



18-269 B1.3.4  
Privater Gestaltungsplan "Zürichstrasse 98 / Sonnentalsstrasse 5", Dübendorf  
Öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung  
Verabschiedung

---

## Ausgangslage

Die Mobimo ist Eigentümerin der Liegenschaften Kat.-Nr. 17405 und 16961 an der Zürichstrasse 98 und Kat.-Nr. 16960 an der Sonnentalsstrasse 5 in Dübendorf. Die Grundstücke befinden sich im Entwicklungsgebiet "Hochbord". Nach der kürzlich genehmigten Teilrevision der Nutzungsplanung im Hochbord sind diese Grundstücke nun als Zentrumzone ausgeschieden, was die Erstellung einer Überbauung mit gemischter Nutzung (Wohnen/Gewerbe) ermöglicht. Da eine Gestaltungsplanpflicht gilt, ist zuerst jedoch ein privater Gestaltungsplan durch die Grundeigentümerschaft zu erstellen, bevor ein Baugesuch für eine Neuüberbauung eingereicht werden kann.

Die Mobimo plant den Abbruch der Bestandesliegenschaft Zürichstrasse 98 und Neubauten auf den Grundstücken Kat.-Nr. 17405 und 16961. Zur Entwicklung eines städtebaulichen, aussenräumlichen und architektonischen Gesamtkonzepts wurde ein Studienauftrag durchgeführt, bei welchem das Projekt von Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG und Noa Landschaftsarchitekten zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde. Das Gebäude Sonnentalsstrasse 5 (Kat.-Nr. 16960) ist voll vermietet und soll aus heutiger Sicht längerfristig bestehen bleiben. Da die künftige Nutzung heute weder nutzungsmässig noch baulich abschliessend geklärt werden kann, wird im Rahmen des Gestaltungsplans im nördlichen Teil des Perimeters ein grösserer Spielraum gewährt.

Dem vorliegenden Richtprojekt gelingt es Verbindungen und Durchlässigkeit zu schaffen – zum Park hin und zwischen den Häusern. Dazu gliedern sich ein Ensemble von unterschiedlich hohen Riegel – und Punktbauten, die zusammen einen sorgfältig zonierten Wohnhof fassen. Die unterschiedlichen Gebäudetypologien aus schlanken Riegel- sowie flächigen Punktbauten bringen zudem eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungsgrundrisse hervor. Im Riegel entlang der Ringstrasse wird oberhalb eines überhohen Gewerbesockels auf sechs Obergeschossen gewohnt. Das als Antwort auf die Lärmproblematik schlank gehaltene Volumen bietet dabei sehr gut belichtet und günstig orientierte Wohnräume. In den Punktbauten wird inklusive Erdgeschoss auf acht Etagen gewohnt. Sie sind als 6-Spänner organisiert: Vier Wohnungen pro Geschoss sind jeweils über Eck angeordnet, zwei 2.5-Zimmer Wohnungen jeweils einseitig nach Osten oder Westen orientiert. Der Bürobau an der Zürichstrasse verfügt über sieben Geschosse und dank prominenter Lage über eine gute Visibilität und attraktive Adresse. Zwei innenliegende Kerne sowie 1'030 m<sup>2</sup> Fläche pro Geschoss ermöglichen vielfältige Nutzungen.

## Erwägungen

Der private Gestaltungsplan, welcher zwingend zu erstellen ist (Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Hochbord), gibt den planungsrechtlichen Rahmen vor und sichert wichtige Elemente des Richtprojekts. Wie bei allen bisherigen Gestaltungsplänen im Hochbord gelten strenge Anforderungen an die Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung ("besonders gut"). Bei der der baulichen Dichte und Nutzung müssen die Vorgaben zum Wohnanteil (verankert im Ergänzungsplan Zentrumzone Hochbord) berücksichtigt werden, weshalb ein Verhältnis von ca. 30% Büro-/Gewerbefläche und 70% Wohnnutzfläche entstehen wird. Der Gestaltungsplan sichert einen durchlässigen Übergang von den Häusern zum Park, welcher auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 17413 entsteht und einen öffentlichen Durchgang von der Kreuzung Zürich-/Ringstrasse ebenfalls zum Park. Die Autoabstellplätze werden grösstenteils in einer UG-Garage ab der Sonnentalsstrasse angeordnet, die Anzahl ist auf



maximal 171 begrenzt. Hinsichtlich Energie (Heizwärmebedarf, Anteil erneuerbarer Energie) und Lärmschutz legt der Gestaltungsplan ebenfalls strenge Anforderungen fest.

Der private Gestaltungsplan wurde vom beauftragten Raumplanungsbüro Suter von Känel Wild AG erstellt, mit der Stadtplanung inhaltlich besprochen und schliesslich eingereicht. Er besteht aus dem Situationsplan, den Bestimmungen, einem Erläuterungsbericht und insgesamt 4 Beilagen, darunter das Richtprojekt. Der Planungsausschuss hat den Gestaltungsplan am 10. Juli 2018 diskutiert und zuhänden des Stadtrats verabschiedet.

Der vorliegende private Gestaltungsplan hält sich im Rahmen der gültigen Nutzungsplanung und seine Festsetzung wird somit in der Kompetenz des Stadtrats liegen. Vor der Festlegung muss die öffentliche Auflage nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) erfolgen, die die Möglichkeit gibt, in einem vom Gesetz vorgesehenen formellen Vorgehen verbindliche Äusserungen einzuholen und auswerten zu können. Gleichzeitig wird der Gestaltungsplan an die kantonale Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht.

## Beschluss

1. Der private Gestaltungsplan „Zürichstrasse 98 / Sonnenthalstrasse 5“ vom 10. Juli 2018 wird zuhänden 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 Festsetzung vorzulegen.

## Mitteilung durch Protokollauszug

- Mobimo Management AG, Amara Ademoglu, Seestrasse 59, 8700 Küsnacht
- Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Michel Gübeli, Limmatstrasse 65, 8005 Zürich
- Suter von Känel Wild AG, Luca Imoberdorf, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- Gossweiler Ing. AG, ÖREB-Katasterbearbeiter, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Leiterin Abteilung Hochbau
- Leiter Abteilung Tiefbau
- Stadtplanung (SPIA)
- Akten

Stadtrat Dübendorf

  
André Ingold  
Stadtpräsident

  
Simon Winistörfer  
Stadtschreiber-Stv.