



16-158 B1.3.4
Zwicky-Areal
Privater ergänzender Gestaltungsplan Teilgebiet D
Festsetzung

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. Für das Teilgebiet E wurde ein ergänzender Gestaltungsplan bereits aufgestellt und am 18. März 2013 von der Baudirektion genehmigt.

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 neue 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.

Der ergänzende Gestaltungsplan „Teilgebiet D Zwicky-Areal“ wurde mit Stadtratsbeschluss vom 9. Juli 2015 zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie für die kantonale Vorprüfung verabschiedet. Aufgrund der Auswertung der eingegangenen Einwendungen und des kantonalen Vorprüfungsberichts erfolgte – wie bei Gestaltungsplanverfahren üblich – eine inhaltliche Überarbeitung in einzelnen Punkten. Der Mitwirkungsbericht, welcher den Umgang mit den Anträgen aus der kantonalen Vorprüfung aufzeigt, wurde als Anhang 6 dem erläuternden Bericht hinzugefügt.

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 Zugang zum Zwicky Areal zu fassen. Die Anlage umfasst ein Gewächshaus mit max. 1'300 m² Grundfläche, das eine grösste Höhe bei Schrägdächern von 9 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.

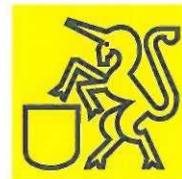
Für das Quartier ist kein Durchgangsverkehr geplant. Die Haupteinschliessung für den MIV erfolgt über die Zwickystrasse und die Glattbrücke, der MIV wird anschliessend in eine Tiefgarage geführt. Eine Mischverkehrsfläche dient der Entsorgung, Anlieferung sowie in beschränktem Umfang der oberirdischen 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.

Bewusst nicht geregelt im ergänzenden Gestaltungsplan ist, in Absprache und mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege, der Umgang mit den beiden bestehenden, im Inventar der kunst-/kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführten Kosthäuser (Unter- und Mittelhaus). Die Gebäude befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand und werden im weiteren Verlauf der Arealentwicklung separat durch die kantonale Behörde und die Bauherrschaft beurteilt. Der ergänzende Gestaltungsplan trifft keine weiteren Aussagen zum Denkmalschutz, da die rechtlichen Grundlagen bereits im PBG sowie im übergeordneten Gestaltungsplan „Zwicky-Areal“ geregelt sind.

Die Weiterentwicklung des Richtprojekts führte zu einer leichten Anpassung der Stellung der einzelnen Wohnbauten. Dies wiederum macht eine leichte Anpassung der Mantellinien im Gestaltungsplan gegenüber der Version, welche in die öffentlichen Auflage und Anhörung gegeben wurde, notwendig. In einem Schreiben (separate Beilage) begründen Zanoni Architekten diese Anpassung der Mantellinien, auf deren Grundlage auch das Lärmgutachten nochmals überarbeitet wurde. Dieses hat gezeigt, dass dadurch sogar eine leichte Verbesserung der Lärmsituation resultiert, weshalb die Anpassung unproblematisch ist.

Der überarbeitete private, ergänzende Gestaltungsplan „Teilgebiet D Zwicky Areal“ wurde am 12. April 2016 bei der Stadt Dübendorf eingereicht. Der Planungsausschuss hat den Gestaltungsplan am 19. April 2016 diskutiert und zuhanden des Stadtrats zur Festsetzung verabschiedet.

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



Beschluss

1. Der Festsetzung des privaten ergänzenden Gestaltungsplans „Teilgebiet D Zwicky-Areal“, bestehend aus den Vorschriften vom 12. April 2016 und dem Situationsplan 1:500 vom 12. April 2016, wird zugestimmt.
2. Dem Mitwirkungsbericht (Bericht über die berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen) gemäss §7 Abs. 3 PBG, Anhang 6 des Erläuternden Berichts, wird zugestimmt.
3. Der Erläuternde Bericht zum Gestaltungsplan nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
4. 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 nach den Regeln der KBOB. Diese werden vom Katasterbearbeiter (Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf) dem Aufsteller des Gestaltungsplans gestützt auf § 12 KÖREBKV direkt in Rechnung gestellt.
5. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird die Stabstelle Stadtplanung beauftragt.

Mitteilung durch Protokollauszug

- 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
- Leiterin Abteilung Hochbau
- Leiter Abteilung Tiefbau
- Stadtplanung
- Akten

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber