



Pressemitteilung



Privater Gestaltungsplan Giessen an Gemeinderat verabschiedet

Der Stadtrat Dübendorf beantragt dem Gemeinderat, dem privaten Gestaltungsplan Giessen zuzustimmen. Das Projekt der k-werkstatt, Zürich, sieht eine bis zu 30 Meter hohe Randüberbauung an der Haltestelle der Glattalbahn, mit einem über 100 Meter hohen Turm an der Kreuzung Ringstrasse/Überlandstrasse vor.

Ausgangslage

Die Stadt Dübendorf steht mit der Eröffnung der Glattalbahn vor einem neuen Entwicklungsschritt. Die Siedlungsentwicklung wird mit der Glattalbahn einen wesentlichen Impuls erhalten. Die Planung der an dieser Achse liegenden Areale – insbesondere an den Haltestellen – hat unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Raumentwicklung eine hohe Bedeutung für den ganzen Metropolitanraum Zürich.

Für die städtebauliche Entwicklung des Areals Giessen wurde im 2002 – im Rahmen des Glattalbahnprojektierung – ein Masterplan erarbeitet. Die bereits darin angedeutete Projektidee mit einem Hochhaus an der Haltestelle Giessen wurde vier Jahre später von der k-Werkstatt aufgenommen und konkretisiert und im Herbst 2006 – im Hinblick auf den Erwerb der Liegenschaft vom damaligen Besitzer, der Eidgenossenschaft – dem Stadtrat Dübendorf vorgestellt.

Nach Bestätigung der Grundwerte und Festlegung der planerischen Rahmenbedingungen wurde das Projekt in der Folge vertieft und weiterentwickelt, damit ein erster Entwurf für den Gestaltungsplan, der an diesem Standort vorgeschrieben ist, erstellt und im Winter 2009 in die Vernehmlassung geschickt werden konnte. Nach der Aufarbeitung der Stellungnahmen und Bereinigung der Dokumente wurde der Gestaltungsplan von der Grundeigentümerin am 14. September 2010 zur Festsetzung und Genehmigung eingereicht.

Die kantonale Baudirektion bestätigte mit Schreiben vom 23. September 2010 die Erfüllung der Auflagen gemäss Vorprüfungsbericht und somit die Genehmigungsfähigkeit des Gestaltungsplans. Dieser wurde vom Stadtrat am 30. September 2010 an den Gemeinderat verabschiedet.

Das Projekt

Die planerische Grundidee, dass am Verkehrsknotenpunkt und an der wichtigen ÖV-Haltestelle ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden sollte, wurde von den konkreten Gegebenheiten der beiden Grundstücke gestützt, indem die Dreiecksparzelle westlich der Ringstrasse als nicht erschlossen gilt und die Nutzung auf das Hauptgrundstück übertragen werden muss. Studien über verschiedene Überbauungsvarianten zur Verteilung der grossen Baumasse führten zur allgemein anerkannten Erkenntnis, dass die letztlich vorliegende Lösung – mit einem hohen Turm – die überzeugendste ist.

Die Konzentration der Nutzung auf die Hauptparzelle an der Glattalbahnhaltestelle erlaubt die Freihaltung des „Dreiecks“ westlich der Ringstrasse als wertvollen Erholungsraum für die Überbauung, der aber auch als Grünraum öffentlich zugänglich ist. Sie wird durch eine Passerelle über die Ringstrasse mit der Überbauung verbunden.

Auf dem Hauptgrundstück konzentriert sich die Ausnützung im 114 Meter hohen Hochhaus, im Kreuzungsbereich von Ring- und Überlandstrasse, flankiert von zwei maximal rund 30 m hohen Baukörpern entlang der verkehrsreichen Staatstrassen. Östlich vom Bahntrasse bildet eine Kammüberbau-



ung mit drei über die Glattalbahn auskragenden Baukörpern den Übergang zum benachbarten Wohnüberbauung der Swisscanto. Im Hinblick auf eine ausgewogene Mischung der Nutzungen wurde der minimale Wohnanteil auf 40 % der Gesamtnutzung festgelegt. Im Zentrum des Areals wird die Haltestelle Giessen der Glattalbahn von einem grosszügigen öffentlichen Platz - mit publikumsorientierten Nutzungen an seinen Rändern - umfasst.

Im Gestaltungsplan werden die von der Stadt erwarteten hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitätsansprüche verankert, u. a, auch das Bauen nach Minergie-P-Standard. Die Nutzfläche für Verkauf wird auf maximal 5'000 m² beschränkt und die Parkplatzzahl auf maximal 492.

Die gute Zugänglichkeit von allen Seiten steigert die Attraktivität der Glattalbahnhalttestelle. Mit dem Glattuferweg führt eine Verbindung zum Naherholungsgebiet und zum Stadtzentrum direkt am Areal vorbei. Das bestehende – in den letzten Jahren vernachlässigte - Naturschutzobjekt auf dem südlichen Rand des Hauptgrundstücks wird zu einem interessanten Auenwäldchen aufgewertet.

Anpassungen in der kommunalen Nutzungsplanung

Für die Erstellung des Hochhauses ist nebst dem Gestaltungsplan auch eine Änderung von Art. 39 (Hochhäuser) der Bauordnung der Stadt Dübendorf notwendig. Zudem muss die Dreiecksparzelle von der heutigen Zone für öffentliche Bauten in die Freihaltezone umgeteilt werden, was eine Anpassung des Zonenplans bedingt.

Zusammenfassung

Der Stadtrat ist überzeugt, dass - nach einer sorgfältigen Projektierungsphase - mit dem vorliegenden Gestaltungsplan auf dem zentralen, hervorragend erschlossenen Giessen-Areal die Grundlage für eine dichte, urbane Überbauung mit hoher Siedlungsqualität und einer vielfältigen Nutzungsstruktur geschaffen werden kann.

Bei Fragen steht Ihnen zur Verfügung:

János Wettstein, Leiter Abteilung Planung, Telefon: 044 801 67 21

Dübendorf, 1. Oktober 2010