



Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen Teilrevision

Erläuternder Bericht

Stand: Festsetzung

25. Juni 2015



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

- 1.1 Ausgangslage
- 1.2 Quartierschwerpunkt in den SBV
- 1.3 Anlass und Ziel der Teilrevision
- 1.4 Bezug zu laufenden BZO-Revisionen und Sondernutzungsplanungen

2. Planerische Rahmenbedingungen

- 2.1. Konzepte und Sachpläne des Bundes
- 2.2 Kantonaler und regionaler Richtplan
- 2.3. Gewässerschutz
- 2.4. Naturgefahren
- 2.5. Altlasten
- 2.6. Störfallvorsorge

3. Planungsrechtliche Umsetzung

- 3.1. Plan zu den SBV
- 3.2. Vorschriften, Art. 21

4. Mitwirkungsverfahren

- 4.1. Vorbereitung
- 4.2. Ergebnis der kantonalen Vorprüfung
- 4.3. Bericht zu den Einwendungen

5. Zusammenfassung



1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Die „Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen“ (SBV) vom 19. April 1995 wurden vom Stadtrat Dübendorf am 3. August 1995 genehmigt, vom Gemeinderat am 18. März 1996 festgesetzt und am 24. September 1997 mit Beschluss Nr. 2048 vom Regierungsrat genehmigt. Gemäss der dazugehörigen Vereinbarung vom 19. April 1995 zwischen der Stadt Dübendorf und der Givaudan muss nach den SBV gebaut werden, ein Bauen nach der Regelbauweise der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde damit ausgeschlossen. Die SBV bezwecken ein besonders gut gestaltetes Quartier für eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung, mit Baufeldern für Wohnnutzung (W1-W3), die sich entlang des Glattraums konzentrieren, und Baufeldern für Mischnutzung (M1–M3) in den übrigen Bereichen.

Mehrere Baubereiche im Perimeter der SBV sind bereits voll (W3, M3) oder teilweise (M1) überbaut. Grössere Flächen der Baubereiche M1 und M2 werden derzeit entwickelt.

1.2. Quartierschwerpunkt in den SBV

Gemäss den gültigen SBV ist ein sogenannter Quartierschwerpunkt (QSP) im Baubereich W2 vorgesehen. Dieser wird als öffentlich zugänglicher Bereich ausgestaltet, welcher den Quartierbewohnern dienen soll und in welchem deshalb Einrichtungen für die Quartiersversorgung sowie kulturelle Nutzungen zu fördern sind. Basis für diese Festlegung war das den SBV zugrunde liegende Nutzungs- und Bebauungskonzept. Der Anordnungsspielraum des QSP ist im Plan zu den SBV festgelegt und in Art. 21 der SBV geregelt.

In einer Vereinbarung zwischen der Stadt Dübendorf und der Givaudan Schweiz AG („Vereinbarung betreffend Gestaltung und Realisierung der öffentlich zugänglichen Flächen im Teilbereich W2 Areal Giessen“) vom 11. August 2003 wurde eine detailliertere Regelung betreffend QSP getroffen. Es wurde die öffentlich zugängliche, freizuhaltende Fläche auf min. 2'632 m² bis max. 2'900 m² fixiert, die voraussichtlichen Kosten für die Gestaltung der Aussenraumfläche auf Fr. 800'000.00 geschätzt und der Kostenteiler auf die einzelnen Baubereiche W1–W3 bzw. M1–M3 detailliert festgelegt. Der dem einzelnen Teilbereich zugeordnete Kostenanteil muss vor Erteilung der jeweiligen Baufreigabe für die bewilligten Bauvorhaben in dem entsprechenden Teilbaubereich durch den jeweiligen Bauherrn auf ein zu diesem Zweck eingerichtetes Bankkonto eingezahlt werden.



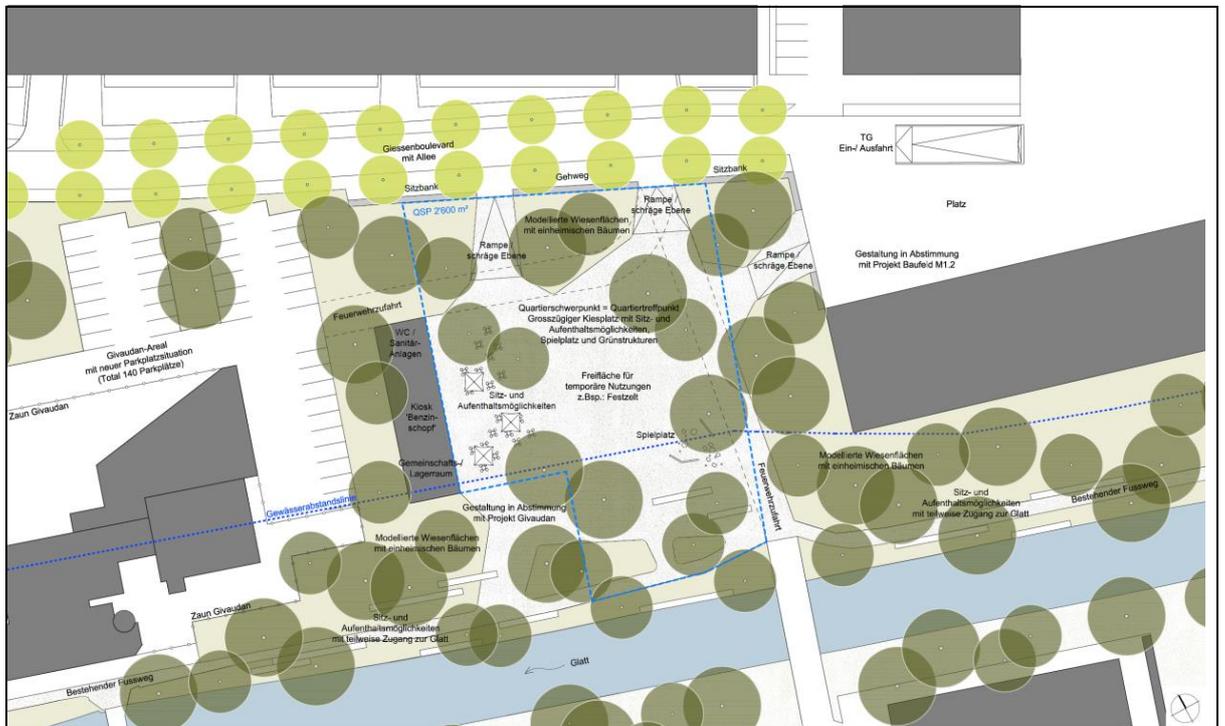
Trotz der vorhandenen finanziellen Mittel und der Klärung der offenen Punkte wurde die Realisierung des QSP bisher nicht an die Hand genommen, weil seit dem Erlass der SBV in wesentlichen Teilen des Gebiets (W1, W2, M1, M2) keine bauliche Entwicklung und damit auch keine Schaffung von Wohnnutzung stattgefunden hat, welche die bauliche Realisierung des QSP gerechtfertigt hätte.

1.3. Anlass und Ziel der Teilrevision

Die in den Jahren seit Erlass der SBV realisierten Bauten weichen vom ursprünglich vorgesehenen Nutzungs- und Bebauungskonzept in mehreren Punkten ab. Einerseits weist die wohnfreie Nutzung im zwischen Überlandstrasse und Giessenstrasse gelegenen Baubereich M3 (AMAG-Autowelt) wenig Bezug zum Quartier auf. Andererseits ist auch im Rahmen der Bebauung des Wohnbereichs W3 im süd-westlichen Bereich der SBV zwischen Glatt und Giessenstrasse eine in sich gut funktionierende Wohnüberbauung mit Ausrichtung auf die Glatt entstanden, welche attraktive Aussenbereiche mit Bezug zur Glatt geschaffen hat und dadurch kaum auf den QSP angewiesen ist.

Die Baufelder M1 und M2 werden von der Givaudan AG mittelfristig nicht mehr benötigt, sie hat Investoren für diese Baufelder gefunden und die Grundstücke diesen verkauft. Die neuen Investoren sind daran, die Grundstücke zu entwickeln, um sie gemäss den SBV neu überbauen zu können. Dazu haben sie unter anderem einen Masterplan von atelier ww über die Baubereiche M1 und M2 ausarbeiten lassen. Der Masterplan sieht vor, am Ende der Giessenstrasse auf Baufeld M1 ein Hochhaus mit einem gefassten, städtischen Platz zu schaffen. Desweiteren sollen zwischen Überlandstrasse und Giessenstrasse (Baufeld M2 und Teile von M1) Blockrandbauten mit hoher Dichte entstehen, die einen Lärmriegel für den dahinterliegenden, zur Glatt hingewandten Raum bilden.

Diese heute bestehende Situation und die Bebauungsvorstellungen auf M1 und M2 haben die Stadt Dübendorf dazu bewogen, sich Gedanken über die in den SBV fixierte Lage des QSP zu machen. Mit den dichten Bauten mit hohem Wohnnutzungsanteil auf M1 und M2 verlagert sich der Wohnnutzungsschwerpunkt erheblich in den östlichen Teil des Gebiets der SBV; zugleich besteht seitens Projektentwickler und Bauherrschaft von M1 und M2 ein hohes Interesse, den künftigen Bewohnern innerhalb des verdichteten Quartiers und in unmittelbarer Nähe gelegene öffentlich zugängliche Freiräume anbieten zu können. Auf Anfrage der Stadt hat die Bauherrschaft in Zusammenarbeit mit vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, atelier ww und Implenia Schweiz und unter Einbezug der Givaudan AG ein Konzept für die Gestaltung des QSP an einem neuen Ort, am östlichen Rand des Baufelds W1, vorgelegt („Studie Lage Quartierschwerpunkt Giessen Areal Dübendorf“ vom 19. Januar 2015).



Konzept Gestaltung Quartierschwerpunkt auf W1

Beide Seiten sind überzeugt, dass der QSP an diesem neu vorgesehenen Standort der neuen Nutzungs- und Bebauungsstruktur im Gebiet der SBV Giessen besser gerecht wird. Um den neuen QSP jedoch definitiv an diesem neuen Standort platzieren und anschliessend baulich realisieren zu können, ist eine Anpassung der SBV in Plan und Vorschriften notwendig.

1.4. Bezug zu laufenden BZO-Revisionen und Sondernutzungsplanungen

Derzeit laufen auf Dübendorfer Stadtgebiet die BZO-Teilrevisionen „Hochbord“ (in Erarbeitung) und „Casinostrasse/Glattweg“ (Genehmigungsprozess), im Weiteren die privaten Gestaltungspläne „Giessen“ und „Tulpenstrasse“ (beide im Genehmigungsprozess) sowie der öffentliche Gestaltungsplan „Pfadiheim Schlupf“ (zur Festsetzung verabschiedet). Sämtliche dieser kommunalen Nutzungsplanungen weisen keine inhaltlichen Abhängigkeiten zur Teilrevision der SBV auf.



2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Konzepte und Sachpläne des Bundes

Der Stadt Dübendorf sind keine Vorgaben aus den Konzepten und Sachplänen des Bundes bekannt, welche im Widerspruch zur vorliegenden Teilrevision der SBV stehen.

2.2. Kantonaler und regionaler Richtplan

Das Gebiet Giessen (westlicher Teil) liegt im Bereich eines Zentrumsgebiets von kantonaler Bedeutung (Nr. 5 Wallisellen/Zürich/Dübendorf-Stettbach im kant. Richtplan) und ist im regionalen Richtplan als Zentrumsgebiet (westlicher Teil) und Mischgebiet (östlicher Teil) von regionaler Bedeutung verzeichnet. Die vorliegende Teilrevision steht nicht im Widerspruch zu diesen Vorgaben.

2.3. Gewässerschutz

Durch den Anordnungsbereich des QSP verläuft die Gewässerabstandlinie zur Glatt (genehmigt 18. März 1987). Im Rahmen von Tief- oder Hochbauvorhaben im QSP ist diese entsprechend der geltenden Gesetzgebung zu berücksichtigen.

2.4. Naturgefahren

Gemäss der revidierten Gefahrenkarte für die Stadt Dübendorf liegt im Anordnungsbereich des QSP eine geringe Gefährdung infolge Hochwasser vor (gelber Bereich). Konkrete Schutzmassnahmen werden mit dieser Teilrevision nicht vorgeschrieben, im Rahmen von Tief- oder Hochbauvorhaben im QSP sind geeignete Massnahmen zu ergreifen.

2.5. Altlasten

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) weist den Anordnungsbereich des QSP als „belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten“ aus. Im Rahmen von Tief- oder Hochbauvorhaben im QSP können altlastenrechtliche oder abfallrechtliche Massnahmen notwendig werden.



2.6. Störfallvorsorge

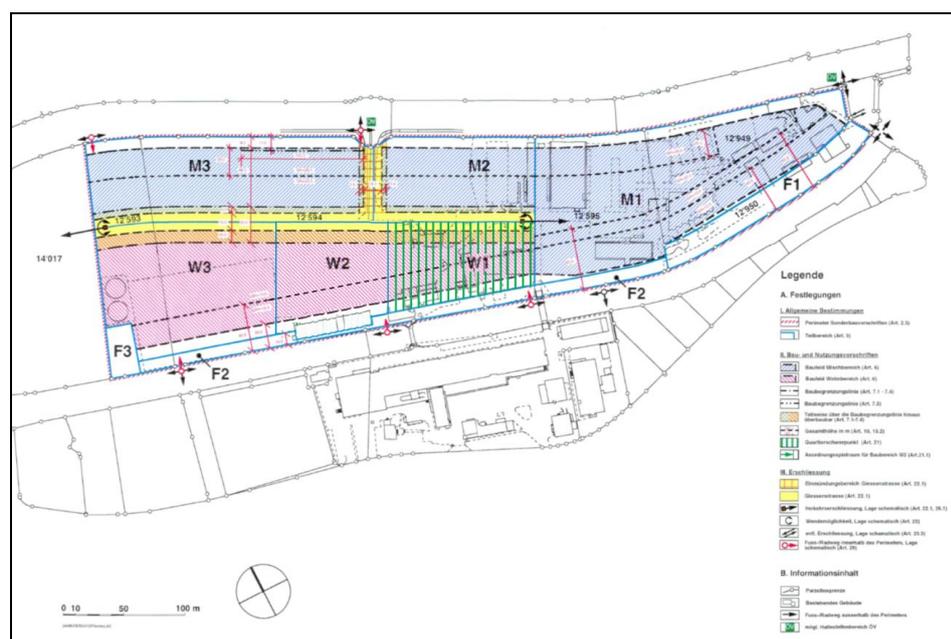
Störfälle sind definitionsgemäss Ereignisse, die ausserhalb der jeweiligen Betriebsareale Auswirkungen zeigen. Damit ist die Problematik der Störfallvorsorge auch eine Frage für die Raumplanung. Durch Nutzungsänderungen in raumplanerischen Verfahren (Richt- und Nutzungsplanungen) können Konflikte entstehen, wenn durch die Nutzungsänderung das Störfallrisiko wesentlich ansteigt. Ein Anstieg des Störfallrisikos ist im Besonderen dann gegeben, wenn durch eine Umzonung neue Wohnnutzungen in unmittelbarer Nähe eines Störfallbetriebs ermöglicht werden.

Das Gebiet der SBV Giessen tangiert den Konsultationsbereich von Störfall-relevanten Anlagen. Mit der vorliegenden Teilrevision wird jedoch keine neue Möglichkeit zur Erstellung von Nutzungen in unmittelbarer Nähe eines Störfallbetriebs geschaffen, es wird lediglich der Anordnungsbereich des QSP neu geregelt. Die Teilrevision hat keine Auswirkungen auf das Störfallrisiko resp. bewirkt keinen Anstieg des Störfallrisikos und auf Schutzmassnahmen kann in den Vorschriften verzichtet werden.

3. Planungsrechtliche Umsetzung

3.1. Plan zu den SBV

Der Anordnungsbereich für den QSP, in grüngestrichelter Signatur im Plan verzeichnet, wird in östlicher Richtung vom Baubereich W2 in den Baubereich W1 verschoben.





3.2. Vorschriften, Art. 21

Art. 21 der SBV, der den QSP regelt, wird den neuen Bedingungen angepasst. In Abs. 1 wird die Fläche des QSP neu präzise geregelt, gemäss der 2003 getroffenen Vereinbarung zwischen der Stadt Dübendorf und der Givaudan Schweiz AG.

Art. 21	Quartierschwerpunkt	von min. 2'632 m ² bis max. 2'900 m ² im
	Eine	1
	1 Die Hälfte der Fläche des Teilbereichs W2 muss als Quartierschwerpunkt öffentlich zugänglich sein. Dieser Bereich kann in östlicher Richtung bis an die im Plan zu den Sonderbauvorschriften bezeichnete Linie verschoben werden.	
	2 Die Gestaltung der öffentlich zugänglichen Flächen des Teilbereichs W2 ist nach den Weisungen der Baubehörde entsprechend den Vorgaben der Projektidee vorzunehmen.	
	3 Die Kosten dieser Gestaltung werden von den Eigentümern der Teilbereiche W1, W2, W3, M2 und M3 getragen. Bei der Bewilligung von Bauten in diesen Bereichen wird eine anteilmässige Realisierung oder Sicherstellung verlangt.	

4. Mitwirkungsverfahren

4.1. Vorbereitung

Der Planungsausschuss der Stadt Dübendorf, vorberatende Kommission des Stadtrats, hat sich an der Sitzung vom 4. Februar 2015 mit der vorliegenden Teilrevision auseinandergesetzt und anschliessend dem Stadtrat vorgelegt. Der Stadtrat hat die Vorlage am 12. März 2015 für die öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung verabschiedet.

4.2. Ergebnis der kantonalen Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 21. Mai 2015 hat der Kanton das Ergebnis der Vorprüfung bekannt gegeben.

Der Vorprüfungsbericht ARE wird wie folgt berücksichtigt:

Antrag 1: Im SBV Giessen ist der Aspekt der Störfallvorsorge im Erläuternden Bericht zu beleuchten. Es ist- mindestens qualitativ –darzulegen, wie sich das Verschieben des Quartierschwerpunkts auf das Störfallrisiko auswirkt. Sollten sich im SBV Giessen



Schutzmassnahmen als notwendig erweisen, sind die Bestimmungen entsprechend zu ergänzen.

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt

Begründung: Im Rahmen der Koordination von Störfallvorsorge und Raumplanung ist der Aspekt der Störfallvorsorge zu berücksichtigen. Der Erläuternde Bericht wurde deshalb um Kap. 2.6 *Störfallvorsorge* entsprechend ergänzt.

4.3. Bericht zu den Einwendungen

Die nach § 7 PBG 60-tägige öffentliche Auflage fand vom 20. März bis 20. Mai 2015 statt. Innert der Auflagefrist trafen insgesamt 9 Stellungnahmen wie folgt ein; 5 Nachbargemeinden, 2 betroffene Grundeigentümer, 1 Ortspartei sowie die Stellungnahme der regionalen Planungsgruppe (ZPG). Anträge wurden keine gestellt, von einem betroffenen Grundeigentümer und der regionalen Planungsgruppe wurde die Teilrevision ausdrücklich begrüsst.



5. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Teilrevision der SBV für das Gebiet Giessen den Zielen der Raumplanung und des Umweltschutzrechts entspricht.

Die Stadt Dübendorf ist überzeugt, dass mit der Teilrevision eine auf die heutigen Verhältnisse optimierte, sinnvolle Entwicklung im kommunalen und übergeordneten Interesse ermöglicht wird.