

**A-Post**

Stadt Dübendorf
Reto Lorenzi
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Team Süd-West

Julia Wienecke

Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11
julia.wienecke@bd.zh.ch
www.are.zh.ch

Referenz-Nr.:
ARE 20-1451

16. Dez. 2020

Dübendorf. Privater Gestaltungsplan «Three Point» — Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 2. Oktober 2020 haben Sie uns den privaten Gestaltungsplan «Three Point» zur Vorprüfung eingereicht. Wir haben das Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) und die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA/FALS) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Auf der ehemaligen Liegenschaft Kat.-Nr. 17413 zwischen der Zürichstrasse und der Sonentalstrasse in der Stadt Dübendorf plante die Hochbord Immobilien AG den Neubau von insgesamt fünf Bauten, drei davon als Wohntürme. Das Richtprojekt von Cerv + Wachtl Architekten und Maier Hess Architekten sowie Studio Vulkan Landschaftsarchitektur vom 18. April 2018 stützte sich planungsrechtlich auf die Grundmasse der 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. Da das Richtprojekt nicht von der Bauordnung abweicht, genügte die Zustimmung des Stadtrats (§ 86 PBG). Der private Gestaltungsplan «Hochbord Kat.-Nr. 17413» wurde von der Baudirektion mit Verfügung 0676/18 von 23. Juli 2018 genehmigt und ist seit dem 7. September 2018 in Kraft.

In der Zwischenzeit wurde die ursprünglich gemeinsame Parzelle Kat.-Nr. 17413 in die zwei Parzellen Kat.-Nr. 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 bereits begonnen.

Die neue Schulraumplanung der Primarschule Dübendorf hat ergeben, dass im Quartier ein dringender Bedarf nach mehr Schulraum besteht. Die Eigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. 17780 hat grundsätzlich ihre Bereitschaft erklärt, neu eine Schule auf dem Areal

anzusiedeln. Die Stadt Dübendorf hat die Möglichkeit, Stockwerkeigentum in den Wohntürmen zu erwerben. Eine Schule braucht aber auch eine Sporthalle, um die gesetzliche vorgeschriebenen Sportstunden erteilen zu können. Die neue Schulraumplanung war bei der Planfestsetzung im Jahr 2018 noch nicht bekannt.

Mit einer Revision des rechtsgültigen privaten Gestaltungsplans «Hochbord Kat.-Nr. 17413» sollen nun die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Sporthalle innerhalb des Gestaltungsplanperimeters geschaffen werden. Basis für die Anpassung bildet das von Maier Hess Architekten GmbH ausgearbeitete Richtprojekt vom 21. September 2020. Mit der Revision des bestehenden Gestaltungsplans wird der revidierte Gestaltungsplan neu «Three Point» betitelt.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Situationsplan Mst. 1:500 vom 28.9.2020
- Bestimmungen vom 28.9.2020
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28.9.2020
- Richtprojekt 2 vom 18.4.2018
- Richtprojekt Sporthalle vom 21.9.2020

2. Gesamtbeurteilung

Planungsrechtlicher Kontext

Das Gebiet liegt gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK) im Handlungsraum Stadtlandschaft. In diesem ist insbesondere folgender Handlungsbedarf definiert: «Potenziale in Umstrukturierungsgebieten sowie im Umfeld der Bahnhöfe aktivieren, städtebauliche Qualität und ausreichende Durchgrünung bei der Erneuerung und Verdichtung von Wohn- und Mischquartieren sowie bei der Erstellung grossmassstäblicher Bauten sicherstellen, sozialräumliche Durchmischung fördern und attraktive Freiraum- und Erholungsstrukturen schaffen.» Der kantonale Richtplan weist das Gebiet als kantonales Zentrumsgebiet aus. In Zentrumsgebieten sind folgende Grundsätze wegleitend: Dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität erhalten bzw. neu schaffen, Mischnutzungen und überdurchschnittlich dichte Nutzungen anstreben und diese auch im Hinblick auf die Freiraumgestaltung bedarfsgerecht strukturieren.

Im regionalen Richtplan Glattal ist das Gebiet Hochbord als Eignungsgebiet für Hochhäuser von regionaler Bedeutung (Gebiet mit geplanten Hochhäusern und Eignung für zusätzliche Hochhäuser) und als Zentrumsgebiet mit erheblichen Kapazitätsreserven ausgewiesen. Demzufolge sind als Gegengewicht zu den bestehenden Arbeitsplatznutzungen gemischte Zonen oder Wohnzonen zu prüfen und die Strassenräume zugunsten des baulichen Bestands an der Hochbordstrasse (Einkaufsgebiet) aufzuwerten.

Für das Quartier Hochbord wurde der behördenverbindliche Teilrichtplan «Zentrumszone Hochbord» erarbeitet. Er legt die übergeordneten Prinzipien und Gestaltungsgrundsätze für die Entwicklung des Gebiets fest und dient als Grundlage für die Konkretisierung der Nutzungsplanung. Das Gestaltungsplangebiet liegt in einer Zentrumszone.

Gemäss aktualisiertem Entwicklungskonzept der Primarschule Dübendorf (Basler & Hofmann, 24. Januar 2019) wird ungefähr die Hälfte des Wachstums der Schulklassen im Gebiet Hochbord erwartet. Bis 2030 kann der Bedarf über den Ausbau der bestehenden Schulanlagen gedeckt werden. Für den Zeitraum 2030-2040 ist jedoch auch im Gebiet Hochbord ein Quartierschulhaus zu konzipieren.

Mit der vorliegenden Revision des Gestaltungsplan wird die innerhalb des Perimeters maximal zulässige Baumasse um 7'000 m³ erhöht. Damit übersteigt der revidierte Gestaltungsplan «Three Point» die gemäss Grundordnung zulässige Ausnützung. In den Vorschriften ist festgelegt, dass die 7'000 m³ zusätzliche Baumasse ausschliesslich für das öffentliche Bedürfnis nach mehr Schulraum (d.h. für die Sporthalle) konsumiert werden dürfen.

Würdigung

Die Anpassung des privaten Gestaltungsplans «Three Point» wird grundsätzlich begrüsst. Die Einbettung der neuen Turnhalle in die bestehende Freiraumanlage führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Freiraumqualitäten dieser Anlage, die für das Gebiet Hochbord eine wichtige und identitätsprägende Rolle übernimmt. Mit der Tieferlegung der Anlage und dem öffentlich begehbaren Dachbereich kann die im bestehenden Gestaltungsplan «Hochbord Kat.-Nr. 17413» anvisierte Freiraumqualität erhalten und durch ein zusätzliches Element angereichert werden.

Auch wenn sich die Turnhalle gut in den Kontext einbetten lässt, wird eine Standortevaluation der Gemeinde vermisst, die darlegt, dass es sich beim gewählten Standort um den am besten geeigneten handelt und kein Standort ausserhalb des Gestaltungsplans zur Verfügung steht. Die Ausführungen zur Schulraumplanung im Erläuternden Bericht sind knappgehalten. Es wird nicht dargelegt, ob es sich bei dem Schulhaus innerhalb des vorliegenden Gestaltungsplans um die im Zeitraum 2030 bis 2040 umzusetzende Neukonzeption handelt. Es bleibt auch offen, inwiefern eine Betrachtung der ganzheitlichen Schulraumplanung über das Gemeindegebiet als Grundlage für diese Teilrevision vorliegt. Insbesondere vor dem Hintergrund der Planbeständigkeit der erst jüngst in Kraft gesetzten Sondernutzungsplanung ist zum einen die Standortevaluation darzulegen und zum andern die Ausführungen zur Schulraumplanungen zu präzisieren.

Die vorliegende Revision des Gestaltungsplans wird bereits 2.5 Jahren nach Inkraftsetzung der Planung zwar als frühzeitig, aber gestützt auf die unvorhersehbaren, erheblich geänderten Verhältnisse und gestützt auf das öffentliche Interesse an der Gewährleistung der öffentlichen Bildungsaufgaben dennoch als zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Um das öffentliche Interesse an diesem Bildungsstandort demokratisch zu legitimieren, erachten wir jedoch die Anpassung der kommunalen Richtplanung mit einem entsprechenden Eintrag für öffentliche Bauten und Anlagen (Bildung) als notwendige Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Vorlage.

Mit der Festlegung eines neuen, d.h. zusätzlichen Baufelds für die Turnhalle im Gestaltungsplanperimeter sind auch in den Bereichen Veloparkierung, Hochwasserschutz und Grundwasser noch ergänzende Abklärungen nötig.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der private Gestaltungsplan «Three Point» grundsätzlich positiv beurteilt werden kann. Damit sich der vorliegende Gestaltungsplan als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG erweist, ist er entsprechend den Anträgen und Anmerkungen im Vorprüfungsbericht zu überarbeiten und zusammen mit der Revision der kommunalen Richtplanung zur Genehmigung einzureichen.

3. Beurteilung im Einzelnen

Situationsplan

Baufeld G

Für die separat im Süden des Areals geplante Sporthalle wird ein neuer Baubereich G ausgetrennt und zusätzliche 7'000 m³ Baumasse für diesen Baubereich G zugelassen. Das Gebäude ist insgesamt 7.6 m hoch. Im Schnitt zum Situationsplan ist die neue Turnhalle nicht eindeutig zu erkennen. Im Sinne der Nachvollziehbarkeit der Einbettung und guten Lesbarkeit empfehlen wir, den Schnitt zum Gestaltungsplan mit dem Baufeld G zu ergänzen.

Bestimmungen

Art. 5, Bauliche Dichte

Mit der maximal zulässigen Ausnützung von 211'985 m³ über das gesamte Gestaltungsplangebiet wird die maximal zulässige Baumasse von 7'000 m³ erhöht. Die Präzisierung, dass die zusätzlich gewährte Baumasse lediglich im Baubereich G (öffentliche Nutzungen; gemäss Richtprojekt eine Sporthalle) konsumiert werden darf, wird als zweckmässige wie auch als zentrale Festlegung beurteilt, um der frühzeitigen Revision zustimmen zu können.

Art. 6 Abs. 3 Nutzungen im Erdgeschoss

Mit der revidierten Bestimmung wird die Regelung, wonach die Erdgeschosse der Hauptgebäude durch entsprechende Nutzungen publikumswirksam auszubilden sind, stark aufgeweicht. Neu wird eine Kann-Formulierung festgelegt. Es fehlt eine Begründung, warum dies als notwendig erachtet wird. Es ist nicht darlegt, ob das aufgrund der neuen Schulnutzung erfolgt. Eine materielle Anpassung der Vorlage, die nicht aufgrund der Aufnahme der Bildungsfunktion (Sporthalle) erfolgt, wird als nicht angemessen beurteilt. Wir machen darauf aufmerksam, dass in diesem Fall das Rekursrisiko erhöht wird, da diese Anpassung vor Ablauf der gemäss § 82 PBG minimalen Planbeständigkeit nicht mit dem öffentlichen Interesse am Bildungsstandort zu begründen ist.

- ➔ Sofern die Aufweichung der Regelung, wonach die Erdgeschosse der Hauptgebäude durch entsprechende Nutzungen publikumswirksam auszubilden sind, nicht nachweislich zugunsten der Schulnutzungen erfolgt, ist die ursprüngliche Festlegung wieder in die Bestimmungen aufzunehmen.

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Kapitel 2.4 Umwelt, Hochwasserschutz

Im Rahmen des seit 2018 rechtskräftigen privaten Gestaltungsplans «Hochbord Kat.-Nr. 17413» wurde ein «Objektschutzgutachten Hochwasser» erstellt (Holinger AG, 29.3.2018). Mit der Revision des Gestaltungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

die Realisierung einer Turnhalle innerhalb des Gestaltungsplanperimeters geschaffen werden. Die Turnhalle, welche innerhalb des neuen Baubereichs G vorgesehen ist, liegt in einem Hochwasserfliessweg. Es ist zu prüfen, ob das Objektschutzgutachten aufgrund allenfalls veränderter Terraingestaltungen im Turnhallenbereich angepasst werden muss und ob die vorgesehenen Massnahmen zu Gewährleistung des Hochwasserschutzes ausreichend sind.

Ausgehend vom Objektschutzgutachten ist zu prüfen, ob entsprechende Schutzmassnahmen in den Vorschriften und im Situationsplan festzulegen sind. Im Kapitel 2.4 des Erläuternden Berichts sind die wesentlichen Aussagen des Objektschutzgutachtens zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit aufzuführen.

Die Aussage im Erläuternden Bericht, Kapitel 2.4, wonach «im Rahmen des Gestaltungsplans ein Objektschutzgutachten zu erarbeiten ist», ist zu berichtigen; das Objektschutzgutachten lag bereits zur Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Hochbord Kat.-Nr. 17413» vor.

- ➔ Es ist zu prüfen, ob das Objektschutzgutachten und die vorgesehenen Objektschutzmassnahmen angepasst werden müssen.
- ➔ Die wesentlichen Aussagen des Objektschutzgutachtens sind im Erläuternden Bericht aufzuführen.
- ➔ Im Erläuternden Bericht, Kapitel 2.4, ist der Verweis auf das Objektschutzgutachten zu aktualisieren.
- ➔ Der Gestaltungsplan ist dem AWEL vor der Genehmigung nochmal vorzulegen.

Kapitel 2.4 Umwelt, Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au. Die auf dem Gestaltungsplangebiet durchgeführten Baugrundsondierungen zeigen, dass entgegen der Darstellung in der Grundwasserkarte des Kantons Zürich (vgl. GIS-Browser, www.maps.zh.ch) das Gestaltungsplangebiet im Randbereich des Grundwasserstroms von Dübendorf liegt.

In den Schnitten der Pläne zum Richtprojekt der Sporthalle ist die Baugrubensohle bei 433.12 m ü.M., der Hochwasserspiegel bei 432.50 m ü.M. und der Mittelwasserstand bei 431.50 eingetragen. Gemäss der kantonalen Grundwasserkarte ist der Hochwasserstand aber bei ca. 433.05 m ü.M. und der Mittelwasserstand bei ca. 431.90 m ü.M. anzunehmen.

Für Einbauten im Grundwasserschwankungsbereich ist die kantonale Bewilligungspraxis im AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Februar 2019 beschrieben. Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, d.h. unter dem Höchstgrundwasserspiegel, ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich.



- In den Plänen zum Richtprojekt der Sporthalle sind die Grundwasserstände betreffend dem Hochwasserspiegel auf ca. 433.05 m ü.M. und dem Mittelwasserspiegel auf ca. 431.90 m ü.M. zu korrigieren.

Kapitel 4. Revision Gestaltungsplan

In Kapitel 4 wird auf die Planbeständigkeit im Zusammenhang mit der Änderung des bestehenden Gestaltungsplans vom 17. September 2018 eingegangen. Grundsätzlich ist vor Ablauf von fünf Jahren eine Anpassung möglich, sofern die geänderten Verhältnisse die Interessen der Planbeständigkeit überwiegen. In Kapitel 4.2 nimmt der Bericht Bezug zur Interessenabwägung. Dabei wird explizit darauf verwiesen, dass erst mit der neuen Schulraumplanung der Primarschule von 2019 der Schulraumbedarf im Quartier Hochbord nachgewiesen werden kann. Bei der Planfestsetzung von 2018 war die Schulraumplanung noch nicht bekannt.

Das aktualisierte Gesamtentwicklungskonzept der Primarschule Dübendorf (Basler & Hofmann, 24. Januar 2019) geht davon aus, dass sich die heute 98 Schulklassen bis ins Schuljahr 2033/2034 auf etwa 122 Schulklassen erhöhen, was einem Wachstum von 24 % entspricht. Ungefähr die Hälfte des Wachstums wird gemäss Erläuterungsbericht im Gebiet Hochbord erwartet. Bis 2030 kann der Bedarf über den Ausbau der bestehenden Schulanlagen gedeckt werden. Für den Zeitraum 2030-2040 ist jedoch auch im Gebiet Hochbord ein Quartierschulhaus zu konzipieren und dafür ein geeignetes Grundstück zu finden. Eine Schulnutzung ist bereits gemäss dem aktuell rechtsgültigen Gestaltungsplan zulässig und bedingt daher keine Anpassung des Gestaltungsplans. Die Unterrichtsräume der Primarschule kommen nach Absprache mit den Grundeigentümern in zwei der drei geplanten Hochhäuser zu liegen. Daher ist es naheliegend, dass auch die Sporthallen in der näheren Umgebung der Schule zu liegen kommen. Die im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV vorgelegte Interessenabwägung ist nachvollziehbar und wird unterstützt.

Die Erarbeitung des Gesamtentwicklungskonzepts der Primarschule Dübendorf wird in diesem Zusammenhang ebenfalls ausdrücklich begrüsst. Vermisst wird aus planerischer Perspektive jedoch eine übergeordnete Begründung, aus welchem Grund die Turnhalle am vorgesehenen Standort innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu liegen kommt. Im Hinblick auf eine Genehmigung ist in Form einer Standortevaluation umfassend aufzuzeigen, wieso sich dieser Standort am besten für die Turnhallenlösung eignet.

Um das öffentliche Interesse an der Bildungseinrichtung am Standort Hochbord/Three Point demokratisch zu legitimieren, erachten wir es als notwendig, die Schulraumplanung in der kommunale Richtplanung entsprechend zu verankern. Die Richtplanteilrevision ist zusammen mit dem Gestaltungsplan zur Genehmigung einzureichen. Damit wird auch die Begründung der frühzeitigen Revision der Sondernutzungsplanung gestärkt.

- Es ist anhand einer Standortevaluation aufzuzeigen, dass es sich beim vorliegenden Standort innerhalb des Gestaltungsplanperimeters um den am besten geeigneten handelt.
- Im Hinblick auf eine Genehmigung des Gestaltungsplans «Three Point» ist die kommunale Richtplanung der Gemeinde Dübendorf auf das Gesamtentwicklungskonzept

der Primarschule abzustimmen und ein entsprechender kommunaler Richtplaneintrag am Standort vorzunehmen.

Kapitel 5.8 Veloparkierung

Auf dem Plan 10-Duebendorf_Rev_priv_GP_Three_Point_Richtprojekt.pdf sind vor den Gebäuden der Baufelder A-E jeweils Veloabstellplätze eingezeichnet. Wir begrüßen, dass in den Überlegungen zu Freiraumgestaltung die Erschliessung für Velos und die Veloparkierung mitgedacht wird. Wird die Veloparkierung erst nachträglich im Baubewilligungsverfahren festgelegt, bleibt aus Erfahrung praktisch kein Spielraum mehr offen und die gemäss Norm geforderte Anzahl der Veloparkplätze kann nicht realisiert werden.

Auf dem Plan 11-Duebendorf_Rev_priv_GP_Three_Point_Richtprojekt_Sporthalle.pdf ist bei der Sporthalle keine Veloparkierung eingezeichnet. Die gut durchdachte Freiraumgestaltung aus dem Richtprojekt der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans Hochbord Kat.-Nr. 17314 und für die Revision des privaten Gestaltungsplans «Three Point» soll auch die Sporthalle miteinbeziehen. Vor dem Eingang sollen ebenfalls Veloabstellplätze erstellt werden.

- ➔ Die Veloabstellplätze sollen auch im Situationsplan eingezeichnet werden.
- ➔ Die Merkblätter zur Veloparkierung der Koordinationsstelle Veloverkehr (insbesondere das Merkblatt «Veloparkierung für Freizeitanlagen») bieten eine gute Hilfestellung für die Planung der Veloabstellplätze. Die Merkblätter haben Empfehlungscharakter und können unter www.velo.zh.ch/parkierung heruntergeladen werden.

4. Weitere materielle Hinweise

Siedlungsentwässerung

Während der Bauarbeiten sind die Vorgaben der SIA-Empfehlung 431 «Entwässerung von Baustellen» einzuhalten. Da bei der Umsetzung des vorliegenden Projekts mit einer temporären Grundwasserabsenkung zu rechnen ist, muss darauf geachtet werden, dass das aus der Grundwasserabsenkung anfallende Abwasser nicht mit dem übrigen Baustellenabwasser vermischt wird. Das Baustellenabwasser ist grundsätzlich über die Misch- / Schmutzabwasserkanalisation zur Kläranlage abzuleiten. Das aus der Grundwasserabsenkung anfallende Abwasser, kann sofern es klar und neutral ist, über die Regenabwasserkanalisation abgeleitet, oder direkt in ein Gewässer eingeleitet, werden.

Die Versickerung von Regenabwasser ist umzusetzen. Dabei ist zu beachten, dass die Konstruktion eines allfälligen Überlaufs (bei Überlastung der Versickerung) davon abhängt, ob dieser an einer Regen- oder Mischabwasserkanalisation angeschlossen wird (Rückstaugefahr).

- ➔ Während der Bauarbeiten sind die Vorgaben der SIA-Empfehlung 431 «Entwässerung von Baustellen» einzuhalten.
- ➔ Die vorgesehene Versickerung von Regenabwasser ist umzusetzen.



5. Formelle Hinweise

Für die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Three Point» sind die Unterlagen (Situationsplan, Vorschriften sowie Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum sechsfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung und das Baurekursgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen auf einem Datenträger oder via E-Mail (nutzungsplanung@bd.zh.ch) in elektronischer Form einzureichen. Weiter sind das Beschlussdokument der Gemeindeversammlung und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

ÖREB-Kataster

In der Weisung vom 13. März 2017 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 4.3) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 4.4) beschrieben. Für die Verfahrensschritte «öffentliche Auflage», «Festsetzung» und «Genehmigung» sind die aktuellsten digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch die zuständige Katasterbearbeiter-Organisation im ÖREB-Kataster nachzuführen (vgl. § 6 Abs.1 i.V.m. § 15 Kantonales Geoinformationsgesetz (KGeolG) und § 9 Kantonale Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen [KÖREBKV]).

Publikation

Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert der beide Akte gemeinsam beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, haben die Gemeinden das Inkrafttreten nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist der private Gestaltungsplan «Three Point» rechtskräftig.

6. Gebühren

Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Vorprüfung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

Rechnungsadresse

**Hochbord Immobilien AG
Wollerauerstrasse 8d
8834 Schindellegi**

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**



Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'418.00	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, GW+WV	Fr. 132.20	105 325 / 83100.41.284
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 330.70	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, SE	Fr. 264.40	105 329 / 83100.41.283
Total	Fr. 2'145.30	

7. Weiteres Vorgehen

Unter Berücksichtigung der oben erwähnten Auflagen kann eine Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Three Point» in Aussicht gestellt werden. Die Vorlage wäre sodann gemäss § 5 PBG rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Wir hoffen, Ihnen mit den Hinweisen aus der Vorprüfung bei der Weiterbearbeitung der Vorlage behilflich zu sein. Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Freundliche Grüsse

Julia Wienecke