



- 362 - B.1.3.4
Privater Gestaltungsplan Waldmannsburg, Kat. 15'248
Öffentliche Auflage, Anhörung und Kantonale Vorprüfung
Verabschiedung
-

Vorgeschichte

Das Restaurant „Waldmannsburg“ auf dem Dübelstein besteht in seiner heutigen Form seit 1932 mit dem Kauf des Wohn- und Wirtshaus mit Scheune und dem anschliessenden Neubau durch das Ehepaar Baumgartner. Von Beginn an gehörte zum Betrieb eine überaus grosse Gartenanlage, die das Restaurant mitsamt der herrlichen Aussicht zu einem der schönsten Aufenthaltsorte in Dübendorf und Umgebung machte. In den folgenden Jahrzehnten wechselte das Grundstück den Besitzer, Grösse und Erscheinungsbild des Restaurants und seiner Umgebung blieben mit Ausnahme der Gebäudeumbauten aber praktisch unverändert.

1989 gelangte das Grundstück in den Besitz der Katadyn Produkte AG, die beabsichtigte, die Liegenschaft zu verkaufen und deshalb an den Stadtrat gelangte. Ein Erwerb durch die Stadt Dübendorf hätte eine Urnenabstimmung mit ungewissem Ausgang zur Folge gehabt, weshalb man mit der Katadyn AG und den Pächtern, Peter Aegerter und Ruedi Frei, eine für alle Seiten befriedigende Lösung suchte. Schliesslich wurde am 7. Dezember 1992 ein Baurechtsvertrag über 30 Jahre abgeschlossen: Die Stadt Dübendorf erwarb das Land (238 Aren) im Gebiet der Waldmannsburg, bestehend aus Gebäudegrundfläche, Hofraum, Garten, Wiese, Baumgarten, Böschung und Wald, die Herren Aegerter und Frei das Gasthaus mit den Wohnungen samt Inventar. In einem Pachtvertrag wurden Rechte und Pflichten der neuen Hauseigentümer gegenüber der Stadt festgelegt.

Bei der Festlegung der Kernzonen auf dem Gebiet der Stadt Dübendorf im Jahre 1985 wurde das Restaurant Waldmannsburg der Kernzone (K3) zugeschlagen, die dazugehörige Gartenanlage jedoch der Landwirtschaftszone, dies ohne vertiefte Überlegungen über die betrieblichen bzw. baulichen Bedürfnisse anzustellen respektive die Existenzbedingungen des Betriebs zu prüfen. Das gastronomische Angebot, das auf saisonale Küche und regionale Produkte ausgerichtet ist, umfasst auch Nutzpflanzen und Küchenkräuter aus dem hauseigenen Garten.

Im Jahr 2007 wurde das Restaurant durch die Saalerweiterung „Palais Waldmannsburg“ inklusive Terrasse letztmals umgestaltet. Gleichzeitig wurde auch die Gartenanlage neu gestaltet, was nicht Gegenstand des ursprünglichen Baugesuchs war. Die kantonale Baudirektion hat die Zustimmung zu einer Baubewilligung des 2007 erstellten Schlossgartens verweigert und im Schreiben vom 17. Dezember 2007 mitgeteilt, dass der Neugestaltung der Gartenanlage aus raumplanerischen Gründen Hindernisse entgegen stehen und diese nicht bewilligt werden kann. Dies hat dazu geführt, dass die Bauherrschaft mit Vertretern der Stadt Dübendorf das Gespräch gesucht hat. Als eine Möglichkeit zur baurechtlichen Lösung hat sich ein privater Gestaltungsplan abgezeichnet, dessen Perimeter die gesamte Parzelle 15'248 umfasst.

Erwägungen

Der private Gestaltungsplan wurde von der Planpartner AG im Auftrag der Baurechtnehmer Peter Aegerter und Rudolf Frei am 5. August 2008 bei der Abteilung Planung der Stadt Dübendorf eingereicht. Der Planungsausschuss hat an seiner Sitzung vom 9. September 2008 in befürwortendem Sinne vom privaten Gestaltungsplan Kenntnis genommen.



Aufgrund des Beratungsergebnisses wurden die Unterlagen – nach Rücksprache mit den Baurechtsnehmern – bereinigt. Die bereinigte Fassung vom 23. September 2008 setzt sich wie folgt zusammen:

- Vorschriften
- Plan 1:500
- Planungsbericht nach Artikel 47 RPV

Die Prüfung der Unterlagen durch die Abteilung Planung hat ergeben, dass mit dem nun vorliegenden privaten Gestaltungsplan die bestehenden Bauten und Anlagen planungsrechtlich gesichert werden können. Mit der Präzisierung der Nutzungsbestimmungen, der Verkehrserschliessung und Parkierung sowie der Ver- und Entsorgung gegenüber der Bau- und Zonenordnung soll ausserdem der weitere Betrieb sichergestellt und eine langfristige moderate Weiterentwicklung zugelassen werden. Gleichzeitig wird mit dem Gestaltungsplan den Festlegungen in den kantonalen und regionalen Richtplänen entsprochen. Damit wird eine eindeutige Rechtsgrundlage für die Beurteilung künftiger Neugestaltungen und Erweiterungen geschaffen.

Die öffentliche Auflage und Anhörung über den Gestaltungsplan nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) geben die Möglichkeit, in einem vom Gesetz vorgesehenen formellen Vorgehen verbindliche Äusserungen einholen und auswerten zu können. Gleichzeitig wird der Gestaltungsplan an die kantonale Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht. Die nach der Verarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen bereinigte Vorlage wird dem Gemeinderat zur Festsetzung unterbreitet.

Der Stadtrat **beschliesst**:

1. Der private Gestaltungsplan Waldmannsburg vom 23. September 2008 wird zuhanden der öffentlichen Auflage und der Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie für die kantonale Vorprüfung verabschiedet.
2. Mit dem Vollzug von Ziffer 1 wird die Abteilung Planung beauftragt.
3. Mitteilungen durch Protokollauszug an
 - a. Planpartner AG, Hofstrasse 1, Postfach, 8032 Zürich
 - b. Herren Peter Aegerter und Ruedi Frei, Schlossstr. 86, 8600 Dübendorf
 - c. Mitglieder Stadtrat
 - d. Abteilung Hochbau
 - e. Abteilung Liegenschaften
 - f. Abteilung Planung
 - g. Akten

Stadtrat Dübendorf

Lothar Zjörjen
Stadtpäsident

Rolf Butz
Stadtschreiber