



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan Tulpenstrasse

Erläuternder Bericht

Stand: Anhörung, öffentliche Auflage und
kantonale Vorprüfung



Auftraggeber

C. Vanoli AG Generalunternehmung AG, Immensee

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Olaf Wolter, Projektleiter
Luca Capeder, Sachbearbeiter

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Verfahren	5
1.3 Inhalte Gestaltungsplan	5
2. Planungsgrundlagen	6
2.1 Regionaler Richtplan	6
2.2 Nutzungsplanung Stadt Dübendorf	6
2.3 Öffentlicher Verkehr	7
2.4 Fuss- und Radwege	8
2.5 Lärm	8
2.6 Grundwasser, Gewässerschutz	10
3. Konzeptstudie	11
4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	14
4.1 Allgemeine Bestimmungen	14
4.2 Bebauung	15
4.3 Freiraum	20
4.4 Gestaltung	21
4.5 Erschliessung	21
4.6 Lärmschutz	24
4.7 Schlussbestimmungen	24
5. Mitwirkung	25
5.1 Öffentliche Auflage	25
5.2 Vorprüfung ARE	25
6. Auswirkungen	26
7. Verfahrensablauf	27

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Aufgabenstellung

Die Anton Bonomo's Erben Immobilien AG besitzt mehrere Grundstücke an der Wallisellenstrasse und der Unterdorfstrasse in Dübendorf. Die insgesamt 19 Grundstücke befinden sich alle im Geviert zwischen Wallisellenstrasse, Unterdorfstrasse und Kapellenweg. Im genannten Geviert sind einzig das Grundstück Kat. Nr. 13'937 am südlichen Rand des Gevierts (Unterdorfstrasse 12, Eigentum der evangelisch-methodistischen Kirche in der Schweiz) und das Grundstück Kat. Nr. 13'933 (Tulpenstrasse 3, Eigentum Danuta Stäheli) nicht im Besitz von Anton Bonomo's Erben Immobilien AG.

Quartierplan Nr. 43 Tulpenstrasse

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Perimeters des Quartierplans Nr. 43 Tulpenstrasse. Die Verfahrenseinleitung des Quartierplans erfolgte am 20. August 2010. Das Quartierplanverfahren bezweckt insbesondere die Erschliessung des Grundstücks Kat. Nr. 16'648 (Eigentum der Stadt Dübendorf). Diese Erschliessung liesse sich über die Grundstücke der Anton Bonomo's Erben Immobilien AG bewerkstelligen, z.B. über eine gemeinsame Tiefgarage.

Abgrenzung des Gestaltungsplangebiets und Aufgabe des privaten Gestaltungsplans

Mit einem privaten Gestaltungsplan soll die Überbauung der Grundstücke von Anton Bonomo's Erben Immobilien AG sowie die Erschliessung und Überbauung des Grundstücks Kat. Nr. 16'648 der Stadt Dübendorf geregelt werden. Um eine sinnvolle Abgrenzung des Planungsgebietes zu erhalten, wird auch das Drittgrundstück Kat. Nr. 13'933 in den Gestaltungsplan einbezogen. Das Drittgrundstück Kat. Nr. 13'937 hingegen wird nicht miteinbezogen, da es sich am Rand des Planungsgebiets befindet und kein planerischer Handlungsbedarf besteht.

Einstellung des Quartierplanverfahrens

Mit dem Gestaltungsplan kann die erforderliche Erschliessung des Grundstücks Kat. Nr. 16'648 geklärt werden. Das laufende Quartierplanverfahren kann damit unter Umständen eingestellt werden.

Vorerst ist mit der Verabschiedung des Gestaltungsplans zur Vorprüfung und öffentlichen Auflage durch den Stadtrat eine Sistierung des Quartierplanverfahrens vorgesehen.

1.2 Verfahren

Privater Gestaltungsplan

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellen die Grundeigentümer einen privaten Gestaltungsplan auf. Mit dem Gestaltungsplan werden Abweichungen gegenüber der Regelbauweise beansprucht, daher bedarf der Gestaltungsplan der Zustimmung des Gemeinderates (Legislative). Anschliessend muss er von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden.

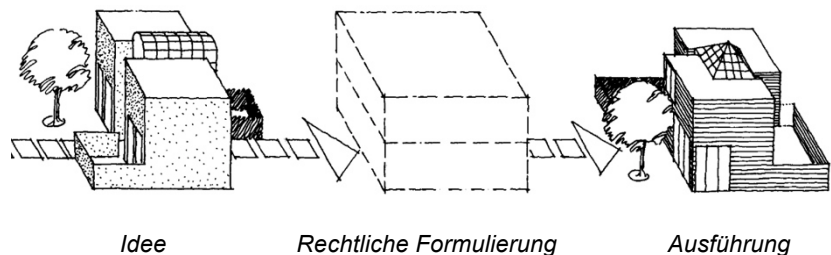
Allgemeinverbindlichkeits- erklärung

Der Gestaltungsplan wird von den Eigentümern Anton Bonomo's Erben Immobilien AG und der Stadt Dübendorf aufgestellt. Diesen Eigentümern gehören mehr als zwei Drittel der einbezogenen Flächen. Sie beantragen, den Gestaltungsplan im Sinne von § 85 Abs. 2 PBG für alle Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter als allgemeinverbindlich zu erklären.

1.3 Inhalte Gestaltungsplan

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch angepasst an die Weiterentwicklung ausführen zu können.



2. Planungsgrundlagen

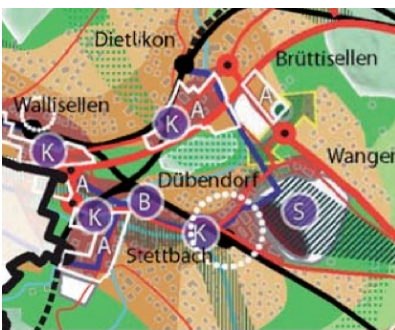
2.1 Regionaler Richtplan



Ausschnitt regionaler Richtplan, Teil Siedlung und Landschaft

Im regionalen Richtplan der Planungsgruppe Glattal aus dem Jahr 1998 ist das Planungsgebiet als Mischgebiet bezeichnet. In Mischgebieten soll der Wohnungsbau an allen Standorten gefördert werden, wo eine gute Wohnqualität sichergestellt werden kann.

Generell soll die Besiedlung schwerpunktmässig auf die S-Bahnstationen und qualitativ hochstehende, langfristig gesicherte öffentliche Verkehrslinien ausgerichtet werden.



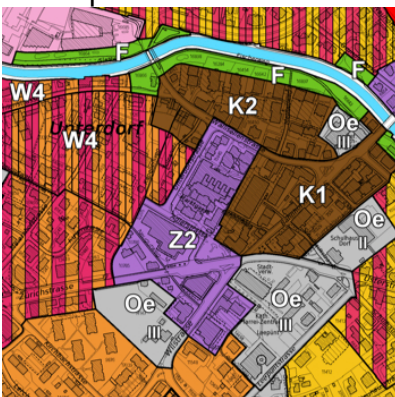
Ausschnitt Regio-ROK, Zukunftsbild 2030

Das Regio-ROK für das Glattal aus dem Jahr 2011 sieht vor, die Regionalzentren Kloten und Dübendorf zu stärken und identifiziert ein Potenzial für ein akzentuiertes Wachstum an der Achse Opfikon – Wallisellen – Dübendorf.

Die entsprechenden Gebiete sollen mit hoher Dichte entwickelt werden. Für das Planungsgebiet sieht das Regio-ROK eine hohe bis mittlere Dichte (rund 150 Einwohner bzw. Arbeitsplätze pro ha Bauzone) vor.

2.2 Nutzungsplanung Stadt Dübendorf

Zonenplan



Ausschnitt Zonenplan Stadt Dübendorf

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich teilweise in der Kernzone K2 Wallisellenstrasse (nördlicher Teil des Perimeters, 2'838 m²) und teilweise in der Wohnzone W4, mit Gewerbe erleichterung, mässig störendes Gewerbe zulässig (südlicher Teil des Perimeters, 2'814 m²).

Die wichtigsten Grundmasse und Vorschriften dieser Zonen sind (vgl. Art. 12 und Art. 19 Bauordnung):

	Kernzone K2 (für Neubauten)	Wohnzone W4
• Ausnutzungsziffer:	-	80 %
• Anzahl Vollgeschosse:	max. 2	max. 4
• Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschoszahl:	max. 2	max. 1
• Gebäudelänge:	max. 30 m	max. 45 m
• Gebäudetiefe:	max. 15 m	-

- Grenzabstand klein: min. 4.50 m min. 6.00 m
- Grenzabstand gross: min. 10.00 m min. 15.00 m
- Empfindlichkeitsstufe: III III

Kernzonenplan

Für die Kernzone Wallisellenstrasse existiert ein Kernzonenplan aus dem Jahr 1987. Der Kernzonenplan enthält mit schwarzer Schraffur bezeichnete Gebäude, die gemäss Art. 5 Bauordnung zu erhalten sind. Diese Gebäude dürfen nur unter Wahrung der wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt werden

Ausschnitt Kernzonenplan Wallisellenstrasse K2 mit bezeichneten Gebäuden (hier rot statt schwarz schraffiert)



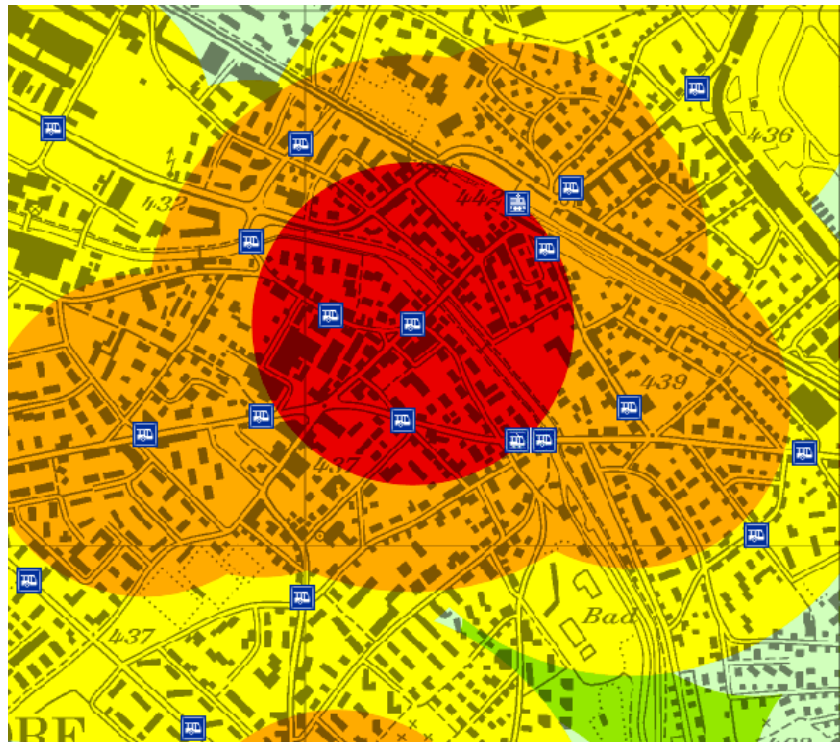
2.3 Öffentlicher Verkehr

Erschliessungsgüte
öffentlicher Verkehr

Der Bahnhof Dübendorf befindet sich in einer Distanz von knapp 500 m (Luftweg) vom Gestaltungsplangebiet. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der besten ÖV-Güteklasse A.

Ausschnitt aus dem ÖV-Güteklassenplan (GIS ZH)

- A
- B
- C
- D
- E
- F



2.4 Fuss- und Radwege



Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr, Teil Fuss- und Radwege

Im kommunalen Richtplan Verkehr, Teil Fuss- und Radwege (Stand 2007) ist der Kapellenweg als öffentlicher Fussweg eingetragen. Der Kapellenweg weist heute gemäss Plangrundlagen eine ausgemerkte Breite von 1.0 m auf. Die effektive Breite ist grösser. Im Rahmen des Quartierplans ist vorgesehen, den Fussweg entsprechend den Zugangsnormen auf eine Breite von 2 m ausgebaut.

Der bestehende Fussweg von der Marktgasse zur Unterdorfstrasse soll über die Unterdorfstrasse bis zum Kapellenweg und weiter bis zur Meiershofstrasse verlängert werden.

2.5 Lärm

Empfindlichkeitsstufen

Die Kernzone K2 wie die Wohnzone W4, mit Gewerbebeeilechtung, mässig störendes Gewerbe zulässig, sind der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (SR 814.41, Stand 1.8.2010) zugewiesen. Die einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte in der Empfindlichkeitsstufe III betragen tags 65 db(A) und nachts 55 db(A).

Lärmemissionen

Die Emissionswerte der Wallisellenstrasse angrenzend an das Gestaltungsplangebiet betragen gemäss Bericht Grundlagen-ermittlung Lärmsanierung Gemeindestrassen vom Oktober 2011 (auf der Strassenachse):

- Wallisellenstrasse, Abschnitt Unterdorfstrasse bis Birchlenstrasse (Abschnitt Nr. 34):
Lr,e Tag: 78.9 dB(A)
Lr,e Nacht: 68.6 dB(A)

Im Bereich des Schutzobjekts „Tulpenstrasse 2 / Wallisellenstrasse 33-41“ sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, im Bereich der Fassade zur Wallisellenstrasse werden sogar die Alarmwerte erreicht. Es sind Sanierungsmassnahmen erforderlich.

Lärm-Grenzwertüberschreitungen Gemeindestrassen Dübendorf

Legende

- kritische Gemeindestrassen-Abschnitte
- Staatsstrassen

Theoretische Überschreibungsbereiche Grenzwerte
(nur mit Abstandsdämpfung, Tagesperiode)

- IGW ESII
- IGW ESIII
- AW ESII + ESIII

Quelle: Kanton Zürich (GVM), Stadt Dübendorf (Messungen)



Lärmsanierung

Gemäss Bericht Grundlagenermittlung Lärmsanierung Gemeindestrassen ist folgendes Vorgehen zur Lärmsanierung vorgesehen:

Grundsätzlich ist die Stadt Dübendorf als Anlagehalterin der Gemeindestrassen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) verpflichtet, sämtliche untersuchte Strassenabschnitte zu sanieren, da überall Grenzwertüberschreitungen auftreten. Für diesen Perimeter muss ein Lärmsanierungsprojekt erstellt werden.

Da sich entlang von Gemeindestrassen bauliche Massnahmen bedingt eignen, können Schallschutzfenster als Ersatzmassnahmen vorgesehen werden. Dabei ist die Anlagehalterin ver-

pflichtet, die Gebäude mit Alarmwertüberschreitung zu sanieren. Für Gebäude mit IGW-Überschreitung besteht für Ersatzmassnahmen keine Sanierungspflicht. Der Kanton Zürich spricht hier jedoch Beiträge beim freiwilligen Einbau von Schallschutzfenstern. Dieser ist abgestuft in CHF 300.- pro Fenster mit IGW-Überschreitung und CHF 550.- pro Fenster deren Überschreitung 5 dB(A) unter dem Alarmwert liegt (AW-5). Dieses Prinzip hat sich entlang der Staatsstrassen, bei welchen bereits Lärmsanierungsprojekte durchgeführt wurden, bewährt.

2.6 Grundwasser, Gewässerschutz



Grundwasserkarte, Hochwasserstand
(GIS ZH)

Das gewachsene Terrain liegt im zentralen Bereich des Gestaltungsplangebiets bei ca. 435 bis 436 m ü. M. In Richtung des Grundstücks Kat. Nr. 16'648 fällt das Terrain deutlich auf rund 433 m ü. M. ab. Der höchste Grundwasserspiegel liegt oberflächennah auf einer Kote von ca. 432 m ü. M. Reicht ein Bauvorhaben bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel des Grundwassers, so kann dieses nur mit einer wasserrechtlichen Bewilligung realisiert werden. Tiefbauten oberhalb des höchsten Grundwasserspiegels benötigen keine wasserrechtliche Bewilligung (vgl. Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz zonen“).

Eine Grundwasserwärmenutzung sowie eine Erdwärmenutzung sind grundsätzlich möglich.

3. Konzeptstudie

Städtebauliches Gesamtkonzept

Das städtebauliche Gesamtkonzept, wie es im Gestaltungsplan zum Ausdruck kommt, ergibt sich aus der historisch gewachsenen, ursprünglich landwirtschaftlichen Struktur mit langgezogenen, senkrecht zur Wallisellenstrasse liegenden Grundstücken in Nord-Süd-Richtung (Gärten/Felder).

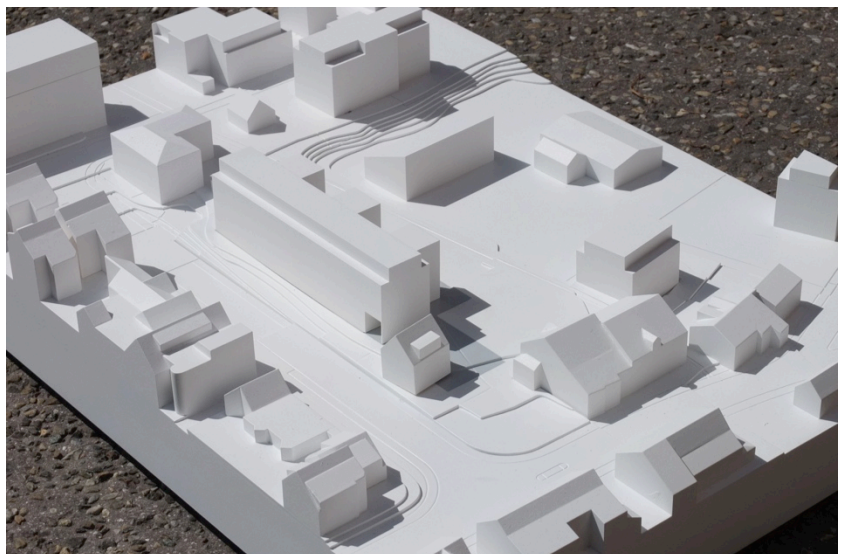
Der Wunsch, die historisch entstandene, nach Süden offene Gartenzone vor dem Schutzobjekt zu erhalten und räumlich zu fassen, führt zum Verzicht auf eine bauliche Verdichtung in der Kernzone und eine entsprechende Erhöhung der baulichen Ausnützung in der angrenzenden Wohnzone. Die Konzentration des Neubauvolumens an der Unterdorfstrasse und Erhöhung um ein Vollgeschoss verstärkt dieses räumliche Konzept entlang des Kapellenweges.

1. Bauabschnitt: Baubereich A1

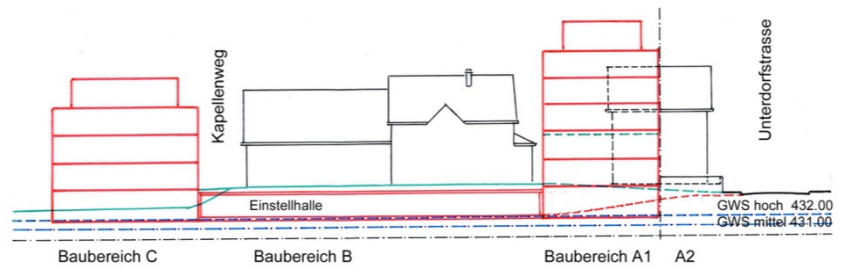
Im Arbeitsmodell 1:500, mit dem die Diskussionen zum privaten Gestaltungsplan im Planungsausschuss und weiteren Gesprächsrunden begleitet wurde, ist im Baubereich A1 ein langgestrecktes 5-geschossiges Gebäude mit rund 56 m Länge dargestellt (vgl. Modellfoto 1. Bauabschnitt).

Die Bauherrschaft möchte vorwiegend Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen errichten. Die vergrösserte Fassadenabwicklung Richtung Kapellenweg ermöglicht Grundrisse ohne gefangene Räume, d.h. auch Bäder und Küchen mit natürlicher Lüftung und Beleuchtung. Es ergeben sich 3 zusammengebaute Häuser mit je drei Wohnungen pro Geschoss, weitgehend ohne innenliegende Bäder und Küchen.

Modellphoto 1. Bauabschnitt



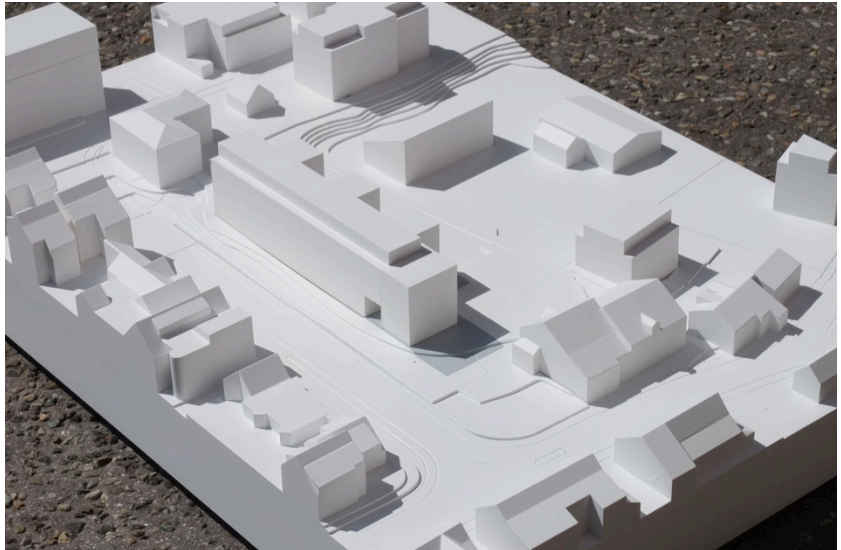
Schnitt in West-Ost-Richtung



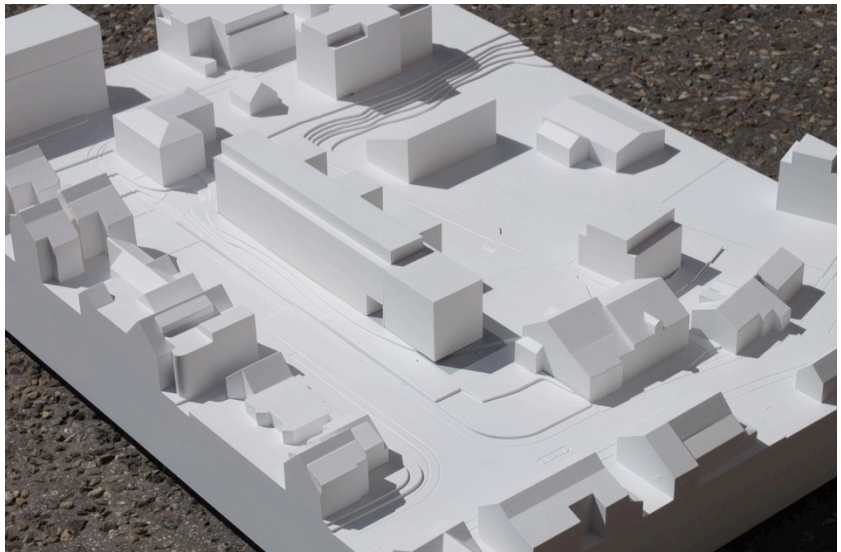
2. Bauabschnitt: Baubereich A2

Das im Baubereich A2 definierte Volumen ermöglicht einen kleinen zweiten Bauabschnitt. Die Möglichkeit einer Verlagerung von Bauvolumen von A1 nach A2 ist für die Optimierung der Grundrisse wichtig, aber auch für eine städtebaulich gut verträgliche Erhöhung der Gesamtlänge des Gebäudes in der zweiten Bauetappe auf über 70 m (vgl. Modellfoto 2. Bauabschnitt, mit und ohne Volumenübertrag).

Modellphoto 2. Bauabschnitt, ohne
Volumenübertrag



Modellphoto 2. Bauabschnitt, mit
Volumenübertrag



Das Attikageschoss wird maximal bis an die Grenze Wohnzone/ Kernzone geführt. In diesem Bereich befindet sich auch ein Durchgang im Gebäude mit Fortsetzung des Weges bis zum Kapellenweg.

Baubereich C

Im Baubereich C wird auf dem städtischen Grundstück ein dreigeschossiges Wohngebäude errichtet mit preisgünstigen altersgerechten Wohnungen mit mehrheitlich 2- und 3-Zimmer-Wohnungen.

Modellphoto 1. Bauabschnitt, Ansicht von Westen



Weitere Planungsschritte

In einer nächsten Planungsphase werden diese Volumenstudien über einen Vorentwurf genauer untersucht und verifiziert.

4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck

Ziffer 1.1 der Bestimmungen

Der private Gestaltungsplan Tulpenstrasse bezweckt die Erhaltung und Neunutzung des Schutzobjekts „Tulpenstrasse 2 / Wallisellenstrasse 33-41“ sowie die Realisierung einer Wohnüberbauung, die bezüglich ortsbaulicher Eingliederung, Freiraum, Erschliessung, Wohnungsgrundrissen, Besonnung und Energie qualitativ hochstehend ist.

Der private Gestaltungsplan sichert ferner die Baureife für die Grundstücke innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Er tritt damit im Gestaltungsplanperimeter an die Stelle des Quartierplans Nr. 43 Tulpenstrasse.

Inhalt

Ziffer 1.2 der Bestimmungen

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient der Stadtbehörde Dübendorf und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich

Ziffer 1.3 der Bestimmungen

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

- Kat. Nr. 614, 615, 617, 618, 619, 4802, 5057, 5058, 5059, 5061, 8434, 8435, 8436, 11'759, 11'760, 13'932, 13'934, 13'935, 13'936 (Eigentümer Anton Bonomo's Erben Immobilien AG)
- Kat. Nr. 16'648 (Eigentümerin Stadt Dübendorf)
- Kat. Nr. 11'758 (Teil) (Eigentümerin Stadt Dübendorf)
- Kat. Nr. 13'933 (Eigentümerin Danuta Stäheli)

Die Landfläche beträgt insgesamt 5'655 m². Davon befinden sich 2'817 m² in der Wohnzone W4 und 2'838 m² in der Kernzone K2.

Eigentümer

Die Eigentümer verfügen über folgende Flächenanteile:

Kat. Nr.	Eigentümer	Kernzone K2	Wohnzone W4	Total
Diverse	Bonomo's Erben	1'654	2'724	4'379
13'933	Danuta Stäheli	431		431
11'758 (Teil)	Stadt Dübendorf	39	93	132
16'648	Stadt Dübendorf	714		714
Total		2'838	2'817	5'655

Verhältnis zur Bauordnung

Ziffer 1.4 der Bestimmungen

Grundsätzlich orientiert sich das bauliche Konzept an den Vorgaben der Bauordnung Dübendorf. Es sind jedoch verschiedene Abweichungen von den Bestimmungen der Regelbauweise erforderlich. Die Bauordnung 1996 mit den seitherigen Änderungen (letzte Änderung vom 7. September 2010) bildet die Basis des Gestaltungsplans.

Für die Beurteilung der Baubewilligungen ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bauordnung und die Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgehen.

Schutzobjekt

Ziff. 2.1 der Bestimmungen



Schutzobjekt, Blick von der Wallisellenstrasse aus

4.2 Bebauung

Beim Schutzobjekt handelt es sich um ein sogenanntes Vielzweck-Bauernhaus, dessen älteste noch vorhandene Bauelemente bis ins 15. Jahrhundert datiert werden können. Mit rund 27 m Länge und über 17 m Breite handelt es sich um ein sehr markantes Gebäude an der Wallisellenstrasse. Äusserlich zeigt das Gebäude deutliche Spuren der Vernachlässigung, begründet in der Tatsache, dass durch Erbteilungen viele Kleinstliegenschaften entstanden sind. Der notwendige Gebäudeunterhalt wurde nur in Teilen und mit unterschiedlicher Sorgfalt ausgeführt.

Das Bauernhaus soll instandgesetzt, modernisiert und einer dem Charakter des Schutzobjekts entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Damit das Bauernhaus auch ortsbaulich zur Geltung gelangt, soll die Umgebung in der Kernzone K2 von einer Überbauung frei gehalten werden. Der Verzicht auf eine weitere Überbauung der Umgebung soll durch entsprechende grosszügige Überbaumöglichkeiten im südlichen Teil des Gestaltungsplangebiets kompensiert werden (siehe Ziff. 2.2).

Das denkmalpflegerische Gutachten der Firma ibid Altbau AG, Winterthur, bildet die Grundlage für die Ausarbeitung des Sanierungs- und Umbauprojekts. Der genaue Schutzzumfang wird im Rahmen der Projektierung festgelegt. Die Unterschutzstellung erfolgt parallel zur Baubewilligung in einem separaten Schutzvertrag.

Baubereich Hauptgebäude

Ziffer 2.2 der Bestimmungen

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan ausgehend vom Richtprojekt mit insgesamt drei Baubereichen festgelegt. Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden. Im Sinne eines ausreichenden Projektierungsspielraums werden die Baubereiche bewusst grosszügig festgelegt.

Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende, nicht abgestützte Gebäudeteile dürfen die Abgrenzungen der Baubereiche gemäss den Bestimmungen des PBG überragen.

Baubereich A

Der Baubereich A wird wegen der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse und um eine Etappierung zu ermöglichen, in einen Teilbaubereich A1 und einen Teilbaubereich A2 unterteilt.

Der Teilbaubereich A1 weist eine Tiefe von 24 m auf und gewährt damit einen grosszügigen Projektierungsspielraum. Im Sinne einer orts- und situationsbezogenen Verdichtung wird im Teilbaubereich A1 gegenüber der Regelbauweise ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht. Damit nimmt die Überbauung den Massstab der benachbarten Überbauungen (Einkaufszentrum Marktgasse und um zwei Geschosse aufgestocktes City-Center) auf (siehe Modell). Der Abstand zur Nachbarliegenschaft Kat. Nr. 13'937 entspricht den Vorgaben der Bauordnung. Über den durch die Mantelbaulinie gesicherten Raum entlang des Kapellenwegs wird im Sinne von § 272 PBG kein Gebäudeabstand gemessen.

Der Teilbaubereich A2 weist aus Rücksicht auf das Schutzobjekt eine reduzierte Tiefe von 15 m auf. Auf ein Attikageschoss wird aus städtebaulichen Überlegungen verzichtet, da der Baukörper im Teilbaubereich A2 volumetrisch zwischen dem Schutzobjekt und dem Neubau im Teilbaubereich A1 vermitteln soll.

Festlegung der anrechenbaren
Geschossfläche für Teilbaubereich A1

Die anrechenbare Geschossfläche nach § 255 PBG wird für den Teilbaubereich A1 aufgrund folgender Überlegungen festgelegt:

1. Ausnützung der Grundstücksteile in der Wohnzone W4

Die Ausnützung der Grundstücksteile von Bonomo's Erben in der Wohnzone W4 beträgt:

$$2'724 \text{ m}^2 * 80 \% \text{ (Ausnützungsziffer)} = \mathbf{2'179 \text{ m}^2}$$

2. Übertrag der Ausnützung einer möglichen Überbauung auf den freizuhaltenden Flächen in der Kernzone K2

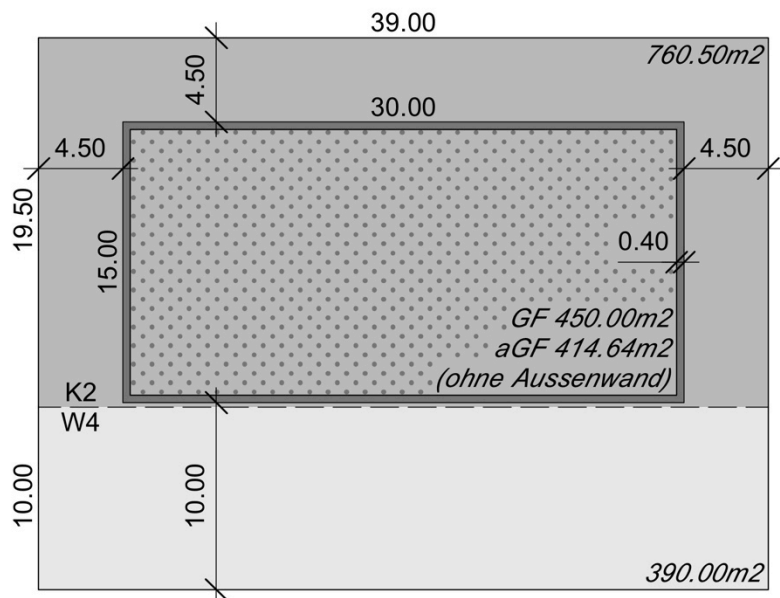
Zugunsten einer angemessenen Freifläche um das Schutzobjekt wird auf eine weitere Überbauung in der Kernzone K2 (mit Ausnahme des Teilbaubereichs A2) verzichtet. Der Umfang des Verzichts wird wie folgt ermittelt:

Die Kernzone K2 weist keine Ausnützungsziffer auf. Daher wird von einem fiktiven Neubau entsprechend den massgeblichen baurechtlichen Bestimmungen der Kernzone K2 (Grenzabstände, maximale Gebäudelänge und -tiefe, Anzahl Vollgeschosse) als Referenz ausgegangen und für diesen die Ausnützung ermittelt. Folgende Annahmen wurden für diesen fiktiven Neubau getroffen (siehe Schema):

- Einhaltung der zonengemässen Grenzabstände von 4.5 m auf drei Seiten

- Grenzbau auf einer Seite (im vorliegenden Fall möglich, da die Zonengrenze zwischen K2 und W4 durch die Grundstücke von Bonomo's Erben verläuft)
- Maximale Gebäudelänge 30 m, maximale Gebäudetiefe 15 m
- Drei Vollgeschosse, d.h. die Geschossflächen in den beiden Dachgeschossen, die gemäss Vorschriften der Kernzone K2 möglich sind, werden in einem zusätzlichen Vollgeschoss abgebildet. Im Baubereich C, der sich ebenfalls in der Kernzone K2 befindet, wird eine analoge Regelung mit drei Vollgeschossen (plus ein Dachgeschoss) vorgenommen (siehe Erläuterungen zum Baubereich C).

Schema fiktiver Neubau in Kernzone K2



Es ergibt sich eine anrechenbare Geschossfläche aGF pro Geschoss von 414.64 m². Daraus ermittelt sich der Umrechnungsfaktor für die Ausnützung wie folgt:

$$3 * 414.64 \text{ m}^2 / 760.5 \text{ m}^2 = 163.6 \%$$

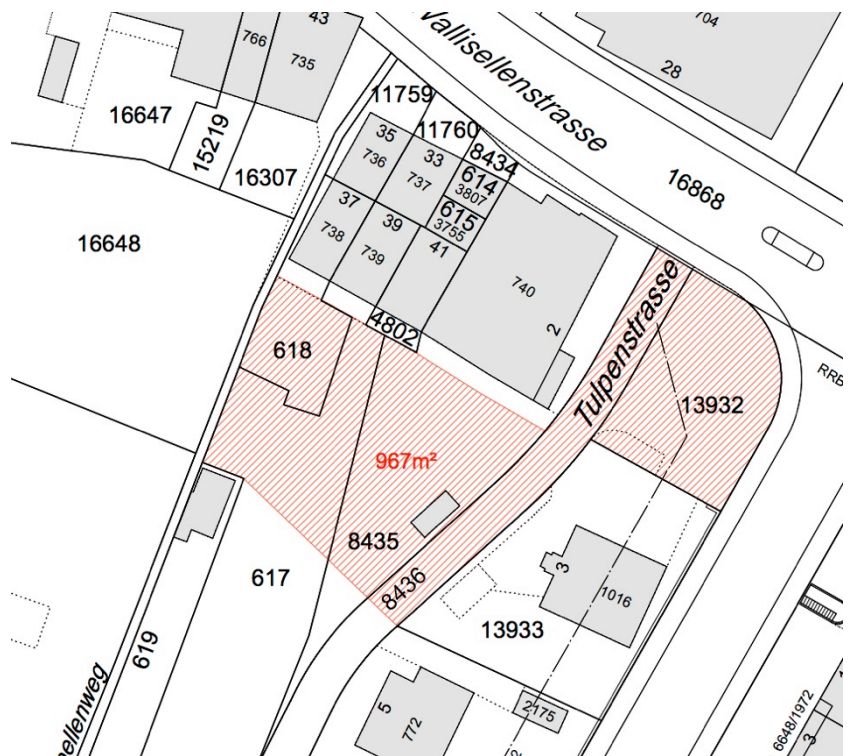
Die freizuhaltende Fläche in der Kernzone K2 im Eigentum von Bonomo's Erben umfasst 967 m² (siehe Planausschnitt). Unter Berücksichtigung des Bestandesschutzes Tulpenstrasse 3 (Stäheli) beträgt der Nutzungsübertrag demnach:

$$163.6 \% * 967 \text{ m}^2 = \mathbf{1'582 \text{ m}^2}$$

Gesamthaft ergibt sich für den Teilbaubereich A1 eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von

$$2'179 \text{ m}^2 \text{ (Teil W4)} + 1'582 \text{ m}^2 \text{ (Teil K2)} = \mathbf{3'761 \text{ m}^2}$$

Freizuhalten Fläche in der
Kernzone K2



Bonus Minergie für Teilbaubereich A1

Die Grundstücke von Anton Bonomo's Erben Immobilien AG umfassen eine Bauzonenfläche von mehr als 3'000 m² und würden daher gemäss Art. 27 Abs. 2 Bauordnung die Voraussetzungen für eine Arealüberbauung grundsätzlich erfüllen. Daher wird auf die Grundaussnutzung in der Wohnzone W4 gestützt auf Art. 28 Abs. 3 Bauordnung ein Minergie-Bonus von 10 % auf die Grundaussnutzung gewährt. Dieser beträgt 218 m² aGF.

Festlegung der anrechenbaren
Geschossfläche für Teilbaubereich A2

Der Teilbaubereich A2, der in der Kernzone K2 liegt, ermöglicht die Errichtung eines Ersatzbaus anstelle der in den Baulinienabstand hineinragenden Liegenschaft Tulpenstrasse 3. Der Ersatzbau ist als Verlängerung des Neubaus im Teilbaubereich A1 konzipiert.

Für die Festlegung der anrechenbaren Geschossfläche wird von den Überbaumöglichkeiten auf dem städtischen Grundstück Kat. Nr. 16'648 ausgegangen (Baubereich C, ohne Grenzbaumöglichkeit). Für die Berechnung wurde von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Drei Vollgeschosse (Attikageschoss zählt nicht zur anrechenbaren Geschossfläche)
- Grundfläche Gebäude (entsprechend der Grösse des Baubereichs C): 300 m²

Es ergibt sich eine anrechenbare Geschossfläche aGF (nach Abzug Aussenwände) pro Geschoss von 250 m². Daraus ermittelt sich der Umrechnungsfaktor für die Ausnutzung wie folgt:

$$3 * 250 \text{ m}^2 / 714 \text{ m}^2 = 105 \%$$

Die anrechenbare Geschossfläche im Teilbaubereich A2 beträgt demnach:

$$105 \% * 431 \text{ m}^2 = 453 \text{ m}^2$$

Baubereich B

Für das Schutzobjekt wird ebenfalls ein Baubereich ausgeschieden. Dieser Baubereich definiert die maximalen Abmessungen eines Ersatzbaus. Ein Ersatzbau käme nur in Frage, falls wider Erwarten auf eine Unterschutzstellung verzichtet würde. In diesem Fall müsste der Gestaltungsplan indes nicht angepasst werden. Im Bereich gegen die Freifläche wird der Baubereich gegenüber der heutigen Fassadenflucht um zwei Meter vergrössert. Damit werden kleinere bauliche Erweiterungen ermöglicht, diese dürfen den Schutzziele jedoch nicht widersprechen. Solche geringfügigen Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil sind gemäss Art. 5 Abs. 2 Bauordnung zulässig.

Baubereich C

Der Baubereich C, der ebenfalls in der Kernzone K2 liegt, ermöglicht die Errichtung eines Neubaus entsprechend den Vorschriften der Kernzone K2, wobei anstelle eines Dachgeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht wird. Im Neubau sind altersgerechte Wohnungen geplant. Die Grenzabstände entsprechen gegenüber den Grundstücken Kat. Nr. 16'647, Nr. 15'219, Nr. 16'307 und Nr. 14'587 denjenigen der Regelbauweise. Gegenüber dem Flurweg Kat. Nr. 15'221 wird der Grenzabstand um 2 m auf 8 m reduziert, gegenüber dem Kapellenweg um 1 m auf 2.5 m. Damit werden sinnvolle Grundrisse für die altersgerechten Wohnungen ermöglicht. Die anrechenbare Geschossfläche beträgt 750 m².

Anrechenbares Untergeschoss im Baubereich C

Aufgrund der Topographie entsteht an der Südwestecke des Gebäudes ein teilweise freiliegendes Untergeschoss (siehe Schnitt auf Seite 12). Die Konzeptstudie weist an dieser Stelle zwei zusätzliche Wohnungen aus. Der Neubau vermittelt in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht zwischen den historischen Bauten in der Kernzone K2 und den Neubauten in der Wohnzone W4. Insbesondere das viergeschossige Gebäude mit Attikageschoss an der Birchlenstrasse 3 gegenüber dem Flurweg hat genau dieselbe Höhenentwicklung, wie sie sich mit dem Teilausbau des Untergeschosses im Baubereich C ergibt. Dieses anrechenbare Untergeschoss im Sinne von § 276 Abs. 2 PBG wird nicht als Vollgeschoss gezählt, sondern gleich behandelt wie das Dachgeschoss.

Transfer A1 zu A2

Im Sinne einer grösseren Flexibilität dürfen bis zu 15 % der anrechenbaren Geschossfläche (ohne Minergie-Bonus) vom Teilbaubereich A1 in den Teilbaubereich A2 verschoben werden.

Baubereich eingeschossige überdeckte Gebäude

Ziff. 2.3 der Bestimmungen

Der Neubau im Baubereich C könnte über einen Verbindungsbau direkt an die zentrale unterirdische Einstellhalle angeschlossen werden, soweit eine städtebaulich verträgliche und gestalterisch gute Lösung gefunden wird. Da westlich des Kapellenwegs das Terrain abfällt, befindet sich der mögliche Verbindungsbau nicht mehr unter Terrain. Deshalb wird hierfür ein besonderer, eingeschossiger Baubereich definiert. Der mögliche Verbindungsbau soll mit Erdreich überdeckt und an das Niveau des Kapellenwegs angepasst werden (vgl. Schnitt Seite 12).

Baubereich unterirdische Gebäude

Ziff. 2.4 der Bestimmungen

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische Gebäude, die den gewachsenen Boden nicht mehr als um 0.5 m überragen, sind innerhalb der Mantelbaulinien für unterirdische Gebäude zulässig. Damit wird die Errichtung einer eingeschossigen, unterirdischen Einstellhalle ermöglicht. Ein weiteres Untergeschoss ist wegen des hohen Grundwasserspiegels nicht möglich. Entlang der westlichen Grenze des Gestaltungsplangebiets nimmt die Baubereichsgrenze Rücksicht auf die geplante Verbreiterung des Kapellenwegs (siehe Ziff. 5.4).

Dächer

Ziff. 2.5 der Bestimmungen

Für den Neubau im Baubereich C sollen wie für den Neubau im Baubereich A auch Flachdächer zulässig sein.

Energiestandard

Ziffer 2.6 der Bestimmungen

Innerhalb des Gestaltungsplans gelten verschärfte Energievorschriften. Für die Beurteilung sind die Energieverbrauchswerte gemäss dem jeweils gültigen Minergie®-Standard massgebend.

4.3 Freiraum

Grundsatz

Ziffer 3.1 der Bestimmungen

Der Gestaltungsplan umschreibt die Grundsätze für die Umgebungsgestaltung. Die konkrete Ausgestaltung ist Sache des Bauprojekts.

Umgebungsflächen

Ziff. 3.2 der Bestimmungen

Die Umgebungsflächen dienen als Aussenräume zu den jeweiligen Wohnbauten im Gestaltungsplangebiet. Besondere Gebäude im Sinne vom § 273 PBG und Art. 35 BZO sind zulässig, mit Ausnahme der zentralen Fläche zwischen den Baubereichen A, B und C. Dort sind Besondere Gebäude einzig zulässig, sofern sie der Gestaltung der Umgebungsfläche dienen, z.B. offene Unterstände, Spieleinrichtungen etc.

Gemäss Art. 35 Abs. 4 BZO darf die Grundfläche von Besonderen Gebäuden max. 5 % der gesamten Grundstücksfläche betragen. Bei Grundstücken mit weniger als 1'000 m² Fläche ist eine Grundfläche bis 50 m² zugelassen.

Vorzone

Ziff. 3.3 der Bestimmungen

Die privaten Vorzone zwischen der Mantellinie für Hauptgebäude und der Unterdorfstrasse respektive der Wallisellenstrasse hat eine grosse Bedeutung, da sie den Charakter der öffentlichen Räume im Quartier mitprägt. Ziel ist es daher, die Vorzone attraktiv und städtebaulich hochwertig zu gestalten.

Flachdächer

Ziffer 3.5 der Bestimmungen

Die Begrünung von Flachdächern verbessert das Mikroklima. Der begrünte Aufbau trägt dazu bei, das anfallende Regenwasser im Sinne der Retention zeitlich verzögert weiterzuleiten.

Versickerung

Ziffer 3.6 der Bestimmungen

Mit dem Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen und einer Begrenzung von versiegelten Flächen soll eine möglichst natürliche Versickerung des anfallenden Regenwassers angestrebt werden.

4.4 Gestaltung

Grundsatz

Ziffer 4.1 der Bestimmungen

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine sehr gute Gesamtwirkung zu erreichen ist. Die in § 71 PBG beschriebenen Kriterien sind wegleitend für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren. Der Gestaltungsplan bildet die Grundlage zur Erreichung der geforderten guten Gesamtwirkung.

Konzeptstudie

Ziffer 4.2 der Bestimmungen

Die Konzeptstudie der Fischer Architekten AG, Zürich (Stand 19. Juni 2013) zeigt auf, wie eine Wohnüberbauung auf dem Gestaltungsplangebiet angeordnet werden könnte. Sie hat wegleitenden Charakter für die Überbauung und die Umgebungsgestaltung auf dem Areal. Die Konzeptstudie ist aufgrund der Erkenntnisse aus dem Gestaltungsplanverfahren zu optimieren und zu einem Baueingabeprojekt weiterzuentwickeln.

4.5 Erschliessung

Zu- und Wegfahrt

Ziffer 5.1 der Bestimmungen

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt von der Unterdorfstrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs. Die Tulpenstrasse wird aufgehoben. Damit kann die stark befahrene Wallisellenstrasse von Einmündungen entlastet werden.

Aus gestalterischen Überlegungen sowie aus Gründen des Lärmschutzes soll die Zu- und Wegfahrt im Teilbaubereich A1 in das Gebäude integriert werden. Es ist vorgesehen, dass über die Tiefgarage zum Baubereich A auch die Baubereiche B und C erschlossen werden.

Bei der Anordnung der Zufahrten sind die technischen Mindestanforderungen an den Typ B gemäss Anhang 1 zur Verkehrssicherungsverordnung zu beachten.

Abstellplätze Motorfahrzeuge

Ziffer 5.2 der Bestimmungen

Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge errechnet sich aufgrund der jeweils gültigen Parkplatzvorschriften (kommunale Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf). Für die Wohnüberbauung ergeben sich folgende Zahlen (Schätzung aufgrund des Richtprojekts):

Ermittlung Abstellplatzbedarf Personenwagen Basis: Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze Stadt Dübendorf vom 7.9.2010 Art. 3 und 4	Nutzflächen in m2	benötigte Parkfelder Bewohner / Beschäftigte (Grenzbedarf)	benötigte Parkfelder Besucher / Kunden (Grenzbedarf)	massgeblicher Bedarf Bewohner		massgeblicher Bedarf Besucher / Kunden		Anzahl Parkfelder Bewohner		Anzahl Parkfelder Besucher / Kunden		Total Parkfelder (auf ganze Parkfelder gerundet)	
				min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Wohnnutzung Teilbaubereich A1 (inkl. Minergie-Bonus)	3'979	1 PP / 80 m2 GNF	1 PP für 4 Whg	50%	50%	30%	60%	22.1	22.1	3.3	6.6	25	29
Wohnnutzung Teilbaubereich A2	453	1 PP / 80 m2 GNF	1 PP für 4 Whg	50%	50%	30%	60%	2.5	2.5	0.4	0.8	3	3
Wohnnutzung Baubereich B	1'140	1 PP / 80 m2 GNF	1 PP für 4 Whg	50%	50%	30%	60%	6.3	6.3	1.0	1.9	7	8
Wohnnutzung Baubereich C	750	1 PP / 90 m2, min. 1 PP pro Whg.	1 PP für 4 Whg	50%	50%	30%	60%	4.2	4.2	0.6	1.3	5	5
TOTAL	6322							35	35	5	11	40	46

Veloabstellplätze

Ziffer 5.3 der Bestimmungen

Gemäss Art. 12 der kommunalen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze sind auch Veloabstellplätze zu schaffen. Für die Wohnüberbauung ergeben sich folgende Zahlen (Schätzung aufgrund des Konzeptstudie):

Anzahl Veloabstellplätze
(für Nutzung Wohnen)

Baubereich	GNF m2	benötigte Parkfelder	Anzahl Veloabstellplätze
A1	3'979	1 VP / 40 m2 GNF	99
A2	453	1 VP / 40 m2 GNF	11
B	1'140	1 VP / 40 m2 GNF	29
C	750	1 VP / 40 m2 GNF	19
Total	6'322		158

Öffentlicher Fussweg Ziff. 5.4 der Bestimmungen

Zwischen Unterdorfstrasse und Kapellenweg wird entsprechend der Vorgabe des kommunalen Verkehrsrichtplans ein neuer öffentlicher Fussweg von 2.0 m Breite geschaffen. Der Fussweg soll eine direkte Verbindung vom Einkaufszentrum Marktgasse im Osten in Richtung Meiershofstrasse im Westen herstellen.

Ausbau Kapellenweg

Der Kapellenweg weist im Bereich des Gestaltungsplangebiets gemäss Zugangsnormalien eine ungenügende Breite auf. Der Weg soll auf 2.0 m Ausbaubreite verbreitert werden. Hinzu kommen beidseitig Bankette von 0.3 m Breite. Das Bankett auf der westlichen Seite des Wegs kommt auf dem angrenzenden Grundstück Kat. Nr. 14'587 zu liegen, so dass der für den Weg zu reservierende Landstreifen eine Breite von 2.3 m aufweist. Es ist vorgesehen, dass die Stadt Dübendorf den Weg nach dem Ausbau ins Eigentum übernimmt.

Im Abschnitt entlang des Baubereichs B besteht nicht genügend Raum, um den Weg auf 2.3 m Breite auszubauen. Hier ist der Ausbaustandard mit Rücksicht auf das Schutzobjekt den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Ver- und Entsorgung Ziffer 5.5 der Bestimmungen

Das Ingenieurbüro Gossweiler AG, Dübendorf, hat die Werkleitungerschliessung des Gestaltungsplangebiets (Siedlungsentwässerung und Wasserversorgung) überprüft. Es sind im Gestaltungsplan keine Trassesicherungen für Werkleitungen erforderlich.

Siedlungsentwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Baubereiche sollen an folgende Kanalisationen angeschlossen werden:

- Baubereich A an die Mischwasserkanalisation in der Unterdorfstrasse
- Baubereich B an die Mischwasserkanalisation in der Wallisellenstrasse
- Baubereich C über den Kapellenweg an die Mischwasserkanalisation in der Wallisellenstrasse

Unverschmutztes Regenwasser ist in erster Priorität versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser in die Mischwasserkanalisation in der Unterdorf- oder Wallisellenstrasse abzuführen. Dabei beträgt die maximal zulässige Anschlussmenge 60 l/s. Diese ist anteilmässig nach den Flächen der Baubereiche aufzuteilen. Falls mehr als 60 l/s anfallen, sind Retentionsmassnahmen im Gestaltungsplanareal zu treffen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über folgende Leitungen:

- Baubereich A von der Wasserleitung in der Unterdorfstrasse
- Baubereich B von der Wasserleitung in der Wallisellenstrasse
- Baubereich C via Kapellenweg von der Wasserleitung in der Wallisellenstrasse

Gasversorgung, Elektrizitätsversorgung,
Telekommunikation

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch die Glattwerk AG. Die Baubereiche können über die bestehenden Leitungen in der Unterdorfstrasse und der Wallisellenstrasse versorgt werden.

Für Telekommunikation bestehen ebenfalls Leitungen in der Unterdorfstrasse und der Wallisellenstrasse, an welche angeschlossen werden kann.

Maximale Belastung
Ziffer 6.1 der Bestimmungen

4.6 Lärmschutz

Das zu überbauende Areal ist bis auf den Baubereich C erschlossen. Dementsprechend sind nach Art. 30 Lärmschutzverordnung (LSV) die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (Stand 1.8. 2010) einzuhalten:

- Lr Tag 65 dB(A)
- Lr Nacht 55 dB(A)

**Massgebliche
Empfangspunkte**
Ziffer 6.2 der Bestimmungen

Der Begriff "massgeblicher Empfangspunkt" wird definiert sowie die minimale Grösse der Lüftungsfenster.

Massnahmen Schutzobjekt
Ziffer 6.3 der Bestimmungen

Da beim Schutzobjekt die Immissionsgrenzwerte überschritten sind (siehe Kap. 2.5), sind Sanierungsmassnahmen erforderlich. Die erforderlichen Massnahmen zur Lärmsanierung sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Bestandesgarantie
Ziff. 7.1 der Bestimmungen

Gemäss § 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die den Gestaltungsplanvorschriften widersprechen, umgebaut und erweitert werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Die Bestandesgarantie gilt auch für die Erschliessung dieser Bauten.

Etappierung
Ziff. 7.2 der Bestimmungen

Voraussichtlich wird das Gestaltungsplangebiet in verschiedenen Etappen überbaut. In diesem Fall ist auf eine gute Gestaltung der Zwischenzustände zu achten.

Inkrafttreten
Ziffer 7.3 der Bestimmungen

Der private Gestaltungsplan Tulpenstrasse tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

5. Mitwirkung

Noch offen: Wird nach Abschluss der Mitwirkung ergänzt.

5.1 Öffentliche Auflage

Noch offen: Wird nach Abschluss der öffentlichen Auflage ergänzt.

5.2 Vorprüfung ARE

Noch offen: Wird nach Abschluss der Vorprüfung ergänzt.

6. Auswirkungen

Ortsbauliche Aspekte	Im heiklen Übergangsbereich von der Kernzone Wallisellenstrasse zur Wohnzone W4 an der Unterdorfstrasse wird eine ortsbildverträgliche Überbauung ermöglicht. Trotz dichter Überbauung verbleibt eine grosszügige, zentral gelegene Freifläche. Das Schutzobjekt „Tulpenstrasse 2 / Wallisellenstrasse 33-41“ wird erhalten und einer zeitgemässen Nutzung zugeführt. Dank der genügend grossen Freiflächen um das Schutzobjekt wird dieses auch in seiner ortsbaulichen Stellung gesichert.
Bebauung und Nutzung	Mit dem Gestaltungsplan wird die Nachverdichtung eines innerstädtischen Gebiets an ausgezeichneter Wohnlage ermöglicht. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für eine Sanierung und Neunutzung eines wertvollen Kulturobjekts geschaffen. Die vorhandenen Nutzungsreserven werden im Sinne der haushalterischen Bodennutzung optimal ausgeschöpft.
Freiraum	Mit den Vorschriften zu den Umgebungsflächen werden die Voraussetzungen für eine hohe Aussenraumqualität geschaffen. Die städtebaulich hochwertige Gestaltung der Vorzonen zur Unterdorfstrasse und zur Wallisellenstrasse rundet das attraktive Gesamtbild der Überbauung ab.
Verkehr	Die Tulpenstrasse wird aufgehoben. Alle Zu- und Wegfahrten erfolgen von der Unterdorfstrasse aus. Damit kann die stark befahrene Wallisellenstrasse von Einmündungen entlastet werden.
Umwelt	Den Anliegen des Umweltschutzes wird durch entsprechende Regelungen (Ziff. 3.2 Umgebungsflächen, Ziff. 3.5 begrünte Flachdächer, Ziff. 3.6 Regenwasserversickerung, Ziff. 6.1 bis 6.3 Lärmschutz) Rechnung getragen.

7. Verfahrensablauf

20. März 2013	Eingabe des Entwurfs Gestaltungsplan an die Stadt Dübendorf
26. März 2013	Beratung im Planungsausschuss der Stadt Dübendorf (Verabschiedung zuhanden Stadtrat)
April 2013	Überarbeitung und Bereinigung des Gestaltungsplans
28. Mai 2013	Beratung im Planungsausschuss der Stadt Dübendorf (Verabschiedung zuhanden Stadtrat)
Anfangs Juli 2013	Beratung im Stadtrat Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung und öffentlichen Auflage
Mitte Juli bis Mitte September 2013	Öffentliche Auflage Vorprüfung durch ARE und Anhörung Nachbargemeinden/Region
Oktober / November 2013	Auswertung Einwendungen und Vorprüfung ARE (Bericht zu den Einwendungen) durch Grundeigentümerin und Stadt
Anfang Dezember 2013	Unterzeichnen und Einreichen der überarbeiteten Unterlagen an den Stadtrat zuhanden des Gemeinderates
Anfang Januar 2014	Beratung durch den Stadtrat, Weisung an den Gemeinderat
Februar 2014	Beratung im Gemeinderat, Zustimmung
März 2014	Publikation der Zustimmung
Ende April 2014	Rekursfrist / Rechtskraftbescheinigung
Ende Mai 2014	Genehmigung durch Baudirektion
Juli 2014	Publikation der Genehmigung (Inkrafttreten)