



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Verfügung**  
Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 15-0540

Kontakt: Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 48, www.aren.ch

Stadtkanzlei Dübendorf
Eingang 12. JUNI 2015
zur Kenntnis an:
zur Erledigung an:
zum Antrag an:

Nr. 0540/15

vom - 9. Juni 2015

## Privater Gestaltungsplan «Tulpenstrasse» – Genehmigung

Stadt **Dübendorf**

Lage Wallisellenstrasse, Unterdorfstrasse, Kapellenweg

- Massgebende - Plan Situation 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 19. Mai 2014  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 19. Mai 2014  
- Pläne und Vorschriften in elektronischer Form

### Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeinderat Dübendorf stimmte mit Beschluss vom 2. Februar 2015 dem privaten Gestaltungsplan «Tulpenstrasse» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 12. März 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. März 2015 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Gestaltungsplan «Tulpenstrasse» bezweckt einerseits die Erhaltung und Neunutzung eines Schutzobjektes, andererseits die Realisierung einer Wohnüberbauung. Letztere soll bezüglich ortsbaulicher Eingliederung, Freiraum, Erschliessung, Wohnungsgrundrissen, Besonnung und Energie hohe Qualitäten aufweisen.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Dem Gestaltungsplan liegt eine Konzeptstudie zugrunde. Gemäss dieser sind drei Baubereiche A, B und C innerhalb des Perimeters vorgesehen. Der Baubereich B umfasst das Schutzobjekt, die beiden anderen Baubereiche legen die Lage von Neubauten fest.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Der grösste Baubereich A ist parallel entlang der Unterdorfstrasse angeordnet und in zwei Teilbereiche aufgeteilt: Der Teilbereich A1 kommt in der Wohnzone W zu liegen, der Teilbereich A2 in der Kernzone K2. Das hier geplante Wohngebäude soll, gegenüber den gemäss der Bau- und Zonenordnung (BZO) erlaubten vier Geschossen der Wohnzone W4, fünf Geschosse, was einem zusätzlichen Geschoss bei Arealüberbauungen entspricht, sowie ein Attikageschoss bzw. Dachgeschoss aufweisen, wobei das Attikageschoss auf den Teilbereich A1 beschränkt ist. Zwischen den beiden Teilbereichen kommt ein öffentlicher Fussweg zu liegen, welcher die Unterdorfstrasse bzw. das öffentlich davon liegende

Einkaufszentrum mit dem Kapellenweg und somit mit dem Baubereich C verbinden soll. Zwischen den Baubereichen A und B sowie der Wallisellen- und Unterdorfstrasse ist eine platzartige Vorzone vorgesehen.

Der Baubereich C liegt als einziger jenseits des Kapellenweges und ist von der Wallisellenstrasse sowie von der Unterdorfstrasse aus nicht zu sehen. Das dreigeschossige Gebäude soll Alterswohnungen beherbergen. Zusammen mit den beiden anderen Baubereichen wird ein Aussenraum definiert, welcher als innenliegender Hofraum ein hohes ortsbauliches Potential aufweist.

Das Richtprojekt sowie der daraus resultierende Gestaltungsplan sind ortsbaulich plausibel und bieten Aussenräume mit hohem Potential. Aus raumplanerischer Sicht wird eine sinnvolle, innere Verdichtung ermöglicht.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 1. Oktober 2013 gestellten Anträgen wurde teilweise entsprochen. Den Anträgen im Zusammenhang mit der Ausbaubreite des Kapellenweges wurde nur teilweise entsprochen. Aufgrund der bestehenden, engen Verhältnisse vor Ort und der Tatsache, dass ein Schutzobjekt betroffen ist, wurde auf die geforderte Ausbaubreite des Kapellenweges nicht eingegangen. Aus ortsbaulicher Sicht sind die Begründungen im Erläuternden Bericht nachvollziehbar. Die Fusswegverbindung kann weiterhin gewährleistet werden.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Tulpenstrasse», welchem der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 2. Februar 2015 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 580.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- ✓ - Stadt Dübendorf (unter Beilage von vier Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle)
- C. Vanoli AG, Generalunternehmung, Artherstrasse 27, 6405 Immensee (Rechnungsadressatin)

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**

