



ANTRAG

des Stadtrates vom 26. Juni 2014



GR Geschäft Nr. 7/2014

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

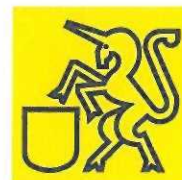
Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan „Tulpenstrasse“

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 26. 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. Dem privaten Gestaltungsplan „Tulpenstrasse“, bestehend aus dem Situationsplan Massstab 1:500 und den zugehörigen Bestimmungen, beide in der Fassung vom 19. Mai 2014, wird zugestimmt.
 2. Der private Gestaltungsplan „Tulpenstrasse“ wird gestützt auf § 85 Abs. 2 PBG für allgemeinverbindlich erklärt.
 3. Der Gestaltungsplan tritt nach der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich gemäss § 89 PBG in Kraft.
 4. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung des Gestaltungsplans.....	2
2	Verfahrensablauf, Mitwirkung	3
3	Baurecht Kat.-Nr. 16648 (Eigentum Stadt Dübendorf).....	4
4	Erwägungen.....	5
5	Antrag	6
	Aktenverzeichnis.....	8

1 Anlass und Zielsetzung des Gestaltungsplans

Im Geviert Wallisellenstrasse/Unterdorfstrasse/Kapellenweg bestehen teilweise ungünstig geformte und kleine Parzellen, die für eine zonengemässe Überbauung nicht geeignet und umlegungsbedürftig sind. Die Tulpenstrasse entspricht hinsichtlich der Wendemöglichkeit und der Ausbaugrössen insbesondere im Einmündungsbereich in die Wallisellenstrasse nicht den Zugangsnormen und das Grundstück Kat.-Nr. 16648, im Eigentum der Stadt Dübendorf, verfügt heute über keine gesetzeskonforme Zufahrt und gilt somit als nicht erschlossen. Diese Ausgangslage hat den Stadtrat bewogen, mit Beschluss vom 30. September 2010 das amtliche Verfahren für die Aufstellung des Quartierplans Nr. 43, Tulpenstrasse, einzuleiten. Die Einleitung wurde von der kantonalen Baudirektion mit Verfügung ARE/22/2011 vom 16. Februar 2011 genehmigt. Mit dem Quartierplan wird die Baureifmachung der erwähnten Grundstücke bezweckt.

Noch im Laufe des Jahres 2011, vor dem Vorliegen eines ersten Quartierplanentwurfes, hat die Firma Anton Bonomo's Erben Immobilien AG durch Kauf und Arrondierung sämtliche Grundstücke mit Ausnahme von Kat.-Nr. 13933 (Liegenschaft Tulpenstrasse 3, Eigentum D. Stäheli) zwischen Kapellenweg und Unterdorfstrasse in ihren Besitz gebracht, wodurch eine neue Situation entstand. Es ist nun möglich, diverse Kleingrundstücke zusammenzufassen, so dass sich bessere Optionen für die Erschliessung und eine Überbauung ergeben, welche nicht mehr zwingend in einem Quartierplan geregelt werden müssen. Als neue Option können die offenen Fragen mittels eines privaten Gestaltungsplans gelöst werden, der auch das städtische Grundstück Kat.-Nr. 16648 einschliesst. Im Gestaltungsplan wird die Erschliessung der Grundstücke aufgezeigt und ein gemeinsamer Baubereich über Grundstücksgrenzen hinweg definiert. Er kann somit die Baureife der Grundstücke ebenfalls sicherstellen, womit auf das aufwändige Quartierplanverfahren aller Voraussicht nach verzichtet werden kann. Das eingeleitete Quartierplanverfahren wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 5. September 2013 bis zum Abschluss des Verfahrens zum Gestaltungsplan Tulpenstrasse formell sistiert.

Noch vor dem ersten Entwurf eines Gestaltungsplans galt es, die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft Tulpenstrasse 2 / Wallisellenstrasse 33-41 mittels eines denkmalpflegerischen Gutachtens abzuklären. Das vom Grundeigentümer in Auftrag gegebene Gutachten der Firma ibid Altbau AG vom 21. Mai 2012 kommt zum Schluss, dass es sich beim Objekt um ein sogenanntes Vielzweck-Bauernhaus handelt, dessen älteste noch vorhandene Bauelemente bis ins 15. Jahrhundert datiert werden können. Als eines der ältesten erhaltenen Gebäude der Stadt ist es somit ausserordentlich wertvoll und zwingend zu erhalten. Es ist mit einem Sanierungs- und Umbauprojekt einer seinem



Charakter entsprechenden Nutzung zuzuführen. Dabei wird der genaue Schutzzumfang vertraglich festgelegt und parallel zur Baubewilligung genehmigt. Eine erstellte Konzeptstudie der Fischer Architekten AG beschreibt das Umbaukonzept für das Schutzobjekt.

Im Gestaltungsplan werden insgesamt drei Baubereiche festgelegt. Während Baubereich B die erwähnte sanierungsbedürftige und schutzwürdige Liegenschaft Tulpenstrasse 2/Wallisellenstrasse 33-41 umfasst, sollen in den Baubereichen A (unterteilt in A1 und A2) und C Neubauten ermöglicht werden. Die Grundeigentümerschaft plant auf den heute unternutzten Grundstücken entlang der Unterdorfstrasse im Teilbaubereich A1 die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung. Eine dazu ebenfalls von Fischer Architekten AG entworfene „Konzeptstudie Neubauten“ sieht ein langgestrecktes 5-geschossiges Wohngebäude (max. 57 Meter Länge) entlang der Unterdorfstrasse mit vorwiegend Zwei- und Dreizimmerwohnungen vor. Der Teilbaubereich A2, der nördlich an den Bereich A1 anschliesst, ermöglicht einen kleinen zweiten Bauabschnitt. Der Ersatzbau aus A2 ist als Verlängerung des Neubaus im Bereich A1 konzipiert, kann aber auch erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Über den Zeitpunkt der Realisierung des Bauvolumens im Teilbaubereich A2 entscheidet die Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 13933.

Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich ist definiert und entspricht gesamthaft der zonengemässen Ausnützung, wie sie die heutige Zonierung vorgibt. Der Gestaltungsplan regelt jedoch den Transfer von Nutzfläche innerhalb des Gestaltungsplans zweckmässig, so dass eine angemessene, zusammenhängende Freifläche südlich des Schutzobjekts (Tulpenstrasse 2/Wallisellenstrasse 33-41), im Innern des Gevierts geschaffen werden kann. Die dort verzichtete bauliche Ausnützung wird im Neubau auf Baubereich A1 konzentriert, womit mit diesem Neubau die geschaffene Freifläche und der Kapellenweg räumlich gefasst und zudem vor dem Strassenlärm der Unterdorfstrasse abgeschirmt werden.

Auf dem städtischen Grundstück Kat.-Nr. 16648 wird ein Baubereich C festgelegt, wo ein Wohngebäude mit einer Nutzung entsprechend den strategischen Zielen der Stadt Dübendorf erstellt werden kann. Das Grundstück wird im Baurecht der Firma Anton Bonomo's Erben Immobilien AG überlassen, wobei die Auflagen und Konditionen in einem Baurechtsvertrag geregelt werden (Kapitel 3).

Die Erschliessung des Areals erfolgt via Unterdorfstrasse über eine gemeinsame Tiefgarage, über welche auch das städtische Grundstück erschlossen wird. Um den Vorgaben des kommunalen Richtplans Fuss- und Radwege gerecht zu werden, wird ein neuer öffentlicher Fussweg in Ost-West-Richtung angelegt und der bestehende Kapellenweg verbreitert.

2 Verfahrensablauf, Mitwirkung

Mit Beschluss vom 11. Juli 2013 verabschiedete der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan „Tulpenstrasse“ zur öffentlichen Auflage und Anhörung sowie zur kantonalen Vorprüfung (Mitwirkungsverfahren nach § 7 PBG). Die Auflagefrist erstreckte sich vom 19. Juli bis zum 19. September 2013. Gleichzeitig wurde die Vorlage durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich vorgeprüft.

Innert der Auflagefrist ist ein Schreiben der Eigentümerin Kat.-Nr. 13933 (Tulpenstrasse 3) mit insgesamt acht Einwendungen eingegangen. Hauptmerkmal der Einwendungen ist die zu starke Beeinträchtigung ihres Grundstücks resp. ihrer bestehenden Liegenschaft Tulpenstrasse 3 durch den geplanten Neubau auf den Grundstücken der Anton Bonomo's Erben Immobilien AG (Teilbaubereich A1). In mehreren Sitzungen unter dem Vorsitz des Leiters Stadtplanung im Sinne einer Vermittlung wurden zwischen der Einwenderin und der Anton Bonomo's Erben Immobilien AG diskutiert, ob sich



ein gemeinsamer Nenner finden liesse, mit dem beide Parteien sich einverstanden erklären können. Schliesslich konnten die Eckpunkte einer beidseitig akzeptierbaren Lösung vereinbart werden. Diese werden in einem schriftlichen privatrechtlichen Vertrag festgehalten. Die für den Gestaltungsplan relevanten Punkte der Einigung wurden in die bereinigte Fassung des Gestaltungsplans aufgenommen. So wurde die Grenze zwischen den Teilbaubereichen A1 und A2 um rund 3 Meter nach Süden verschoben, so dass der Abstand zwischen der Grenze von Teilbaubereich A1 und der bestehenden Liegenschaft Tulpenstrasse 3 sich vergrössert. Ebenso verschiebt sich die neue Tiefgarageneinfahrt weiter nach Süden. Zudem ist die Bestimmung in den Gestaltungsplan aufgenommen worden, dass der Bestand der Liegenschaft Tulpenstrasse 3 bis zwei Jahre nach Bauvollendung eines Neubaus im Teilbaubereich A2 zulässig ist. Damit ist dannzumal für die Eigentümerin ein reibungsloser Umzug vom Altbau Tulpenstrasse 3 in den Neubau gewährleistet. Aufgrund der Aufteilung der Baubereiche in A1 und A2 kann die Eigentümerin Tulpenstrasse 3 über den Zeitpunkt der Realisierung des Baus in A2 ohnehin selber entscheiden. Ebenso ist der Bestand ihres Altbaus unabhängig vom Gestaltungsplan gewährleistet (Bestandesgarantie nach § 357 Abs. 1 PBG).

Das Amt für Raumentwicklung formulierte in seinem Vorprüfungsbericht vom 1. Oktober 2013 einzelne Anträge technischer Natur (Ausbaubreite des Kapellenwegs, unterirdischer Baubereich, Lärm). Diese wurden so weit möglich und zweckmässig berücksichtigt. Insgesamt erachtet das Amt für Raumentwicklung die Vorlage als genehmigungsfähig.

3 Baurecht Kat.-Nr. 16648 (Eigentum Stadt Dübendorf)

Zur Sicherstellung einer gleichzeitigen Realisierung des städtischen Grundstückes Kat.-Nr. 16648 (Baubereich C) zusammen mit den Baubereichen A1 und B, wird dieses Grundstück der Anton Bonomo's Erben Immobilien AG, mit klar definierten Auflagen im Baurecht überlassen. Der Abschluss eines selbständigen und dauernden Baurechtes über 60 Jahre liegt gestützt auf Art. 38, Abs. 8 der Gemeindeordnung in der Kompetenz des Stadtrates. Mit der Bestellung dieses dinglichen Rechtes kann ein jährlicher Baurechtszins von maximal Fr. 40'000.00 erwartet werden. Über die Baurechtsdauer von 60 Jahre ergeben sich somit Einnahmen von total rund Fr. 2'400'000.00, was in der stadt-rätlichen Kompetenz liegt.

Die Anton Bonomo's Erben Immobilien AG ist bereit, dieses Grundstück im Baurecht in die eigene Überbauung einzubeziehen, zu erschliessen, zu realisieren und zu betreiben. Die wesentlichen und durch die Baurechtsnehmerin zu erfüllenden Auflagen und Vorgaben können kurz wie folgt zusammengefasst werden:

Ziele

- Realisierung von Mietwohnungen für ältere Personen in kleineren 2½ und 3 bis maximal 3½ Zi-Wohnungen
- Basis Kostenmiete
- Keine subventionieren Wohnungen
- Abgabe Grundstück im Baurecht
- Baurechtsdauer 60 Jahre
- Gebäude im MINERGIE-P-Eco Standard (oder gleichwertig)
- Grundstück in gleichzeitige Überbauung einbeziehen (inkl. Erschliessung und UNG) und gleichzeitig realisieren



Anforderungen an die Wohnungen und deren Vermietung

- Je eigenständig zu betreibende Mietwohnungen
- Einfache, kleinere Wohnungen mit zeitgemässer Ausstattung, hochwertiger, langlebiger Materialisierung (jede Wohnung mit eigenem Waschturm, Geschirrspüler etc.)
- Alle Wohnungen behindertengerecht (schwellenfrei, genügend breite Türen, rollstuhlgängig, etc.)
- Lift über alle Stockwerke
- Vermietung der Wohnungen ausschliesslich an mindestens zwei Personen
- Vermietung Wohnungen primär an Personen ab 62. Altersjahr (= Alter der jüngeren Person)
- Vermietung in erster Linie an Personen, die bereits in Dübendorf wohnen

Wohnungsflächen

- 2½ Zimmerwohnungen ca. 55 bis max. 60 m²
- 3½ Zimmerwohnungen ca. 60 bis max. 70 m²

Mögliche, anzustrebende Mietzinsen (Netto)

- 2½ Zi-Wohnungen ca. Fr. 1'250.00 bis 1'400.00
- 3 / 3½ Zi-Wohnungen ca. Fr. 1'400.00 bis 1'650.00

4 Erwägungen

Die bereinigte Fassung des Gestaltungsplans wurde am 19. Mai 2014 bei der Stabstelle Stadtplanung eingereicht. Aufsteller des Gestaltungsplans sind die Anton Bonomo's Erben Immobilien AG und die Stadt Dübendorf (als Grundeigentümer Kat.-Nr. 16648), vertreten durch den Leiter Liegenschaften Strategie und Handel, Franz Ghilardi. Die Zustimmung der Eigentümerin Tulpenstrasse 3 (D. Stäheli) liegt nicht vor, die Eckwerte einer Einigung wurden jedoch vereinbart (gemäss den Ausführungen in Kapitel 2). Aufgrund ihrer fehlenden Unterzeichnung des Gestaltungsplans ist der Gestaltungsplan für alle Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter als allgemeinverbindlich zu erklären. Dies ist nach §85 Abs. 2 PBG möglich, wenn den zustimmenden Grundeigentümern mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören und wenn keine schutzwürdigen Interessen der andern Grundeigentümer verletzt werden.

Mit dem Gestaltungsplan wird die Nachverdichtung eines innerstädtischen Gebiets an ausgezeichneter, zentrumsnaher Wohnlage ermöglicht. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für die Sanierung und Neunutzung des wertvollen Kulturobjekts Tulpenstrasse 2 / Wallisellenstrasse 33-41 geschaffen. Das hinter der Überbauung stehende städtebauliche Konzept überzeugt, da entlang der Unterdorfstrasse eine dichte, aber ortsbildverträgliche Überbauung mit neuem Wohnraum in Zentrumsnähe geschaffen wird und gleichzeitig im Innern des Gevierts eine zentrale Freifläche entsteht, die gemäss den entsprechenden Bestimmungen hochwertig auszubilden und nach einheitlichen Grundsätzen zu gestalten ist. Mit der neuen Tiefgarage können sämtliche Parkplatzansprüche unterirdisch abgedeckt werden, so dass keine oberirdischen Flächen dafür verbraucht werden. Mit dem Ausbau des Kapellenwegs und der Anlegung des neuen öffentlichen Fusswegs in Ost/West-Richtung wird die Durchwegung des Gevierts attraktiver und verbessert. Den Anliegen des Umweltschutzes wird durch diverse Regelungen in den Bestimmungen (Umgebungsfläche, begrünte Flachdächer, Regenwasserversickerung, Lärmschutz) ebenfalls Rechnung getragen.



5 Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dem vorliegenden Geschäft „Privater Gestaltungsplan Tulpenstrasse“ aus den obengenannten Erwägungen zuzustimmen und ihn gestützt auf § 85 Abs. 2 PBG für allgemeinverbindlich erklären zu lassen.

Dübendorf, 26. Juni 2014

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

David Ammann
Stadtschreiber



GR Geschäft Nr. 7/2014

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan „Tulpenstrasse“

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf, 11. November 2014

Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte

Reto Heeb
Präsident

Beatrix Peterhans
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf, 2. Februar 2015

Gemeinderat Dübendorf

Patrick Schnider
Präsident

Beatrix Peterhans
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom 12. März 2015



Aktenverzeichnis

GR Geschäft Nr. 7/2014

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan „Tulpenstrasse“

1. Beschlussdokumente
 - Antrag und Weisung vom 26. Juni 2014, 4-fach
 - Stadtratsbeschluss Nr. 14-195 vom 26. Juni 2014
2. Unterlagen Gestaltungsplan (in separater gelber Mappe)
 - Situationsplan Mst. 1:500 vom 19. Mai 2014
 - Bestimmungen vom 19. Mai 2014
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 19. Mai 2014
 - Konzeptstudie Neubauten, Fischer Architekten AG, 19. Mai 2014
 - Konzept Schutzobjekt, Fischer Architekten AG, 19. Mai 2014
 - Gutachten zur Schutzwürdigkeit Tulpenstrasse 2 / Wallisellenstrasse 33-41, ibid Altbau AG, 21. Mai 2012
3. Einwendungen und Stellungnahmen (öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung)
 - Stellungnahme der ZPG
 - Stellungnahme der Gemeinde Schwerzenbach
 - Stellungnahme der Gemeinde Fällanden
 - Stellungnahme der Gemeinde Wallisellen
 - Stellungnahme der Gemeinde Dietlikon
 - Stellungnahme der Gemeinde Volketswil
 - Stellungnahme der Gemeinde Wangen-Brüttisellen
 - Stellungnahme der BDP Dübendorf
 - Stellungnahme A. Suter, ettersuter Rechtsanwälte (Rechtsvertreter Fr. D. Stäheli)
 - Vorprüfungsbericht ARE Kanton Zürich
4. Zusammenstellung von weiteren Akten
 - Brief vom 27. Mai 2014; Antrag auf Zustimmung und auf Allgemeinverbindlichkeitserklärung gemäss § 85 Abs. 2 PBG