



19-415 B1.3.4
Privater Gestaltungsplan Chriesbach und Teilrevision Giessen Nord
Öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung
Vernehmlassung

Ausgangslage

Das Grundstück Kat.-Nr. 17312 mit einer Grundstücksfläche von 3'672 m² befindet sich zwischen der Überlandstrasse und dem Chriesbach und ist der Industrie- und Gewerbezone (IG2) zugeordnet. Das Grundstück inklusive dem darauf stehenden Gewerbegebäude befindet sich im Privatbesitz von Antonio Cerra. Der Eigentümer möchte auf diesem Areal Wohnnutzungen in einem städtischen, dichten Neubau und unterschiedliche Gewerbenutzungen durch flexible Grundrisse realisieren. Die neue Wohnüberbauung am Chriesbach soll zu einer qualitativvollen Siedlungsentwicklung nach innen und einer Neuorientierung der Umgebung zu einem gut durchmischten und belebten Quartier beitragen. Die Entwicklung des Areals entspricht der Stossrichtung der übergeordneten Planungsinstrumente für das Zentrumsgebiet entlang der Glattalbahn zwischen Wallisellen, Zürich, Dübendorf-Stettbach.

Da Wohnen in der heute geltenden IG2 nicht zulässig ist, ist für die Umsetzung des Projektes zuerst eine Anpassung der Nutzungsplanung (Aufstellung eines Gestaltungsplans und Zonenplanänderung) erforderlich. Der Kanton hat angeregt, dass nicht nur die eine Parzelle umgezont wird, sondern eine Teilrevision der Nutzungsplanung für ein grösseres Gebiet gemacht werden soll. Diese Teilrevision ist der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgezogen, welche in der Legislatur 2018 – 2022 erfolgen wird. Gemäss den übergeordneten Planungsinstrumenten sollen sich die Gebiete Giessen, Zwicky, Chriesbach in ein Zentrumsgebiet entwickeln. Da das Grundstück von Antonio Cerra der Auslöser für die Teilrevision der Zonen- und Nutzungsplanung ist, wird der private Gestaltungsplan und die Teilrevision gleichzeitig eingereicht. Da sich der private Gestaltungsplan nicht im Rahmen der gültigen Nutzungsplanung hält, liegt sowohl diese Festsetzung als auch jene der Teilrevision in der Kompetenz des Gemeinderates. Vor der Festsetzung muss die öffentliche Auflage nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) erfolgen, die die Möglichkeit gibt, in einem vom Gesetz vorgesehenen formellen Vorgehen verbindliche Äusserungen einzuholen und auswerten zu können. Gleichzeitig werden der Gestaltungsplan und die Teilrevision an die kantonale Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht.

Der private Gestaltungsplan als auch die Teilrevision wurden am 27. August 2019 im Planungsausschuss diskutiert und mit ein paar kleineren Ergänzungen in den Gestaltungsplanvorschriften zuhanden des Stadtrates verabschiedet. Die Umsetzung der gewünschten Änderungen wird im Folgenden erläutert.

Erwägungen

Privater Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan, welcher aufgrund der Anpassung der Nutzungsplanung zwingend zu erstellen ist, gibt den planungsrechtlichen Rahmen vor und sichert wichtige Elemente des Richtprojekts. Wie bei allen Gestaltungsplänen gelten strenge Anforderungen an die Gestaltung von Bau, Anlagen und Umschwung. Das Projekt "Wohnüberbauung am Chriesbach" vom 3. September 2019 dient als Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan. Das Richtprojekt basiert auf dem Bebauungsvorschlag "Tilda", welcher im März 2018 als Sieger aus dem Projektwettbewerb für die Wohnüberbauung hervorging. Der Bebauungsvorschlag mit einem zweigeschossigen Sockel mit vorwiegend Gewerbenutzungen besetzt das Grundstück strassenbegleitend. Ab dem dritten Geschoss entwickelt sich auf dem Sockelbau ein schlankes Wohnhochhaus. Zusätzlich wird eine Erschliessung vom Chriesbachweg für die Bewohner des Hochhauses angeboten. Die grosszügige Eingangshalle



des Hochhauses bildet den Auftakt ins Treppenhaus. Die Gemeinschaftsräume mit Orangerie und Waschküche befinden sich im 2. Obergeschoss. Sie ermöglichen einen direkten Zutritt auf die gemeinschaftliche Dachterrasse der Bewohner. Die Dachterrasse für Beschäftigte des Gewerbes wird durch den Lichthof erschlossen. Die Bebauung setzt sowohl ein Zeichen am Bachlauf als auch an der Strasse und dient als starkes Gegenüber zum Zwicky-Areal. Die Wohnungen sind so angeordnet, dass die Aussicht der Wohnungen hohen Ansprüchen standhalten kann.

Die Haupterschliessung der Wohnungen, des Gewerbes und der Tiefgarage erfolgt über die Überlandstrasse. In der Tiefgarage sind maximal 62 Parkplätze zu erstellen. Für Besucherinnen und Besucher und für die Kundschaft können maximal 8 oberirdische Fahrzeugabstellplätze innerhalb der Vorzone Überlandstrasse angeordnet werden, davon mindestens ein rollstuhlrechter Abstellplatz. Der Freiraum gliedert sich in einen Siedlungsfreiraum, welcher als Spiel-, Ruhe und Gartenfläche dient und einer Aufweitung des Chriesbachweges, welcher als öffentlicher Uferraum mit hoher Aufenthaltsqualität ausgestaltet werden soll.

Anmerkungen Planungsausschuss

Der Planungsausschuss hat gewünscht, dass noch folgende Themen überarbeitet werden:

- Überdeckung der Tiefgarage (Zielwert: 1 Meter)
- Anteil der Fassade soll als Solarfassade ausgebildet werden
- Anlieferung

Überdeckung der Tiefgarage: Aufgrund des mittleren Grundwasserspiegels besteht kein weiterer Anordnungsspielraum für die Lage der Tiefgarage im Querschnitt. Um das Untergeschoss zu realisieren, wird der gestaltete Boden des Richtprojekts bereits leicht angehoben. Eine weitere Anhebung des gewachsenen Bodens ist aus funktionalen, gestalterischen und ökologischen Gründen nicht wünschenswert. Deshalb wird dem Anliegen nach genügend Überdeckung für die Baumstandorte in den Vorschriften wie folgt Rechnung getragen (Art. 18 Abs. 2): "Für Baumstandorte ist genügend Wurzelraum zu belassen. Zur Pflanzung von gross- und mittelkronigen Bäumen auf unterbauten Flächen muss eine zusammenhängende Überdeckung mit einer Aufbaustärke von mindestens 1.2 m eingehalten werden."

Fassade: In Absprache mit dem Eigentümer und den Architekten sind Solarpanels an der Fassade nicht wünschenswert. Um dem Anliegen trotzdem Rechnung zu tragen, wird der allgemeine Energiestandard erhöht. Die Firma Durable Planung und Beratung GmbH wurde beauftragt, das Anliegen aus dem Planungsausschuss nach strengeren Auflagen fachlich zu prüfen. Die Vorschriften zum Energiestandard werden deshalb verschärft (vgl. Art. 29): "Die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültige gewichtete Energiekennzahl gemäss Minergie-P-ECO Standard ist für Neubauten zu erreichen. Zusätzlich sind die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Anforderungen Minergie-P an die Photovoltaik zu erfüllen. Die Energiekennzahl muss kalkulatorisch von externen Experten im Rahmen der Baueingabe nachgewiesen werden."

Anlieferung: Aufgrund der Mischnutzung wird das Gebiet gemäss Art. 30 der Gestaltungsplanvorschriften der ES III zugeordnet. Durch die erhöhten Lärmgrenzwerte und den Warenumschlag "im Schatten" des Gewerbesockels innerhalb der Vorzone sollte es zu keiner Überschreitung der Lärmgrenzwerte kommen. Der Hinweis, dass der Nachweis im Rahmen der Baueingabe erbracht werden muss, wird im Planungsbericht aufgenommen. Eine Anlieferung über die Tiefgarage wurde mit den Architekten geprüft. Die Schlussfolgerung ist, dass die Anlieferung über die Vorzone am effizientesten ist.



Dienstbarkeit

Im Zusammenhang mit dem damaligen Bau der Glattalbahn hat der Eigentümer das Recht erhalten, auf einer städtischen Liegenschaft (Kat.-Nr. 17359) 16 Parkplätze zu errichten und zu betreiben. Dieses Recht ist ab Rechtskraft der Baubewilligung rückgängig zu machen. Im Gegenzug kann der Grundeigentümer zwei zusätzliche Parkplätze in der Tiefgarage realisieren.

Mehrwertausgleich

Da bei diesem Vorhaben eine Umzonung und auch eine Mehrausnützung vorgesehen ist, könnte die Stadt Dübendorf nach künftigen Recht eine Mehrwertabgabe verlangen. Die Firma Wüest und Partner AG wird beauftragt, den monetären Mehrwert für dieses Vorhaben zu berechnen. Die Frage des Mehrwertausgleiches ist noch vor Genehmigung des Gestaltungsplans und der Teilrevision zu klären. Im Planungsbericht wurde dieses Thema beschrieben mit dem Hinweis, dass die planungsbedingten Vorteile gemäss dem kantonalen Gesetz zum Mehrwertausgleich respektive der künftigen Praxis der Stadt Dübendorf ausgeglichen werden. Zudem wird im Bericht festgehalten, dass der für den Eigentümer entstehende Nachteil durch die Aufhebung der Dienstbarkeit für das Parkplatzbenutzungsrechts bei der Ermittlung des Planungsmehrwerts geltend gemacht werden kann.

Teilrevision

Für die Umsetzung des Projektes ist nebst einem Gestaltungsplan auch eine Anpassung der BZO notwendig. Das Grundstück befindet sich im Gebiet Giessen/Neugut/Chriesbach, welches Teil des Zentrumsgebiets mit gemischter Nutzung ist, wie im kantonalen und regionalen Richtplan definiert. Für einen grossen Teil dieses Perimeters liegen bereits rechtskräftige private oder öffentliche Gestaltungspläne neueren Datums vor, die städtebaulich hochwertige Arealentwicklungen anstreben, und sich an den Zielsetzungen des überkommunalen Zentrumsgebietes orientieren. Demgegenüber entsprechen die heute rechtskräftigen Arbeitsplatzzonen IG2 nicht dieser Stossrichtung. Deshalb wird in der nächsten Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung eine Umzonung des Gebiets in eine Zentrumzone beabsichtigt. Für das Teilgebiet Giessen-Nord zwischen der Überlandstrasse, dem Chriesbach und dem Forschungscampus EMPA EAWAG soll diese Umzonung mittels vorliegender Teilrevision der Nutzungsplanung der Gesamtrevision vorgezogen werden.

Gewässerabstandslinie

Im gültigen kommunalen Gewässerabstandslinienplan ist eine Gewässerabstandslinie gemäss §67 PBG eingetragen. Zurzeit wird eine flächendeckende Gewässerraumfestlegung erarbeitet, welche voraussichtlich 2020 abgeschlossen sein wird. Bis zur Festsetzung des Gewässerraumes sind die Übergangsbestimmungen aus der Gewässerschutzverordnung (GschV) zu berücksichtigen. Die bestehende Gewässerabstandslinie auf den Parzellen Kat-Nr. 17312 und 15095 wird deshalb parallel zum Verfahren der Teilrevision der Nutzungsplanung aufgehoben.

Stadtbildkommission

Das Projekt wurde am 11. Juli 2018 in der Stadtbildkommission erstpräsentiert. Die Stadtbildkommission war der Ansicht, dass das Richtprojekt bereits einen guten Stand aufweist und die geforderten Qualitäten in vieler Hinsicht bereits erfüllt. Die Anregungen der Stadtbildkommission für die weitere Bearbeitung wurden im vorliegenden Richtprojekt bzw. in den Vorschriften des Gestaltungsplans aufgenommen.

Der private Gestaltungsplan und die Zonenplanänderung wurden vom beauftragten Raumplanungsbüro Planwerkstadt AG erstellt, mit der Stadtplanung inhaltlich besprochen und schliesslich eingereicht. Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan, den Vorschriften, einem Erläuterungsbericht und dem Richtprojekt. Die Zonenplanänderung besteht aus dem Zonenplan, einem Erläuterungsbericht, dem Richtplan und der BZO-Anpassung.



Beschluss

1. Der private Gestaltungsplan Chriesbach vom 23.10.2019 wird zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie für die kantonale Vorprüfung verabschiedet.
2. Die Teilrevision Giessen Nord vom 24.07.2019 wird zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie für die kantonale Vorprüfung verabschiedet.
3. Die Stadtplanung wird beauftragt, die nach der Verarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen bereinigte Vorlage dem Stadtrat zur Festsetzung vorzulegen.
4. Die Stadtplanung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit den Finanz- und Controllingdiensten die Berechnungen betreffend Mehrwertausgleich parallel zur öffentlichen Auflage voranzutreiben.
5. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird die Stabstelle Stadtplanung beauftragt.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Planwerkstadt AG, Philip Knecht, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
- Gossweiler Ing. AG, ÖREB-Katasterbearbeiter, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretariat - z. H. des Gemeinderates (öffentlicher Beschluss)
- Leiterin Finanz- und Controllingdienste
- Leiterin Abteilung Hochbau
- Leiter Abteilung Tiefbau
- Stadtplanung (alle)
- Akten

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber