



## ANTRAG

des Stadtrates vom 9. Februar 2012

Weisung-Nr. 71



Geschäfts-Nr. GR 129/2012

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

### **Zustimmung zum öffentlichen Gestaltungsplan „Pfadiheim Schlupf“ sowie zur Änderung des Zonenplans Kat.-Nr. 1644 und der Bauordnung Art. 26a Ziffer 4 (neu)**

---

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 9. Februar 2012, gestützt Art. 29 Ziff. 4.1 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

b e s c h l i e s s t :

1. Im Zusammenhang mit dem Projekt Pfadiheim Schlupf wird folgenden Planungsmitteln, gestützt auf § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), zugestimmt:

1.1 Dem öffentlichen Gestaltungsplan Pfadiheim Schlupf auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1644, bestehend aus dem Plan Massstab 1:200 und den zugehörigen Vorschriften vom 18. August 2011.

1.2 Der Zonenplanänderung im Zusammenhang mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Pfadiheim Schlupf auf Kat.-Nr. 1644 vom 4. Juli 2011.

1.3 Der Änderung der Bauordnung, Art. 26a, Ziffer 4 (neu): „In der Erholungszone ED ist das Pfadiheim Schlupf, gemäss zugehörigem öffentlichen Gestaltungsplan, zulässig.“

Der Gestaltungsplan sowie die Änderung von Bauordnung und Zonenplan bedürfen gemäss § 89 PBG der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich und treten nach der entsprechenden öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

2. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug
-



## WEISUNG

### Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage .....	2
2	Öffentlicher Gestaltungsplan .....	2
3	Begründungen .....	3
4	Antrag .....	3
3	Aktenverzeichnis.....	6

---

#### 1 Ausgangslage

Am Waldrand am Riegelacherweg, nahe des Ortsteils Fallmen, liegt das Pfadiheim „Schlupf“, das im Jahr 1968 dank der Initiative der Pfadfinderabteilungen mit der Aufstellung einer ausgemusterten Funckerbaracke auf einem privaten Grundstück am Waldrand unterhalb der Unteren Geerenstrasse entstand. Als Trägerschaft wurde der Verein Pfadiheim Schlupf Dübendorf gegründet. Er wird noch heute durch die beiden Pfadfinderabteilungen Gryfensee und St. Jakob getragen und ist noch immer für das Pfadiheim Schlupf verantwortlich. Aus den Mitgliederbeiträgen werden die laufenden Kosten wie Pachtzins, Versicherung, kleinere Reparaturen und Unterhaltsarbeiten bezahlt.

Das Pfadiheim diente seit seiner Errichtung als Treffpunkt für samstägliche Übungen und Pfadianlässe. Übernachten kann man im heutigen Schlupf nicht. Dieser Umstand – und der den heutigen Anforderungen längst nicht mehr entsprechende Zustand – führten schliesslich zum Entscheid, über einen Ersatzbau für den "Schlupf" nachzudenken und die Mittel für dessen Verwirklichung zusammenzutragen. Die Dübendorfer Pfadiabteilungen St. Jakob und Dübelsstein planen gemeinsam den Neubau des Pfadiheims Schlupf und haben für das Projekt „Neubau Schlupf“ eine 7-köpfige Baukommission gewählt, welche die Bauherrschaft im Rahmen des Projekts vertritt. Am bisherigen Standort des Pfadiheims soll eine neue Unterkunft mit behindertengerechten Schlaf- und Gruppenräumen, einer Küche und den entsprechenden sanitären Einrichtungen erstellt werden.

#### 2 Öffentlicher Gestaltungsplan

In ersten Gesprächen mit den Baubehörden der Stadt Dübendorf wurde dem Verein, der eine wertvolle Aufgabe in der Jugendförderung wahrnimmt, die grundsätzliche Unterstützung für dieses Projekt zugesichert. Da das Areal ausserhalb der Bauzone im Landwirtschaftsgebiet liegt, wurden die nötigen Abklärungen zuerst mit den zuständigen kantonalen Ämtern getroffen. Es zeichnete sich bald als einziger Weg die Erarbeitung eines Gestaltungsplans für den beabsichtigten Neubau ab. In Anbetracht des mit dem Projekt verfolgten Ziels im öffentlichen Interesse wurde ein öffentlicher Gestaltungsplan nach § 84 PBG ins Auge gefasst, der vom Gemeinderat festgesetzt werden muss.

Das Grundstück Kat.-Nr. 1644 ist im Besitze der Erben Dr. Walter Bosshard; das Gebäude soll im Baurecht realisiert werden.



Das Richtprojekt, das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegt, wurde durch ein Konkurrenzverfahren ausgewählt, zu dem drei Teams eingeladen wurden. Das Wettbewerbsprogramm wurde von den zuständigen Ämtern des Kantons und der Stadt Dübendorf geprüft und gutgeheissen. In der 9-köpfigen Jury, die den Entscheid zugunsten des Siegerprojekts fällte, war der Kanton durch den zuständigen Kreisplaner und die Stadt Dübendorf durch den Leiter Abteilung Hochbau vertreten.

Basierend auf dem Siegerprojekt erarbeiteten Zabaha Architekten im Auftrag der Baukommission die Unterlagen für einen Gestaltungsplan und reichten diese am 4. Februar 2011 bei der Abteilung Planung der Stadt Dübendorf ein. Nebst der Festlegung der Mantellinien und des Bauvolumens werden mit dem Gestaltungsplan die Nutzungsart, die Erschliessung und andere wesentliche Vorgaben geregelt, die dann die Basis für das zu bewilligende Bauprojekt bilden.

Der Stadtrat verabschiedete den öffentlichen Gestaltungsplan mit Beschluss Nr. 11-36 vom 10. Februar 2011 zur öffentlichen Auflage und Anhörung sowie zur kantonalen Vorprüfung. Die Auflage- und Anhörungsfrist dauerte vom 18. Februar bis 18. April 2011. Im Rahmen der Anhörung und öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Mit Schreiben vom 31. Mai 2011 nahm die kantonale Baudirektion im Rahmen der Vorprüfung Stellung. Die Ergebnisse dieser Vorprüfung wurden ausgewertet und berücksichtigt. Insbesondere empfahl die kantonale Baudirektion ausdrücklich, gleichzeitig mit der Festsetzung des Gestaltungsplans eine Umzonung des Grundstücks von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone vorzunehmen.

Zabaha Architekten reichten eine überarbeitete Version des Gestaltungsplans zusammen mit der Zonenplanänderung Grundstück Kat.-Nr. 1644 von der Landwirtschaftszone LW in die neue kommunale Erholungszone ED bei der Stadtverwaltung Dübendorf ein. Der Planungsausschuss hat am 6. September 2011 darüber beraten und den Antrag auf Zustimmung zuhanden des Stadtrats verabschiedet.

Der Neubau im Minergie-Standard verwendet Holz als primären Baustoff, orientiert sich am heutigen, zurückhaltenden Erscheinungsbild und bettet sich, zusammen mit dem naturnah gestalteten Umschwung, sanft in das umgebende Landschaftsbild am Übergang zwischen Wald und Feld ein.

### **3 Begründungen**

Beim Neubau des Pfadiheims Schlupf handelt es sich um ein unterstützenswertes Projekt von Jugend-Organisationen, die sich mit grossem Engagement für die Allgemeinheit einsetzen. In den beteiligten Pfadiorganisationen rund 200 Jugendlichen engagiert. Mit der Ermöglichung eines zeitgemässen Neubaus wird der zentrale Ort und identitätsstiftende Bezugspunkt für die Pfadfinder in und um Dübendorf gewahrt und die Pfadfinderabteilungen – ein wichtiger Pfeiler der Freiwilligenarbeit in der Stadt Dübendorf – selber gestärkt. Das neue Pfadiheim ist aber nicht ausschliesslich den Pfadfindern vorenthalten, auch andere Gruppen und Organisationen, insbesondere mit Kindern, Jugendlichen und behinderten Personen, können den Neubau benutzen und vom Mehrwert profitieren. Es dient somit auch den Interessen von Jugendlichen und gesellschaftlich schwächeren Bevölkerungsgruppen und leistet einen Beitrag zu deren Förderung.

### **4 Antrag**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dem öffentlichen Gestaltungsplan Pfadiheim Schlupf und der dazugehörigen Änderungen von Zonenplan und Bauordnung zuzustimmen.



Dübendorf, 9. Februar 2012

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen  
Stadtpräsident

David Ammann  
Stadtschreiber



GR Geschäft 129/2012

Antrag Nr. 71

---

**Zustimmung zum öffentlichen Gestaltungsplan „Pfadiheim Schlupf“ sowie zur Änderung des Zonenplans Kat.-Nr. 1644 und der Bauordnung Art. 26a Ziffer 4 (neu)**

---

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte

Thomas Maier  
Präsident

Peter Imhof  
Sekretär

---

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Rolf Biggel  
Präsident

Peter Imhof  
Sekretär

---

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des  
Bezirksrates Uster  
vom



### 3 Aktenverzeichnis

Antrag Nr. 71

#### **Zustimmung zum öffentlichen Gestaltungsplan „Pfadiheim Schlupf“ sowie zur Änderung des Zonenplans Kat.-Nr. 1644 und der Bauordnung Art. 26a Ziffer 4 (neu)**

---

1. Beschlussdokumente
  - Weisung Nr. 71 vom 9. Februar 2012
  - Stadtratsbeschluss Nr. 34 vom 9. Februar 2012
2. Baubeitrag an Verein Pfadiheim Schlupf (separate Vorlage)
  - Weisung Nr. 72 vom 9. Februar 2012
  - Stadtratsbeschluss Nr. 35 vom 9. Februar 2012
3. Unterlagen Gestaltungsplanvorlage:
  - Situationsplan Massstab 1:200 vom 27. Januar 2012
  - Vorschriften zum Gestaltungsplan vom 27. Januar 2012
  - Erläuternder Bericht nach Art. 47 vom 27. Januar 2012
  - Energiekonzept Pfadiheim Schlupf vom 25. Januar 2012
  - Aktennotiz Michael Wichser+Partner AG vom 23. Januar 2012
4. Zonenplanänderung, Fassung vom 4. Juli 2011
5. Einwendungen und Stellungnahmen (öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung)
  - Zusammenstellung aller Anliegen der Stellungnahmen und Einwendungen
  - Stellungnahmen und Einwendungen:*
    - Vorprüfungsbericht Baudirektion Kanton Zürich vom 31. Mai 2011
    - Schreiben des Gemeinderates Fällanden vom 16. März 2011
    - Schreiben des Gemeinderates Wangen-Brüttisellen vom 23. März 2011
    - Schreiben des Gemeinderates Volketswil vom 25. März 2011
    - Schreiben des Gemeinderates Wallisellen vom 4. April 2011
    - Schreiben des Gemeinderates Schwerzenbach vom 30. März 2011
    - Schreiben der ZPG vom 13. April 2011
    - Schreiben der BDP Dübendorf vom 17. April 2011
6. Zusammenstellung von weiteren Akten
  - Jurybericht zum Wettbewerb Pfadiheim Schlupf vom 16. Oktober 2010
  - SRB 11-36 vom 10. Februar 2011: Öffentliche Auflage und Anhörung des GP