



ANTRAG

des Stadtrates vom 12. Februar 2015



Geschäfts-Nr. GR 37/2015

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Zustimmung zum öffentlichen Gestaltungsplan „Pfadiheim Schlupf“ und den dazugehörigen Planungsmitteln (Waldabstandslinie, Änderung Zonenplan und Bauordnung)

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 12. Februar 2015, gestützt Art. 29 Ziff. 4.1 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

b e s c h l i e s s t :

1. Im Zusammenhang mit dem Projekt Pfadiheim Schlupf wird folgenden Planungsmitteln, gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), zugestimmt:

1.1 Dem öffentlichen Gestaltungsplan Pfadiheim Schlupf auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1644, bestehend aus dem Plan Massstab 1:200 und den zugehörigen Vorschriften vom 19. Januar 2015.

1.2 Der Zonenplanänderung im Zusammenhang mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Pfadiheim Schlupf auf Kat.-Nr. 1644 vom 19. Januar 2015

1.3 Der Änderung der Bauordnung, Art. 26a, Ziffer 4 (neu): „In der Erholungszone ED ist das Pfadiheim Schlupf, gemäss zugehörigem öffentlichen Gestaltungsplan, zulässig.“

1.4. Dem kommunalen Waldabstandslinienplan Nr. 5 vom 19. Januar 2015

Der Beschluss ersetzt den Gemeinderatsbeschluss vom 2. Juli 2012, welcher vom Verwaltungsgericht des Kantons Zürich teilweise aufgehoben wurde.

Der Gestaltungsplan, die Änderung von Bauordnung und Zonenplan sowie der Waldabstandslinienplan bedürfen gemäss § 89 PBG der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.

2. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Vorgeschichte	2
2	Überarbeitung Gestaltungsplan	3
3	Mitwirkungsverfahren	4
4	Erwägungen	4
5	Antrag	5
6	Aktenverzeichnis	7

1 Vorgeschichte

Am Waldrand am Riegelacherweg, nahe des Ortsteils Fallmen, liegt das Pfadiheim „Schlupf“, das im Jahr 1968 dank der Initiative der Pfadfinderabteilungen mit der Aufstellung einer ausgemusterten Funkerbaracke auf einem privaten Grundstück am Waldrand unterhalb der Unteren Geerenstrasse entstand. Als Trägerschaft wurde der Verein Pfadiheim Schlupf Dübendorf gegründet. Er wird noch heute durch die beiden Pfadfinderabteilungen Gryfensee und St. Jakob getragen und ist noch immer für das Pfadiheim Schlupf verantwortlich. Aus den Mitgliederbeiträgen werden die laufenden Kosten wie Pachtzins, Versicherung, kleinere Reparaturen und Unterhaltsarbeiten bezahlt.

Das Pfadiheim diente seit seiner Errichtung als Treffpunkt für samstägliche Übungen und Pfadianlässe. Übernachten kann man im heutigen Schlupf nicht. Dieser Umstand – und der den heutigen Anforderungen längst nicht mehr entsprechende Zustand – führten schliesslich zum Entscheid, über einen Ersatzbau für den "Schlupf" nachzudenken und die Mittel für dessen Verwirklichung zusammenzutragen. Die Dübendorfer Pfadiabteilungen St. Jakob und Dübelsstein planen gemeinsam den Neubau des Pfadiheims Schlupf und haben für das Projekt „Neubau Schlupf“ eine 7-köpfige Baukommission gewählt, welche die Bauherrschaft im Rahmen des Projekts vertritt. Am bisherigen Standort des Pfadiheims soll eine neue Unterkunft mit behindertengerechten Schlaf- und Gruppenräumen, einer Küche und den entsprechenden sanitären Einrichtungen erstellt werden. Der geplante Neubau im Minergie-Standard verwendet Holz als primären Baustoff, orientiert sich am heutigen, zurückhaltenden Erscheinungsbild und bettet sich, zusammen mit dem naturnah gestalteten Umschwung, in das umgebende Landschaftsbild am Übergang zwischen Wald und Feld ein. Das Grundstück Kat.-Nr. 1644 ist im Besitze der Erben Dr. Walter Bosshard; das Gebäude soll im Baurecht realisiert werden.

Das Richtprojekt, das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegt, wurde durch ein Konkurrenzverfahren ausgewählt, zu dem drei Teams eingeladen wurden. Das Wettbewerbsprogramm wurde von den zuständigen Ämtern des Kantons und der Stadt Dübendorf geprüft und gutgeheissen. In der 9-köpfigen Jury, die den Entscheid zugunsten des Siegerprojekts fällte, war der Kanton durch den zuständigen Kreisplaner und die Stadt Dübendorf durch den Leiter Abteilung Hochbau vertreten. Basierend auf dem Siegerprojekt erarbeiteten Zabaha Architekten im Auftrag der Baukommission die Unterlagen für einen öffentlichen Gestaltungsplan und reichten diesen bei der Stadt Dübendorf ein. Nach dem notwendigen Mitwirkungsverfahren (Anhörung, öffentliche Auflage und Vorprüfung) wurde der überarbeitete Gestaltungsplan, zusammen mit der dazugehörigen Änderung des Zonenplans und



der Bauordnung, an den Gemeinderat Dübendorf verabschiedet. Dieser stimmte mit Beschluss vom 2. Juli 2012 einstimmig dem Gestaltungsplan zu.

Hiergegen wurde ein Rekurs beim Baurekursgericht eingereicht sowie in der Folge eine Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich erhoben. Das Verwaltungsgericht hat sein Urteil am 21. Mai 2014 gefällt und am 17. Juni 2014 den Parteien zugestellt. Die Stadt hat grossmehrheitlich obsiegt, indem die meisten Punkte der Beschwerde abgewiesen wurden. Art. 5 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften, in welchem die Nutzweise (Zulässigkeit Fremdvermietung) geregelt wird, wurde vom Verwaltungsgericht allerdings aufgehoben und zur Anpassung im Sinne einer detaillierteren Regelung an die Stadt zurückgewiesen; ebenso die Festlegung des Baubereichs E, welcher gemäss Verwaltungsgericht so anzupassen ist, dass dieser einen Waldabstand von 10 m auf der ganzen Länge nicht unterschreitet.

Der Stadtrat hat am 26. Juni 2014 das Urteil zur Kenntnis genommen und entschieden, auf einen Weiterzug an das Bundesgericht zu verzichten, da er der Ansicht ist, dass mit diesem Urteil einerseits die Interessen der Beschwerdeführer gewahrt werden, dass aber die Realisierung und ein künftiger Betrieb des „Pfadiheim Schlupf“ in einem sinnvollen Rahmen möglich bleiben. Da auch die Gegenseite auf einen Weiterzug ans Bundesgericht verzichtete, erwuchs das Urteil in Rechtskraft und die Stadtplanung wurde angewiesen, die entsprechenden Anpassungen am Gestaltungsplan auszuarbeiten.

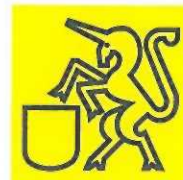
2 Überarbeitung Gestaltungsplan

Die überarbeitete Gestaltungsplanvorlage weicht in drei Punkten von der Fassung, der der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 2. Juli 2012 zustimmte, ab:

Erstens wurde Art. 5 der Vorschriften wesentlich ausgebaut und regelt nun die Nutzweise des geplanten Neubaus detaillierter, indem die Nutzer in verschiedene Kategorien aufgeteilt werden. Kategorie A umfasst die Pfadfindergruppen, die als Hauptnutzer vorzusehen sind. Um zwischen verschiedenen Kategorien von Drittnutzern zu differenzieren, wie es das Verwaltungsgericht empfiehlt, wurden die Kategorien B und C geschaffen. Dabei werden Schulen, sozialen Einrichtungen und Jugendvereinen (Nutzerkategorie B) etwas mehr Freiheiten eingeräumt. Die diese Grundsatzregelung umsetzenden Detailregelungen zur Nutzweise sowie Regelungen zur Vermeidung von Lärm und zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Ruhe und Ordnung können dann in einem Betriebsreglement geregelt werden, welches vom Stadtrat zu genehmigen ist. Von vornherein von der Benützung ausgeschlossen sind lärmintensive Veranstaltungen (Art. 5, Abs. 4).

Zweitens wurde im Situationsplan 1:200 der Baubereich E resp. dessen Mantellinie im südöstlichen Bereich so angepasst, dass dieser einen Waldabstand von 10 m auf der ganzen Länge nicht unterschreitet. Der Baubereich E umfasst die Treppen bzw. Stufen im Aussenbereich, so dass das Projekt minimal angepasst werden muss. Der Gebäudekörper, Veranden und Terrassenbereich sind davon nicht betroffen.

Drittens wird dem Gestaltungsplan und der dazugehörigen Zonenplanänderung ein neuer kommunaler Waldabstandslinienplan beigelegt. Das Verwaltungsgericht hielt in seinem Urteil fest, dass die Umzonung die Pflicht einer Festlegung der Waldabstandslinie auslöst, dass die Waldabstandslinie gemäss Plan aber nur informativ sei, was nicht genüge. Demnach ist eine kommunale Waldabstandslinie im Bereich von Kat.-Nr. 1644 in einem separaten Plan durch die Stadt zu beschliessen und vom Kanton zu genehmigen. Im vorliegenden Fall wird die Waldabstandslinie bei 15 Meter festgesetzt, weil hier besondere örtliche Verhältnisse vorliegen, die ein Unterschreiten des Regelmasses von 30 Meter



rechtfertigen. Der Gebäudekörper des Neubaus selbst (Mantellinie A) hält diese geforderten 15 Meter ein, die übrigen Gebäudeteile unterschreiten die 15 Meter Waldabstand. Dies ist aber aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse gerechtfertigt und ist mit einem Gestaltungsplan, mit welchem von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden kann, gemäss den Erwägungen des Verwaltungsgerichts auch zulässig. Es besteht somit kein Widerspruch zwischen Gestaltungsplan und Waldabstandslinienplan, eine parallele Festsetzung beider Vorlagen durch den Gemeinderat ist zweckmässig.

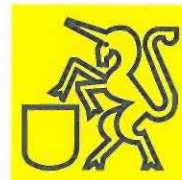
Am 19. November 2014 hat ein Gespräch der Baukommission Pfadiheim Schlupf mit den Rekurrenten stattgefunden. Dabei hat sich gezeigt, dass die Rekurrenten die Bestrebungen hinsichtlich der detaillierteren Regelung der Nutzweise anerkennen und grundsätzlich begrüßen.

3 Mitwirkungsverfahren

Die für ein Mitwirkungsverfahren (Anhörung und öffentliche Auflage nach § 7 PBG) notwendige Breite der Interessenabwägung kann im vorliegenden Fall nicht mehr vorgenommen werden, da einzig die Anpassungen an der Gestaltungsplanvorlage auf Anordnung eines Gerichtsurteils zwingend vorzunehmen sind. Diese Anpassungen stellen zudem keine wesentlichen Differenzen gegenüber der früheren Fassung, die bereits öffentlich aufgelegt wurde, dar. Die überarbeitete Gestaltungsplanvorlage kann somit ohne erneutes Mitwirkungsverfahren an den Gemeinderat zur Festsetzung verabschiedet werden.

4 Erwägungen

Beim Neubau des Pfadiheims Schlupf handelt es sich um ein unterstützenswertes Projekt von Jugend-Organisationen, die sich mit grossem Engagement für die Allgemeinheit einsetzen. In den beteiligten Pfadiorganisationen rund 200 Jugendlichen engagiert. Mit der Ermöglichung eines zeitgemässen Neubaus wird der zentrale Ort und identitätsstiftende Bezugspunkt für die Pfadfinder in und um Dübendorf gewahrt und die Pfadfinderabteilungen – ein wichtiger Pfeiler der Freiwilligenarbeit in der Stadt Dübendorf – selber gestärkt. Das neue Pfadiheim ist aber nicht ausschliesslich den Pfadfindern vorenthalten, auch andere Gruppen und Organisationen, insbesondere mit Kindern, Jugendlichen und behinderten Personen, können den Neubau benutzen und vom Mehrwert profitieren. Es dient somit auch den Interessen von Jugendlichen und gesellschaftlich schwächeren Bevölkerungsgruppen und leistet einen Beitrag zu deren Förderung.



5 Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dem öffentlichen Gestaltungsplan Pfadiheim Schlupf, den dazugehörigen Änderungen von Zonenplan und Bauordnung sowie dem kommunalen Waldabstandslinienplan 5, zuzustimmen

Dübendorf, 12. Februar 2015

Stadtrat Dübendorf



Lothar Ziörjen
Stadtpräsident



Martin Kunz
Stadtschreiber



Geschäfts-Nr. GR 37/2015

Zustimmung zum öffentlichen Gestaltungsplan „Pfadiheim Schlupf“ und den dazugehörigen Planungsmitteln (Waldabstandslinie, Änderung Zonenplan und Bauordnung)

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte

Reto Heeb
Präsident

Beatrix Peterhans
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Patrick Schnider
Präsident

Beatrix Peterhans
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



6 Aktenverzeichnis

GR Geschäft Nr. 37/2015

Zustimmung zum öffentlichen Gestaltungsplan „Pfadiheim Schlupf“ und den dazugehörigen Planungsmitteln (Waldabstandslinie, Änderung Zonenplan und Bauordnung)

1. Weisung vom 12. Februar 2015 (dreifach)
2. Stadtratsbeschluss Nr. 15-40 vom 12. Februar 2015
3. Unterlagen Gestaltungsplanvorlage (in separater Mappe), 7-fach:
 - Situationsplan Massstab 1:200 vom 19. Januar 2015
 - Vorschriften zum Gestaltungsplan vom 19. Januar 2015
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 vom 19. Januar 2015
 - Energiekonzept Pfadiheim Schlupf vom 25. Januar 2012
 - Aktennotiz Michael Wichser+Partner AG vom 23. Januar 2012
 - Zonenplanänderung, Fassung vom 19. Januar 2015
 - Waldabstandslinienplan 5, 1:200 vom 19. Januar 2015
4. GR-Sitzung vom 2. Juli 2012 zum Pfadiheim Schlupf (Gestaltungsplan und Baubeitrag):
 - Protokollauszug: Zustimmung zum Gestaltungsplan
 - Protokollauszug: Zustimmung zum Baubeitrag
 - Weisung Nr. 71 vom 9. Februar 2012: Zustimmung zum Gestaltungsplan
 - Weisung Nr. 72 vom 9. Februar 2012: Zustimmung zum Baubeitrag
5. Zusammenstellung von weiteren Akten
 - Verwaltungsgericht des Kantons Zürich: Urteil vom 21. Mai 2014 (VB.2013.00291)
 - Jurybericht zum Wettbewerb Pfadiheim Schlupf vom 16. Oktober 2010