



Privater Gestaltungsplan «Hochbord Kat.-Nr. 17413» – Genehmigung

Gemeinde **Dübendorf**

Lage Dübendorf, Hochbord, Kat.-Nr. 17413

- Massgebende Unterlagen
- Plan 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 19.4.2018
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 19.4.2018
 - Bericht des Beurteilungsgremiums, Charette-Verfahren vom 10.7.2017
 - Richtprojekt «Öffentlicher Raum Hochbord» vom 18.4.2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Gestützt auf die kürzlich genehmigte Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Hochbord, welche das Grundstück Kat.-Nr. 17413 der Zentrumszone zuweist und eine Gestaltungsplanpflicht für dieses festlegt, plant die Grundeigentümerin und Investorin (Hochbord Immobilien AG) auf der Parzelle Kat.-Nr. 17413 eine qualitativ hochstehende Wohn- und Gewerbeüberbauung mit insgesamt fünf Neubauten, zwei Gewerbebauten und drei Hochhäusern als Wohntürme mit Höhen von 100 und 113 Metern. Mit dem privaten Gestaltungsplan «Hochbord Kat.-Nr. 17413» sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieser Mischnutzung geschaffen werden. Das Richtprojekt für die Überbauung von Cerv + Wachtl dipl. Architekten und Maier Hess Architekten wurde durch ein Freiraumkonzept vom Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH ergänzt, welches im Rahmen eines Charette-Verfahrens – einem beschleunigten Konkurrenzverfahren mit drei erfahrenen Landschaftsarchitekturbüros – erarbeitet wurde. Das Richtprojekt einschliesslich Freiraumkonzept bildet die Grundlage für den vorliegenden privaten Gestaltungsplan.

Zustimmung Da sich der vorliegende private Gestaltungsplan im Rahmen der gültigen Nutzungsplanung bewegt, liegt nach § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) die Festsetzung des Gestaltungsplans in der Kompetenz des Stadtrats Dübendorf.

Der Stadtrat Dübendorf stimmte mit Beschluss vom 3. Mai 2018 dem privaten Gestaltungsplan «Hochbord Kat.-Nr. 17413» zu. Mit Schreiben vom 9. Mai 2018 ersuchte die Stadt Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Das Gebiet liegt gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK) im Handlungsraum Stadtlandschaft. In diesem ist insbesondere folgender Handlungsbedarf definiert: «Potenziale in Umstrukturierungsgebieten sowie im Umfeld der Bahnhöfe aktivieren, städtebauliche Qualität und ausreichende Durchgrünung bei der Erneuerung und Verdichtung von Wohn- und Mischquartieren sowie bei der Erstellung grossmassstäblicher Bauten sicherstellen, sozialräumliche Durchmischung fördern und attraktive Freiraum- und Erholungsstrukturen schaffen.» Der kantonale Richtplan weist das Gebiet als kantonales Zentrumsgebiet aus. In Zentrumsgebieten sind folgende Grundsätze wegleitend: «Dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität erhalten bzw. neu schaffen, Mischnutzungen und überdurchschnittlich dichte Nutzungen anstreben und diese auch im Hinblick auf die Freiraumgestaltung bedarfsgerecht strukturieren.»

Im regionalen Richtplan Glattal, welcher vom Regierungsrat am 14. Februar 2018 festgesetzt wurde, ist das Gebiet Hochbord als Eignungsgebiet für Hochhäuser von regionaler Bedeutung und als Zentrumsgebiet mit erheblichen Kapazitätsreserven ausgewiesen. Demzufolge sind als Gegengewicht zu den bestehenden Arbeitsplatznutzungen gemischte Zonen oder Wohnzonen zu prüfen und die Strassenräume zugunsten des baulichen Bestands an der Hochbordstrasse (Einkaufsgebiet) aufzuwerten. In Zentrumsgebieten sind nutzungsplanerisch je mindestens 25% der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern. Im regionalen Richtplan Verkehr ist entlang der Sonnentalsstrasse ein Radweg bestehend eingetragen.

Für das Quartier Hochbord wurde der behördenverbindliche kommunale Teilrichtplan «Zentrumszone Hochbord» festgesetzt. Er legt die übergeordneten Prinzipien und Gestaltungsgrundsätze für die Entwicklung des Gebiets fest und dient als Grundlage für die Konkretisierung der Nutzungsplanung. Der Teilrichtplan sieht für das vorliegende Gebiet nach Norden zur Sonnentalsstrasse Baufelder mit mehrheitlich Blockrandbebauung und nach Süden zur Zürichstrasse Baufelder mit Sockelbauten vor, wobei alle Baufelder auf die jeweiligen Strassenräume ausgerichtet sind.

Nach rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt der, das Grundstück Kat.-Nr. 17413 umfassende, Gestaltungsplanperimeter in der Zentrumszone Z4. Für die Z4 gilt der Ergänzungsplan «Zentrumszone Hochbord». Gemäss den ergänzenden Vorgaben für die Z4 besteht eine Anbaupflicht sowohl für die Hochbordstrasse als auch für die Zürichstrasse und die Sonnentalsstrasse. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wie vorliegend Hochhäuser erstellt werden. Quer über das Grundstück Kat.-Nr. 17413 verläuft eine Hochspannungsleitung. Der NIS-Korridor schränkt hier die Überbaubarkeit stark ein.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Der Gestaltungsplan bezweckt die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbeüberbauung, die Schaffung öffentlicher Freiräume mit besonders guter Gestaltung und hoher Aufenthaltsqualität, die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung unter Berücksichtigung kantonaler und regionaler Mobilitätszielsetzungen mit attraktiven Fussgängerverbindungen und die Gewährleistung des Lärmschutzes für Wohnnutzung.

Gemäss Situationsplan werden sechs Baubereiche für Hauptgebäude mit Mantellinien definiert. Die maximal zulässige oberirdische Baumasse wird auf 205'984.7 m³ beschränkt. Für die Wohnnutzung beträgt die minimale Baumasse 66'017.3 m³ und die maximale 148'411.2 m³. Im Vergleich zur Grundordnung wird die Ausnutzung nicht erhöht. In den Baubereichen C, D und E sind im Rahmen der definierten Gesamthöhen-

koten Hochhäuser zulässig. Die zulässigen Nutzungen werden baubereichsweise zugeordnet: In den Baubereichen A und B werden Wohnnutzungen zu Gunsten mässig störender Betriebe ausgeschlossen. In den Baubereichen C, D und E sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe, wie Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Ateliers, Praxen und Läden sowie allfällige öffentliche Nutzungen, zulässig. Publikumsorientierte EG-Nutzungen sind im Baubereich A entlang der Hochbordstrasse vorzusehen.

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität entsteht und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen werden. Die Gestaltung der Freiräume hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen, das mit dem Baugesuch einzureichen ist. Dieses hat Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Spiel- und Ruheflächen, der Fusswege, der Parkierung, der Retentionsflächen sowie über die Bepflanzung mit Bäumen zu machen. Die im Zentrum liegende grosse Wiese ist öffentlich zugänglich und mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

Die Verkehrserschliessung der Tiefgarage für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschliesslich über die Hochbordstrasse. Die zulässige Anzahl Autoabstellplätze berechnet sich nach der kantonalen Wegleitung, wobei für die objektbezogene Nutzung maximal 490 Autoabstellplätze zulässig sind. Die oberirdischen Veloabstellplätze sind an den im Plan bezeichneten Bereichen anzuordnen. Öffentliche Fusswege sind zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten zu erstellen. Mit dem Baugesuch ist zudem ein Mobilitätskonzept der Baubehörde vorzulegen.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 28. Februar 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen. Die Prüfung hat ergeben, dass im Gegensatz zu den Vorprüfungsunterlagen mit dem Richtprojekt mit einem Untergeschoss im zur Genehmigung eingereichten Richtprojekt zwei Untergeschosse geplant sind. Dies gibt Anlass zu folgenden Hinweisen an das Baubewilligungsverfahren:

«Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au. Im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV wird ein Ausschnitt aus der Grundwasserkarte des Kantons Zürich gemäss dem kantonalen GIS-Browser dargestellt. Die im Text aufgeführte Kote des mittleren Grundwasserspiegels ist zu tief. Aufgrund der mit Baugrundsondierungen gewonnenen hydrogeologischen Erkenntnisse (geringe Durchlässigkeit des Grundwasserleiters) zeigt sich, dass das Gestaltungsplangebiet entgegen der Darstellung in der Grundwasserkarte im Randgebiet des Grundwasserstroms von Dübendorf liegt. Somit sind nach der kantonalen Bewilligungspraxis auch Einbauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels zulässig (vgl. AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen», abrufbar unter: www.grundwasser.zh.ch → Bauen im Grundwasser).

Aufgrund dieser Erkenntnisse stellt das AWEL die Erteilung einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung für die Erstellung von Bauteilen unter dem mittleren Grundwasserspiegel in Aussicht. Dabei ist die Grundwasser-Durchflusskapazität für den natürlichen Höchstgrundwasserspiegel mit kiesigen Ersatzmassnahmen zu 100% zu erhalten.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der

Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Hochbord Kat.Nr. 17413», welchem der Stadtrat Dübendorf mit Beschluss vom 3. Mai 2018 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'014.40 (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 zwei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasser 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
 - Hochbord Immobilien AG, Wollerauerstrasse 8d, 8834 Schindellegi (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 23. JULI 2018

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug: