

15-216 B1.3.4
Privater ergänzender Gestaltungsplan Teilgebiet D Zwicky-Areal, Dübendorf
Öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung
Verabschiedung

Ausgangslage

Mit Verfügung Nr. ARE/8/2012 vom 13. Januar 2012 wurde die Revision des privaten Gestaltungsplans „Zwicky-Areal“, dem die Gemeindeversammlung Wallisellen sowie der Gemeinderat der Stadt Dübendorf zugestimmt haben, von der Baudirektion genehmigt.

Gemäss Artikel 2 des revidierten Gestaltungsplans „Zwicky-Areal“ ist für die auf Dübendorfer Stadtgebiet gelegenen Teilgebiete D und E jeweils ein ergänzender Gestaltungsplan notwendig. Dieser ist im Rahmen der Bestimmungen des übergeordneten Gestaltungsplans aufzustellen und soll die Stellung der Bauten, die Erschliessung und Parkierung sowie die Massnahmen zum Lärmschutz aufzeigen. Im Teilgebiet D kommt zusätzlich noch die Regelung des Umgangs mit den beiden im Inventar der kantonalen Schutzobjekte aufgeführten Bestandsgebäuden (Unter- und Mittelhaus) hinzu.

Für das Teilgebiet E wurde ein ergänzender Gestaltungsplan bereits aufgestellt und am 18. März 2013 von der Baudirektion genehmigt, weshalb nun die Bauten auf Teilgebiet E errichtet werden. Das rund 24'767 m² grosse Teilgebiet D - im Norden durch die Glatt, im Osten durch das SBB Viadukt, im Süden durch die Überlandstrasse und im Westen durch die Autobahn begrenzt - soll nun als eines der letzten Baufelder des ehemaligen Industrieareals ebenfalls entwickelt werden. Das Teilgebiet D war bis anhin mit verschiedenen Wohnhäusern bebaut, die bereits abgebrochen wurden. Heute erhalten sind noch das Unter- und Mittelhaus sowie das Pumphaus nahe der Überlandstrasse.

Die Zielsetzung für das Gebiet sieht vor, eine Wohnüberbauung mit einem Teil Gewerbenutzung zu realisieren. Die einzelnen Gebäude werden mit einer unterschiedlichen Anzahl von Geschossen umgesetzt, die bis max. 7 Geschosse reichen. Die Wohnhäuser werden auf einer gemeinsamen, eingeschossigen Tiefgarage im Sockelgeschoss errichtet und stellen rund 200 Wohneinheiten bereit.

Erwägungen

Die Regelung der Stellung der Bauten erfolgt nach dem städtebaulichen Konzept resp. der Überbauungsstruktur, welche zudem auf die hohen Lärmimmissionen, denen das Gebiet ausgesetzt ist, reagiert. Gegen Osten, Süden und Westen bilden drei hohe längliche Wohnbauten einen u-förmigen Lärmriegel. Die zwei Wohnbauten im Innenhof sind rechtwinklig zur Glatt orientiert und öffnen somit den Innenhof Richtung Glatt. In den aussenliegenden Erdgeschossen sind Gewerberäume vorgesehen. Im Lärmriegel gegen Süden wird ein Bürogeschoss integriert. In den oberen Geschossen der Siedlung befinden sich die Wohnungen. Die Wohnungen erhalten innenhofseitige, lärmabgewandte und glattorientierte Aussenräume in Form von Balkonen und Loggien. Mit der Architektur der neuen Gebäude entstehen verschiedene Freiräume im Areal, die mit dem öffentlichen Freiraum entlang der Glatt (Uferpromenade) verbunden werden.

Der gemäss übergeordnetem Gestaltungsplan definierte Baubereich südöstlich des Viadukts erscheint gegenüber anderen Baubereichen des Areals als „Restfläche“, die aufgrund ihrer Grösse und des Zuschnitts nur schwer nutz- und bebaubar ist. Um jedoch trotzdem eine sinnvolle Nutzweise für diesen Baubereich zu ermöglichen, sieht die Zwicky & Co. AG vor, eine Urban Farm Anlage zu realisieren. Diese soll als rein landwirtschaftliche Produktionsanlage erstellt werden und soll unter anderem auch dazu dienen, den südöstlichen Abschluss des Baufelds D zu bilden und den dortigen Zu-



gang zum Zwicky Areal zu fassen. Die Anlage umfasst ein Gewächshaus mit max. 1'300 m² Grundfläche, das eine grösste Höhe bei Schrägdächern von 8.5 Metern nicht übersteigen darf. Im gegenüberliegenden Neubau auf dem Baufeld D können allenfalls die restlichen Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen gedacht sind, wie ein Ladenlokal und Administrationsräume, ihren Platz finden.

Für das Quartier ist kein Durchgangsverkehr geplant. Die Hapterschliessung für den MIV erfolgt über die Zwickystrasse und die Glattbrücke, der MIV wird anschliessend in eine Tiefgarage geführt. Eine Mischverkehrsfläche dient der Entsorgung, Anlieferung sowie in beschränktem Umfang der oberirdischen Parkierung. Der glattzugewandte Bereich, der Viaduktraum sowie der erhöhte Hofbereich sind ausschliesslich für den Fuss- und Veloverkehr vorgesehen. Die Erschliessung des Baufelds südöstlich des Viadukts (Urban Farm Anlage) erfolgt über die Strasse 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 sowie zu Fuss, mit Velo und Elektrofahrzeugen genutzt werden. Alle Güter auf dem Areal der Urban Farm Anlage sollen mit E-Bikes oder ähnlichen Elektrofahrzeugen, wie z.B. Golf-Caddys, transportiert werden.

Der ergänzende Gestaltungsplan Teilgebiet D bewegt sich innerhalb des geltenden planungsrechtlichen Rahmens, welcher durch den 2012 genehmigten Gestaltungsplan „Zwicky-Areal“ gesetzt wird. Er bedarf deshalb im Sinne von §86 PBG (2. Satz) lediglich der Zustimmung des Stadtrates Dübendorf sowie der Genehmigung der Baudirektion.

Der Planungsausschuss hat den Gestaltungsplan am 7. Juli 2015 diskutiert und zuhanden des Stadtrats verabschiedet.

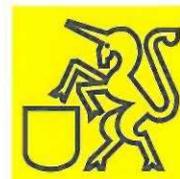
Mit der Verabschiedung der Teilrevision für die öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) lädt der Stadtrat dazu ein, zum vorliegenden Entwurf des Gestaltungsplans Stellung zu nehmen. Je nach Echo der eintreffenden Stellungnahmen kann eine Bereinigung und Festsetzung der Vorlage durch den Stadtrat, eine nochmalige öffentliche Auflage in angepasster Form oder ein vollständiger Rückzug der Vorlage erfolgen.

Beschluss

1. Der private ergänzende Gestaltungsplan „Teilgebiet D Zwicky-Areal“, Fassung vom 23. Juni 2015, wird zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie für die kantonale Vorprüfung verabschiedet.
2. Die Stadtplanung wird beauftragt, die nach der Verarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen bereinigte Vorlage dem Stadtrat zur Festsetzung vorzulegen.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Nach- und nebengeordnete Planungsträger, gemäss separatem Verzeichnis
- Zwicky & Co. AG, Zwicky-Strasse 3, 8304 Wallisellen
- ZANONI Architekten, Tomaso Zanoni, Breitingenstrasse 22, 8002 Zürich
- Ernst Basler + Partner AG, Angelina Nolte, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich
- Gossweiler Ingenieure AG, ÖREB-Katasterstelle, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretariat - z. H. des Gemeinderates (öffentlicher Beschluss via Extranet)



- Abteilung Hochbau
- Abteilung Tiefbau
- Stadtplanung
- Akten

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber