mit einer ausschliesslich kontrollierten Belüftung angeordnet werden.

<sup>5</sup> An der gegen die Eisenbahn orientierten Westfassade der Gebäude 1 und 4 sind Flügelbauwerke von mindestens 8 m Länge vorzusehen.

<sup>6</sup> Um den Lärmschutz für die Gebäude 3 und 5 zu gewährleisten, dürfen diese erst bezogen werden, wenn die Gebäude 2, 4 und 6 im Rohbau realisiert sind. Das Gebäude 1 muss innert 24 Monaten nach Bezug von Gebäude 3 im Rohbau realisiert sein.

## Art. 6 Zufahrt, Erschliessung (Wegführung, Mischverkehrsflächen)

<sup>1</sup> Die Ein- und Ausfahrten in und aus dem Gestaltungsplangebiet, die Zufahrt zur Tiefgarage sowie die Zufahrt zur Einstellhalle sind im Plan bezeichnet. Wo im Plan Mischverkehrsflächen bezeichnet sind, ist die gesamte Verkehrsfläche ohne bauliche Abtrennung für Fussgänger herzurichten. Innerhalb der Mischverkehrsflächen ist die Erstellung von Grünflächen und Spielplatzflächen möglich.

<sup>2</sup> Parkplätze können in der im Plan bezeichneten „Mischverkehrsfläche“ oberirdisch angelegt werden. Die Parkplätze stehen den Kunden von Verkaufsgeschäften oder als Besucherparkplätze zur Verfügung. Darüber hinaus können weitere Parkplätze unterirdisch oder im Gebäude integriert angeordnet werden.

<sup>3</sup> Der im Plan gezeichnete Fussweg entlang des Chriesbachs und der Glatt muss den Ausbaustandard eines Unterhaltswegs erfüllen. Der Weg ist durchgängig und notbefahrbar zu erstellen sowie dauernd zugänglich zu halten.

## Art. 7 Inkrafttreten

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