



Referenz-Nr.: ARE 16-0938

Kontakt: Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 48, www.are.zh.ch

Privater Gestaltungsplan «Privater ergänzender Gestaltungsplan Teilgebiet D, Zwicky Areal» – Genehmigung

Stadt **Dübendorf**

Lage Überlandstrasse; Grundstück Kat.-Nr. 17165

- Massgebende Unterlagen
- Plan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 12. April 2016
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 12. April 2016
 - Pläne und Vorschriften in elektronischer Form

Sachverhalt

Zustimmung Der Stadtrat Dübendorf stimmte mit Beschluss vom 12. Mai 2016 dem privaten Gestaltungsplan «Privater ergänzender Gestaltungsplan Teilgebiet D, Zwicky Areal» zu. Mit Schreiben vom 2. Juni 2016 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Der betroffene Perimeter liegt gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dübendorf innerhalb des übergeordneten Gestaltungsplans «Zwicky-Areal» und ist in diesem als Teilgebiet D festgesetzt. Im Süden grenzt er an die Überlandstrasse, im Westen an den Anschluss einer Hochleistungsstrasse und im Nordosten an die Glatt. Auf dem Areal befinden sich heute zwei Kosthäuser des ehemaligen Industriebetriebes Zwicky AG, welche als Denkmalschutzobjekte von regionaler Bedeutung klassiert sind.

Mit dem übergeordneten Gestaltungsplan «Zwicky-Areal» sollen im Rahmen einer Umstrukturierung die Voraussetzungen für eine Umnutzung und Bebauung des ehemaligen Industrieareals in ein städtebaulich hochwertiges Quartier mit Mischnutzung, architektonischen Akzenten sowie öffentlichen und privaten Aussenräumen geschaffen werden. Im vorliegenden Teilgebiet D wird mit dem ergänzenden Gestaltungsplan eine Quartierentwicklung angestrebt, die sich an den Zielsetzungen einer durchmischten Nutzungsstruktur orientiert. Das Teilgebiet D ist aufgrund eines den Perimeter teilenden Viaduktes der S-Bahn in ein Baufeld D Nord und ein Baufeld D Süd aufgeteilt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage	Die geplante Überbauung Teilgebiet D Nord basiert auf einem Richtprojekt, welches durch das Architekturbüro «LOCALARCHITECTURE» zusammen mit dem Büro «Haag Landschaftsarchitektur» im Rahmen eines Varianzverfahrens erarbeitet wurde. Gemäss diesem sind vier Gebäude vorgesehen. Ein L-förmiger Baukörper soll das Areal von der Überlandstrasse und dem Autobahnzubringer trennen. Die restlichen drei Volumen werden senkrecht zwischen der Glatt und dem langen Schenkel des L-förmigen Gebäudes aufgespannt und sind von letzterem durch eine befestigte Gasse getrennt. Zwischen diesen drei Gebäuden kommen begrünte Wohnhöfe zu liegen. Im Norden des Perimeters, zwischen der Glatt, den Kothäusern und den Neubauten befindet sich ein öffentlicher Platz. Im Teilgebiet D Süd ist ein Gewächshaus vorgesehen, welches als «Urban Farm» dienen soll.
Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	Der Gestaltungsplan regelt die Stellung der Bauten, die Erschliessung innerhalb des Perimeters sowie die Massnahmen des Lärmschutzes.
Ergebnis der Vorprüfung	Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 2. Februar 2016 gestellten Anträgen wurde teilweise entsprochen. Entgegen dem Antrag des Amts für Wasser, Energie und Luft (AWEL) wurde Art. 6 Abs. 1 in der Vorprüfung nicht gestrichen, jedoch sinngemäss präzisiert.
Lärmschutz	Mit Entscheid des Bundesgerichts BGE 1C_139/2015 vom 16. März 2016 erfolgte eine Änderung der Lüftungsfensterpraxis. Die Lärmgrenzwerte müssen neu bei Neubauten an allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden. Um dem raumplanerischen Interesse an einer hochwertigen Siedlungsverdichtung nach innen gerecht zu werden, können aber Ausnahmegewilligungen erteilt werden, sofern mit Lüftungsfenstern und weiteren Massnahmen ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt wird. Art. 5 Abs. 4 sowie Abs. 5 sind in diesem Sinne anzuwenden.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Privater ergänzender Gestaltungsplan Teilgebiet D, Zwicky Areal», welchem der Stadtrat Dübendorf mit Beschluss vom 12. Mai 2016 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 841.60 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.



- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
- Stadt Dübendorf (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
 - Zwicky & Co. AG, Frau Monica Zwicky, Zwicky-Strasse 3, 8304 Wallisellen (Rechnungsadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug: