

A N T R A G

des Stadtrates vom 22.03.2012

Weisung-Nr. 80



Geschäfts-Nr. GR 142/2012

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

**Privater Gestaltungsplan „Lindenhof II“
Kat.-Nrn. 7552 bis 7554 und 16529**

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 22. März 2012, 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 „Lindenhof II“ auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 7552 bis 7554 und 16529, bestehend aus dem Plan Massstab 1:500 und den zugehörigen Vorschriften in der Fassung vom 12. März 2012, wird gestützt auf § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zugestimmt.

Der Gestaltungsplan bedarf gemäss § 89 PBG der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich und tritt nach der entsprechenden öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

2. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Privater Gestaltungsplan	2
3	Abweichungen von der gültigen Bauordnung und vom Kernzonenplan	3
4	Erwägungen.....	3
5	Antrag	4
3	Aktenverzeichnis.....	6

1 Ausgangslage

Zwischen Bahnhofstrasse und Turnhallenweg, hinter resp. neben dem Restaurant Hecht, in der Kernzone K1, hat das Konsortium Lindenhof II drei Grundstücke (mit den bestehenden Liegenschaften Bahnhofstrasse 30, Lindenstrasse 2 und 4) mit einer Fläche von insgesamt ca. 2'000 m² erworben und plant diese neu zu überbauen. Da die bestehende Altliegenschaft Bahnhofstrasse 30 (ehemalige Pfeffermüli) ein „bezeichnetes Gebäude“ im Kernzonenplan Bahnhofstrasse ist, kann eine von dieser Vorgabe abweichende Überbauung nur mit der Festsetzung eines privaten Gestaltungsplans durch den Gemeinderat realisiert werden.

Mit Diskussionsgeschäft Nr. 11-78 vom 10. März 2011 hat der Stadtrat festgelegt, das städtische Grundstück Kat.-Nr. 16529 in den privaten Gestaltungsplan „Lindenhof II“ miteinzubeziehen und das Grundstück in diesem Zusammenhang an die realisierende Eigentümerschaft direkt zu verkaufen. Dem Gemeinderat wird deshalb in einer separaten Vorlage der Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag mit dem Konsortium Lindenhof über das städtische Grundstück Kat.-Nr. 16529 vorgelegt.

Das Konsortium Lindenhof II beabsichtigt, die als Folge des bestehenden Überbaurechtes teilweise fehlende UG-Fläche ihrerseits mit einem Unterbaurecht im Bereiche Turnhallenweg sowie Pausenplatz beim Primarschulhaus Dorf zu kompensieren. Die zu beanspruchende Fläche umfasst rund 135 m² und nimmt Rücksicht auf bestehende Hauptleitungen wie z. B. die grosse Abwasserleitung. Für diese Flächennutzung soll ein Baurecht (Überbaurecht für unterirdische Bauten) abgeschlossen und separat entschädigt (jährliche Baurechtszinszahlung) werden.

2 Privater Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan stützt sich im Wesentlichen auf das von der Firma Höhn & Partner AG im Jahr 2011 erarbeitete Richtprojekt. Basierend darauf erarbeiteten Höhn & Partner AG im Auftrag des Konsortiums die Unterlagen für einen Gestaltungsplan und reichten diese am 20. September 2011 bei der Abteilung Planung der Stadt Dübendorf ein. Nebst der Festlegung der Mantellinien und des Bauvolumens werden mit dem Gestaltungsplan Nutzungsart und -mass, die Erschliessung und Parkierung und andere wesentliche Vorgaben geregelt, die dann die Basis für das zu bewilligende Bauprojekt bilden.



Mit Beschluss Nr. 11-344 vom 13. Oktober 2011 hat der Stadtrat den Gestaltungsplan zur öffentlichen Auflage und Anhörung sowie zur kantonalen Vorprüfung freigegeben. Der Gestaltungsplan lag vom 21. Oktober bis zum 21. Dezember 2011 öffentlich auf. Im Rahmen der Anhörung und öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Gleichzeitig wurde die Vorlage durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) vorgeprüft. Die im Vorprüfungsbericht vermerkten Hinweise zur Weiterbearbeitung wurden mit den Verfassern des Gestaltungsplans diskutiert und in der Stellungnahme entsprechend vermerkt.

Die bereinigte Fassung des privaten Gestaltungsplans „Lindenhof II“ wurde am 12. März 2012 bei der Abteilung Planung zur Festsetzung eingereicht. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

- Gestaltungsplan Mst. 1:500
- Gestaltungsplanvorschriften
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Richtprojekt (Pläne Nr. 10-19)

3 Abweichungen von der gültigen Bauordnung und vom Kernzonenplan

Der vorliegende Gestaltungsplan ermöglicht folgende Abweichungen gegenüber der Normalbauweise:

- Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge in den Baubereichen A und B um 5 m (35 m statt 30 m)
- Überschreitung der zulässigen Gebäudetiefe im Baubereich A um 3 m (19 m statt 16 m)
- Unterschreitung des kantonalrechtlichen Mindestgebäudeabstandes (3,5 m) gegenüber der Bahnhofstrasse um 2 m mittels der Festsetzung einer Pflichtbaulinie und eines Arkadenbereichs aus städtebaulichen Überlegungen
- Streichung „Bezeichnetes Gebäude“ Bahnhofstrasse 30 im Kernzonenplan

4 Erwägungen

Der vorliegende Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Nachverdichtung an zentraler Lage im Stadtzentrum von Dübendorf.

Die heutige, sehr heterogene Nutzung des Areals wird ersetzt durch eine Überbauung mit Mischnutzung (Gewerbe/Läden/Wohnen). Publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen, in Kombination mit attraktiven Fussgängerpassagen (inklusive einer Arkade entlang der Bahnhofstrasse) und ins Untergeschoss verbannten Parkplätzen, tragen zur Belebung und Attraktivitätssteigerung dieses Bereichs des Stadtzentrums bei. In den Obergeschossen entsteht benötigter, urbaner Wohnraum, in kürzester Distanz zu Schule und Einkaufsmöglichkeiten. Gemäss Bebauungskonzept lehnen sich die Neubauten in Volumetrie und Gestaltung an die bestehenden, angrenzenden Bauten (insb. Hecht) an und übernehmen deren Massstäblichkeit. Zwischen dem „Hecht“ und dem rückwärtigen Neubau entsteht ein neuer öffentlicher Raum, der gut in das Fusswegnetz eingebunden ist.



5 Antrag

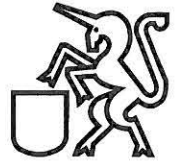
Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan „Lindenhof II“ zuzustimmen.

Dübendorf, 22. März 2012

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

David Ammann
Stadtschreiber



GR Geschäft 142/2012

Antrag Nr. 80

**Privater Gestaltungsplan „Lindenhof II“
Kat.-Nrn. 7552 bis 7554 und 16529**

Wir beantragen Zustimmung.

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. 80

**Privater Gestaltungsplan „Lindenhof II“
Kat.-Nrn. 7552 bis 7554 und 16529**

1. Beschlussdokumente
 - Weisung Nr. 80 vom 22. März 2012
 - Stadtratsbeschluss Nr. 12-89 vom 22. März 2012
2. Unterlagen Gestaltungsplanvorlage
 - Gestaltungsplan Mst. 1:500, unterzeichnet
 - Gestaltungsplanvorschriften, unterzeichnet
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV
 - Richtprojekt (Pläne Nr. 10-19)
3. Einwendungen und Stellungnahmen (öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung)
 - Zusammenstellung aller Anliegen der Stellungnahmen und Einwendungen
 - Stellungnahmen und Einwendungen:*
 - Schreiben der Gemeinde Wallisellen
 - Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Fällanden
 - Stellungnahme der Gemeinde Volketswil
 - Stellungnahme der ZPG
 - Stellungnahme des Gemeinderates Dietlikon
 - Schreiben der Primarschule Dübendorf
 - Schreiben des Gemeinderates Wangen-Brüttisellen
 - Schreiben des Gemeinderates Schwerzenbach
 - Vorprüfungsbericht Baudirektion Kanton Zürich
4. Zusammenstellung von weiteren Akten
 - Stadtratsdiskussionsgeschäft Nr. 11-78 vom 10. März 2011
 - Stadtratsbeschluss Nr. 11-344 vom 13. Oktober 2011