



- 21-70 S1.1
Revision Privater Gestaltungsplan Hochbord Kat-Nr. 17413
Zustimmung
Antrag und Weisung an den Gemeinderat
Wiedererwägung zu SRB Nr. 21-38 vom 28. Januar 2021
-

Wiedererwägung zu SRB Nr. 21-38 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 Einwänden als Teilbereich des erläuternden Berichts zum Gestaltungsplan (Planungsbericht) berücksichtigt worden. Der angepasste Bericht, datiert 8. Februar 2021, liegt zur Zustimmung mit heutigem Stadtratsbeschluss vor.

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.

Ausgangslage

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 Turnhalle, 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 Turnhalle innerhalb des Gestaltungsplanperimeter geschaffen werden. Basis für die Anpassung bildet das von Maier Hess Architekten GmbH ausgearbeitete Richtprojekt für die Turnhalle vom 21. September 2020.

Da die maximale Baumasse gemäss privatem Gestaltungsplan Hochbord Kat-Nr. 17413 bereits ausgeschöpft ist, muss der Gestaltungsplan angepasst werden, um zusätzliche Baumasse für den Bau einer Turnhalle zuzulassen. Der vorliegende Gestaltungsplan hält sich somit nicht im Rahmen der gültigen Nutzungsplanung, seine Festsetzung liegt somit in der Kompetenz des Gemeinderats.

Erwägungen

Bei einer Änderung von (Sonder-)Nutzungsplänen ist zwischen den Interessen an der Planbeständigkeit einerseits und an der Anpassung an geänderte 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 Turnhalle 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 Turnhalle im Zusammenhang mit einer Primarschule Rechnung getragen. Der private Grundeigentümer profitiert mit der Realisierung der Primarschule mit Turnhalle auf seinem Grundstück von einer erhöhten Standortqualität. Die Turnhalle 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 Turnhalle 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 Turnhalle 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 Turnhalle 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.

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 etc.) und Konkretisierungen (Standortevaluation Sporthalle, Schulraumplanung). 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.

Der angepasste private Gestaltungsplan wurde mit dem Raumplanungsbüro Suter von Känel Wild AG erstellt, mit der Stadtplanung besprochen und schliesslich eingereicht. Er besteht aus dem Situationsplan, den Bestimmungen, einem Erläuterungsbericht und insgesamt 11 Beilagen, darunter das Richtprojekt der Turnhalle. Der Planungsausschuss hat den Gestaltungsplan am 19. Januar 2021 diskutiert und zuhänden des Stadtrats verabschiedet. Der vorliegende Gestaltungsplan hält sich nicht im Rahmen der gültigen Nutzungsplanung, seine Festsetzung liegt somit in der Kompetenz des Gemeinderats.

Beschluss

1. Dem Gemeinderat wird beantragt:
 - a. Die 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.
 - b. Dem Mitwirkungsbericht zu den berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen gemäss §7 Abs. 3 PBG, Kapitel 6 des erläuternden Berichts zum Gestaltungsplan, in der Fassung vom 8. Februar 2021, wird zugestimmt.
 - c. Die Revision des Planungsberichts zum Gestaltungsplan nach Art. 47 PRV wird zur Kenntnis genommen.



2. Hinzukommen die Gebühren für die Aufwendungen für die Nachführung des ÖREB-Katasters mit Ansätzen nach den Regeln der KBOB. Diese werden vom Katasterbearbeiter (Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf) der Stadt Dübendorf als Verursacherin für die Revision des Gestaltungsplans gestützt auf §12 KÖREBKV direkt in Rechnung gestellt.
3. Der Antrag und die Weisung zum Gemeinderatsgeschäft 19/2021 werden genehmigt und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Suter von Känel Wild AG, Luca Imoberdorf, luca.imoberdorf@skw.ch (per Mail)
- ADT Innova Construction AG, Michael Schwarz, Neutalstrasse 13c, 8852 Altendorf SZ
- Maier Hess Architekten, Alexander Maier, maier@maierhess.ch (per Mail)
- Gossweiler Ing. AG, ÖREB-Katasterbearbeiter, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretariat – z.H. der KRL und des Gemeinderats
- Abteilung Hochbau
- Abteilung Tiefbau
- Abteilung Finanz- und Controllingdienste
- Stadtplanung (alle)
- Akten

Stadtrat Dübendorf


André Ingold
Stadtpräsident


Martin Kunz
Stadtschreiber