



Referenz-Nr.: ARE 16-1390

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

Privater Gestaltungsplan «Areal Hoffnig» – Genehmigung

Stadt **Dübendorf**

Lage Bahnhof Stettbach, Grundstück Kat.-Nr. 17396

- Massgebende - Plan 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 7. Dezember 2015
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 7. Dezember 2015

Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeinderat Dübendorf stimmte mit Beschluss vom 4. Juli 2016 dem privaten Gestaltungsplan «Areal Hoffnig» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 7. November 2016, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Es wurde zudem kein Referendum ergriffen. Mit Schreiben vom 6. September 2016 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Der Perimeter, für welchen der private Gestaltungsplan «Areal Hoffnig» erarbeitet wird, liegt gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dübendorf in der Zentrumszone Z4. Mit dem privaten Gestaltungsplan «Areal Hoffnig» soll an gut erschlossener Lage eine städtebaulich sowie architektonisch besonders gute, nachhaltige Überbauung mit den Nutzweisen Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen sowie einem Hotel ermöglicht werden. Die Überbauung soll als Auftakt zum neu entstehenden Quartier Hochbord attraktive Freiräume aufweisen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf einem Studienauftrag und weist ein städtebaulich sowie architektonisch hohes Potential auf. Aus raumplanerischer Sicht leistet er einen wichtigen Beitrag zur inneren Verdichtung an verkehrstechnisch zentraler Lage in einem Zentrumsgebiet. Bezüglich der Baumassenziffer (BMZ), der maximalen Gebäudehöhe sowie der prozentualen Verteilung der Nutzweise zu Gunsten des Wohnens weicht der Gestaltungsplan von der momentan zur Vorprüfung vorliegenden Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung im Hochbord sowie der BZO der Stadt Dübendorf ab.

Gemäss § 51 Abs. 1 PBG sind Zentrumszonen für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren bestimmt, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig

störenden Gewerbebetrieben dienen. Die Abweichungen bezüglich der BMZ, der maximalen Gebäudehöhe sowie der prozentualen Verteilung der Nutzweise zu Gunsten des Wohnens sind aus raumplanerischer sowie städtebaulicher Sicht angemessen bzw. dienen der inneren Verdichtung.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Innerhalb des Perimeters werden die zwei Baufelder A und B festgesetzt. Das Baufeld A liegt nördlich der Zürichstrasse sowie östlich vom Bahnhof Stettbach und besitzt an der Einmündung der Strasse «Am Stadtrand» in die Zürichstrasse eine Ecke mit Anbaupflicht. Das nördlich davon liegende Baufeld B weist aufgrund der zurückversetzten Lage im Gegensatz zum Baufeld A einen eher privaten Charakter mit privaten Freiräume auf. Diese sind einerseits als nach Norden offener Innenhof und andererseits entlang dem Chäs-trangenweg als Vorbereiche ausgebildet. Entlang der südlichen Mantellinie des Baufeldes B sowie der westlichen und nördlichen Mantellinie des Baufeldes A sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen. Entsprechend wird in diesem Bereich der Aussenraum als öffentlicher Platz festgesetzt, mit einer zwischen den beiden Baufeldern führenden, öffentlichen Fusswegverbindung. Entlang der Strasse «Am Stadtrand» dient der Aussenraum als Mischverkehrsfläche. Die Anlieferung für beide Gebäude ist jeweils entlang der Strasse «Am Stadtrand» vorgesehen. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt ab der Zürichstrasse bzw. Hochbordstrasse über eine bereits bestehende Tiefgaragenzufahrt.

Die Gestaltungsplanvorschriften regeln neben der Nutzung zusätzlich die Gestaltung der Bauten und der Aussenräume, die Erschliessung und die Parkierung sowie den Lärmschutz.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 28. September 2015 gestellten Anträgen wurde weitestgehend entsprochen. Der Wohnanteil innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wurde insgesamt nicht auf 60%, sondern auf 70% reduziert.

Die bisherige Praxis der Baudirektion definierte das Verhältnis von Wohnen zu den restlichen Nutzweisen mit einem maximalen Wohnanteil von 60%. Der Gestaltungsplan «Areal Hoffnig» ermöglicht dagegen einen Wohnanteil von 70% innerhalb des Perimeters. Diese Abweichung kann aber als angemessen eingestuft werden, da in unmittelbarer Nachbarschaft keine Dienstleistungsbetriebe vorhanden sind und somit der Wohnanteil von 60%, betrachtet über das ganze Zentrumsgebiet, immer noch eingehalten werden kann.

Lärmschutz

Mit Entscheid des Bundesgerichtes 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 11 der Gestaltungsplanvorschriften ist 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 «Areal Hoffnig», welchem der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 4. Juli 2016 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 849.60 (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 sechs Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
 - Senn Resources AG, Herr Richard Krayss, Davidstrasse 38, 9001 St. Gallen (Rechnungsadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug: