



ANTRAG

des Stadtrates vom 21. August 2014



GR Geschäft Nr. 17/2014

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Giessen und zur dazugehörigen Zonenplanänderung; Kat.-Nrn. 17055, 17059 und 17060

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 21. August 2014, gestützt Art. 29 Ziff. 4.1 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005,

b e s c h l i e s s t:

1. 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 1:2'500 vom 7. März 2014, wird zugestimmt.

Der private 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. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Vorgeschichte	2
2	Neueingabe des Gestaltungsplans.....	3
3	Verfahrensablauf, Mitwirkung	3
4	Juristische Abklärungen zur Nutzungsübertragung und möglichen Entschädigungsforderungen.	4
5	Erwägungen.....	5
6	Antrag	6
7	Aktenverzeichnis.....	8

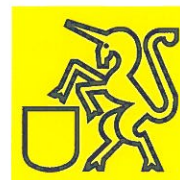
1 Vorgeschichte

Das Areal und damit der Gestaltungsplanperimeter umfasst die unüberbauten Parzellen Kat.-Nr. 17055 (Haltestelle Giessen der Glattalbahnen), Kat.-Nr. 17059 (Dreiecksparzelle westlich der Ringstrasse) sowie die Strassenparzelle Kat.-Nr. 17060. Mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 5. Dezember 2006 erwarb die k-Werkstatt Baumanagement AG die Grundstücke Kat.-Nr. 17055 und 17059 von der Schweizerischen Eidgenossenschaft und entwickelte daraufhin ein Richtprojekt, basierend auf den Grundzügen des Masterplanes Giessen (vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 168 am 15. August 2002 als behördenverbindliche Planungsgrundlage genehmigt). Die Planungsgeschichte ist in der Weisung an den Gemeinderat vom 30. September 2010 (Aktenverzeichnis) umfassend beschrieben.

Das Richtprojekt sieht vor, die Option mit der Überbauung der Dreiecksparzelle durch unterirdische Erschliessung unter der Ringstrasse fallen zu lassen. Stattdessen bleibt die Dreiecksparzelle frei von Bauten und dient als Grünraum; die bauliche Ausnutzung wird auf dem östlichen Grundstück Kat. Nr. 17055 (exklusive Freihaltezone) mittels eines Hochhauses im Kreuzungsbereich von Ring- und Überlandstrasse konzentriert, flankiert von zwei maximal rund 30 m hohen Baukörpern entlang der verkehrsreichen Staatstrassen. Östlich vom Bahntrasse ist eine Kammüberbauung mit drei über die Glattalbahnen ausragenden Baukörpern vorgesehen. Diese liegen über einem Basement mit Verkaufsnutzungen. Die Haltestelle Giessen der Glattalbahnen ist von einem grosszügigen öffentlichen Platz zwischen den Baukörpern umfasst.

Zum Erhalt einer planungsrechtlichen Grundlage zur Umsetzung des Richtprojekts ist ein durch den Gemeinderat festzusetzender Gestaltungsplan notwendig (inkl. Zonenplanänderung und Anpassung des Hochhausartikels). Dieser Gestaltungsplan wurde zusammen mit einem Umweltverträglichkeitsbericht ausgearbeitet und eingereicht. Er durchlief das ordentliche Verfahren und wurde vom Gemeinderat der Stadt Dübendorf am 4. Juli 2011 festgesetzt. Aufgrund des ergriffenen Behördenreferendums wurde der Gestaltungsplan am 27. November 2011 der Gemeindebevölkerung zur Abstimmung vorgelegt und von dieser abgelehnt. Der Gestaltungsplan sowie die geplanten Änderungen an Zonenplan und Bauordnung (Hochhausartikel) wurden somit hinfällig.

Die Anpassung des Hochhausartikels (Art. 39 der Bauordnung), der festlegt, in welchen Gebieten Hochhäuser zulässig sind, wurde kurz nach der Abstimmung aus diesem Paket herausgelöst und dem Gemeinderat in einem neuen Antrag (vom 15. Dezember 2011) nochmals vorgelegt. Der Gemeinderat hat dieser Anpassung am 1. Oktober 2012 zugestimmt. Für den Gestaltungsplan und die



Zonenplanänderung musste hingegen ein neuer Anlauf genommen werden. Nach einer längeren Bedenkzeit hat sich die Grundeigentümerschaft dazu entschlossen, den Gestaltungsplan neu einzureichen.

2 Neueingabe des Gestaltungsplans

Der neu eingegebene private Gestaltungsplan orientiert sich an der von den Stimmbürgern abgelehnten Fassung, er nimmt jedoch die wesentlichen inhaltlichen Kritikpunkte, die zur Ablehnung geführt hatten, auf und berücksichtigt sie in entsprechend angepassten Vorschriften wie folgt:

- 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 maximale Anzahl Fahrzeugabstellplätze wird analog der GNF um 4.8 % auf 468 reduziert (alte Fassung: 492). Nach der öffentlichen Auflage und Anhörung (> Kapitel 3) erfolgte gar eine weitere Reduktion auf maximal 440 Fahrzeugabstellplätze.
- Die Lärmschutzvorschriften wurden wegen der Erhöhung des Wohnanteils überprüft und angepasst. Dazu wurde ein neues, separates Lärmgutachten erstellt.

Sämtliche Änderungen an den Vorschriften sind in einem zusätzlichen Dokument („Synopsis“) den Vorschriften der alten Fassung gegenübergestellt.

Die vorgesehenen Änderungen beeinflussen die Umweltverträglichkeit positiv. Der von den kantonalen Stellen geprüfte Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 22. September 2009 musste deshalb nicht angepasst werden. Die Resultate des UVB wurden bereits in der abgelehnten Fassung des Gestaltungsplans berücksichtigt.

3 Verfahrensablauf, Mitwirkung

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). 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 kantonomer 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 Gestaltungsplans 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 und 440 Abstellplätzen (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).

4 Juristische Abklärungen zur Ausnützungsübertragung und möglichen Entschädigungsforderungen

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 Ausnützungsübertragungen 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 Ausnützungsübertragung nicht möglich sei; die im Gestaltungsplan festgesetzte Gesamtnutzfläche in Verbindung mit den festgesetzten Baufeldern gelte aber nicht als Ausnützungsübertragung im technischen Sinn, sondern als eigenständige Festsetzung der Ausnützung (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 Ausnützung 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 eine von ihm unterzeichnete Bestätigung der Stadt Dübendorf eingereicht.



5 Erwägungen

Die an der Strassenkreuzung Ring-/Überlandstrasse anzustrebende städtebauliche Entwicklung ist im Masterplan Giessen vom Juli 2002 konzeptionell definiert worden. Die grundsätzliche Zielsetzung des Masterplanes - städtebaulicher Akzent (Hochhaus) an der Kreuzung Überlandstrasse/Ringstrasse, öffentlicher Platz an der Glattalbahnhaltestelle und Freihaltung der Dreiecksparzelle - wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Giessen umgesetzt. Da der Stadtrat weiterhin von der Richtigkeit der anzustrebenden Entwicklung dieses Gebiets überzeugt ist, war er auch bereit, eine Neuauflage des Gestaltungsplans Giessen zu unterstützen, der sich an der abgelehnten Fassung orientiert, die wichtigsten Kritikpunkte jedoch aufnimmt und berücksichtigt. Die wesentlichen Inhalte und Merkmale des Gestaltungsplans Giessen seien an dieser Stelle nochmals erwähnt:

- *Hochhaus als Landmarke direkt an der Kreuzung Überlandstrasse – Ringstrasse:*
Das Hochhaus gibt der Haltestelle Giessen Identität und dient als Orientierungspunkt. Da die Höhe von 114 Metern als zu hoch kritisiert wurde, ist nun eine maximale Bauhöhe von 85 Metern vorgesehen.
- *Randbebauung entlang Überlandstrasse und Ringstrasse:*
Schützt das dahinter liegende Areal (Platz, Kammüberbauung) sowie das angrenzende Wohngebiet vor Verkehrslärm.
- *Verträgliche Dichte*
Bezogen auf die heutige Bauzonenfläche im Gestaltungsplanperimeter von etwa 31'900 m² resultiert mit dem Gestaltungsplan eine Ausnutzungsziffer von 1.41, welche somit ziemlich genau derjenigen der benachbarten Sonderbauvorschriften Giessen entspricht. Rechnet man die Dreiecksparzelle Kat-Nr. 17059, die in Freihaltezone umgezont wird und frei von Bauten bleibt, heraus, resultiert bezogen auf die Bauzonenfläche auf Kat-Nr. 17055 (ca. 21'700 m²) eine Ausnutzungsziffer von 2.07. Diese Ausnutzungsdichte, die auch im Gebiet Hochbord (BMZ 7m³/m²) vielerorts erreicht werden dürfte, ist bei der vorhandenen hervorragenden Verkehrserschliessung zweckmässig und zentrumsgerichtet.
- *Nutzungsdurchmischung mit Wohnen, Einkauf und Dienstleistung:*
Voraussetzung für ein belebtes Quartierzentrum. Als Rahmen für eine ausgewogene Mischung wurde der minimale Wohnanteil neu auf 50 % der Gesamtnutzung festgelegt. Die übrigen Flächen dienen Büro- und Verkaufsnutzungen, wobei Verkaufsnutzungen nur bis zu einer Gesamtnutzfläche von 4'980 m² zulässig sind, um kein übermässiges Verkehrsaufkommen zu generieren.
- *Dichtes Langsamverkehrsnetz:*
Die gute Zugänglichkeit von allen Seiten steigert die Attraktivität der Glattalbahnhaltestelle. Mit dem Glattuferweg führt eine Verbindung zum Naherholungsgebiet und zum Stadtzentrum direkt am Areal vorbei.
- *Aussenraum:*
Auf der Dreiecksparzelle wird ein attraktiver, öffentlich zugänglicher Grünraum gestaltet, geschützt durch einen bepflanzten Erdwall als Lärmschutz. Der heutige Zugang zum Grünraum wird mittels zwei Massnahmen – eine Passarelle über die Ringstrasse (im Gestaltungsplan verbindlich geregelt) und eine neue geplante Fussgängerbrücke über die Glatt in den Grünraum (im Situationsplan ersichtlich) – markant verbessert. Die Glattalbahn-Haltestelle liegt mitten auf einem urbanen Platz mit städtischen Nutzungen. Das bestehende – in den letzten Jahren vernachlässigte – Naturschutzobjekt an der Glatt wird zu einem interessanten Auenwäldchen aufgewertet.
- *Erschliessung/Parkierung:*
Das Potential der Glattalbahn wird voll ausgeschöpft. Die Zufahrt zur unterirdischen Garage erfolgt über die Giessenstrasse. Die Anzahl Fahrzeugabstellplätze wird gemäss der Kantonalen



Wegleitung, ÖV-Güteklasse B, festgelegt. Gegenüber der abgelehnten Vorlage wurde die Anzahl Fahrzeugabstellplätze nochmals um über 10% gesenkt (von max. 492 auf max. 440).

- *Energie*

Die Überbauung hat dem Minergie-P-Standard zu entsprechen und erfüllt damit höchste Qualitätsansprüche bezüglich Energieeffizienz. Geprüft wird zudem die Einbindung in einen neuen Wärmenetzverbund im Gebiet Giessen, der von der Glattwerk AG entwickelt wird.

6 Antrag

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dem Gestaltungsplan Giessen auf dem zentralen, hervorragend erschlossenen Giessen-Areal die Grundlage für eine dichte, urbane Überbauung mit hoher Siedlungsqualität und einer vielfältigen Nutzungsstruktur geschaffen werden kann. Der vorliegende Gestaltungsplan ist die Grundlage für eine Überbauung, die die höchsten energetischen, architektonischen und städtebaulichen Ansprüche zu erfüllen vermag. Zudem werden mit der Aufwertung des Naturschutzobjekts an der Glatt sowie der ganzen Dreiecksparzelle wichtige naturnahe Freiräume im dichten Siedlungsgebiet geschaffen.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dem privaten Gestaltungsplan Giessen und der dazugehörigen Zonenplanänderung zuzustimmen.

Dübendorf, 21. August 2014

Stadtrat Dübendorf



Lothar Ziörjen
Stadtpräsident



Martin Kunz
Stadtschreiber



GR Geschäft Nr. 17/2014

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Giessen und zur dazugehörigen Zonenplanänderung; Kat.-Nrn. 17055, 17059 und 17060

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte

Reto Heeb
Präsident

Beatrix Peterhans
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Patrick Schnider
Präsident

Beatrix Peterhans
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



7 Aktenverzeichnis

GR Geschäft Nr. 17/2014

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Giessen und zur dazugehörigen Zonenplanänderung; Kat.-Nrn. 17055, 17059 und 17060

1. Beschlussdokumente
 - Weisung vom 21. August 2014
 - Stadtratsbeschluss Nr. 14-242 vom 21. August 2014
2. Unterlagen Gestaltungsplan
 - Situationsplan Mst. 1:1'000 vom 7. März 2014
 - Vorschriften vom 7. März 2014
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 7. März 2014
 - Bericht über die Einwendungen vom 7. März 2014
 - Synopse vom 7. März 2014
 - Lärmgutachten Michael Wichser+Partner AG, Dübendorf, vom 27. Juni 2013
 - Zonenplanänderung Mst. 1:2'500 vom 7. März 2014
3. Einwendungen und Stellungnahmen (öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung)
 - Stellungnahme der Gemeinde Wallisellen
 - Stellungnahme der ZPG
 - Stellungnahme der Gemeinde Fällanden
 - Stellungnahme der Gemeinde Dietlikon
 - Stellungnahme der Gemeinde Schwerzenbach
 - Stellungnahme der Gemeinde Volketswil
 - Stellungnahme der GEU/glp Dübendorf
 - Stellungnahme der AMAG Automobil- und Motoren AG
 - Stellungnahme der BDP Dübendorf
 - Stellungnahme der Givaudan AG
 - Stellungnahme der VBG
 - Vorprüfungsbericht ARE Kanton Zürich
4. GP Giessen, abgelehnte Fassung
 - Antrag/Weisung an den Gemeinderat vom 30. September 2010
 - Protokollauszug GR-Sitzung vom 4. Juli 2011, Traktandum 9, GP Giessen
5. Zusammenstellung von weiteren Akten
 - Kurzgutachten für die Stadt Dübendorf in Sachen Gestaltungsplan Giessen, Baur Hürlimann Rechtsanwälte, 11. Juni 2014
 - Zusatzgutachten zum Kurzgutachten für die Stadt Dübendorf in Sachen Gestaltungsplan Giessen, Baur Hürlimann Rechtsanwälte, 7. Juli 2014
 - Unterzeichnete Bestätigung des Grundeigentümers mit Datum vom 5. August 2014
 - Masterplan Giessen, Juli 2002
 - Expertise zur sozialen Nachhaltigkeit, Roland W. Scholz, 5. September 2007