



- 15-347 B1.3.2
Teilrevision Nutzungsplanung Wangenstrasse/Bahnhof Nord/Flugfeldquartier und Quartierleitbild „Flugfeld“
Öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung
Verabschiedung
-

Ausgangslage

Am 15. Januar 2015 hat der Stadtrat der Durchführung einer Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Wangenstrasse/Bahnhof Nord/Flugfeldquartier zugestimmt und den Auftrag an die Firma Planar AG für Raumentwicklung vergeben. Die Teilrevision der Nutzungsplanung ist eine direkte und notwendige Konsequenz, die sich aus den Resultaten der Testplanung „Wangenstrasse/Bahnhof plus“ und dem dazugehörigen Synthesebericht (am 10. Juli 2014 vom Stadtrat genehmigt) ergibt, um eine koordinierte und qualitätsvolle Entwicklung des Gebiets zwischen Bahnhof Dübendorf und Flugplatzareal zu ermöglichen.

Nachdem im 1. Halbjahr 2015 die Vorlage zur Teilrevision 2015 von der Firma Planar AG in Zusammenarbeit mit der Stadtplanung und unter der Steuerung des Planungsausschusses ausgearbeitet wurde, wurde der Stadtrat am 20. August 2015 um seine Haltung in zwei zentralen inhaltlichen Punkten befragt: Es ging dabei um das Mass der Verdichtung im Flugfeldquartier sowie die Ausgestaltung der Sonderbauvorschriften im Flugfeldquartier. Nach der Beantwortung dieser Fragen konnte die Vorlage fertiggestellt werden, so dass sie nun in die öffentliche Auflage und Anhörung gegeben und zur kantonalen Vorprüfung eingereicht werden kann.

Erwägungen

Die Vorlage besteht aus zwei Hauptstossrichtungen:

Umstrukturierung und Attraktivierung Achsen Überlandstrasse/Wangenstrasse

Der Synthesebericht empfiehlt, die Wangenstrasse (zwischen Bahnhof und Eingang Innovationspark) und die Überlandstrasse sind als wichtige städtebauliche Achsen innerhalb der Siedlungsstruktur Dübendorfs zu stärken, da insbesondere der Wangenstrasse als Bindeglied zwischen Bahnhof und Innovationspark künftig eine zentrale Funktion zukommt. Dies erfolgt einerseits durch die Ausbildung und Gestaltung eines neuen, attraktiven öffentlichen Verkehrsraums mit innerstädtischem Charakter, auf welchem auch die Glattalbahn auf eigenem Trasse verkehren soll. Für die Arbeiten hierzu zeichnet sich das Amt für Verkehr des Kantons Zürich verantwortlich. Die Arbeiten hin zu einem Vorprojekt zur Glattalbahnverlängerung und zu den begleitenden Massnahmen (Baulinienfestlegung, Strassenraumanpassung etc.) sind bereits in vollem Gange. Zugleich sind aber auch die Randbebauung und deren Nutzungen an der Wangenstrasse und der Überlandstrasse so auszulegen, dass auf diesem innerstädtischen Verkehrsraum eine hohe Interaktionsdichte entsteht und er gefasst wird. Hierzu sind Änderungen an der Bauordnung und im Zonenplan der Stadt Dübendorf notwendig.

Die erste Baureihe beidseitig entlang der Überlandstrasse – beginnend nach dem Bogenhaus, am Bahnhof Dübendorf vorbei und bis zu den ersten Bundesbauten am Flugplatz Dübendorf – sowie entlang der Wangenstrasse - vom Bahnhofskreisel bis zum Restaurant „il faro“- werden deshalb von der heutigen Wohnzone resp. Wohnzone mit Gewerbeerleichterung in eine Zentrumszone umgezont. Gemäss §51 Abs. 1 PBG sind Zentrumszonen bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen. Als gutes Mass hinsichtlich Ausnutzungsziffer und max. Gebäudehöhe erachteten die Planer die beste-



hende Zentrumszone Z3, weshalb diese neu geschaffene Zentrumszone Z3b genannt wird und die bestehende Z3 (im Gebiet Giessen) in Z3a umbenannt wird. In Art. 16 der Bauordnung wird die neue Z3b mit ihren Grundmassen eingeführt. Im Gegensatz zur früheren Praxis muss für die neue Z3b zwingend ein minimaler und maximaler Wohnanteil eingeführt werden, welcher eine gewisse Nutzungsdurchmischung erzwingt. In Anlehnung an den Mindestwohnanteil der Z1 nördlich der Bahnlinie (30%) und den Vorgaben des regionalen Richtplans, welcher einen Anteil von mindestens 25% Wohnnutzung und 25% Gewerbenutzung in Zentrumszonen verlangt, werden Minimum und Maximum bei 30% resp. 70% festgelegt.

In einem neu eingeführten Art. 16c werden ergänzende Vorschriften für die neu Z3b aufgestellt. Um an der Wangen- und Überlandstrasse Zentrumsachsen mit prägenden Raumkanten definieren zu können, wird der Grenzbau definiert und erleichtert sowie eine Anbaupflicht an die Verkehrsbaulinie definiert. Zudem wird Wohnnutzung in den Erdgeschossen, welche sich zu den Achsen ausrichten, ausgeschlossen (Diese Nutzungsbeschränkung ist gemäss §49 Abs. 3 PBG in Zentrumszonen erlaubt.) und die Erdgeschosse der Bauten sollen eine Mindestgeschosshöhe von 4m aufweisen. Diese Anforderungen wurden bereits im Synthesebericht zur Testplanung aufgestellt und werden nun in die Bauordnung übernommen.

Im Weiteren wird für zwei spezielle Areale der Zentrumszone eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Im Gebiet Bahnhof Nord gegenüber dem Insiderpark herrschen kleinparzellierte und topografisch schwierige Verhältnisse, die ein Zusammengehen der Grundeigentümer für eine dem Ort angemessene Neubebauung und Verdichtung notwendig machen. Dies kann nur über die Einforderung eines gemeinsamen Gestaltungsplans, in welchem die Baufelder auch grundstücksübergreifend festgelegt werden können. Entsprechende Bestrebungen wurden auch von Seiten dieser Grundeigentümer bereits geäussert. Das zweite Areal mit Gestaltungsplanpflicht betrifft die Grundstücke an der Einmündung der Wangenstrasse in die Überlandstrasse. Dort soll ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden, weshalb dort auch eine höhere max. Gebäudehöhe (25m) festgelegt wird. Die Gestaltungsplanpflicht dient der Sicherstellung der guten städtebaulichen Ausgestaltung dieses „Eingangstores“ zur Achse Wangenstrasse.

Zusammengefasst kann gesagt werden, dass der einzelne Bauherr in den von der Umzonung in die Zentrumszone betroffenen Arealen eine wesentlich höhere Ausnützung erhält (W3: 65%, Z3b: 140%) und sich dessen Grundstück damit erheblich aufwertet, er für die Neubebauung seines Grundstücks aber eine Reihe von Anforderungen (Nutzungsdurchmischung; Anbaupflicht) erfüllen muss.

Aufwertung und massvolle Verdichtung Flugfeldquartier

Das Flugfeldquartier ist ein gewachsenes Wohnquartier, welches gewisse Qualitäten hinsichtlich Durchlässigkeit und bestehender Freiraumstruktur aufweist, in seiner Bausubstanz grösstenteils aber stark erneuerungsbedürftig ist. Mit seiner Lage nahe am Bahnhof Dübendorf und nahe dem künftigen Innovationspark weist das Quartier zudem zweifellos ein Verdichtungspotenzial aus. Um das Quartier zu qualitativvoll zu erneuern, aufzuwerten und massvoll zu verdichten, werden zwei sich ergänzende Wege verfolgt:

Auf Stufe der Bau- und Zonenordnung wird das Flugfeldquartier neu der Zone W4, AZ 80% (heute W3, AZ 65%) zugewiesen und damit ein erster Anreiz zur baulichen Weiterentwicklung geschaffen, indem ein zusätzliches Stockwerk errichtet werden kann. Mit in Art. 26b neu eingeführten Sonderbauvorschriften wird dieses Anreizsystem noch weitergeführt. Baut ein Bauherr nach den Sonderbauvorschriften (was ihm gemäss §81 PBG freigestellt ist), so kann er, kann er das Dachgeschosses durch ein fünftes Vollgeschoss ersetzen und damit eine höhere Ausnützung (100%) realisieren; dafür wird von ihm als „Gegenleistung“ verlangt, eine besonders gute Gestaltung und Einordnung der Bauten (gemäss §71 PBG, Arealüberbauung) und einen qualitativvoll Aussenraum zu schaffen, welcher über-



dies Teil eines zusammenhängenden grösseren Grünraums sein muss. Im Weiteren wird vom Bauherren verlangt, den Neubau in einem energetischen Standard zu errichten; welcher mindestens den Anforderungen des Minergie-Standards entspricht.

Nebst den neuen Bestimmungen in der Bauordnung wird für das Flugfeldquartier auch ein Quartierleitbild aufgestellt. Im Quartierleitbild sind wichtige Grundsätze und Entwicklungsziele in den Bereichen Städtebau, Nutzungen, Freiraum, Verkehr und Gesellschaft verankert. Diese bilden eine Richtschnur bei der Beurteilung von künftigen Bauvorhaben im Quartier und sollen somit die angestrebte qualitätsvolle Siedlungserneuerung ermöglichen. Das Quartierleitbild wird als Führungs- und Koordinationsinstrument behördenverbindlich festgesetzt (Art. 3 BO). Es ist aber nicht direkt Teil der Nutzungsplanung und wird deshalb vom Gemeinderat separat, nebst den Elementen der Nutzungsplanung (Bauordnung, Zonenplan), aber zeitlich parallel genehmigt werden müssen.

Weiteres Vorgehen

Wie bei allen Planungsgeschäften findet eine öffentliche Mitwirkung (Auflage) statt, bei welcher sich jedermann zu den Inhalten der Vorlage äussern kann. Dem Planungsausschuss ist es jedoch ein Anliegen, zwei wichtige Stakeholder - die Mitglieder des Gemeinderats und die von der Teilrevision direkt betroffenen Grundeigentümer - auf unmittelbarem Wege über die Vorlage zu informieren, diese zu erläutern und für Fragen zur Verfügung zu stehen. Es ist daher vorgesehen, nach der Verabschiedung durch den Stadtrat sowohl eine kurze Informationsveranstaltung für die Mitglieder des Gemeinderats als auch für die Grundeigentümer (werden mittels Brief angeschrieben) durchzuführen. Für die GR-Mitglieder ist diese, analog bekanntem Muster, direkt vor der GR-Sitzung vom Montag, 7. Dezember 2015 (18:00 Uhr, REZ, Lindensaal), vorgesehen. Für den Informationsabend der Grundeigentümer ist bereits der Mittwoch, 16. Dezember 2015 (19:00 Uhr, Singsaal Schulhaus Stägenbuck), reserviert. Der Start der öffentlichen Auflage soll erst nach Durchführung dieser beiden Anlässe erfolgen, weshalb dieser auf den Freitag, 8. Januar 2016, vorgesehen ist. Die parallele Einreichung zur kantonalen Vorprüfung kann bereits unmittelbar nach Beschluss des Stadtrats erfolgen, weshalb sich schlussendlich keine zeitliche Verzögerung dieses Geschäfts ergeben sollte.

Beschluss

1. Die Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangenstrasse und Flugfeldquartier und das Quartierleitbild „Flugfeld“ werden zuhanden der öffentlichen Auflage und der Anhörung gemäss § 7 PBG sowie der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
2. Der Durchführung der beiden Infoveranstaltungen für die Mitglieder des Gemeinderats und für die direkt betroffenen Grundeigentümer wird zugestimmt.
3. Der Planungsausschuss wird beauftragt, aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auflage und Anhörung sowie der kantonalen Vorprüfung das weitere Vorgehen festzulegen und dem Stadtrat darüber Bericht zu erstatten
4. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird die Stadtplanung beauftragt.



Mitteilung durch Protokollauszug

- Nach- und nebengeordnete Planungsträger, gemäss separatem Verzeichnis
- PLANAR AG für Raumentwicklung, Christoph Haller, Rigistrasse 9, 8006 Zürich
- Gossweiler Ingenieure AG, ÖREB-Katasterstelle, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretariat – zuhanden des Gemeinderates (öffentlicher Beschluss via Extranet)
- Leiterin Abteilung Hochbau
- Leiter Abteilung Tiefbau
- Zukünftige Leiterin Finanz- und Controllingdienste
- Stadtplanung
- Akten

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber