



Privater Gestaltungsplan Tulpenstrasse

Erläuternder Bericht



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
3.1 Überbauungskonzept 1 für Baubereich A: Überbauung in zwei Bauabschnitten	11
3.2 Überbauungskonzept 2 für Baubereich A: Überbauung einem Bauabschnitt	16
3.3 Überbauungskonzept für Baubereich C	17
4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	18
4.1 Allgemeine Bestimmungen	18
4.2 Bebauung	19
4.3 Freiraum	25
4.4 Gestaltung	26
4.5 Erschliessung	26
4.6 Lärmschutz	29
4.7 Schlussbestimmungen	29
5. Bericht zu den Einwendungen	31
5.1 Einleitung	31
5.2 Einwendungen zum Gestaltungsplan	32
5.3 Kantonale Vorprüfung	37
6. Auswirkungen	41
7. Verfahrensablauf	42

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. 17604 am südlichen Rand des Gevierts (Unterdorfstrasse 12, Eigentum der evangelisch-methodistischen Kirche in der Schweiz) und das Grundstück Kat. Nr. 13933 (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. 16648 (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. 16648 der Stadt Dübendorf geregelt werden. Um eine sinnvolle Abgrenzung des Planungsgebietes zu erhalten und um die zukünftige Bebaubarkeit sicherzustellen, wird auch das Drittgrundstück Kat. Nr. 13933 in den Gestaltungsplan einbezogen. Das Drittgrundstück Kat. Nr. 17604 hingegen wird nicht mitbezogen, 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. 16648 geklärt werden. Das laufende Quartierplanverfahren kann damit unter Umständen eingestellt werden.

Vorerst ist mit der Verabschiedung des Gestaltungsplans 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.

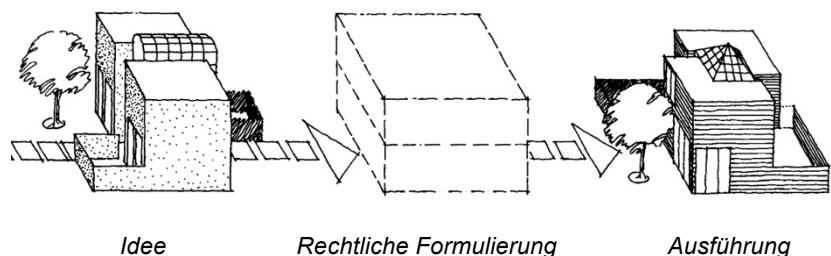
Allgemeinverbindlichkeits- erklärung

Der Gestaltungsplan wird von den Grundeigentümern Anton Bonomo's Erben Immobilien AG und Stadt Dübendorf aufgestellt. Die Zustimmung der Eigentümerin Danuta Stäheli liegt nicht vor. Frau Stäheli hat Einwendungen gegen den Gestaltungsplan erhoben (vgl. Kap. 5.2). Eine Einigung steht in Aussicht, ist jedoch noch nicht schriftlich festgehalten. Unabhängig davon beantragen die Eigentümer Anton Bonomo's Erben Immobilien AG und Stadt Dübendorf, denen mehr als zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, 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

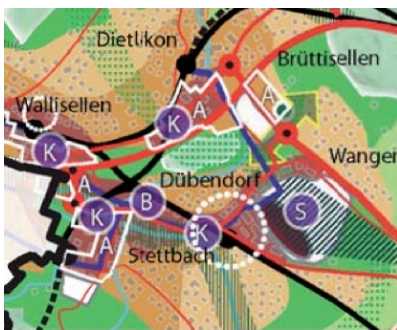
2.1 Regionaler Richtplan



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.



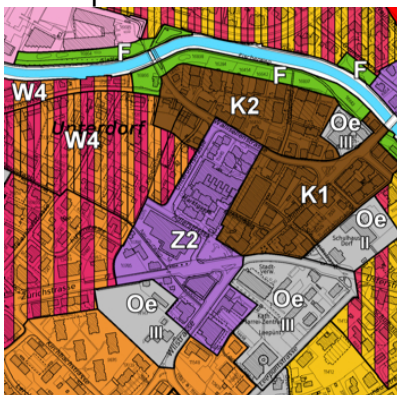
Ausschnitt Regio-ROK, Zukunftsbild 2030

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 Vollgeschosshöhe:	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)



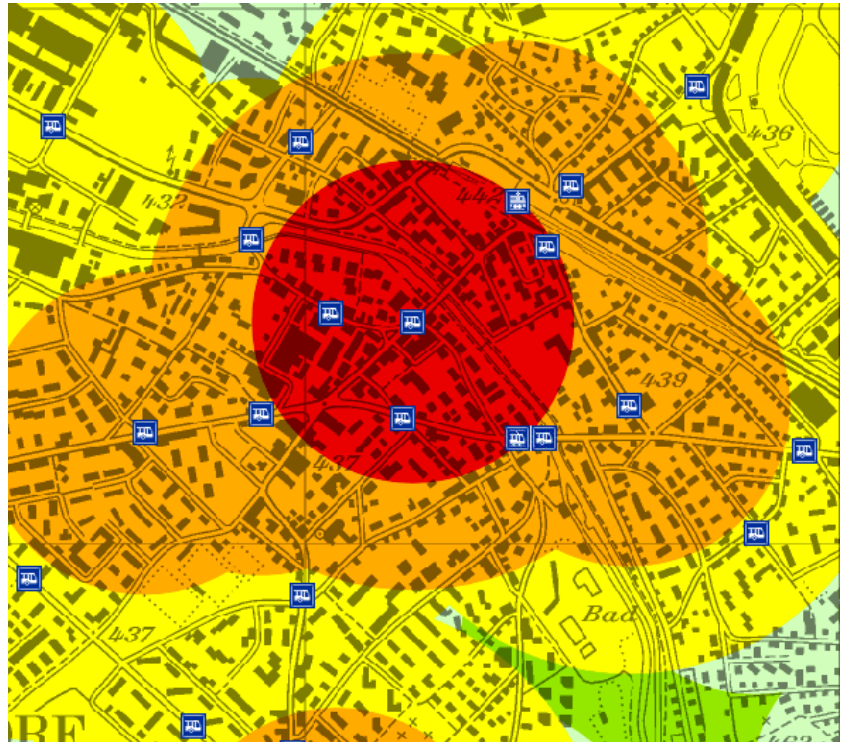
2.3 Öffentlicher Verkehr

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-Gütekategorie 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 Zugangsnormalien auf eine Breite von 2 m auszubauen.

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 Gewerbebeerleichterung, 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 Überschreitungsbereiche 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. 16648 fällt das Terrain deutlich auf rund 433 m ü. M. ab. Gemäss Angaben des AWEL variiert der mittlere Grundwasserspiegel im Planungsgebiet von Kote 431.10 m ü. M. (im Norden) bis 431.35 m ü. M. (im Süden). Der Höchstgrundwasserspiegel variiert von 431.65 m ü. M. bis 432.25 m ü. M. Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, d.h. unter dem Höchstgrundwasserspiegel, ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziff. 1.5.3 Bauverfahrensordnung) erforderlich. Tiefbauten oberhalb des höchsten Grundwasserspiegels benötigen keine solche Bewilligung (vgl. Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“).

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.

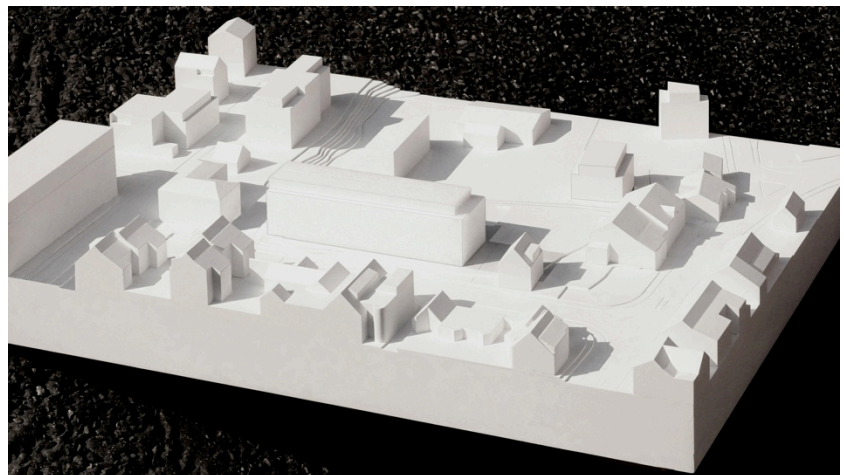
Die Konzeptstudie sieht verschiedene mögliche Überbauungskonzepte vor. Alle diese Überbauungskonzepte sind mit dem Gestaltungsplan kompatibel und ermöglichen einen flexiblen Umgang mit der noch offenen Frage des konkreten Einbezugs von Grundstück Kat. Nr. 13933 in den Gestaltungsplan.

3.1 Überbauungskonzept für Baubereich A: Überbauung in zwei Bauabschnitten

1. Bauabschnitt: Teilbaubereich 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 Gebäude mit fünf Vollgeschossen und Attikageschoss und mit rund 57 m Länge dargestellt (vgl. Modellfoto 1. Bauabschnitt).

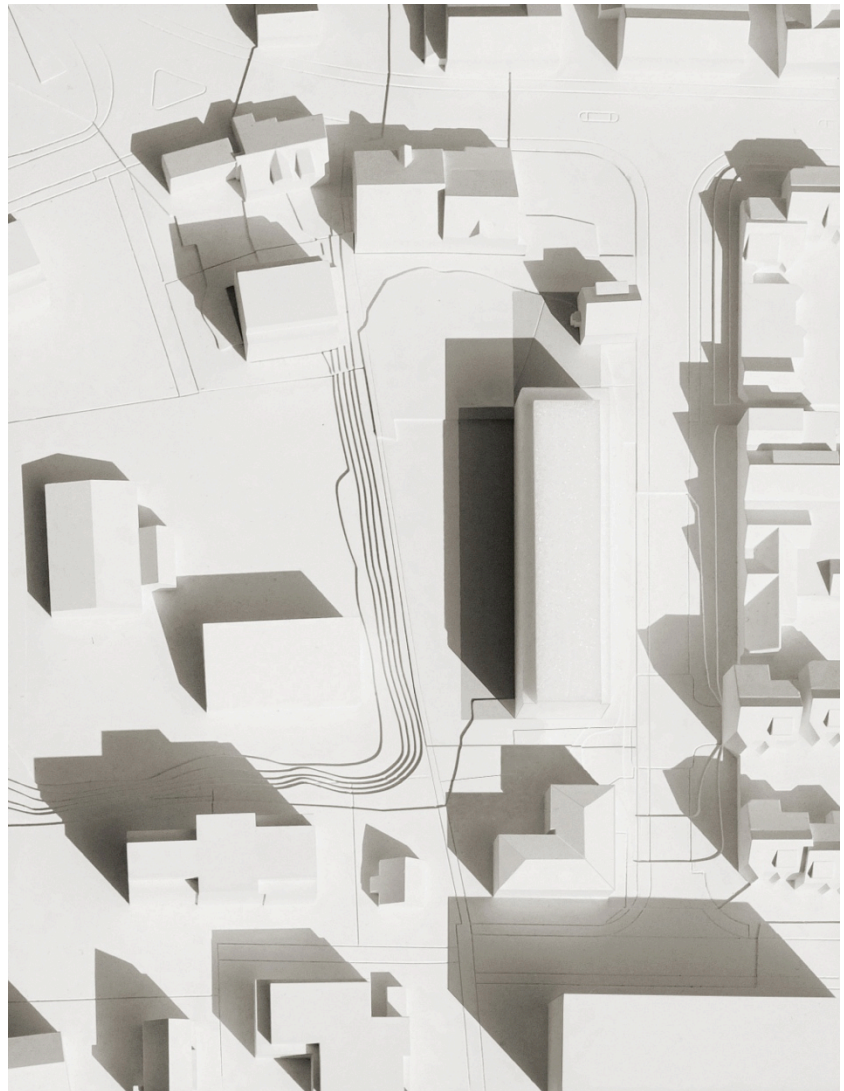
Modellphoto 1. Bauabschnitt,
Ansicht von der Seite



Vorgesehen sind vorwiegend Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen. Die Gebäudetiefe ist im jetzigen Stadium mit maximal 15 m so gewählt, dass ein Weiterbau Richtung Kernzone (A2) ohne Versatz in der hofseitigen Längsfassade möglich ist und der Neubau nach Abschluss der möglichen Bauetappen als eine Einheit wahrgenommen wird.

Das Attikageschoss wird nicht bis an die Grenze der Teilbau-bereiche A1/A2 geführt, sondern an der Schmalseite um die Höhe eines Geschosses zurückversetzt. Die nördliche Fassade des Neubaus wird als Brandwand fensterlos ausgebildet und ermöglicht den direkten Weiterbau mit dem für den Baubereich A2 definierten Gebäudevolumen. Der öffentliche Fussweg zum Kapellenweg führt entlang der Grenze zum Drittgrundstück Kat. Nr. 13933.

Modellphoto 1. Bauabschnitt,
Ansicht von oben



Mit der Eigentümerin der südlich des Gestaltungsplanperimeters gelegenen Liegenschaft (Kat. Nr. 17604), der evangelisch-methodistischen Kirche der Schweiz, konnte während der Überarbeitung des Gestaltungsplans durch einen Flächentausch eine Grenzbereinigung durchgeführt werden. Die neu senkrecht zur Baulinie verlaufende Grenze verbessert die Überbaubarkeit des Grundstücks.

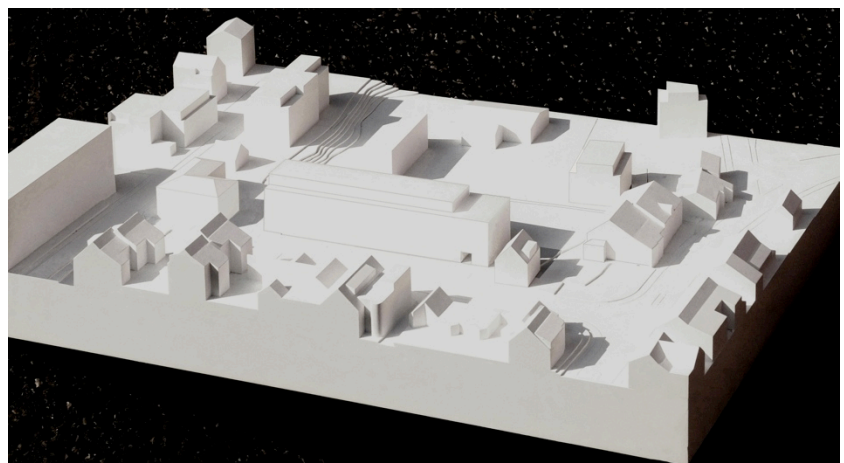


Schnitt in West-Ost-Richtung

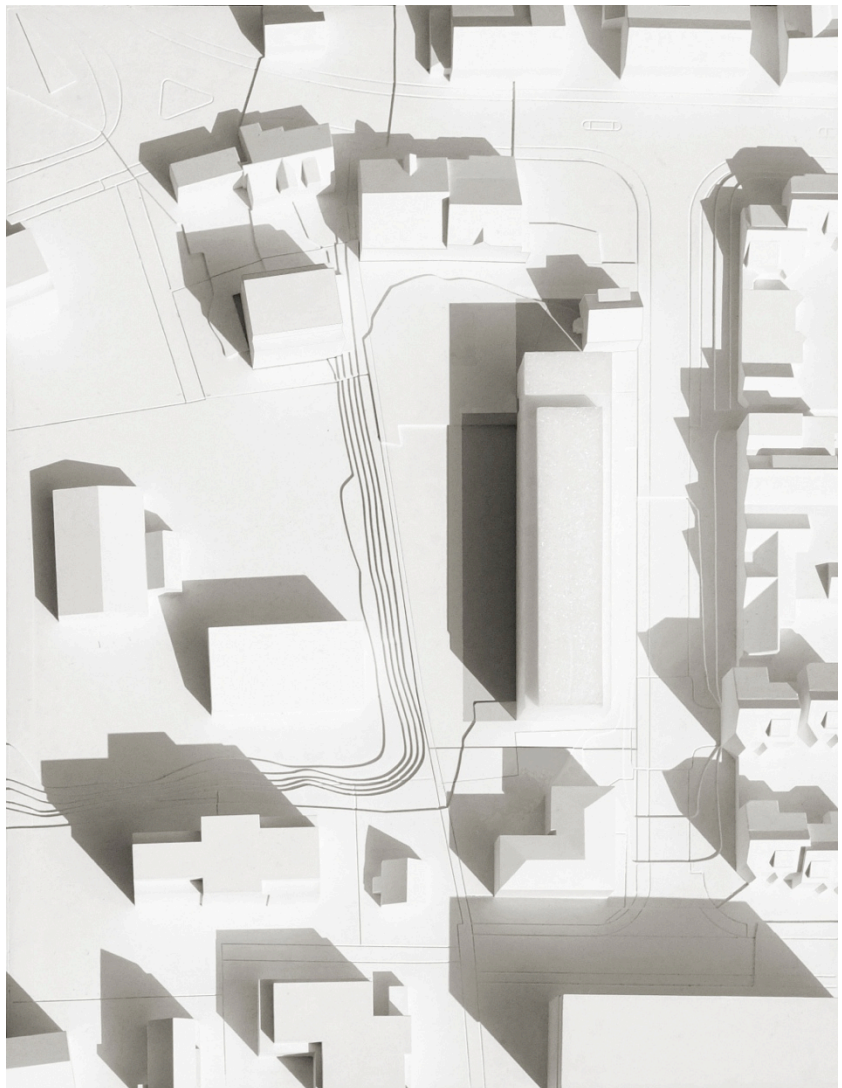
2. Bauabschnitt: Teilbaubereich A2

Das im Teilbaubereich A2 definierte Volumen ermöglicht einen kleinen zweiten Bauabschnitt. Im zweiten Bauabschnitt wird der öffentliche Fussweg überbaut. Die Wohnungen im zweiten Bauabschnitt werden separat erschlossen und verfügen über eine Grundfläche von rund 80 m². Das Bauvolumen weist einen Abstand von rund 3.9 m zur bestehenden Liegenschaft Tulpenstrasse 3 auf, so dass ein Fortbestand dieser Liegenschaft bis zur Bauvollendung des Neubaus im Teilbaubereich A2 möglich bleibt.

Modellphoto 2. Bauabschnitt, mit
Bestand Liegenschaft Tulpenstrasse 3,
Ansicht von der Seite



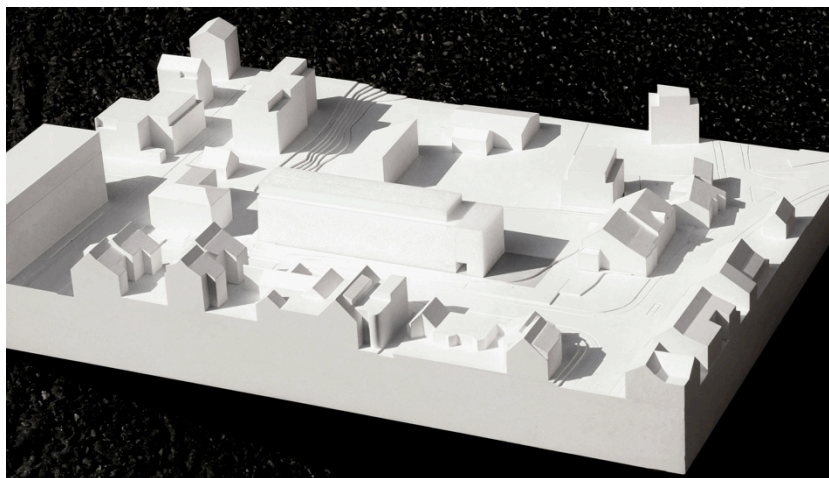
Modellphoto 2. Bauabschnitt, mit
Bestand Liegenschaft Tulpenstrasse 3,
Ansicht von oben



Nach dem zwingenden Rückbau der Liegenschaft Tulpenstrasse 3 entsteht eine grosse Lücke zwischen dem Schutzobjekt und dem Neubau an der Unterdorfstrasse von über 20 m. Die räumliche Fassung des Aussenbereiches südlich des Schutzobjektes muss deshalb zur Unterdorfstrasse hin durch ein entsprechendes Konzept der Landschaftsplanung ergänzt werden (z.B. Baumpflanzungen, Hecken o.ä.).

Über den Zeitpunkt der Realisierung des Bauvolumens im Teilbaubereich A2 entscheidet die Eigentümerin des Drittgrundstücks Kat. Nr. 13933.

Modellphoto 2. Bauabschnitt, nach
Abbruch der Liegenschaft Tulpenstrasse
3, Ansicht von der Seite

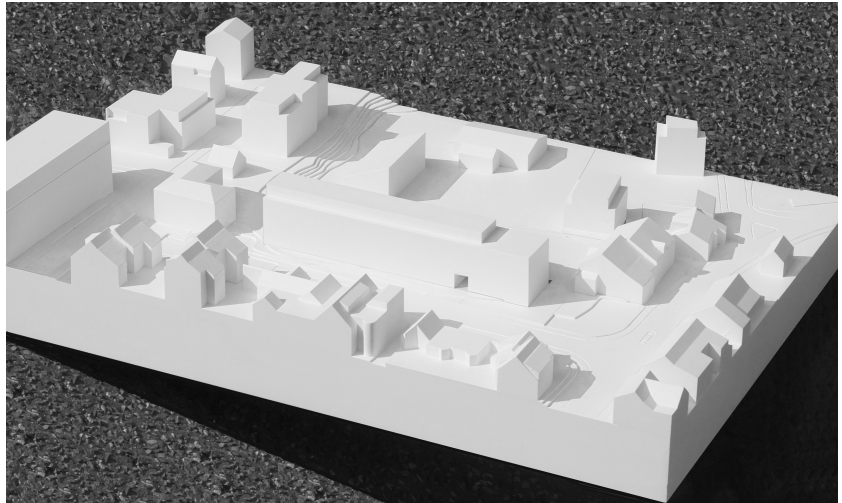


3.2 Überbauungskonzept 2 für Baubereich A: Überbauung einem Bauabschnitt

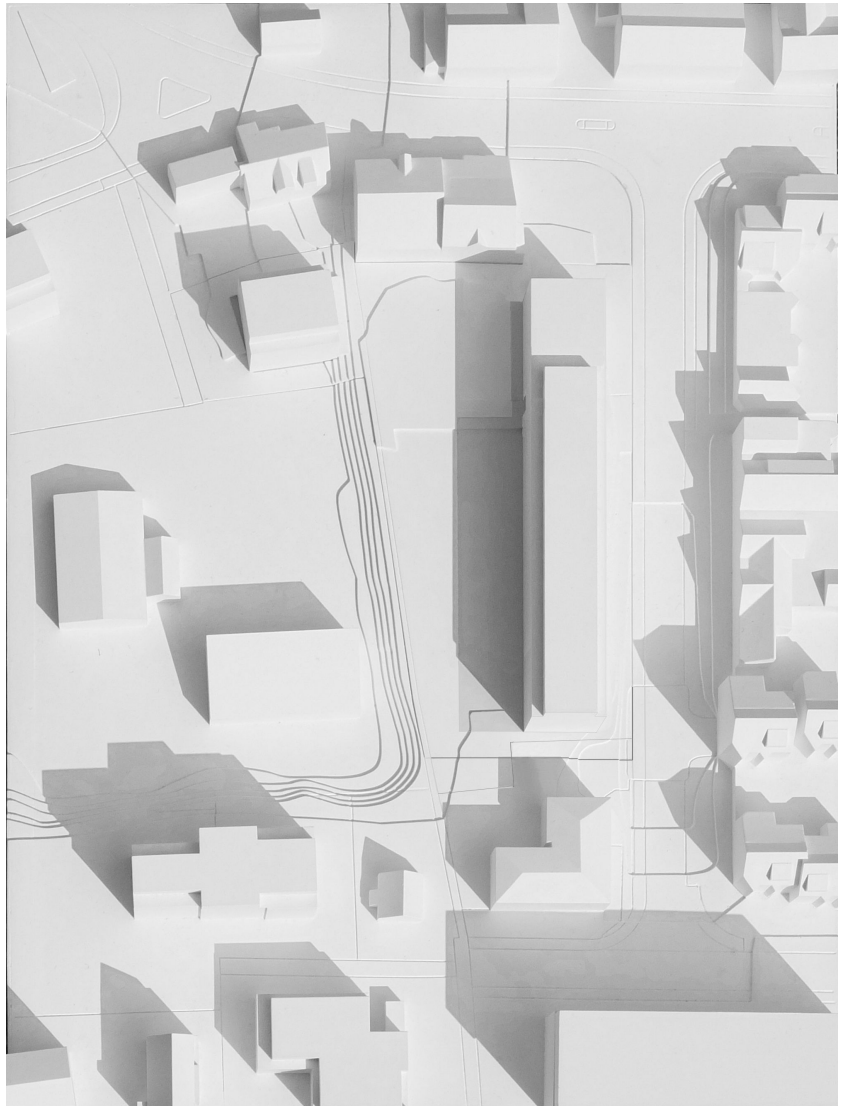
Ein einziger Bauabschnitt im Baubereich A

Denkbar ist auch, dass die Liegenschaft Tulpenstrasse 3 von der Anton Bonomo's Erben Immobilien AG übernommen wird und der Neubau im Baubereich A in einem Zug erfolgt. In diesem Fall ist ohne Berücksichtigung der Abgrenzung zwischen den Teilbaubereichen unter voller Nutzung der ausnützungsrelevanten Geschossflächen (aGF) ein Neubau mit einer Gesamtlänge von bis zu 79 m möglich, der die Lücke zum Schutzobjekt auf ein für die Kernzone ortstypisches Mass verringert. Das Attikageschoss ist auch im Baubereich A2 realisierbar. Vorgesehen ist indes eine Rücksetzung des Attikageschosses an der nördlichen Schmalseite des Neubaus.

Modellphoto Neubau,
Ansicht von der Seite



Modellphoto Neubau,
Ansicht von oben



3.3 Überbauungskonzept für Baubereich C

Baubereich C

Im Baubereich C wird auf dem städtischen Grundstück ein Wohngebäude mit drei Vollgeschossen und Attikageschoss errichtet, mit preisgünstigen altersgerechten Wohnungen mit mehrheitlich 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Die Erschliessung erfolgt direkt von der gemeinsamen Tiefgarage aus.

Der Neubau im Baubereich C ist auf allen vorstehenden Ansichten in derselben Form eingetragen.

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, 8434, 8435, 8436, 11759, 11760, 13932, 13934, 13935, 13936, 17602, 17603 (Eigentümer Anton Bonomo's Erben Immobilien AG)
- Kat. Nr. 16648 (Eigentümerin Stadt Dübendorf)
- Kat. Nr. 11758 (Teil) (Eigentümerin Stadt Dübendorf)
- Kat. Nr. 13933 (Eigentümerin Danuta Stäheli)

Die Landfläche beträgt insgesamt 5'645 m². Davon befinden sich 2'807 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
13933	Danuta Stäheli	431		431
11758 (Teil)	Stadt Dübendorf	39	83	132
16648	Stadt Dübendorf	714		714
Total		2'838	2'807	5'645

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.

4.2 Bebauung

Schutzobjekt

Ziff. 2.1 der Bestimmungen



Schutzobjekt, Blick von der Wallisellenstrasse aus

Beim Schutzobjekt handelt es sich um ein sogenanntes Vielseck-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 (siehe Konzeptstudie der Fischer Architekten AG vom 12.6.2013). 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 Überbaumungsmöglichkeiten im südlichen Teil des Gestaltungsplangebiets kompensiert werden (siehe Ziff. 2.2).

Das denkmalpflegerische Gutachten der Firma ibid Altbau AG, Winterthur, vom 21.5.2012, 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
Ziff. 2.2 Abs. 6

Der Baubereich A wird wegen der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse und um eine Etappierung zu ermöglichen, in einen Teilbaubereich A1, zugehörig zu den Grundstücken der Anton Bonomo's Erben Immobilien AG und einen Teilbaubereich A2, zugehörig dem Grundstück Kat. Nr. 13933 unterteilt.

Teilbaubereich A1

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). Über den durch die Mantelbaulinie gesicherten Raum entlang des Kapellenwegs wird im Sinne von § 272 PBG kein Gebäudeabstand gemessen.

Teilbaubereich A2

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.

Grenze zwischen den Teilbaubereichen A1 und A2

Die Grenze zwischen den Teilbaubereichen A1 und A2 befindet sich nicht genau auf der Grenze zwischen den Grundstücken Kat. Nr. 13933 und Kat. Nr. 13934 (gleichzeitig Zonengrenze zwischen der Kernzone K2 und der Wohnzone W4), sondern ist um rund 3 m nach Süden verschoben (3.87 m auf Höhe der Baulinie entlang der Unterdorfstrasse, 2.60 m bei der westlichen Mantellinie des Baubereichs). Damit wird dem Wunsch der Eigentümerin der Liegenschaft Tulpenstrasse 3 nach einem grösseren Abstand des Neubaus zu ihrer Liegenschaft Rechnung getragen. Zudem ist während einer Übergangszeit der Weiterbestand der Liegenschaft Tulpenstrasse 3 auch nach Realisierung eines Neubaus im Baubereich A2 gewährleistet (vgl. Abbildungen im Kap. 3.1).

Die Überbauung des Baubereichs A2 erfordert Überbaurechte zu Gunsten des Grundstücks Kat. Nr. 13933. Diese werden auf privatrechtlicher Basis sichergestellt.

Festlegung der anrechenbaren Geschossfläche für Teilbaubereich A1

Die anrechenbare Geschossfläche nach § 255 PBG wird für den Teilbaubereich A1 aufgrund städtebaulicher Überlegungen und aufgrund einer möglichen Überbauung nach Regelbauweise anhand folgender Überlegungen festgelegt:

1. Ausnützung der Grundstücksteile in der Wohnzone W4

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

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

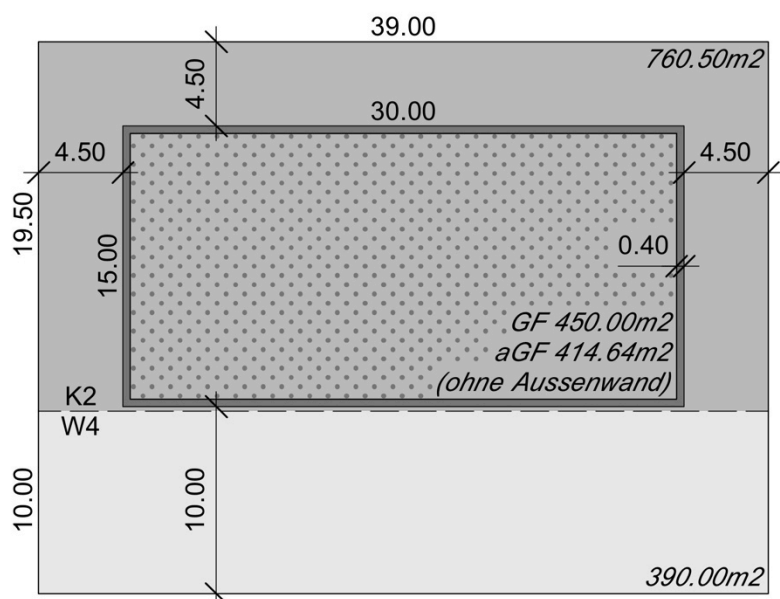
2. Übertrag der Ausnützung einer möglichen Überbauung auf den freizuhaltenden Flächen in der Kernzone K2

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:

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

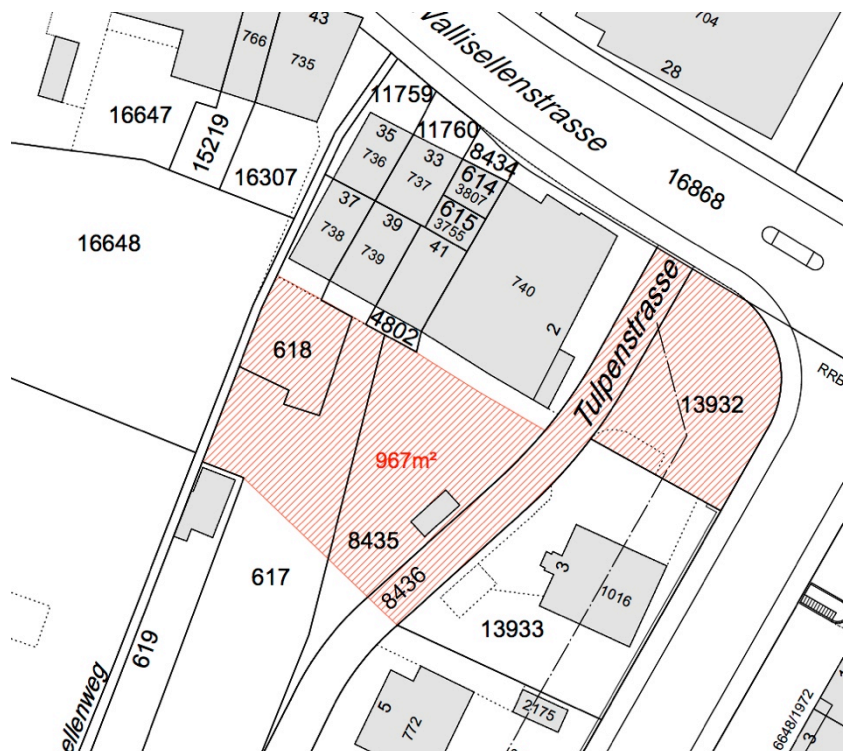
Die freizuhaltende Fläche in der Kernzone K2 im Eigentum von Bonomo's Erben umfasst 967 m² (siehe Planausschnitt). Unter Berücksichtigung des Bestandesschutzes Tulpenstrasse 3 (Stäheli) beträgt der Nutzungsübertrag demnach:

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

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

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

Freizuhaltende 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 Grundaussnützung in der Wohnzone W4 gestützt auf Art. 28 Abs. 3 Bauordnung ein Minergie-Bonus von 10 % auf die Grundaussnützung gewährt. Dieser beträgt 218 m² aGF.

Festlegung der anrechenbaren Geschossfläche für Teilbaubereich A2

Der Teilbaubereich A2, der dem Grundstück Kat. Nr. 13933 in der Kernzone K2 zugeordnet ist, ermöglicht die Errichtung eines Ersatzneubaus anstelle der in den Baulinienabstand hineinragenden Liegenschaft Tulpenstrasse 3. Der Ersatzneubau 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. 16648 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 Ausnützung wie folgt:

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

Die anrechenbare Geschossfläche im Teilbaubereich A2 beträgt demnach:

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

Grenzabstand Baubereich A zu Kat. Nr. 17604

Der Grenzabstand zum Grundstück Kat. Nr. 17604 wird mittels Vereinbarung auf 5 m reduziert. Der reduzierte Grenzabstand gilt auf voller Höhe inklusive Attikageschoss. Die Regelung von § 260 Abs. 2 PBG, wonach für Gebäudeteile, welche die für die Regelbauweise zulässige Gebäudehöhe überschreiten, der Grenzabstand um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern ist, gelangt somit nicht zur Anwendung.

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 Schutzzielen 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

Anrechenbares Untergeschoss im
Baubereich C

Neubau sind altersgerechte Wohnungen geplant. Die Grenzabstände entsprechen gegenüber den Grundstücken Kat. Nr. 16647, Nr. 15219, Nr. 16307 und Nr. 14587 denjenigen der Regelbauweise. Gegenüber dem Flurweg Kat. Nr. 15221 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.

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

Ziff. 2.2 Abs. 7 der Bestimmungen

Denkbar ist auch, dass die Überbauung des Baubereich A gesamthaft von derselben Bauherrschaft erfolgt. Für diesen Fall ist im Sinne einer grösseren Flexibilität vorgesehen, dass bis zu 20 % der anrechenbaren Geschossfläche (ohne Minergie-Bonus) vom Teilbaubereich A1 in den Teilbaubereich A2 verschoben werden können und das Attikageschoss auch in den Teilbaubereich A2 hineinreichen darf. Die Liegenschaft Tulpenstrasse 3 müsste zuerst abgebrochen werden, bevor der Neubau errichtet werden kann.

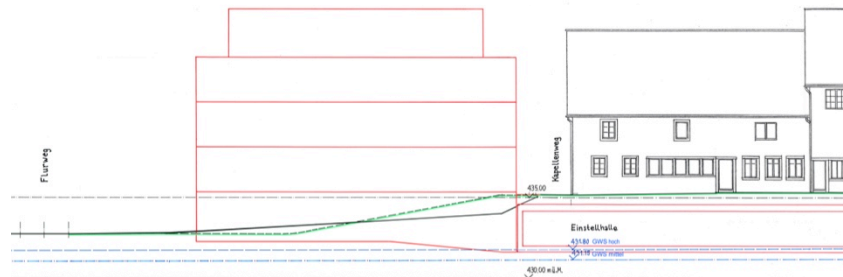
Der Transfer trägt auch dem Umstand Rechnung, dass gegenüber der Vorprüfungsfassung der Teilbaubereich A2 nach Süden verschoben und leicht vergrössert wurde. Zudem ist eine zu grosse Lücke zwischen dem Neubau im Baubereich A und dem Schutzobjekt im Baubereich B aus städtebaulicher Sicht nicht optimal.

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 Erdrich überdeckt und an das Niveau des Kapellenwegs angepasst werden.

Schnitt Baubereich C - Einstellhalle



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. Diese Gebäude bzw. Gebäudeteile dürfen indes nicht über das gestaltete Terrain hinausreichen. 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) und sieht auch einen Abstand zum Grundstück Kat. Nr. 15221 vor.

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 Bauordnung 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 Bauordnung 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 Mai 2014) 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.

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 Verkehrssicherheitsverordnung 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 der Konzeptstudie):

Ermittlung Abstellplatzbedarf Personenwagen Basis: Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze Stadt Dübendorf vom 7.9.2010 Art. 3 und 4	Nutzflächen in m ²	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 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m ² , 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 der Konzeptstudie):

Anzahl Veloabstellplätze
(für Nutzung Wohnen)

Baubereich	GNF m ²	benötigte Parkfelder	Anzahl Veloabstellplätze
A1	3'979	1 VP / 40 m ² GNF	99
A2	453	1 VP / 40 m ² GNF	11
B	1'140	1 VP / 40 m ² GNF	29
C	750	1 VP / 40 m ² 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 eine Breite von rund 1.0 m bis 1.5 m auf. Im südlich angrenzenden Abschnitt (zwischen Kat. Nr. 4288 und Kat. Nr. 17604) weist der Weg ebenfalls eine Breite von rund 1.5 m auf. Im nördlichen Abschnitt, im Bereich des Schutzobjekts, ist ein Ausbau aus Rücksicht auf das Schutzobjekt nicht möglich. Ein durchgehender Ausbau des Kapellenwegs auf eine den Zugangsnormalien entsprechende Breite von 2.0 m ist daher nicht realisierbar. Der Weg soll daher massvoll auf 1.7 m Ausbaubreite verbreitert werden. Hinzu kommen beidseitig Bankette von 0.3 m Breite, 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 1.7 m Ausbaubreite auszubauen. Hier ist der Ausbaustandard mit Rücksicht auf das Schutzobjekt den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Die Höhenlage des Kapellenwegs wird mit Rücksicht auf das Schutzobjekt und wegen des Verlaufs entlang der Grundstücksgrenze zu Kat. Nr. 14587 gegenüber heute nicht verändert.

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.

4.6 Lärmschutz

Maximale Belastung Ziffer 6.1 der Bestimmungen

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.

4.7 Schlussbestimmungen

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.

Neubau im Teilbaubereich A2 bei vorübergehendem Weiterbestand der Liegenschaft Tulpenstrasse 3

Das Überbauungskonzept ermöglicht die Errichtung eines Neubaus im Teilbaubereich A2 bei gleichzeitigem Weiterbestand der Liegenschaft Tulpenstrasse 3 bis zwei Jahre nach Bauvollendung. Damit ist für die Eigentümer ein reibungsloser Umzug vom Altbau Tulpenstrasse 3 in den Neubau gewährleistet. Ein Zwischenzustand mit einer Brandmauer auf der Grenze zwischen Teilbaubereich A1 und A2 würde vermieden.

Die in der Liegenschaft Tulpenstrasse 3 bestehenden Geschossflächen verfallen. Ein Übertrag in einen weiteren Neubau im Teilbaubereich A2 ist nicht zulässig.

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

Da mit der Änderung der Verfahrens- und Rechtsschutzbestimmungen im kantonalen Planungs- und Baugesetz zunächst die kantonale Genehmigung vorliegen muss, bevor gegen den Gestaltungsplan Rekurs erhoben werden kann, tritt der private Gestaltungsplan Tulpenstrasse erst nachdem die kantonale Genehmigung in Rechtskraft erwachsen ist, d.h. nach Abschluss des Rekursverfahrens, in Kraft.

5. Bericht zu den Einwendungen

5.1 Einleitung

Einwendungsverfahren	Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG und § 7 PBG. Das Einwendungsverfahren ist kein Rechtsmittelverfahren.
Öffentliche Auflage	Der private Gestaltungsplan Tulpenstrasse wurde gemäss § 7 Abs. 2 PBG vom 19. Juli bis 19. September 2013 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern und Einwendungen vorbringen.
Einwendungen	Innert der Auflagefrist ist ein Schreiben mit insgesamt 8 Einwendungen eingegangen.
Anhörung	Gleichzeitig wurde die Vorlage den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) zur Anhörung unterbreitet. Die ZPG hat mit Schreiben vom 21. August 2013 in zustimmendem Sinne Stellung genommen. Die Nachbargemeinden Wallisellen, Dietlikon, Wangen-Brüttli-sellen, Schwerzenbach, Volketswil und Fällanden haben keine Einwendungen gegen den Gestaltungsplan vorgebracht.
Vorprüfung	Mit Schreiben vom 1. Oktober 2013 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zur Vorlage Stellung genommen.
Eingehende Prüfung	Die Grundeigentümerin und der Stadtrat haben sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft. Soweit sie sich der Meinung der Einwender ganz oder teilweise anschliessen konnten, wurde die Vorlage entsprechend angepasst.
Bericht zu allen Einwendungen	Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Dieser Bericht zu den Einwendungen ist vom Gemeinderat mit der Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan zur Kenntnis zu nehmen.

5.2 Einwendungen zum Gestaltungsplan

Vorbemerkungen

Mit der Eigentümerin von Kat. Nr. 13933 wurde über die Einwendung verhandelt. Eine Einigung steht in Aussicht, ist jedoch noch nicht schriftlich festgehalten. Die für den Gestaltungsplan relevanten Punkte der Einigung sind in der vorliegenden bereinigten Fassung des Gestaltungsplans berücksichtigt.

Antrag 1

Dem Gestaltungsplan sei nicht zuzustimmen und es sei die Allgemeinverbindlichkeitserklärung des Gestaltungsplans zu verweigern.

Begründung des Antrags

Zwingende Voraussetzung für die Allgemeinverbindlichkeitserklärung im Sinne von § 85 Abs. 2 PBG sei, dass keine schutzwürdigen Interessen der anderen Grundeigentümer verletzt seien. Dies sei vorliegend nicht erfüllt.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Bestand der Liegenschaft Tulpenstrasse 3 ist im Rahmen von § 357 Abs. 1 PBG gewährleistet. Die Bestandesgarantie ermöglicht Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen, sofern keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

Neu wird die Grenze zwischen den Teilbaubereichen A1 und A2 um rund 3 m nach Süden verschoben (siehe auch Begründung zu Antrag 2.5). Zudem wird die Bestimmung aufgenommen, dass der Bestand der Liegenschaft Tulpenstrasse 3 bis zwei Jahre nach Bauvollendung eines Neubaus im Teilbaubereich A2 zulässig ist. Damit ist für die Eigentümer ein reibungsloser Umzug vom Altbau Tulpenstrasse 3 in den Neubau gewährleistet.

Mit der Verschiebung der Grenze zwischen den Teilbaubereichen A1 und A2 verschiebt sich auch die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage vom Grundstück der Einwenderin weg.

Auf die schutzwürdigen Interessen der Einwenderin wird damit in angemessener Weise eingegangen.

Antrag 2.1a

Die Erschliessung des Grundstückes Kat. Nr. 13933 erfolge wie bis anhin über die Wallisellenstrasse und den Tulpenweg im bisherigen Umfang.

Begründung des Antrags

Die Liegenschaft Kat. Nr. 13933 verfüge in der Form einer privatrechtlichen Dienstbarkeit über ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten der Tulpenstrasse (Kat. Nr. 8436). Dieses Servitut könne der Eigentümerin von Kat. Nr. 13933 im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans gegen ihren Willen nicht entzogen werden.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Feststellungen zum Fuss- und Fahrwegrecht sind korrekt. Die fragliche Dienstbarkeit bleibt im heutigen Umfang für die Dienstbarkeitsberechtigte Stäheli solange erforderlich bestehen (und nur im Umfang für eine Einfahrt von der Liegenschaft Stäheli in die Wallisellenstrasse). Die Aufhebung der Dienstbarkeit erfolgt erst bei alternativer Erschliessung der Liegenschaft Stäheli im Falle einer Neuüberbauung des Grundstücks gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplans.

Antrag 2.1b

Die Erschliessung der Gebäude B und C sei nicht über eine Tiefgarage von der Unterdorfstrasse her vorzunehmen.

Begründung des Antrags

Eine Erschliessung der Gebäude B und C von der Unterdorfstrasse würde bedeuten, dass durch die Grundstücke Kat. Nr. 617, 8435 und 8436 eine Zufahrt zum Grundstück Kat. Nr. 13933 gebaut werden müsste und damit die gemäss Gestaltungsplan vorgesehene Umgebungsfläche durch eine Zufahrtsstrasse zweckentfremdet wäre.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Erschliessung der Baubereiche B und C erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit über die Unterdorfstrasse via eine Tiefgarage. Die Verlegung der Erschliessung erfolgt erst bei einer Neuüberbauung. Die Freihaltung der Umgebungsflächen auf den Grundstücken Kat. Nr. 617, 618, 8435 und 8436 ist gewährleistet, da die Erschliessung über eine unterirdische Einstellhalle erfolgt, die nach Erstellung überdeckt und begrünt wird.

Eine Erschliessung setzt zudem nicht zwingend eine Zufahrt auf das Grundstück voraus, sondern die Zugänglichkeit im Sinne von § 236 und § 237 PBG. Diese ist über die Tiefgarage ausreichend sichergestellt.

Antrag 2.2

Die Geschosshöhe des Gebäudes im Bauabschnitt A1 sei auf 4 Vollgeschosse mit 1 Dachgeschoss zu reduzieren.

Begründung des Antrags

Die Geschosshöhe entspreche nicht der Regelbauweise. Das zusätzliche Geschoss verschlechtere die Lichtverhältnisse. Neben dem Schattenwurf auf das Gebäude der Einwenderin werde das Licht ihrem Garten und Sitzplatz entzogen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Im Sinne der Nachverdichtung eines innerstädtischen Gebiets an ausgezeichneter Wohnlage wird im Gestaltungsplan ein zusätzliches Geschoss ermöglicht. Dieses ist gemäss Art. 28

Abs. 2 BZO im Rahmen von Arealüberbauungen zulässig. Das zusätzliche Geschoss ist vorliegend städtebaulich begründet, siehe Ausführungen in Kap. 4.2.

Ein besonderer Schutz vor Schattenwurf und Lichtentzug ist gemäss PBG erst beim "Spezialfall Hochhaus" gegeben, d.h. ab einer Gebäudehöhe von 25 m (PBG §284; ABV §30).

Antrag 2.3

Die Gebäudelänge des Gebäudes im Rahmen des Bauabschnittes 1 sei im Rahmen der Grenzabstände auf max. 45 m zu reduzieren.

Begründung des Antrags

Vorgesehen sei gemäss Erläuterndem Bericht ein Gebäude von rund 56 m Länge. In der Wohnzone W4 seien gemäss Bauordnung max. 45 m Länge zulässig. Das Haus der Einwenderin werde optisch zerdrückt.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Ausnahmen bezüglich der Gebäudelänge sind im Rahmen von Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen ausdrücklich zulässig. (Art. 28 Abs. 1 Bauordnung, § 83 PBG). Die Gebäudelängen werden grundsätzlich durch die Baubereiche bestimmt und weichen aus städtebaulichen Überlegungen von der Regelbauweise ab. Dieser Umstand wird in Ziff. 2.2 Abs. 5 der Bestimmungen explizit festgehalten. Gegenüber dem Grundstück der Einwenderin tritt der Baukörper im Teilbaubereich A1 mit einer Gebäudelänge von maximal 24 m in Erscheinung. Zudem befinden sich in der unmittelbaren Umgebung ebenfalls Gebäude mit derartigen Gebäudelängen (z.B. das Einkaufszentrum Unterdorfstrasse 7), sodass der neue Baukörper im Teilbaubereich A1 nicht als überdimensioniert bezeichnet werden kann.

Antrag 2.4

Die Ausnützung des Gebäudes im Rahmen des Bauabschnittes A1 sei auf max. 2'179 m² zu reduzieren.

Begründung des Antrags

Die Übertragung der Ausnützung von der Kernzone K2 in die Wohnzone sei nicht zulässig, da eine Übertragung zwischen unterschiedlichen Zonen grundsätzlich nicht zulässig sei. Zudem sei eine Überbauung mit 1'582 m² Geschossfläche in unmittelbarer Nähe des Schutzobjekts ohnehin nicht möglich, da das Schutzobjekt nicht mehr ausreichend geschützt wäre. Die massive Überausnützung entspreche in keiner Weise der Wohnzone W4.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Ausnützungsverschiebung innerhalb eines Gestaltungsplanperimeters ist zulässig, da der GP eine Sondernutzungs-

regelung schafft, welche eine eigene Ausnützung definieren kann, sofern damit die zu Grunde liegende Bau- und Zonenordnung nicht sinnentleert wird. Eine Sinnentleerung liegt offensichtlich nicht vor: Für Arealüberbauungen sieht die Bauordnung der Stadt Dübendorf einen zonenübergreifenden Transfer sogar ausdrücklich vor (Art. 29 Bauordnung).

Es stellt sich grundsätzlich nur die Frage, ob eine städtebaulich unerwünschte Baudichte resultiert oder nicht. Diese Frage wird einzig anhand des Kriteriums der sehr guten Gesamtwirkung (gemäss Ziff. 4.1 der Bestimmungen) entschieden. Die städtebauliche Qualität des Gestaltungsplans ist gemäss Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung gegeben. Der Massstabssprung zum Schutzobjekt im Baubereich B wird entschärft, indem der Abstand zwischen dem Teilbaubereich A2 und dem Baubereich B um 2.5 m vergrössert wird.

Antrag 2.5

Der Gestaltungsplan sei genügend konkret und nur auf den beabsichtigten Bauabschnitt A1 unter Berücksichtigung der rechtlich vorgegebenen Grenz- und Gebäudeabstände zu erstellen und neu öffentlich aufzulegen.

Begründung des Antrags

Im Gestaltungsplan wird gegenüber dem Grundstück Kat. Nr. 13937 (neu Kat. Nr. 17604) ein Grenzabstand von 6 m ausgewiesen. Dieser Grenzabstand müsse auch gegenüber dem Grundstück Kat. Nr. 13933 eingehalten werden. Für Gebäudeteile, welche die laut Regelbauweise zulässige Gebäudehöhe überschreiten, sei gemäss § 260 Abs. 2 PBG der Grenzabstand um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Diese Feststellung zum Mehrabstand für Gebäudeteile, welche die laut Regelbauweise zulässige Gebäudehöhe überschreiten, ist grundsätzlich korrekt und ist ab dem 5. Vollgeschoss grundsätzlich sowohl zu Kat. Nr. 17603 im Süden wie zu Kat. Nr. 13933 im Norden zu beachten. Mit dem Nachbarn Kat. Nr. 17604 wurde ein Näherbaurecht vereinbart. Das Näherbaurecht sieht einen reduzierten Grenzabstand von 5 m vor. Auf einen Mehrabstand für Gebäudeteile, welche die laut Regelbauweise zulässige Gebäudehöhe überschreiten, wird verzichtet.

Im Baubereich A soll die geschlossene Bauweise ermöglicht werden (Ziff. 2.2 Abs. 5 der Bestimmungen). Eine geschlossene Bauweise bedingt das gegenseitige Zusammenbauen an der Grenze. Ein vorgeschriebener Grenzabstand zwischen Bauten in den Teilbaubereichen A1 und A2 würde eine geschlossene Bauweise verunmöglichen. Dem nachvollziehbaren Anliegen der Einwenderin nach einem grösseren Abstand des Neubaus zu ihrer Liegenschaft wird insofern Rechnung getragen, indem die Grenze zwischen den Teilbaubereichen A1 und A2 um rund

3 m nach Süden verschoben wird (3.87 m auf Höhe der Baulinie entlang der Unterdorfstrasse, 2.60 m bei der westlichen Mantellinie des Baubereichs). Zudem soll die an den Teilbaubereich A2 angrenzende Fassade des Neubaus im Teilbaubereich A1 als Brandmauer ausgeführt werden (d.h. ohne Öffnungen), um den Zusammenbau mit einem später zu erstellenden Neubau im Teilbaubereich A2 zu ermöglichen.

Antrag 2.6

Die Bestimmungen über die Vorzone seien für Kat. Nr. 13933 für nicht anwendbar zu erklären.

Begründung des Antrags

Für die Bepflanzung der Vorzone seien standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher vorgesehen. Damit seien die schutzwürdigen Interessen der Einwenderin auf freie Ausübung ihrer Eigentumsrechte unzulässig eingeschränkt.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Ein Gestaltungsplan kann gemäss § 83 PBG detaillierte Bestimmungen über die Umgebungsgestaltung enthalten. Das öffentliche Interesse an einer attraktiven und qualitativ hochstehenden Gestaltung der Vorzone wird vorliegend höher gewichtet als die Interessen der Einwenderin.

Antrag 2.7

Es sei im Sinne obiger Begründung in den Bestimmungen festzulegen, dass sämtliche Kosten und auch die Kosten für allfällige bauliche Massnahmen sowie Kosten aufgrund der Einschränkungen des Eigentums der Einwenderin und die Kosten durch das Gestaltungsplanverfahren vollumfänglich durch Anton Bonomo's Erben Immobilien AG getragen und bezahlt werden.

Begründung des Antrags

Der Gestaltungsplan bringe der Einwenderin nichts als beträchtliche Nachteile und mindere den Wert ihrer Liegenschaft. Im Gestaltungsplan und in den Bestimmungen werde zu den Kostenfolgen nichts ausgeführt.

Entscheid

Der Antrag wird in angepasster Form berücksichtigt.

Begründung

Die Planungskosten werden grundsätzlich von Anton Bonomo's Erben Immobilien AG als Initiantin des Gestaltungsplans getragen. Der Bestand der Liegenschaft der Einwenderin ist gewährleistet. Eine Nutzungseinschränkung und damit verbunden eine materielle Enteignung liegen nicht vor. Im Gegenteil entstehen durch die Festlegungen des Gestaltungsplans für die Einwenderin bei einer Neuüberbauung ihres Grundstückes massgebliche Mehrwerte.

5.3 Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich hat im Vorprüfungsbericht vom 1. Oktober 2013 folgende Anträge formuliert:

Antrag 1 Ausbaubreite des Kapellenwegs

Ziff. 5.4 Abs. 3 der Bestimmungen

Die Bankette des Kapellenwegs von 0.3 m sind nicht nur einseitig, sondern beidseitig vorzusehen. Die Ausbaubreite von 2 m und beidseitig 0.3 m Bankett ist in den Zugangsnormalien, Anhang, technische Anforderungen, festgelegt.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der Kapellenweg weist im südlichen Abschnitt (zwischen Kat. Nr. 4288 und Kat. Nr. 17604) eine Breite von rund 1.5 m auf. Im nördlichen Abschnitt, im Bereich des Schutzobjekts, beträgt die Breite sogar nur rund 1 m. Es macht daher keinen Sinn, den Fussweg im mittleren Abschnitt auf 2 m Breite auszubauen, da ein durchgehender Ausbau auf diese Breite nicht realisierbar sein wird. Zudem würden unschöne „Sprünge“ in der Wegführung entstehen.

Es wird deshalb eine reduzierte Ausbaubreite von 1.70 m plus beidseitig 0.3 m Bankett vorgesehen. Im nördlichen Abschnitt kann zusätzlich ein Zugangsrecht über Kat. Nr. 16307 genutzt werden. Ziff. 5.4 Abs. 3 der Bestimmungen wird entsprechend angepasst.

Antrag 2 Grösse des Baubereichs für den eingeschossigen Gebäudeteil C

Der Baubereich für den eingeschossigen Gebäudeteil C ist anzupassen oder wegzulassen.
Der Baubereich für den östlichen, eingeschossigen Gebäudeteil ist zu weit gefasst. Der verbleibende Korridor für den Kapellenweg zwischen der nordöstlichen Ecke des niedrigen Gebäudeteils Baubereich C und der südwestlichen Ecke des Baubereichs B ist zu eng.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es handelt sich bei dem angesprochenen Baubereich um einen Baubereich für unterirdische, überdeckte Gebäude. Die notwendige Breite des Kapellenwegs ist gewährleistet.

Antrag 3 Höhenlagen unterirdischer Gebäudeteil westlich des Kapellenwegs

Die Höhenlagen (unterirdischer Gebäudeteil und Niveau Kapellenweg) sind im Gebiet westlich des Kapellenwegs genauer aufzuzeigen und zu definieren (verbindlicher Querschnitt, Längensprofil).

Die künftige Höhenlage des Kapellenwegs geht aus den Unterlagen zu wenig hervor. Die Mantellinie des Baubereichs für

unterirdische Gebäudeteile folgt westlich des Baubereich A1 ohne Abstand direkt dem Kapellenweg. Falls der unterirdische Gebäudeteil höher als der Kapellenweg gebaut werden könnte, wäre für einen Niveaueausgleich mittels Böschung ein Abstandsbereich nötig.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Höhenlage der Umgebungsfläche orientiert sich an der Höhenlage des Schutzobjekts. Daher wird auch die Höhenlage des Kapellenwegs nicht verändert. Der mögliche Verbindungsbau gemäss Ziff. 2.3 der Bestimmungen hat sich an diesen Vorgaben zu orientieren.

Die Höhenlagen werden in Kap. 4.1 des erläuternden Berichts in den Ausführungen zu Ziff. 2.3 anhand eines Schnitts verdeutlicht.

Antrag 4
Abstand Baubereich für
unterirdische Gebäude vom
Grundstück Kat. Nr. 15221

Der Baubereich für unterirdische Gebäudeteile soll einen genügenden Abstand von der Grundstücksgrenze Kat. Nr. 15221 einhalten. Zudem gilt auch für diesen Bereich, dass die Höhenlagen mit einer genaueren Festlegung (Schnitt) aufgezeigt und fixiert werden sollten.

Das Areal des heutigen Werkhofs (Kat. Nr. 14587) der Wasserversorgung wurde nicht in den Gestaltungsplan einbezogen. Die Planung dieses Areals bleibt deshalb offen. Ungewiss ist folglich, ob die Zufahrt von Norden (Kat. Nr. 15221) künftig noch verbreitert werden muss.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Gemäss Auskunft der Stadt Dübendorf wird das Grundstück Kat. Nr. 15221 für die Erschliessung nicht benötigt. Allenfalls kann das Grundstück als Fussweg oder als Werkleitungskorridor genutzt werden. Eine Verbreiterung ist nicht erforderlich. Trotzdem wird der Baubereich für unterirdische Gebäude im Abschnitt entlang von Kat. Nr. 15221 um einen Meter von der Grenze zurückgenommen.

Gemäss Ziff. 2.4 der Bestimmungen sind innerhalb der Mantellinien für unterirdische Gebäude einzig unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische Gebäude, die den gewachsenen Boden nicht mehr als um 0.5 m überragen, zulässig. Die Bestimmung wird dahingehend ergänzt, dass allfällige Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden überragen, nicht über das gestaltete Terrain hinausreichen dürfen. Eine gute Umgebungsgestaltung ist damit gewährleistet.

Antrag 5
Lärmschutz Schutzobjekt
(Wallisellenstrasse 33-41)

Auf Ziff. 6.3 der Bestimmungen und auf die Ausführungen im Bericht zur Lärmsanierung ist zu verzichten.

Für die Liegenschaften an der Wallisellenstrasse 33-41 (Baufeld B) besteht für den Anlagehalter der Strasse (Gemeinde) eine Lärmsanierungspflicht. Die Lärmsanierung wird in der Lärmschutzverordnung (Art. 13-27) geregelt und ist nicht im Rahmen des Gestaltungsplans festzulegen.

Sollte die Liegenschaft des Baufelds B wesentlich geändert werden (Nutzungsänderung, Grundrissänderung, Ersatzneubau etc.) entfällt für den Anlagehalter die Sanierungspflicht und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) ist im Baugesuchungsverfahren durch die Bauherrschaft nachzuweisen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die angesprochenen Liegenschaften sollen umgebaut und saniert werden. Es ist noch offen, ob der Umbau einer wesentlichen Änderung im Sinne der LSV entspricht. Dem Antrag wird entsprochen.

Antrag 6
Sicherstellung der ortsbau-
lichen und architektonischen
Qualität

Es wird empfohlen, Art. 4 mit einer Bestimmung zur Sicherstellung der ortsbaulichen und architektonischen Qualität zu ergänzen.

Art. 4 der Bestimmungen regelt die Gestaltung der Bauten, Anlagen und des Umschwungs innerhalb des Perimeters und fordert eine sehr gute Gesamtwirkung. Nicht ersichtlich ist, wie die Sicherstellung der ortsbaulichen und architektonischen Qualität erfolgen soll. Dies kann erreicht werden, indem ein Architekturwettbewerb veranstaltet oder im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Fachgutachten erstellt wird.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Sicherstellung der ortsbaulichen und architektonischen Qualität ist Sache der Baubewilligungsbehörde, hier der Stadt Dübendorf.

Antrag 7
Abstand zwischen
Baubereich A und Schutz-
objekt im Baubereich B

Im Baubereich A ist das Erstellen eines fünfgeschossigen Gebäudes möglich, welches in die Kernzone hineinragt und nahe an das Schutzobjekt im Baubereich B zu liegen kommt. Diese Nähe könnte allenfalls zu markanten Massstabssprüngen bzw. Konflikten bezüglich der ortsbaulichen Körnigkeit führen. Ziff. 2.2 Abs. 6 der Bestimmungen ist im Hinblick auf das Verschieben von anrechenbarer Geschossfläche aus dem Teilbereich A1 in den Teilbereich A2 zu überprüfen.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der Abstand zwischen dem Teilbaubereich A2 und dem Baubereich B wird um 2.5 m vergrössert. Damit wird der Massstabssprung entschärft. Der angesprochene Transfer vom Teilbaubereich A1 in den Teilbaubereich A2 stellt zudem eine Option dar. Ob diese Option in Anspruch genommen wird, soll im Rahmen der Bauprojektierung entschieden werden. Dannzumal werden auch die städtebaulichen Auswirkungen des Transfers im Detail zu überprüfen sein.

Antrag 8
Erhalt der natürlichen
Grundwasserdurchfluss-
kapazität

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u und im Bereich der Grundwasserströme von Dübendorf und Fällanden. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich variiert der mittlere Grundwasserspiegel von Kote 431.1 m ü. M. (im Norden) bis 431.35 m ü. M. (im Süden), der Höchstwasserspiegel variiert von 431.65 m ü. M. bis 432.25 m ü. M.

Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die kantonale Bewilligungspraxis ist im AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“ beschrieben. Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, d.h. unter dem Höchstgrundwasserspiegel, ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich.

Bei der Planung der unterirdischen Bauteile ist zu beachten, dass die zur Erhaltung der natürlichen Grundwasserdurchflusskapazität bei Höchsthochwasser erforderlichen kiesigen Ersatzmassnahmen innerhalb der betroffenen Baugrundstücke angeordnet werden müssen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Ausführungen sind korrekt und der erläuternde Bericht wird entsprechend 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 haushälterischen 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 6.2 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
19. Juli bis 19. September 2013	Öffentliche Auflage Vorprüfung durch ARE und Anhörung Nachbargemeinden/Region
Oktober 2013 – April 2014	Auswertung Einwendungen und Vorprüfung ARE (Bericht zu den Einwendungen) durch Grundeigentümerin und Stadt
Mitte Mai 2014	Unterzeichnen und Einreichen der überarbeiteten Unterlagen an den Stadtrat zuhanden des Gemeinderates
Anfangs Juni 2014	Beratung durch den Stadtrat, Weisung an den Gemeinderat
Juli 2014	Beratung im Gemeinderat, Zustimmung
September 2014	Genehmigung durch Baudirektion
Oktober 2014	Publikation des Genehmigungsentscheids, Rekursfrist
Ende November 2014	Rechtskraftbescheinigung Baurekursgericht