

Kanton Zürich, Stadt Dübendorf

# Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Giessen-Nord

Bericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 29. Mai 2020



## Impressum

Auftraggeberin:  
**Stadt Dübendorf**  
**Stadtplanung**  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf

Auftragnehmerin:  
**Planwerkstadt AG**  
**Raumplanung · Prozesse · Städtebau**  
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich  
[www.planwerkstadt.ch](http://www.planwerkstadt.ch)  
+41 (0)44 456 20 10

Bearbeitung:  
Philip Knecht  
Elena Ackermann  
Simon Ammon

Titelbild:  
Blick auf das Planungsgebiet, Richtung Osten (Foto: Juliet Haller)

Dokument:  
10240\_08\_200529\_Bericht\_Art\_47.indd

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Inhalt der Teilrevision	6
1.3	Ziel der Planung	6
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
2.1	Planungsgebiet	8
2.2	Planungsrechtliche Situation	10
2.3	Weitere Themen	12
2.4	Entwicklungen im Umfeld	14
<b>3</b>	<b>Teilrevision Nutzungsplanung</b>	<b>16</b>
3.1	Zonenplanänderung	16
3.2	Gewässerabstandslinienplan	16
3.3	Änderung Bauordnung	16
3.4	Abschätzung Nutzungsdichte	17
<b>4</b>	<b>Teilrevision Richtplanung</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Fazit gemäss Art. 47 RPV</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>21</b>
6.1	Verfahrensablauf Teilrevision	21
6.2	Öffentliche Auflage	21
6.3	Ämtervernehmlassung und kantonale Vorprüfung	22

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Das Gebiet Giessen/Neugut/Chriesbach ist Teil des Zentrumsgebiets mit gemischter Nutzung, wie im kantonalen und regionalen Richtplan definiert. Im Zonenplan der Stadt Dübendorf wird das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 39a der Bauordnung (Stand 5. Oktober 2018) belegt (Zonen Z3a, W4, IG2, Oe). Für einen grossen Teil dieses Perimeters liegen bereits rechtskräftige private oder öffentliche Gestaltungspläne neueren Datums vor, die städtebaulich hochwertige Arealentwicklungen anstreben, und sich an den Zielsetzungen des überkommunalen Zentrumsgebiets orientieren. Demgegenüber entsprechen die heute rechtsgültigen Arbeitsplatzzonen IG2 nicht dieser Stossrichtung.

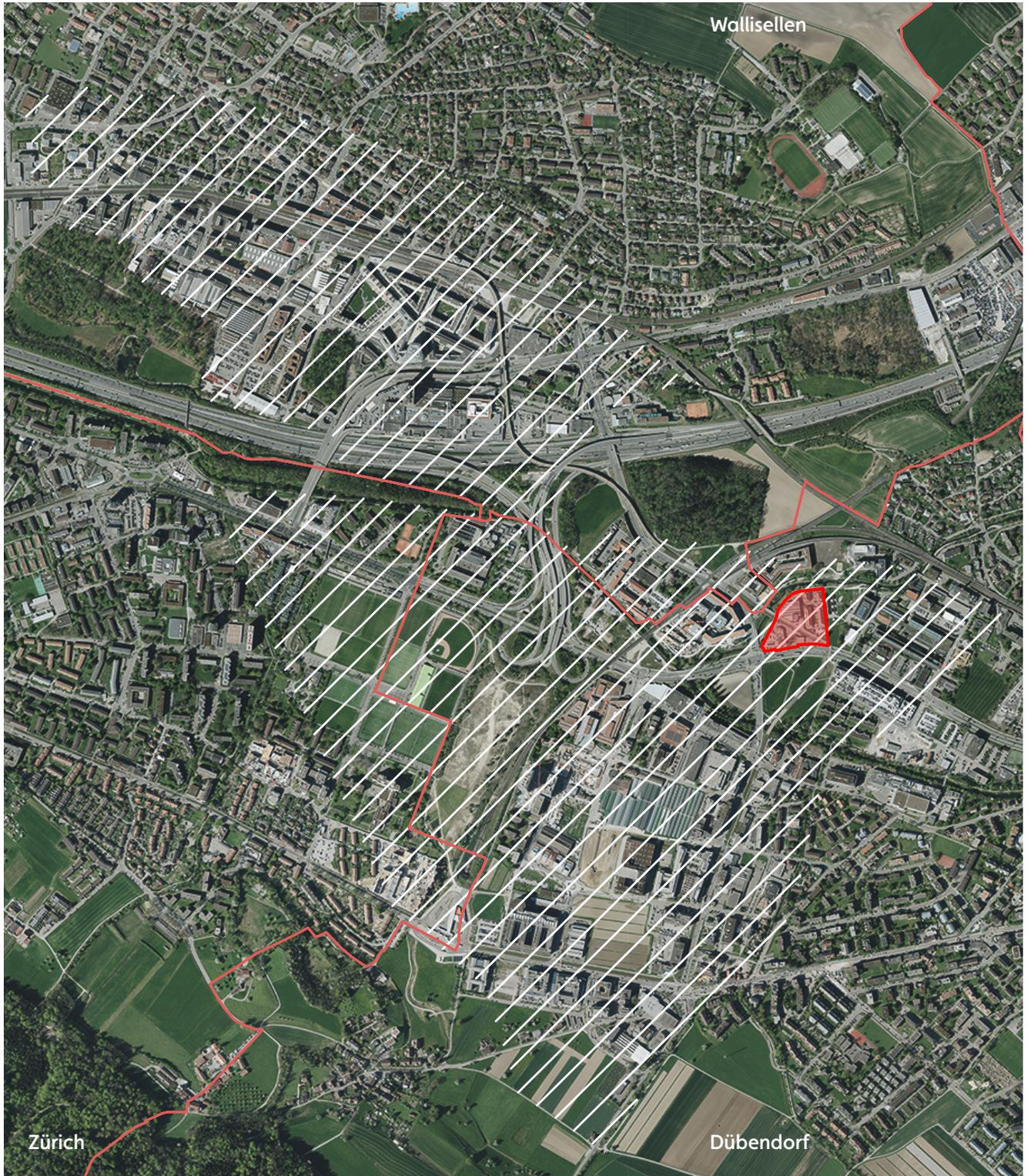
Deshalb beabsichtigt die Stadt Dübendorf in der nächsten Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung eine Umzonung des Gebiets in eine Zentrumszone. Für das Teilgebiet Giessen-Nord zwischen der Überlandstrasse, dem Chriesbach und dem Forschungscampus EMPA EAWAG soll diese Umzonung mittels vorliegender Teilrevision der Nutzungsplanung der Gesamtrevision vorgezogen werden.

Auslöser dafür ist ein Projekt für das Grundstück Kat.-Nr. 17312, welches zur Ausführung gelangen soll. 2017/18 wurde dazu ein Projektwettbewerb für eine Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil durchgeführt. Das Siegerprojekt soll mittels Gestaltungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Hierfür wurde der private Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach» parallel zur vorliegenden Vorlage erarbeitet.

Die Festlegung des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft der Stadt Dübendorf aus dem Jahr 2000 widerspricht für den Planungssperimeter den übergeordneten Zielsetzungen. Das Gebiet ist als Gewerbe-, Industrie und Dienstleistungsgebiet bezeichnet. Als Basis für die Nutzungsänderung in der Bau- und Zonenordnung (BZO) soll der kommunale Richtplan gemäss den Vorgaben der überkommunalen Richtplänen angepasst werden.

### **Zentrumsgebiet**

Das Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet im Grenzgebiet der Städte Dübendorf und Zürich sowie der Gemeinde Wallisellen weist erhebliche Kapazitätsreserven auf. Seit der Inbetriebnahme der Glattalbahn Ende 2010 wandelt sich das Gebiet kontinuierlich zu einem urbanen Lebensraum mit einer Vielzahl neuer Nutzungen und hochwertigen Überbauungen. Das Wachstum, welches sich entlang der sogenannten «Perlenkette» Glattalbahn konzentriert, entspricht den übergeordneten Entwicklungszielen und schafft Orte mit neuen urbanen Qualitäten ausserhalb der alten Stadt- und Ortskerne. Der Flussraum von Glatt und Chriesbach gewinnt als Naherholungsgebiet in diesem dynamischen Raum vermehrt an Bedeutung. Mit dem überregionalen Freiraumkonzept «Fil bleu» von 2015 wird dem steigenden Erholungsbedarf Rechnung getragen



**Abb. 1**  
Kantonales Zentrumsgbiet mit  
Planungsperimeter (rote Fläche)  
und Gemeindegrenzen (rote  
Kontur)

## 1.2 Inhalt der Teilrevision

Die Planung umfasst eine Änderung der Bauordnung vom 5. Oktober 2018, des Zonenplans vom 24. November 2017 und des Gewässerabstandslinienplans Nr. 7 vom 18. März 1987 sowie eine Änderung des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft.

Der vorliegende Planungsbericht gilt als erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV sowohl für die Teilrevision der Nutzungsplanung als auch für die Teilrevision des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft. Der Anlass, die Ziele und die Auswirkungen beider Vorlagen stimmen inhaltlich überein.

Die Teilrevision umfasst die nachfolgend aufgezählten Dokumente:

### **Teilrevision Nutzungsplanung**

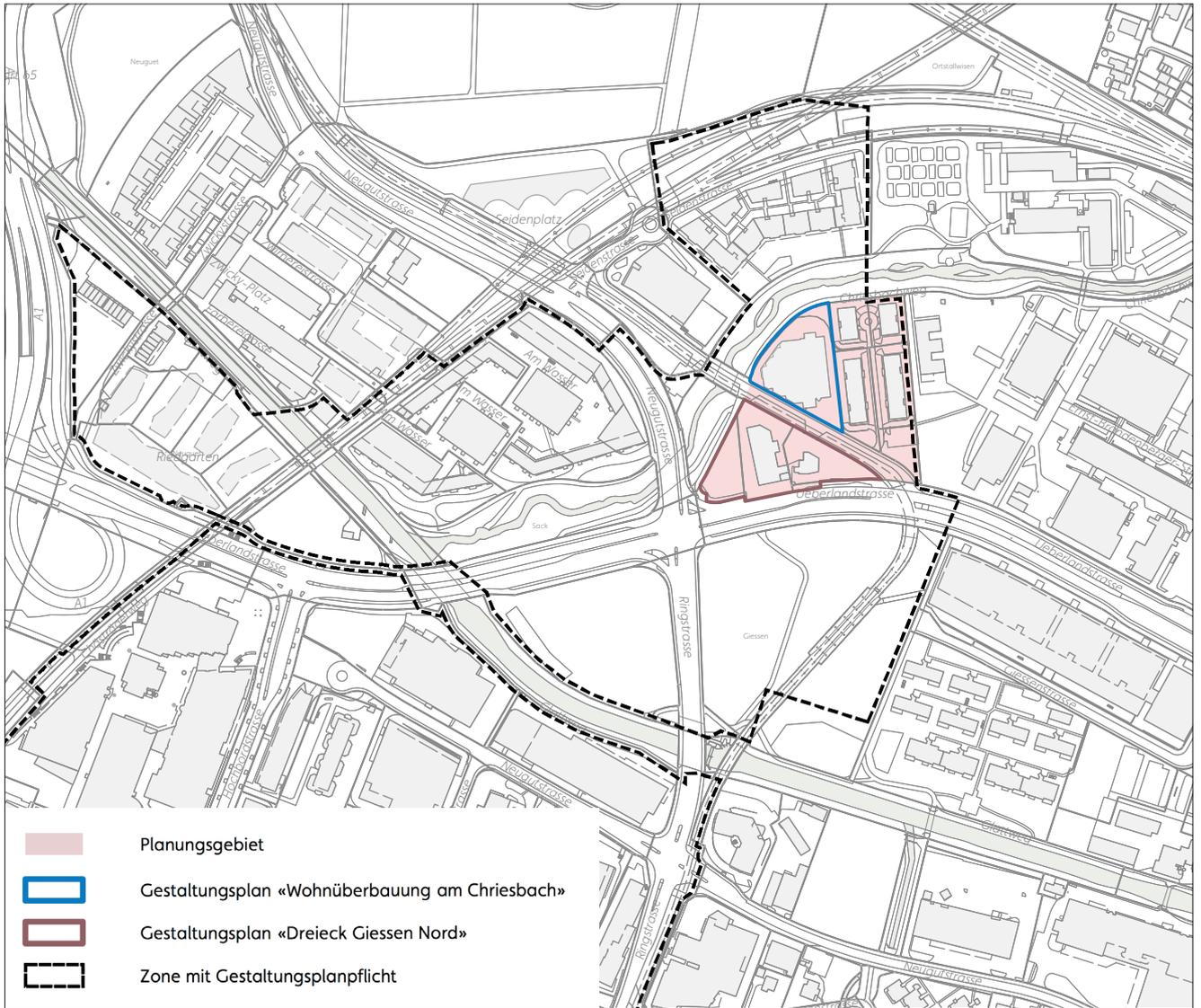
- Änderung Bauordnung, Synopse
- Zonenplanänderung 1:2500
- Änderung Gewässerabstandslinienplan 1:2500

### **Teilrevision Richtplanung**

- Teilrevision des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft (Plan 1:5000)

## 1.3 Ziel der Planung

Mit der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Gebiet Giessen-Nord raumplanerisch zweckmässig und städtebaulich hochwertig weiterentwickeln zu können. Die übergeordneten Zielsetzungen aus kantonalem und regionalem Richtplan werden hiermit auf kommunaler Stufe konsistent umgesetzt, entsprechend § 16 PBG.



**Abb. 2**  
Übersichtsplan  
Planungsgebiet

# 2 Rahmenbedingungen

## 2.1 Planungsgebiet

Der Perimeter der Umzonung von der Industrie- und Gewerbezone IG2 in die Zentrumszone Z3a umfasst eine Fläche von rund 16'960 m<sup>2</sup>. Folgende Parzellen sind betroffen:

- Kat.-Nr. 13469
- Kat.-Nr. 15095
- Kat.-Nr. 15096
- Kat.-Nr. 15762
- Kat.-Nr. 15777
- Kat.-Nr. 16766
- Kat.-Nr. 17309
- Kat.-Nr. 17310
- Kat.-Nr. 17311
- Kat.-Nr. 17312
- Kat.-Nr. 17315 (Strassenparzelle)

Ebendiese Fläche wird im kommunalen Richtplan von einem Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet zu einem Mischgebiet umgewidmet. Die Aufhebung der Gewässerabstandlinie betrifft den Abschnitt auf den beiden Parzellen Kat.-Nr. 17312 und 15095.

Von der Teilrevision des kommunalen Richtplans sind weiter die Parzellen und Parzellenteile des Chriesbachs im Abschnitt zwischen der Einmündung in die Glatt und der Brücke der Kriesbachstrasse betroffen. Namentlich sind dies die folgenden Parzellen:

- Kat.-Nr. 17315 (Strassenparzelle)
- Kat.-Nr. 17360
- Kat.-Nr. 17361 (Strassenparzelle)
- Kat.-Nr. 17494
- Kat.-Nr. 17497
- Kat.-Nr. 17534

**Abb. 3**  
Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach», Situationsplan (verkleinert)



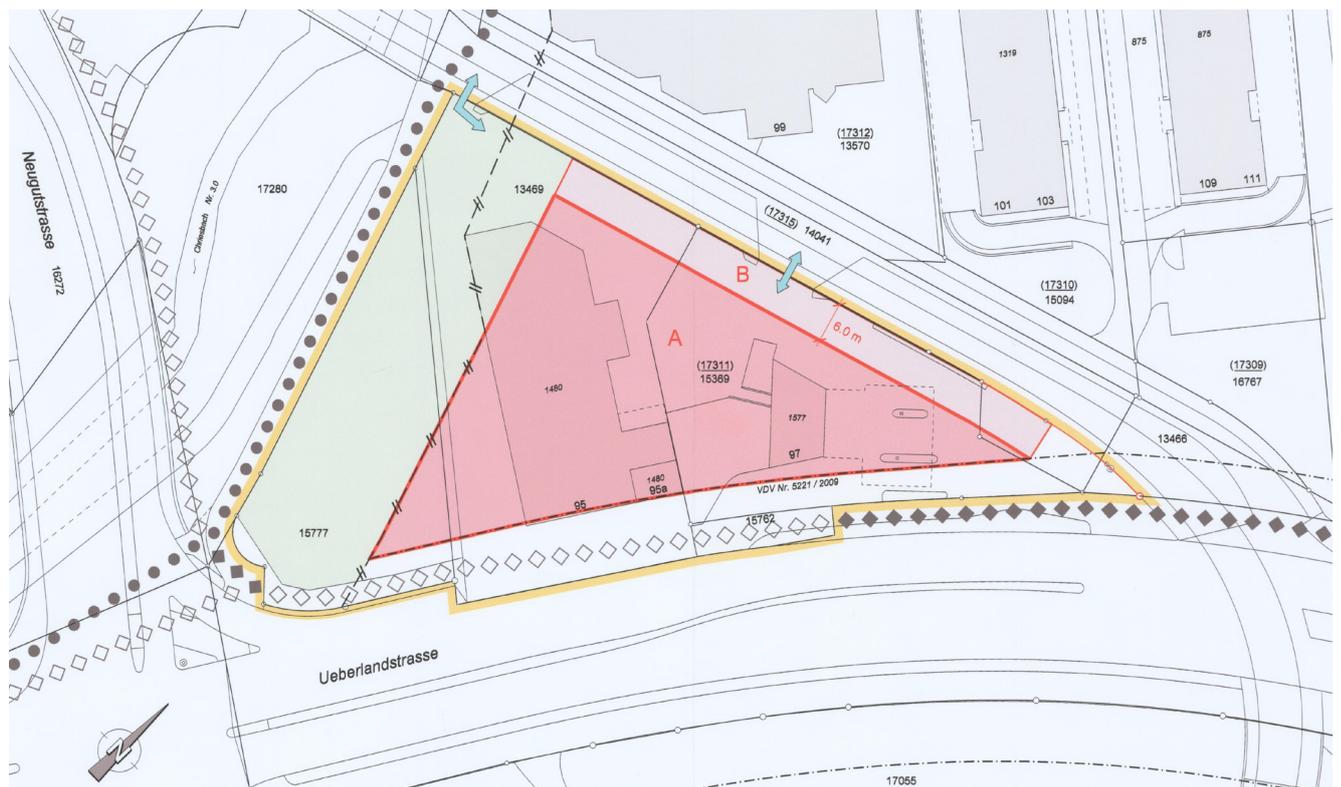
### Privater Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach»

Der private Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach» ist zurzeit in Erarbeitung und umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 17312, welche sich im westlichen Teil des Planungsgebiets befindet. Der Gestaltungsplan sichert die wesentlichen Qualitäten und schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich hochwertige Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil, welche zum Chriesbach hin (Baubereich A) ein Hochhaus umfasst. Basis für den Gestaltungsplan bildet ein Richtprojekt, welches mittels Projektwettbewerb gefunden wurde. Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans und der vorliegenden Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung finden parallel statt.

### Öffentlicher Gestaltungsplan «Dreieck Giessen Nord»

Für den südlichen Teil des Planungsgebiets (Parzellen Kat.-Nr. 13469, 15762, 15777, 17311) gilt der rechtskräftige öffentliche Gestaltungsplan «Dreieck Giessen Nord» vom 31. August 2013. Die vorgesehene Nutzweise entspricht der Zentrumszone nach Art. 17 Bauordnung. Zum Chriesbach hin wird ein Grünbereich freigehalten. Parallel zum Gestaltungsplan wurde die Gewässerabstandslinie in diesem Bereich aufgehoben. Eine Überbauung wurde bis dato nicht realisiert.

**Abb. 4**  
Gestaltungsplan  
«Dreieck Gies-  
sen Nord», Situ-  
ationsplan (ver-  
kleinert)



## 2.2 Planungsrechtliche Situation

### Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan (Stand Festsetzung durch den Kantonsrat vom 22. Oktober 2018) scheidet das Gebiet nördlich des Bahnhofs Stettbach als Zentrumsgebiet von kantonalen Bedeutung aus. Das Zentrumsgebiet Nr. 5 erstreckt sich über das Gemeindegebiet von Dübendorf, Wallisellen sowie Zürich und wird als Entwicklungsgebiet definiert. Gemäss Richtplantext hat die Entwicklung in Abstimmung mit der künftigen Nutzung des Flugplatzareals Dübendorf zu erfolgen.

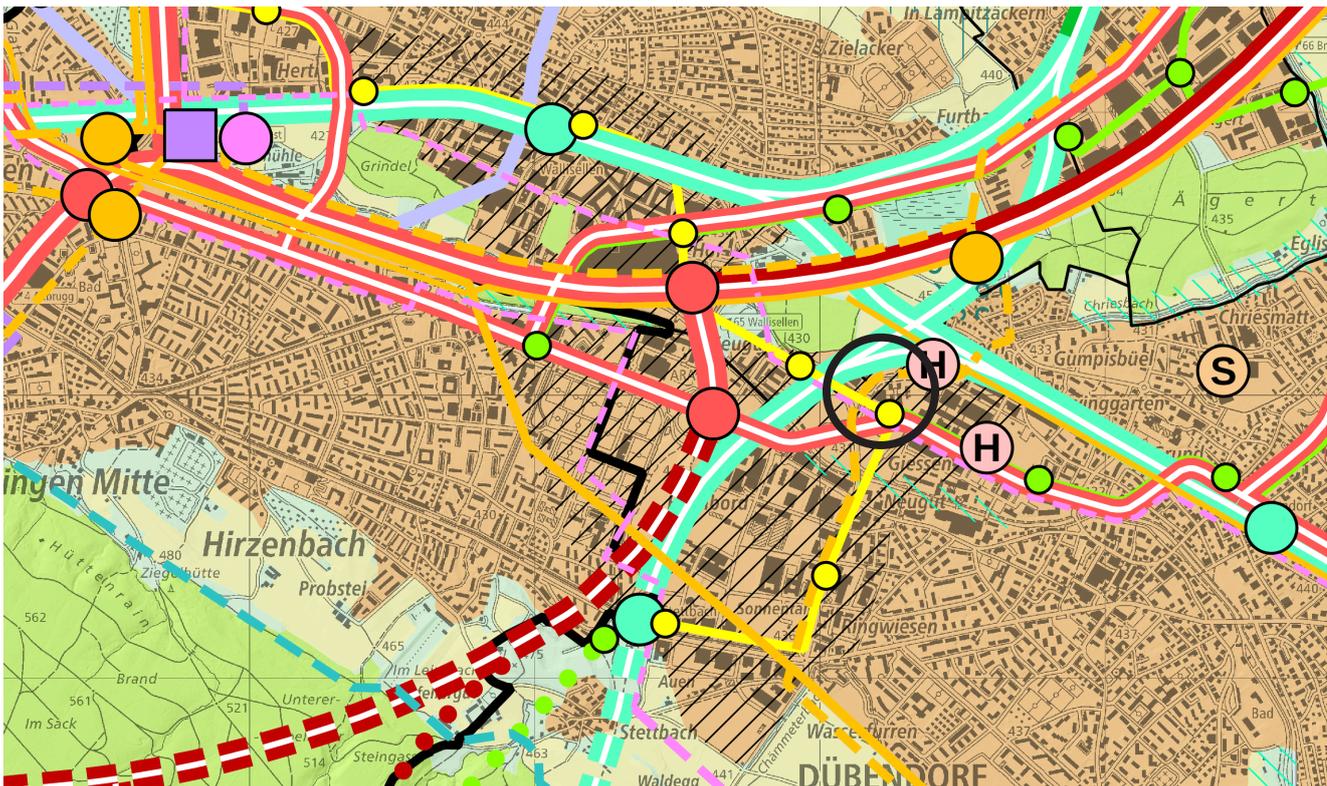
Weiter ist im Richtplan die Weiterführung der Glattalbahn über die Überlandstrasse Richtung Flugplatz eingetragen. Die Überlandstrasse ist als Hochleistungsstrasse ausgeschrieben. Entlang des Planungsgebiet führen eine Kabelleitung wie auch eine Erdgastransportleitung.

### Regionaler Richtplan

Gemäss regionalem Richtplan (Stand Beschluss des Regierungsrats vom 14. Februar 2018) gilt das Planungsgebiet als Eignungsgebiet für Hochhäuser. Das Hochhausgebiet Nr. 3 umfasst das Gebiet Hochbord/Giessen bis zum Flugplatz. Als Koordinationshinweis wird im Richtplantext erwähnt, dass eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden Wallisellen und Wangen-Brüttsellen bezüglich der Fortsetzung des Hochhausbandes zu erfolgen hat.

Die Ringstrasse gilt als regionale Verbindungsstrasse. Auf der Überlandstrasse sind Massnahmen zur Buspriorisierung geplant. Entlang des Chriesbaches ist ein Fuss- und Radweg eingetragen. Am südlichen Rand des Planungsgebiets liegt eine Schmutz-/Mischwasserleitung.

Abb. 5  
Ausschnitt Kantonalen Richtplan (Zentrumsgebiet: schwarze Schraffur)



## Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

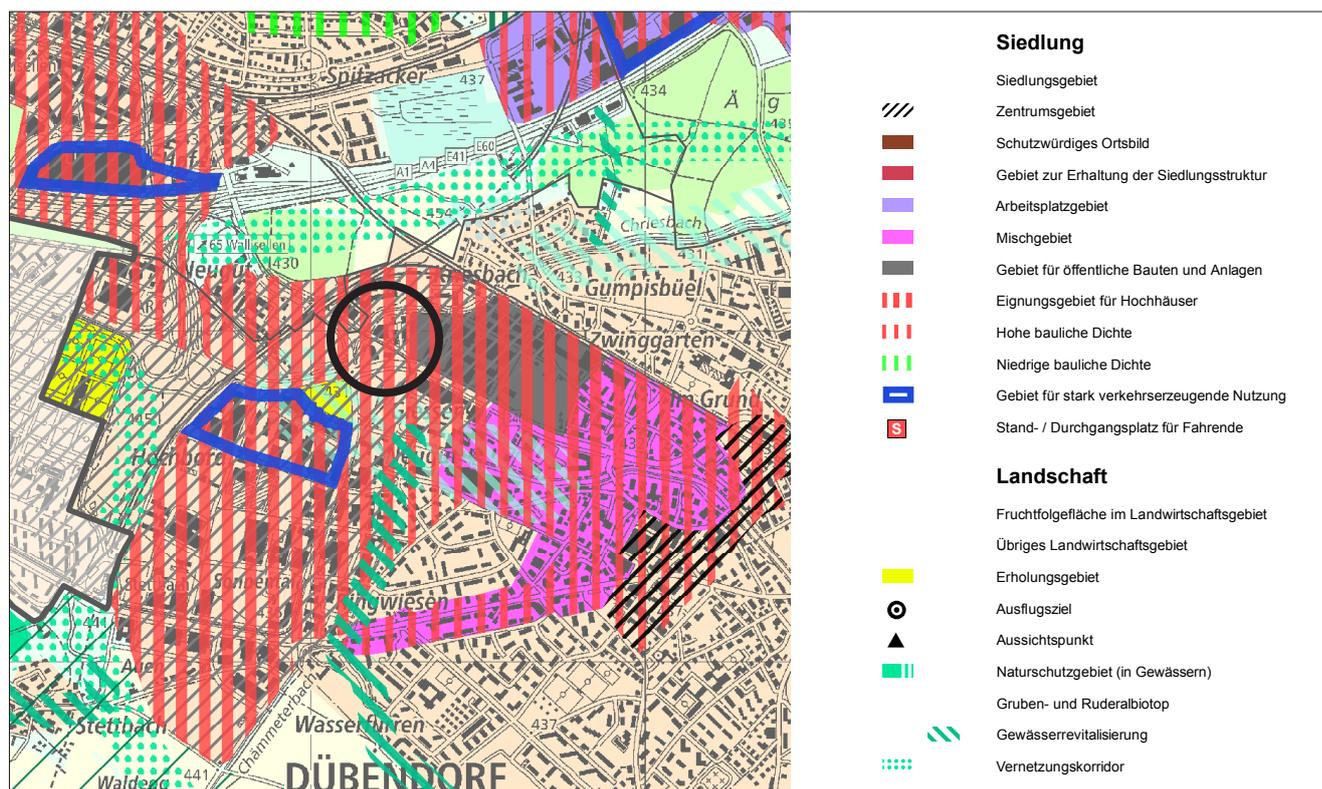
Im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft (genehmigt am 03. April 2000) wird das Planungsgebiet als Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet ausgewiesen. Angrenzend liegt ein Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten und auf der gegenüberliegenden Seite der Überlandstrasse ein Mischgebiet. Entlang dem Chriesbach besteht der Eintrag «Aufwertung Uferbereich», welcher nach der Umsetzung des Aufwertungsprojekt entlang (vgl. Kapitel 2.3) dem Chriesbach grundsätzlich nichtig ist und im Rahmen der vorliegenden Teilrevision gestrichen wird.

## Fazit aus der planungsrechtlichen Betrachtung

Gemäss § 16 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG, Fassung bis 28. Februar 2017) haben die unteren den oberen Planungsstufen und die Nutzungsplanung der Richtplanung zu entsprechen. Mit den bestehenden Planungen auf kommunaler Stufe ist dies nicht gegeben. Um die Kongruenz der Planungsinstrumente zu gewährleisten, hat eine Anpassung des Zonenplans und des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft zu erfolgen. Mit der vorliegenden Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung wird dieser Schritt für das Gebiet Giessen-Nord vollzogen. Zudem weisen die Ziele und Auswirkungen der Planungsvorlage keine Widersprüche gegenüber der weiteren planungsrechtlichen Themen auf.

Der Kanton Zürich ist der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht beigetreten, hat aber das kantonale Planungs- und Baugesetz an Begriffsdefinition der IVHB angepasst. Die Gemeinden sind angehalten ihre Bau- und Zonenordnung bis am 28. Februar 2025 an die neuen Begriffe anzupassen. Die Stadt Dübendorf wird die Anpassungen im Rahmen der Gesamtrevision vornehmen.

**Abb. 6**  
Ausschnitt  
Regionaler  
Richtplan  
Siedlung und  
Landschaft



## 2.3 Weitere Themen

Folgend werden die weiteren relevanten Themen ausgeführt. Diese beziehen sich insbesondere auf das eidgenössische Gewässerschutz- und Umweltschutzgesetz.

### Verkehr

Das Planungsgebiet befindet sich aufgrund des bestehenden Angebots des öffentlichen Verkehrs (ÖV) in der ÖV-Güteklasse C. Zwei Haltestellen der Glattalbahn – Wallisellen, Neugut und Dübendorf, Giessen – sind in einer Wegdistanz von rund 250 m erreichbar. Für den Langsamverkehr ist die übergeordnete Netzanbindung über den Weg entlang des Chriesbachs sichergestellt.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt für das gesamte Planungsgebiet ausschliesslich über die parallel zur Glattalbahn verlaufende Nebenfahrbahn der Überlandstrasse. Der Nebenast verbindet die Überlandstrasse (südlich) mit der Seidenstrasse (nördlich) und ist nur im Einbahnverkehr in nördlicher Fahrtrichtung befahrbar. Eine direkte Erschliessung ab der Überlandstrasse findet somit nicht statt.

### Gewässerraum

Im gültigen kommunalen Gewässerabstandslinienplan ist eine Gewässerabstandslinie gemäss § 67 PBG eingetragen. In der Stadt Dübendorf ist zurzeit eine flächendeckende Gewässerraumfestlegung in Erarbeitung, welche voraussichtlich 2020 abgeschlossen sein wird. Bis zur Festsetzung des Gewässerraumes sind die Übergangsbestimmungen aus der Gewässerschutzverordnung (GSchV, Stand 1. April 2020) zu berücksichtigen. Bei Fließgewässern entspricht das einem beidseitigen Uferstreifen mit einer Breite der aktuellen Gerinnesohlenbreite plus 8 m.

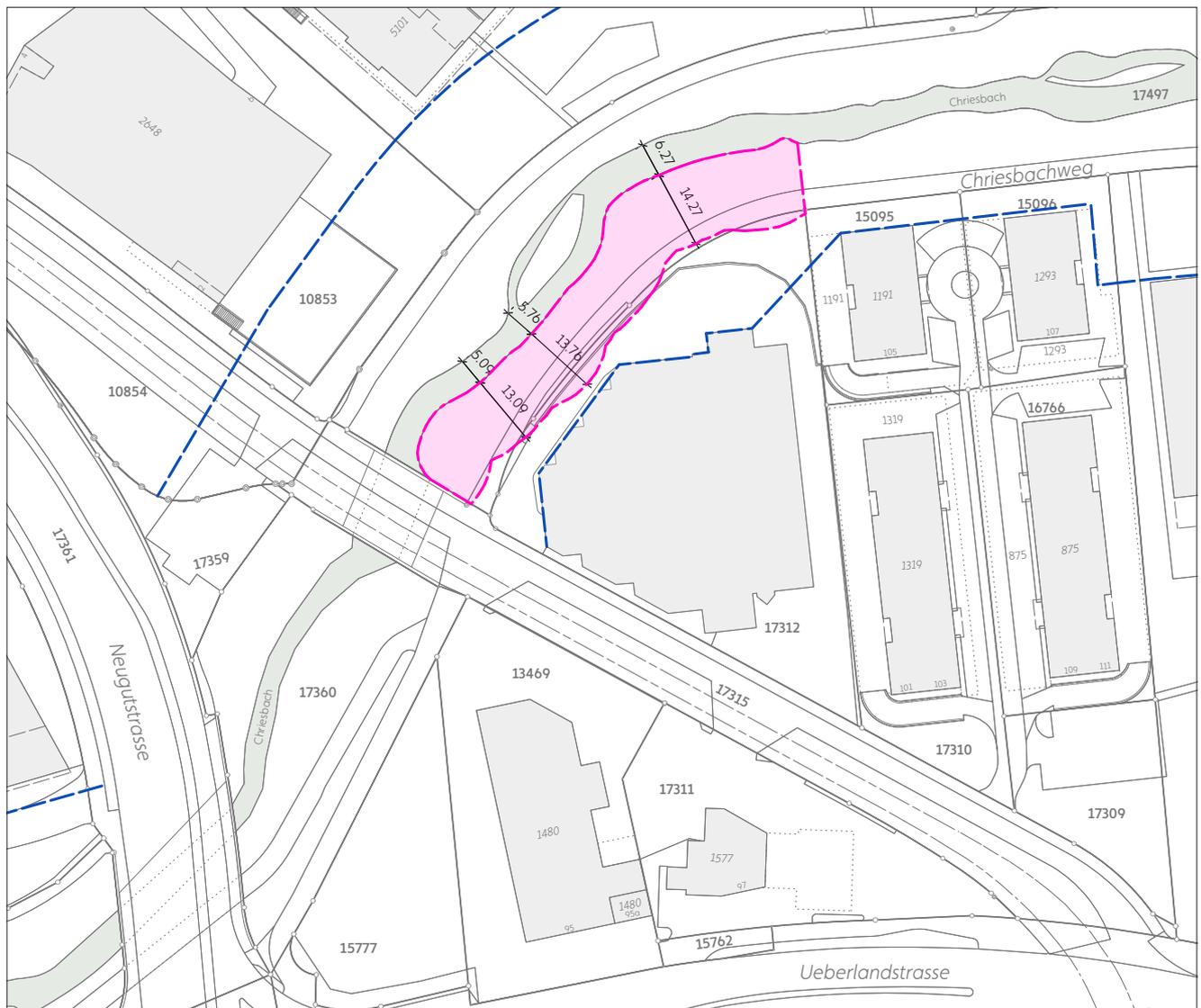
### Gewässerschutz

Das Planungsgebiet liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürichs vollumfänglich im Gewässerschutzbereiche A<sub>u</sub>. Laut Anhang 4 Ziffer 211 GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Aus der Grundwasserkarte (Mittelwasserstand) des Kantons Zürich ist ein mittlerer Grundwasserstand zwischen 427 m ü. M. und 428 m ü. M. zu entnehmen. Der Abstand zwischen der Terrainoberfläche auf rund 430 m ü. M. und dem Grundwasserspiegel beträgt bei Mittelwasserstand rund 2 bis 3 m. Bei der Erstellung von Untergeschossen ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

### Aufwertungsprojekt Chriesbach

In den Jahren 2010 bis 2014 wurde das Aufwertungsprojekt «Aufwertung Chriesbach» auf dem rund 900 m langen Abschnitt von der Einmündung in die Glatt bis zur Brücke der Kriesbachstrasse realisiert. Mit dieser Revitalisierung wurde dem Chriesbach seine natürliche Form zurückgegeben. Er kann so die wichtige ökologische Vernetzungsfunktion wieder erfüllen und verbindet Lebensräume im und am Wasser. Gleichzeitig wurde durch das Aufwertungsprojekt der Freiraum für Erholungssuchende attraktiver und in Zusammenarbeit mit dem Wasserforschungsinstitut der ETH (Eawag) entstand ein Freiluftlabor mit verschiedenen Messeinrichtungen für Ausbildung, Forschung und Öffentlichkeit.



**Abb. 7**  
Gewässerabstandslinie (blau) und Uferstreifen (rosarote Fläche)

## Energieplanung

Gemäss Energieplan der Stadt Dübendorf (Stand Genehmigung der Baudirektion vom 05. März 2018) ist das Planungsgebiet betreffend leitungsgebundenen Energieträgern Teil eines Gebiets mit besonderen Energievorgaben. Die Gebietsfestlegung lautet wie folgt (Bericht zum Energieplan, S. 49): «Innerhalb des bezeichneten Prioritätsgebiets (Gestaltungsplanpflichtgebiet Hochbord) wird der Energieträger Gas nicht priorisiert. Es werden arealbezogene Versorgungslösungen auf Basis von erneuerbaren Energieträgern angestrebt.» Ebenda wird festgelegt, dass im Rahmen der Gestaltungspläne Energiekonzepte vorzulegen sind, welche folgende Zielwerte umfassen: «Maximal 30% (des zulässigen Energiebedarfs) fossile Energie bei Neuüberbauungen und Umstrukturierungen bereits überbauter Areale / Maximal 50% fossile Energie bei Sanierungen bereits überbauter Areale».

## Sicherheitszonenplan

Aufgrund der Nähe zum Flughafen Zürich besteht für das Gebiet der Gemeinde Dübendorf ein Sicherheitszonenplan (Stand 03. Juni 2003). Das Planungsgebiet befindet sich in der Zone I mit Bau- und Pflanzhöhenbeschränkung. Die entsprechende Begrenzungskote von 545 m ü. M. ist einzuhalten. Folglich ist im Planungsgebiet, das gemäss regionalem Richtplan als Eignungsgebiet für Hochhäuser gilt, mit dem Terrain auf rund 430 m ü. M. eine maximale Gebäudehöhe von 115 m zulässig.

## **Lärm**

Gemäss der Kantonalen Lärmübersicht für Bauvorhaben liegt das Planungsgebiet teilweise im Schallschutz- wie auch im Immissionsgrenzwert-Bereich. Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird eine Umzonung vollzogen und das entsprechende Gebiet ist bereits erschlossen. Folglich sind die Immissionsgrenzwerte massgebend. Für die Zentrumszone Z3a gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

## **2.4 Entwicklungen im Umfeld**

Im Bereich des kantonalen Zentrumsgebiets und im Umfeld des Planungsgebiets ist in den letzten Jahren eine starke Entwicklung im Gange. Folgend ein Überblick.

### **Zwicky Areal**

Das Areal der ehemaligen Seidenzwirnerei Zwicky & Co. AG erstreckt sich über die Gemeindegrenze hinaus bis nach Wallisellen. Nach einer Umnutzung und baulichen Ergänzung ist das Zwicky-Areal ein Quartier mit Mischnutzung von hoher architektonischer und freiräumlicher Qualität. Es gilt der private Gestaltungsplan «Zwicky-Areal» vom 13. Januar 2012 (Revision, Dübendorf und Wallisellen) sowie der private ergänzende Gestaltungsplan «Teilgebiet D, Zwicky-Areal» vom 09. August 2016 (nur Dübendorf).

### **Forschungscampus EMPA EAWAG**

Östlich des Planungsgebiets befindet sich der Hauptstandort der beiden ETH-Forschungsanstalten EMPA und EAWAG. Für die Weiterentwicklung des Areals hin zu einem zeitgemässen Forschungscampus wurde 2017 ein städtebaulicher Masterplan erarbeitet. Im Masterplan wird die Entwicklung in mehreren Entwicklungsschritten aufgezeigt.

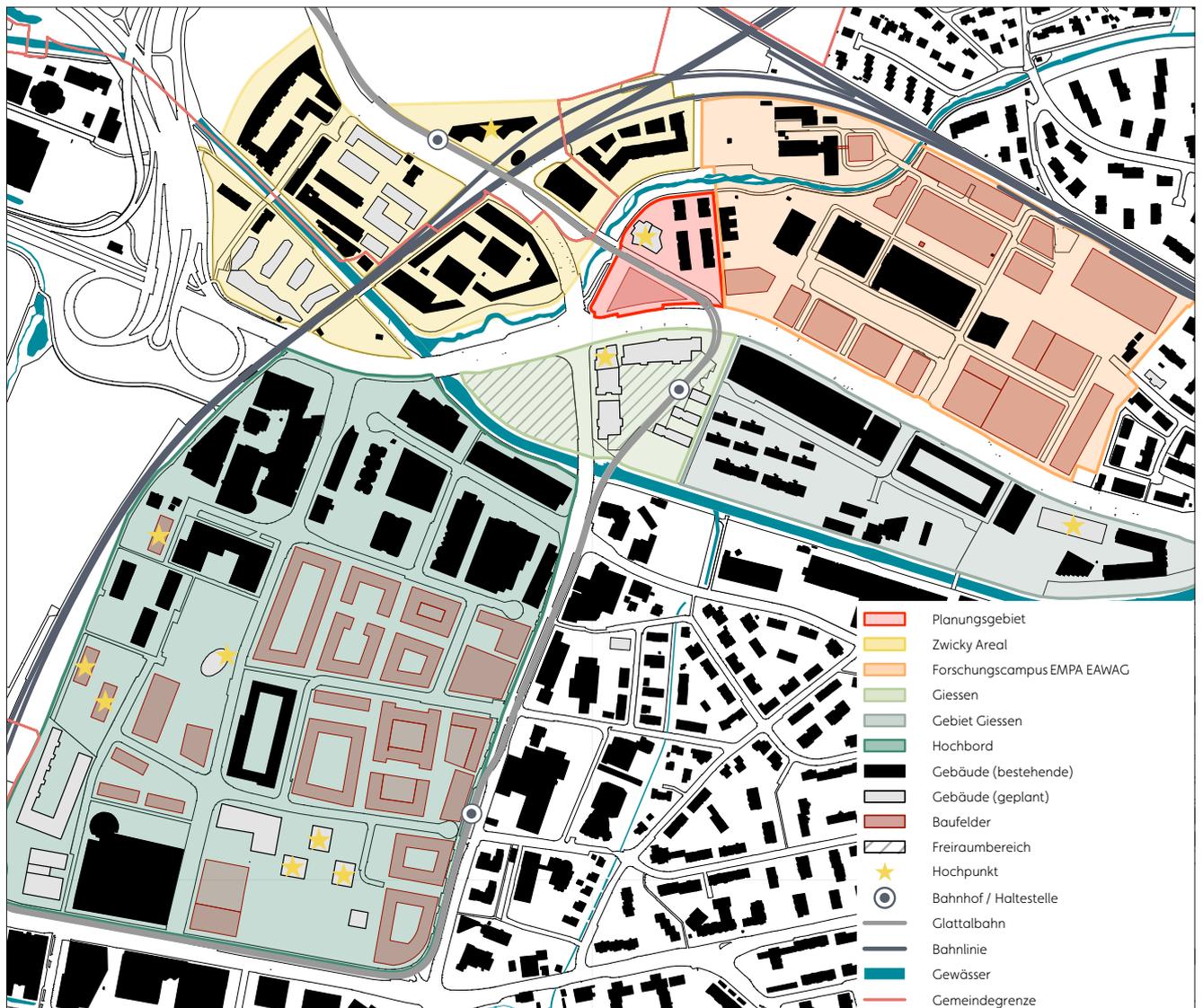
Die grössten baulichen Veränderungen werden im östlichen Bereich des Areals stattfinden. Zum Planungsgebiet hin wird der Park «Forum Chriesbach» ausgebildet. Zwischen der Überlandstrasse und dem Chriesbach, als Hauptzugang zur EAWAG ist eine übergeordnete Langsamverkehrsverbindung geplant. Diese ermöglicht den direkten Zugang zur Haltestelle Dübendorf, Giessen und entlastet den Weg entlang des Chriesbachs.

### **Giessen**

Angrenzend an das Planungsgebiet ist auf der gegenüberliegenden Seite der Überlandstrasse eine Überbauung mit gemischter Nutzung und hoher baulicher Dichte geplant, welche bis dato nicht realisiert wurde. An der Kreuzung Überland-/Ringstrasse ist ein Hochhaus vorgesehen und zur Glatt hin wird der dreieckige Bereich als Grünraum freigehalten. Als konsolidierte Grundlage für die Entwicklung des Gebiets wurde 2002 der Masterplan Giessen erarbeitet. Es gilt der private Gestaltungsplan «Giessen» vom 09. Juni 2015.

### **Gebiet Giessen**

Für das Gebiet bestehen die rechtskräftigen Sonderbauvorschriften «Gebiet Giessen» vom 19. Februar 2016 (Teilrevision). Entlang der Überlandstrasse ist eine gemischte Nutzung vorgesehen und im hinteren Bereich des Areals reine Wohnnutzung. Bei der Haltestelle Giessen befindet sich das grösste Autohaus der Schweiz. Der östliche Teil des Areals wurde bis dato noch nicht entwickelt.



**Abb. 8**  
Entwicklungen  
im Umfeld

## Hochbord

Das Hochbord soll sich zu einem städtischen Zentrum mit Mischnutzung entwickeln. Angestrebt wird eine Bebauung mit einer hohen baulichen Dichte und einzelnen Hochpunkten. Mit der Teilrevision des Zonenplans vom 03. Februar 2017 wurde das Hochbord südlich der Lagerstrasse in die Zentrumszone Z4 umgezont. Für die Zentrumszone Hochbord bestehen zudem ein Teilrichtplan und ein Ergänzungsplan beide vom 03. Februar 2017. Für verschiedene Teilareale wurden private Gestaltungspläne festgesetzt.

Das nördliche Hochbord befindet sich weiterhin in der Industrie- und Gewerbezone IG3. Gemäss regionalem Richtplan ist dies ein Gebiet für verkehrintensiv Einrichtungen von regionaler Bedeutung. Das Gebiet mit Einkaufseinrichtungen soll auch langfristig als reines Arbeitsplatzgebiet dienen bleiben und qualitativ aufgewertet werden.

# 3 Teilrevision Nutzungsplanung

## 3.1 Zonenplanänderung

Das Planungsgebiet ist Teil eines Zentrumsgebiets von kantonaler Bedeutung. Gemäss Richtplangentext sind in Zentrumsgebieten in der Regel Mischnutzungen anzustreben. Die Planungen und Entwicklungen im Umfeld werden bereits im Sinne dieser Zielsetzung erarbeitet. Mit dem privaten Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach» wird auch im Planungsgebiet eine Wohnüberbauung mit einem Gewerbeanteil von mindestens 25% vorgesehen. Um dieser Entwicklung auf Stufe der kommunalen Nutzungsplanung Rechnung zu tragen, soll eine Umzonung von der Industrie- und Gewerbezone IG2 in die Zentrumszone Z3a vollzogen werden.

In der rechtskräftigen IG2 sind lediglich Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Mit der Z3a soll neu auch Wohnnutzung ermöglicht werden, sofern diese städtebaulich und wohngygienisch befriedigend integriert werden kann (Art. 16a Bauordnung). Dadurch wird das Planungsgebiet einer Mischnutzung zugeführt. Von den fünf Zentrumszonen, welche gemäss Bauordnung in Dübendorf angewendet werden, ist die Z3a für das Planungsgebiet aufgrund der benachbarten Zonierung am geeignetsten. Für das Planungsgebiet gilt bereits heute eine Gestaltungsplanpflicht. Im südlichen Teil besteht der rechtskräftige öffentliche Gestaltungsplan «Dreieck Giessen Nord» und für das westliche Gebiet ist der private Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach» in Erarbeitung. Mittels Gestaltungsplan können die zu erreichenden Ziele konkretisiert werden und zudem kann aufgezeigt werden, wie sich diese Ziele erreichen lassen.

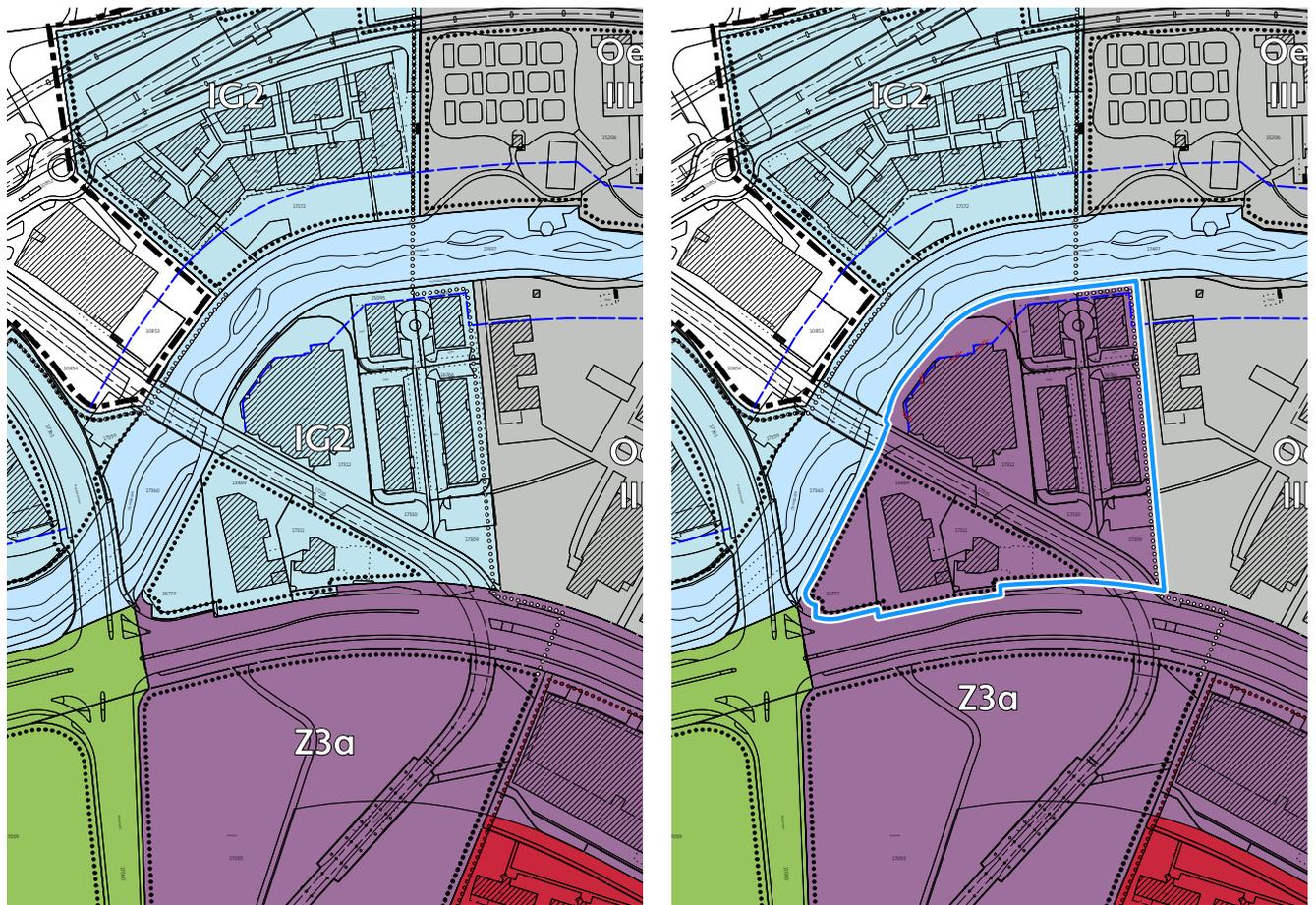
Die maximale Ausnützungsziffer beträgt in der Z3a 140%. Folglich ermöglicht die Z3a eine hohe bauliche Dichte, was dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach Innen entspricht. In der IG2 wie auch in der Z3a gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

## 3.2 Gewässerabstandslinienplan

Die rechtskräftig festgesetzte Gewässerabstandslinie entlang des Chriesbaches soll im Abschnitt der Parzellen Kat.-Nr. 17312 und 15095 aufgehoben werden. Der Gewässerraum wird mit den Übergangsbestimmungen zur GSchV und der laufenden Gewässerraumfestlegung gesichert. Die Baubereiche des privaten Gestaltungsplans «Wohnüberbauung am Chriesbach» respektieren den entsprechenden Uferstreifen.

## 3.3 Änderung Bauordnung

Die Zone Z3a wird in der rechtskräftigen Bauordnung vom 5. Oktober 2018 als Zentrumszone Überlandstrasse-Süd bezeichnet, da sich das Gebiet innerhalb dieser Zone auf den Bereich südlich der Überlandstrasse beschränkt. Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird neu auch ein Gebiet nördlich der Überlandstrasse der Zone Z3a zugeteilt. Um dem Rechnung zu tragen, soll die Zone Z3a in der Bauordnung künftig als «Zentrumszone Überlandstrasse-Süd und Giessen-Nord» bezeichnet werden.



**Abb. 9**  
 Verkleinerter Zonenplan und Gewässerabstandslinienplan: rechtskräftig (links) und Änderungen (rechts)

### 3.4 Abschätzung Nutzungsdichte

Die maximale Ausnutzung in der Z3a beträgt 140%. Im öffentlichen Gestaltungsplan «Dreieck Giessen Nord» wurde die bauliche Dichte auf 165% festgelegt. Die bauliche Dichte gemäss privatem Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach» entspricht knapp 200%. Über das gesamte Gebiet entspricht dies einer durchschnittlichen Ausnutzung von 163%. Innerhalb des Teilrevisionsperimeters beträgt die Einwohnerdichte, bei einem Wohnanteil von 75-80%, neu 278 Einwohner/ha. Die Beschäftigtendichte liegt bei ca. 82 Beschäftigte/ha. Dies entspricht einer Nutzungsdichte von 360 Pers./ha. Diese Werte bewegen sich innerhalb der Spannweite der Nutzungsdichten die gemäss der Quartieranalyse im kantonalen GIS-Browser im Gebiet Hochbord/Giessen bereits vorkommen.

	Z3a [m <sup>2</sup> ]	AZ	aGF [m <sup>2</sup> ]	Wohnen <sup>1)</sup>	Bewohner <sup>2)</sup>	Beschäftigte <sup>3)</sup>	Pers./ ha
GP Chriesbach	3'672	1.97	7'220	75 %	118	42	110
GP Dreieck	5'117	1.65	8'443	80 %	147	39	129
Teil Ost	5'678	1.40	7'949	80 %	138	37	121
<b>Total</b>	<b>14'466</b>	<b>1.63</b>	<b>23'612</b>		<b>403</b>	<b>118</b>	<b>360</b>

<sup>1)</sup> Wohnanteil gemäss Festlegungen GP, respektive Annahme wenn kein rechtskräftiger GP

<sup>2)</sup> 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche/Bewohner gemäss Bundesamt für Statistik

<sup>3)</sup> 43 m<sup>2</sup> Nutzfläche/Beschäftigter für mittlere Dienstleistungsbetriebe gemäss Schlussbericht der «Unternehmensbefragung Raumbedarf Kanton Zürich 2012»

# 4 Teilrevision Richtplanung

## Änderung des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft soll die Vorgaben der übergeordneten Richtplanung konkretisieren und bildet damit die Grundlage für die Nutzungsplanung. Das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan wird im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft in vier nutzungsspezifische sowie eine weitere Kategorie eingeteilt, welche die Grundlage insbesondere für die Zonierung bilden:

- Wohngebiet (orange)
- Mischgebiet (blau)
- Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet (violett)
- Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten (grau)
- Reservegebiet (punktiert)

Gemäss § 16 Abs. 1 PBG haben die unteren den oberen Planungsstufen und die Nutzungsplanung der Richtplanung zu entsprechen. Die Bestimmungen des gültigen kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft stimmen für das Planungsgebiet nicht mit jenen der übergeordneten Richtplanung überein. Mit der Zonenplanänderung wird die übergeordnete Bestimmung auf Stufe Nutzungsplanung umgesetzt.

Um die Kongruenz der Planungsinstrumente auf allen Stufen zu gewährleisten, folgt die Notwendigkeit einer Änderung des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft. Das Gebiet, welches von einer IG2 in eine Z3a umgezont wird, soll im Richtplan anstatt wie bisher als Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet (violett) neu als Mischgebiet (blau) ausgewiesen werden.

**Abb. 10**  
Verkleinerter Ausschnitt des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft: rechtskräftig (links) und Änderung (rechts)



Da der Eintrag «Aufwertung Uferbereich» entlang dem Chriesbach auf dem Abschnitt von der Einmündung in die Glatt bis zur Brücke der Kriesbachstrasse nach Realisierung des Aufwertungsprojekts nicht mehr notwendig ist, wird dieser in der Vorliegenden Teilrevision gestrichen. Weitere Aussagen werden zu diesem Bereich keine gemacht.

Ein solcher Umgang mit dem Eintrag stellt eine vorübergehende Lösung als Zwischenstand dar und muss im Rahmen der Gesamtrevision des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft ganz entfernt werden. Die Gesamtrevision wird gemäss Zeitplan der Stadt Dübendorf Mitte 2022 vom Gemeinderat festgesetzt werden.

# 5 Fazit gemäss Art. 47 RPV

Die Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Giessen-Nord entspricht vollumfänglich den übergeordneten Planungen. Die Stadt Dübendorf ist überzeugt, dass mit dem Vorhaben eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung im kommunalen und übergeordneten Interesse ermöglicht wird. Das Ziel der Siedlungsentwicklung nach Innen wird umgesetzt und mit der Mischnutzung wird eine gute Voraussetzung sowohl für das Wohnen wie auch für die Wirtschaft geschaffen. Mit der Berücksichtigung des Uferstreifens wird die Landschaft geschont. Die Planbeständigkeit ist mit der vorliegenden Teilrevision gewährleistet. Die Bestimmungen der Nutzungsplanung für das Planungsgebiet sind bereits seit über fünf Jahren rechtskräftig.

Mit der Umzonung wird die planungsrechtliche Grundlage für den privaten Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach» geschaffen, der wiederum die Basis für die städtebaulich hochwertige Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil ist. So wird zeitnah eine zonenkonforme Überbauung mit hoher baulicher Dichte realisiert.

# 6 Verfahrensablauf

## 6.1 Verfahrensablauf Teilrevision

Ablauf	Zeitraum
Entwurf Teilrevision	September 2018 bis April 2019
Ämtervorvernehmlassung	Juli 2019 bis August 2019
Öffentliche Auflage, Ämtervernehmlassung	15. November 2019 bis 29. Januar 2020
Vorprüfung kantonale Baudirektion	November 2019 bis März 2020
Überarbeitung und Bereinigung	März 2020 bis Mai 2020
Beschluss durch Stadtrat	
Beschluss durch Gemeinderat	
Genehmigung durch Baudirektion	
Inkraftsetzung durch Stadtrat	

## 6.2 Öffentliche Auflage

Gemäss § 7 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind die planungsunterlagen bei Änderungen in Richt- und Nutzungsplanung vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz zum Planungsinhalt äussern und Einwendungen anbringen.

Die öffentliche Auflage und Anhörung zur Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung «Giesen-Nord» fand parallel mit dem privaten Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach» vom 15. November 2020 bis am 29. Januar 2020 statt.

Während der Auflagefrist sind insgesamt zehn Einwendungen / Stellungnahmen zur Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung und zum Gestaltungsplan eingegangen.

Fünf umliegende Gemeinden, sowie eine politische Partei (FDP) haben zustimmend und ohne Anträge Stellung zu den Vorlagen genommen.

Die Einwendungen der politischen Parteien GLP und SP und die Einwendung der Stadtbildkommission der Stadt Dübendorf (SBK) enthalten Anträge zum Gestaltungsplan. Zur Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung wurde ein Antrag von der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) gestellt:

ZPG	Nutzungsdichte
<b>Antrag:</b>	Der erläuternde Bericht ist mit Abschätzungen zu der erwarteten Nutzungsdichte, deren Abstimmung auf die ortsplanerische Gesamtsicht sowie deren Verträglichkeit mit den regionalen Vorgaben zu ergänzen.
<b>Entscheid:</b>	<b>Antrag berücksichtigt</b>
<b>Stellungnahme:</b>	Der Bericht wurde entsprechend ergänzt.

Die restlichen Anträge aus den Einwendungen betreffen den Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach» und sind im dazugehörigen Bericht nach Art. 47 RPV dem Kapitel 5.3 Behandlung der Einwendungen zu entnehmen.

### 6.3 Ämtervernehmlassung und kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Ämtervernehmlassung und die kantonale Vorprüfung durchgeführt und ausgewertet. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit dem Vorprüfungsschreiben vom 13. März 2020, vorbehältlich der regionalen Einschätzung zur Bilanz der Arbeitszonen und der Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte, die Genehmigung der Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung «Giessen-Nord» in Aussicht gestellt.

Folgende Ergänzungen wurden in der Überarbeitung der Teilrevision aufgrund des Vorprüfungsschreibens aufgenommen:

- Die Darstellung der Zonenplanrevision hält die Vorgaben der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP; LS 701.12) ein.
- Die Legende des kommunalen Richtplans entspricht der Systematik gemäss VDNP.
- Der Eintrag «Aufwertung Uferbereich» im Abschnitt zwischen der Kriesbachstrasse und der Einmündung in die Glatt ist gestrichen.
- Die Abbildung im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV zur kantonalen Zentrumszone gewährt Anordnungsspielraum der Gebietsabgrenzung.
- Die materiellen Hinweise zum Gewässerraum und zur Harmonisierung der Baubegriffe wurden aufgenommen.

Weitere Stellungnahmen aus der Ämtervernehmlassung gingen keine ein.