



20-389 B1.3.4
Privater Gestaltungsplan Am Stadtrand
Zustimmung

Ausgangslage

Die Mettler2Invest AG ist Eigentümerin des Grundstücks Kat-Nr. 19950 im Hochbord Dübendorf. Das Grundstück befindet sich im Entwicklungsgebiet "Hochbord". Seit der genehmigten Teilrevision der Nutzungsplanung im Hochbord ist das Grundstück nun als Zentrumszone ausgeschieden, was die Erstellung einer Überbauung mit gemischter Nutzung (Wohnen/Gewerbe) ermöglicht. Da eine Gestaltungsplanpflicht gilt und grundsätzlich eine baufeldweise Entwicklung angestrebt werden soll, wird der private Gestaltungsplan mit den Eigentümern zweier Nachbarparzellen (Kat-Nr. 10064 und 10065) durchgeführt.

Die Eigentümerin plant den Abbruch der Bestandesliegenschaft mit Baujahr 1961 und einen Neubau. Zur Entwicklung eines städtebaulichen, aussenräumlichen und architektonischen Gesamtkonzepts wurde ein Studienauftrag über alle drei Parzellen durchgeführt. Das Siegerprojekt dient als Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan. Infolge unterschiedlicher Planungshorizonte besteht für den nördlichen Teil konkretere Entwicklungsabsichten und damit detailliertere Aussagen im Rahmen des Richtprojekts als für die südlichen Parzellen.

Die Setzung der zwei neuen Gebäudevolumen von Baubereich A (Kat-Nr. 16950) und Baubereich B (Kat-Nrn. 10064/10065) ergänzen die städtebaulich wichtige Silhouette "Am Stadtrand". Sie agieren als Bindeglied zwischen dem Areal "Stettbach Mitte" und dem Areal "Ternary". Zum einen kompletieren die Neubauten den Strassenraum, zum anderen bildet die Position am östlichen Rand der Parzelle einen durchgehenden, gemeinsamen Park für die zwei Baubereiche. Die Klarheit und formale Abstraktion der beiden Gebäudevolumina unterstützt die eindeutige Adressbildung und die Ausformulierung einer hohen Eigenständigkeit in der Architektursprache. Die beiden Baukörper sind geometrisch klar definiert und erlauben im Rahmen des architektonischen Ausdrucks und der Fassadengestaltung eine grosse Variabilität. Die beiden Baufelder sollen im Fassadenausdruck unterschiedlich gestaltet werden. Jedes Gebäude hat seine eigene Identität zu generieren. Durch die Setzung der beiden Hochhäuser entsteht ein zusammenhängender Freiraum, der die Siedlungsfreiräume von mehreren Arealen zusammenbindet und sich sowohl auf die übergeordnete Langsamsverkehrsachse des Chästrägerweges und zum neu entstehenden Quartier Hochbord ausrichtet. Eine Baumhecke entlang des Chästrägerweges grenzt die Siedlungsfreiräume der beiden neuen Wohngebäude gegenüber dem S-Bahn-Trasse ab und verbindet die gemeinschaftlichen Siedlungsfreiräume zu einem weiten offenen zusammenhängenden Freiraum.

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 baulichen Dichte und Nutzung müssen die Vorgaben zum Wohnanteil (verankert im Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord) berücksichtigt werden. Die Autoabstellplätze werden grösstenteils in einer UG-Garage, erschlossen ab der Strasse "am Stadtrand", angeordnet. Die Anzahl ist beim Grundstück Kat-Nr. 16950 auf maximal 45 Parkplätze beschränkt. Davon dürfen zwei rollstuhlgerechte Abstellplätze oberirdisch



angeordnet werden. Die Anzahl der Parkplätze für die Grundstücke Kat-Nr. 10064/10065 werden berechnet, wenn ein Richtprojekt vorliegt. Dabei darf jedoch nur das Minimum nach Berechnung der kantonalen Wegleitung umgesetzt werden. Im Baubereich B dürfen zwei oberirdische Kurzzeitparkplätze realisiert werden, da im EG Gewerbenutzungen umzusetzen sind. Hinsichtlich Energie (Heizwärmebedarf, Anteil erneuerbarer Energie) und Lärmschutz legt der Gestaltungsplan ebenfalls strenge Anforderungen fest.

Mit Beschluss Nr. 2020-165 vom 30. April 2020 verabschiedete der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan "Am Stadtrand" zur öffentlichen Auflage und Anhörung sowie zur kantonalen Vorprüfung. Die Auflagefrist erstreckte sich vom 8. Mai 2020 bis zum 8. Juli 2020. Gleichzeitig wurde die Vorlage durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich vorgeprüft. Im Erläuternden Bericht ab Seite 42 wurden die diversen Einwendungen, die im Rahmen der öffentlichen Auflage eingegangen sind, und die Anträge des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) abgehandelt. Mit den durch die Gestaltungsplanverfasser vorgenommenen Änderungen sind nun die Anliegen des ARE erfüllt.

Der nun zur Festsetzung vorliegende 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 6 Beilagen, darunter das Richtprojekt. Der Planungsausschuss hat den Gestaltungsplan am 27. August 2020 diskutiert und zuhanden des Stadtrats verabschiedet. Da sich der vorliegende private Gestaltungsplan im Rahmen der gültigen Nutzungsplanung hält, liegt die Festsetzung somit in den Kompetenzen des Stadtrates (§ 86 PBG). Anschliessend wird der Gestaltungsplan zur Genehmigung bei der Baudirektion des Kantons Zürich eingereicht.

Beschluss

1. Der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans "Am Stadtrand", bestehend aus den Vorschriften und dem Situationsplan 1:500, beide vom 20. August 2020, wird zugestimmt.
2. Dem Mitwirkungsbericht (Bericht über die berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen" gemäss §7 Abs. 2 PBG, Kapitel 7 des Erläuternden Berichts) wird zugestimmt.
3. Der Erläuternde Bericht zum Gestaltungsplan nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
4. Die Gebühren für die Aufwendungen der Stadtverwaltung Dübendorf und für die Publikation betragen, ungeachtet des Verfahrensausganges, Fr. 5'000.00. Dieser Betrag wird durch die Stabstelle Stadtplanung 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.
5. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird die Stabstelle Stadtplanung beauftragt.



Mitteilung durch Protokollauszug

- Mettler2Invest, Philomena Lenz, philomena.lenz@mettler2invest.ch (per Mail)
- Suter von Känel Wild AG, Luca Imoberdorf, luca.imoberdorf@skw.ch (per Mail)
- Gossweiler Ing. AG, ÖREB-Katasterbearbeiter, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretariat - z. H. des Gemeinderates (öffentlicher Beschluss)
- Leiterin Abteilung Hochbau
- Leiter Abteilung Tiefbau
- Stadtplanung (alle)
- Akten

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber