



19-435 B1.3.2
Privater Gestaltungsplan Neugutstrasse 58 – 64
Öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung
Vernehmlassung

Ausgangslage

An der Neugutstrasse 58 – 64 im Anschluss des Industrie- und Gewerbegebiets Hochbord in Dübendorf liegen die beiden Grundstücke Kat.-Nr. 13039 mit 5'774 m² und Kat.-Nr. 15177 mit 2'776 m². Die Eigentümer möchten auf diesem Areal neue Gewerbe-/Dienstleistungs- und Wohnnutzungen in einem städtischen, dichten Neubau realisieren. Da Wohnnutzungen in der heute geltenden IG2 nicht zulässig sind, ist für die Umsetzung des Projektes zuerst eine Anpassung der Nutzungsplanung (Aufstellung privater Gestaltungsplan & Zonenplanänderung) erforderlich. Vorab wurde ein Richtprojekt erarbeitet, welches die hohen Qualitätsanforderungen erfüllen muss und Grundlage für den Gestaltungsplan bildet. Das Team der Projektbeteiligten umfasst die Marmeli Architektur & Bau AG, BNP Landschaftsarchitekten GmbH und Planar AG für Raumentwicklung.

Der private Gestaltungsplan, welcher aufgrund der Anpassung der Nutzungsplanung zwingend zu erstellen ist, gibt den planungsrechtlichen Rahmen vor und sichert wichtige Elemente des Richtprojekts. Wie bei allen Gestaltungsplänen gelten strenge Anforderungen an die Gestaltung von Bau, Anlagen und Umschwung. Der private Gestaltungsplan und die Zonenplanänderung wurden vom beauftragten Raumplanungsbüro Planar AG erstellt, mit der Stadtplanung inhaltlich besprochen und schliesslich eingereicht. Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan, den Vorschriften, einem Erläuterungsbericht und insgesamt 2 Beilagen, darunter das Richtprojekt. Die Zonenplanänderung besteht aus einem Plan, einem Erläuterungsbericht und der BZO-Anpassung. Weiter muss die bestehende Gewässerabstandslinie aufgehoben werden. Bis zur Festsetzung der neuen Gewässerabstandslinie gilt die Übergangsbestimmung. Der Planungsausschuss hat den Gestaltungsplan, die Zonenplanänderung und die Aufhebung der Gewässerabstandslinie am 12. November 2019 diskutiert und zuhanden des Stadtrates verabschiedet.

Der vorliegende Gestaltungsplan hält sich nicht im Rahmen der gültigen Nutzungsplanung. Seine Festsetzung wird somit in der Kompetenz des Gemeinderates liegen. Vor der Festsetzung muss die öffentliche Auflage nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) erfolgen, die die Möglichkeit gibt, in einem vom Gesetz vorgesehenen formellen Vorgehen verbindliche Äusserungen einzuholen und auswerten zu können. Gleichzeitig wird der Gestaltungsplan an die kantonale Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht.

Erwägungen

Privater Gestaltungsplan

Ein erstes grobes städtebauliches Richtprojekt wurde im Jahr 2017 ausgearbeitet und anschliessend von den Projektverfassern weiter überarbeitet. Das vorliegende Richtprojekt beinhaltet zwei Gebäudezeilen, die eine leicht abgeknickt parallel zur Neugutstrasse, die andere parallel zur Glatt. Die Häuser weisen eine durchgehende identische Höhe von max. 25 m und sieben Vollgeschosse mit Attikageschoss auf. Dadurch werden drei differenziert genutzte und gestaltete Freiräume gefasst. Der strassenbezogene Vorraum dient den publikumsorientierten Erdgeschossen. In der Mitte wird ein zentraler Hof geschaffen, der vor allem den Bewohnern als Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielbereich zur Verfügung steht. Der glattseitige Freiraum weist hohe landschaftliche und ökologische Qualitäten auf und kann höchstens extensiv genutzt werden.



Es wird eine gemischte Nutzung angestrebt. Im Baubereich A werden im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen angestrebt. Diese dienen insbesondere der Belebung des vorgelagerten Strassenraumes. Im Baubereich B sind im Erdgeschoss Gemeinschaftsräume, gemischte oder kombinierte Nutzungen sowie der Lage entsprechende Wohnungen anzuordnen. Die Erdgeschossnutzung soll möglichst zur Belebung des Innenhofes beitragen. Die Verkaufsfläche ist auf maximal 2'000 m² begrenzt. Pro Verkaufseinheit sind max. 800 m² erlaubt. Ausnahmen sind nur möglich, sofern nachgewiesen werden kann, dass die angestrebte Nutzung keinen signifikanten Mehrverkehr auslöst. Die Erschliessung erfolgt ab der Neugutstrasse. Sämtliche Parkplätze mit Ausnahme der Abstellplätze für Kunden und Besucher sind in der Tiefgarage anzuordnen. Der nachzuweisende Parkplatzbedarf liegt zwischen 178 und 219 Parkplätzen. Die Gebäude sind nach den Anforderungen des Minergie-P-Standards zu erstellen.

Zonenplanänderung

Das Areal ist heute der Industrie- und Gewerbezone (IG2) zugewiesen. Das Richtprojekt sieht Gewerbe-/Dienstleistungsnutzungen und Wohnungen vor. Da Wohnnutzung in der IG2 nicht zulässig sind, ist für die Umsetzung des Projektes eine Anpassung der Nutzungsplanung erforderlich. Das Areal soll in eine Zentrumszone Z3b umgezont werden. Im kantonalen Raumordnungskonzept ist Dübendorf der Stadtlandschaft und überdies dem Zentrumsgebiet zugeordnet, wo explizit die Aktivierung der Potenziale in Umstrukturierungsgebieten gefordert wird. Die Umzonung in die Zentrumszone Z3b und der Gestaltungsplan entsprechen diesen Anforderungen, indem auch eine hohe Nutzungsdichte ermöglicht wird.

Gewässerabstandslinie

Die bestehende kommunale Gewässerabstandslinie entlang der Glatt wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision aufgehoben. Die Festsetzung des Gewässerraumes entlang der Glatt erfolgt durch den Kanton im Rahmen des Projektes "Fil bleu". Bis dahin gilt für das Projekt ein Gewässerabstand von 20 m gemäss Übergangsbestimmung.

Mehrwertausgleich

Da bei diesem Vorhaben eine Umzonung und auch eine Mehrausnützung vorgesehen ist, könnte die Stadt Dübendorf nach künftigen Recht eine Mehrwertabgabe verlangen. Die Firma Wüest und Partner AG wurde beauftragt den monetären Mehrwert für dieses Vorhaben zu berechnen. Die Frage des Mehrwertausgleiches ist noch vor Genehmigung des Gestaltungsplans und der Teilrevision zu klären.

Beschluss

1. Der private Gestaltungsplan "Neugutstrasse 58 – 64" vom 15. Oktober 2019 wird zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie für die kantonale Vorprüfung verabschiedet.
2. Die Teilrevision Neugut vom 19. Juni 2019 und der Ergänzungsplan zur Aufhebung der kommunalen Gewässerabstandslinie vom 21. Juni 2019 werden zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie für die kantonale Vorprüfung verabschiedet.
3. Die Stadtplanung wird beauftragt, die nach der Verarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen bereinigte Vorlage dem Stadtrat zur Festsetzung vorzulegen.
4. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird die Stabstelle Stadtplanung beauftragt.



Mitteilung durch Protokollauszug

- PLANAR AG für Raumentwicklung, Christoph Haller, Gutstrasse 73, 8055 Zürich
- Gossweiler Ing. AG, ÖREB-Katasterbearbeiter, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretariat - z. H. des Gemeinderates (öffentlicher Beschluss)
- Leiterin Abteilung Hochbau
- Leiter Abteilung Tiefbau
- Stadtplanung (alle)
- Akten

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber