



ANTRAG

des Stadtrates vom 25. Juni 2020



GR Geschäfts-Nr. 51/2020

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan "Neugut" und zur Teilrevision Nutzungsplanung "Neugut"

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 25. Juni 2020, gestützt Art. 29, Ziff. 1.2 und 4.1, der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

b e s c h l i e s s t :

1. Dem privaten Gestaltungsplan "Neugut", bestehend aus dem Situationsplan Massstab 1:500 und den zugehörigen Bestimmungen, beide in der Fassung vom 15. Juni 2020, wird zugestimmt.
 2. Der Teilrevision Nutzungsplanung "Neugut" bestehend aus dem Zonenplan, der Bauordnung, dem Ergänzungsplan Aufhebung der Gewässerabstandslinie, alle in der Fassung vom 15. Juni 2020, wird zugestimmt.
 3. Den Berichten über die berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen gemäss §7 Abs. 3 PBG, Kapitel 6 des erläuternden Berichts zum privaten Gestaltungsplan und der Beilage 4e der Teilrevision Nutzungsplanung Neugut, werden zugestimmt.
 4. Die Planungsberichte zum Gestaltungsplan sowie zur Teilrevision nach Art. 47 RPV werden zur Kenntnis genommen.
 5. Die städtebaulichen Verträge inklusive Beilagen werden zur Kenntnis genommen.
 6. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzung	2
2	Verfahrensablauf, Mitwirkung	3
3	Erwägungen	3
3.1	Privater Gestaltungsplan	3
3.2	Zonenplanänderung	3
3.3	Gewässerabstandslinie	4
3.4	Mehrwertausgleich	4
4	Antrag	4
	Aktenverzeichnis	7

1 Ausgangslage und Zielsetzung

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 vorliegende Gestaltungsplan hält sich nicht im Rahmen der gültigen Nutzungsplanung. Seine Festsetzung liegt somit in der Kompetenz des Gemeinderates.



2 Verfahrensablauf, Mitwirkung

Mit Beschluss vom 19. November 2019 (SRB-Nr. 19-435) verabschiedete der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan "Neugut" und die Teilrevision Nutzungsplanung "Neugut" zur öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung (Mitwirkungsverfahren nach § 7 PBG). Die Auflagefrist erstreckte sich vom 29. November 2019 bis zum 10. Februar 2020. Gleichzeitig wurde die Vorlage durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich vorgeprüft. Innert der Auflagefrist sind insgesamt 9 Einwendungen eingegangen. Das Amt für Raumentwicklung formulierte in seinen Vorprüfungsberichten für den privaten Gestaltungsplan und die Teilrevision vom 26. März 2020 einzelne Anträge technischer Natur (Gewässer, Verkehr, Freiraum, Arbeitszonen). Diese wurden so weit möglich und zweckmässig berücksichtigt. Insgesamt erachtet das Amt für Raumentwicklung die Vorlage als genehmigungsfähig.

3 Erwägungen

3.1 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.

3.2 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.



3.3 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.

3.4 Mehrwertausgleich

Mehrwerte entstehen durch Um- und Aufzonungen und sollen für die Förderung einer qualitätsvollen Innenentwicklung eingesetzt werden. Da bei diesem Vorhaben eine Umzonung und auch eine Mehrerausnutzung vorgesehen ist, kann die Stadt Dübendorf nach künftigen Recht eine Mehrwertabgabe verlangen. Die Stadt Dübendorf hat jedoch bereits jetzt die Möglichkeit einen Mehrwertausgleich mittels eines städtebaulichen Vertrages vorzusehen. Dies ist allerdings nur möglich, wenn der private Gestaltungsplan und die Teilrevision noch im 2020 vom Gemeinderat festgesetzt werden. Denn ab 2021, wenn das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) in Kraft ist, dürfen erst wieder städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, wenn die Stadt Dübendorf den Mehrwertausgleich in ihrer Bau- und Zonenordnung festgelegt hat. Die Anpassung der Bau- und Zonenordnung ist in Erarbeitung und wird dem Gemeinderat voraussichtlich Ende 2020 oder anfangs 2021 vorgelegt. Die Inkraftsetzung wird jedoch frühestens im zweiten Quartal 2021 erfolgen.

Der Mehrwertausgleich für die vorliegenden Vorhaben erfolgt somit mittels eines städtebaulichen Vertrags, welcher sich nach dem MAG richtet. Die Firma Wüest Partner AG wurde beauftragt, den monetären Mehrwert für dieses Vorhaben zu berechnen. Der Bericht bildet die Grundlage des städtebaulichen Vertrags. Der Mehrwert berechnet sich aus der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstückes mit und ohne Planungsmassnahme. Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom Ausgleichspflichtigen-Mehrwert abgezogen. In städtebaulichen Verträgen können zudem zwischen den Vertragsparteien Leistungen vereinbart werden, die über die gesetzlich festgelegten Leistungen hinausgehen und die Qualität des Projekts verbessern. Dies Kosten können vom geschuldeten Mehrwert abgezogen werden. Der Städtebauliche Vertrag wird dem Gemeinderat zur Kenntnis vorgelegt. Der städtebauliche Vertrag wurde vom Stadtrat und dem Grundeigentümer unterzeichnet und erhält seine Wirksamkeit mit der Festsetzung der vorliegenden Planunterlagen durch den Gemeinderat.

4 Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Dem privaten Gestaltungsplan "Neugut", bestehend aus dem Situationsplan Massstab 1:500 und den zugehörigen Bestimmungen, beide in der Fassung vom 15. Juni 2020, wird zugestimmt.
2. Der Teilrevision Nutzungsplanung "Neugut" bestehend aus dem Zonenplan, der Bauordnung, dem Ergänzungsplan Aufhebung der Gewässerabstandslinie, alle in der Fassung vom 15. Juni 2020, wird zugestimmt.
3. Den Berichten über die berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen gemäss §7 Abs. 3 PBG, Kapitel 6 des erläuternden Berichts zum privaten Gestaltungsplan und der Beilage 4e der Teilrevision Nutzungsplanung Neugut, werden zugestimmt.
4. Die Planungsberichte zum Gestaltungsplan sowie zur Teilrevision nach Art. 47 RPV werden zur Kenntnis genommen.



5. Die städtebaulichen Verträge inklusive Beilagen werden zur Kenntnis genommen.

Dübendorf, 25. Juni 2020

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber



GR Geschäfts-Nr. 51/2020

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan "Neugut" und zur Teilrevision Nutzungsplanung "Neugut"

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf, Datum

Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte (KRL)

Theo Zobrist
Präsident

Edith Bohli
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf, Datum

Gemeinderat Dübendorf

Reto Heeb
Präsident

Edith Bohli
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom Datum



Aktenverzeichnis

GR Geschäft-Nr. 51/2020

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan "Neugut" und zur Teilrevision Nutzungsplanung "Neugut"

1. Weisung vom Datum (dreifach)
2. Stadtratsbeschluss Nr. 244 vom 25. Juni 2020
3. Privater Gestaltungsplan Neugut
 - a. Situationsplan Mst. 1:500 vom 15. Juni 2020
 - b. Vorschriften vom 15. Juni 2020
 - c. Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 15. Juni 2020
 - d. Beilagen
 - i. Gesamtschau zu den Arbeitsplatzzonen der Stadt Dübendorf vom Mai 2020
 - ii. Objektschutznachweis Hochwasser Wohnüberbauung Neugut Dübendorf, Basler & Hofmann AG vom 24.04.2020
 - iii. Lärmsanierungskonzept Collini AG, Basler & Hofmann AG vom 27.01.2020 und Ergänzung vom 06.05.2020
 - iv. Übersicht Einzugsgebiete Regenwasser und Abflussberechnung, Basler & Hofmann AG vom 23.04.2020
4. Teilrevision Nutzungsplanung Neugut
 - a. BZO Synopse vom 15. Juni 2020
 - b. Teilrevision Nutzungsplanung Zonenplan 1:2'500 vom 15. Juni 2020
 - c. Teilrevision Nutzungsplanung Ergänzungsplan Aufhebung der Gewässerabstandslinie 1:500 vom 15. Juni 2020
 - d. Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 15. Juni 2020
 - e. Bericht Umgang mit Einwendungen vom 15. Juni 2020
5. Städtebaulicher Vertrag Kat-Nr. 13039 inkl. Beilagen vom 22. Juni 2020
 - a. Städtebaulicher Vertrag Kat-Nr. 13039
 - b. Bericht Wüest Partner Kat-Nr. 13039 vom 7. Mai 2020



- c. Dokumentenverzeichnis
- 6. Städtebaulicher Vertrag Kat-Nr. 15177 inkl. Beilagen vom 15. Juni 2020
 - a. Städtebaulicher Vertrag Kat-Nr. 15177
 - b. Bericht Wüest Partner Kat-Nr. 15177 vom 7. Mai 2020
 - c. Dokumentenverzeichnis