



15-164 L2.2  
Privater Gestaltungsplan „Areal Hoffnig“, Kat.-Nr. 17396, Dübendorf  
Öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung  
Verabschiedung

---

## Ausgangslage

Das Grundstück „Hoffnig“ (Kat.-Nr. 17396) am Bahnhof Stettbach mit einer Grösse von rund 17'333 m<sup>2</sup>, zwischen der ÖV-Plattform und dem Helsana-Hauptsitz gelegen, liegt in der Zentrumszone Z4 mit Gestaltungsplanpflicht. Eigentümerin des Grundstücks ist die Stadt Dübendorf.

Nach Rechtskrafterlangung des Quartierplanes „Hochbord“ hat der Stadtrat entschieden, die Entwicklung des Grundstückes „Hoffnig“ aktiv an die Hand zu nehmen. Mit Beschlüssen vom 7. Juni und vom 6. September 2012 hat er entschieden, dass das Grundstück im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung im Baurecht zu realisieren sei. Die Ausschreibung des selektiven zweistufigen Vergabeverfahrens erfolgte am 29. Oktober 2012. Aufgrund der besten Erfüllung der Vergabekriterien hat sich der Stadtrat am 13. Juni 2013 entschieden, mit den ein gemeinsames Angebot einreichenden Senn Resources AG aus St. Gallen sowie der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus aus Zürich die Vertragsverhandlungen aufzunehmen. In verschiedenen Verhandlungsrunden wurden die erforderlichen Vertragswerke (Vorvertrag zum Abschluss von Baurechtsverträgen, Projektentwicklungsvertrag, Baurechtsvertrag Senn Resources AG und Baurechtsvertrag Immobilien-Anlagestiftung Turidomus) erarbeitet, durch das Notariat vorgeprüft und danach durch den Stadtrat am 12. Juni 2014 zur öffentlichen Beurkundung frei gegeben. Anschliessend wurde am 7. Juli 2014 der Gemeinderat Dübendorf und die Öffentlichkeit per Medienmitteilung am 9. Juli 2014 über den Abschluss der Vertragswerke informiert.

Im mit den Baurechtsnehmern abgeschlossenen und beurkundeten Projektentwicklungsvertrag ist festgehalten, dass die Senn Resources AG sich im gesamten Baurechtsperimeter für die Projektentwicklung bis zum Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung verantwortlich zeichnet. Der Ablauf der Projektentwicklung erfolgt dabei in Phasen: In Phase 1 muss ein Studienauftrag im Einladungsverfahren durchgeführt werden, im Rahmen dessen ein architektonischer Bebauungsvorschlag zu erarbeiten ist. Der ausgewählte Vorschlag (Projekt, das zur Weiterbearbeitung empfohlen wird) dient als Grundlage für die Erstellung des privaten Gestaltungsplans (Phase 2).

Die Senn Resources AG hat die Projektentwicklung unmittelbar in Angriff genommen und in der 2. Jahreshälfte 2014 einen einstufigen, anonymen Studienauftrag in Konkurrenz mit 10 eingeladenen Architekturbüros, in Anlehnung an die Wettbewerbsordnung SIA 143, durchgeführt. Im aus Sach- und Fachjuroren zusammengesetzten Beurteilungsgremium wurde die Stadt Dübendorf durch Reto Lorenzi, Leiter Stadtplanung Stadt Dübendorf, und Franz Ghilardi, Leiter Strategie und Handel Stadt Dübendorf vertreten. Die eingereichten Arbeiten wurden nach den Kriterien Städtebau, Funktionalität, architektonischer Ausdruck und Wirtschaftlichkeit beurteilt. An der Jurysitzung vom 12. Dezember 2014 einigte sich die Jury auf einen Sieger und empfahl einstimmig das Projekt «Bonny & Clyde» von Michael Meier und Marius Hug Architekten sowie Studio Vulkan Landschaftsarchitektur zur Weiterbearbeitung.

Der Projektvorschlag besetzt mit zwei prägnanten Baukörpern das Grundstück. Das Langhaus im nördlichen Baufeld B bildet den südlichen Abschluss der Bebauungsstruktur entlang des Bahneinschnittes. Das Punkthaus besetzt das südliche Baufeld A an der Zürichstrasse. Die Setzung der Baukörper orientiert sich an den übergeordneten Strukturen mit Bahneinschnitt und Zürichstrasse. Die Häuser werden ein wichtiger Abschnitt der Silhouette der Stadtkante und bilden einen adäquaten



Auftakt ins Quartier Hochbord. Die Wegführung zwischen den Häusern bündelt die Passantenströme und schafft eine attraktive räumliche Anknüpfung des Bahnhofes in das Quartier. Entsprechend der Lage am Bahnhof wird ein grossräumiges Angebot an Verkaufs- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss geschaffen. Das städtebauliche Konzept ist im Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan (Kap. 1.4) beschrieben, als Anhang sind zudem diverse Pläne des Referenzprojekts sowie ein Umgebungskonzept vorhanden.

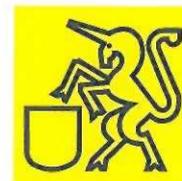
Ziel des privaten Gestaltungsplans ist es, die im Rahmen des Studienauftrags geschaffenen Konzeptgrundlagen in geltendes Bau- und Planungsrecht zu überführen und zu sichern. Zur Ausarbeitung hat die Senn Resources AG das Büro Ernst Basler + Partner AG beigezogen. Der private Gestaltungsplan wurde im engen Dialog mit der Stadt Dübendorf entwickelt und mit den zuständigen kantonalen Stellen soweit als möglich abgestimmt. Am 20. Mai 2015 wurde die für die öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung reife Fassung des Gestaltungsplans bei der Stadt Dübendorf eingereicht.

## Erwägungen

Vorab gilt es zu erwähnen, dass im Gebiet Hochbord bereits ein laufendes Verfahren für eine Teilrevision der Nutzungsplanung (Öffentliche Auflage 20. März – 20. Mai 2015) besteht, welches auch auf dem Grundstück Hoffnig neues grundeigentümergebundenes Recht setzt. Die Zonierung (Z4) bleibt unverändert, neu werden in einem Ergänzungsplan jedoch zusätzliche, differenzierte Regelungen zur Nutzungsart getroffen. Im Wesentlichen neu sind die Festlegung eines minimalen und maximalen Wohnanteils sowohl auf dem südlichen wie nördlichen Grundstücksteil (0-40 resp. 40-80%), die Vorschrift von publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss in gewissen Bereichen sowie Eckpunkte und Linien mit Anbaupflicht, von welchen allerdings bei Aufzeigen von sehr guten städtebaulichen Lösungen abgewichen werden kann.

Der private Gestaltungsplan „Hoffnig“ hält diese neuen Vorgaben ein, mit Ausnahme des zulässigen Wohnanteils. In diesem beantragen die Verfasser des Gestaltungsplans, diesen zu erhöhen und abweichend bei 20-70% (Baufeld A, südlicher Grundstücksteil) resp. 40-90% (Baufeld B, nördlicher Grundstücksteil) festzulegen (Art. 6, Abs. 2-3). Begründet wird dies insbesondere mit dem Erreichen einer genügend hohen sozialen Dichte, damit ein besseres subjektives Sicherheitsgefühl der Bewohner erreicht wird und damit sich auch kleinere Gewerbe-, Detailhandels- und Büroflächen ansiedeln. Im Weiteren wird die zulässige maximale Baumassenziffer BMZ bei 8.5 (Baufeld A) resp. 7.8 (Baufeld B), und damit höher als die in der Zentrumszone Z4 maximal erlaubte BMZ 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, festgelegt (Art. 5, Abs. 1). In beiden Punkten wird somit der Rahmen der Regelbauweise überschritten. Der Gestaltungsplan ist folglich dem für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organ, dem Gemeinderat der Stadt Dübendorf, zur Festsetzung vorzulegen.

Der Gestaltungsplan legt die Lage der Baufelder und mit den Höhenkoten die maximal zulässigen Gebäudehöhen fest. Er trifft Regelungen zur Nutzweise und besonders guten Gestaltung von Bauten, Anlagen und Freiräumen, gemäss den Grundlagen des Siegerprojekts. Die Erschliessung erfolgt rückwärtig, über Zürichstrasse/Am Stadtrand, die Parkierung erfolgt, mit Ausnahme von oberirdischen Abstellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen, vollständig unterirdisch. Ebenso wird die bestehende P+R-Anlage mit max. 95 Plätzen in die Tiefgarage verlegt. Dem Lärmschutz ist ein separater Artikel gewidmet, wobei hier die Auflagen der kantonalen Fachstelle Lärmschutz zu erfüllen sind. Bezüglich Energieeffizienz werden für die Neubauten differenzierte Energiekennzahlen eingefordert, die dem jeweils gültigen Minergie- (für Baufeld B) resp. Minergie-P-Standard (für Baufeld A) entsprechen.



Der Planungsausschuss hat den Gestaltungsplan am 12. Mai 2015 diskutiert und zuhanden des Stadtrats verabschiedet.

Mit der Verabschiedung der Teilrevision für die öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) lädt der Stadtrat die Ortsparteien, die Nachbargemeinden und den Kanton dazu ein, zum vorliegenden Entwurf des Gestaltungsplans Stellung zu nehmen. Je nach Echo der eintreffenden Stellungnahmen kann eine Bereinigung und Verabschiedung der Vorlage durch den Stadtrat an den Gemeinderat, eine nochmalige öffentliche Auflage in angepasster Form oder ein vollständiger Rückzug der Vorlage erfolgen.

## Beschluss

1. Der private Gestaltungsplan „Areal Hoffnig“, Fassung vom 20. Mai 2015, wird zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie für die kantonale Vorprüfung verabschiedet.
2. Die Stadtplanung wird beauftragt, die nach der Verarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen bereinigte Vorlage dem Stadtrat zur Verabschiedung an den Gemeinderat vorzulegen.

## Mitteilung durch Protokollauszug

- Nach- und nebengeordnete Planungsträger, gemäss separatem Verzeichnis
- Senn Development AG, Richard O. Krayss, Davidstrasse 38, 9001 St. Gallen
- Ernst Basler + Partner AG, Angelina Nolte, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich
- Gossweiler Ingenieure AG, ÖREB-Katasterstelle, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretariat – z.H. des Gemeinderates (öffentlicher Beschluss via Extranet)
- Bereich Liegenschaften
- Abteilung Hochbau
- Abteilung Tiefbau
- Stadtplanung
- Akten

Stadtrat Dübendorf



Lothar Ziörjen  
Stadtpräsident



Martin Kunz  
Stadtschreiber