

14-195 B1.3.4
Privater Gestaltungsplan „Tulpenstrasse“
Zustimmung
Antrag und Weisung an den Gemeinderat

Ausgangslage

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).

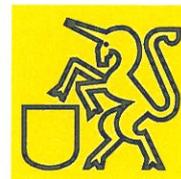
Der Gestaltungsplanperimeter umfasst mehrere Kleingrundstücke der Anton Bonomo's Erben Immobilien AG entlang der Unterdorfstrasse (Teilbaubereich A1) mitsamt dem bestehenden, hoch schutzwürdigen Haus Wallisellenstrasse 33-41/Tulpenstrasse 2 (Teilbaubereich B). Ebenfalls in den Perimeter aufgenommen wurde die Liegenschaft Tulpenstrasse 3 (Eigentum D. Stäheli, Teilbaubereich A2) sowie das Grundstück Kat.-Nr. 16648 im Eigentum der Stadt Dübendorf (Teilbaubereich C). Für letzteres regelt der Gestaltungsplan die heute noch unzureichende Erschliessung und macht es damit überbaubar.

Geplant ist die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung in den Baubereichen A1 und A2. Das Haus Wallisellenstrasse 33-41/Tulpenstrasse 2 soll unter Wahrung der schutzwürdigen Elemente instandgesetzt und modernisiert werden. Das städtische Grundstück Kat.-Nr. 16648 soll im Baurecht der Firma Anton Bonomo's Erben Immobilien AG überlassen werden, wobei die Auflagen und Konditionen in einem Baurechtsvertrag geregelt werden.

Erwägungen

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.

Innert der Auflagefrist ist ein Schreiben der Eigentümerin 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 südlich entlang der Unterdorfstrasse 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 sich beide Parteien 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 (Neubau Anton Bonomo's Erben Immobilien AG) 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 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. Eben-



so 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.

Baurecht Kat.-Nr. 16648

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 (schwollenfrei, 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



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 obenstehenden Erwägungen). 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.

Der Planungsausschuss hat das Geschäft am 27. Mai 2014 beraten und für zweckmässig befunden. Damit kann der Gestaltungsplan in der vorliegenden Fassung an den Gemeinderat zur Festsetzung verabschiedet werden.

Beschluss

1. Der Leiter Liegenschaften Strategie und Handel, Franz Ghilardi, wird beauftragt, basierend auf den Auflagen und Vorgaben gemäss Erwägungen einen Baurechtsvertrag über das städtische Grundstück Kat.-Nr. 16648 auszuarbeiten und den zwischen den Parteien bereinigten Baurechtsvertrag dem Stadtrat vor der öffentlichen Beurkundung zur Genehmigung bzw. zur Freigabe zur Beurkundung zu unterbreiten.
2. Dem Gemeinderat wird beantragt:
 - 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.
3. Die Gebühren für die Aufwendungen und die Publikationen betragen, ungeachtet des Verfahrensausganges, Fr. 5'000.00. Dieser Betrag wird durch die Stabstelle Stadtplanung nach der Behandlung durch den Gemeinderat in Rechnung gestellt und ist der Finanzverwaltung der Stadt Dübendorf innert 30 Tage zu überweisen.
4. Der Antrag und die Weisung zum Gemeinderatsgeschäft Nr. 7/2014 werden genehmigt und zuhanden des Gemeinderates verabschiedet.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat – z. H. der KRL und des Gemeinderates
- Anton Bonomo's Erben Immobilien AG, Sandro Vanoli, Gubelhangstrasse 22, Postfach 5313, 8050 Zürich-Oerlikon
- Fischer Architekten AG, Alessandro Vassella, Binzstrasse 23, 8045 Zürich
- Suter von Känel Wild AG, Olaf Wolter, Förllibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- ettlersuter Rechtsanwälte, Adrian Suter, Grüngasse 31, Postfach, 8026 Zürich



- Gossweiler Ingenieure AG, Nachführung ÖREB, Thomas Hew, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Liegenschaften, Strategie und Handel
- Abteilung Hochbau
- Abteilung Tiefbau
- Finanz- und Controllingdienste
- Stabstelle Stadtplanung
- Akten

Stadtrat Dübendorf


Lothar Ziörjen
Stadtpräsident


David Ammann
Stadtschreiber