

GR

Geschäft Nr. 173 / 2004

Stadt Dübendorf

A N T R A G

des Stadtrates
vom 2. Dezember 2004

Nr. 138

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Möbel Pfister,
Möbel Pfister AG

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 2. Dezember 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 Möbel Pfister, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 vom 15. März 2004 und den zugehörigen Vorschriften vom 16. November 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

Der bestehende Gebäudekomplex "Wohnland" im Quartier Hochbord umfasst fünf Gebäude mit den heute bestehenden Verkaufsbereichen von Möbel Pfister, Top Tip und Mobitare, dem Restaurant und dem Parkhaus mit der Markthalle. Die Bauten sind mit einer offenen "Piazza" miteinander verbunden. Diese nicht witterungsgeschützte Verbindung bildet einen wesentlichen Schwachpunkt der Gesamtanlage.

Die mit Stadtratsbeschluss vom 8. November 1985 bewilligten Bauten ergeben für das Grundstück Kat. Nr. 15996 eine Baumassenziffer von $7.81 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Aufgrund der Revision der Bau- und Zonenordnung vom 27. Januar 1986, bei welcher die Baumassenziffer von 10 auf $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ reduziert wurde, gilt das Grundstück heute als übernutzt. Dadurch sind zum heutigen Zeitpunkt keinerlei nutzungsbezogene Erweiterungen mehr möglich.

2. Notwendigkeit und Zweckmässigkeit eines Gestaltungsplans

Der Stadtrat hat in seiner teilweisen Bauverweigerung mit Beschluss Nr. 85 vom 17. Mai 2001 aufgrund der anerkannten Kundenbedürfnisse den Bedarf für Verbindungsbauten als ausgewiesen betrachtet. Er wies als dafür geeignetes planungsrechtliches Instrument auf den privaten Gestaltungsplan hin.

Mit dem nun vorliegenden privaten Gestaltungsplan Möbel Pfister soll die Realisierung von überdeckten und geschlossenen Verbindungen zwischen den bestehenden Baukörpern ermöglicht werden. Sie sollen teilweise auch als Verkaufsflächen genutzt werden können. Diese zwar nur minimale Nutzungserweiterung ermöglicht eine zweckmässige bauliche und betriebliche Optimierung der Gesamtanlage. Sodann ist es das Ziel des Gestaltungsplanes, die bestehende Nutzungsüberschreitung mit den gültigen Planungsgrundlagen in Übereinstimmung zu bringen. Das zulässige Bauvolumen wird in absoluten Zahlen begrenzt. Damit wird eine eindeutige Rechtsgrundlage für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben geschaffen. Die technischen und rechtlichen Abklärungen haben ergeben, dass der private Gestaltungsplan das laufende Quartierplanverfahren im Hochbord nicht präjudiziert. Die genaue Lage der Zu- und Wegfahrten auf das Grundstück bzw. zum bestehenden Parkhaus werden im Rahmen des Quartierplans geregelt.

3. Anhörung und öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan Möbel Pfister wurde von der Arco Immobilien Management AG im Auftrag der Grundeigentümerin Möbel Pfister AG eingereicht und vom 30. April bis 29. Juni 2004 nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einwendungen eingegangen. Die Ergebnisse der verwaltungsinternen Prüfung sowie der Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich vom 17. Juni 2004 sind in die bereinigte Vorlage eingeflossen.

4. Zusammenfassung und Antrag

Der private Gestaltungsplan Möbel Pfister gemäss § 84 PBG legalisiert die baurechtliche Übernutzung des Grundstückes Kat. Nr. 15996. Diese resultiert aus der Rückzonung, die im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung im Jahre 1986 vorgenommen wurde. Zusätzlich wird ein Spielraum für eine minimale Nutzungserweiterung geschaffen, um witterungsgeschützte Verbindungen zwischen den einzelnen Bauten realisieren zu können.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dem privaten Gestaltungsplan Möbel Pfister zuzustimmen.

Dübendorf, 2. Dezember 2004

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtpräsident:

Heinz Jauch

Der Stadtschreiber:

Christian Lanzendörfer