



- 18-126 B1.3.4
Privater Gestaltungsplan Hochbord, Kat.-Nr. 17413
Zustimmung

Ausgangslage

Das knapp 30'000 m² grosse Grundstück Kat-Nr. 17413, zwischen der Zürichstrasse und der Sonentalstrasse gelegen, ist die grösste einzelne Baulandreserve innerhalb des Quartiers Hochbord. Nach der kürzlich genehmigten Teilrevision der Nutzungsplanung im Hochbord ist dieses Grundstück nun als Zentrumszone ausgeschieden, was die Erstellung einer Überbauung mit gemischter Nutzung (Wohnen/Gewerbe) ermöglicht. Da eine Gestaltungsplanpflicht gilt, ist zuerst jedoch ein privater Gestaltungsplan durch die Grundeigentümerschaft zu erstellen, bevor ein Baugesuch für eine Neuüberbauung eingereicht werden kann.

Die Hochbord Immobilien AG plant als Grundeigentümer/Investor auf diesem Grundstück eine qualitativ hochstehende Wohn- und Gewerbeüberbauung mit insgesamt fünf Neubauten, zwei Gewerbebauten und drei Hochhäuser als Wohntürme mit Höhen zwischen 100 und 113 Metern. Im Frühling 2017 haben sie der Stadtbildkommission und dem Planungsausschuss ein vorläufiges Richtprojekt, welches für den Gestaltungsplan und das spätere Bauprojekt richtungsweisend ist, vorgestellt. Weil seitens der Stadt ein hohes Interesse an der Schaffung eines qualitativ hochwertigen Freiraums (öffentliche Räume und publikumswirksame Erdgeschossnutzungen) auf diesem Areal besteht, hat sich die Hochbord Immobilien AG entschlossen, ein Charrette-Verfahren – eine Art beschleunigtes Konkurrenzverfahren – mit drei erfahrenen Landschaftsarchitekturbüros durchzuführen. Das Freiraumkonzept des siegreichen Büros (Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich) ist nun Teil des gesamten Richtprojekts, welches nun vorliegt.

Die Stadtbildkommission, welche das Richtprojekt beurteilt hat, spricht diesem eine hohe Qualität zu. Die Volumetrie mit drei hohen, aber sehr schlanken und eleganten Hochhäusern mit einer qualitativ hochwertigen Fassade und einer hohen Durchlässigkeit wird ebenso positiv beurteilt wie der neue Freiraum um die Bauten mit einer grossen offenen Grünfläche (Wiese) und einem um diese Fläche herumführenden Platzband mit Wegschlaufe. Es trägt auch der schwierigen Situation mit einem nicht überbaubaren Bereich unter der bestehenden und durch das Grundstück verlaufenden Höchstspannungsleitung Rechnung. Nebst dem Park nördlich des Jabee-Towers entsteht ein weiterer grosszügiger öffentlicher Freiraum im Zentrumsgebiet Hochbord. Die drei Wohnhochhäuser werden um die 420 3.5 bis 5.5.-Zimmerwohnungen beinhalten und damit Wohnraum für bis zu 900 neue Bewohner bieten; in den Gewerbebauten werden einige Hundert neue Arbeitsplätze geschaffen.

Erwägungen

Mit Beschluss Nr. 17-360 vom 26. Oktober 2017 verabschiedete der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan „Hochbord Kat-Nr. 17413“ zur öffentlichen Auflage und Anhörung sowie zur kantonalen Vorprüfung. Die Auflagefrist erstreckte sich vom 3. November 2017 bis zum 3. Januar 2018. Gleichzeitig wurde die Vorlage durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich vorgeprüft. Im Erläuternden Bericht ab Seite 45 wurden die diversen Einwendungen, die im Rahmen der öffentlichen Auflage eingegangen sind und die Anträge des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) abgehandelt. Mit den durch die Gestaltungsplanverfasser vorgenommenen Änderungen sind nun die Anliegen des ARE erfüllt.

Der nun zur Festsetzung vorliegende Gestaltungsplan Hochbord Kat-Nr. 17413 wurde vom beauftragten Raumplanungsbüro Suter von Känel Wild AG erstellt, mit der Stadtplanung inhaltlich besprochen



und schliesslich eingereicht. Er besteht aus dem Situationsplan, den Bestimmungen, einem Erläuterungsbericht und insgesamt 10 Beilagen, darunter das Richtprojekt. Der Planungsausschuss hat den Gestaltungsplan am 10. April 2018 diskutiert und zuhänden des Stadtrats verabschiedet. Da sich der vorliegende private Gestaltungsplan im Rahmen der gültigen Nutzungsplanung hält, liegt die Festsetzung somit in der Kompetenz des Stadtrats (§ 86 PBG). Anschliessend wird der Gestaltungsplan zur Genehmigung bei der Baudirektion des Kantons Zürich eingereicht.

Beschluss

1. Der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans „Hochbord Kat-Nr. 17413“ bestehend aus den Vorschriften vom 19. April 2018 und dem Situationsplan 1:500 vom 19. April 2018, wird zugestimmt.
2. Dem Mitwirkungsbericht (Bericht über die berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen) gemäss §7 Abs. 2 PBG, Kapitel 5 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 Publikation betragen, ungeachtet des Verfahrensausganges, Fr. 5'000. 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

- Hochbord Immobilien AG, c/o Stefan Eugster, Wollerauerstrasse 8d, 8834 Schindellegi
- Maier Hess Architekten, Alexander Maier, Neptunstrasse 25, 8032 Zürich
- Cerv + Wachtl Architekten, Frantisek Wachtl, Belsitostrasse 6, 8044 Zürich
- Suter von Känel Wild AG, Luca Imoberdorf, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- Gossweiler Ing. AG, ÖREB-Katasterbearbeiter, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretariat - z. H. des Gemeinderates (öffentlicher Beschluss)
- Leiterin Abteilung Hochbau
- Leiter Abteilung Tiefbau
- Stadtplanung (SPIA)
- Akten

Stadtrat Dübendorf



Lothar Ziörjen
Stadtpräsident



Martin Kunz
Stadtschreiber