



ANTRAG

des Stadtrates vom 25. Juni 2020



GR Geschäfts-Nr. 52/2020

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplans "Wohnüberbauung am Chriesbach" und zur Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Giessen Nord

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 25. Juni 2020, gestützt Art. 29, Ziff. 1.2, 2.3 und 4.1, der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

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

1. Dem privaten Gestaltungsplan "Wohnüberbauung am Chriesbach", bestehend aus dem Situationsplan Massstab 1:500 und den zugehörigen Bestimmungen, beide in der Fassung vom 29. Mai 2020, wird zugestimmt.
 2. Der Teilrevision Nutzungsplanung "Giessen Nord", bestehend aus dem Zonenplan und der Änderung Bauordnung, beide in der Fassung vom 29. Mai 2020, wird zugestimmt.
 3. Der Teilrevision des kommunalen Richtplans "Siedlung und Landschaft" vom 29. Mai 2020, wird zugestimmt.
 4. Den Mitwirkungsberichten zu den berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen gemäss §7 Abs. 3 PBG, Kapitel 5.3 des erläuternden Berichts zum Gestaltungsplan und Kapitel 6.2 des erläuternden Berichts zur Teilrevision, werden zugestimmt.
 5. Die Planungsberichte zum Gestaltungsplan sowie zur Teilrevision nach Art. 47 RPV werden zur Kenntnis genommen.
 6. Die städtebaulichen Verträge inklusive Beilagen werden zur Kenntnis genommen.
 7. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzung	2
2	Verfahrensablauf, Mitwirkung	2
3	Erwägungen	3
3.1	Privater Gestaltungsplan	3
3.2	Teilrevision Nutzungsplanung und Gewässerabstandslinie	4
3.3	Dienstbarkeit	4
3.4	Mehrwertausgleich	4
4	Antrag	5
	Aktenverzeichnis	7

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Das Grundstück Kat.-Nr. 17312 mit einer Grundstücksfläche von 3'672 m² befindet sich zwischen der Überlandstrasse und dem Chriesbach und ist der Industrie- und Gewerbezone (IG2) zugeordnet. Das Grundstück inklusive dem darauf stehenden Gewerbegebäude befindet sich im Privatbesitz. Der Eigentümer möchte auf diesem Areal Wohnnutzungen in einem städtischen, dichten Neubau und unterschiedliche Gewerbenutzungen durch flexible Grundrisse realisieren. Die neue Wohnüberbauung am Chriesbach soll zu einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen und einer Neuorientierung der Umgebung zu einem gut durchmischten und belebten Quartier beitragen. Die Entwicklung des Areals entspricht der Stossrichtung der übergeordneten Planungsinstrumente für das Zentrumsgebiet entlang der Glattalbahn zwischen Wallisellen, Zürich, Dübendorf-Stettbach.

Da Wohnen in der heute geltenden IG2 nicht zulässig ist, ist für die Umsetzung des Projektes zuerst eine Anpassung der Nutzungsplanung (Aufstellung eines Gestaltungsplans und Zonenplanänderung) erforderlich. Der Kanton hat angeregt, dass nicht nur die eine Parzelle umgezont wird, sondern eine Teilrevision der Nutzungsplanung für ein grösseres Gebiet gemacht werden soll. Diese Teilrevision ist der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung vorgezogen, welche in der Legislatur 2018 – 2022 erfolgen wird. Gemäss den übergeordneten Planungsinstrumenten sollen sich die Gebiete Giessen, Zwicky, Chriesbach in ein Zentrumsgebiet entwickeln. Da das Grundstück von Antonio Cerra der Auslöser für die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung ist, wird der private Gestaltungsplan und die Teilrevision gleichzeitig eingereicht. Da sich der private Gestaltungsplan nicht im Rahmen der gültigen Nutzungsplanung hält, liegt sowohl diese Festsetzung als auch jene der Teilrevision in der Kompetenz des Gemeinderates.

2 Verfahrensablauf, Mitwirkung

Mit Beschluss vom 7. November 2019 (SRB-Nr. 19-415) verabschiedete der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan "Wohnüberbauung am Chriesbach" und die Teilrevision "Giessen Nord" zur öffentli-



chen Auflage und zur kantonalen Vorprüfung (Mitwirkungsverfahren nach § 7 PBG). Die Auflagefrist erstreckt sich vom 15. November 2019 bis zum 29. Januar 2020. Gleichzeitig wurde die Vorlage durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich vorgeprüft. Innert der Auflagefrist sind insgesamt 10 Einwendungen eingegangen. Hauptmerkmal der Einwendungen sind Energieanforderungen, Freiraum / Stadtklima sowie Nutzungsdurchmischung.

Das Amt für Raumentwicklung formulierte in seinen Vorprüfungsberichten für den privaten Gestaltungsplan und die Teilrevision vom 13. März 2020 einzelne Anträge technischer Natur (Gewässer, Parkierung, Bepflanzung) Diese wurden so weit möglich und zweckmässig berücksichtigt. Insgesamt erachtet das Amt für Raumentwicklung die Vorlage als genehmigungsfähig.

3 Erwägungen

3.1 Privater Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan, welcher aufgrund der Anpassung der Nutzungsplanung zwingend zu erstellen ist, wurde am 12. Juni 2020 bei der Stadtplanung eingereicht. Er 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. Das Projekt "Wohnüberbauung am Chriesbach" vom 30. März 2020 dient als Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan. Das Richtprojekt basiert auf dem Bebauungsvorschlag "Tilda", welcher im März 2018 als Sieger aus dem Projektwettbewerb für die Wohnüberbauung hervorging. Der Bebauungsvorschlag mit einem zweigeschossigen Sockel mit vorwiegend Gewerbenutzungen besetzt das Grundstück strassenbegleitend. Ab dem dritten Geschoss entwickelt sich auf dem Sockelbau ein schlankes Wohnhochhaus. Zusätzlich wird eine Erschliessung vom Chriesbachweg für die Bewohner des Hochhauses angeboten. Die grosszügige Eingangshalle des Hochhauses bildet den Auftakt ins Treppenhaus. Die Gemeinschaftsräume mit Orangerie und Waschküche befinden sich im 2. Obergeschoss. Sie ermöglichen einen direkten Zutritt auf die gemeinschaftliche Dachterrasse der Bewohner. Die Dachterrasse für Beschäftigte des Gewerbes wird durch den Lichthof erschlossen. Die Bebauung setzt sowohl ein Zeichen am Bachlauf als auch an der Strasse und dient als starkes Gegenüber zum Zwicky-Areal. Die Wohnungen sind so angeordnet, dass die Aussicht der Wohnungen hohen Ansprüchen standhalten kann.

Die Haupteerschliessung der Wohnungen, des Gewerbes und der Tiefgarage erfolgt über die Überlandstrasse. In der Tiefgarage sind maximal 54 Parkplätze zu erstellen. Für Besucherinnen und Besucher und für die Kundschaft können maximal 8 oberirdische Fahrzeugabstellplätze innerhalb der Vorzone Überlandstrasse angeordnet werden, davon mindestens ein rollstuhlgerechter Abstellplatz. Der Freiraum gliedert sich in einen Siedlungsfreiraum, welcher als Spiel-, Ruhe und Gartenfläche dient und einer Aufweitung des Chriesbachweges, welcher als öffentlicher Uferraum mit hoher Aufenthaltsqualität ausgestaltet werden soll. Sowohl im Freiraum als auch auf der Dachterrasse des Sockelgebäudes sind ökologisch wertvolle Bepflanzungen vorgesehen. Der Unterhalt der öffentlich zugänglichen Aufweitung des Chriesbachweges ist Sache des Grundstückseigentümers und generiert keine Kosten für die Stadt Dübendorf.

Das Projekt sieht eine Aufweitung des Chriesbachweges vor. Diese im Situationsplan bezeichnete Fläche muss so gestaltet werden, dass sie als Teil des öffentlichen Uferfreiraums wahrgenommen wird und sie muss öffentlich zugänglich sein. Der Unterhalt ist Sache des Grundstückseigentümers und somit gibt es keine Kostenfolge für die Stadt Dübendorf.



3.2 Teilrevision Nutzungsplanung und Gewässerabstandslinie

Für die Umsetzung des Projektes ist neben einem Gestaltungsplan auch eine Anpassung der BZO notwendig. Das Grundstück befindet sich im Gebiet Giessen/Neugut/Chriesbach, welches Teil des Zentrumsgebiets mit gemischter Nutzung ist, wie im kantonalen und regionalen Richtplan definiert. Für einen grossen Teil dieses Perimeters liegen bereits rechtskräftige private oder öffentliche Gestaltungspläne neueren Datums vor, die städtebaulich hochwertige Arealentwicklungen anstreben, und sich an den Zielsetzungen des überkommunalen Zentrumsgebietes orientieren. Demgegenüber entsprechen die heute rechtskräftigen Arbeitsplatzzonen IG2 nicht dieser Stossrichtung. Deshalb wird in der nächsten Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung eine Umzonung des Gebiets in eine Zentrumzone beabsichtigt. Für das Teilgebiet Giessen-Nord zwischen der Überlandstrasse, dem Chriesbach und dem Forschungscampus EMPA EAWAG soll diese Umzonung mittels vorliegender Teilrevision der Gesamtrevision vorgezogen werden.

Im gültigen kommunalen Gewässerabstandslinienplan ist eine Gewässerabstandslinie gemäss §67 PBG eingetragen. Zurzeit wird eine flächendeckende Gewässerraumfestlegung erarbeitet, welche voraussichtlich 2020 abgeschlossen sein wird. Bis zur Festsetzung des Gewässerraumes sind die Übergangsbestimmungen aus der Gewässerschutzverordnung (GschV) zu berücksichtigen. Die bestehende Gewässerabstandslinie auf den Parzellen Kat-Nr. 17312 und 15095 wird deshalb parallel zum Verfahren der Teilrevision der Nutzungsplanung aufgehoben.

3.3 Dienstbarkeit

Im Zusammenhang mit dem damaligen Bau der Glattalbahn hat der Eigentümer das Recht erhalten, auf einer städtischen Liegenschaft (Kat.-Nr. 17359) 16 Parkplätze zu errichten und zu betreiben. Dieses Recht ist ab Rechtskraft der Baubewilligung rückgängig zu machen. Im Gegenzug kann der Grundeigentümer zwei zusätzliche Parkplätze in der Tiefgarage realisieren und der verlorene Wert kann beim Mehrwertausgleich in Abzug gebracht werden.

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 Mehrerausnützung vorgesehen ist, kann die Stadt Dübendorf nach künftigem 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 festgesetzt hat. Die Anpassung der Bau- und Zonenordnung ist in Erarbeitung und wird dem Gemeinderat voraussichtlich Ende 2020 / anfangs 2021 vorgelegt. Die Inkraftsetzung wird frühestens im zweiten Quartal 2021 erfolgen.

Der Mehrwertausgleich 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 die Vertragsparteien zudem Leistungen vereinbaren, die über die gesetzlichen Leistungen hinausgehen und zur Verbesserung der Qualität beitragen. Diese Kosten können als Realleistung vom geschuldeten Mehrwert abgezogen werden. Der Vertrag wird dem Gemeinderat zur Kenntnis beigelegt. 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 "Wohnüberbauung am Chriesbach", bestehend aus dem Situationsplan Massstab 1:500 und den zugehörigen Bestimmungen, beide in der Fassung vom 29. Mai 2020, wird zugestimmt.
2. Der Teilrevision Nutzungsplanung "Giessen Nord", bestehend aus dem Zonenplan und der Änderung Bauordnung, beide in der Fassung vom 29. Mai 2020, wird zugestimmt.
3. Der Teilrevision des kommunalen Richtplans "Siedlung und Landschaft" vom 29. Mai 2020, wird zugestimmt.
4. Den Mitwirkungsberichten zu den berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen gemäss §7 Abs. 3 PBG, Kapitel 5.3 des erläuternden Berichts zum Gestaltungsplan und Kapitel 6.2 des erläuternden Berichts zur Teilrevision, werden zugestimmt.
5. Die Planungsberichte zum Gestaltungsplan sowie zur Teilrevision nach Art. 47 RPV werden zur Kenntnis genommen.
6. Die städtebaulichen Verträge inklusive Beilagen werden zur Kenntnis genommen.

Dübendorf, 25. Juni 2020

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber



GR Geschäfts-Nr. 52/2020

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplans "Wohnüberbauung am Chriesbach" und zur Teil-revision Richt- und Nutzungsplanung Giessen Nord

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. 52/2020

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplans "Wohnüberbauung am Chriesbach" und zur Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Giessen Nord

1. Weisung vom Datum (dreifach)
2. Stadtratsbeschluss Nr. 245 vom 25. Juni 2020
3. Unterlagen Gestaltungsplan:
 - a. Situationsplan Mst. 1:500 vom 29. Mai 2020
 - b. Vorschriften vom 29. Mai 2020
 - c. Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 29. Mai 2020
 - d. Richtprojekt vom 30. März 2020
4. Teilrevision Nutzungsplanung Giessen Nord
 - a. Teilrevision Zonenplan und Aufhebung Gewässerabstandslinie 1:2'500 vom 29. Mai 2020
 - b. Teilrevision Richtplan Siedlung und Landschaft 1:5000 vom 29. Mai 2020
 - c. Teilrevision Bauordnung vom 29. Mai 2020
 - d. Bericht nach Art. 47 RPV vom 29. Mai 2020
5. Städtebaulicher Vertrag
 - a. Städtebaulicher Vertrag vom 22. Juni 2020
 - b. Bericht Mehrwertermittlung Wüest Partner vom 15. Juni 2020
 - c. Dokumentenverzeichnis Gestaltungsplan "Wohnüberbauung am Chriesbach" und Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung "Giessen Nord" vom 15. Juni 2020