



Kanton Zürich



Stadt  
Dübendorf

## Privater ergänzender Gestaltungsplan Teilgebiet D Zwicky Areal

### Vorschriften, Stand 23.06.2015 – Öffentliche Mitwirkung

Für die Grundeigentümer:

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. .... / .....

.....

Für die Baudirektion:

.....

---

## **Vorschriften zum Gestaltungsplan Zwicky Areal Privater ergänzender Gestaltungsplan "Zwicky Areal", Teilgebiet D**

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

### **Präambel**

Im Rahmen der Umstrukturierung des Zwicky Areals werden die Voraussetzungen für eine Umnutzung und Bebauung des bisherigen Industrieareals in ein städtebaulich hochwertiges Quartier mit Mischnutzung, architektonischen Akzenten sowie öffentlichen und privaten Ausserräumen geschaffen. Die Grundeigentümerin strebt im Teilgebiet D des Planungsgebiets Zwicky Areal eine Quartierentwicklung an, die sich an den Zielsetzungen einer durchmischten Nutzungsstruktur orientiert. Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlässt die Stadt Dübendorf einen privaten Gestaltungsplan mit den nachfolgenden Bestimmungen.

### **Art. 1 Zweck**

<sup>1</sup> Das Teilgebiet D liegt auf dem Gebiet der Stadt Dübendorf. Für den Planungssperimeter wird im Rahmen des übergeordneten Gestaltungsplans Zwicky Areal ein ergänzender 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 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“ sind dem ergänzenden Gestaltungsplan übergeordnet. Soweit diese Vorschriften sowie die des übergeordneten Gestaltungsplans nichts Abweichendes regeln, gelten die kantonalen und eidgenössischen Gesetze und Verordnungen sowie die Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf.

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

<sup>4</sup> Für die Auslegung von gewissen Fragen sind das Richtprojekt, das Freiraumkonzept sowie der Erläuterungsbericht dieses Gestaltungsplans wegweisend.

### **Art. 3 Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Der Geltungsbereich umfasst den im Plan bezeichneten Bereich des Zwicky Areals, das sogenannte Teilgebiet D.

<sup>2</sup> Für diesen im Plan angegebenen Perimeter gelten die Vorschriften des ergänzenden Gestaltungsplans.

---

## Art. 4 Denkmalpflege

<sup>1</sup> Die Gebäude mit der Vers.-Nr. GVZ 19100232 (Unterhaus) und der Vers.-Nr. GVZ 19100234 (Mittelhaus) sind im Inventar der kantonalen Schutzobjekte aufgeführt.

<sup>2</sup> Das Gebäude Vers.-Nr. GVZ 19100232 (Unterhaus) ist grundsätzlich zu erhalten. Wenn das Gebäude jedoch aufgrund gravierender Mängel gemäss Zustandsanalyse nicht mehr erhalten werden kann, kann es aus dem Inventar entlassen werden. Im Falle einer Entlassung aus dem Inventar sind ein Teilabbruch sowie die Sanierung des verbleibenden Gebäudes innerhalb der „Mantellinie Unterhaus“ zulässig.

<sup>3</sup> Das Gebäude Vers.-Nr. GVZ 19100234 (Mittelhaus) ist grundsätzlich zu erhalten. Wenn das Gebäude jedoch aufgrund gravierender Mängel gemäss Zustandsanalyse nicht mehr erhalten werden kann, kann es aus dem Inventar entlassen werden. Im Falle einer Entlassung aus dem Inventar ist ein Gesamtrückbau zulässig. Das Gebäude ist dann in einer vergleichbaren städtebaulichen Funktion unter Einhaltung der Gewässerschutzlinie neu zu ersetzen und die Qualität durch einen Gestaltungsbeirat sicherzustellen.

<sup>4</sup> Werden die geschützten Gebäude nicht aus dem Inventar entlassen, so richten sich alle Renovationen, Umbauten und sonstige bauliche Massnahmen nach dem festgelegten Schutzzumfang. Sie sind im Einvernehmen mit der Denkmalpflege des Kantons Zürich zu planen und durchzuführen. Für das Gebäude Vers.-Nr. GVZ 19100234 (Mittelhaus) gilt im Bereich der Gewässerschutzlinie eine Bestandesgarantie.

## Art. 5 Stellung der Bauten

<sup>1</sup> Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten „Mantellinie Obergeschosse“ erstellt werden. Eine Ausnahme bildet das Sockelgeschoss, welches innerhalb der im Plan bezeichneten „Mantellinie Sockelgeschoss“ erstellt werden darf. Die OK Decke des Sockelgeschosses darf die Kote von 435.00 m.ü.M. nicht überragen.

<sup>2</sup> In den im Plan bezeichneten Bereichen dürfen die oberirdischen Gebäude, bedingt durch den Fassadenaufbau, die Mantellinie und damit auch den Baubereich um maximal 0.5 Meter überschreiten.

<sup>3</sup> Unterirdische Gebäudeteile dürfen nicht ausserhalb der „Mantellinie Sockelgeschoss“ erstellt werden.

<sup>4</sup> Rück- und vorspringende Fassadenteile sind zulässig. Vordächer dürfen über die Mantellinien Sockelgeschoss und Obergeschosse um bis zu 1.5 m hinausragen. Die lichten Höhen der Strasse und der Wege, insbesondere der Notzufahrten, sind dabei stets zu gewährleisten.

<sup>5</sup> Vorspringende Fassadenteile sind auf der gesamten Länge der Gewässerabstandslinie zur Glatt hin nicht zulässig.

<sup>6</sup> Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs südöstlich des Viadukts dürfen Gebäude zur Pflanzen- und Fischzucht erstellt werden, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe bei Schrägdächern 8.5 m sowie eine maximale Grundfläche von 1'300 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Die Gebäude sind in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung besonders gut zu gestalten.

---

## Art. 6 Empfindlichkeitsstufe / Lärmschutz

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplanperimeter gelten die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 und die Anforderungen gemäss Art. 30 LSV (Einhaltung der Planungswerte).

<sup>2</sup> Die Gebäude müssen geschlossene Fassaden aufweisen. Die äusseren Mantellinien der Gebäude 1, 2 und 5 entlang der Autobahnauffahrt, Überlandstrasse sowie entlang des Bahnviadukts müssen der ganzen Länge entsprechend bebaut sein. Bei der Höhe der Gebäuden 1, 2 und 5 muss eine Mindestkote von 454.5 m.ü.M eingehalten sein. Der Durchgang zwischen den Gebäuden 1 und 2 darf maximal bis auf eine Kote von 436.5 m.ü.M. offen sein.

<sup>3</sup> Lärmempfindliche Betriebsräume sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter ohne weitere Einschränkungen hinsichtlich des Lärmschutzes zugelassen.

<sup>4</sup> Die Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume müssen grundsätzlich lärmabgewandt angeordnet werden. Demzufolge sind an nachfolgend aufgeführten Fassadenbereichen keine Lüftungsfenster für lärmempfindliche Wohnräume zulässig:

- Gebäude 1: An der Südwestfassade entlang der Überlandstrasse, an der stirnseitigen Südostfassade entlang des Bahnviadukts sowie an der Nordwestfassade entlang der Autobahnauffahrt
- Gebäude 2: An der Nordwestfassade entlang der Autobahnauffahrt sowie an der Nordostfassade entlang der Glatt
- Gebäude 3: An zwei Dritteln der Nordwestfassade, gemessen ab glattseitiger Mantellinie
- Gebäude 5: An der Südostfassade entlang des Bahnviadukts

<sup>5</sup> An nachfolgend aufgeführten Fassadenbereichen sind hingegen lärmempfindliche Wohnräume zulässig, sofern sie in der vorgegebenen Richtung über einen lärmwirksamen Gebäuderücksprung oder Erker gelüftet werden können:

- Gebäude 1: an der Ostfassade im Bereich der Durchfahrt zwischen Gebäude 1 und Gebäude 5, Richtung Nordwesten
- Gebäude 3: an der Nordostfassade entlang der Glatt, Richtung Südosten
- Gebäude 5: an der Südwestfassade im Bereich der Durchfahrt zwischen Gebäude 1 und Gebäude 5 sowie an der Nordostfassade entlang der Glatt, jeweils Richtung Nordwesten

<sup>6</sup> An allen übrigen Fassadenbereichen sind keine Lärmschutzmassnahmen erforderlich. Für Wohn-Essbereiche sind auch Grundrisse mit durchgehenden Räumen und lärmabgewandter Lüftung zulässig, sofern die Grundrissgestaltung den aktuellen Vorgaben der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich entspricht.

<sup>7</sup> Aufgrund der starken Mehrfachlärmbelastung ist bei der Fassadengestaltung mit Ausnahme der Fenster auf schallharte Materialien zu verzichten.

<sup>8</sup> Um den Lärmschutz für die Gebäude 3 und 4 zu gewährleisten, dürfen diese erst bezogen werden, wenn die Gebäude 1, 2 und 5 im Rohbau realisiert sind.

---

## **Art. 7 Gewässerschutz**

Der ergänzende Gestaltungsplan richtet sich nach den Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Baubereiche des Perimeters Teilgebiet D halten die Gewässerabstandslinie gemäss GSchV ein.

## **Art. 8 Erschliessung, Parkierung und Durchwegung**

<sup>1</sup> Die Ein- und Ausfahrten in und aus dem Gestaltungsplangebiet sowie die Zufahrt zur Tiefgarage sind im Plan bezeichnet.

<sup>2</sup> Die im Plan bezeichnete Mischverkehrsfläche darf zu Zwecken der Anlieferung, Entsorgung sowie oberirdischen Parkierung genutzt werden und ist ohne bauliche Abtrennung für Fussgänger herzurichten. Die oberirdischen Parkplätze stehen der Kundschaft von Gewerbe-/ Verkaufsgeschäften oder als Besucherparkplätze an dem im Plan bezeichneten Bereich zur Verfügung. Darüber hinaus können weitere Parkplätze unterirdisch oder im Gebäude integriert angeordnet werden.

<sup>3</sup> Die gemäss übergeordnetem Gestaltungsplan bestehende Möglichkeit, unter dem Viadukt eine Fläche zur oberirdischen Parkierung herzustellen, kommt nur für Betriebsfahrzeuge für die Pflanzen- und Fischzucht zur Anwendung..

<sup>4</sup> Durchgänge und Durchfahrten dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche für „Durchgänge“ und „Durchfahrten“ vorgesehen werden. Die Durchgänge und Durchfahrten stellen die Zugänglichkeit zu den Hofbereichen der Gebäude für alle Verkehrsteilnehmenden sicher.

<sup>5</sup> Die im Plan gekennzeichnete Durchfahrt zwischen Gebäude 1 und 5 besitzt keinen Anschluss an die Überlandstrasse. Sie stellt damit keine Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge in das Teilgebiet D dar und dient ausschliesslich der Notbefahrbarkeit.

<sup>6</sup> Die im Plan bezeichneten öffentlichen und privaten Freiflächen sind in Anlehnung an das Freiraumkonzept qualitativ zu gestalten und zu bepflanzen und müssen eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen. Innerhalb der privaten Freiflächen ist die Erstellung von Grünflächen und Spielplatzflächen möglich. Die Gestaltung der öffentlichen Freiflächen ist in Abstimmung mit der Stadt zu planen.

<sup>7</sup> Die in der privaten Freifläche im Hofbereich der Gebäude anzulegenden Wege, müssen in ihrer Dimensionierung und Zugänglichkeit so gestaltet sein, dass eine Notbefahrbarkeit jederzeit gewährleistet ist.

<sup>8</sup> Der im Plan eingezeichnete Fuss- und Radweg entlang der Glatt stellt eine regionale Fusswegeverbindung sicher und entspricht den Wegeverbindungen des übergeordneten Gestaltungsplans „Zwicky Areal“. Der Weg ist dauernd öffentlich zugänglich zu halten und durchgängig zu erstellen. Er muss den Ausbaustandard eines Unterhaltswegs erfüllen und ist in seiner Dimensionierung und Zugänglichkeit so zu gestalten, dass eine Notbefahrbarkeit jederzeit gewährleistet ist.

<sup>9</sup> Die Erschliessung des Baufelds südlich des Viadukts erfolgt über den Seidenweg entlang des Teilgebiets E und die Glattbrücke unter dem Viadukt. Diese Zufahrt stellt keine Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge in das Teilgebiet D dar und darf ausschliesslich zu Zwecken der Notbefahrbarkeit und des Unterhaltes sowie zu Fuss, mit Velo und durch Betriebsfahrzeuge der Pflanzen- und Fischzucht genutzt werden.

---

## **Art. 9 Inkrafttreten**

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