



- 20-244 B1.3.2
Privater Gestaltungsplan Neugut und Teilrevision Nutzungsplanung Neugut
Zustimmung
Antrag und Weisung an den Gemeinderat
-

Ausgangslage

An der Neugutstrasse 58 – 64 im Anschluss des Industrie- und Gewerbegebiets Hochbord in Dübendorf liegen die beiden Grundstücke Kat.-Nr. 13039 mit 5'774 m² und Kat.-Nr. 15177 mit 2'776 m². Die Eigentümer möchten auf diesem Areal neue Gewerbe-/Dienstleistungs- und Wohnnutzungen in einem städtischen, dichten Neubau realisieren. Da Wohnnutzungen in der heute geltenden IG2 nicht zulässig sind, ist für die Umsetzung des Projektes zuerst eine Anpassung der Nutzungsplanung (Aufstellung privater Gestaltungsplan & Zonenplanänderung) erforderlich. Vorab wurde ein Richtprojekt erarbeitet, welches die hohen Qualitätsanforderungen erfüllen muss und Grundlage für den Gestaltungsplan bildet. Das Team der Projektbeteiligten umfasst die Marmeli Architektur & Bau AG, BNP Landschaftsarchitekten GmbH und Planar AG für Raumentwicklung.

Der private Gestaltungsplan, welcher aufgrund der Anpassung der Nutzungsplanung zwingend zu erstellen ist, gibt den planungsrechtlichen Rahmen vor und sichert wichtige Elemente des Richtprojekts. Wie bei allen Gestaltungsplänen gelten strenge Anforderungen an die Gestaltung von Bau, Anlagen und Umschwung. Der private Gestaltungsplan und die Zonenplanänderung wurden vom beauftragten Raumplanungsbüro Planar AG erstellt, mit der Stadtplanung inhaltlich besprochen und schliesslich eingereicht. Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan, den Vorschriften, einem Erläuterungsbericht und insgesamt 2 Beilagen, darunter das Richtprojekt. Die Zonenplanänderung besteht aus einem Plan, einem Erläuterungsbericht und der BZO-Anpassung. Weiter muss die bestehende Gewässerabstandslinie aufgehoben werden. Bis zur Festsetzung der neuen Gewässerabstandslinie gilt die Übergangsbestimmung.

Erwägungen

Mit Beschluss vom 19. November 2019 (SRB-Nr. 19-435) verabschiedete der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan "Neugut" und die Teilrevision Nutzungsplanung "Neugut" zur öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung (Mitwirkungsverfahren nach § 7 PBG). Die Auflagefrist erstreckte sich vom 29. November 2019 bis zum 10. Februar 2020. Gleichzeitig wurde die Vorlage durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich vorgeprüft. Innert der Auflagefrist sind insgesamt 9 Einwendungen eingegangen. Das Amt für Raumentwicklung formulierte in seinen Vorprüfungsberichten für den privaten Gestaltungsplan und die Teilrevision vom 26. März 2020 einzelne Anträge technischer Natur (Gewässer, Verkehr, Freiraum, Arbeitszonen). Diese wurden so weit möglich und zweckmässig berücksichtigt. Insgesamt erachtet das Amt für Raumentwicklung die Vorlage als genehmigungsfähig. Im Erläuternden Bericht zum Gestaltungsplan auf Seite 71 wurden die Einwendungen und Anträge abgehandelt. Bei der Teilrevision liegt der Bericht zu den Einwendungen als Beilage bei. Mit den durch die Gesuchsteller vorgenommenen Änderungen sind nun die Anliegen des ARE erfüllt.

Der private Gestaltungsplan, bestehend aus dem Situationsplan, den Vorschriften, einem Erläuterungsbericht und insgesamt vier Beilagen, wurden am 12. Juni 2020 der Stadtplanung eingereicht. Ebenfalls Teil der Festsetzungsunterlagen ist die Teilrevision Nutzungsplanung Giessen Nord mit dem Zonenplan, dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft, der Bauordnung und dem Erläuterungsbericht. Der Planungsausschuss hat das Geschäft am 22. Juni 2020 beraten und für



zweckmässig befunden. Damit können der Gestaltungsplan und die Teilrevision Nutzungsplanung in der vorliegenden Fassung an den Gemeinderat zur Festsetzung verabschiedet werden.

Beschluss

1. Dem Gemeinderat wird beantragt:
 - a. Dem privaten Gestaltungsplan "Neugut", bestehend aus dem Situationsplan Massstab 1:500 und den zugehörigen Bestimmungen, beide in der Fassung vom 15. Juni 2020, wird zugestimmt.
 - b. Der Teilrevision Nutzungsplanung "Neugut" bestehend aus dem Zonenplan, der Bauordnung, dem Ergänzungsplan Aufhebung der Gewässerabstandslinie, alle in der Fassung vom 15. Juni 2020, wird zugestimmt.
 - c. Den Berichten über die berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen gemäss §7 Abs. 3 PBG, Kapitel 6 des erläuternden Berichts zum privaten Gestaltungsplan und der Beilage 4e der Teilrevision Nutzungsplanung Neugut, werden zugestimmt.
 - d. Die Planungsberichte zum Gestaltungsplan sowie zur Teilrevision nach Art. 47 RPV werden zur Kenntnis genommen.
 - e. Die städtebaulichen Verträge inklusive Beilagen werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Gebühren für die Aufwendungen und die Publikationen betragen, ungeachtet des Verfahrensausgangs, Fr. 5'000.00. Dieser Betrag wird durch die Stabstelle Stadtplanung nach der Behandlung durch den Gemeinderat in Rechnung gestellt. Hinzu kommen die Aufwendungen für die Nachführung des ÖREB-Katasters mit Ansätzen nach den Regeln der KBOB. Diese werden vom Katasterbearbeiter (Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf) dem Aufsteller des Gestaltungsplans gestützt auf §12 KÖREBKV direkt in Rechnung gestellt.
3. Der Antrag und die Weisung zum Gemeinderatsgeschäft 51/2020 werden genehmigt und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

Mitteilung durch Protokollauszug

- PLANAR AG für Raumentwicklung, Christoph Haller, Gutstrasse 73, 8055 Zürich
- Gossweiler Ing. AG, ÖREB-Katasterbearbeiter, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretariat – z.H. der KRL und des Gemeinderats
- Abteilung Hochbau
- Abteilung Tiefbau
- Abteilung Finanz- und Controllingdienste
- Stadtplanung (alle)
- Akten



Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber