



Referenz-Nr.: ARE 19-0970

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.are.zh.ch

1/5

Privater Gestaltungsplan «Zürichstrasse 98/ Sonnentalstrasse 5» – Genehmigung

Gemeinde **Dübendorf**

Lage Dübendorf, Hochbord, Kat.-Nrn. 17405, 16961 und 16960

- Massgebende
Unterlagen
- Plan 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 24. Mai 2019
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 24. Mai 2019
 - Richtprojekt von Züst Gübeli Gambetti & Noa Landschaftsarchitektur vom 14. Mai 2019

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung Die Mobimo AG ist Eigentümerin der Parzellen Kat.-Nrn. 17405, 16961 und 16960 im Entwicklungsgebiet Hochbord in Dübendorf. Die Mobimo AG plant den Abbruch der Bestandsliegenschaften Zürichstrasse 98 und mehrere Neubauten auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 17405, 16961. Das Gebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 16960 an der Sonnentalstrasse 5 ist vollständig vermietet und soll aus heutiger Sicht längerfristig bestehen bleiben. In der kürzlich genehmigten Teilrevision der Nutzungsplanung Hochbord wurden diese Grundstücke der Zentrumszone (Z4) mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen und sind damit planungsrechtlich einer gemischten Nutzung zugänglich.

Die Grundlage für den vorliegenden privaten Gestaltungsplan bildet das aus einem Studienauftrag als Siegerprojekt hervorgegangene Richtprojekt von Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG und Noa Landschaftsarchitektur. Das Richtprojekt ist gemäss Art. 4 Abs. 2 der Gestaltungsplanbestimmungen richtungsweisend.

Zustimmung Der Stadtrat Dübendorf stimmte mit Beschluss vom 27. Juni 2019 dem privaten Gestaltungsplan «Zürichstrasse 98/Sonnentalstrasse 5» zu. Mit Schreiben vom 25. Juni 2019 ersuchte die Stadt Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Übergeordnete
Festlegungen Das Gebiet liegt gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK) im Handlungsraum Stadtlandschaft. In diesem ist insbesondere folgender Handlungsbedarf definiert: «Potenziale in Umstrukturierungsgebieten sowie im Umfeld der Bahnhöfe aktivieren, städtebauliche Qualität und ausreichende Durchgrünung bei der Erneuerung und Verdichtung von Wohn- und Mischquartieren sowie bei der Erstellung grossmassstäblicher Bauten sicher-



stellen, sozialräumliche Durchmischung fördern und attraktive Freiraum- und Erholungsstrukturen schaffen.» Der kantonale Richtplan weist das Gebiet als kantonales Zentrumsgebiet aus. In Zentrumsgebieten sind folgende Grundsätze wegleitend: Dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität erhalten bzw. neu schaffen, Mischnutzungen und überdurchschnittlich dichte Nutzungen anstreben und diese auch im Hinblick auf die Freiraumgestaltung bedarfsgerecht strukturieren.

Im regionalen Richtplan Glattal, welcher vom Regierungsrat am 14. Februar 2018 festgesetzt wurde, ist das Gebiet Hochbord als Zentrumsgebiet mit erheblichen Kapazitätsreserven ausgewiesen. Als Gegengewicht zu den bestehenden Arbeitsplatznutzungen sind gemischte Zonen oder Wohnzonen zu prüfen. In Zentrumsgebieten sind nutzungsplanerisch je mindestens 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern. Im regionalen Richtplan Verkehr ist entlang der Sonnenthalstrasse ein Radweg bestehend eingetragen.

Für das Quartier Hochbord wurde der behördenverbindliche Teilrichtplan «Zentrumszone Hochbord» festgesetzt. Er legt die übergeordneten Prinzipien und Gestaltungsgrundsätze für die Entwicklung des Gebiets fest und dient als Grundlage für die Konkretisierung der Nutzungsplanung. Nach rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO) liegen die Grundstücke innerhalb des Gestaltungsplanperimeters in der Zentrumszone Z4. Für die Z4 gilt der Ergänzungsplan «Zentrumszone Hochbord». Gemäss den ergänzenden Vorgaben für die Z4 besteht eine Anbaupflicht für die Ringstrasse, die Zürichstrasse und die Sonnenthalstrasse. Hiervon kann im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens abgewichen werden, wenn dadurch städtebaulich bessere Lösungen erzielt werden. Entlang der Ringstrasse sind im nördlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters in der ersten Raumtiefe publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen anzuordnen. Entlang der Sonnenthalstrasse ist eine Baumreihe vorzusehen.

Da sich der vorliegende private Gestaltungsplan im Rahmen der gültigen Nutzungsplanung hält, liegt nach § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) die Festsetzung des Gestaltungsplans in der Kompetenz des Stadtrats Dübendorf.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Zürichstrasse 98/Sonnentalstrasse 5» sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die etappierte Realisierung der Mischnutzung geschaffen werden. Der Gestaltungsplan bezweckt die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbeüberbauung, die Schaffung von Freiräumen mit besonders guter Gestaltung und hoher Aufenthaltsqualität, die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung unter Berücksichtigung kantonalen und regionaler Mobilitätszielsetzungen mit attraktiven Fussgängerverbindungen, die Gewährleistung des Lärmschutzes für Wohnnutzung sowie die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht in der Z4.

Der Situationsplan weist fünf Baubereiche für Hauptgebäude aus, in denen jeweils nur ein Hauptgebäude zulässig ist. Ausgenommen hiervon ist der Baubereich E entlang der Sonnenthalstrasse, in dem zwei Hauptgebäude zu erstellen sind. Es wird davon ausgegangen, dass die im Situationsplan innerhalb der Baubereiche für Hauptgebäude dargestellten Festlegungen, wie Platzbereich oder Grünbereich, nur einen orientierenden Charakter aufweisen. Die maximal zulässige oberirdische Baumasse wird auf insgesamt 98'547.3 m³ beschränkt. Für die Wohnnutzung beträgt die minimale Baumasse 20'589.3 m³ und

die maximale 60'008.2 m³. Es wird ferner festgelegt, dass die Mindestanteile an Wohnen und Gewerbe gemäss Ergänzungsplan Zentrumzone Hochbord auch bei einer Etappierung jederzeit gewährleistet sein müssen.

Die zulässigen Nutzungen werden baubereichsweise zugewiesen: Während in den Baubereichen A, B und E Wohnen und maximal mässig störende Betriebe zulässig sind, werden in den Baubereichen C und D die Nutzungen auf Wohnen und nicht störende Betriebe beschränkt. Entlang der Ringstrasse sind in den Baubereichen A und E publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen vorzusehen.

Der öffentliche Raum als wichtiger Begegnungsort und die Durchlässigkeit zu den angrenzenden öffentlichen Räumen nehmen im Richtprojekt einen grossen Stellenwert ein. So verzahnt sich der über die drei Parzellen erstreckende Wohnhof, der nach Osten und Süden durch riegelartige Bebauungen von der Ring- bzw. Zürichstrasse abgegrenzt und im Inneren durch punktartige Wohnbauten gegliedert wird, mit dem im Westen auf der Nachbarparzelle angrenzenden Stadtpark. Der Freiraum – als wichtiger und vernetzender Aufenthaltsort – ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen werden. Es ist eine möglichst klimagerechte Gestaltung anzustreben. Im Situationsplan werden die Freiflächen als Platzbereiche, als Spiel- und Aufenthaltsbereiche und als Grünbereich ausgeschieden. Für die Platzbereiche wird geregelt, dass diese attraktiv auszugestalten und dass die Übergänge bzw. die Verbindungen zu den Anschlusspunkten der öffentlichen Fuss- bzw. Velowege durchlässig und hindernisfrei zu gestalten sind. Für die Grünbereiche ist festgelegt, dass diese intensiv zu bepflanzen sind und dass die Überdeckung der Tiefgarage so auszubilden ist, dass eine dem Richtprojekt entsprechende Bepflanzung gewährleistet wird. Ferner werden die Anzahl und Lage der zu pflanzenden Bäume im Situationsplan gesichert.

Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat über den im Situationsplan dargestellten Bereich zu erfolgen. Gesamthaft wird die maximal zulässige Anzahl Autoabstellplätze auf 220 begrenzt. Für die objektbezogene Nutzung in den Baubereichen A bis D sind maximal 150 Autoabstellplätze bzw. für diejenige im Baubereich E maximal 70 Autoabstellplätze zulässig. Sämtliche Autoabstellplätze sind mit einer Ausnahme (rollstuhlgerechte Abstellplätze) unterirdisch anzuordnen. Um die Durchlässigkeit des Freiraums zu gewährleisten, sind öffentliche Fusswege zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten zu erstellen. Ferner ist mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept der Baubehörde vorzulegen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 14. November 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

Betreffend die Umsetzung des maximal zulässigen Wohnanteils im Baubereich B ist anzumerken: Das Richtkonzept und das Lärmgutachten zum Gestaltungsplan gehen für Baubereich B von einer rein gewerblichen Nutzung aus. Gemäss Art. 6 Abs. 1 der Bestimmungen ist jedoch ein maximaler Wohnanteil von 80 % möglich. An den strassenzugewandten Fassadenseiten sind die IGW der ES III für lärmempfindliche Wohnräume überschritten. Art. 9 Abs. 4 der Bestimmungen, in dem die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung geregelt sind, beschränkt sich auf Baubereich A. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen nach Art. 31

Abs. 2 LSV nur im Rahmen der kantonalen Vollzugspraxis möglich sein werden. Dies kann allenfalls dazu führen, dass eine Realisierung des maximalen Wohnanteils in Baubereich B nicht möglich ist.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Zürichstrasse 98/Sonnentalstrasse 5», welchem der Stadtrat Dübendorf mit Beschluss vom 27. Juni 2019 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'155.20 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
 - Stadt Dübendorf (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)



- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasser 34, 8600 Dübendorf, Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Mobimo AG, Scan-Center, Seestrasse 59, 8700 Küsnacht (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 29. OKT. 2019

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug: