



4. Festsetzung Privater Gestaltungsplan "Areal Hoffnig" / Genehmigung GR Geschäft Nr. 109/2016

Referat KRL-Sprecher Reto Heeb

„Es geht bei diesem Geschäft um den gleichen Ort (Areal angrenzend an den Bahnhof Stettbach) wie beim letzten Traktandum. Aufbauend auf die Teilrevision Nutzungsplanung Hoffnig ergibt sich nun die Möglichkeit, auf dem städtischen Grundstück, welches im Baurecht abgegeben wird, einen privaten Gestaltungsplan zu erstellen. Die entsprechenden Baurechtsverträge werden innerhalb der GRPK behandelt und werden im Traktandum 5 durch den Sprecher der GRPK vorgestellt. Beide Geschäfte sind notwendig, damit das Areal so überbaut werden kann, wie wir es im Gestaltungsplan nun anschauen werden (*zeigt Bild mit Visualisierung der geplanten Gebäude*). Es wurde darauf geachtet, dass ein Eingangstor zum Areal Hochbord entsteht. Anhand eines Planes zeige ich Ihnen, an welcher Stelle kommerzielle Nutzung und wo Wohnbau geplant sind. Der grosse Unterschied gegenüber der vorhin behandelten Bauordnung ist, dass die Verfasser des Gestaltungsplans auf den Baufeldern A und B einen höheren Wohnanteil erstellen wollen, als dies eigentlich vorgeschrieben wäre. Begründung dafür ist, dass man der Meinung ist, dass der Ort belebt werden müsse, damit dies dem subjektiven Sicherheitsgefühl entgegenkomme. Dem war eigentlich nichts entgegenzusetzen und nach Diskussion hat sich eine Mehrheit der KRL für die Annahme dieses Privaten Gestaltungsplans ausgesprochen.“

Stellungnahme Mitglieder KRL

Keine.

Stellungnahme Stadtpräsident Lothar Ziörjen (BDP)

„Ich spreche der KRL auch zu diesem Geschäft meinen Dank aus. In Diskussionen haben wir festgestellt, dass die Abstimmung der Geschäfte aufeinander sehr gut gelungen ist. Ich möchte darauf hinweisen, dass es nicht zwingend ist, dass hinter einem Gestaltungsplan auch ein konkretes Projekt steht. Es ist jedoch sehr zielführend und für alle viel sicherer, wenn man einen Investor hat, welcher bereits eine Projektidee vorlegt. Dadurch kann man einen solchen Gestaltungsplan zur Abstimmung bringen. Darum werden die beiden Geschäfte heute auch zeitgleich im Gemeinderat behandelt, damit beide vorgängig zusammen geprüft und diskutiert, sowie nun gemeinsam entschieden werden können. In diesem Sinne ist es klar, dass der Gestaltungsplan den Weg für den Baurechtsvertrag mit der hinterlegten Projektidee öffnet. In diesem Sinne erachte ich das gewählte Vorgehen als sehr zielführend und ich danke beiden Kommissionen für die positive Beurteilung.“

Allgemeine Diskussion

Hans Baumann (SP/Grüne)

„Ich möchte als Fraktionssprecher gleich zu beiden Geschäften das Wort ergreifen, da sie ja das gleiche Projekt betreffen und je nach Thematik schwierig zu trennen sind. Bei uns in der Fraktion sind im Laufe der Diskussion in den beiden Kommissionen grosse Fragezeichen zur Überbauung Hoffnig aufgetaucht. Diese betreffen vor allem drei grundlegende Punkte:

Der erste Punkt betrifft das städtebauliche Konzept. Darauf wird mein Kollege Csillaghy beim Gestaltungsplan gleich noch eintreten. Der zweite Punkt betrifft eine nicht unwichtige Detailfrage des Gestaltungsplans, nämlich die Parkplatzfrage. Für die Überbauung sind über 400 Parkplätze vorgesehen. Wenn man davon die zweifellos notwendigen P+R-Plätze abzieht, bleiben noch über 300 Plätze für Bewohner und Besucher. Damit geht man im Gestaltungsplan an die oberste Limite der kantonalen Wegleitung. Sicherlich, in Dübendorf gibt es keine Wohnungen, die besser an das ÖV-Netz angeschlossen sind als diejenigen in der Hoffnig. Von der Lage her ist das wohl nur mit Wohnungen zu vergleichen, die direkt am Hauptbahnhof Zürich liegen! Zudem ist die Hoffnig auch gut an das Velo-netz von Dübendorf und Zürich angeschlossen. Der Gestaltungsplan müsste unserer Meinung nach



darauf Rücksicht nehmen und dürfte niemals an die oberste Grenze der zulässigen Parkplatzzahl gemäss kantonaler Wegleitung gehen. Wir verlangen sicher keine autofreie Siedlung, wie es mittlerweile mehrere in der Region gibt. Aber man kann doch davon ausgehen, dass an dieser Lage wenigstens ein Teil der Bewohner ohne Auto auskommt und somit nicht so viel Raum im Parkhaus nötig ist. Mit diesem Vorschlag widerspricht der Stadtrat seiner in den Legislaturzielen vorgegebenen ökologischen und verkehrspolitischen Zielen. Der dritte Punkt betrifft die Art des Wohnungsbaus und das Modell des Baurechtsvertrages. Wir begrüßen ausdrücklich, dass dieses wertvolle Grundstück im Baurecht abgegeben wird und so im Besitze der Stadt bleibt. Wir finden es auch gut, wenn die Stadt über den Baurechtsvertrag in einem gewissen Mass am Mehrwert des Objekts partizipiert und nicht nur der Bauherr den ganzen Mehrwert einstreicht. Die Stadt ist jedoch gemäss Gemeindeordnung auch verpflichtet, preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern. Das sogenannte „Basler Modell“ des Baurechtsvertrages, das wir hier anwenden, verteuert aber die Mieten, die an dieser Lage ohnehin nicht billig sein werden. Dem Baurechtsnehmer wird mit dem Gestaltungsplan eine wesentliche Mehrnutzung gegenüber dem gültigen Baurecht zugestanden. Als „Gegenleistung“ hätte die Stadt etwa verlangen können, dass wenigstens ein Drittel der Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete erstellt wird. Somit könnte wenigstens ein Teil der Wohnungen verbilligt werden. Zugunsten vom gemeinnützigen Wohnungsbau passiert also wieder nichts. Und wir können einen entsprechenden Antrag auch nicht stellen, weil der Baurechtsvertrag nur angenommen oder abgelehnt, aber nicht mehr verändert werden kann. Fazit: Obwohl wir auch positive Aspekte beim Projekt sehen, befürchten wir, dass die Stadt hier eine grosse städtebauliche und wohnungspolitische Chance vergibt. Es bleibt am Schluss wie so oft in Dübendorf: *das Prinzip Hoffnig!*“

André Csillaghy (SP/Grüne)

„Das Projekt Hoffnig ist eine einmalige Gelegenheit für Dübendorf, da man dort städtischer werden will. Es soll ein durchmisches, lebendiges Quartier mit urbanem Charakter entstehen. Es soll kein Agglo-Quartier sein. Es soll eine gute soziale Durchmischung haben. Wird dies gelingen, wenn man ein paar neue Gebäude dort hinstellt? Wir denken, es braucht mehr, sonst wird die Agglo eine Agglo bleiben. Wenn Dübendorf sich urbanisieren will, ist das eine gute Nachricht. In einer „echten“ Stadt verbringen Menschen ihre Zeit und geben dort ihr Geld aus. Es hat Geschäfte, Unternehmen, Kultur, Unterhaltung, Ausgehmöglichkeiten. Es gibt eine Infrastruktur für Grosse, Kleine, Behinderte und andere. Es gibt Vielfalt, die nicht zuletzt der Stadt selbst dient (vor allem im Baurecht!). Wenn man die Stadt nach Dübendorf bringen will, reicht es jedoch nicht, Wohn- und Gewerbefläche hinzustellen. Wohnungen werden zwar sicher schnell vermietet werden, problematischer könnte es aber mit Gewerberäumen sein. Einige Beispiele zeigen dies: man kann das neue Quartier in Wallisellen besichtigen, in welchem viele Gewerberäume immer noch leer stehen. Auch in Oerlikon oder Opfikon, und auch in Dübendorf ist einiges frei: Bspw. in Zwicky Süd oder sogar im Bahnhof selbst, wo mindestens zwei Objekte leer stehen. Hat der Bahnhof Stettbach eine bessere Ausgangslage? Wenn ich 3 Minuten von Stadelhofen entfernt bin, ist es eine gute Gelegenheit, meine Zeit auch gleich in Stadelhofen, und nicht in Stettbach zu verbringen, wo ich vermutlich auch mein Geld ausgeben kann. Das Projekt, über welches wir abstimmen, ist spannend. Daran besteht kein Zweifel. All die „Superlative“ über gemischte Bevölkerung und urbane Verhältnisse muten äusserst attraktiv an. Im Projekt selbst findet sich allerdings sehr wenig Beschreibung zur Umsetzung dieser „Superlative“. Der Plan ist ein Architekturplan. Wir hätten zu diesem Plan, ein städtebaulicher Gestaltungsplan, die Behandlung von wichtigen Fragen erwartet: Was wird unternommen, um sicher zu stellen, dass die neuen Gebäude den Bedürfnissen einer Stadt gerecht werden? Wird hier eine Mischung von Gewerbe und Wohnraum angestrebt? Was ist mit gemeinnützigen Räumlichkeiten? Einem Quartierzentrum? Plant man Räumlichkeiten für Kinderbetreuung? Gibt es Unterhaltungsmöglichkeiten (ausser kostenpflichtige Restaurants)? Was machen die jungen Menschen dort? Finden preisgünstige Angebote hier auch einen Platz? Darüber findet sich im Plan kein Wort. Wir haben gehört, Investoren würden solche Fragen nicht beantworten. Insofern leuchtet es ein, dass man eine Firma nicht zwingen kann, ein Quartierzentrum zu bauen/konstruieren. Der aktuelle Plan diskutiert die Quartiergestaltung eben ganz und gar nicht. Man kann den Plan leider nur akzeptieren oder verwerfen, Ergänzungen kann man jedoch kei-



ne machen. Auch wenn man das Projekt attraktiv findet, muss man es ablehnen, wenn man daran etwas bemängelt. Insofern müssen wir das Projekt in seiner aktuellen Form ablehnen, damit ein neuer, noch schönerer Plan entstehen kann. Sonst wird die Agglo Agglo bleiben.“

Orlando Wyss (SVP)

„Ich möchte mich noch kurz zur Parkplatz-Frage äussern. Nach unserem Dafürhalten hat es nicht zu viele Parkplätze. Insgesamt sind 410 Parkplätze, davon 95 Plätze im Park-and-Ride (P+R), geplant. Hier bemängle ich, dass es weniger P+R-Plätze gibt als jetzt bestehen. Momentan hat es dort Platz für ca. 120 Autos (auch wenn nur 96 Plätze angeschrieben sind). Dies wird nachher auf 95 Parkplätze reduziert. Die Parkplatzsituation ist meiner Meinung nach an der untersten Grenze, denn für ca. 300 Wohnungen sind 310 Parkplätze sicher nicht übertrieben. Übrigens nimmt Hans Baumann Bezug auf die rot-grüne Stadt Zürich, welche das autofreie Wohnen propagiert, in der Region selbst sieht das anders aus. Dass wir dies in Dübendorf nicht dulden und dagegen ankämpfen würden, liegt auf der Hand. In diesem Sinne: Aus unserer Sicht sind die Anzahl Parkplätze nicht an der obersten, sondern an der untersten Limite. Aber wir können mit dieser Situation leben.“

Bruno Fenner (BDP)

„Technisch haben meine Fraktionskollegen und ich nichts gegen den Gestaltungsplan „Hoffnig“ einzuwenden. Er ist sauber ausgearbeitet und ich habe innerhalb der KRL einen tiefen Einblick erhalten. Die Parkplätze sind in Ordnung - alles ist in Ordnung. Auch die Baurechtsverträge sind ganz in unserem Sinne. Ich finde es gut, dass wir auf dieser Schiene weiterfahren. Leider hatten wir keine abschliessende Sitzung mit den beiden Kommissionen KRL und GRPK. Und somit konnte ich eine Frage, welche mir schon etwas länger auf der Zunge brennt, leider nicht stellen. Momentan entstehen in diesem Quartier hunderte von Wohnungen. Und in den nächsten Jahren wird dort wie wild gebaut werden. Darum möchte ich den Stadtrat fragen, wieso wir als Stadt nun ausgerechnet zu diesem Zeitpunkt, wo bereits schon alle bauen, ebenfalls bauen müssen. Ich denke, als öffentliche Hand wäre es angebrachter, etwas antizyklisch zu handeln. Wenn ich die Jahresrechnung anschau, geht es den Stadtfinanzen auch nicht so schlecht, dass wir dieses Geschäft so schnell auf der Agenda haben müssten. Vielleicht kann mir der Stadtrat meine Frage kurz beantworten. Zusammengefasst kann ich sagen, dass die BDP-Fraktion beiden Anträgen zustimmen wird. Auch ich werde, je nach Antwort des Stadtrates, beiden Anträgen zustimmen, jedoch sicher nicht mit Begeisterung.“

Stadtpräsident Lothar Ziörjen (BDP)

„Etwas möchte ich nicht unbeantwortet im Raum stehen lassen. Die Behauptung, dass der Stadtrat nicht dem Legislaturziel entsprechend die Parkierung nicht in der Planung berücksichtigt, die muss ich etwas zurückweisen. Man muss sich folgendes vorstellen: Wir haben eine Parkplatzverordnung in Dübendorf, welche im Normalfall angewandt wird. Und im vorliegenden Geschäft hat man eine freiwillige Verschärfung in die Planung hineingebracht, indem man die Kantonale Empfehlung als Massstab genommen hat. Dies stellt, im Einverständnis mit den Investoren, eine Verschärfung dar. Dies bedeutet, dass wir dem Legislaturziel nicht widersprechen, indem wir die im Gestaltungsplan enthaltenen Parkplätze bewilligt haben möchten, sondern es bedeutet, dass man eine Verschärfung miteingeplant hat. In den Gestaltungsplänen gibt es übrigens noch zwei Stellen, wo dies auf freiwilliger Basis ebenfalls gemacht wurde:

- Sonderbauvorschriften im Givaudan-Areal mit einer Sonderregelung in der Anzahl der Parkplätze.
- Zwicky-Areal

Man hat je nach Situation der Erschliessung eine Beurteilung gefällt, wie es auch hier auf diesem Grundstück gemacht wurde. In diesem Sinne ist es mir wichtig, dies richtig zu stellen und festzuhalten, dass hier sehr wohl eine Verschärfung gemacht wurde.“



Hans Baumann (SP/Grüne)

„Ich möchte eine kurze Replik abgeben. Meines Wissens nach hat der Kanton die Stadt gezwungen, auf die Kantonale Wegleitung herunterzukommen. Denn diese gilt für alle Gemeinden. Und dass die Parkplatzverordnung von Dübendorf viel zu hohe Anzahl Parkplätze für solche Überbauungen vorschreibt, ist, weil diese Verordnung veraltet ist. Sie müsste unbedingt überarbeitet und an die Kantonale Wegleitung angepasst werden.“

Abstimmung

Die Festsetzung des Privaten Gestaltungsplans „Areal Hoffnig“ wird mit 31 zu 4 Stimmen genehmigt.

Beschluss

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.

Die Richtigkeit bescheinigt

Beatrix Pelican
Gemeinderatssekretärin