



ANTRAG

des Stadtrates vom 28. Januar 2016



Geschäfts-Nr. GR 109/2016

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Festsetzung Privater Gestaltungsplan „Areal Hoffnig“

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 28. Januar 2016, gestützt Art. 29 Ziff. 4.1 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

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

1. 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.
 2. Dem Mitwirkungsbericht (Bericht über die berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen) gemäss §7 Abs. 3 PBG, Anhang 6 des Erläuterungsberichts, wird zugestimmt.
 3. Der Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
 4. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel	2
2	Inhalt des Gestaltungsplans	3
3	Verfahrensablauf, Mitwirkung	5
4	Auswirkungen	6
5	Antrag	6
	Aktenverzeichnis.....	8

1 Anlass und Ziel

Das Grundstück „Hoffnig“ (Kat-Nr. 17396) am Bahnhof Stettbach mit einer Grösse von rund 17'333 m², zwischen der ÖV-Plattform und dem Helsana-Hauptsitz gelegen, liegt in der Zentrumszone Z4 mit Gestaltungsplanpflicht. Eigentümerin des Grundstücks ist die Stadt Dübendorf.

Nach Rechtskrafterlangung des Quartierplanes „Hochbord“ hat der Stadtrat entschieden, die Entwicklung des Grundstückes „Hoffnig“ aktiv an die Hand zu nehmen. Mit Beschlüssen vom 7. Juni und vom 6. September 2012 hat er entschieden, dass das Grundstück im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung im Baurecht zu realisieren sei. Die Ausschreibung des selektiven zweistufigen Vergabeverfahrens erfolgte am 29. Oktober 2012. Aufgrund der besten Erfüllung der Vergabekriterien hat sich der Stadtrat am 13. Juni 2013 entschieden, mit den ein gemeinsames Angebot einreichenden Senn Resources AG aus St. Gallen sowie der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus aus Zürich die Vertragsverhandlungen aufzunehmen. In verschiedenen Verhandlungsrunden wurden die erforderlichen Vertragswerke (Vorvertrag zum Abschluss von Baurechtsverträgen, Projektentwicklungsvertrag, Baurechtsvertrag Senn Resources AG und Baurechtsvertrag Immobilien-Anlagestiftung Turidomus) erarbeitet, durch das Notariat vorgeprüft und danach durch den Stadtrat am 12. Juni 2014 zur öffentlichen Beurkundung frei gegeben. Anschliessend wurde am 7. Juli 2014 der Gemeinderat Dübendorf und die Öffentlichkeit per Medienmitteilung am 9. Juli 2014 über den Abschluss der Vertragswerke informiert.

Im mit den Baurechtsnehmern abgeschlossenen und beurkundeten Projektentwicklungsvertrag ist festgehalten, dass die Senn Resources AG sich im gesamten Baurechtsperimeter für die Projektentwicklung bis zum Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung verantwortlich zeichnet. Der Ablauf der Projektentwicklung erfolgt dabei in Phasen: In Phase 1 musste ein Studienauftrag im Einladungsverfahren durchgeführt werden, im Rahmen dessen ein architektonischer Bebauungsvorschlag zu erarbeiten ist. Der ausgewählte Vorschlag (Projekt, das zur Weiterbearbeitung empfohlen wird) diente als Grundlage für die Erstellung des privaten Gestaltungsplans (Phase 2).

Die Senn Resources AG nahm die Projektentwicklung unmittelbar in Angriff und führte in der 2. Jahreshälfte 2014 einen einstufigen, anonymen Studienauftrag in Konkurrenz mit 10 eingeladenen Architekturbüros, in Anlehnung an die Wettbewerbsordnung SIA 143, durch. Im aus Sach- und Fachjuristen zusammengesetzten Beurteilungsgremium wurde die Stadt Dübendorf durch Reto Lorenzi,



Leiter Stadtplanung Stadt Dübendorf, und Franz Ghilardi, ehem. Leiter Strategie und Handel Stadt Dübendorf, vertreten. Die eingereichten Arbeiten wurden nach den Kriterien Städtebau, Funktionalität, architektonischer Ausdruck und Wirtschaftlichkeit beurteilt. An der Jurysitzung vom 12. Dezember 2014 einigte sich die Jury auf einen Sieger und empfahl einstimmig das Projekt «Bonny & Clyde» von Michael Meier und Marius Hug Architekten sowie Studio Vulkan Landschaftsarchitektur zur Weiterbearbeitung. 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.

Der Projektvorschlag besetzt mit zwei prägnanten Baukörpern das Grundstück. Das Langhaus im nördlichen Baufeld B bildet den südlichen Abschluss der Bebauungsstruktur entlang des Bahneinschnittes. Das Punkthaus besetzt das südliche Baufeld A an der Zürichstrasse. Die Setzung der Baukörper orientiert sich an den übergeordneten Strukturen mit Bahneinschnitt und Zürichstrasse. Die Häuser werden ein wichtiger Abschnitt der Silhouette der Stadtkante und bilden einen adäquaten Auftakt ins Quartier Hochbord. Die Wegführung zwischen den Häusern bündelt die Passantenströme und schafft eine attraktive räumliche Anknüpfung des Bahnhofes in das Quartier. Entsprechend der Lage am Bahnhof wird ein grossräumiges Angebot an Verkaufs- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss geschaffen. Das städtebauliche Konzept ist im Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan (Kap. 1.4) beschrieben, als Anhang sind zudem diverse Pläne des Referenzprojekts (Vorprojekt) sowie ein Umgebungskonzept vorhanden.

Ziel des nun vorliegenden privaten Gestaltungsplans ist es, die im Rahmen des Studienauftrags geschaffenen Konzeptgrundlagen in geltendes Bau- und Planungsrecht zu überführen und zu sichern. Zur Ausarbeitung hat die Senn Resources AG das Büro Ernst Basler + Partner AG beigezogen. Der private Gestaltungsplan wurde im engen Dialog mit der Stadt Dübendorf entwickelt und mit den zuständigen kantonalen Stellen soweit als möglich abgestimmt.

2 Inhalt des Gestaltungsplans

Es gilt zu erwähnen, dass über das ganze Gebiet Hochbord bereits ein parallel laufendes, jedoch nicht in Abhängigkeit stehendes Verfahren für eine Teilrevision der Nutzungsplanung besteht (GR Geschäft 100/2016), welches auch auf dem Grundstück Hoffnig neues grundeigentümergebundenes Recht setzt. Die Zonierung (Zentrumszone Z4) bleibt dabei unverändert, neu werden in einem Ergänzungsplan jedoch zusätzliche, differenzierte Regelungen zur Nutzungsart getroffen. Im Wesentlichen neu sind die Festlegung eines minimalen und maximalen Wohnanteils sowohl auf dem südlichen wie nördlichen Grundstücksteil des Areals „Hoffnig“ (0-40 resp. 40-80%), die Vorschrift von publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss in gewissen Bereichen sowie Eckpunkte und Linien mit Anbaupflicht, von welchen allerdings bei Aufzeigen von sehr guten städtebaulichen Lösungen abgewichen werden kann.

Der private Gestaltungsplan „Hoffnig“ hält diese neuen Vorgaben aus der Teilrevision der Nutzungsplanung ein, mit Ausnahme des zulässigen Wohnanteils. Im Gestaltungsplan wird der maximale Wohnanteil leicht erhöht und der zulässige Bereich bei 0-50% (Baufeld A, südlicher Grundstücksteil) resp. 40-90% (Baufeld B, nördlicher Grundstücksteil) festgelegt (Art. 6, Abs. 2-3). Begründet wird dies insbesondere mit dem Erreichen einer genügend hohen sozialen Dichte, damit ein besseres subjektives Sicherheitsgefühl der Bewohner erreicht wird und damit sich auch kleinere Gewerbe-, Detailhandels- und Büroflächen ansiedeln. Diese Festlegung entspricht je Baufeld einer Abweichung um 10%-Punkte, die auch von Seiten des kantonalen Amtes für Raumentwicklung als vertretbar und damit genehmigungsfähig eingestuft wird.



Im Weiteren wird die zulässige maximale Baumassenziffer BMZ bei 8.5 (Baufeld A) resp. 7.8 (Baufeld B), und damit höher als die in der Zentrumszone Z4 maximal erlaubte BMZ 7 m³/m², festgelegt (Art. 5, Abs. 1). An diesem Standort direkt am Bahnhof Stettbach, welcher von ausserordentlich hoher Standort- und Erschliessungsqualität ist, ist aus raumplanerischer Sicht eine Erhöhung der maximalen Baumassenziffer und damit eine höhere Nutzungsdichte gerechtfertigt. Weil sich durch die Erhöhung der Baumassenziffer etwa 18'800 m³ mehr Gebäudevolumen bzw. 3'900 m² Hauptnutzfläche als nach Grundordnung ergeben, steigt auch der Ertragswert des Grundstücks. Dies wiederum schlägt sich im an die Stadt Dübendorf zu entrichtenden jährlichen Baurechtszins gemäss Baurechtsvertrag nieder. Der Baurechtsvertrag wird dem Gemeinderat parallel zum privaten Gestaltungsplan in einem separaten Antrag und Weisung (GR Geschäft Nr. 110/2016) zur Genehmigung vorgelegt.

In den beiden vorgenannten Punkten „Wohnanteil“ und „Baumassenziffer“ wird der Rahmen der Grundordnung überschritten. Der Gestaltungsplan ist folglich dem für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organ, dem Gemeinderat der Stadt Dübendorf, zur Festsetzung vorzulegen.

Im Weiteren regelt der Gestaltungsplan folgende Punkte:

Baufelder, Stellung und Höhe der Neubauten (Art. 4 & 5)

In Art. 4 der Vorschriften werden die Baufelder A und B für die beiden Hauptbauten mit Mantellinien festgelegt und an der südöstlichen Ecke des Baufelds A zusätzlich mit einer Anbaupflicht, um den Strassenraum klar zu fassen und so eine räumlich strukturierte Blockrandbebauung zu ermöglichen. Art. 5 legt nebst der erwähnten Baumassenziffer auch die maximale Gebäudehöhe mit Höhenkoten fest. Die Regelungen orientieren sich am vorliegenden Referenzprojekt, welches eine Weiterbearbeitung des Siegerprojekts «Bonny & Clyde» darstellt.

Nutzweisen (Art. 6)

Die zulässigen Nutzweisen Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen (mit minimalem und maximalem Anteil) werden festgelegt, welche zusammen einen vielfältigen Nutzungsmix ergeben sollen. Mögliche Nutzungen sind neben Wohnen, Retail, Verkaufsgeschäften und Gastronomie auch Büro, Praxen, Kleingewerbe und Kino sowie eine Schulnutzung. Ebenfalls gestattet ist eine Hotelnutzung, welche nicht als Wohnnutzung angerechnet wird. Für die Erdgeschosse der Baufelder A und B im Bereich des öffentlichen Platzes sind publikumsorientierte und zugleich -attraktive Nutzweisen umzusetzen.

Gestaltung (Art. 7)

Die gestalterischen Grundzüge des Referenzprojekts sowie des Umgebungskonzepts werden mit dem privaten Gestaltungsplan gesichert. Es gelten hierbei die hohen Gestaltungsanforderungen gemäss § 71 PBG (Arealüberbauungen), sowohl für die Bauten selber als auch für die sie umgebenden öffentlichen und privaten Freiräume. Die Beurteilung und Überprüfung dieser Anforderungen erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Erschliessung/Parkierung (Art. 8 & 9)

Die Zu- und Wegfahrt zum Areal sowie zur Tiefgarage erfolgen von der Zürichstrasse und weiterführend über die Hochbordstrasse/Am Stadtrand. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird über die heute bereits bestehende Tiefgarageneinfahrt des östlichen Nachbargebäudes (derzeit Helsana/Huawei) ermöglicht. Die Anlieferung der Gebäude in den Baufeldern A und B erfolgt an der östlichen Seite der Gebäude, wozu eine Mischverkehrsfläche im Situationsplan ausgeschieden wird. Der im Situationsplatz bezeichnete Bereich „öffentlicher Platz“ darf grundsätzlich nicht befahren werden (mit Ausnahmen für die Notzufahrt sowie die Taxivorfahrt) und steht den Fussgängern zur Verfügung.

Die Parkierung erfolgt, mit Ausnahme von oberirdischen Abstellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen, vollständig unterirdisch. Die Tiefgarage wird über zwei Ebenen geplant und umfasst aus-



serdem die Parkplätze der bisher oberirdischen P&R-Anlage mit 95 Plätzen. Seitens der Stadt besteht die Vorgabe, die neue Tiefgarage über die Rampe der bereits bestehenden Tiefgarage des östlichen Nachbargebäudes (derzeit Helsana / Huawei) zu erschliessen. Mittels Dienstbarkeiten ist die Erschliessung der Tiefgarage für das Areal Hoffnig gesichert. Die maximale Anzahl der Parkplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs. Basierend auf dem heute angestrebten Nutzungsmix wird von der Erstellung von 315 Parkplätzen (und 95 P&R-Plätzen) ausgegangen, wobei diese mehrheitlich für die neuen Bewohner vorgesehen sind. Die Berechnung ist in Anhang 3 des Erläuterungsberichts dargelegt.

Lärmschutz (Art. 11)

Dem komplexen Thema des Lärmschutzes ist Art. 11 der Vorschriften gewidmet. Im Rahmen des Gestaltungsplans war ein Lärmnachweis zu erstellen, der zeigt, dass die Anforderungen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden (Anhang 4 des Erläuterungsberichts). Die Regelungen basieren weitestgehend auf Vorgaben und Auflagen der Fachstelle Lärmschutz.

Energie (Art. 12)

Bezüglich Energieeffizienz werden für die Neubauten differenzierte Energiekennzahlen eingefordert, die dem jeweils gültigen Minergie- (für Baufeld B) resp. Minergie-P-Standard (für Baufeld A) entsprechen. Die Energiekennzahl muss kalkulatorisch von externen Experten im Rahmen der Baueingabe nachgewiesen werden.

3 Verfahrensablauf, Mitwirkung

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/Brüttisellen 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 Altlastensituation 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 (Anhang 6 des Erläuterungsberichts).



4 Auswirkungen

Mit dem Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für ein Projekt geschaffen, welches die Auftaktsituation in das durchmischte, städtische Quartier Hochbord und zugleich ein neues städtebauliches Zentrum bildet. Es wird damit zu einem Eckpfeiler für die zukünftige Entwicklung des Hochbords in Verbindung mit der ÖV-Plattform Stettbach. Aufgrund der grossen Passantenströme zwischen Bahnhof Stettbach und dem Quartier Hochbord, die aufgrund der hohen Bautätigkeit im Hochbord weiter ansteigen werden, wird dem öffentlich zugänglichen Aussenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität, in Verbindung mit verschiedenen publikumsorientierten Erdschossnutzungen, besonders grosse Beachtung geschenkt. Zugleich profitieren auch die künftigen Bewohner/Innen auf dem Areal Hoffnig von modernen, energetisch hochwertigen Wohnungen und einem urbanen, belebten Wohnumfeld.

5 Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dem privaten Gestaltungsplan "Areal Hoffnig" zuzustimmen.

Dübendorf, 23. März 2016

Stadtrat Dübendorf



Lothar Zörjen
Stadtpräsident



Martin Kunz
Stadtschreiber



Geschäfts-Nr. GR 109/2016

Festsetzung Privater Gestaltungsplan „Areal Hoffnig“

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

Jacqueline Hofer
Präsidentin

Beatrix Peterhans
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom Datum



Aktenverzeichnis

Geschäfts-Nr. GR 109/2016

Festsetzung Privater Gestaltungsplan „Areal Hoffnig“

1. Weisung vom 23. März 2016 (dreifach)
2. Stadtratsbeschluss Nr. 16-89 vom 23. März 2016
3. Unterlagen zum privaten Gestaltungsplan „Areal Hoffnig“
 - Situationsplan 1:500 vom 7. Dezember 2015
 - Vorschriften vom 7. Dezember 2015
 - Erläuternder Bericht inkl. Anhang (Mitwirkungsbericht als Anhang 6) vom 7. Dezember 2015
4. Weitere Akten:
 - Vorprojekt „Areal Hoffnig“ vom 22. Dezember 2015
 - Jurybericht zum Studienauftrag vom 18. März 2015
 - Vorprüfungsbericht ARE Kanton ZH, Schreiben vom 28. September 2015