



A N T R A G

des Stadtrates vom 23. August 2012

Weisung-Nr. 95



Geschäfts-Nr. GR 167/2012

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Öffentlicher Gestaltungsplan „Dreieck Giessen Nord“: Teilrevision der Vorschriften (Fassung vom 6. Juli 2012), Zustimmung

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 23. August 2012, gestützt Art. 29 Ziff. 4.1 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

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

- 1 Der Festsetzungsbeschluss vom 7. Mai 2012, Geschäfts Nr. GR 121/2011, über den öffentlichen Gestaltungsplan „Dreieck Giessen-Nord“ sowie den Gewässerabstandlinienplan Nr. 7 wird betreffend das Dokument „Vorschriften“ in der Version vom 1. Dezember 2011 aufgehoben.
 - 2 Dem Dokument „Vorschriften“ zum öffentlichen Gestaltungsplan „Dreieck Giessen-Nord“ in der teilrevidierten Fassung vom 6. Juli 2012 wird zugestimmt.
 - 3 Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Grund der Teilrevision	2
3	Erwägungen.....	2
4	Antrag	3
5	Aktenverzeichnis.....	5

1 Ausgangslage

Mit Beschluss vom 7. Mai 2012 hat der Gemeinderat Dübendorf den öffentlichen Gestaltungsplan „Dreieck Giessen Nord“ festgesetzt. Der Beschluss wurde am 11. Mai 2012 im kantonalen Amtsblatt publiziert. Mit dem Gestaltungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine spätere Neuüberbauung des Dreiecks Giessen Nord geschaffen werden.

2 Grund der Teilrevision

In den Gestaltungsplanvorschriften (Art. 5 Abs. 1) sind Dachgeschosse aus gestalterischen Gründen als unzulässig erklärt. Zur Kompensation der nach Grundordnung zulässigen ausnützungsbefreiten Dachgeschosse wurde die zulässige Ausnützungsziffer (AZ) gegenüber der Grundordnung von 140 % auf 150 % heraufgesetzt. Dies unter der Annahme eines fiktiven Dachgeschosses, dessen nutzbare Fläche 2/3 eines Vollgeschosses beträgt. Unter der Annahme von (bei einer Gebäudehöhe von 30 Metern) möglichen 10 Vollgeschossen mit je 14 % AZ ergibt dies einen Anteil von gerundet 10 % AZ für dieses Dachgeschoss (14 % mal 2/3).

Diese Berechnungsweise wird durch die Grundeigentümerschaft Bergamaschini resp. deren Rechtsvertreter nicht geteilt. Ihrer Ansicht nach darf für die Berechnung des „Dachgeschoss-Zuschlags“ nicht auf 10 Geschosse abgestellt werden, da die Grundordnung nur eine Gebäudehöhe von 17 Meter (4-5 Vollgeschosse) vorsieht. So würde eine in einem Dachgeschoss zulässige mögliche Ausnützung von gerundet 25 % resultieren. Somit müsse als Kompensation für die Unzulässigkeit eines Dachgeschosses die zulässige AZ von 140 % auf 165 % (und nicht bloss auf 150 %) heraufgesetzt werden.

Aus diesen Überlegungen wurde von Seiten der Grundeigentümerschaft Bergamaschini innerhalb der Rekursfrist vorsorglich Rekurs gegen den Gestaltungsplan „Dreieck Giessen-Nord“ eingereicht.

3 Erwägungen

Eine Überprüfung der beiden Berechnungen durch die Gossweiler Ingenieure AG hat ergeben, dass der Unterschied im Ergebnis durch die unterschiedlichen getroffenen Grundannahmen zustande kommt, aber keine der Berechnungsweisen als falsch anzusehen ist und auch die Interpretation des Rekurrenten grundsätzlich gelten gelassen werden kann. Der Planungsausschuss kam an seiner Sitzung vom 3. Juli 2012 zur Ansicht, dass auf das Begehren der Grundeigentümerschaft Bergama-



schini eingegangen und eine angepasste Version der Vorschriften dem Gemeinderat vorgelegt werden kann, zumal er einer in angemessenem Masse höheren Ausnützung an diesem Standort sowieso nichts einzuwenden hat. In der nun vorliegenden, abgeänderten Fassung vom 6. Juli 2012, wird deshalb dem Gemeinderat im Art. 5 der Vorschriften eine maximale Ausnützungsziffer von 165 % – statt 150 % – zur Festlegung beantragt.

Einer Erhöhung der Ausnützungsziffer gegenüber der ursprünglichen Version kann – unter der Berücksichtigung der Umstände, dass mit dem öffentlichen Gestaltungsplan wesentliche öffentliche Interessen erfüllt werden (Sicherung des Grünraums entlang des Chriesbachs, Schaffung eines durchgehenden Radwegs entlang der Überlandstrasse sowie die Festlegung des Minergie-Standards) – zugestimmt werden. Da der Gestaltungsplan im Übrigen von Seiten der Grundeigentümerschaft nicht bestritten wird, kann nach der erneuten Festsetzung mit einem erfolgreichen Abschluss des Verfahrens gerechnet werden.

Das Rekursverfahren wurde zwischenzeitlich sistiert und kann nach der Festsetzung der teilrevidierten Vorschriften eingestellt werden.

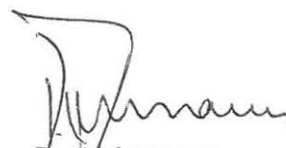
4 Antrag

Basierend auf den obenstehenden Erwägungen beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, den Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan „Dreieck Giessen-Nord“ in der teilrevidierten Fassung vom 6. Juli 2012 zuzustimmen.

Dübendorf, 23. August 2012

Stadtrat Dübendorf


Lothar Ziörjen
Stadtpräsident


David Ammann
Stadtschreiber



GR Geschäft 167/2012

Antrag Nr. 95

Öffentlicher Gestaltungsplan „Dreieck Giessen Nord“: Teilrevision der Vorschriften (Fassung vom 6. Juli 2012), Zustimmung

Wir beantragen dem Gemeinderat

☐ Zustimmung zum Antrag des Stadtrates ☐ Ablehnung zum Antrag des Stadtrates

8600 Dübendorf,

Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte

Thomas Maier
Präsident

Beatrix Peterhans
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Stefanie Huber
Präsidentin

Beatrix Peterhans
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



5 Aktenverzeichnis

Öffentlicher Gestaltungsplan „Dreieck Giessen Nord“: Teilrevision der Vorschriften (Fassung vom 6. Juli 2012), Zustimmung

1. Beschlussdokumente
 - Weisung Nr. 95 vom 23. August 2012
 - Stadtratsbeschluss Nr. 12-241 vom 23. August 2012
2. Gestaltungsplanvorlage, teilrevidierte Fassung vom 6. Juli 2012:
 - Änderung Art. 5 Vorschriften und Planungsbericht
 - Vorschriften
 - Planungsbericht (nach Art. 47 RPV)
3. Korrespondenz Grundeigentümerversprecher:
 - Schreiben RA Lukas Wolfer (Vertreter Bergamaschini) vom 8. Juni 2012
 - Rekurshebung RA Lukas Wolfer vom 8. Juni 2012
 - Schreiben RA R. Ziegler (Vertreter Minoretti) vom 11. Juni 2012
4. GR-Sitzung vom 7. Mai 2012, GR Geschäft Nr. 121/2011:
 - Protokollauszug
 - Antrag und Weisung des Stadtrates vom 15. Dezember 2011
 - Stadtratsbeschluss 11-425 vom 15. Dezember 2011
5. Unterlagen Gestaltungsplanvorlage, Fassung vom 1. Dezember 2011:
 - Situationsplan Massstab 1:500
 - Vorschriften
 - Planungsbericht (nach Art. 47 RPV)
 - Lärmgutachten Michael Wichser+Partner AG
 - Gewässerabstandslinienplan Nr. 7, Massstab 1:500



6. Einwendungen und Stellungnahmen (zur ursprünglichen Version des Gestaltungsplans):

- Bericht zu den Einwendungen und Stellungnahmen

Stellungnahmen und Einwendungen im Einzelnen:

- 1. Shell Switzerland
- 2. VBG
- 3. Gemeinde Volketswil
- 4. Gemeinde Wangen-Brüttisellen
- 5. Gemeinde Dietlikon
- 6. ZPG
- 7. Wallisellen
- 8. RZU
- 9. Schwerzenbach
- 10. Fällanden
- 11. BDP Dübendorf
- 12. G. Bergamaschini, vertreten durch RA L. Wolfer
- 13. H. Minoretti, vertreten durch RA R. Ziegler
- 14. Vorprüfung, ARE Kanton Zürich