



ANTRAG

des Stadtrates vom 12. Juni 2014



GR Geschäft Nr. 5/2014

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Zustimmung zur Teilrevision des Zonenplans, Casinostrasse /Glattweg

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 12. Juni 2014, 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 Teilrevision des Zonenplans, Casinostrasse/Glattweg, vom 26. Mai 2014, bestehend aus dem zugehörigen Plan Massstab 1:2500, wird zugestimmt.
 2. Die Teilrevision tritt nach der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich gemäss § 89 PBG und der entsprechenden öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
 3. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung der Teilrevision	2
2	Verfahrensablauf, Mitwirkung	3
3	Erwägungen.....	4
4	Antrag	4
	Aktenverzeichnis.....	6

1 Anlass und Zielsetzung der Teilrevision

Die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Dübendorf ist Eigentümerin von sechs Grundstücken an der Casinostrasse in Dübendorf (Kat.-Nrn. 957, 958, 4197, 7034, 10992 und 15950). Das Grundstück Kat.-Nr. 7034 hat sie von der Stadt Dübendorf erworben, nachdem der Gemeinderat der Stadt Dübendorf am 4. November 2013 den Kaufvertrag genehmigt hat. Auf diesen Grundstücken stehen derzeit zwei alte Pfarrhäuser und ein Schopf, die heute zum Teil fremdvermietet sind. Alle diese Grundstücke liegen in der Zone für öffentliche Bauten. Sie wurden 1986 – als Pfarrhäuser – im Umfeld anderer, dem Bund gehörenden Liegenschaften der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt, werden künftig aber nicht mehr zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt.

Die Kirchgemeinde beabsichtigt, auf diesen Grundstücken eine Wohnüberbauung zu realisieren, mit alters- und behindertengerechten Mietwohnungen, einer Kinderbetreuungsstätte, einem Gemeinschaftsraum und ein bis zwei Pfarrwohnungen. Bereits in den Jahren 2010/2011 wurde ein entsprechender Architekturwettbewerb durchgeführt, das Siegerprojekt „printemps“ von Rykart Architekten AG, Gümligen BE, soll nun umgesetzt werden. Da die angestrebte Überbauung mit der heutigen Zonierung nicht möglich ist, ist eine Umzonung in die W3, Wohnzone 3-geschossig (ohne Gewerbeerbearbeitung), mit Lärmempfindlichkeitsstufe II, vorgesehen. Dies entspricht der Zonierung des unmittelbar südöstlich angrenzenden Wohnquartiers.

Der Stadtrat ist zum Schluss gekommen, dass parallel zur vorgesehenen Überbauung der Baugrundstücke an der Casinostrasse zugleich ein planungsrechtlicher Schritt unternommen werden muss, um den südwestlich angrenzenden, noch unbebauten, intakten Freiraum an der Glatt als Erholungsraum im Siedlungsgebiet zu sichern und ihn in einem nächsten Schritt gestalterisch aufzuwerten. Die am Glattufer liegenden Grundstücke Kat.-Nrn. 15949 („Bärewäldli“), 16114 und 16115 sowie der der Glatt zugewandte, unterhalb der natürlichen Geländekante liegende Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 11833 (ehemalige Fliegeroffiziers-Kaserne Bettlistrasse 22) sollen deshalb von der Zone für öffentliche Bauten (Oe) resp. der Wohnzone 3-geschossig (W3) in die Freihaltezone (F) umgezont werden.

In der Version für die öffentlichen Auflage und Anhörung, die vom 6. Dezember 2013 bis zum 6. Februar 2014 dauerte, war die Umzonung von Kat.-Nr. 16115 in die Freihaltezone F noch nicht enthalten. Die anschliessend erneut aufgenommenen Gespräche mit der Eigentümerschaft von Kat.-Nr. 16115, (Erben Gossweiler, Walter Gossweiler und Lotti Rufer) führten nun erfreulicherweise doch zu einer für alle Beteiligten nutzbringenden Lösung. Mit einem flächengleichen Abtausch soll das bisherige Grundstück Kat.-Nr. 16115 neu entlang der nordwestlichen Grenze zum Privatgrundstück Kat.-Nr.



14859 (gleiche Eigentümerschaft wie Kat.-Nr. 16115) verlegt werden. Die damit neu geschaffene eigenständige Parzelle verbleibt im Eigentum der Erben Gossweiler. Diese Parzelle wird neu von der Zone W3 der Freihaltezone zugeordnet. Mit dem Vollzug dieses Landabtausches wird den Eigentümern von Kat.-Nr. 14859 (Erben Gossweiler) gleichzeitig ein Grenzbaurecht zugunsten Kat.-Nr. 14859 bis zur Grenze zum neuen (abgetauschten) Grundstück gewährt und im Grundbuch eingetragen. Diese Dienstbarkeitsregelung erfolgt entschädigungslos. Für die Zonenänderung wird unter dem Titel materieller Enteignung eine mit den Grundeigentümern vereinbarte Entschädigung von Fr. 700.00/m², ausmachend für die Gesamtfläche von 1'089 m² somit Fr. 762'300.00, entrichtet. Alle sich ergebenden Vertragskosten für dieses Geschäft gehen zulasten der Stadt Dübendorf. Der Landabtausch sowie die vorgesehene Entschädigung als Folge der Zonenänderung fallen gestützt auf Art. 38, Ziff. 8 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005 in die Kompetenz des Stadtrates. Die Zustimmung zu Landtausch, Zonenänderung, Entschädigung und Dienstbarkeitseintragung erfolgt seitens beider Parteien unter dem Vorbehalt der entsprechenden Genehmigungen durch den Stadtrat.

Sämtliche übrigen zur Umzonung in die Freihaltezone vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Dübendorf. Die Grundstücke Kat.-Nr. 11833 (Liegenschaft Bettli) und Kat.-Nr. 15949 (Bärenwäldli) befinden sich bereits heute im Verwaltungsvermögen und erleiden durch die Umzonung keinen Bewertungsverlust. Kat.-Nr. 16114 dagegen ist aktuell noch im Finanzvermögen mit einem Bilanzwert von Fr. 326'700.00 verzeichnet (Fr. 300.00/m²). Die erforderliche Übertragung dieses Grundstückes vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen und der damit eingehende Bewertungsverlust kommen einer Veräusserung gleich. Gemäss Art. 38 Abs. 7 der Gemeindeordnung fällt dem Stadtrat die Kompetenz über Rechtsgeschäfte über die Veräusserung von Grundeigentum im Bereich des Finanzvermögens im Werte bis Fr. 500'000.00 im Einzelfall zu. Nach erfolgter Rechtskraft der Umzonung von Kat.-Nr. 16114 in die Freihaltezone hat der Stadtrat somit in einem separaten Beschluss die Übertragung mitsamt Bewertungsverlust zu genehmigen.

Die vorliegende Teilrevision besteht aus der Zonenplanänderung, in Planform Massstab 1:2500 dargestellt, sowie einem dazugehörigen erläuternden Bericht.

2 Verfahrensablauf, Mitwirkung

Mit Beschluss vom 28. November 2013 hat der Stadtrat die Teilrevision des Zonenplans zur öffentlichen Auflage und Anhörung sowie zur kantonalen Vorprüfung (Mitwirkungsverfahren nach §7 PBG) verabschiedet. Die Auflagefrist erstreckte sich vom 6. Dezember 2013 bis zum 6. Februar 2014. Gleichzeitig wurde die Vorlage durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich vorgeprüft.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sowie der kantonalen Vorprüfung wurde inhaltlich einzig bemängelt, dass die vorgesehene Zonenabgrenzung Freihaltezone/Wohnzone zwischen den Grundstücken Kat.-Nr. 16114 (Eigentum der Stadt) und Kat.-Nr. 16115 (privates Eigentum) eine etwas unzumutbare Situation schafft. Kat.-Nr. 16115 sei nur noch schwer zu erschliessen. Es wurde eine Arrondierung der Grundstücksgrenzen resp. ein Abtausch von Grundstücksteilen nahegelegt. Mit der inzwischen gefundenen Lösung mit der Grundeigentümerschaft Kat.-Nr. 16115 und der Zuteilung dieses Grundstücks zur Freihaltezone ergibt sich eine zweckmässige Zonenabgrenzung und die Erschliessung von Kat.-Nr. 16115 ist nicht mehr erforderlich. In Kap. 5 des erläuternden Berichts ist das Resultat des Mitwirkungsverfahrens beschrieben.

Da der Teilrevision des Zonenplans auch aus Sicht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung nichts entgegensteht, kann diese in der vorliegenden Fassung an den Gemeinderat zur Festsetzung verabschiedet werden.



3 Erwägungen

Die Umzonung an der Casinostrasse schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnüberbauung der Kirchgemeinde, mit der dringend benötigter alters- und behindertengerechter Wohnraum in Zentrumsnähe erstellt werden kann.

Da von Seiten der Stadt Dübendorf grosses Interesse an der Entstehung einer qualitätsvollen Wohnüberbauung besteht, wurden bereits im Kaufvertrag zum Grundstück Kat.-Nr. 7034 (Casinostrasse 12), den der Gemeinderat am 4. November 2013 genehmigt hat, Bedingungen festgelegt, die die evang.-ref. Kirchgemeinde bei der Realisierung ihrer Überbauung zu erfüllen hat. Dies sind im Besonderen:

- Die Realisierung und Aufrechterhaltung von öffentlichen Nutzungen im Sinne von §60 PBG (z. B. Kinderbetreuung, Alterswohnungen) mindestens im Umfang des Flächenanteils von Kat.-Nr. 7034 an der Gesamtüberbauungsfläche.
- Die Erreichung des MINERGIE-Zertifikats für die gesamte Überbauung und die Anstrengung des MINERGIE-P-ECO-Zertifikats.

Diese Bedingungen gelten weiterhin und sind bei der Einreichung des Baugesuchs für die Überbauung – die erfolgen kann, sobald die vorliegende Zonenplanteilrevision in Rechtskraft erwachsen ist – zu erfüllen resp. nachzuweisen.

Mit der Umzonung des noch bestehenden Freiraums am Glattweg in die Freihaltezone F wird dieser dem baulichen Nutzungsdruck entzogen und der Weg freigemacht für eine Neugestaltung und Öffnung des Areals, das dem Aufenthalt und der Erholung der Wohnbevölkerung im zunehmend dichteren Siedlungsraum im Zentrum der Stadt Dübendorf dienen soll.

Sowohl mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum an dieser zentrumsnahen Lage als auch mit der Schaffung der Freihaltezone zur Naherholung am Glattweg wird ein wichtiger Beitrag zur Aufwertung des Zentrumsgebiets der Stadt Dübendorf geleistet.

4 Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans, Casinostrasse/Glattweg, zuzustimmen

Dübendorf, 12. Juni 2014

Stadtrat Dübendorf



Lothar Ziörjen
Stadtpräsident



David Ammann
Stadtschreiber



GR Geschäft Nr. 5/2014

Zustimmung zur Teilrevision des Zonenplans, Casinostrasse /Glattweg

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf, 11. Nov. 2014

Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte

Reto Heeb
Präsident

Beatrix Peterhans
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf, 1. Dez. 2014

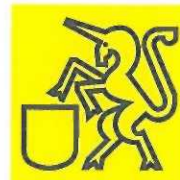
Gemeinderat Dübendorf

Patrick Schnider
Präsident

Beatrix Peterhans
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom 12. Jan. 2015



Aktenverzeichnis

GR Geschäft Nr. 5/2014

Zustimmung zur Teilrevision des Zonenplans, Casinostrasse /Glattweg

1. Beschlussdokumente
 - Antrag und Weisung vom 12. Juni 2014, 4-fach
 - Stadtratsbeschluss Nr. 14-179 vom 12. Juni 2014
2. Unterlagen Teilrevision Zonenplan, Casinostrasse/Glattweg
 - Zonenplanänderung Mst. 1:2500
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
3. Einwendungen und Stellungnahmen (öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung)
 - Stellungnahme der Gemeinde Fällanden
 - Stellungnahme der Gemeinde Wallisellen
 - Stellungnahme der GEU/glp Dübendorf
 - Stellungnahme der ZPG
 - Stellungnahme der Gemeinde Schwerzenbach
 - Stellungnahme der Gemeinde Volketswil
 - Stellungnahme der Gemeinde Wangen-Brüttisellen
 - Stellungnahme der Gemeinde Dietlikon
 - Stellungnahme der BDP Dübendorf
 - Stellungnahme der evang.-ref. Kirchgemeinde Dübendorf
 - Vorprüfungsbericht ARE Kanton Zürich
4. Zusammenstellung von weiteren Akten
 - Antrag und Weisung Nr. GR 214/2013: Genehmigung Kaufvertrag betreffend Verkauf des Grundstücks Kat.-Nr. 7034 (Casinostrasse 12) an die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Dübendorf
 - Wohnüberbauung Casinostrasse, Projektbericht „printemps“, 18. September 2012