



ANTRAG

des Stadtrates vom 1. Dezember 2016



GR Geschäfts-Nr. 161/2016

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Flugplatzrand Nord: Teilrevision Nutzungsplanung und Teilrevision kommunaler Richtplan

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 1. Dezember 2016, gestützt Art. 29 Ziff. 4.1 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

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

1. Der Teilrevision Nutzungsplanung Flugplatzrand Nord, bestehend aus der Änderung Zonenplan und der Änderung Bauordnung vom Dezember 2016, wird zugestimmt.
 2. Der Teilrevision des kommunalen Richtplans „Siedlung und Landschaft“ vom Dezember 2016, wird zugestimmt.
 3. Dem Bericht über die berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 PBG, Kapitel 5 des erläuternden Berichts, wird zugestimmt.
 4. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
 5. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele	2
2	Inhalte	4
2.1	Teilrevision Nutzungsplanung Flugplatzrand Nord (Anpassung Zonenplan & Bauordnung)	4
2.2	Teilrevision kommunaler Richtplan „Siedlung und Landschaft“	5
3	Verfahrensablauf, Mitwirkung	5
4	Antrag	6
	Aktenverzeichnis.....	8

1 Anlass und Ziele

Auf dem bisherigen Militärflugplatz Dübendorf soll künftig einer der zwei Hauptstandorte des nationalen Innovationsparks entstehen. Der Innovationspark Zürich wird durch eine Trägerschaft aufgebaut, betrieben und unterhalten. Da die für den Innovationspark Zürich vorgesehene Fläche mehrheitlich nicht im Siedlungsgebiet liegt, sind die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen mit dem Instrument des kantonalen Gestaltungsplans nach § 84 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) zu schaffen. Der kantonale Gestaltungsplan „Innovationspark Zürich“ definiert die grundeigentümerverbindlichen Festlegungen für die bauliche Entwicklung der ersten Etappe des Innovationsparks von rund 36 ha im Kopfbereich des Flugplatzareals. Er legt neben Baubereichen, Dichte, Art der Nutzung, Erschliessung und Freiraum auch gestalterische Vorgaben fest.

Der Perimeter des kantonalen Gestaltungsplans umfasst die erste Etappe des Innovationsparks, welche sich auf den nordwestlichen Bereich des Flugplatzareals konzentriert, einschliesslich der darin liegenden Randbebauung. Die Randbebauung – im Folgenden als Flugplatzrand bezeichnet – besteht aus zahlreichen Bestandesbauten, welche entweder noch durch die Luftwaffe genutzt oder mit Übergangsnutzungen belegt sind. Weil sich die Armee gemäss ihrem Stationierungskonzept mittelfristig, d.h. bis 2022, auf eine Bundes- und Helikopterbasis im nördlichen Arealteil beschränken wird, können die Bauten des Flugplatzrandes im nordwestlichen Bereich des Flugplatzareals schrittweise für dem Innovationspark dienende Nutzungen freigegeben werden.

Der Perimeter des kantonalen Gestaltungsplans ist in zwei Bereiche aufgeteilt: Der weitaus grösste Teil liegt ausserhalb des bestehenden Siedlungsgebiets und bildet den Hauptbereich für Neubauten (Baubereiche A bis L). Der Flugplatzrand mit den Bestandesbauten, welcher die Baubereiche M und N bildet, liegt hingegen im bereits bestehenden Siedlungsgebiet und ist als Bauzonengebiet rechtskräftig der Zone für öffentliche Bauten im kommunalen Zonenplan der Stadt Dübendorf zugewiesen.

Ein kantonaler Gestaltungsplan nach § 84 Abs. 2 PBG ist eine Nutzungsplanung höherer Stufe im Sinne von § 16 Abs. 1 PBG, d.h. er übersteuert in seinem Geltungsbereich die kommunale Nutzungsplanung umfassend und bildet die planungs- und baurechtliche Grundlage. Im Rahmen der Erarbeitung des kantonalen Gestaltungsplans wurde jedoch beschlossen, die Art der Nutzung und die Gebäudemasse im Bereich der Bestandesbauten am Flugplatzrand (Baubereiche M und N) nicht im



kantonalen Gestaltungsplan abschliessend zu regeln, sondern dies auf die untergeordnete Stufe, d.h. auf die Bau- und Zonenordnung zu delegieren. Diese Bestimmung ist in Art. 3 Abs. 2 der Vorschriften zum kantonalen Gestaltungsplan festgehalten. Betroffen sind die Bauten ab dem Bogenhangar über den Götterbogen bis zur Gemeindegrenze zu Wangen-Brüttisellen.

Die Art der Nutzung und die Gebäudemasse am Flugplatzrand im Bereich der 1. Etappe des Innovationsparks werden, da sie nicht vom kantonalen Gestaltungsplan übersteuert werden, in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf festgelegt. Im Zusammenhang mit der Schaffung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für den Innovationspark musste sich daher die Stadt Dübendorf mit den Nutzungspotentialen der Bestandesbauten am Flugplatzrand, unter den denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen, befassen und damit auch mit der Art des künftigen planungs- und baurechtlichen Reglements. Im Besonderen war die derzeitige Zonierung des Flugplatzrandes (Zone für öffentliche Bauten Oe III) zu überprüfen.

Die Firma Hosoya Schaefer Architects AG, Wettbewerbssieger aus dem kooperativen Planungsverfahren zu den Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Innovationsparks und damit Auftragnehmer für die Erarbeitung des kantonalen Gestaltungsplans, hat sich im Rahmen dieser Arbeiten bereits weitgehende Überlegungen auch über die Nutzweise der Bestandesbauten in Bezug auf die angrenzenden Wohnquartiere sowie die künftig angrenzenden Neubauten des Innovationsparks gemacht. Sie wurde daher von der Stadt Dübendorf beauftragt, basierend auf den bisherigen Überlegungen eine Nutzungsstudie für die verschiedenen Gruppen von Bestandesbauten am Flugplatzrand anzufertigen und anschliessend eine Empfehlung hinsichtlich künftiger Zonierung des Flugplatzrandes abzugeben. Die Studie von Hosoya Schaefer Architects AG liegt mit Datum Dezember 2015 vor.

Die Nutzungsstudie zeigt auf, dass die Bestandesbauten zu einem Identität schaffenden Gewerbe- und Industriestadtquartier mit enger Anbindung an den Innovationspark entwickelt werden können, in welchem sich Cluster bilden, Synergien ermöglicht und Innovationen gefördert werden sollen. Dies kann aber nur ermöglicht werden, wenn die planungs- und baurechtlichen Bestimmungen die Ansiedlung von Betrieben aus verschiedenen Branchen erlauben. Im Vordergrund stehen dabei kleine Industrie-, Handwerks- und Gewerbebetriebe, welche innovative Produkte entwickeln, und ergänzend hierzu die an andern Orten verdrängten Betriebe aus der Kreativwirtschaft und aus der Kultur- und Veranstaltungsbranche, welche das Gebiet zusätzlich attraktivieren. Ähnliche Überlegungen wurden auch bereits im Synthesebericht zur kommunalen Testplanung „Wangenstrasse / Bahnhof plus“ formuliert.

Gestützt auf die Untersuchungen zu den Nutzungspotentialen kommen Hosoya Schaefer Architects AG zum Schluss, dass die heutige Zonierung (Zone für öffentliche Bauten Oe III) den Entwicklungsabsichten in den Bestandesbauten am Flugplatzrand nicht entspricht resp. Entwicklung, Nutzung und Betrieb der Bestandesbauten zu stark eingeschränkt wird, da die Zone für öffentliche Bauten nach § 60 PBG grundsätzlich der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dient. In einer Abwägung der nach § 48 PBG zulässigen Bauzonenarten schlagen sie die Umzonung des entsprechenden Gebiets in eine neue, speziell auf die künftigen Anforderungen des Flugplatzrandes ausgerichtete Industrie- und Gewerbezone vor.

Dies bedingt eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus einer Anpassung des Zonenplans und einer Ergänzung der Bauordnung. Weil nach § 16 PBG die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen haben, ist parallel zur Änderung von Zonenplan und Bauordnung auch die kommunale Richtplanung, welche auf kommunaler Stufe festgesetzt wird, gleichzeitig anzupassen. Folglich ergibt sich die Notwendigkeit, den kommunalen Richtplan „Siedlung und Landschaft“ anzupassen, indem das zur Umzonung von Zone Oe in Zone IG4 vorgesehene Ge-



biet am Flugplatzrand in jenem Richtplan neu dem Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet zugeordnet wird.

2 Inhalte

2.1 Teilrevision Nutzungsplanung Flugplatzrand Nord (Anpassungen Zonenplan & Bauordnung)

Basierend auf den in Kapitel 1 geschilderten Überlegungen hat die Stabstelle Stadtplanung die notwendigen Dokumente für eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, nämlich die Zonenplanänderung (Plan), die Änderung der Bauordnung (Vorschriften) sowie den Erläuternden Bericht, erstellt.

Die Zonenplanänderung sieht wie von Hosoya Schaefer Architects AG vorgeschlagen eine neue Industrie- und Gewerbezone IG4 am Flugplatzrand vor. Die neu zu schaffende Industrie- und Gewerbezone am Flugplatzrand ist mit ihren Grundmassen und der Art der Nutzung in den Art. 23-25 der Bauordnung zu regeln.

Art. 23 regelt die Grundmasse der neuen Industrie- und Gewerbezone IG4 Flugplatzrand, wie dies durch den kantonalen Gestaltungsplan „Innovationspark Zürich“ der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf zugewiesen wird. Die Tabelle der Grundmasse der verschiedenen Industrie- und Gewerbezone wird mit den Grundmassen der neuen IG4 Flugplatzrand ergänzt. Die maximal zulässige Baumassenziffer und die maximale Gebäudehöhe wurden aufgrund der Bestandesbauten abgeschätzt. Die übrigen Grundmasse wurden analog der bestehenden Industrie- und Gewerbezone übernommen.

Im neu geschaffenen Art. 25a der Bauordnung wird die zulässige Art der Nutzung in der neuen IG4 geregelt. Inhaltlich stützt sich der Artikel auf die Nutzungsstudie, welche die potentiellen Nutzer resp. Nutzergruppen in den Bestandesbauten am Flugplatzrand identifiziert und benennt. Zulässig sind gemäss dem neuen Art. 25a in erster Linie kleinere Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe aller Art, die der Zweckerreichung des Innovationsparks im Sinne des Richtprojekts dienen. Zulässig sind im weiteren eine weitreichende Gruppe von Betriebsarten, welche nicht Kernnutzer des Innovationsparks sind, aber - für die Kernnutzer des Innovationsparks einerseits und für die in den angrenzenden Quartieren ansässige Wohnbevölkerung andererseits - ortsnahe wichtige Dienstleistungen erbringen und zu einem belebten und kreativen Umfeld ihren Beitrag erbringen können. Verkehrsintensive und stark störende Betriebe bleiben hingegen grundsätzlich ausgeschlossen.

Mit einer Anpassung von Art. 39 der Bauordnung wird die Möglichkeit geschaffen, am nordöstlichen Ende des Baubereichs N, wo derzeit die sogenannte „Halle 1“ steht und wo die Haupteinschliessung des Innovationsparks für den MIV über den neu zu erstellenden Parkway (angeschlossen am Knoten Wangenstrasse/Weidstrasse) erfolgt, ein Hochhaus bis maximal 40.0 m Höhe zu erstellen. Dies ergibt sich aus dem Richtprojekt zum Innovationspark, welcher an dieser Stelle die Erstellung eines Hochhauses vorschlägt.

Über die weiteren notwendigen, kleineren Anpassungen in der Bauordnung sowie über die ausführlichen Begründungen aller vorgesehenen Anpassungen gibt der Erläuternde Bericht zur Teilrevision Auskunft.



2.2 Teilrevision kommunaler Richtplan „Siedlung und Landschaft“

Gemäss den Ausführungen des letzten Absatzes von Kapitel 1 ist eine separate Vorlage zur Anpassung des kommunalen Richtplans „Siedlung und Landschaft“ notwendig. Nur der Richtplan selber ist anzupassen, am Richtplantext ist keine Änderung notwendig. Die Änderung des kommunalen Richtplans ist parallel zur Änderung der Nutzungsplanung, aber in einem separaten Beschluss durch den Gemeinderat festzusetzen.

3 Verfahrensablauf, Mitwirkung

Der Stadtrat hat die Vorlage am 25. Februar 2016 für die kantonale Vorprüfung verabschiedet. Mit der öffentlichen Auflage der Vorlage wurde zugewartet, bis das Resultat der ersten kantonalen Vorprüfung vorlag und die notwendigen und zweckmässigen Anpassungen an der Vorlage vorgenommen werden konnten.

Die erste kantonale Vorprüfung vom 22. Juni 2016 kam im Ergebnis zwar zum Schluss, dass die Vorlage noch der Überarbeitung bedarf. Der Anpassungsbedarf war jedoch von untergeordneter Natur. So hielt der Kanton in seiner Gesamtbeurteilung zusammenfassend fest, dass das Zusammenspiel von kommunaler Richt- und Nutzungsplanung und dem kantonalen Gestaltungsplan Innovationspark Zürich aufeinander abgestimmt sei und die Regelungen der kommunalen Nutzungsplanung keinen Widerspruch zur Sondernutzungsplanung darstellen. Bemängelt wurde vorab, dass Wiederholungen von Vorgaben der Sondernutzungsplanung in der Bauordnung enthalten seien, dass Verweise von der Bauordnung auf das Richtprojekt zu unterlassen seien und die Regelung, dass Zwischennutzungen zeitlich nur befristet gestattet sind, nicht genehmigungsfähig sei.

Der Stadtrat hat folglich eine leicht überarbeitete Vorlage am 7. Juli 2016 für die öffentliche Auflage und Anhörung sowie eine zweite kantonale Vorprüfung verabschiedet.

Das Resultat der zweiten kantonalen Vorprüfung ist erfreulich ausgefallen. Der Kanton hält in seinem Schreiben vom 22. September 2016 fest, dass seine Anträge vollumfänglich umgesetzt wurden und deshalb die Genehmigung der Vorlage in Aussicht gestellt werden kann.

Die Vorlage wurde gemäss § 7 PBG vom 15. Juli bis 15. September 2016 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zu den aufgelegten Akten äussern und Einwendungen einreichen. Innert der Auflagefrist (öffentliche Auflage und Anhörung) sind insgesamt 13 Schreiben eingegangen. 7 Schreiben wurden von den zur Anhörung eingeladenen Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) eingereicht, 2 Schreiben von Ortsparteien. Sie stellten keine Anträge. 4 Schreiben wurden von Privatpersonen sowie von Organisationen (Armasuisse, Forum Flugplatz Dübendorf) eingereicht, wobei 2 von der gleichen Privatperson stammen, aber nach Einwendungen zur Nutzungsplanung und zum kommunalen Richtplan in 2 Schreiben aufgeteilt sind. Fast sämtliche gestellten Einwendungen verlangen keine inhaltlichen Anpassungen an der Vorlage, sondern grundsätzlich den Verzicht auf die vorgesehene Umzonung resp. die Anpassungen an der Bauordnung, weshalb diese Einwendungen auch nicht berücksichtigt werden konnten. Über die Einwendungen wurde gemäss § 7 PBG ein Bericht erstellt und dieser in den erläuternden Bericht integriert (Kapitel 5). Damit hat die Vorlage das Mitwirkungsverfahren durchlaufen und ist zur Festsetzung bereit.



4 Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der Teilrevision Nutzungsplanung Flugplatzrand Nord, bestehend aus der Änderung Zonenplan und der Änderung Bauordnung vom Dezember 2016, wird zugestimmt.
2. Der Teilrevision des kommunalen Richtplans „Siedlung und Landschaft“ vom Dezember 2016 wird zugestimmt.
3. Dem Bericht über die berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 PBG, Kapitel 5 des erläuternden Berichts, wird zugestimmt.
4. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.

Dübendorf, 1. Dezember 2016

Stadtrat Dübendorf



Lothar Zörjen
Stadtpräsident



Martin Kunz
Stadtschreiber



GR Geschäfts-Nr. 161/2016

Flugplatzrand Nord: Teilrevision Nutzungsplanung und Teilrevision kommunaler Richtplan

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte

Reto Heeb
Präsident

Beatrix Pelican
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Hanspeter Schmid
Präsident

Beatrix Pelican
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



Aktenverzeichnis

GR Geschäfts-Nr. 161/2016

Flugplatzrand Nord: Teilrevision Nutzungsplanung und Teilrevision kommunaler Richtplan

1. Weisung ... vom 1. Dezember 2016
2. Stadtratsbeschluss Nr. ... vom 1. Dezember 2016
3. Unterlagen Teilrevision Nutzungsplanung (Anpassungen Zonenplan und Bauordnung)
 - Zonenplanänderung (Planausschnitt 1:5000), Dezember 2016
 - Änderung Bauordnung, Dezember 2016
 - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, Dezember 2016
4. Teilrevision kommunaler Richtplan „Siedlung & Landschaft“, Dezember 2016
5. Weitere Akten:
 - Hosoya Schaefer Architects: Nutzungsstudie und Empfehlung BO, Bestandsbauten Militärflugplatz Dübendorf, Dezember 2015
 - 1. Vorprüfungsbericht ARE Kanton ZH, Schreiben vom 22. Juni 2016
 - 2. Vorprüfungsbericht ARE Kanton ZH, Schreiben vom 22. September 2016
 - Stellungnahmen während der öffentlichen Auflage und Anhörung (15. Juli – 15. September 2016), gesammelt