



17-360 B1.3.4
Privater Gestaltungsplan „Hochbord Kat. Nr. 17413“, Dübendorf
Öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung
Verabschiedung

Ausgangslage

Das knapp 30'000m² grosse Grundstück Kat-Nr. 17413, zwischen der Zürichstrasse und der Sonnenthalstrasse gelegen, ist die grösste einzelne Baulandreserve innerhalb des Quartiers Hochbord. Nach der kürzlich genehmigten Teilrevision der Nutzungsplanung im Hochbord ist dieses Grundstück nun als Zentrumszone ausgeschieden, was die Erstellung einer Überbauung mit gemischter Nutzung (Wohnen/Gewerbe) ermöglicht. Da eine Gestaltungsplanpflicht gilt, ist zuerst jedoch ein privater Gestaltungsplan durch die Grundeigentümerschaft zu erstellen, bevor ein Baugesuch für eine Neuüberbauung eingereicht werden kann.

Die Hochbord Immobilien AG plant als Grundeigentümer/Investor auf diesem Grundstück eine qualitativ hochstehende Wohn- und Gewerbeüberbauung mit insgesamt fünf Neubauten, zwei Gewerbebauten und drei Hochhäuser als Wohntürme mit Höhen zwischen 100 und 113 Metern. Im Frühling 2017 haben sie der Stadtbildkommission und dem Planungsausschuss ein vorläufiges Richtprojekt, welches für den Gestaltungsplan und das spätere Bauprojekt richtungsweisend ist, vorgestellt. Weil seitens der Stadt ein hohes Interesse an der Schaffung eines qualitätsvollen Freiraums (öffentliche Räume und publikumswirksame Erdgeschossnutzungen) auf diesem Areal besteht, hat die Hochbord Immobilien AG sich entschlossen, ein Charrette-Verfahren – eine Art beschleunigtes Konkurrenzverfahren - mit drei erfahrenen Landschaftsarchitekturbüros durchzuführen. Das Freiraumkonzept des siegreichen Büros (Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich) ist nun Teil des gesamten Richtprojekts, welches unterdessen in überarbeiteter Form vorliegt.

Die Stadtbildkommission, welche das Richtprojekt beurteilt hat, spricht diesem bereits eine hohe Qualität zu. Die Volumetrie mit drei hohen, aber sehr schlanken und eleganten Hochhäusern mit einer qualitätsvollen Fassade und einer hohen Durchlässigkeit wird ebenso positiv beurteilt wie der neue Freiraum um die Bauten mit einer grossen offenen Grünfläche (Wiese) und einem um diese Fläche herumführenden Platzband mit Wegschlaufe. Es trägt auch der schwierigen Situation mit einem nicht überbaubaren Bereich unter der bestehenden und durch das Grundstück verlaufenden Höchstspannungsleitung Rechnung. Nebst dem Park nördlich des Jabee-Towers entsteht ein weiterer grosszügiger öffentlicher Freiraum im Zentrumsgebiet Hochbord. Die drei Wohnhochhäuser werden um die 420 3.5 bis 5.5.-Zimmerwohnungen beinhalten und damit Wohnraum für bis zu 900 neue Bewohner bieten; in den Gewerbebauten werden einige Hundert neue Arbeitsplätze geschaffen.

Erwägungen

Der private Gestaltungsplan, welcher zwingend zu erstellen ist (Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Hochbord), gibt den planungsrechtlichen Rahmen vor und sichert wichtige Elemente des Richtprojekts. Wie bei allen bisherigen Gestaltungsplänen im Hochbord gelten strenge Anforderungen an die Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung („besonders gut“). Bei der baulichen Dichte und der Nutzung müssen die Vorgaben zum Wohnanteil (verankert im Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord) berücksichtigt werden, weshalb ein Verhältnis von ca. 30% Büro-/Gewerbefläche und 70% Wohnnutzfläche entstehen wird. Der Gestaltungsplan sichert auch die hindernislose öffentliche Zugänglichkeit des grossen Freiraums und die Durchwegung des Areals mit öffentlichen Fusswegen. Die Autoabstellplätze werden grösstenteils in einer UN-Garage ab der Sonnenthalstrasse angeordnet,



die Anzahl ist auf maximal 490 begrenzt. Hinsichtlich Energie (Heizwärmebedarf, Anteil erneuerbarer Energie) und Lärmschutz legt der Gestaltungsplan ebenfalls strenge Anforderungen fest.

Der private Gestaltungsplan wurde vom beauftragten Raunplanungsbüro Suter von Känel Wild AG erstellt, mit der Stadtplanung inhaltlich besprochen und schliesslich eingereicht. Er besteht aus dem Situationsplan, den Bestimmungen, einem Erläuterungsbericht und insgesamt 6 Beilagen, darunter das Richtprojekt. Der Planungsausschuss hat den Gestaltungsplan am 3. Oktober 2017 diskutiert und zuhänden des Stadtrats verabschiedet.

Der vorliegende private Gestaltungsplan hält sich im Rahmen der gültigen Nutzungsplanung und seine Festsetzung wird somit in der Kompetenz des Stadtrats liegen. Vor der Festlegung 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 wird der Gestaltungsplan an die kantonale Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht.

Beschluss

1. Der private Gestaltungsplan „Hochbord Kat.-Nr. 17413“ vom 4. Oktober 2017 wird zuhänden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie für die kantonale Vorprüfung verabschiedet.
2. Die Stadtplanung wird beauftragt, die nach der Verarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen bereinigte Vorlage dem Stadtrat zur Festsetzung vorzulegen.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Nach- und nebengeordnete Planungsträger zur Anhörung, gemäss separatem Verzeichnis
- Hochbord Immobilien AG, c/o Stefan Eugster, Wollerauerstrasse 8d, 8834 Schindellegi
- Maier Hess Architekten, Alexander Maier, Neptunstrasse 25, 8032 Zürich
- Cerv + Wachtl Architekten, Frantisek Wachtl, Belsitostrasse 6, 8044 Zürich
- Suter von Känel Wild AG, Fabio Trussardi, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- Gossweiler Ing. AG, ÖREB-Katasterbearbeiter, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Leiterin Abteilung Hochbau
- Leiterin Abteilung Tiefbau
- Stadtplanung
- Akten

Stadtrat Dübendorf


Lothar Ziörjen
Stadtpräsident


Martin Kunz
Stadtschreiber