

A N T R A G

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan „Neuhofstrasse 30/32“,
Heidi Schori, Dübendorf

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 27. November 2003, gestützt auf Art. 29
Ziffer 4.1 der Gemeindeordnung vom 20. Mai 1973, letztmals revidiert am 10. Juni 2001,

b e s c h l i e s s t :

1. Dem privaten Gestaltungsplan „Neuhofstrasse 30/32“ der Grundeigentümerin Heidi Schori, bestehend aus dem Situationsplan 1:200 und den zugehörigen Vorschriften, beide vom 31. Oktober 2003, wird - gestützt auf § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) - zugestimmt.
2. Dieser Gestaltungsplan bedarf gemäss § 89 PBG der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich und tritt nach der entsprechenden öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
3. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

WEISUNG

1. Ausgangslage und Ziel

Das Gestaltungsplangebiet umfasst das Grundstück Kat. Nr. 8850 an der Neuhofstrasse 30/32 im Eigentum von Heidi Schori. Es liegt in der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (W3) und hat eine Fläche von 2'565 m². Die Parzelle wird begrenzt durch die Neuhofstrasse im Osten, die Casinostrasse im Süden, den Glattquai im Westen und den beiden Nachbargrundstücken im Norden. Das Gebäude Neuhofstrasse 30 und die teilweise provisorischen Bauten Neuhofstrasse 32 dienen der Gossweiler Ingenieure AG als Büroräumlichkeiten. Die Firma plant ihr Aussenbüro im Gebiet Schörli mit den Abteilungen Vermessung und Kulturtechnik am Standort Neuhofstrasse 30/32 mit den dort ansässigen Abteilungen Planung, Baurecht, Tiefbau und Geoinformatik zu vereinen. Damit soll der Fortbestand und die Entwicklung der seit über 90 Jahren ansässigen Firma in Dübendorf gesichert werden.

2. Notwendigkeit und Zweckmässigkeit eines Gestaltungsplans

Der gegenwärtig das Büro beherbergende Gebäudekomplex Neuhofstrasse 32 entspricht den heutigen Anforderungen einer zeitgemässen Bürostruktur nicht mehr und soll durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden. Erst mit dem Neubau kann auch der zusätzlich Raumbedarf, welcher durch die Konzentration der Arbeitsplätze am Standort Neuhofstrasse entsteht, abgedeckt werden. Daraus ergibt sich auf dem Grundstück ein Gewerbeanteil von maximal 65 Prozent. Dieser übersteigt den gemäss Bau- und Zonenordnung zulässigen Gewerbeanteil von höchstens 40 Prozent. Diese Abweichung von der Grundordnung soll durch den privaten Gestaltungsplan ermöglicht werden. Zusätzlich werden mit dem Gestaltungsplan die Voraussetzungen für eine ins Quartier eingegliederte Gesamtanlage mit Dienstleistungs- und Wohnnutzungen, eine zweckmässige Erschliessung sowie eine dem Glattuferbereich adäquaten Aussenraumgestaltung geschaffen. Das bestehende Wohnhaus Neuhofstrasse 30 wurde im Jahre 2002 renoviert und wird weiter erhalten bleiben.

3. Anhörung und öffentliche Auflage / Einwendungen

Im Rahmen des Einwendungsverfahrens nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 22. August bis 20. Oktober 2003 konnte sich jedermann zum öffentlich aufgelegten Gestaltungsplan äussern. Es sind keine Einwendungen eingegangen. Die Ergebnisse der verwaltungsinternen Prüfung sowie der Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich sind in die bereinigte Vorlage eingeflossen.

4. Zusammenfassung und Antrag

Der Gestaltungsplan „Neuhofstrasse 30/32“ gemäss § 84 PBG erlaubt es der Gossweiler Ingenieure AG einen höheren Gewerbeanteil gegenüber der Grundordnung zu konsumieren. Damit können die Arbeitsplätze am traditionellen Firmenstandort konzentriert werden. Konflikte mit dem planungsrechtlichen Umfeld (Richt- und Nutzungsplanung) bestehen keine.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dem privaten Gestaltungsplan „Neuhofstrasse 30/32“ der Grundeigentümerin Heidi Schori zuzustimmen.

Dübendorf, 27. November 2003

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtpräsident:

Heinz Jauch

Der Stadtschreiber:

Christian Lanzendörfer



Stadt Dübendorf

AKTENVERZEICHNIS

Antrag Nr. 99

Privater Gestaltungsplan „Neuhofstrasse 30/32“
Zustimmung

- 1.) Stadtratsbeschluss Nr. 225 vom 27. November 2003
- 2.) Weisung Nr. 99 vom 27. November 2003
- 3.) Privater Gestaltungsplan „Neuhofstrasse 30/32“, Kat. Nr. 8850, bestehend aus dem Situationsplan 1:200 und den zugehörigen Vorschriften, beide vom 31. Oktober 2003
- 4.) Interner Prüfungsbericht Ernst Basler + Partner vom 27. Mai 2003
- 5.) Vorprüfungsbericht Baudirektion Kanton Zürich vom 29. September 2003
- 6.) Publikation vom 22. August 2003

Privater Gestaltungsplan „Neuhofstrasse 30/32“
Heidi Schori, Dübendorf

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

KOMMISSION FÜR RAUMPLANUNGS-
UND LANDGESCHÄFTE

Der Präsident:

Der Sekretär:

J. Zimmermann

K. Berliat

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

GEMEINDERAT DÜBENDORF

Der Präsident:

Der Sekretär:

T. Maier

G. Ruckstuhl

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom