



19-194 B1.3.4  
Privater Gestaltungsplan Zürichstrasse 98/Sonnentalstrasse 5  
Zustimmung

---

## Ausgangslage

Die Mobimo ist Eigentümerin der Liegenschaften Kat.-Nr. 17405 und 16961 an der Zürichstrasse 98 und Kat.-Nr. 16960 an der Sonnentalstrasse 5 in Dübendorf. Die Grundstücke befinden sich im Entwicklungsgebiet "Hochbord". Nach der kürzlich genehmigten Teilrevision der Nutzungsplanung im Hochbord sind diese Grundstücke nun als Zentrumzone ausgeschieden, was die Erstellung einer Überbauung mit gemischter Nutzung (Wohnen/Gewerbe) ermöglicht. Da eine Gestaltungsplanpflicht gilt, ist zuerst jedoch ein privater Gestaltungsplan durch die Grundeigentümerschaft zu erstellen, bevor ein Baugesuch für eine Neuüberbauung eingereicht werden kann.

Die Mobimo plant den Abbruch der Bestandesliegenschaft Zürichstrasse 98 und Neubauten auf den Grundstücken Kat.-Nr. 17405 und 16961. Zur Entwicklung eines städtebaulichen, aussenräumlichen und architektonischen Gesamtkonzepts wurde ein Studienauftrag durchgeführt, bei welchem das Projekt von Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG und Noa Landschaftsarchitekten zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde. Das Gebäude Sonnentalstrasse 5 (Kat.-Nr. 16960) ist voll vermietet und soll aus heutiger Sicht längerfristig bestehen bleiben. Da die künftige Nutzung heute weder nutzungsmässig noch baulich abschliessend geklärt werden kann, wird im Rahmen des Gestaltungsplans im nördlichen Teil des Perimeters ein grösserer Spielraum gewährt.

Dem vorliegenden Richtprojekt gelingt es Verbindungen und Durchlässigkeit zu schaffen – zum Park hin und zwischen den Häusern. Dazu gliedern sich ein Ensemble von unterschiedlich hohen Riegel- und Punktbauten, die zusammen einen sorgfältig zonierten Wohnhof fassen. Die unterschiedlichen Gebäudetypologien aus schlanken Riegel- sowie flächigen Punktbauten bringen zudem eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungsgrundrisse hervor. Im Riegel entlang der Ringstrasse wird oberhalb eines überhohen Gewerbesockels auf sechs Oberschossen gewohnt. Das als Antwort auf die Lärmproblematik schlank gehaltene Volumen bietet dabei sehr gut belichtet und günstig orientierte Wohnräume. In den Punktbauten wird inklusive Erdgeschoss auf acht Etagen gewohnt. Sie sind als 6-Spänner organisiert: Vier Wohnungen pro Geschoss sind jeweils über Eck angeordnet, zwei 2.5-Zimmer Wohnungen jeweils einseitig nach Osten oder Westen orientiert. Der Bürobau an der Zürichstrasse verfügt über sieben Geschosse und dank prominenter Lage über eine gute Visibilität und attraktive Adresse. Zwei innenliegende Kerne sowie 1'030 m<sup>2</sup> Fläche pro Geschoss ermöglichen vielfältige Nutzungen.

## Erwägungen

Der private Gestaltungsplan, welcher zwingend zu erstellen ist (Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Hochbord), gibt den planungsrechtlichen Rahmen vor und sichert wichtige Elemente des Richtprojekts. Wie bei allen bisherigen Gestaltungsplänen im Hochbord gelten strenge Anforderungen an die Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung ("besonders gut"). Bei der baulichen Dichte und Nutzung müssen die Vorgaben zum Wohnanteil (verankert im Ergänzungsplan Zentrumzone Hochbord) berücksichtigt werden, weshalb ein Verhältnis von ca. 30% Büro-/Gewerbefläche und 70% Wohnnutzfläche entstehen wird. Der Gestaltungsplan sichert einen durchlässigen Übergang von den Häusern zum Park, welcher auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 17413 entsteht und einen öffentlichen Durchgang von der Kreuzung Zürich-/Ringstrasse ebenfalls zum Park.



Die Autoabstellplätze werden grösstenteils in einer UG-Garage ab der Sonnenthalstrasse angeordnet, die Anzahl ist auf maximal 220 begrenzt. Für die Baubereiche A-D sind maximal 150, für den Baubereich E maximal 70 Autoabstellplätze zulässig. Hinsichtlich Energie (Heizwärmebedarf, Anteil erneuerbarer Energie) und Lärmschutz legt der Gestaltungsplan ebenfalls strenge Anforderungen fest.

Mit Beschluss Nr. 18-269 vom 23. August 2018 verabschiedete der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan „Zürichstrasse 98 / Sonnenthalstrasse 5“ zur öffentlichen Auflage und Anhörung sowie zur kantonalen Vorprüfung. Die Auflagefrist erstreckte sich vom 7. September 2018 bis zum 7. November 2018. Gleichzeitig wurde die Vorlage durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich vorgeprüft. Im Erläuternden Bericht ab Seite 37 wurden die diversen Einwendungen, die im Rahmen der öffentlichen Auflage eingegangen sind und die Anträge des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) abgehandelt. Mit den durch die Gestaltungsplanverfasser vorgenommenen Änderungen sind nun die Anliegen des ARE erfüllt.

Der nun zur Festsetzung vorliegende Gestaltungsplan wurde vom beauftragten Raumplanungsbüro Suter von Känel Wild AG erstellt, mit der Stadtplanung inhaltlich besprochen und schliesslich eingereicht. Er besteht aus dem Situationsplan, den Bestimmungen, einem Erläuterungsbericht und insgesamt 7 Beilagen, darunter das Richtprojekt. Der Planungsausschuss hat den Gestaltungsplan am 21. Mai 2019 diskutiert und zuhanden des Stadtrats verabschiedet. Dabei soll gemäss der Diskussion im Planungsausschuss im Umsetzungsprojekt der Qualität der Gestaltung der Ecksituation zur Kreuzung Zürich-/Ringstrasse besonderes Augenmerk geschenkt werden. Da sich der vorliegende private Gestaltungsplan im Rahmen der gültigen Nutzungsplanung hält, liegt die Festsetzung somit in den Kompetenzen des Stadtrates (§ 86 PBG). Anschliessend wird der Gestaltungsplan zur Genehmigung bei der Baudirektion des Kantons Zürich eingereicht.

## Beschluss

1. Der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans "Zürichstrasse 98/Sonnentalstrasse 5", bestehend aus den Vorschriften vom 24.05.2019 und dem Situationsplan 1:500 vom 24.05.2019 wird zugestimmt.
2. Dem Mitwirkungsbericht (Bericht über die berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen" gemäss §7 Abs. 2 PBG, Kapitel 5 des Erläuternden Berichts) wird zugestimmt.
3. Der Erläuternde Bericht zum Gestaltungsplan nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
4. Die Gebühren für die Aufwendungen der Stadtverwaltung Dübendorf und für die Publikation betragen, ungeachtet des Verfahrensausganges, Fr. 5'000. Dieser Betrag wird durch die Stabstelle Stadtplanung in Rechnung gestellt. Hinzu kommen die Aufwendungen für die Nachführung des ÖREB-Katasters mit Ansätzen nach den Regeln der KBOB. Diese werden vom Katasterbearbeiter (Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf) dem Aufsteller des Gestaltungsplans gestützt auf §12 KÖREBKV direkt in Rechnung gestellt.
5. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird die Stabstelle Stadtplanung beauftragt.



## Mitteilung durch Protokollauszug

- Mobimo Management AG, Amara Ademoglu, Seestrasse 59, 8700 Küsnacht
- Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Michel Gübeli, Limmatstrasse 65, 8005 Zürich
- Suter von Känel Wild AG, Luca Imoberdorf, Förllibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- Gossweiler Ing. AG, ÖREB-Katasterbearbeiter, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretariat - z. H. des Gemeinderates (öffentlicher Beschluss)
- Leiterin Abteilung Hochbau
- Leiter Abteilung Tiefbau
- Stadtplanung (alle)
- Akten

Stadtrat Dübendorf



André Ingold  
Stadtpräsident



Martin Kunz  
Stadtschreiber