

GR	Geschäft Nr. 140 / 2004
-----------	--------------------------------

Stadt Dübendorf

A N T R A G

des Stadtrates
vom 7. April 2004

Nr. 110

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan EAWAG,
Schweizerische Eidgenossenschaft, ETH-Rat

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 7. April 2004, gestützt auf Art. 29 Ziffer 4.1 der Gemeindeordnung vom 20. Mai 1973, letztmals revidiert am 10. Juni 2001,

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

1. Dem privaten Gestaltungsplan EAWAG der Schweizerischen Eidgenossenschaft als Grundeigentümerin, bestehend aus dem Situationsplan 1:1000 und den zugehörigen Vorschriften, beide vom 26. März 2004, wird - gestützt auf § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) - zugestimmt.
2. Der Gestaltungsplan bedarf gemäss § 89 PBG der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich und tritt nach der entsprechenden öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
3. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

WEISUNG

1. Ausgangslage und Ziel

Die Eidgenössische Anstalt für Wasserversorgung, Abwasserreinigung und Gewässerschutz (EAWAG) beabsichtigt ihr Bürogebäude auf der Parzelle Kat. Nr. 15206, in der Zone für öffentliche Bauten aufzustocken, damit die dringend benötigten Büroräumlichkeiten in unmittelbarer Nähe der Labors geschaffen werden können. Mit der Aufstockung von vier auf sechs Geschosse wird das Bürogebäude dem bestehenden sechsstöckigen Laborgebäude angepasst, dem es auch betrieblich-funktionell angeschlossen ist. Gleichzeitig sollen die beiden über 30-jährigen Gebäude in Stand gestellt, energetisch optimiert und gestalterisch aufgewertet werden.

2. Notwendigkeit und Zweckmässigkeit eines Gestaltungsplans

Mit der Aufstockung können die bestehenden Infrastrukturen optimal genutzt, der Landbedarf minimiert, der Freiflächenanteil erhöht und das Restareal für anderweitige Nutzungen frei gehalten werden. Das Vorhaben und damit der Gestaltungsplan steht im Einklang mit dem im Zusammenhang mit dem Stadtbahnprojekt erarbeiteten und vom Stadtrat am 15. August 2002 genehmigten Masterplan Giessen.

Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) hat die EAWAG einen rechtmässigen Anspruch auf eine Aufstockung des viergeschossigen Bürogebäudes um ein Geschoss. Das sechste Geschoss und die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um 4 m ist eine Abweichung zur BZO. Das bestehende Laborgebäude mit seiner Höhe von 23.50 m überschreitet die maximal zulässige Gebäudehöhe von 20 m bereits heute. Dieser Widerspruch kann mit dem Gestaltungsplan ebenfalls bereinigt werden. Die zweite Abweichung zur BZO ist die marginale Anpassung der Gewässerabstandslinie des Chriesbaches, um den nötigen Spielraum für die energetische Sanierung der Gebäudehülle und die Fassadengestaltung offen zu halten. Der Gewässerabstand nach § 21 des kantonalen Wasserwirtschaftsgesetzes bleibt eingehalten.

3. Anhörung und öffentliche Auflage / Einwendungen

Im Rahmen des Einwendungsverfahrens nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 5. Dezember 2003 bis 2. Februar 2004 konnte sich jedermann zum öffentlich aufgelegten Gestaltungsplan äussern. Es sind insgesamt 46 Einwendungen eingegangen, die sich gegen die geplante Aufstockung stellen. Fast alle Schreiben sind identischen und wurden von den Bewohnern aus dem Quartier Föhrlibuck unterschrieben.

Aufgrund der Ausgangslage, indem vom Gesprächsangebot kein Gebrauch gemacht worden ist, erwarten die Gesuchsteller keine Kompromissbereitschaft seitens der Einwender, obwohl die aufgeführten Argumente gegen die Aufstockung für nicht stichhaltig gehalten werden. Aus Sicht der EAWAG überwiegen die Vorteile des Projektes nach wie vor und sie möchten daher das Gestaltungsplanverfahren weiterführen. Der Stadtrat diskutierte an seiner Sitzung vom 11. März 2004 über die Einwendungen und nahm von der Einschätzung der Gesuchsteller Kenntnis. Da er durch den Gestaltungsplan keine Schmälerung der öffentlichen Interessen per Saldo erkennt, hat er sich bereit erklärt, den privaten Gestaltungsplan unterstützend dem Gemeinderat zur Festsetzung weiterzuleiten.

Der Gestaltungsplan wurde aufgrund der Einwendungen in den folgenden Punkten angepasst:

- Postulierung besonders guter Gestaltung nicht nur für das Gebäude selber, sondern auch für das Restareal (Art. 5 bzw. 6 der Vorschriften).
- Beschränkung der Gebäudehöhe für das Restareal gemäss Grundordnung (Ziffer 4, 5.1 und 6 im Erläuterungsbericht).
- Ergänzung der Vorschriften für die Gestaltung des Gewässerabstandsbereiches und Vormerken vom öffentlichen Fuss- und Wanderweg entlang dem Chriesbach gemäss Verkehrsrichtplan (Art. 7 Abs. 2 der Vorschriften)

In einem separaten Bericht sind die entsprechenden Gründe und Argumente zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zusammengefasst.

Aus der kantonalen Vorprüfung ergab sich kein inhaltlicher Änderungsbedarf.

4. Zusammenfassung und Antrag

Der private Gestaltungsplan EAWAG gemäss § 84 PBG erlaubt gegenüber der gültigen Bau- und Zonenordnung ein zusätzliches sechstes Geschoss. Das viergeschossige Bürogebäude kann somit auf sechs Geschosse aufgestockt werden, womit es betrieblich-funktionell optimal an das bestehende sechsstöckige Laborgebäude angeschlossen werden kann.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dem privaten Gestaltungsplan EAWAG der Schweizerischen Eidgenossenschaft als Grundeigentümerin zuzustimmen.

Dübendorf, 7. April 2004

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtpräsident:

Heinz Jauch

Der Stadtschreiber:

Christian Lanzendörfer