

ANTRAG

des Stadtrates vom 22. Oktober 2009

Weisung-Nr. 181



Geschäfts-Nr. GR 272/2009

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Waldmannsburg

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 22. Oktober, 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 Waldmannsburg, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 vom 26. Mai 2009 und den zugehörigen Vorschriften vom 26. Mai 2009, 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 Stadtrat zum Vollzug
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Zielsetzung	3
3	Dringlichkeit	3
4	Begründung der beantragten Lösung	3
5	Aktenverzeichnis	5

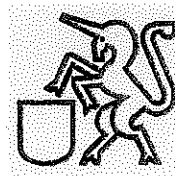
1 Ausgangslage

Das Restaurant „Waldmannsburg“ auf dem Dübelstein besteht in seiner heutigen Form seit 1932. Von Beginn an gehörte zum Betrieb eine überaus grosse Gartenanlage, die das Restaurant mitsamt der herrlichen Aussicht zu einem der schönsten Aufenthaltsorte in Dübendorf und Umgebung machte. In den folgenden Jahrzehnten wechselte das Grundstück den Besitzer; das Erscheinungsbild des Restaurants und seiner Umgebung blieb aber praktisch unverändert.

1989 gelangte das Grundstück in den Besitz der Katadyn Produkte AG, die beabsichtigte, die Liegenschaft zu verkaufen und deshalb an den Stadtrat gelangte. Ein Erwerb durch die Stadt Dübendorf hätte eine Urnenabstimmung mit ungewissem Ausgang zur Folge gehabt, weshalb man mit der Katadyn AG und den Pächtern, Peter Aegerter und Ruedi Frei, eine für alle Seiten befriedigende Lösung suchte. Schliesslich wurde am 7. Dezember 1992 ein Baurechtsvertrag über 30 Jahre abgeschlossen: Die Stadt Dübendorf erwarb das Grundstück (238 Aren), bestehend aus Gebäudegrundfläche, Hofraum, Garten, Wiese, Baumgarten, Böschung und Wald; die Herren Aegerter und Frei das Gebäude samt Inventar. In einem Pachtvertrag wurden Rechte und Pflichten der neuen Hauseigentümer gegenüber der Stadt geregelt.

Im Jahr 2007 wurde das Restaurant durch die Saalerweiterung „Palais Waldmannsburg“, inklusive Terrasse, letztmals umgestaltet. Gleichzeitig wurde auch die Gartenanlage neu gestaltet, was nicht Gegenstand des ursprünglichen Baugesuchs war. Weil sich die Gartenanlage in der Landwirtschaftszone - ausserhalb der Kernzone Dübelstein - befindet, musste das Baugesuch vom 25. Januar 2007 der Baudirektion des Kantons Zürich unterbreitet werden. Diese hat die Zustimmung zur Bewilligung des 2007 erstellten Schlossgartens in der Landwirtschaftszone verweigert und im Schreiben vom 17. Dezember 2007 mitgeteilt, dass der Bewilligung der Gartenanlage rechtliche Hindernisse entgegen stehen.

Die Bauherrschaft entschied sich in der Folge, aufgrund der Gespräche mit den Vertretern der Baudirektion und der Stadt Dübendorf, zur baurechtlichen korrekten Regelung der entstandenen Situation einen privaten Gestaltungsplan aufzustellen. Der Perimeter sollte das Restaurant mitsamt Terrasse, Schlossgarten und Umgebung auf der Parzelle 15'248 umfassen.



2 Zielsetzung

Mit dem privaten Gestaltungsplan können die bestehenden Bauten und Anlagen planungsrechtlich gesichert werden. Mit der Präzisierung der Nutzungsbestimmungen, der Verkehrserschliessung und Parkierung sowie der Ver- und Entsorgung soll ausserdem der weitere Betrieb sichergestellt und eine langfristige moderate Weiterentwicklung zugelassen werden. Damit wird eine eindeutige Rechtsgrundlage für die Beurteilung künftiger Neugestaltungen und Umbauvorhaben geschaffen.

3 Dringlichkeit (sachlich, politisch)

Der private Gestaltungsplan wurde von der Planpartner AG im Auftrag der Baurechtnehmer Peter Aegerter und Rudolf Frei bei der Stadt Dübendorf eingereicht und vom 10. Oktober bis 8. Dezember 2008 nach §7 des Planungs- und Baugesetzes öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einwendungen eingegangen. Die Ergebnisse der verwaltungsinternen Prüfung sowie der Vorprüfung durch die Bau- und Tiefbauverwaltung des Kantons Zürich vom 12. Dezember 2008 sind in die bereinigte Vorlage eingeflossen.

4 Begründung der beantragten Lösung (sachlich, politische Wertung)

Der private Gestaltungsplan schafft eine eindeutige Rechtsgrundlage für die Bauten und die Umgebungsgestaltung des Restaurants „Waldmannsburg“. Ausserdem eröffnet er Möglichkeiten und setzt gleichzeitig die Leitplanken für die künftige Entwicklung und Gestaltung des Restaurants und dessen Umgebung. In Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan wurde der Baurechts- und Benutzungsrechtsvertrag zwischen der Stadt Dübendorf und den Baurechtsnehmern den neuen Umständen entsprechend angepasst.

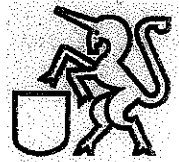
Der Stadtrat beantragt deshalb dem Gemeinderat, dem privaten Gestaltungsplan Waldmannsburg zuzustimmen.

Dübendorf, 22. Oktober 2009

Stadtrat Dübendorf

Lothar Zörjen
Stadtpräsident

Conrad Gossweiler
Stadtschreiber a. i.



GR Geschäft 272/2009

Antrag Nr. 181

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Waldmannsburg

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte

Thomas Maier
Präsident

Marcel Amhof
Sekretär

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Peter Bless
Präsident

Marcel Amhof
Sekretär

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



5 Aktenverzeichnis

Antrag 181

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Waldmannsburg

1. Stadtratsbeschluss Nr. 369 vom 22. Oktober 2009
2. Weisung Nr. 181 vom 22. Oktober 2009
3. Bestandteile des Gestaltungsplans:
 - Gestaltungsplan Massstab 1: 500 vom 26. Mai 2009
 - Gestaltungsplanvorschriften vom 26. Mai 2009
4. Unterlagen zum Gestaltungsplan:
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 26. Mai 2009
 - Situationsplan „Erhebung Bestand“ 1:500 vom 23. September 2008
 - Situationsplan „Vergleichsprojekt Langfristszenario“ 1:500 vom 23. September 2008
 - Grundrisse, Schnitte und Fassaden „Bestehendes Hauptgebäude“ vom 5. August 2008
 - Erhebung bestehende Bruttogeschossfläche vom 5. August 2008
 - Arbeitspapier „Vorprüfung/Anhörung“ vom 26. Januar 2009
 - Arbeitspapier „Anmerkungen zu den Vertragspunkten“ vom 26. Mai 2009
5. Überarbeiteter und unterzeichneter Bau- und Benutzungsrechtvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Dübendorf und Peter Aegerter/Rudolf Frei (Baurechtsnehmer) vom 22. September 2009
6. Stadtratsbeschluss Nr. 362 vom 3. Oktober 2008 (öffentliche Auflage)
7. Stellungnahmen und Einwendungen:
 - Vorprüfungsbericht Baudirektion Kanton Zürich vom 12. Dezember 2008
 - Schreiben der Zürcher Planungsgruppe Glattal vom 22. Oktober 2008
 - Schreiben der Bauabteilung der Gemeinde Wallisellen vom 27. Oktober 2008
 - Schreiben des Gemeinderates Volketswil vom 31. Oktober 2008
 - Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Fällanden vom 4. November 2008
 - Schreiben des Gemeinderates Wangen-Brüttisellen vom 10. November 2008
 - Schreiben des Gemeinderates Schwerzenbach vom 3. Dezember 2008
8. Weitere Akten:
 - Diskussionsgeschäft des Stadtrates vom 7. Februar 2008
 - Brief von Aegerter/Frei an den Stadtrat inkl. Dokumentation vom 23. Januar 2008
 - Hindernisbrief der Baudirektion des Kantons Zürich vom 17. Dezember 2007
 - Eingereichter Umgebungsplan (Gartenanlage) vom 19. November 2007
 - Baubewilligung 2006-0144 vom 25. Januar 2007