



A N T R A G

des Stadtrates vom 15. Dezember 2011

Weisung-Nr. 69



Geschäfts-Nr. GR 122/2011

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Zustimmung zur Anpassung der Bauordnung Art. 39 Hochhäuser

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 Der Anpassung der Bauordnung (Hochhausartikel), Fassung vom 1. Dezember 2011 wird zugestimmt.

Die Änderung von Bauordnung und Zonenplan bedürfen gemäss § 89 PBG der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich und treten nach der entsprechenden öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

- 2 Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Inhalt und Begründung der Anpassung	2
2	Antrag	3
3	Aktenverzeichnis	5

1 Inhalt und Begründung der Anpassung

Im Rahmen des RegioROK 2011 hat die ZPG einen Zusatzbericht „Eignungsgebiete für Hochhäuser“ erarbeitet, worin strategisch aufgezeigt wird, wie eine Ausscheidung der im Glattal für den Bau von Hochhäusern geeigneten Gebiete erfolgen soll. Als Hauptvariante wird dabei die Ausscheidung eines Hochhaus-Bands entlang dem Streckenverlauf der Glattalbahn vorgeschlagen. So resultiert ein städtebaulich akzentuiertes Band mit unterschiedlichen Hochhäusern und einer insgesamt überdurchschnittlichen baulichen Zentrumsdichte, die sich durch die Nähe zum Trasse und insbesondere zu den Stationen der Glattalbahn und der Umsteigebahnhöfe auszeichnet. Die eigentümergebundene Zulässigkeit von Hochhäusern erfolgt mittels der Bau- und Zonenordnung der einzelnen Gemeinden und/oder Gestaltungsplänen.

Um die planerischen Voraussetzungen für den Bau von Hochhäusern entlang der Glattalbahn zu schaffen, ist Art. 39 der Bauordnung, der die Gebiete bezeichnet, in denen der Bau von Hochhäusern gestattet ist, sinnvollerweise auf die ganze Zone mit Gestaltungsplanpflicht zwischen Glatt und Chriesbach auszudehnen.

Die Ausweitung des BO-Artikels hat auf den betroffenen Grundstücken keine Erhöhung des Nutzungsmasses zur Folge. Es gelten die Bestimmungen der jeweiligen Zone gemäss gültigem Zonenplan. Auch die Gestaltungsplanpflicht bleibt bestehen. Bei sämtlichen zu erstellenden Hochhäusern kommen die erhöhten städtebaulichen und architektonischen Anforderungen gemäss § 284 PBG zum Tragen.

Ursprünglich war es vorgesehen, die Ausweitung des Bauordnungsartikels für Hochhäuser mit dem Gestaltungsplan Giessen Nord zu verknüpfen, und sie war auch Inhalt der öffentlichen Auflage, der Anhörung und auch der kantonalen Vorprüfung. Gegen diese Festlegungsabsicht sind keine Einwendungen eingegangen. Nachdem jedoch der private Gestaltungsplan "Giessen" der k-werkstatt, südlich der Überlandstrasse durch die Urnenabstimmung vom 27. November 2011 abgelehnt wurde, und damit die Anpassung des Bauordnungsartikels auf dem Areal südlich der Überlandstrasse nicht in Kraft getreten ist, muss die Ergänzung des Bauordnungsartikels – d.h. die Zulassung von Hochhäusern – in einem planerisch begründeten Perimeter erfolgen. Gestützt auf die Überlegungen aus der Regionalplanung erscheint es sinnvoll, die Möglichkeit für den Bau von Hochhäusern auf dem ganzen Perimeter im Bereich der Haltestelle Giessen zuzulassen, wo eine Gestaltungsplanpflicht besteht.

Mit der Änderung der Bauordnung ist künftig der Bau von Hochhäusern nebst dem Gebiet Hochbord auch im Gebiet zwischen Glatt und Chriesbach, entlang der Glattalbahn, erlaubt, was den Grundsätzen und Zielen der übergeordneten Planung entspricht. Bei künftigen Projekten wird damit der Spielraum für dichte, städtebaulich hochwertige Überbauungen erhöht.



2 Antrag

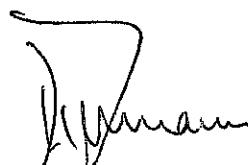
Basierend auf den obenstehenden Erwägungen beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, der Änderung der Bauordnung Art. 39 Hochhäuser zuzustimmen.

Dübendorf, 15. Dezember 2011

Stadtrat Dübendorf



Lothar Zörjen
Stadtpräsident



David Ammann
Stadtschreiber



GR Geschäft 122/2011

Antrag Nr. 69

Zustimmung zur Anpassung der Bauordnung Art. 39 Hochhäuser

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



3 Aktenverzeichnis

Antrag Nr. 69

Anpassung der Bauordnung Art. 39 Hochhäuser

1. **Beschlussdokumente:**
 - Weisung Nr. 69 vom 15. Dezember 2011
 - Stadtratsbeschluss Nr. 122 vom 15. Dezember 2011
2. **Festsetzungsdokument:**
 - Änderung Bauordnung (Hochhausartikel, Fassung vom 1. Dezember 2011)
3. **Planungsbericht Anpassung Bauordnung Art. 39, Fassung vom 1. Dezember 2011**
4. **RegioROK Glattal, Zusatzbericht „Eignungsgebiete für Hochhäuser“ vom 26. Oktober 2011**