



Kanton Zürich  
Stadt Dübendorf



Waldmannsburg

# Privater Gestaltungsplan „Waldmannsburg“ mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

## Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

23. September 2008 (Entwurf)

Die Grundeigentümerin:  
Stadt Dübendorf

.....

Die Baurechtnehmer:  
Peter Aegerter / Rudolf Frei

.....



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · WALTER GOTTSCHALL · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI  
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH-8032 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch



# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Ausgangslage .....</b>	<b>3</b>
1.1 Perimeter, Arealgeschichte, Bestand .....	3
1.2 Handlungsbedarf .....	4
1.3 Ablauf / Termine Gestaltungsplanverfahren.....	7
<b>2. Gestaltungsplanvorschriften.....</b>	<b>8</b>
2.1 Allgemeine Zielsetzung .....	8
2.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen .....	8
2.2.1 Nutzweise .....	8
2.2.2 Gebäudemantel, Ausnützung, Gestaltung .....	9
2.2.3 Etappierung, Gesamtwirkung.....	9
2.2.4 Aussichtslage, Freifläche, ökologischer Ausgleich.....	9
2.3 Erschliessungsbestimmungen .....	10
2.3.1 Verkehrserschliessung und Parkierung .....	10
2.3.2 Technische Erschliessung.....	10
2.4 Umwelt.....	11
2.4.1 Lärmschutz .....	11
2.4.2 Energie .....	11
2.4.3 Entwässerung / ökologischer Ausgleich.....	11
2.4.4 Abfallbewirtschaftung .....	11
2.4.5 Altlasten.....	11
<b>Anhang .....</b>	<b>12</b>
Beilage 1: Gebäudebestand .....	12
Beilage 2: Vergleichsprojekt.....	13

Auftraggeber: **Restaurant Waldmannsburg**, Peter Aegerter und Rudolf Frei, Dübels-  
stein, 8600 Dübendorf

Gestaltungsplan: **Planpartner AG**, Hofstrasse 1, Postfach, 8032 Zürich  
Bearbeitung:  
– Urs Meier, dipl. Arch. ETH/SIA Planer FSU/REG A  
– Stefan Manser, cand. Raumplaner FH

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Perimeter, Arealgeschichte, Bestand

Perimeter, Eigentums- und Nutzerverhältnisse

Der Gestaltungsplanperimeter „Waldmannsburg“ liegt in Dübendorf Dübelsein und umfasst die gesamte Parzelle Kat.-Nr. 15248 im Halte von 23'811 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Dübendorf und wird primär durch das Restaurant Waldmannsburg und sekundär landwirtschaftlich genutzt. Die Gebäude sind im Eigentum von Peter Aegerter und Rudolf Frei. Hierfür bestehen ein Baurechtsvertrag mit einem Bau- und Benützungsvertrag bzw. ein Pachtvertrag.

Arealgeschichte

Der historisch wertvolle Weiler Dübelsein besteht aus drei funktional unabhängigen Teilen, dem Restaurant Waldmannsburg, einer Wohnhausgruppe und der Ruine Burg Dübelsein.



**Abb. 1 -3:** Das Restaurant Waldmannsburg liegt in einer Lichtung, welche zwischen 1957 (Abb. links) und 1981 (Abb. Mitte) einen erheblichen und landschaftlich wenig vorteilhaften Wald- und Baumzuwachs erfahren hat. Der 2007 angelegte Schlossgarten und die Obstbäume im Landwirtschaftsbereich (Abb. links) stehen sind als Elemente des Gartens in der Lichtung bereichernd.

Das „Schloss-Gebäude“ wurde 1932 als romantischer Restaurantneubau erstellt und im Verlaufe der Jahre für die Gastronomie mehrere Male um- und angebaut. Das ursprünglich als Tanzfläche nutzbare Flachdach wurde 1942 mit einem Walmdach aufgestockt. 1955 wurden drei Räume angebaut. Mit der Erweiterung 2007 hat das in der Region beliebte „Restaurant mit prächtiger Aussicht und gepflegter Gastlichkeit“ eine substanzielle Aufwertung erfahren durch die Saalerweiterung „Palais Waldmannsburg“ inklusive Terrasse. Gleichzeitig wurde auch die Gartenanlage neu gestaltet.

**Bestand**

Die bestehenden Restaurantbauten (vgl. Pläne in der Beilage A im Anhang) weisen 853 m<sup>2</sup> massgebliche Bruttogeschossflächen auf, davon 709 m<sup>2</sup> für das Restaurant und 144 m<sup>2</sup> für die Dachwohnung. Das bestehende Restaurant weist 383 Sitzplätze auf, davon 120 im Gartenrestaurant. Zeitgleich sind maximal 250 Sitzplätze belegt.

Die acht besonderen Gebäude und Kleinbauten weisen 92 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche auf und dienen Lagerzwecken, dem Gartenrestaurant und der Kleintierhaltung.

Die beiden Parkplatzbereiche weisen heute ca. 61 Abstellplätze auf.



**Abb. 4 – 6:** Aussicht (Foto links), Restaurant mit Saal und Schlossgarten (Foto Mitte), Kleinbau Assek. Nr. 1348 mit Sonderdachform (Foto rechts)



**Abb. 7 – 9:** Aussichtsterrasse (Foto links), Vorplatz mit Scheinzypressen (Foto Mitte), Ansicht Hauptgebäude von der Schlossstrasse (Foto rechts)

## 1.2 Handlungsbedarf

Richt- und Nutzungsplanung (vgl. auch Abb. 10 – 12)

Das Areal liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung (1996/99) und dem Kernzonenplan „Dübelstein“ (1986; RRB vom 18.3.1987) teilweise in der Kernzone K3 und teilweise in der Landwirtschaftszone. Die Abgrenzungen der 10 Dübendorfer Kernzonen sind 1985/86 ohne vertiefte Prüfung der baulichen und betrieblichen Bedürfnisse erfolgt. Die Erfahrungen der letzten 25 Jahre haben gezeigt, dass vielerorts ein Präzisierungsbedarf besteht.

Zudem liegen zwei kleinere Arealteile im Wald (gemäss Waldgrenzenplan, RRB 14.3.1997). Gemäss regionalem Richtplan (1996, RRB Nr. 2256/1998) liegt der Gestaltungsplanperimeter in einem Land-

schaftsförderungsgebiet mit einem ökologischen Vernetzungskorridor. Zudem ist die Burg Dübelstein als Aussichtspunkt festgelegt.

**Handlungsbedarf** Die kantonalen Baubehörden haben die Abnahme des 2007 erstellten Schlossgartens verweigert, weil dieser in der Landwirtschaftszone liegt und keine hinreichende Zonengrundlage aufweist. Die Eröffnung eines Einzelentscheids wurde sistiert, weil ein Gestaltungsplan in Aussicht genommen wurde.



**Abb. 10 – 12:** Zonenplan (Abb. links), Kernzonenplan (Abb. Mitte) und Regionaler Richtplan Glattal, Plan Siedlung und Landschaft (Abb. rechts)

**Kernzonenplan, inventarisiertes Gebäude**

Der zweigeschossige Teil des Hauptgebäudes ist im Kernzonenplan als Bezeichnetes Gebäude festgelegt. Der Kleinbau Assek Nr. 1349 (Kiosk) ist im kommunalen Inventar mit Nr. 404 enthalten mit dem Schutzziel „Evtl. Erhaltung des originellen Nebengebäudes“. Das Hauptgebäude und der Kleinbau Assek Nr. 1272 (Verkaufspavillon) sind nicht inventarisiert.

**Wichtigste Änderungen gegenüber der Bau- und Zonenordnung**

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden folgende Änderungen zur Bau- und Zonenordnung vorgenommen zwecks langfristiger Sicherung der bestehenden Restaurants mit Aussichtslage und Zulassung einer moderaten Weiterentwicklung:

- Präzisierung des Baubereichs für Hauptgebäude mit untergeordneter Erweiterungsmöglichkeit;
- Beschränkung für besondere Gebäude und Kleinbauten in den Bau- und Erholungsbereichen
- Schaffung einer zonenrechtlichen Grundlage für den Schlossgarten und eine moderate Erweiterung des Vorplatzbereichs
- Sicherung der Aussichtslage (Zugänglichkeit, Erhaltung der Sichtqualität)



Übergeordnete  
Richtplanung

Mit dem Gestaltungsplan wird den Festlegungen in den kantonalen und regionalen Richtplänen entsprochen.



### 1.3 Ablauf / Termine Gestaltungsplanverfahren

Terminplan (*wird laufend ergänzt*)

Was	Wann
Diskussion im Planungsausschuss	9. Sept. 2008
Verabschiedung Stadtrat für öffentliche Auflage, anschliessend Orientierung Nachbarschaft	2. Okt. 2008
Öffentliche Auflage (60 Tage) und Vorprüfung Kanton	10. Okt. 2008 – 9. Dez. 2008
Überarbeitung GP-Entwurf und Bericht zu den Einwendungen	ca. Dez. 2008 / Jan. 2009
Stadtrat	1. Quartal 2009
gemeinderätliche Kommission / Gemeinderat	anschliessend
Genehmigung durch die Baudirektion	anschliessend



## 2. Gestaltungsplanvorschriften

---

### 2.1 Allgemeine Zielsetzung

Zweck des Gestaltungsplans	<p>Mit dem Gestaltungsplan sollen die bestehenden Bauten und Anlagen planungsrechtlich gesichert und eine moderate Weiterentwicklung zugelassen werden.</p> <p>Für die Stadt Dübendorf und die Region Glattal haben das Restaurant und die Zugänglichkeit zur Aussichtsterrasse einen hohen Stellenwert. Der landwirtschaftlich genutzte Teilbereich des Grundstücks unterstützt die gute Einordnung in das Landschaftsbild.</p>
Vergleichsprojekt	<p>Weil kurzfristig keine Umbauten oder Erweiterungen in Aussicht stehen, liegt kein Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan vor. Das „Vergleichsprojekt Langfristszenario“ (vgl. Beilage B im Anhang) zeigt, wie das Restaurant und die Aussenanlagen im Rahmen der Bestimmungen des Gestaltungsplans moderat weiter entwickelt werden können. Andere Lösungen sind unter Vorbehalt einer guten Gesamtwirkung zulässig. Die bestehenden Bauten und Anlagen sind gestaltungsplankonform.</p>

### 2.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

#### 2.2.1 Nutzweise

Nutzweise (Art. 5 GP)	<p>Zulässig ist vorwiegend ein Restaurant mit Aussichtsterrasse. Es sind nur gewerbliche, kulturelle und Wohnnutzungen maximal mässig störender Art zulässig, welche zum Restaurant gehören. Obwohl es im bestehenden Gebäude eine Wohnung hat, wird diese Nutzung ohne Verpflichtung zur Erstellung zugelassen (Wohnanteil 0%). In den Baubereichen für Hauptgebäude und in den übrigen Bereichen sind differenzierte Festlegungen betreffend der zulässigen Nutzweise festgelegt.</p> <p>Im Landwirtschaftsbereich sind nur landwirtschaftliche und landschaftliche Nutzungen zulässig. Die bestehende Bewirtschaftung hauptsächlich mit Wiesen und Obstbäumen erfüllt die Anforderungen des Gestaltungsplans.</p>
-----------------------	--

## 2.2.2 Gebäudemantel, Ausnützung, Gestaltung

Gebäudemantel, Lage, Ausnützung, Dachgestaltung (Art. 6 - 8 GP)

Der Gestaltungsplan wird in 2 Baubereiche für Hauptgebäude (A1 für das Bezeichnete Gebäude gemäss Kernzonenplan, A2 für übrige Hauptgebäude) und 3 Bereiche (B, C und D) hauptsächlich für Frei-, Erholungs- und Erschliessungsflächen mit geringen baulichen Möglichkeiten für besondere Gebäude und Kleinbauten unterteilt. Die Hauptbaubereiche sind so dimensioniert, dass auf der Aussichtseite eine zusätzliche Terrassenschicht (offen oder geschlossen) zulässig ist und die Eingangsseite attraktiver gestaltet und betrieblich optimaler konzipiert werden kann (z.B. gedeckte Verbindung zwischen Küche und Saal).

Die zulässigen Geschosshöhen und Grundmasse sowie die Dachgestaltung orientieren sich an den bestehenden Gebäuden. Innerhalb des Gebäudemantels und der zulässigen Geschosse ist die Ausnützung frei. Gemäss Art. 6 Abs. 2 dürfen Gebäude im Baubereich A2 das wesentliche äussere Erscheinungsbild des Bezeichneten Gebäudes nicht beeinträchtigen.

Die Abgrenzung zwischen den Bereichen B und C wurde so gelegt, dass eine optimierte Anordnung von Zufahrten und Parkplätzen ohne Störung der erhaltenswerten Baumreihen möglich wäre.

## 2.2.3 Etappierung, Gesamtwirkung

Abbrüche, Ersatzbau, Neubau; Etappierung; Gestaltung (Art. 8 – 10 GP)

Eine etappierte Ausführung von Um-, An- und Ersatzneubauten ist zulässig. Es gilt eine gute Gesamtwirkung zu erreichen. Abbrüche sind gemäss Bauordnung vorbehaltlich einer Unterschutzstellung gestattet, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn ein Ersatzbau oder Neubau gesichert ist.

Einzelne Aspekte wie z.B. die Anbringung von Reklamen und Beschriftungen werden im ordentlichen Baubewilligungsverfahren behandelt.

## 2.2.4 Aussichtslage, Freifläche, ökologischer Ausgleich

Aussichtslage, Freifläche; ökologischer Ausgleich (Art. 12 und 13 GP)

Die Aussichtslagen sind baulich frei zu halten. Zudem gilt es im Aussichtsbereich die Bäume und Sträucher unter Schnitt zu halten.

Die Gartenwirtschaft und der Schlossgarten sind als Elemente der Aussichtslage besonders gut zu gestalten. Beide bestehenden Anla-



gen erfüllen die Gestaltungs- und Flächenanforderungen gemäss Gestaltungsplan.

Die im Plan bezeichneten Bäume sind zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Der mit Hangwasser gespiesene Teich darf zwecks ökologischer- und Erholungsfunktion erweitert werden.

Spielplätze und andere Freizeit- und Erholungsflächen sind in den Bereichen B, C und D zulässig. Die Mindestanforderungen für Spiel- und Erholungsflächen sind im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu behandeln.

Die Tierhaltung ist in den Bereichen C und D sowie im Landwirtschaftsgebiet zulässig.

## 2.3 Erschliessungsbestimmungen

### 2.3.1 Verkehrserschliessung und Parkierung

Erschliessung Motorfahrzeuge, Parkplätze (Art. 14 und 15)

Die Zufahrten und die Anlieferung sowie die Lage der Parkplätze sind an den im Plan 1:500 bezeichneten Stellen zulässig. Zusätzlich sind Zufahrten für die landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

Für die Bemessung der Parkplatzzahl gilt die jeweils gültige kommunale Verordnung. Das öffentliche Mitbenützungsrecht ist angemessen zu berücksichtigen. Die bestehenden ca. 61 Parkplätze entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.

An geeigneten Stellen sind genügend Abstellplätze für leichte Zweiräder vorzusehen.

Fussweg, Zugänge (Art. 16 GP)

Die Fusswegverbindung gemäss Eintrag im Plan 1:500 ist für die Öffentlichkeit frei zu halten.

Die Zugänge zu den Gebäuden sind behindertengerecht zu erstellen.

### 2.3.2 Technische Erschliessung

Technische Erschliessung

Da die technische Groberschliessung des Gestaltungsplangebiets vorhanden ist, wird auf die Festlegung im Plan 1:500 und in der Vorschriften verzichtet.



Brandschutz Die gesetzlichen Vorgaben für den Brandschutz sind einzuhalten.

## 2.4 Umwelt

### 2.4.1 Lärmschutz

IGW ES III (Art. 4 GP) Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren gilt es die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) der Empfindlichkeitsstufe III nachzuweisen.

### 2.4.2 Energie

Energienachweis (Art. 17 GP) Neubauten sind thermisch im Minergie-Standard (Stand 2008) zu erstellen oder müssen hinsichtlich des Heizenergiebedarfs mindestens 20% unter den Vorgaben der kantonalen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion (Ausgabe 2002) liegen. Der Energienachweis erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nach den Richtlinien der Energiegesetzgebung.

Gemäss übergeordneter Gesetzgebung sind im Perimeter des Gestaltungsplans u.a. Erdsonden zur Gewinnung von erneuerbarer Energie grundsätzlich zulässig.

### 2.4.3 Entwässerung / ökologischer Ausgleich

Art. 13 und 18 GP Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren. Mit der Überbauung und Umgebungsgestaltung ist der Meteorwasserversickerung in Anwendung von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes Rechnung zu tragen.

### 2.4.4 Abfallbewirtschaftung

Art. 19 GP Grundsätzlich gilt es für die Sammlung der im Gestaltungsplanperimeter anfallenden Abfälle im Rahmen der Baubewilligung geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren.

### 2.4.5 Altlasten

VFK und KbS Gemäss dem Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK) und dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) besteht auf dem Gebiet des Gestaltungsplanes kein Verdacht auf Altlasten im Boden.



## Anhang

---

### **Beilage 1: Gebäudebestand**

(vgl. Pläne auf den folgenden Seiten)



## Beilage 2: Vergleichsprojekt

(vgl. Plan auf der folgenden Seite)