

ANTRAG

des Stadtrates vom 15. Dezember 2011

Weisung-Nr. 67



Geschäfts-Nr. GR 120/2011

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan CC Prodega

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 15. Dezember 2011, gestützt Art. 29 Ziff. 4.1 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

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

1. Dem privaten Gestaltungsplan CC Prodega, bestehend aus dem Plan Massstab 1:500, Fassung vom 25. November 2011 und den zugehörigen Vorschriften, Fassung vom 11. Oktober 2011, wird zugestimmt.
 2. Der 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

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Verfahrensablauf (Öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung)	2
3	Würdigung und Antrag	3
4	Aktenverzeichnis	5

1 Ausgangslage

Das Gebäude an der Neugutstrasse 90 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 14196 ist im Eigentum der transGourmet Schweiz AG. Genutzt wird es zur Hauptsache durch einen Laden für Grosshandel der Prodega. In den Obergeschossen sind zusätzlich Büronutzung sowie ein Gastro-/Eventlokal vorhanden.

Mit dem neuen Anschluss der Hochbordstrasse an die Überlandstrasse und dem neuen Wendeplatz am Ende der Neugutstrasse ist die Situation vor dem Gebäude wesentlich verändert worden. Insbesondere musste der bestehende Vorplatz mit der Parkierung angepasst werden. Dies führte dazu, dass die Situation des Kundenparkplatzes grundsätzlich überprüft wurde und die Eigentümerschaft zum Schluss kam, die Überdachung zu erneuern. Dies nicht zuletzt darum, weil der unter dem Parkplatz liegende Regenklärbecken der Stadt die Errichtung einer Tiefgarage verunmöglicht.

Mit Datum vom 20. Januar 2010 reichte das Büro Frey+Gnehm das Baugesuch für eine Anpassung und Erweiterung der Überdachung ein. Bei der Prüfung der Unterlagen wurde festgestellt, dass die zulässige Baumasse von $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ bereits heute überschritten ist, da das Gebäude bereits im Jahr 1982 unter den damals gültigen Vorschriften errichtet wurde, vor der Herabsetzung der Baumassenziffer auf $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ in der Bauordnung 1986. Zudem wurde die Parzelle durch die Neuordnung der Verkehrsführung verkleinert. Die geplante Aufwertung der Überdachung nimmt jedoch zusätzliche Baumasse in Anspruch. Dieser Umstand führte dazu, dass eine Baubewilligung nicht in Aussicht gestellt werden konnte, auch wenn die Überdachung des Kundenparkplatzes betrieblich unabdingbar ist.

Begleitend zur Zurückweisung des Baugesuchs wurde mit der Eigentümerschaft nach anderen Lösungsansätzen gesucht. Ein Weg bot sich mit der Aufstellung eines privaten Gestaltungsplans an, wie es in analogem Fall der Überbauung Möbel Pfister nebenan bereits mit Erfolg umgesetzt wurde. Nachdem der Planungsausschuss am 8. September 2010 diesem Vorgehensvorschlag zugestimmt hatte, wurde dies der Eigentümerschaft entsprechend kommuniziert.

2 Verfahrensablauf (Öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung)

Nach entsprechenden Vorarbeiten reichte das Büro Frey+Gnehm Olten AG mit Schreiben vom 17. Januar 2011 die Unterlagen für einen Gestaltungsplan ein. Der Stadtrat verabschiedete den privaten Gestaltungsplan mit Beschluss Nr. 11-35 vom 10. Februar 2011 zur öffentlichen Auflage und Anhörung sowie zur kantonalen Vorprüfung.



Im Rahmen der Anhörung und öffentlichen Auflage sind sieben Stellungnahmen bei der Stadt Dübendorf eingegangen. Einzig die ZPG formulierte in ihrer Stellungnahme zwei Anträge. Beide wurden im Rahmen der Überarbeitung des Gestaltungsplans berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 9. Juni 2011 nahm das Amt für Raumentwicklung im Rahmen der Vorprüfung Stellung. Es führte aus, dass mit dem vorliegenden Projekt die erhöhten gestalterischen Anforderungen nicht in genügendem Mass erfüllt seien und der Gestaltung attraktiver Fussgängerbereiche vermehrt Rechnung zu tragen sei. Der überarbeitete Gestaltungsplan sei deshalb zu einer 2. Vorprüfung einzureichen.

Aufgrund dessen wurde im überarbeiteten Gestaltungsplan die Fusswegverbindung von der Neugutstrasse hin zur Glatt – wie auch im Quartierplan vorgesehen – und ein Streifen für das Trottoir entlang des Grundstücks Kat.-Nr. 14196 im Plan eingetragen. Mit Mail vom 22. November 2011 bestätigte das Amt für Raumentwicklung die Berücksichtigung der in der Vorprüfung beanstandeten Punkte.

Sämtliche Einwendungen und ihre Berücksichtigung sind in einem separaten Dokument aufgelistet. Den bereinigten Gestaltungsplan hat der Planungsausschuss am 29. November 2011 zuhänden des Stadtrats verabschiedet. Die Beratung im Stadtrat fand am 15. Dezember 2011 statt.

3 Würdigung und Antrag

Der Gestaltungsplan erlaubt, dass die – für den Verkaufsbetrieb existentielle - überdachte Parkierung erneuert werden kann, wie im Projekt vorgesehen. Für die bestehenden Bauten und die gedeckte Parkierung werden separate Mantellinien ausgeschrieben. Das Problem der fehlenden Freifläche (Unterschreitung der Freiflächenziffer) wird bis zu einer Neuüberbauung des Areals mit der Begrünung der Dachfläche als Erholungsraum für die Mitarbeitenden kompensiert. Zudem werden die Parkplätze entlang der Neugutstrasse für die Angestellten mit Rasengittersteinen gestaltet und der Strassenraum mit der Anordnung einer Baumreihe aufgewertet.

Die Erschliessung und die Parkierung werden eindeutig geregelt, die Parkplatzzahl entspricht den Vorgaben der gültigen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze (1 PP pro 105 m² GNF im Gebiet Hochbord). Eine unterirdische Parkierung ist vorgesehen, sobald das heute bestehende Gebäude einmal ersetzt werden sollte. Mit der Erstellung der neuen Fusswegverbindung wird die Fussgängersituation entlang der Neugutstrasse aufgewertet, was dem Einkaufsgebiet von überregionaler Bedeutung gerecht wird.

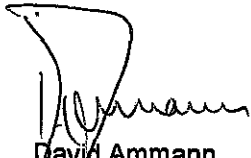
Um den Anforderungen einer künftig qualitativ hochstehenden Überbauung zu genügen, ist in Art. 10 der Vorschriften verankert, dass der Ersatzbau in einem Studienauftrag oder in einem Architekturwettbewerb zu bestimmen ist.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dem privaten Gestaltungsplan CC Prodega zuzustimmen.

Dübendorf, 15. Dezember 2011

Stadtrat Dübendorf


Lothar Ziörjen
Stadtpräsident


David Ammann
Stadtschreiber



GR Geschäft 120/2011

Antrag Nr. 67

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan CC Prodega

Wir beantragen dem Gemeinderat

☐ Zustimmung zum Antrag des Stadtrates ☐ Ablehnung zum Antrag des Stadtrates

8600 Dübendorf,

Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte

Thomas Maier
Präsident

Peter Imhof
Sekretär

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Rolf Biggel
Präsident

Peter Imhof
Sekretär

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



4 Aktenverzeichnis

Antrag Nr. 67

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan CC Prodega

1. **Beschlussdokumente**
 - Weisung Nr. 67 vom 15. Dezember 2011
 - Stadtratsbeschluss Nr. 424 vom 15. Dezember 2011
2. **Unterlagen Gestaltungsplanvorlage**
 - Vorschriften zum Gestaltungsplan, Fassung vom 11. Oktober 2011, unterzeichnet
 - Gestaltungsplan Massstab 1: 1000, , Fassung vom 25. November 2011, unterzeichnet
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
3. **Einwendungen und Stellungnahmen (öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung)**
 - Zusammenstellung über die Einwendungen und Stellungnahmen
Stellungnahmen und Einwendungen im Einzelnen:
 1. Fällanden
 2. Wangen-Brüttisellen
 3. Volketswil
 4. Wallisellen
 5. Schwerzenbach
 6. ZPG
 7. BDP Dübendorf
 8. Vorprüfungsbericht ARE, Kanton Zürich
4. **Zusammenstellung von weiteren Akten**
 - 2 Pläne (Nrn. 8097-11 und 8097-12) des ursprünglichen Baugesuchs vom 20. Januar 2010
(in gemeinsamer Mappe)