



Stadt Dübendorf

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Giessen

Bericht über die Einwendungen
Stand 7. März 2014

Öffentliche Auflage: vom 20. September bis 20. November 2013

Von Stadtrat verabschiedet am:



Marti Partner Architekten und Planer AG, Zürich + Lenzburg

Eingabe	Ergebnis Anhörung	Stellungnahme
Zürcher Planungsgruppe Glattal	Das Gesamtkonzept ist zentrumsgebietsgerecht. 1 Richtprojekt ergänzen 2 Güteklasse B festlegen	X
Gemeinderat Fällanden	Zustimmende Kenntnisnahme	-
Gemeinderat Dietlikon	Grundsätzliche Zustimmung Auswirkungen Mehrverkehr aufzeigen	X
Gemeinderat Schwerzenbach	Keine negativen Einflüsse	-
Gemeinderat Volketswil	Kein Einwand	-
Gemeinderat Wallisellen	Kein Einwand	-
BDP Dübendorf	Keine Änderungen/Bemerkungen	-
Marcel Drescher + Thomas Maier Gemeinderäte GEU / glp Dübendorf	Einer Zustimmung steht wenig im Wege. Anträge: 1 Zugang und Verbindung mit den umliegenden Grünräumen verstärken 2 Die Erstellung der Passarelle zum Park darf nicht Aufgabe der Stadt Dübendorf werden. 3 Parkplatzzahl tiefer ansetzen (Güteklasse A) 4 Der Gebäudekomplex muss den Minergie P-Standard erreichen.	X
VBG Verkehrsbetriebe Glattal AG	Empfehlungen im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren	X
AMAG Automobil- und Motoren AG vertr. durch Advokaturburau Kleb Harburger, Wollerau	Anträge: 1 Gesamtnutzfläche reduzieren 2 Verkaufsnutzungen deutlich mehr beschränken 3 Gestaltungsplanfestsetzungen an Erschliessungsvereinbarung vom 6. 2. 2003 anpassen	X
Givaudan Schweiz AG, Dübendorf	Anträge: 1 Ablehnung bzw. Gestaltungsplan so überarbeiten, dass die Erschliessungsvereinbarung nicht verletzt wird 2 Überarbeitung bezüglich Grundwasserschutz 3 Die Stadt Dübendorf soll vor der Genehmigung des Gestaltungsplanes Richtlinien für die Beurteilung von Hochhausprojekten erarbeiten.	X

Zürcher Planungsgruppe Glattal
Schreiben vom 25. September 2013

Begehren

1 Die ZPG nimmt die überarbeiteten Lärmschutzbestimmungen zur Kenntnis. Weil das Richtprojekt nicht an die Änderungen im Gestaltungsplan angepasst wurden, ist nicht ersichtlich, wie gross der Anordnungs- und Gestaltungsspielraum für den erhöhten Mindestwohnanteil ist bzw. wie die verlangte besonders gute Gesamtwirkung in den Wohnbaubereichen erreichbar ist. Es wird empfohlen, das Richtprojekt hinsichtlich dieser Anforderung zu ergänzen.

2 Die ZPG beantragt, die zulässige Anzahl Parkplätze für alle Nutzungen (inkl. Wohnungen) nach Massgabe der kantonalen Wegleitung für die Güteklasse B festzulegen.

Stellungnahme

1 Von Seite der Stadt Dübendorf wurde verlangt, dass für den verlangten höheren Wohnanteil ein Lärmschutznachweis zu erbringen ist. Das Lärmgutachten zeigt, dass das Projekt „Giessen West“ bewilligungsfähig ist. Bis zu einer in den Vorschriften definierten Höhe sind die Wohnungen durchgehend so zu organisieren, dass sie Fenster aufweisen, die auf der strassenabgewandten Seite geöffnet werden können. Da das Bauvorhaben gegenüber der ablehnten Vorlage reduziert wird, hat der Stadtrat zugestimmt, dass das Richtprojekt nicht angepasst werden muss. Der Nachweis der Einhaltung der Lärmgrenzwerte hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

2 Das Begehren ist bereits erfüllt.

Gemäss Art. 12 Abs. 2 SNV werden der Mindestbedarf und die zulässige Höchstzahl an Fahrzeugabstellplätzen für Beschäftigte, Bewohner und Kunden resp. Besucher aufgrund der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze Dübendorf (Güteklasse B) ermittelt.

Im Umweltverträglichkeitsbericht vom 22. September 2009 zum Gestaltungsplan Giessen ist die Parkplatzberechnung nach kommunaler Verordnung und kantonalen Wegleitung abgebildet, jeweils auf der Basis der Güteklasse B. Die Berechnung mit der reduzierten Gesamtnutzfläche der jetzigen Gestaltungsplanvorlage ist im Planungsbericht ersichtlich.

Gemeinderat Dietlikon

Schreiben vom 22 Oktober 2013

Begehren

Basierend auf dem maximal zulässigen Nutzungsmass ist für die Nutzung im Geltungsbereich des Gestaltungsplans von maximal 468 Abstellplätzen auszugehen. Wie schon in der Stellungnahme vom 15. Dezember 2009 festgehalten, bestehen Zweifel darüber, ob das übergeordnete Verkehrsnetz den zu erwartenden Mehrverkehr aufnehmen kann. Die Auswirkungen des zu erwartenden Mehrverkehrs auf den übergeordneten Verkehrsträgern (z.B. Neue Winterthurerstrasse, Hof-Kreuzung) sind deshalb zu überprüfen.

Stellungnahme

Die Auswirkungen des erwarteten Mehrverkehrs auf das übergeordnete Strassennetz sind im Umweltverträglichkeitsbericht vom 22. September 2009 untersucht worden. Die detaillierte vom Kanton überprüfte Untersuchung ergab, dass die künftigen Verkehrsmengen verarbeitet werden können (vgl. Kap. 4 Verkehr und Anhänge).

Wegen der sehr guten ÖV-Güteklasse B bestehen folgende einengende Gestaltungsplanvorschriften:

Art. 12 Abs. 2: keine Erhöhung über die Bedarfswerte für Beschäftigte, Kunden bzw. Besucher gemäss Wegleitung der Baudirektion des Kantons Zürich, Oktober 1997.

Art. 12 Abs. 3: Festlegung einer maximalen Anzahl Fahrzeugabstellplätze

Vorgesehene Reduktion gegenüber dem Gestaltungsplan 2009:

Alter Gestaltungsplan 2009: 492 Plätze

Entwurf 7. März 2014: 440 Plätze, Reduktion 10.6%, Erläuterungen vgl. Planungsbericht

Art. 12 Abs. 4 SNV: lenkungswirksame Gebührenpflicht ab der 1. Minute.

Die Stadt Dübendorf erhält damit ein wirksames Instrument zur Reduktion des motorisierten Einkaufsverkehrs, wenn wider Erwarten Verkehrsprobleme entstehen sollten.

Marcel Drescher + Thomas Maier, Gemeinderäte
Gruppe Energie und Umwelt/ glp Dübendorf
Schreiben vom 16. November 2013

Begehren

1 Der Zugang zum Dreieckgrundstück und die Verbindung mit den umliegenden Grünräumen ist zu verstärken. Ohne weitere Massnahmen ist die Gefahr weiterhin sehr hoch, dass das Dreieckgrundstück trotz Umzonung äusserst unattraktiv wird. Die Gründe liegen hauptsächlich darin, dass das Grundstück ausser auf Seite Glatt umgeben von breiten Strassen mit massivem Verkehrsaufkommen ist. Auch für den Naturschutz ist es äusserst schwierig dort erfolgreich Naturräume zu schaffen.

2 Die Erstellung der Passarelle zum Park darf nicht Aufgabe der Stadt Dübendorf werden.

3 Das Gebiet ist der ÖV-Güteklasse A zuzuteilen, resp. die Anzahl PP gemäss Güteklasse A zu berechnen. Der Gestaltungsplan nimmt zwar auch hier eine Kritik auf und reduziert die Anzahl Parkplätze geringfügig. Es ist aber weiterhin so, dass die Berechnung aufgrund der Güteklasse B die zentrale Lage zu wenig berücksichtigt. Ausserdem ist weiter eine Tramverlängerung zum Bahnhof Dübendorf in Planung. Gerade auch wegen der hohen Dichte und aufgrund der Unerschliessbarkeit des Grundstücks 17095 müsste die Parkplatzzahl markant tiefer angesetzt werden.

4 Mit der starken Verdichtung ist auch bezüglich Energieversorgung eine möglichst hohe Qualität sicher zu stellen. Dazu gehört, dass der Gebäudekomplex den Minergie P-Standard erreicht.

Stellungnahme

1 Das Anliegen der Begehrensteller wird erfüllt. Der heutige Zugang zum dreieckförmigen Grünraum soll über zwei Massnahmen sehr markant verbessert werden:

- Fussgängerverbindung vom Platz bei der Glattalbahnhaltestelle Giessen durch das Baufeld Ringstrasse (Passage) und eine Passarelle über die Ringstrasse mitten in den Grünraum; im Gestaltungsplan verbindlich geregelt (vgl. Situationsplan).
- Fussgängerverbindung vom Quartier Hochbord über die geplante Glattbrücke in den Grünraum (Orientierungsinhalt, vgl. Situationsplan). Im rechtskräftigen Quartierplan Hochbord wurde – in der Absicht der Erstellung dieser Brücke – eine Wegverbindung vorgesehen und die Grundeigentümer mussten das entsprechende Land der Stadt abtreten.

2 Dieses berechtigte Anliegen soll wie folgt in Art. 14 Abs. 3 „Überführung Ringstrasse“ der Gestaltungsplanvorschriften verankert werden: *Erstellung und Unterhalt sind Sache der jeweiligen Grundeigentümer*. Im Baubewilligungsverfahren ist dafür zu sorgen, dass die entsprechenden Einträge im Grundbuch vorgenommen werden.

3 Die Bestimmung der ÖV-Güteklasse und die davon abgeleitete minimale und maximale Parkplatzzahl werden gemäss übergeordnetem Recht bestimmt (vgl. auch Planungsbericht).

4 Der sehr strenge Minergie P-Standard ist vorgeschrieben (vgl. Art. 17 SNV).

VBG Verkehrsbetriebe Glattal AG
Schreiben vom 20. November 2013

Begehren

Die VBG kommen zum Schluss, dass am ursprünglichen Projekt nichts geändert wurde mit Relevanz zu den Interessengebieten der Glattalbahnhof. In der Stellungnahme werden detaillierte Empfehlungen im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren abgegeben, zu

- Betriebssicherheit der Glattalbahnhof in der Bau und Betriebsphase;
 - Lichtraumprofil und Fahrleitung Glattalbahnhof;
 - Statik;
 - Erweiterung Glattalbahnhof PLUS;
 - Zugang zur Haltestelle;
 - Bushaltestellen im Umkreis;
 - Gestaltung Platzmöblierung;
 - formelle Aspekte (teilweise nicht einheitliche Terminologie; Aktualisierung)
-

Stellungnahme

Die Stellungnahme der VBG ist beim Baubewilligungsverfahren zu beachten.

In der jetzigen Gestaltungsplanung wurde stufengerecht folgendes festgelegt:

- Freihaltung Trasse und Lichtraumprofil der Glattalbahnhof (vgl. insbes. Situationsplan); Von Seite VBG wird bestätigt, dass das Lichtraumprofil eingehalten wird.
- Zugang zur Haltestelle: geregelt in Art. 4 Abs. 5 SNV (stufenfreie Erreichbarkeit)
- Die Haltestelle Giessen ist in die Gestaltung des allgemein zugänglichen Platzes zu integrieren. Art. 13 SNV
- Koordinationspflicht mit Glattalbahnhof; Art. 6 Abs. 1 SNV
- Freihaltung Trasse Glattalbahnhof; Art. 6 Abs. 2 SNV
- Bauliche Trennung Bauten Glattalbahnhof und Überbauung; Art. 6 Abs. 3 SNV

Formelles:

Die Anregung, immer den Begriff „Glattalbahnhof-Haltestelle“ zu verwenden, wird berücksichtigt. Der Planungsbericht enthält die zwei Teile „Abgelehnte Vorlage“ und „Änderungen“. Diese Gliederung wird beibehalten, im Wissen dass der Teil „abgelehnte Vorlage“ bereits teilweise veraltet ist (z.B. bezüglich der Beschreibung des Busnetzes im Nahbereich).

AMAG Automobil- und Motoren AG, Zürich
vertreten durch: Advokaturbüro Kleb Harburger, Wollerau
Schreiben vom 18. November 2013

Begehren

1 Die bauliche Ausnutzung vom max. 45'000 m² Gesamtnutzfläche GNF gemäss Art. 39b der Bauordnung (Art. 4 Abs. 2 GPV) sei zu reduzieren. Die Nutzungssteigerung gegenüber der Grundnutzung von knapp 50% wird als zu gross erachtet.

2 Verkaufsnutzungen (Art. 4 Abs. 4 GPV) seien auf eine Gesamtnutzfläche GNF von maximal 2000 m² zu beschränken. Ein Zentrum mit zulässigen 5000 m² Einkaufsflächen lockt Verkehr an, den die Giessenstrasse zumindest in den Spitzenzeiten bei weitem nicht zu bewältigen vermag.

3 Die Gestaltungsplanfestsetzungen seien insofern anzupassen, als sie nicht der Erschliessungsvereinbarung vom 6. Februar 2003 zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft als damalige Eigentümerin der Baugrundstücke, der Givaudan Schweiz AG und der Stadt Dübendorf entsprechen.

Stellungnahme

1 Die Bestimmung der zulässigen Gesamtnutzfläche wurde von Seite der Stadt Dübendorf und von den kantonalen Amtsstellen am vorliegenden Ort als zweckmässig beurteilt (Herleitung vgl. auch Planungsbericht). Die Bauten werden bei der Glattalbahn-Haltestelle konzentriert, was übergeordneten raumplanerischen Grundsätzen entspricht. Dafür wird der zum Bauvorhaben zugehörige dreieckförmige Grünraum längs der Glatt von Bauten freigehalten. Er dient dem ökologischen Ausgleich und der Erholung. Dieser Grünraum wurde in einem parallelen Verfahren zum Gestaltungsplan in die Freihaltezone umgezont und damit langfristig gesichert.

Die neue Gesamtnutzfläche wurde gegenüber der abgelehnten Eingabe von 47250 m² auf 45000 m² reduziert.

2 Ein wichtiges Ziel der Planung ist, den allgemein zugänglichen Platz bei der Glattalbahn-Haltestelle beleben zu können. Deshalb wurde verlangt, dass die Erdgeschosse der Baufelder Ringstrasse, Hochhaus und Überlandstrasse mit Verkaufsnutzungen zu belegen sind. Die Grundfläche der Bauvorhaben in diesen Baufeldern entspricht ca. 5000 m² (200 m x 25 m). Wegen der sehr guten ÖV-Gütekategorie B bestehen folgende einengende Gestaltungsplanvorschriften für Kunden- und Besucherparkplätze: Art. 12 Abs. 2 SNV: keine Erhöhung über die Bedarfswerte gemäss Wegleitung der Baudirektion des Kantons Zürich, Oktober 1997. Art. 12 Abs. 4 SNV: lenkungswirksame Gebührenpflicht ab der 1. Minute. Die Stadt Dübendorf erhält damit ein wirksames Instrument zur Reduktion des motorisierten Einkaufsverkehrs, wenn die Giessenstrasse wider Erwarten zu sehr belastet werden sollte.

3 Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes für den motorisierten Verkehr ist nur über die Giessenstrasse möglich. Die Schnittstelle Gestaltungsplanperimeter / Giessenstrasse bei der Fussgängerverbindung Glattuferweg/Überlandstrasse ist sauber definiert. Die im Situationsplan lediglich schematisch eingezeichnete Zufahrt ist nur an dieser Stelle am Strassenende möglich (in Form einer Rampe, da das Glattalbahntrasse unterquert werden muss). Die Einhaltung der Erschliessungsvereinbarung ist Sache der Beteiligten und nicht Gegenstand der Gestaltungsplanfestsetzungen.

Givaudan Schweiz AG, Dübendorf
Schreiben vom 19. November 2013

Begehren

Der Gestaltungsplan Giessen 2013 sei so anzupassen, dass die Erschliessungsvereinbarung zur Giessentrasse sowie die zwingenden Vorschriften namentlich zur Grundwasserschutz, zum Ausnützungsbonus und zum Bau von Hochhäusern vollständig eingehalten werden, respektive sei die Erschliessungsvereinbarung im Einvernehmen mit den Vertragspartnern entsprechend zu überarbeiten. Die Anträge können wie folgt zusammengefasst werden:

- 1 Ablehnung bzw. Gestaltungsplan so überarbeiten, dass die Erschliessungsvereinbarung nicht verletzt wird. Der Kostenteiler ist an die erhöhte Verkehrsmenge im Gestaltungsplangebiet anzupassen.
- 2 Überarbeitung bezüglich Grundwasserschutz
- 3 Die Stadt Dübendorf soll vor der Genehmigung des Gestaltungsplanes Richtlinien für die Beurteilung von Hochhausprojekten erarbeiten.

Detaillierte Begründungen vgl. Schreiben vom 19. November 2013

Stellungnahme

1 Der Antrag zielt in die gleiche Richtung wie derjenige der AMAG. Stellungnahme vgl. Bericht zum Begehren AMAG.

2 Die tiefste Fundationskote ist in Art. 7 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften verbindlich geregelt. Die kantonale Prüfung durch die Fachstellen ergab, dass die gesetzlichen Anforderungen an den Grundwasserschutz eingehalten werden.

3 Die gewählte Lage des Hochhauses an der Strassenkreuzung ergibt sich aus der städtebaulichen Situation. Gemäss Art. 9 SNV ist bei der Beurteilung des Hochhauses folgendes zu beachten: Neben der architektonischen Einordnung ins Nahumfeld, insbesondere in das Basement und den allgemein zugänglichen Platz bei der Haltestelle Giessen, ist die Gesamtkomposition, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung auf die Fernwirkung hin auszugestalten. Im Baubewilligungsverfahren für das Hochhaus ist aufzuzeigen, wie die restliche zulässige Baumasse auf die übrigen Baufelder verteilt wird. Gemäss Art. 11 SNV sind Reklamen als Teil der Architektur aufzufassen und müssen insbesondere auf das Gesamtkonzept des Hochhauses abgestimmt sein.

Die Vorschriften wiedergeben stufengerecht die in Richtlinien üblichen Gestaltungsanforderungen in verbindlicher Weise. Der Stadtrat kann im Baubewilligungsverfahren gestützt auf diese Vorschriften und das übergeordnete Baurecht die entsprechende Gestaltungsqualität einfordern und Fachpersonen beiziehen.
