



ANTRAG

des Stadtrates vom 11. Februar 2021



GR Geschäfts-Nr. 19/2021

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Zustimmung zur Revision des privaten Gestaltungsplans "Hochbord Kat-Nr. 17413" (Wiedererwägung zum Antrag vom 28. Januar 2021)

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 11. Februar 2021, gestützt Art. 29, Ziff. 1.2, 2.3 und 4.1, der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

b e s c h l i e s s t :

1. Der Revision des privaten Gestaltungsplans "Hochbord Kat-Nr. 17413", bestehend aus dem Situationsplan Massstab 1:500 und den zugehörigen Bestimmungen, beide in der Fassung vom 20. Januar 2021, wird zugestimmt.
 2. Dem Mitwirkungsbericht zu den berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen gemäss §7 Abs. 3 PBG, Kapitel 6 des erläuternden Berichts zum Gestaltungsplans, in der Fassung vom 8. Februar 2021, wird zugestimmt.
 3. Die Revision des Planungsberichts zum Gestaltungsplan nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
 4. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Wiedererwägung (zum Antrag vom 28. Januar 2021)	3
2	Ausgangslage und Zielsetzung	3
3	Projektbeschreibung Schulraum Hochbord.....	4
3.1	Gesamtprojekt	4
3.2	Bereitstellung Schulraum THREE POINT	4
3.3	Bereitstellung Sporthalle.....	4
4	Revision des privaten Gestaltungsplan	5
5	Dringlichkeit	6
6	Konsequenzen einer Ablehnung	6
7	Anpassung kommunaler Richtplan.....	6
8	Verfahrensablauf, Mitwirkung.....	6
9	Antrag	7
	Aktenverzeichnis	9



1 Wiedererwägung (zum Antrag vom 28. Januar 2021)

Nach durchgeführter öffentlicher Auflage und Anhörung, deren Frist am 4. Januar 2021 endete, sowie unter Berücksichtigung der kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung, beantragte der Stadtrat mit Beschluss Nr. 21-38 vom 28. Januar 2021 dem Gemeinderat die Zustimmung zur Revision des privaten Gestaltungsplans "Hochbord Kat-Nr. 17413".

Am 3. Februar 2021 ging bei der Stadtverwaltung eine Eingabe einer Privatperson ein, die bereits am 30. Dezember 2020 und somit innerhalb der Auflagefrist bei der Post aufgegeben wurde (dies ergibt sich aus dem massgebenden Sendungsverfolgungs-Nachweis der Post). Die damit ordnungsgemäss eingereichte Eingabe ist deshalb nachträglich noch im entsprechend ergänzten Mitwirkungsbericht zu den berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen als Teilbereich des erläuternden Berichts zum Gestaltungsplan (Planungsbericht) berücksichtigt worden.

Aus den genannten Gründen ist auch die mit SRB Nr. 21-38 vom 28. Januar 2021 an den Gemeinderat überwiesene Weisung formell leicht anzupassen und gemeinsam mit dem angepassten Planungsbericht zuhanden des Gemeinderates zu verabschieden. Rein materiell bleibt der Inhalt der Weisung vom 28. Januar 2021 jedoch unverändert.

2 Ausgangslage und Zielsetzung

Auf der ehemaligen Liegenschaft Kat-Nr. 17413 zwischen der Zürichstrasse und der Sonnenthalstrasse plante die Hochbord Immobilien AG den Neubau von insgesamt fünf Bauten, drei davon als Wohntürme. Das Richtprojekt von Cerv + Wachtl Dipl. Architekten und Maier Hess Architekten sowie Studio Vulkan Landschaftsarchitektur vom 18. April 2018 stützte sich planungsrechtlich auf die Grundmasse der neuen Zentrumszone 4 ab. Gemäss Art. 39a Abs. 1 Bauordnung (BO) besteht im Hochbord eine Gestaltungsplanpflicht. Gestützt auf 185 des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) stellte die Grundeigentümerin einen privaten Gestaltungsplan auf. Da das Richtprojekt nicht von der Bauordnung abwich, genügte die Zustimmung des Stadtrates (§86 PBG).

Der private Gestaltungsplan "Hochbord Kat-Nr. 17413" ist seit dem 7. September 2018 in Kraft. In der Zwischenzeit wurde die ursprünglich gemeinsame Parzelle Kat-Nr. 17413 in die zwei Parzellen Kat-Nr. 17780 / 17781 aufgeteilt. Die Gewerbebauten für das Unispital Zürich (Kat-Nr. 17781) wurden bereits fertiggestellt und bezogen. Mit dem Bau der drei Hochhäuser (Three Point, Parzelle Kat-Nr. 17780) wurde in der Zwischenzeit ebenfalls bereits begonnen.

Die neue Schulraumplanung der Primarschule hat ergeben, dass im Quartier ein dringender Bedarf nach Schulraum besteht. In Verhandlungen während den letzten Monaten hat sich gezeigt, dass die Eigentümerschaft der Parzelle Kat-Nr. 17780 dazu bereit ist eine Schule auf dem Areal anzusiedeln. Die Stadt Dübendorf hat die Möglichkeit Stockwerkeigentum in den Wohntürmen zu erwerben. Der Kreditantrag und die Weisung für den Erwerb des Stockwerkeigentums wurde dem Gemeinderat bereits überwiesen. Eine Schule braucht jedoch auch eine Sporthalle, um die gesetzlich vorgeschriebenen Sportstunden erteilen zu können. Mit der Revision des rechtgültigen privaten Gestaltungsplans sollen nun die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Sporthalle innerhalb des Gestaltungsplanperimeter geschaffen werden. Basis für die Anpassung bildet das von Maier Hess Architekten GmbH ausgearbeitete Richtprojekt für die Sporthalle vom 21. September 2020.



3 Projektbeschrieb Schulraum Hochbord

3.1 Gesamtprojekt

Das definierte Gesamtziel beinhaltet, im Projekt Three Point einerseits Schulräumlichkeiten für 6 Primarschulklassen zu schaffen und andererseits im Gebiet Hochbord auf dem Grundstück des Projekts Three Point eine Sporthalle für die obligatorischen wöchentlichen Sportstunden zu bauen. Das Gesamtziel (Schule und Sporthalle) soll als Ganzes umgesetzt werden. Die Nutzung der 4 Stockwerkeinheiten als Schulräumlichkeiten für 6 Primarschulklassen wird aber auch angestrebt, falls die geplante Sporthalle nicht realisiert werden kann.

3.2 Bereitstellung Schulraum THREE POINT

Aufgrund der Dringlichkeit wurde in einem ersten Schritt beim Gemeinderat der Kredit für den Erwerb der Stockwerkeinheiten beantragt. Die Stockwerkeinheiten werden als Büro- und Gewerberäumlichkeiten gekauft und im Finanzvermögen geführt. Der Kreditantrag für den Erwerb der Stockwerkeigentumseinheiten von 7.6 Mio. CHF wurde am 17. September 2020 (SRB 20-386) vom Stadtrat an den Gemeinderat überwiesen (Gemeinderatsgeschäft Nr. 82/2020).

In der zweiten Phase ist die Umnutzung des Gewerbeteils als Schulhaus geplant. Die Nutzung als Schulraum ist gemäss Gestaltungsplan zulässig – erfordert aber eine Umnutzungsbewilligung, welche im Grundsatz geklärt und gemäss Vorabklärungen beim Hochbauamt bewilligungsfähig ist. In den Gestaltungsplanbestimmungen sind jedenfalls öffentliche Nutzungen explizit zugelassen (Art. 6 Abs. 1 GPV). Für die Bauherrschaft ist es wichtig, dass sie durch die verschiedenen Abklärungen bzw. Subprojekte keine Zeitverzögerung erfährt. Um den Bau nicht zu verzögern, kann die Nutzung der Erdgeschosses weiterhin im Sinne des bereits bewilligten Projekts als Gewerbenutzung verbleiben und zu einem späteren Zeitpunkt die Bewilligung für die angepasste Umgebung und die Nutzungsänderung beantragt werden. Dies bietet die Möglichkeit, dass die diesbezüglichen Anpassungen erst vorgenommen werden müssen, wenn der Kredit für den erforderlichen Erwerb und Umbau bewilligt sind. Ferner muss keine vorsorgliche Baueingabe für die Projektänderung erfolgen, welche man schlimmstenfalls – im Falle einer Ablehnung des Kredits – wieder rückgängig machen müsste.

Nebst dem Antrag für den Erwerb des Stockwerkeigentums, muss die Primarschule dem Gemeinderat einen Kreditantrag für die Projektänderung und Kosten der Umnutzung inkl. Schulmobiliar für die Schulnutzung vorlegen, welcher einerseits den Innenausbau und die Ausstattung der Schulräume und andererseits Projektanpassungen und Ausstattungen im Aussenraum umfasst und den Bau und die Ausstattung der Sporthalle.

3.3 Bereitstellung Sporthalle

Für den Bau der Einfachsporthalle wurde in einem ersten Schritt die Machbarkeit nachgewiesen. Die planungs- und baurechtliche Abklärung haben ergeben, dass die Realisierung einer Einfachsporthalle auf dem Grundstück des Projekts Three Point ohne Einschränkungen aufgrund der Hochspannungsleitung möglich ist. Der Gestaltungsplan ist jedoch anzupassen. Da die zulässige Ausnützung bereits mit dem Projekt Three Point praktisch vollständig konsumiert wurde, muss diese durch eine Gestaltungsplananpassung erhöht werden und eine zusätzliche Mantellinien für die Sporthalle muss festgelegt werden, da die Anzahl der Hauptgebäude bereits ausgeschöpft ist. Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde ein Richtprojekt für die Sporthalle erarbeitet (Beilage 2). Für die Anpassung des Gestaltungsplans ist die Zustimmung des Gemeinderats notwendig, da eine Erhöhung über das gemäss Bau- und Zonenordnung erlaubte Mass hinaus erforderlich ist.



4 Revision des privaten Gestaltungsplan

Da die maximale Baumasse gemäss privaten Gestaltungsplan Hochbord Kat-Nr. 17413 bereits ausgeschöpft ist, muss der Gestaltungsplan angepasst werden, um zusätzliche Baumasse für den Bau einer Sporthalle zuzulassen. Bei einer Änderung von (Sonder-)Nutzungsplänen ist zwischen den Interessen an der Planbeständigkeit einerseits und an der Anpassung an geänderten Verhältnisse andererseits abzuwägen. Eine Anpassung des Gestaltungsplan lässt sich aus folgenden Gründen rechtfertigen:

Veränderte Verhältnisse: Erst mit der neuen Schulraumplanung der Primarschule hat sich gezeigt, dass sich im Quartier ein derart dringender Schulraumbedarf ergibt, dass die Stadt zum raschen Handeln gezwungen war. Die neue Schulraumplanung war bei der Planfestsetzung im Jahr 2018 noch nicht bekannt. Zudem hat sich erst im Verlauf der Verhandlungen der letzten Monate gezeigt, dass die grundsätzliche Bereitschaft des privaten Eigentümers an einer solchen Lösung gegeben ist. Dies ist zwingende Voraussetzung für die Anpassung des privaten Gestaltungsplans.

Geringer Eingriff: Für die privaten Grundeigentümer bedeutet die Plananpassung keinen Eingriff in ihre Möglichkeiten zur Nutzung des Grundstücks. Die Wohn- und Gewerbebauten können gemäss ursprünglichem Gestaltungsplan ohne jegliche Einschränkung wie vorgesehen realisiert werden. Die Unterrichtsräume der Primarschule kommen in zwei der drei Wohntürme zu liegen. Die Nutzung ist bereits gemäss aktuell rechtsgültigem Gestaltungsplan zulässig und bedingt keinerlei Anpassung des Gestaltungsplans. Für die separat im Süden des Areals geplante Sporthalle muss ein neuer Baubereich ausgetrennt und zusätzliche 7'000 m³ Baumasse zugelassen werden. Das Gebäude ist insgesamt 7.6 m hoch und beeinträchtigt damit weder die Besonnung noch die Aussicht der drei über 100 m hohen Wohntürme. Der vermeintliche Verlust eines Teils des öffentlichen Freiraums wird durch ein öffentlich begehbare und begründetes Dach kompensiert, das zu einem differenzierten Freiraum beiträgt und neue Qualitäten auf dem Areal schafft.

Private und öffentliche Interessen: Im vorliegenden Fall sind die privaten und öffentlichen Interessen deckungsgleich. Mit der Plananpassung wird dem öffentlichen Interesse an der Realisierung einer Sporthalle im Zusammenhang mit einer Primarschule Rechnung getragen. Der private Grundeigentümer profitiert mit der Realisierung der Primarschule mit Sporthalle auf seinem Grundstück von einer erhöhten Standortqualität. Die Sporthalle erzeugt weniger Emissionen (Indoor-Sport). Sie liegt zudem zwischen 50 und 100 m entfernt von den Wohnbauten und an der stark belasteten Hauptstrasse (Zürichstrasse). Der private Grundeigentümer unterstützt die Realisierung der Primarschule und bekundet dies mit seiner Zustimmung zum angepassten Gestaltungsplan.

Für den Bau der Sporthalle muss der bestehende Gestaltungsplan in den folgenden Punkten angepasst werden:

- Ausscheidung eines zusätzlichen Baubereichs G
- Erhöhung der maximal zulässigen Baumasse um 7'000 m³ (nur im Baubereich G konsumierbar)
- Vergrößerung des Bereichs für unterirdische Bauten im Bereich der Sporthalle Abstimmung der Freiraumgestaltung und Wegeführung auf die neue Bebauungssituation
- Formale Anpassungen bezüglich des Namens des Gestaltungsplan, der zuständigen Organe (Gemeinderat statt Stadtrat) und der beiliegenden Grundlagen (Richtprojekt, Gutachten, etc.)



Wie bei allen bisherigen Gestaltungsplänen im Hochbord gelten strenge Anforderungen an die Gestaltung von Bau, Anlagen und Umschwung ("besonders gut"). Die Sporthalle gemäss Richtprojekt gliedert sich optimal in die Umgebung ein. Mit der begrünten Fassade und der Möglichkeit der Begehung des Daches als Teil des Parks können die geforderten Qualitäten gesichert werden und keine Grünfläche geht verloren.

5 Dringlichkeit

Der Schulraumbedarf im Gebiet Hochbord ist unbestritten. Mit der Realisierung im Projekt Three Point, kann relativ zeitnah der Schulbetrieb im Gebiet Hochbord aufgenommen werden und so der Bedarf an temporärem Schulraum reduziert werden. Für die Primarschule ist es wichtig, dass auch eine Sporthalle im Gebiet zur Verfügung steht. Damit der Bau der Sporthalle erfolgen kann, muss der vorliegende Gestaltungsplan angepasst werden. Die Bedingung der Eigentümerin ADT Innova AG ist es, dass der Bau der Sporthalle den Zeitplan der drei Wohntürme nicht verzögert. Deshalb muss die Baufreigebe der Sporthalle bereits im Frühling 2022 erfolgen, so dass der Bau Ende 2023 fertiggestellt ist. Kann der Baustart nicht im Frühling 2022 erfolgen, muss die Baustelle der Sporthalle über das Nachbargrundstück erfolgen. Es besteht dabei einerseits das Risiko, dass der Eigentümer damit nicht einverstanden ist und andererseits sind so mit Mehrkosten von rund Fr. 1.00 Mio. zu rechnen.

6 Konsequenzen einer Ablehnung

Wenn im Hochbord keine Sporthalle verfügbar wäre, dann müssten die Schüler in die Sporthalle beim Schulhaus Stägenbuck ausweichen. Dies ist jedoch erst möglich, wenn die Aufteilung der Sporthalle bei der Schulanlage Stägenbuck in zwei Halleneinheiten erfolgt ist. Zudem müssten dann ein Teil der Schüler im Schulhaus Stägenbuck auf die Sporthalle im Schulhaus Flugfeld ausweichen. Um diesen betrieblichen Mehraufwand und die teuren Transportkosten zu vermeiden, ist der Bau der Sporthalle auf dem Areal Three Point für die Primarschule zwingend.

7 Anpassung kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan ist ein behördenverbindliches Instrument und koordiniert raumwirksame Tätigkeiten und dient der Sicherung von Flächen. Um eine Schulanlage zu erstellen, ist es nicht zwingend notwendig einen Eintrag im kommunalen Richtplan für öffentliche Bauten und Anlagen zu haben. Nichts desto trotz ist es sinnvoll den kommunalen Richtplan für öffentliche Bauten und Anlagen anzupassen, worauf auch der Kanton in seinem Vorprüfungsbericht ebenfalls hinweist. Die Anpassung des kommunalen Richtplans für öffentliche Bauten und Anlagen bezüglich des Gebiets Hochbord wird dem Gemeinderat in einem separaten Verfahren vorgelegt.

8 Verfahrensablauf, Mitwirkung

Mit Beschluss vom 29. September 2020 (SRB-Nr. 20-413) verabschiedete der Stadtrat die Revision des privaten Gestaltungsplan "Hochbord Kat-Nr. 17413" zur öffentlichen Auflage und Anhörung sowie zur kantonalen Vorprüfung (Mitwirkungsverfahren nach § 7 PBG). Die Auflagefrist erstreckte sich vom 30. Oktober 2020 bis zum 4. Januar 2021. Gleichzeitig wurde die Vorlage durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich vorgeprüft. Innert der Auflagefrist sind insgesamt 9 Stellungnahmen eingegangen.



Das Amt für Raumentwicklung formulierte in seinen Vorprüfungsberichten für den privaten Gestaltungsplan einzelne Anträge technischer Natur (Schnitt Sporthalle ergänzen, Objektschutzgutachten anpassen, Veloparkierung ergänzen, Standortevaluation Sporthalle ergänzen etc.) und Konkretisierungen (Schulraumplanung, Standortevaluation Sporthalle) Insgesamt erachtet das Amt für Raumentwicklung die Vorlage als genehmigungsfähig. Im Erläuterungsbericht auf Seite 51 wurden die Einwendungen und Anträge abgehandelt. Mit den vorgenommenen Änderungen sind nun die Anliegen des ARE erfüllt.


9 Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der Revision des privaten Gestaltungsplans "Hochbord Kat-Nr. 17413", bestehend aus dem Situationsplan Massstab 1:500 und den zugehörigen Bestimmungen, beide in der Fassung vom 20. Januar 2021, wird zugestimmt.
2. Dem Mitwirkungsbericht zu den berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen gemäss §7 Abs. 3 PBG, Kapitel 6 des erläuternden Berichts zum Gestaltungsplan wird zugestimmt.
3. Die Revision des Planungsberichts zum Gestaltungsplan nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
4. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.

Dübendorf, 11. Februar 2021

Stadtrat Dübendorf


André Ingold
Stadtpräsident


Martin Kunz
Stadtschreiber



GR Geschäfts-Nr. 19/2021

**Zustimmung zur Revision des privaten Gestaltungsplans "Hochbord Kat-Nr. 17413"
(Wiedererwägung zum Antrag vom 28. Januar 2021)**

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf, 20. April 2021

Kommission für Raum- und Landgeschäfte

Theo Zobrist
Präsident

Edith Bohli
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf, 10. Mai 2021

Gemeinderat Dübendorf

Flavia Sutter
Präsidentin

Edith Bohli
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom

21. Juni 2021



Aktenverzeichnis

GR Geschäft-Nr. 19/2021

Zustimmung zur Revision des privaten Gestaltungsplans "Hochbord Kat-Nr. 17413" (Wiedererwägung zum Antrag vom 28. Januar 2021)

1. Weisung vom 11. Februar 2021 (zweifach)
2. Stadtratsbeschluss Nr. 21-70 vom 11. Februar 2021
3. Unterlagen Revision Gestaltungsplan
 - a. Situationsplan Mst. 1:500 vom 20. Januar 2021
 - b. Bestimmungen vom 20. Januar 2021
 - c. Planungsbericht (erläuternder Bericht) nach Art. 47 RPV vom 8. Februar 2021
 - d. Richtprojekt Sporthalle vom 7. Januar 2021 (Beilage 2)
 - e. Standortevaluation Sporthalle vom 5. Januar 2021 (Beilage 3)
 - f. Aktennotiz zur Schulraumplanung vom 6. Januar 2021 (Beilage 4)
 - g. Objektschutzgutachten vom 8. Januar 2021 (Beilage 9)
4. Unterlagen rechtskräftiger Gestaltungsplan ohne Änderungen
 - a. Richtprojekt vom 18. April 2018 (Beilage 1)
 - b. Schlussbericht Charrette vom 10. Juli 2017 (Beilage 5)
 - c. Parkplatzberechnung vom 26. September 2017 (Beilage 6)
 - d. LG Strasse bahn vom 21. September 2017 (Beilage 7)
 - e. LG Tiefgarage vom 3. April 2018 (Beilage 8)
 - f. Baugrund vom 9. Januar 2018 (Beilage 10)
 - g. Pumpversuch vom 28. September 2017 (Beilage 11)
 - h. Bauparzellenüberprüfung Leitungsabstände vom 9. Februar 2017 (Beilage 12)
 - i. NIS Berechnung vom 8. März 2017 (Beilage 13)
5. Stellungnahmen öffentliche Auflage vom 8. Februar 2021
6. Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 16. Dezember 2020