



Referenz-Nr.: ARE 15-0683

Kontakt: Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 48, www.are.zh.ch

Privater Gestaltungsplan «Giessen» und Zonenplanänderung – Genehmigung

Stadt **Dübendorf**

Lage Grundstücke Kat.-Nrn. 17059 und 17055 angrenzend an die Überland- sowie die Ringstrasse und den Fluss Glatt

- Massgebende - Situationsplan M 1:1'000 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 7. März 2014
Unterlagen - Zonenplanänderung M 1:2'500 vom 7. März 2014
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 7. März 2014

Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeinderat Dübendorf stimmte mit Beschluss vom 2. Februar 2015 dem privaten Gestaltungsplan «Giessen» sowie der dazugehörenden Zonenplanänderung zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 12. März 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. April 2015 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit dem privaten Gestaltungsplan «Giessen» sollen basierend auf einem Richtprojekt die Voraussetzungen für eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige Überbauung des Areals «Giessen», einschliesslich eines Hochhauses, geschaffen werden. Dazu gehört auch die Anpassung des Zonenplanes im betroffenen Gebiet.

Einer ersten Fassung des Gestaltungsplanes hatte der Gemeinderat der Stadt Dübendorf bereits am 4. Juli 2011 zugestimmt. Dagegen wurde ein Referendum ergriffen, was zu einer nachträglichen Ablehnung, vor allem aufgrund des sehr hohen Hochhauses und des niedrigen Wohnanteiles, an der Volksabstimmung vom 27. November 2011 führte. In der vorliegenden neuen Fassung wurde der Wohnanteil von 40% auf 50% erhöht und die Höhe des Hochhauses von 114 m auf 85 m reduziert. Zugleich wurde die Gesamtnutzfläche auf 45'000 m² und die Anzahl der Parkplätze auf 468 reduziert. Aufgrund dieser Anpassungen konnte auf eine erneute Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Mit der Zonenplanänderung soll die im Dreieck Überlandstrasse – Ringstrasse – Glatt liegende Zone für öffentliche Bauten (Oe) neu als Freihaltezone F festgesetzt werden. Die östlich in das Gestaltungsplangebiet ragende Wohnzone W4 wird innerhalb des Geltungsbereiches neu der angrenzenden Zentrumzone Z3 zugeschlagen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Der Perimeter wird durch die Ringstrasse sowie das Trassee der Glatttalbahn in drei Gebiete getrennt. Das westliche Gebiet zwischen Glatt, Überlandstrasse und Ringstrasse soll zukünftig als öffentlicher Grünraum dienen. Im mittleren Areal zwischen Ringstrasse, Überlandstrasse und dem Trassee der Glatttalbahn kommen ein öffentlich zugänglicher Platz sowie die eigentliche Überbauung zu liegen. Letztere weist an der Kreuzung Überlandstrasse – Ringstrasse ein Hochhaus auf, welches nicht nur den Perimeter sondern auch die unmittelbare Umgebung zukünftig prägen wird. Östlich des Trassees der Glatttalbahn schliesst eine kammartige Überbauung sowie ein Naturschutzgebiet entlang der Glatt den Perimeter ab.

Der private Gestaltungsplan «Giessen» weist ein hohes städtebauliches und aussenräumliches Potential an einer verkehrstechnisch gut erschlossenen Lage auf und leistet einen wichtigen Beitrag zur inneren Verdichtung entlang der Glattalbahn sowie in einem kantonalen Zentrumsgebiet.

Wesentliche Festlegun-
gen und Vorschriften

Im Situationsplan wird das Richtprojekt sehr präzise umgesetzt, ohne dass der Anordnungsspielraum beeinträchtigt wird. Die Lage des Hochhauses sowie der anderen Bauten und die Nutzung der Aussenräume inkl. Wegverbindungen sind klar ersichtlich. In den Vorschriften werden hauptsächlich Aussagen zur Überbauung inkl. Nutzung, zur Erschliessung, zum Aussenraum und zum Lärmschutz gemacht.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 15. Januar 2014 gestellten Anträgen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Giessen», welchem der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 2. Februar 2015 zugestimmt hat, wird genehmigt.



- II. Die Zonenplanänderung, die der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 2. Februar 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- III. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 588.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv VI auferlegt.
- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- V. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen
- Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- VI. Mitteilung an
- ✓ - Stadt Dübendorf (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle)
 - k-werkstatt, Angelo Labate, Gotthelfstrasse 22a, 5000 Aarau (Rechnungsadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug: