



16-89 L2.2  
Privater Gestaltungsplan „Areal Hoffnig“  
Zustimmung  
Antrag und Weisung an den Gemeinderat

---

## Ausgangslage

Mit Beschluss vom 28. Mai 2015 hat der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan „Areal Hoffnig“, Kat.-Nr. 17396, in die öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung gegeben. Die Aufstellung des Gestaltungsplans ist wichtiger Bestandteil der Projektentwicklung auf dem städtischen Grundstück am Bahnhof Stettbach. Der Gestaltungsplan schafft den bau- und planungsrechtlichen Rahmen für die vorgesehene Bebauung, die auf dem Siegerprojekt eines von den Baurechtsnehmern Senn Resources AG und Pensimo Management AG (Immobilien-Anlagestiftung Turidomus) durchgeführten Architekturwettbewerbs beruht.

## Erwägungen

### *Vorprojekt*

Das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs wurde im ersten Halbjahr 2015 zum Vorprojekt weiterentwickelt und diente als Richtprojekt für den in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Dübendorf entwickelten privaten Gestaltungsplan. Gemäss den Bestimmungen des zwischen der Stadt Dübendorf und den Baurechtsnehmern abgeschlossenen Projektentwicklungsvertrags ist das Vorprojekt – als eigene Phase der Projektentwicklung – durch den Stadtrat zu genehmigen.

### *Gestaltungsplan*

Der Gestaltungsplan wurde gemäss § 7 PBG vom 5. Juni bis 5. August 2015 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den aufgelegten Akten äussern und Einwendungen einreichen. Innert der Auflagefrist sind 3 Schreiben mit Einwendungen eingegangen. Die Einwendungen wurden geprüft und, soweit sich die Verfasser des Gestaltungsplans der Meinung der Einwender ganz oder teilweise anschliessen konnten, wurde die Vorlage entsprechend angepasst.

Die Nachbargemeinden Volketswil, Schwerzenbach, Fällanden, Dietlikon, Wallisellen, Wangen/Brüttsellen und Zürich wurden zur Anhörung eingeladen. Von den Nachbargemeinden liegen Stellungnahmen ohne Anträge vor.

Mit Schreiben vom 28. September 2015 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) Kanton ZH zur Vorlage Stellung genommen (Vorprüfungsbericht). Es hielt die Punkte fest, die im Gestaltungsplan noch zu überarbeiten seien, damit der Gestaltungsplan gemäss § 5 PBG als rechtmässig, zweckmässig und angemessen erachtet wird. Insbesondere musste der Wohnanteil im Baufeld, der anfangs noch in einem Bereich zwischen 20-70% vorgesehen war, auf die nun festgelegten 0-50% reduziert werden. Im Weiteren mussten Präzisierungen im Bereich des Lärmschutzes, der Alllastensituation und der Begrünung sowie Nachweise zum Verkehrsaufkommen erbracht werden. Diese Anpassungen wurden vorgenommen und mit Mail vom 3. Dezember 2015 hat das ARE bestätigt, dass einer Genehmigung des Gestaltungsplans aus Sicht des ARE nichts entgegensteht.

Über die Stellungnahmen und Einwendungen wurde gemäss § 7 PBG ein Bericht in tabellarischer Form erstellt. Dieser Bericht zu den Einwendungen ist im Gemeinderat zusammen mit der Vorlage zur Kenntnis zu nehmen.



Der Planungsausschuss hat die Vorlage in der vorliegenden, bereinigten Fassung an seiner Sitzung vom 22. Dezember 2015 letztmalig geprüft und zugestimmt, dass diese an den Stadtrat, mit Antrag und Weisung an den Gemeinderat zur Festsetzung, verabschiedet werden kann.

## Beschluss

1. Das Vorprojekt Hochbord, Dübendorf, Areal Hoffnig, Kat.-Nr. 17396, von Senn Resources AG, Pensimo Management AG, Meier Hug Architekten BSA und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, vom 22. Dezember 2015, wird genehmigt.
2. Dem Gemeinderat wird beantragt:
  - i) Der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans „Areal Hoffnig“, bestehend aus den Vorschriften vom 7. Dezember 2015 und dem Situationsplan 1:500 vom 7. Dezember 2015, wird zugestimmt.
  - ii) Dem Mitwirkungsbericht (Bericht über die berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen) gemäss §7 Abs. 3 PBG, Anhang 6 des Erläuterungsberichts, wird zugestimmt.
  - iii) Der Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Gebühren für die Aufwendungen der Stadtverwaltung Dübendorf und für die Publikationen betragen, ungeachtet des Verfahrensausganges, Fr. 5'000.00. Dieser Betrag wird durch die Stabstelle Stadtplanung in Rechnung gestellt. Hinzu kommen die Aufwendungen für die Nachführung des ÖREB-Katasters mit Ansätzen gemäss KBOB. Diese werden von der Nachführungsstelle (Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf) dem Aufsteller des Gestaltungsplans direkt in Rechnung gestellt.
4. Der Antrag und die Weisung zum Gemeinderatsgeschäft Nr. 109/2016 werden genehmigt und zuhanden des Gemeinderates verabschiedet.

## Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat – z. H. der KRL und des Gemeinderates
- Senn Development AG, Richard O. Krayss, Davidstrasse 38, 9001 St. Gallen
- Ernst Basler + Partner AG, Angelina Nolte, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich
- Gossweiler Ingenieure AG, Nachführungsstelle ÖREB, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Abteilung Hochbau
- Abteilung Tiefbau
- Zukünftige Leiterin Finanz- und Controllingdienste
- Stabstelle Stadtplanung
- Akten

Stadtrat Dübendorf



Lothar Zioeren  
Stadtpräsident



Martin Kunz  
Stadtschreiber