



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Änderung Bauordnung (Hochhausartikel)

Planungsbericht

Vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen am

Dübendorf, 1. Dezember 2011 / du.1228 / AS



Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34, Postfach
8600 Dübendorf 1
Telefon 044 802 77 11
Telefax 044 802 77 00
www.gossweiler.com

1 Änderung Bauordnung (Hochhausartikel)

1.1 Ausgangslage

Gebiet "Dreieck Giessen Nord"

Der öffentliche Gestaltungsplan "Dreieck Giessen Nord" sieht eine Höhenbeschränkung für neue Gebäude bei einer maximalen Kote von 462.00 m ü.M. vor. Mit dieser Kote sind Gebäude mit einer Gebäudehöhe von rund 30 m zulässig, womit solche Gebäude als Hochhäuser im Sinne des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu qualifizieren sind (höher als 25 m). Der Gestaltungsplan bedingt deshalb eine gleichzeitige Ergänzung des Hochhausartikels in der Bauordnung (Art. 39 BO).

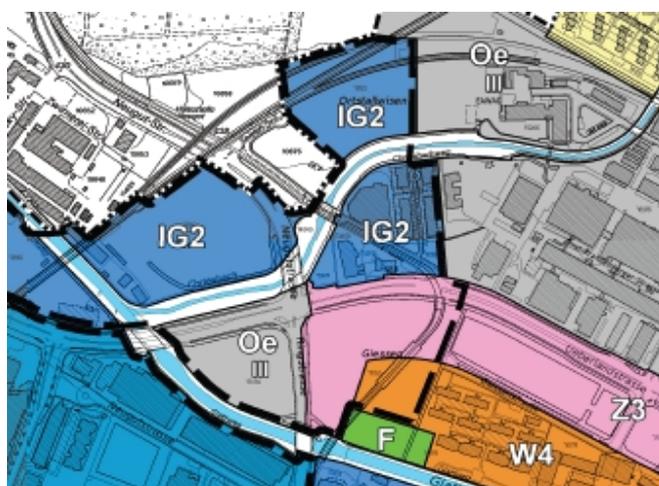
Gebiet Giessen südlich Überlandstrasse

Südlich der Überlandstrasse war eine Überbauung mit einem maximal 114 m hohen Hochhaus im Kreuzungsbereich der Ring-/Überlandstrasse flankiert von zwei bis zu 30 m hohen Baukörpern entlang der Staatsstrassen geplant. Die planungsrechtliche Grundlage bildete der private Gestaltungsplan "Giessen". Der Gestaltungsplan "Giessen" mit der zugehörigen Anpassung der BZO der Stadt Dübendorf wurde vom Gemeinderat am 4. Juli 2011 festgesetzt, jedoch an der aufgrund eines Behördenreferendums notwendigen Urnenabstimmung am 27. November 2011 durch die Stimmbürger abgelehnt. Auch nach der Ablehnung des Gestaltungsplanes Giessen ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren mit einer neuen Gestaltungsplanvorlage die Grundlage für eine Überbauung mit einer dichten Mischnutzung von hoher Siedlungsqualität geschaffen wird.

Zulassung Hochhäuser im ganzen Gebiet Giessen

Auch nach der Ablehnung des Gestaltungsplanes Giessen südlich der Überlandstrasse wird das Gebiet Giessen als kantonales Zentrumsgebiet mit einer sehr guten ÖV-Erschliessung (Glattalbahn) als geeigneter Standort für Hochhäuser erachtet. Dies gilt auch für das in der Industrie- und Gewerbezone IG2 liegende Gebiet nördlich des Glattalbahntrassees zwischen Chriesbach und dem EMPA-/EAWAG-Areal.

Art. 39 der Bauordnung soll deshalb so angepasst werden, dass im ganzen, mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Gebiet Giessen nördlich und südlich der Überlandstrasse sowie westlich der Ringstrasse Hochhäuser grundsätzlich zulässig sind unabhängig von der heutigen Zonierung.



Auszug aus gültigem Zonenplan, Stand September 2010

1.2 Änderung Art. 39 Bauordnung

Art. 39 Hochhäuser neu

Art. 39 der Bauordnung wird deshalb wie folgt geändert:

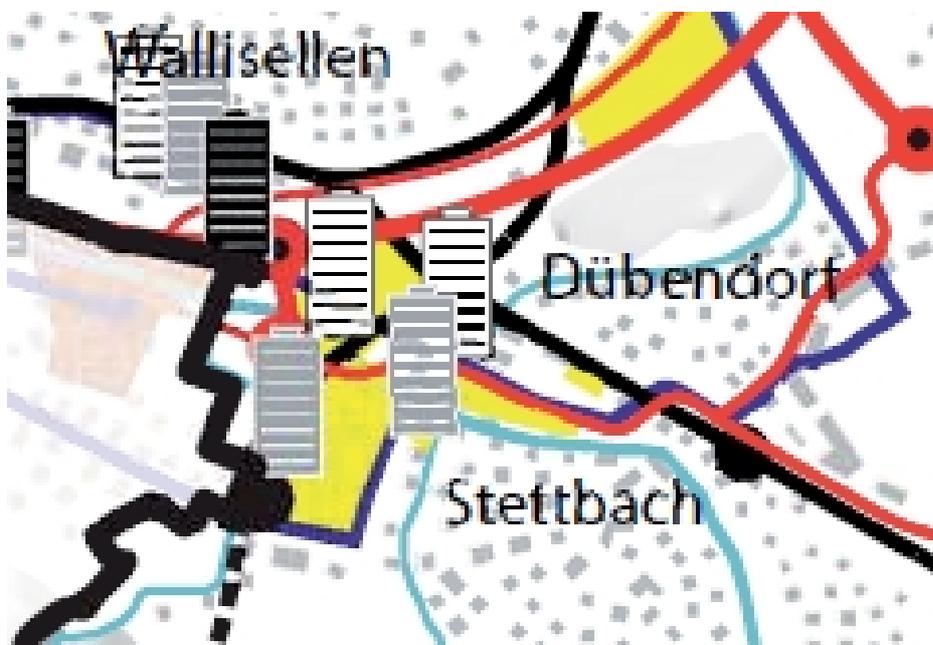
"Hochhäuser sind in der Zentrumszone Z4 (Hochbord), in der Industrie- und Gewerbezone IG3 (Hochbord) und im Gebiet Giessen mit Gestaltungsplanpflicht zwischen Chriesbach und Glatt zulässig."

Zudem wird der Kommentar zu Art. 39 in der Bauordnung entsprechend angepasst.

Standort für Hochhäuser entspricht RegioROK ZPG

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal hat am 26. Oktober 2011 das Regionale Raumordnungskonzept (RegioROK) Glattal als Grundlage für die Gesamtrevision des regionalen Richtplanes verabschiedet. Mit dem RegioROK hat die ZPG einen Zusatzbericht „Eignungsgebiete für Hochhäuser“ erarbeitet, worin strategisch aufgezeigt wird, wie eine Ausscheidung der im Glattal für den Bau von Hochhäusern geeigneten Gebiete erfolgen soll. Als Hauptvariante wird dabei die Ausscheidung eines Hochhaus-Bands entlang dem Streckenverlauf der Glattalbahn vorgeschlagen. So resultiert ein städtebaulich akzentuiertes Band mit unterschiedlichen Hochhäusern und einer insgesamt überdurchschnittlichen baulichen Zentrumsdichte, welche sich durch die Nähe zum Trassee und insbesondere zu den Stationen der Glattalbahn und der Umsteigebahnhöfe auszeichnet. Die eigentümergebundene Zulässigkeit von Hochhäusern erfolgt mittels der Bau- und Zonenordnung der Gemeinden und/oder Gestaltungsplänen.

Die Zulassung von Hochhäusern im Gebiet Giessen gemäss neu formuliertem Art. 39 der Bauordnung entspricht dem RegioROK Glattal und somit den Zielen der übergeordneten Planung.



Auszug aus RegioROK Glattal, Zusatzbericht "Eignungsgebiete für Hochhäuser", Hauptvariante Hochhaus-Band (gelb = Hochhaus zulässig), ZPG, 26.10.2011