

Thomas Hirt  
Am Stadtrand 51a  
8600 Dübendorf  
thirt@sunrise.ch

<b>Behördendienste Dübendorf</b>	
<b>Eingang - 3. Feb. 2021</b>	
zur Kenntnis an:	zum Antrag an:
zur Erledigung an:	Frist:

Einschreiben  
Stadtrat Dübendorf  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf

Dübendorf, 30. Dezember 2020

**Öffentliche Auflage – Revision Privater Gestaltungsplan «Am Stadtrand» Hochbord Kat-Nr. 17413  
Anpassungen ausserhalb des Zwecks der vorzeitigen Revision sind aus Gründen der Rechtssicherheit  
abzulehnen**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Interesse habe ich alle publizierten Dokumente zur Revision des privaten Gestaltungsplan «Am Stadtrand» Kat-Nr.17413 (neu: Privater Gestaltungsplan THREE POINT (Kat-Nr. 17780/81) studiert. Als Eigentümer und Bewohner einer Wohnung im Stockwerkeigentum im Quartier Hochbord bin ich von baulichen Neugestaltungen dieses Projekts direkt betroffen. Dies nehme ich zum Anlass, mich an der aktuellen Vernehmlassung zur vorzeitigen Revision des rechtskräftigen privaten Gestaltungsplans zu beteiligen. Die folgenden zwei vorgesehenen Änderungen stehen in keinem Zusammenhang mit dem Zweck dieser Revision - den Bau einer Turnhalle im öffentlichen Interesse zu ermöglichen - und sind deshalb in der vorgeschlagenen Form abzulehnen:

Bestimmung zu technischen Aufbauten:

Rechtskräftiger Gestaltungsplan:

*5.8 Sie sind zusammengefasst als Einheit zu gestalten und von den Fassaden um mindestens ihre eigene Höhe zurückzusetzen.*

Vorschlag neu:

*5.7 Technische Aufbauten sind zusammengefasst als Einheit zu gestalten und von den Fassaden soweit technisch sinnvoll und statisch vertretbar zurückzusetzen.*

Der Umgang mit technisch bedingten Dachaufbauten ist grundsätzlich in §281 PBG geregelt.

Auch wenn für die Baubereiche «C» und «D» nicht zu überschreitende Gesamthöhen festgelegt wurden, die auch von technischen Aufbauten nicht überragt werden dürfen, so stellt die aktuell gültige Formulierung doch sicher, dass die meistens optisch wenig ansprechend gestalteten technischen Dachaufbauten zurückversetzt werden müssen, damit sie weniger gut sichtbar sind.

Gerne erinnere ich in diesem Zusammenhang an die im Teilrichtplan Hochbord festgelegte Bestimmung, dass die technischen Dachaufbauten von Hochhäusern aus ästhetischen Gründen grundsätzlich in den Baukörper zu

integrieren sind. Die nun vorgeschlagene Neuformulierung steht dementsprechend dem Ziel entgegen, technische Dachaufbauten bei Hochhäusern zu verhindern. Es gilt aber, die Zielsetzung aus dem Teilrichtplan auch weiterhin im Auge zu behalten, zeigt doch gerade der Blick nach Wallisellen, dass ein Hochhaus mit in den Gebäudekörper integrierten technischen Anlagen (Hochhaus Glatt) auf Distanz eine ganz andere Wirkung entfaltet, als ein Hochhaus mit auf das Dach gepackten technischen Dachaufbauten (Hochhaus R8).

Der vorgeschlagene Text ist zudem viel zu offen formuliert. Die revidierte Bestimmung würde es der Bauherrschaft mit Hinweis auf Statik und technische Sinnhaftigkeit erlauben, eine von der Bauauflage abweichende Neugestaltung der Dächer und eine Kostenoptimierung vorzunehmen. Aufgrund der Tatsache, dass die gewünschte Neuformulierung dieser Bestimmung mit dem Erstellen der Turnhalle in keinem Zusammenhang steht und im Bestreben, trotz der vorzeitigen Revision des privaten Gestaltungsplans die Rechtssicherheit zu gewährleisten, ist eine Revision der Bestimmung zu technischen Dachaufbauten abzulehnen.

#### Bestimmung zu Nutzungen im Erdgeschoss

Rechtskräftiger Gestaltungsplan:

6.3 Die Erdgeschosse der Hauptgebäude sind durch entsprechende Nutzungen publikumswirksam auszubilden.

Vorschlag neu:

6.3 Die Erdgeschosse der Hauptgebäude können durch entsprechende Nutzungen publikumswirksam ausgebildet werden.

Es scheint nachvollziehbar, dass diese Formulierung im Hinblick auf die Nutzung von zwei Erdgeschossen durch die Schulgemeinde angepasst werden soll. Das Erdgeschoss im Baubereich «C», das als Zutrittsraum für den Besuch der öffentlichen Zuschauerterrasse dienen wird, sollte deshalb für eine entsprechende Nutzung publikumswirksam ausgebildet werden. In der Planungsphase muss aber immer noch damit gerechnet werden, dass der Dübendorfer Souverän das vorliegende Projekt in einer Volksabstimmung ablehnen wird. Ich schlage deshalb vor, die aktuell gültige Bestimmung zu ergänzen, statt sie abzuschwächen. So hat die Behörde im Falle einer Abstimmungsniederlage trotzdem die Handhabe, von der Bauherrschaft eine publikumswirksame Nutzung der Erdgeschosse einzufordern:

6.3 Die Erdgeschosse der Hauptgebäude sind durch entsprechende Nutzungen publikumswirksam auszubilden. Erdgeschosse, die im Rahmen einer Ausbildungsstätte bewirtschaftet werden, können davon ausgenommen werden.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme sowie Ihren fortlaufenden Bemühungen für eine gelingende Entwicklung des Quartiers Hochbord.

Freundliche Grüsse



Thomas Hirt



20-191 B1.3.4

## **Privater Gestaltungsplan THREE POINT; Anpassung (Schulräume, Turnhalle) Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auflage**

### **Ausgangslage**

Auf der Liegenschaft Kat-Nr. 17413 zwischen der Zürichstrasse und der Sonnenthalstrasse in der Stadt Dübendorf plant 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 Studie Vulkan Landschaftsarchitektur vom 18. April 2018 stützt sich planungsrechtlich auf die Grundmasse der neuen Zentrumszone 4 ab. Gemäss Art. 39a Abs. 1 Bauordnung (BO) besteht im Gebiet Hochbord eine Gestaltungsplanpflicht. Gestützt auf §85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellte die Grundeigentümerin einen privaten Gestaltungsplan auf. 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-Nrn. 17780 I 17781 aufgeteilt. Die Gewerbebauten für das Unispital Zürich (Parzelle Kat-Nr. 17781) wurden bereits fertiggestellt und bezogen. Mit dem Bau der drei Hochhäuser ("3-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 mehr Schulraum besteht. In Verhandlungen während den letzten Monaten hat sich ausserdem 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. Eine Schule braucht aber 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 Gestaltungsplanperimeters geschaffen werden. Basis für die Anpassung bildet das von Maier Hess Architekten GmbH ausgearbeitete Richtprojekt für die Turnhalle vom 21. September 2020. 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 m<sup>3</sup> (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.

Die Revision des privaten Gestaltungsplan befindet sich vom 30. Oktober 2020 bis 4. Januar 2021 in der öffentlichen Auflage. Gemäss Geschäftsreglement sind Gestaltungspläne während dieser Frist auch der Stadtbildkommission zur Beurteilung zu unterbreiten.

## Erwägungen

Die Stadtbildkommission bewertet die Idee, Schulnutzungen auf diesem Areal zu realisieren, als positiv, dies wird dem Aussenraum Belebung verschaffen. Die Turnhalle ist aus Sicht der Kommission gut positioniert, sie bettet sich in ihrer zurückhaltenden Art zudem sehr gut in den Freiraum ein. Auch die Möglichkeit der hindernisfreien Begehung des Dachs der Turnhalle ist eine wichtige Qualität des Projekts. Aufgrund der Lage der Turnhalle rückt das angrenzende Areal Hempel (Kat.-Nr. 17411) stärker in den Fokus, es sollte auf diesem Areal mittelfristig ebenfalls eine qualitätsvolle Freiraumentwicklung angestrebt werden.

Die Stadtbildkommission hat zur Revision des privaten Gestaltungsplans Hochbord "THREE POINT (Kat.-Nrn. 17780/17781)" keine Anträge, jedoch zwei untergeordnete Anmerkungen:

1. Der Situationsplan 1:500 sollte auch einen Schnitt aufweisen, welcher durch den Baubereich G geht und damit die Höhenverhältnisse und die Einbettung der Turnhalle ins Terrain zeigt.
2. In den Bestimmungen wird mit dem Begriff "Sporthalle" gearbeitet, im Erläuterungsbericht hingegen meist mit dem Begriff "Turnhalle". Es ist unklar, ob diese Unterscheidung beabsichtigt ist und ob der Begriff "Sporthalle" passend ist.

## Beschluss

1. Die Stabstelle Stadtplanung wird gebeten, die Anträge und Anmerkungen der Stadtbildkommission den Aufstellern des Gestaltungsplans als Stellungnahme einzureichen.

## Mitteilung durch Protokollauszug

- Stadtplanung, Andrea Weber
- Akten

Stadtbildkommission Dübendorf

  
Dominic Müller  
Präsident

  
Marco Forster  
Sekretär

Kontaktperson: Linus Furrer  
Direktwahl: 044 826 70 31  
linus.furrer@schwerzenbach.ch

Stadtverwaltung Dübendorf  
Abteilung Planung  
Reto Lorenzi  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf

Schwerzenbach, 24. November 2020

**216 / B1.4.1**

**Revision Privater Gestaltungsplan «Hochbord, Kat.-Nr. 17413»  
Öffentliche Auflage und Anhörung nach § 7 PBG**

Sehr geehrter Herr Lorenzi

Mit Schreiben vom 28. Oktober 2020 orientieren Sie uns über die öffentliche Auflage betreffend die Revision des privaten Gestaltungsplans «Hochbord, Kat.-Nr. 17413», Dübendorf.

Die Vorlage hat für die Gemeinde Schwerzenbach weder negative Einflüsse noch wird diese auf irgendwelche Weise tangiert. Da der Gemeinderat keine Einwendungen hat, verzichten wir auf eine Stellungnahme.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse  
**NAMENS DES GEMEINDERATES**



Thomas Weber  
Gemeindepräsident



Ian Tüscher  
Gemeindeschreiber



Stadt Dübendorf  
Stadtplanung  
Stadthaus  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf

Gemeinde Volketswil  
Gemeinderat  
Zentralstrasse 21  
8604 Volketswil

T 044 910 20 30  
gemeinderat@volketswil.ch  
volketswil.ch

Volketswil, 27. November 2020

**Stadt Dübendorf /  
Privater Gestaltungsplan „Hochbord Kat.-Nr. 17413“ /  
Öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 28. Oktober 2020 haben Sie den Gemeinderat Volketswil eingeladen, zu der Revision des privaten Gestaltungsplans „Hochbord Kat.-Nr. 17413“ im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) bis spätestens am 4. Januar 2021 Stellung zu nehmen.

Bereits mit Stellungnahme vom 8. Dezember 2017 hat sich der Gemeinderat Volketswil zu der ursprünglichen Vorlage geäussert bzw. hatte keine Anmerkungen anzubringen.

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

Die neue Schulraumplanung der Primarschule hat ergeben, dass im Quartier ein dringender Bedarf nach mehr Schulraum besteht. Nach entsprechenden Verhandlungen mit der Eigentümerschaft hat die Stadt Dübendorf nun die Möglichkeit Stockwerkeigentum in den Wohntürmen zu erwerben. Da eine Schule auch eine Sporthalle benötigt um die gesetzlich vorgeschriebenen Sportstunden erteilen zu können, sollen nun mit der Revision des ursprünglichen Gestaltungsplans die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Ein entsprechendes Richtprojekt liegt vor.



11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

11025701

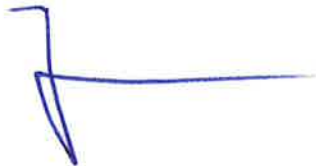
11025701

11025701


Die Vorlage wird vom Gemeinderat Volketswil zur Kenntnis genommen. Gegen die Revision des privaten Gestaltungsplans „Hochbord Kat.-Nr. 17413“ (neu Privater Gestaltungsplan „Three Point“ Kat.-Nrn. 17780/17781) sind keine Einwendungen anzubringen, da keine direkten Auswirkungen auf das Gemeindegebiet von Volketswil festzustellen sind.

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünschen Ihnen für die weiteren Planungsschritte viel Erfolg.

Freundliche Grüsse



Jean-Philippe Pinto  
Gemeindepräsident



Beat Grob  
Gemeindeschreiber

Kopie an:

- Frau Regina Arter, Hochbauvorstand
- Abteilung Hochbau / A

# WETSKID

Wetboek van Strafrecht

Wetboek van Burgerlijk Rechtsverkeer

Wetboek van Bestuursrecht

Wetboek van de Arbeid

Wetboek van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

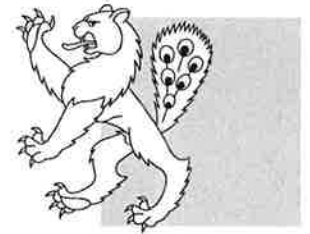
Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet

Wetboek van de Wet van de Ondernemingswet





**Auszug aus dem Protokoll  
des Gemeinderats Fällanden vom 1. Dezember 2020**

04.	Bauplanung	275
04.04.	Gesamtpläne der Nachbargemeinden Stadt Dübendorf Revision Privater Gestaltungsplan «Hochbord», Dübendorf (neu: Privater Gestaltungsplan «THREE POINT») Öffentliche Auflage und Anhörung nach § 7 PBG, Stellungnahme	

IDG-Status:	öffentlich	Medienmitteilung <input type="checkbox"/>
		Website <input checked="" type="checkbox"/>

**Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 28. Oktober 2020 informiert die Stadt Dübendorf über die Revision des Privaten Gestaltungsplans «Hochbord» (neu: Privater Gestaltungsplan «THREE POINT») und lädt den Gemeinderat Fällanden gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes ein, bis spätestens am 4. Januar 2021 zur Vorlage Stellung zu nehmen.

Auf der ehemaligen Liegenschaft Kat.-Nr. 17413 zwischen der Zürichstrasse und der Sonntalstrasse in der Stadt Dübendorf plante die Hochbord Immobilien AG den Neubau von insgesamt fünf Bauten, drei davon als Wohntürme.

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.-Nrn. 17780 und 17781 aufgeteilt. Die Gewerbebauten für das Unispital Zürich (Kat.-Nr. 17781) wurden bereits fertiggestellt und bezogen. Mit dem Bau der drei Hochhäuser (3-Point, Kat.-Nr. 17780) wurde in der Zwischenzeit ebenfalls bereits begonnen.

Die neue Schulraumplanung der Primarschule hat ergeben, dass im Quartier ein dringender Bedarf nach mehr Schulraum besteht. In Verhandlungen während den letzten Monaten hat sich ausserdem 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. Eine Schule braucht aber auch eine Turnhalle, um die gesetzlich vorgeschriebenen Sportstunden erteilen zu können. Mit der Revision des rechtsgültigen Privaten Gestaltungsplans sollen nun die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Turnhalle innerhalb des Gestaltungsperimeters geschaffen werden. Basis für die Anpassung bildet das von der Maier Hess Architekten GmbH ausgearbeitete Richtprojekt für die Turnhalle vom 21. September 2020.

Da die maximale Baumasse gemäss dem Privaten Gestaltungsplan «Hochbord», Kat.-Nr. 17413, bereits ausgeschöpft ist, muss der Gestaltungsplan angepasst werden, um zusätzliche Baumasse für den Bau einer Turnhalle zuzulassen.

### **Erwägungen**

Die Prüfung der Unterlagen hat ergeben, dass die Interessen der Gemeinde Fällanden durch die Revision des Privaten Gestaltungsplans «Hochbord», Kat.-Nr. 17413 (neu: Privater Gestaltungsplan «THREE POINT»), nicht beeinträchtigt werden.

### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Die Revision des Privaten Gestaltungsplans «Hochbord», Kat.-Nr. 17413 (neu: Privater Gestaltungsplan «THREE POINT»), wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Mitteilung an:
  - Stadtverwaltung Dübendorf, Stadtplanung, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf
  - Vorsteher Ressort Hochbau, per Extranet
  - Abteilung Hochbau und Liegenschaften, per E-Mail
  - 04.04.

---

Für richtigen Protokollauszug:



Brigit Frick  
Stellvertreterin Gemeindeschreiberin

Versand: 3. Dezember 2020



**Gemeinde**

**Wangen-Brüttisellen**

GEMEINDEVERWALTUNG  
STATIONSSTRASSE 10  
8306 BRÜTTISELLEN

Kontaktperson Claus Wiesli  
Telefon direkt 044 805 91 24  
claus.wiesli@wangen-bruettisellen.ch  
www.wangen-bruettisellen.ch

Abteilung Planung und Infrastruktur, 8306 Brüttisellen P.P.

Stadtverwaltung Dübendorf  
Herr Reto Lorenzi  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf

Wangen-Brüttisellen, 14. Dezember 2020

## REVISION PRIVATER GESTALTUNGSPLAN HOCHBORD KAT-NR. 17413, DÜBENDORF ÖFFENTLICHE AUFLAGE UND ANHÖRUNG NACH § 7 PBG

Sehr geehrter Herr Lorenzi

Mit Schreiben vom 28. Oktober 2020 haben Sie die Gemeinde Wangen-Brüttisellen eingeladen, zur Revision privater Gestaltungsplan Hochbord, im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) bis am 4. Januar 2021 Stellung zu nehmen.

Gegen die Revision sind keine Einwendungen anzubringen, da keine direkten Auswirkungen auf das Gemeindegebiet von Wangen-Brüttisellen festzustellen sind.

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünschen Ihnen für die weiteren Planungsschritte viel Erfolg.

Freundliche Grüsse

GEMEINDEVERWALTUNG  
WANGEN-BRÜTTISELLEN

Abteilungsleiter Planung und Infrastruktur

Claus Wiesli

Mitteilung an  
– Bauausschuss

Philipp Schneider  
Bausekretär / Leiter RUV  
direkt 044 835 82 32  
philipp.schneider@dietlikon.org

Protokollauszug vom 15.12.2020

254 04.04 Gesamtpläne der Nachbargemeinden  
**Stadt Dübendorf; Revision privater Gestaltungsplan Hochbord (Kat-Nr. 17413; öffentliche Auflage und Anhörung nach § 7 PBG; Stellungnahme**

Mit Schreiben vom 28. Oktober 2020 informierte der Stadtplaner von Dübendorf, dass der private Gestaltungsplan Hochbord (Kat-Nr. 17413) revidiert wird.

Auf der ehemaligen Liegenschaft Kat-Nr. 17413 zwischen der Zürichstrasse und der Sonnenthalstrasse in der Stadt Dübendorf 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 Studie 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 Gebiet Hochbord eine Gestaltungsplanpflicht.

Gestützt auf § 85 kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) stellte die Grundeigentümerin einen privaten Gestaltungsplan auf. Da das Richtprojekt nicht von der Bauordnung abwich, genügte die Zustimmung des Stadtrats (§ 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.-Nrn. 17780 / 17781 aufgeteilt. Die Gewerbebauten für das Unispital Zürich (Parzelle 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 begonnen.

Die Revision des privaten Gestaltungsplans "Hochbord (Kat-Nr. 17413)" tangiert die Interessen der Gemeinde Dietlikon nicht, weshalb auf eine detaillierte Stellungnahme verzichtet wird.

**Beschluss:**

1. Die Revision des privaten Gestaltungsplans "Hochbord (Kat-Nr. 17413)" tangiert die Interessen der Gemeinde Dietlikon nicht. Es werden keine Bemerkungen angebracht.
2. Mitteilung an:
  - Stadt Dübendorf, Stadtplanung, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf
  - Baubehörde
  - OE Raum, Umwelt + Verkehr
  - Akten

Gemeinderat



Philipp Flach  
Vizepräsident



Martin Keller  
Gemeindeschreiber

Versand: **17. Dez. 2020**

Stadtplanung, Stadthaus  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf  
[planung@duebendorf.ch](mailto:planung@duebendorf.ch)

## **Stellungnahme: Revision Privater Gestaltungsplan Hochbord Kat-Nr. 17413**

### **1. Ausgangslage**

Für die Zone Z4 im Gebiet Hochbord sind mit dem Gestaltungsplan nachzuweisen:

- Die Einhaltung der städtebaulichen Prinzipien und der Gestaltungsgrundsätze des Teilrichtplans "Zentrumszone Hochbord" für Bebauung und Gestaltung der Freiräume
- Die Bewältigung des Verkehrsaufkommens
- Die Einhaltung der Pegelwerte gemäss Art. 16b in den im Ergänzungsplan bezeichneten Gebieten
- Die Berücksichtigung der Anforderungen an die Störfallvorsorge in dem im Ergänzungsplan bezeichneten Gebiet
- Die Erfüllung der Anforderungen an Arealüberbauungen

Da die Richtprojekte auf dem Gestaltungsplanperimeter nicht von der Bauordnung abweichen, genügte die Zustimmung des Stadtrates und der GP wurde am 7. September 2018 in Kraft gesetzt.

Private Gestaltungspläne können frühestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten aufgehoben werden, wenn weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat, die von den eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch macht, noch entsprechende ernsthafte Bestrebungen nachgewiesen werden (§ 82 PBG).

Bei Privaten Gestaltungsplänen sind nur untergeordnete Änderungen möglich.

### **2. Revision Gestaltungsplan ?**

Der Private Gestaltungsplan „Three Point“ bezweckt die Bereitstellung von neuem Schulraum inkl. Sporthalle, dies ist eine wesentliche Änderung und ist nicht ohne Zonenänderung oder mit einem öffentlichen Gestaltungsplan möglich.

Zudem sind bereits 95% der Wohnungen in den Wohntürmen „Three Point Tower“ verkauft, somit sind nicht mehr die gleichen Grundeigentümer massgebend.

Ein Gestaltungsplan für ein Projekt, dass sich im Bau befindet, kann nicht geändert werden, hier spielt der bei der Nutzungsplanung allgemein geltende Grundsatz der Rechtssicherheit, der häufige Änderungen der Planungsgrundlagen verbietet.

### **3. Zentrumszone**

In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig. (Nutzungsweise gemäss BZO Art. 17)

Eine Volksschule sollte in der Zone für öffentliche Bauten erstellt und betrieben werden.

Ich bezweifle, dass eine Schule in einem Wohnturm sinnvoll ist und es rechtlich überhaupt machbar ist. Eine öffentliche Turnhalle ist sicher nicht zonenkonform und im Leitungsbereich der Hochspannungsleitungen dürfen sich keine Gebäude befinden und auch keine Areale, auf denen zeitweise grosse Menschenansammlungen vorkommen (Versammlungs-, Markt-, Pausen-, Sport-, Campingplätze, öffentliche Liegewiesen usw.)

### **4. Fazit**

Die Primarschule ist nicht das Planungsorgan der Gemeinde, viel mehr besteht Planungspflicht für die Gemeinde/Stadt Dübendorf, bestehend aus kommunaler Richtplanung und Nutzungsplanung. Der Kommunale Richtplan „Öffentliche Bauten“ wurde nicht mit der Entwicklung im Hochbord abgestimmt und die Nutzungsplanung folgte nicht jeder Art und Stufe der Richtplanung.

Auf die Revision des Gestaltungsplanes ist nicht einzutreten.



Stadt Dübendorf  
Stadtplanung  
Usterstrasse 2  
8300 Dübendorf

Dübendorf, 17. Dezember 2020

### **Stadt Dübendorf, Revision privater Gestaltungsplan «Hochbord Kat-Nr. 17413» – neu «THREE POINT», Stellungnahme der ZPG im Rahmen der Anhörung gemäss § 7 PBG**

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben die Zürcher Planungsgruppe Glattal mit Schreiben vom 28. Oktober 2020 eingeladen, zur Revision privater Gestaltungsplan «Hochbord Kat-Nr. 17413» – neu «THREE POINT» im Rahmen der Anhörung Stellung zu nehmen. Die Geschäftsleitung der ZPG hat das Geschäft an der Sitzung vom 17. Dezember 2020 beraten.

#### **Ausgangslage und Planungsanlass**

Nach Rechtskraft des privaten GP «Hochbord Kat-Nr. 17413» im Jahr 2018 wurde im Jahr 2019 die Schulraumplanung der Primarschule aktualisiert. Dies führte zur Erkenntnis, dass im Quartier ein dringender Bedarf nach Schulraum besteht. In Verhandlungen über die letzten Monate zeigte sich die Eigentümerschaft dazu bereit, eine Schule auf dem Areal anzusiedeln. Die Stadt Dübendorf hat die Möglichkeit, dafür Stockwerkeigentum in den Wohntürmen zu erwerben. Zusätzlich ist eine Sporthalle erforderlich, um die gesetzlich vorgeschriebenen Sportstunden erteilen zu können. Mit der vorliegenden Revision sollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Sporthalle innerhalb des Gestaltungsplanperimeters geschaffen werden. Basis ist das von Maier Hess Architekten GmbH und Studio Vulkan ausgearbeitete Richtprojekt vom 18. bzw. 21. September 2020.

#### **Richtprojekt**

Die Sporthalle ist in der südwestlichen Ecke des GP-Perimeters an der Zürichstrasse vorgesehen. Das Richtprojekt schlägt eine Sporthalle vor, welche teilweise im Boden versenkt ist. Das Dach wird im Süden als Rampe vorgesetzt und in die Umgebungsgestaltung eingebunden sein. Dies dient der Idee, die Fläche weiterhin als Teil des Siedlungsfreiraums nutz- und begehbar zu machen. Die Fassaden sind begrünt.

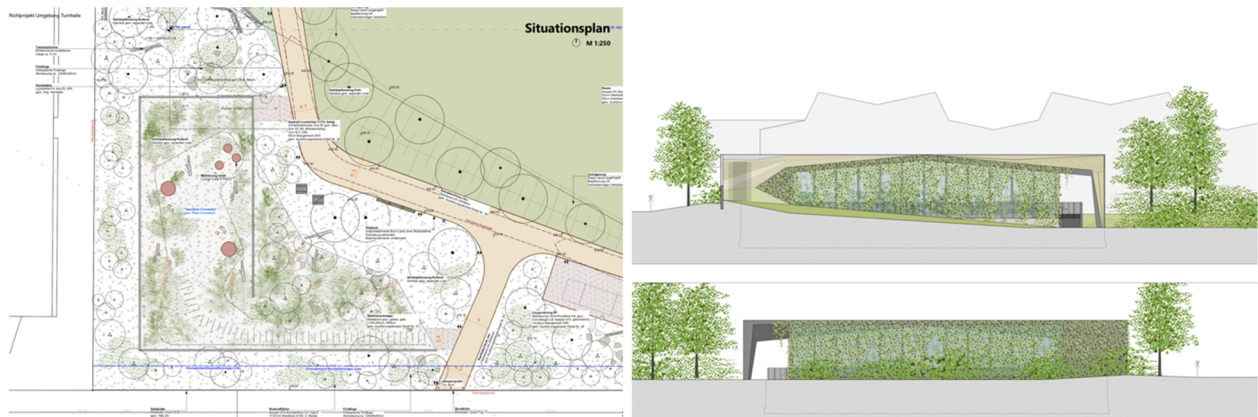


Abb. links: Situation und Abb. rechts: Fassadenansichten, Richtprojekt Sporthalle Hochbord Wachtl / Maier Hess und Studio Vulkan. 18. / 21.9.2020

## Revision Gestaltungsplan

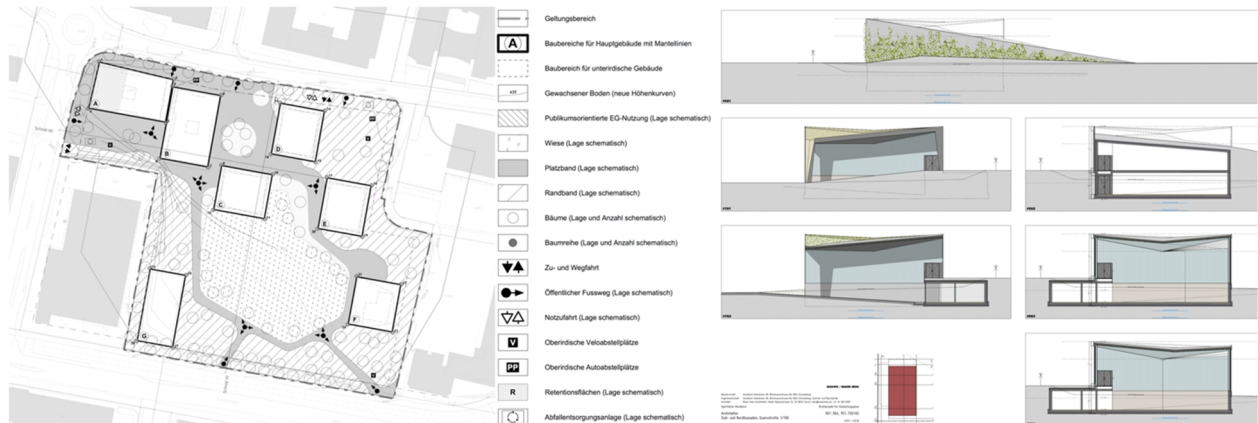


Abb. Situation Gestaltungsplan. SKW. 28.9.2020 und Ansichten / Schnitte Sporthalle Hochbord. Maier Hess Architekten 21.9.2020

## Bebauung

Mit der Revision wird ein zusätzlicher Baubereich G festgelegt, dem 7000 m<sup>3</sup> Baumasse (BM) zugeteilt sind und die gesamthafte BM wird um diese 7000 m<sup>3</sup> BM erhöht. Im Baubereich sind öffentliche Nutzungen zulässig. Die maximale Höhe ist gemäss bestehender Systematik im GP mit einer Kote für die Gesamthöhe gesichert, welche bei 444,50 m ü.M. liegt. Daneben wird der Baubereich für unterirdische Bauten ausgedehnt – um die Sporthalle einzubeziehen, Festlegungen von Wegen im Perimeter werden auf die neue Situation abgestimmt und die Zuständigkeit wird vom Stadtrat an den Gemeinderat übertragen, da die BM-Erhöhung im GP-Perimeter die Grundmasse der Nutzungsplanung überschreitet.

## Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt gegenüber dem rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan vom 7. September 2018 neu ausschliesslich über die Hochbordstrasse. Gemäss Teilrichtplan zur Zentrumszone Hochbord sind Zufahrten zur Hochbordstrasse grundsätzlich unzulässig und haben rückwärtig über die Sonnentalstrasse zu erfolgen. Im Rahmen der Gestaltungsplanrevision hat sich gezeigt, dass der bisher vorgesehene TG-Anschlusspunkt an der Sonnentalstrasse sicherheitstechnische, städtebauliche, wirtschaftliche und funktionale Defizite aufweist. Da eine zukünftige Überbauung der Nachbarparzelle Kat.-Nr. 17411 nur über die Hochbordstrasse erschlossen werden kann, wird diese Zufahrt in Absprache mit der Stadt Dübendorf mit den Bauten im

Gestaltungsplanperimeter zusammengelegt. Die Abstellplätze für den Güterumschlag und einzelne oberirdische Besucherparkplätze werden weiterhin über die Sonnentalstrasse erschlossen.

Die Hochbordstrasse ist heute zu Spitzenzeiten stark belastet und verfügt auf Höhe des TG-Anschlusspunktes über eine zusätzliche Linksabbiegespur, was die Einfahrt erschwert.

Gemäss den GP-Bestimmungen Ziff. 8 ist mit der Baueingabe ein Mobilitätskonzept vorzulegen, dass eine zweckmässige Anzahl an Parkplätzen sicherstellt, das Verkehrsaufkommen reduziert und die Verkehrsmittelwahl in Richtung öffentlicher Verkehr, Fuss- und Veloverkehr fördert.

### **Feststellungen der ZPG**

Mit Schreiben vom 13. Dezember 2017 nahm die ZPG im Rahmen der Anhörung gemäss § 7 PBG Stellung zum ursprünglichen privaten Gestaltungsplan «Hochbord Kat-Nr. 17413». Die ZPG hatte seinerzeit keine Anträge. Es wurde jedoch empfohlen, zur Sicherung einer zweckmässigen Anzahl Parkfelder im Rahmen der Baubewilligung die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes als Ergänzung zum Parkfeldnachweis zu verlangen.

Im Lichte dessen wird die in den Bestimmungen verankerte Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes im Rahmen der Baueingabe von der ZPG begrüsst.

Die vorliegende Revision des privaten Gestaltungsplans berührt keine regionalen Interessen bzw. Zielsetzungen oder Vorgaben des regionalen Richtplans.

### **Anträge der ZPG**

Die ZPG hat keine Anträge.

Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünschen Ihnen für die weiteren Planungsschritte viel Erfolg.

Freundliche Grüsse  
**Zürcher Planungsgruppe Glattal**



Der Präsident:  
Benno Hüppi



Der Sekretär:  
Adrian Schori

Kopie an:

- Geschäftsleitung ZPG
- Delegierte ZPG