



14-242 B1.3.4
Privater Gestaltungsplan Giessen (Neueingabe)
Zustimmung
Antrag und Weisung an den Gemeinderat

Ausgangslage

Der private Gestaltungsplan Giessen wurde nach der Ablehnung in der Gemeindeurnenabstimmung vom 27. November 2011 in wesentlichen inhaltlichen Punkten, die von Seiten der Gegnerschaft als Kritikpunkte angeführt wurden, angepasst und von der Grundeigentümerschaft neu eingereicht. Folgende Änderungen sind in den Vorschriften festgehalten und in einem zusätzlichen Dokument („Synopsis“) den Vorschriften der alten Fassung gegenübergestellt:

- Die maximale Höhe des Hochhauses wird auf die Kote 517 m. ü. M. reduziert. Dies ergibt eine maximale Gebäudehöhe von 85 m (alte Fassung: 114 m).
- Die Gesamtnutzfläche (GNF) wird auf 45'000 m² festgelegt (alte Fassung: 47'250 m²). Die Reduktion beträgt damit 4,8 % und ist auf die Reduktion der zulässigen Höhe des Hochhauses zurückzuführen.
- Der Wohnanteil beträgt mindestens 50 % (alte Fassung: 40 %) der GNF. Der erhöhte Wohnanteil und damit die erhöhte Belegung nachts sollen der befürchteten Verslumung rund um das Gebäude entgegen wirken.
- Die maximal zulässige Anzahl Fahrzeugabstellplätze wird analog der GNF um 4,8 % auf 468 reduziert (alte Fassung: 492).
- Die Lärmschutzvorschriften wurden wegen der Erhöhung des Wohnanteils überprüft und angepasst. Dazu wurde ein neues, separates Lärmgutachten erstellt.

Mit Beschluss vom 5. September 2013 verabschiedete der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan Giessen sowie die dazugehörige Zonenplanänderung, Kat.-Nrn. 17055, 17059 und 17060, zur öffentlichen Auflage und Anhörung sowie zur kantonalen Vorprüfung (Mitwirkungsverfahren nach §7 PBG).

Erwägungen

Die Auflagefrist erstreckte sich vom 20. September 2013 bis zum 20. November 2013. Gleichzeitig wurde die Vorlage durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich vorgeprüft.

Die Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung ergab, dass eine Genehmigung des Gestaltungsplans und der Zonenplanänderung in Aussicht gestellt werden kann. Einzelne Anpassungsanträge in den Bereichen Qualitätssicherung, Lärmschutz, Gewässerraum und Störfallvorsorge wurden gestellt, diese konnten bei der Überarbeitung berücksichtigt werden. Die Berücksichtigung der Vorschläge gemäss kantonalen Vorprüfung wird in den Kapiteln 4.1 und 4.2 des Planungsberichts näher erläutert.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung sind insgesamt 11 Stellungnahmen eingegangen. Wichtiges und in mehreren Stellungnahmen erwähntes Thema war die Anzahl der Motorfahrzeug-Abstellplätze und das dadurch erzeugte Verkehrsaufkommen. Dies hat die Verfasser des Gestal-



tungsplans dazu bewogen, nochmals eine sorgfältige Herleitung und Berechnung der Abstellplatzzahl vorzunehmen (Kapitel 4.3. des Planungsberichts). Aufgrund dieser Erwägungen hat sich der Verfasser des Gestaltungsplans dazu entschlossen, die maximal zulässige Anzahl Fahrzeugabstellplätze nochmals zu senken, von 468 auf 440 Abstellplätze (Art. 12 Abs. 3 der Vorschriften). Gegenüber der alten, abgelehnten Fassung des Gestaltungsplans entspricht dies einer Reduktion von 52 Abstellplätzen. Sämtliche Stellungnahmen und deren Beantwortung sind im „Bericht über die Einwendungen“ zusammengefasst.

Auf die Erstellung eines neuen Richtprojekts wurde verzichtet. Um einen visuell-städtebaulichen Eindruck von der reduzierten Höhe des Hochhauses zu erhalten, hat der Verfasser des Gestaltungsplans jedoch dem Planungsbericht zwei Visualisierungen hinzugefügt, die die Reduktion schematisch darstellen (Kapitel 4.4. des Planungsberichts).

Der neu eingereichte Gestaltungsplan entspricht nach wie vor der angestrebten städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklung im Gebiet Giessen, wie im Masterplan vom Juli 2002 konzeptionell festgehalten.

Der Planungsausschuss hat das Geschäft beraten, für zweckmässig befunden und zuhanden des Stadtrats verabschiedet.

Juristische Abklärungen zur Ausnutzungsübertragung und möglichen Entschädigungsfordernungen

Obwohl die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, im Bericht zur Vorprüfung vom 15. Januar 2014 die Vorlage gemäss § 5 PBG als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt, stellte sich dem Stadtrat im Rahmen der Diskussion des überarbeiteten Gestaltungsplans trotzdem die grundsätzliche Frage zur Zulässigkeit von Ausnutzungsübertragungen zwischen Grundstücken, die durch eine Strasse getrennt sind und in verschiedenen Zonen liegen. Um dies zu klären entschied er, eine externe juristische Fachperson mit einem Gutachten zu beauftragen und vergab den Auftrag an das Anwaltsbüro Baur Hürlimann AG, Rechtsanwälte, Roland Hürlimann, Zürich. Diese kamen in ihrem Gutachten vom 11. Juni 2014 zum Schluss, dass nach Regelbauweise im vorliegenden Fall eine Ausnutzungsübertragung nicht möglich sei; die im Gestaltungsplan festgesetzte Gesamtnutzfläche in Verbindung mit den festgesetzten Baufeldern gelte aber nicht als Ausnutzungsübertragung im technischen Sinn, sondern als eigenständige Festsetzung der Ausnutzung (Ersatz der Regelbauweise) und sei deshalb rechtmässig, wenn übergeordnetes Recht eingehalten werde. Ein Verstoss des Gestaltungsplans gegen übergeordnete Planung wie auch gegen übergeordnetes Recht sei betreffend die Frage der Ausnutzung nicht ersichtlich.

In einem Absatz des Kurzgutachtens empfahlen die Verfasser zu klären, ob trotz Gestaltungsplan und der Zustimmung der Grundstückeigentümerin die Umzonung des westlichen Grundstücks (Kat.-Nr. 17059, „Dreiecksparzelle“) von der Zone für öffentliche Bauten (Oe) in die Freihaltezone (F) enteignungsrechtlich relevant wäre. Der Stadtrat gab daraufhin beim gleichen Anwaltsbüro ein zweites Kurzgutachten in Auftrag, welches die Frage beantworten sollte, ob es zulässig sein könnte, dass der Grundeigentümer aufgrund der vorgesehenen Umzonung von der Zone Oe in F eine Entschädigung fordern kann und falls ja, ob es möglich wäre, mit dem Grundeigentümer eine Vereinbarung zu treffen, welche eine Entschädigungsforderung ausschliesst. Das Zusatzgutachten vom 7. Juli 2014 kommt zum Fazit, dass im vorliegenden Fall eine materielle Enteignung, die als Voraussetzung für eine Entschädigungsforderung gilt, kaum vorliegt und falls doch, dass aufgrund der Zonierung (Zone für öffentliche Bauten, für Private von geringem Wert) nur eine vergleichsweise geringe Entschädigung geschuldet sei. Zur Vermeidung dieses geringen Risikos könne aber vom Grundeigentümer eine einseitige Bestätigung verlangt werden, für den Fall der Genehmigung des Gestaltungsplans und der Zonenplanänderung auf eine Entschädigung zu verzichten. Ein Vertrag mit dem Grundeigentümer,



dass er auf eine allfällige Entschädigung verzichtet, sei hingegen unzulässig. Mit Datum vom 5. August 2014 hat der Grundeigentümer dem Stadtrat Dübendorf eine von ihm unterzeichnete Bestätigung eingereicht, die zur besseren Absicherung noch notariell beglaubigt werden soll. Der Leiter Stadtplanung wird beauftragt, die dafür notwendigen Schritte einzuleiten. Wie die vorliegende Bestätigung, basiert auch deren notarielle Beglaubigung auf der Freiwilligkeit des Grundeigentümers.

Beschluss

1. Dem Gemeinderat wird beantragt, dem privaten Gestaltungsplan Giessen, bestehend aus dem Situationsplan Massstab 1:1'000, und den zugehörigen Vorschriften, in der Fassung vom 7. März 2014, sowie der Zonenplanänderung auf Kat.-Nr. 17055, 17059 und 17060 gemäss Plan 1:2500 vom 7. März 2014, zuzustimmen.
Der Gestaltungsplan und die Zonenplanänderung bedürfen gemäss § 89 PBG der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich und treten nach der entsprechenden öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
2. Der Antrag und die Weisung zum Gemeinderatsgeschäft Nr. 17/2014 werden genehmigt und zuhanden des Gemeinderates verabschiedet.
3. Die Gebühren für die Aufwendungen und die Publikationen betragen ungeachtet des Verfahrensausganges Fr. 5'000.00. Dieser Betrag wird durch die Stabstelle Stadtplanung nach der Behandlung durch den Gemeinderat in Rechnung gestellt und ist der Stadt Dübendorf innert 30 Tage zu überweisen.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat – z. H. der KRL und des Gemeinderates
- k-Werkstatt Baumanagement AG, Angelo Labate, Gotthelfstrasse 22a, 5000 Aarau
- Marti Partner und Architekten Planer AG, Thomas Meier, Zweierstrasse 25, 8004 Zürich
- Gossweiler Ingenieure AG, Nachführung ÖREB, Thomas Hew, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Mitglieder Stadtrat (per Extranet)
- Abteilung Liegenschaften
- Abteilung Hochbau
- Abteilung Tiefbau
- Stabstelle Stadtplanung (2)
- Akten

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber