



Referenz-Nr.: ARE 15-2226

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, Sonderbauvorschriften Gebiet Giessen – Genehmigung

Gemeinde **Dübendorf**

- Massgebende - Plan der Sonderbauvorschriften 1: 2000 und Vorschriften vom 28. September 2015
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 25. Juni 2015

Sachverhalt

Festsetzung Der Gemeinderat Dübendorf setzte mit Beschluss vom 28. September 2015 eine Teilrevision der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen (SBV), Dübendorf fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 9. November 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. Dezember 2015 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die SBV für das Gebiet Giessen wurden vom Stadtrat Dübendorf am 3. August 1995 beschlossen, vom Gemeinderat am 18. März 1996 festgesetzt und am 24. September 1997 mit Beschluss Nr. 2048 vom Regierungsrat genehmigt. Am 19. April 1995 hat die Stadt Dübendorf mit der Grundeigentümerschaft, Givaudan Schweiz AG, eine dazugehörige Vereinbarung abgeschlossen, wonach nach SBV gebaut werden muss und das Bauen nach Regelbauweise der Bau- und Zonenordnung (BZO) ausgeschlossen ist. Die SBV bezwecken ein besonders gut gestaltetes Quartier für eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung, mit Baufeldern für Wohnnutzungen (W1-W3) und Baufeldern für Mischnutzungen (M1-M3). Gemäss der SBV ist ein Quartierschwerpunkt (QSP) im Baubereich W2 vorgesehen, der als öffentlich zugänglicher Bereich ausgestaltet den Quartierbewohnern dienen soll.

In einer Vereinbarung zwischen der Stadt Dübendorf und der Givaudan Schweiz AG vom 11. August 2003 wurde eine detaillierte Regelung betreffend QSP getroffen. So wurden die minimale bzw. maximale Grösse der öffentlich zugänglichen Fläche fixiert, die Kosten für die Gestaltung geschätzt und ein entsprechender Kostenteiler auf die einzelnen Baubereiche festgelegt.

Nach Veräusserung der Baubereiche M1 und M2 hat der neue Eigentümer die Bebauungsvorstellungen für diese in Form eines Masterplans konkretisiert. Es wird eine Verlagerung des Wohnnutzungsschwerpunkts in den östlichen Teil des Gebiets der SBV vorgeschlagen. Um den künftigen Bewohnern des Quartiers weiterhin innerhalb der neuen Bebauungsstruktur einen öffentlich zugänglichen Freiraum anbieten zu können, wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Dübendorf ein Konzept für die Gestaltung des QSP (Studie Lage Quartierschwerpunkt Giessen Areal Dübendorf, vom 19. Januar 2015) erstellt,



welches für den QSP – analog zum Wohnnutzungsschwerpunkt – eine Verschiebung nach Osten, d.h. vom Baubereich W2 in den Baubereich W1, vorsieht.

Um den neuen QSP an diesem Standort planerisch zu sichern, ist eine Teilrevision der SBV in Plan und Vorschriften (Art. 21) notwendig.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die Vorlage umfasst die Verschiebung des im Plan grüngestreift verzeichneten Anordnungsbereichs des QSP vom Baubereich W2 in den Baubereich W1.

Ferner wird Art. 21 SBV, der den QSP regelt, den neuen Bedingungen angepasst. In Abs. 1 wird die Fläche des QSP neu gemäss der 2003 getroffenen Vereinbarung zwischen der Stadt Dübendorf und der Givaudan Schweiz AG präzise geregelt.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 21. Mai 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Sonderbauvorschriften Gebiet Giessen, die der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 28. September 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen



III. Mitteilung an

- ✓ - Stadt Dübendorf (unter Beilage von drei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

H. Zimmerhald

