



## ANTRAG

des Stadtrates vom 25. Juni 2015



Geschäfts-Nr. GR 59/2015

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

### **Zustimmung zur Teilrevision der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen**

---

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 25. Juni 2015, 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 Teilrevision der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen, vom 25. Juni 2015, bestehend aus dem Plan Massstab 1:2'000 und den Vorschriften (Art. 21), wird zugestimmt.
  2. Die Teilrevision tritt nach der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich gemäss § 89 PBG und der entsprechenden öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
  3. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-



## WEISUNG

### Inhaltsverzeichnis

|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | Anlass und Zielsetzung der Teilrevision ..... | 2 |
| 2 | Verfahrensablauf, Mitwirkung .....            | 3 |
| 3 | Inhalt der Teilrevision.....                  | 4 |
| 4 | Antrag .....                                  | 4 |
|   | Aktenverzeichnis.....                         | 6 |

#### 1 Anlass und Zielsetzung der Teilrevision

Die „Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen“ (SBV) vom 19. April 1995 wurden vom Stadtrat Dübendorf am 3. August 1995 genehmigt, vom Gemeinderat am 18. März 1996 festgesetzt und am 24. September 1997 mit Beschluss Nr. 2048 vom Regierungsrat genehmigt. Gemäss der dazugehörigen Vereinbarung vom 19. April 1995 zwischen der Stadt Dübendorf und der Givaudan muss nach den SBV gebaut werden, ein Bauen nach der Regelbauweise der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde damit ausgeschlossen. Die SBV bezwecken ein besonders gut gestaltetes Quartier für eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung, mit Baufeldern für Wohnnutzung (W1-W3), die sich entlang des Glattraums konzentrieren, und Baufeldern für Mischnutzung (M1–M3) in den übrigen Bereichen.

Mehrere Baubereiche im Perimeter der SBV sind bereits voll (W3, M3) oder teilweise (M1) überbaut. Grössere Flächen der Baubereiche M1 und M2 werden derzeit entwickelt.

Gemäss den gültigen SBV ist ein sogenannter Quartierschwerpunkt (QSP) im Baubereich W2 vorgesehen. Dieser wird als öffentlich zugänglicher Bereich ausgestaltet, welcher den Quartierbewohnern dienen soll und in welchem deshalb Einrichtungen für die Quartiersversorgung sowie kulturelle Nutzungen zu fördern sind. Basis für diese Festlegung war das den SBV zugrunde liegende Nutzungs- und Bebauungskonzept. Der Anordnungsspielraum des QSP ist im Plan zu den SBV festgelegt und in Art. 21 der SBV geregelt.

In einer Vereinbarung zwischen der Stadt Dübendorf und der Givaudan Schweiz AG („Vereinbarung betreffend Gestaltung und Realisierung der öffentlich zugänglichen Flächen im Teilbereich W2 Areal Giessen“) vom 11. August 2003 wurde eine detailliertere Regelung betreffend QSP getroffen. Es wurde die öffentlich zugängliche, freizuhaltende Fläche auf min. 2'632 m<sup>2</sup> bis max. 2'900 m<sup>2</sup> fixiert, die voraussichtlichen Kosten für die Gestaltung der Aussenraumfläche auf Fr. 800'000.00 geschätzt und der Kostenteiler auf die einzelnen Baubereiche W1–W3 bzw. M1–M3 detailliert festgelegt. Der dem einzelnen Teilbereich zugeordnete Kostenanteil muss vor Erteilung der jeweiligen Baufreigabe für die bewilligten Bauvorhaben in dem entsprechenden Teilbaubereich durch den jeweiligen Bauherrn auf ein zu diesem Zweck eingerichtetes Bankkonto einbezahlt werden.

Trotz der vorhandenen finanziellen Mittel und der Klärung der offenen Punkte wurde die Realisierung des QSP bisher nicht an die Hand genommen, weil seit dem Erlass der SBV in wesentlichen Teilen





des Gebiets (W1, W2, M1, M2) keine bauliche Entwicklung und damit auch keine Schaffung von Wohnnutzung stattgefunden hat, welche die bauliche Realisierung des QSP gerechtfertigt hätte.

Die in den Jahren seit Erlass der SBV realisierten Bauten weichen vom ursprünglich vorgesehenen Nutzungs- und Bebauungskonzept in mehreren Punkten ab. Einerseits weist die wohnfreie Nutzung im zwischen Überlandstrasse und Giessenstrasse gelegenen Baubereich M3 (AMAG-Autowelt) wenig Bezug zum Quartier auf. Andererseits ist auch im Rahmen der Bebauung des Wohnbereichs W3 im süd-westlichen Bereich der SBV zwischen Glatt und Giessenstrasse eine in sich gut funktionierende Wohnüberbauung mit Ausrichtung auf die Glatt entstanden, welche attraktive Aussenbereiche mit Bezug zur Glatt geschaffen hat und dadurch kaum auf den QSP angewiesen ist.

Die Baufelder M1 und M2 werden von der Givaudan AG mittelfristig nicht mehr benötigt, sie hat Investoren für diese Baufelder gefunden und die Grundstücke diesen verkauft. Die neuen Investoren sind daran, die Grundstücke zu entwickeln, um sie gemäss den SBV neu überbauen zu können. Dazu haben sie unter anderem einen Masterplan von atelier ww über die Baubereiche M1 und M2 ausarbeiten lassen. Der Masterplan sieht vor, am Ende der Giessenstrasse auf Baufeld M1 ein Hochhaus mit einem gefassten, städtischen Platz zu schaffen. Desweiteren sollen zwischen Überlandstrasse und Giessenstrasse (Baufeld M2 und Teile von M1) Blockrandbauten mit hoher Dichte entstehen, die einen Lärmriegel für den dahinterliegenden, zur Glatt hingewandten Raum bilden.

Diese heute bestehende Situation und die Bebauungsvorstellungen auf M1 und M2 haben die Stadt Dübendorf dazu bewogen, sich Gedanken über die in den SBV fixierte Lage des QSP zu machen. Mit den dichten Bauten mit hohem Wohnnutzungsanteil auf M1 und M2 verlagert sich der Wohnnutzungsschwerpunkt erheblich in den östlichen Teil des Gebiets der SBV; zugleich besteht seitens Projektentwickler und Bauherrschaft von M1 und M2 ein hohes Interesse, den künftigen Bewohnern innerhalb des verdichteten Quartiers und in unmittelbarer Nähe gelegene öffentlich zugängliche Freiräume anbieten zu können. Auf Anfrage der Stadt hat die Bauherrschaft in Zusammenarbeit mit vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, atelier ww und Implenia Schweiz und unter Einbezug der Givaudan AG ein Konzept für die Gestaltung des QSP an einem neuen Ort, am östlichen Rand des Baufelds W1, vorgelegt („Studie Lage Quartierschwerpunkt Giessen Areal Dübendorf“ vom 19. Januar 2015). Um den neuen QSP jedoch definitiv an diesem neuen Standort platzieren und anschliessend baulich realisieren zu können, ist eine Anpassung der SBV in Plan und Vorschriften notwendig.

Die vorliegende Teilrevision besteht aus der Änderung des Plans zu den Sonderbauvorschriften und von Art. 21 der Vorschriften sowie einem dazugehörigen erläuternden Bericht.

## **2 Verfahrensablauf, Mitwirkung**

Mit Beschluss vom 12. März 2015 verabschiedete der Stadtrat die Teilrevision der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen zur öffentlichen Auflage und Anhörung sowie zur kantonalen Vorprüfung (Mitwirkungsverfahren nach § 7 PBG).

Die Auflagefrist erstreckte sich vom 20. März bis zum 20. Mai 2015. Gleichzeitig wurde die Vorlage durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich vorgeprüft.

In der kantonalen Vorprüfung wurde inhaltlich darauf hingewiesen, dass der Aspekt der Störfallvorsorge im Erläuternden Bericht zu beleuchten sei. Der Erläuternde Bericht wurde deshalb um Kap. 2.6 *Störfallvorsorge* entsprechend ergänzt. An den Vorschriften selber musste aber keine Änderung vorgenommen werden.



Im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung trafen innert der Auflagefrist insgesamt 9 Stellungnahmen wie folgt ein; 5 Nachbargemeinden, 2 betroffene Grundeigentümer, 1 Ortspartei sowie die Stellungnahme der regionalen Planungsgruppe (ZPG). Anträge wurden keine gestellt, von einem betroffenen Grundeigentümer und der regionalen Planungsgruppe wurde die Teilrevision ausdrücklich begrüsst.

### 3 Inhalt der Teilrevision

Inhaltlich sieht die Teilrevision folgende Anpassungen an den bestehenden Dokumenten vor:

#### *Plan*

Der Anordnungsbereich für den QSP, in grüngestrichelter Signatur im Plan verzeichnet, wird in östlicher Richtung vom Baubereich W2 in den Baubereich W1 verschoben.

#### *Vorschriften*

Art. 21 der SBV, der den QSP regelt, wird den neuen Bedingungen angepasst. In Abs. 1 wird die Fläche des QSP neu präzise geregelt, gemäss der 2003 getroffenen Vereinbarung zwischen der Stadt Dübendorf und der Givaudan Schweiz AG.

### 4 Antrag

Der Stadtrat ist überzeugt, dass der QSP am neu vorgesehenen Standort der neuen Nutzungs- und Bebauungsstruktur im Gebiet der SBV Giessen besser gerecht wird. Er beantragt dem Gemeinderat deshalb, der vorliegenden Teilrevision der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen zuzustimmen.

Dübendorf, 25. Juni 2015

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen  
Stadtpräsident

Martin Kunz  
Stadtschreiber



**Geschäfts-Nr. GR 59/2015**

---

**Zustimmung zur Teilrevision der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen**

---

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte

Reto Heeb  
Präsident

Beatrix Peterhans  
Sekretärin

---

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Jacqueline Hofer  
Präsidentin

Beatrix Peterhans  
Sekretärin

---

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des  
Bezirksrates Uster  
vom



## Aktenverzeichnis

GR Geschäft Nr. 59/2015

### Zustimmung zur Teilrevision der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen

---

1. Weisung vom 25. Juni 2015 (dreifach)
2. Stadtratsbeschluss Nr. 15-196 vom 25. Juni 2015
3. Teilrevision Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen, Plan 1:2'000, vom 25. Juni 2015
4. Teilrevision Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen, Vorschriften (Art. 21), vom 25. Juni 2015
5. Teilrevision Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen, Erläuternder Bericht, vom 25. Juni 2015
6. Vorprüfungsbericht des Amts für Raumentwicklung Kanton Zürich, vom 21. Mai 2015
7. Studie Lage Quartierschwerpunkt Giessen-Areal Dübendorf, vetschpartner Landschaftsarchitekten AG et al., vom 19. Januar 2015