



15-306 B1.5.2
Amtlicher Quartierplan Nr. 43 Tulpenstrasse
Ausleitung des Quartierplanverfahrens

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 10-340 des Stadtrats vom 30. September 2010 wurde das Verfahren für den amtlichen Quartierplan Nr. 43 "Tulpenstrasse" eingeleitet. Der Quartierplan umfasst das Gebiet begrenzt durch Meiershof-, Birchlen-, Wallisellen-, Unterdorf- und Adlerstrasse sowie Kapellen- und Neugutstrasse. Die kantonale Baudirektion genehmigte die Einleitung mit Verfügung ARE/22/2011 vom 16. Februar 2011.

Aufgrund des Umstands, dass die Firma Anton Bonomo's Erben Immobilien AG durch Kauf und Arrondierung fast sämtliche Grundstücke zwischen Kapellenweg und Unterdorfstrasse in ihren Besitz gebracht hat, ergab sich als neue Option die Aufstellung eines privaten Gestaltungsplans, der auch das städtische Grundstück Kat.-Nr. 16648 einschliesst.

Nach Rücksprache mit dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich wurde das Quartierplanverfahren sinnvollerweise formell sistiert und das Gestaltungsplanverfahren abgewartet, um keine zusätzlichen Kosten für das Quartierplanverfahren zu generieren. Der Stadtrat hat mit Beschluss 13-238 vom 5. September 2014 der Sistierung zugestimmt. Die Grundeigentümer des Quartierplangebiets wurden über die Sistierung schriftlich informiert.

Der Gestaltungsplan „Tulpenstrasse“ wurde derweil am 9. Juni 2015 von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0540/15 genehmigt und ist per 14. August 2015 in Rechtskraft erwachsen.

Erwägungen

Das Quartierplanverfahren „Tulpenstrasse“ wurde im Jahr 2010 von Amtes wegen insbesondere deshalb eingeleitet, weil im Geviert Wallisellenstrasse/Unterdorfstrasse/Kapellenweg teilweise ungünstig geformte und kleine Parzellen bestehen, die für eine Überbauung nach Bau- und Zonenordnung nicht geeignet und umlegungsbedürftig sind. Auch entspricht die private Tulpenstrasse nicht den gesetzlichen Anforderungen (z.B. fehlt eine Wendemöglichkeit am Ende der Stichstrasse). Weiter verfügt das unüberbaute Grundstück Kat. Nr. 16648 der Stadt Dübendorf über keine gesetzeskonforme Zufahrt und ist somit nicht erschlossen. Mit der Durchführung des Quartierplanverfahrens wurde folglich die Baureifmachung ungünstig geformter und kleiner Parzellen sowie des Grundstücks Kat.-Nr. 16648 bezweckt.

Die erwähnten kleinen und ungünstig geformten Grundstücke zwischen Kapellenweg und Unterdorfstrasse wurden kurz nach Einleitung des Quartierplanverfahrens von obenerwähntem Grundeigentümer aufgekauft. Dadurch war es nun einfacher möglich, eine Planung über diese Grundstücke zu starten mit dem Ziel, dass sich eine bessere, massgeschneiderte Möglichkeit für die Baureifmachung und spätere Überbauung ergibt, welche nicht mehr zwingend in einem Quartierplan geregelt werden muss.

Der erwähnte Grundeigentümer hat daraufhin auf seine Kosten für die Grundstücke in seinem Eigentum den privaten Gestaltungsplan „Tulpenstrasse“ erarbeitet, mit welchem die sich im Quartierplan stellenden Erschliessungsfragen in diesem Geviert gelöst werden. Im Gegensatz zum Quartierplan werden mit einem Gestaltungsplan nicht nur die Erschliessung oder Landumlegungen geregelt, sondern es werden die Anzahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestim-



mung der Bauten im Sinne einer Spezialbauordnung festgelegt. In diesen privaten Gestaltungsplan wird auch das heute nicht erschlossene Grundstück Kat-Nr. 16648 der Stadt Dübendorf einbezogen und damit auch die Erschliessung dieses Grundstücks gesichert.

Konkret werden im Gestaltungsplan „Tulpenstrasse“ unter anderem:

- ein gemeinsamer Baubereich für einen Neubau entlang der Unterdorfstrasse über die Grundstücksgrenzen hinweg definiert. Hinsichtlich der maximal erlaubten Geschossflächen orientiert sich der Gestaltungsplan an der bestehenden Zonierung. Die Problematik der Unbebaubarkeit der kleinen, ungünstig geformten Grundstücke kann somit gelöst werden.

- die Erschliessung der im Gestaltungsplan einbezogenen Grundstücke aufgezeigt. Die ordentliche Zu- und Wegfahrt zu den Baubereichen inkl. Parkierung erfolgt im Gestaltungsplan über eine neue, gemeinsame unterirdische Einstellhalle. Eine oberirdische Notzufahrt ist vorhanden. Sämtliche Grundstücke, inkl. der Parzelle Kat.-Nr. 16648, sind somit hinreichend erschlossen. Die Tulpenstrasse wird für die Erschliessung des Neubaus nicht mehr benötigt. Zugleich können im Gestaltungsplan auch die im kommunalen Verkehrsrichtplan vorgesehenen, durch das Quartierplangebiet führenden öffentlichen Fusswegverbindungen grundeigentümergebunden gesichert werden.

Mit dem Gestaltungsplan Tulpenstrasse wird somit die Baureife der Grundstücke erreicht. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung des Gestaltungsplans wurde auch die Sicht der Quartierplanung eingebracht und dabei kleinere Anpassungen am Kapellenweg verlangt, die Vorlage insgesamt aber als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt, was schliesslich auch zur Genehmigung des Gestaltungsplans führte.

Mit dem Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplans und der damit verbundenen Sicherung der Baureife der Grundstücke fallen die Voraussetzungen, welche die Einleitung des Quartierplanverfahrens begründeten, somit dahin. Ohne dass dies gesetzlich vorgesehen wäre, ergibt sich aus dem Zweck des Quartierplanverfahrens, dass unter diesen Umständen das Quartierplanverfahren zu beenden ist. Dies wird als Ausleitung des Quartierplans bezeichnet (gem. Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 2011, S.185).

Die Ausleitung des Quartierplans erfolgt nach denselben Verfahrensschritten wie die Einleitung. Der Ausleitungsbeschluss ist durch den Stadtrat zu fällen und bedarf der Genehmigung durch die Baudirektion. Der Genehmigungsentscheid wird mit Rechtsmittelbelehrung veröffentlicht und aufgelegt; gleichzeitig wird dies den Grundeigentümer des Quartierplangebiets schriftlich mitgeteilt. Nach Eintritt der Rechtskraft der Verfahrensausleitung ist der Quartierplanbann aufzuheben (§150 Abs. 4 PBG).

Da das Quartierplanaufstellungsverfahren nicht bis zu einem genehmigten Quartierplan vollzogen werden konnte, können die bisher entstandenen Kosten (ca. Fr. 30'000.-) nicht den Grundeigentümern überbunden werden. Sie sind deshalb von der Stadt zu tragen.

Beschluss

1. Der amtliche Quartierplan Nr. 43 Tulpenstrasse wird ausgeleitet.
2. Die Baudirektion des Kantons Zürich wird um die Genehmigung der Ausleitung des amtlichen Quartierplan Nr. 43 Tulpenstrasse ersucht.



3. Der Genehmigungsentscheid ist zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und den beteiligten Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 PBG).
4. Nach Eintritt der Rechtskraft der Ausleitung wird das Grundbuchamt Dübendorf ersucht, den Quartierplanbann auf den Grundstücken des Beizuggebiets gemäss § 150 Abs. 4 PBG aufzuheben.
5. Nach Eintritt der Rechtskraft der Ausleitung sind die bisher entstandenen Kosten des Quartierplanverfahrens der Laufenden Rechnung der Stadt Dübendorf, Kto. 1052.3180.99, zu belasten.
6. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird die Stadtplanung beauftragt.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Baudirektion Kanton Zürich, 8090 Zürich, unter Beilage des Perimeterplanes 1:500 „Verfahrensausleitung“ und des Grundeigentümerverzeichnisses (3-fach)
- Grundbuchamt Dübendorf, Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretariat – zuhanden des Gemeinderates (öffentlicher Beschluss via Extranet)
- Gossweiler Ingenieure AG, Adrian Schori, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1
- Abteilung Tiefbau
- Abteilung Hochbau
- Leiter Finanz- und Controllingdienste
- Stadtplanung
- Akten

Stadtrat Dübendorf


Lothar Zörjen
Stadtpräsident


Martin Kunz
Stadtschreiber