

**Auszug aus dem Protokoll  
des Gemeinderates Fällanden vom 26. Januar 2016**

04.	Bauplanung	26
04.04.	Gesamtpläne der Nachbargemeinden Stadt Dübendorf, Stadtplanung Teilrevision Nutzungsplanung Wangenstrasse/Bahnhof Nord/Flugfeldquartier und Quartierleitbild «Flugfeld» Öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG, Stellungnahme	

---

IDG-Status:	öffentlich	<b>X</b>
	nicht öffentlich	

Mit Schreiben vom 7. Januar 2016 informiert die Stadt Dübendorf über die geplante Teilrevision Nutzungsplanung Wangenstrasse/Bahnhof Nord/Flugfeldquartier und Quartierleitbild «Flugfeld» und lädt gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes bis spätestens am 8. März 2016 zur Stellungnahme ein.

Mit der Teilrevision sollen im Gebiet zwischen Bahnhof Dübendorf und Flugplatz, welches mit dem Innovationspark und der Glattalbahn-Verlängerung einen Entwicklungsschub erhält, die nutzungsplanerischen Festlegungen angepasst werden, gestützt auf den Synthesebericht aus der kommunalen Testplanung «Wangenstrasse / Bahnhof plus». Die Achsen Wangen- und Überlandstrasse (neu Zentrumszone) werden aufgewertet und städtebaulich gestärkt, das Flugfeldquartier moderat verdichtet, in Kombination mit einem Quartierleitbild zur Qualitätssicherung. Weitere Informationen sind den entsprechenden Unterlagen der Stadt Dübendorf zu entnehmen.

Die Prüfung der Unterlagen hat ergeben, dass die Interessen der Gemeinde Fällanden nicht beeinträchtigt werden. Die Teilrevision Nutzungsplanung Wangenstrasse/Bahnhof Nord/Flugfeldquartier und Quartierleitbild «Flugfeld» der Stadt Dübendorf kann in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen werden.

**Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Vom Entwurf der Teilrevision Nutzungsplanung Wangenstrasse/Bahnhof Nord/Flugfeldquartier und Quartierleitbild «Flugfeld» der Stadt Dübendorf wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Mitteilung an:
  - Stadtverwaltung Dübendorf, Leiter Stadtplanung, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf
  - Vorsteher Ressort Hochbau, per Extranet
  - Abteilung Hoch- und Tiefbau, per E-Mail
  - Website; zur Veröffentlichung
  - 04.04.

15. 100. 1. 2016

---

Für richtigen Protokollauszug:



Leta Bezzola Moser  
Stellvertreterin Gemeindeschreiberin

Versand: 27. Januar 2016

**Kenntnisnahme**  
**28. Jan. 2016**  
**Stadtrat**

Grob Hermann  
Bibersteinerstrasse 80  
5022 Rombach

14. Januar 2016

062 891 98 16  
079 377 88 25

[gro10@bluewin.ch](mailto:gro10@bluewin.ch)

<b>Stadtkanzlei Dübendorf</b>
<b>Eingang 21. JAN. 2016</b>
zur Kenntnis an: <b>SR, StP</b>
zur Erledigung an: <b>LPI</b>
zum Antrag an:
Frist:

Stadtrat Dübendorf  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf

Antrag betreffend Klarifizierung der Zone W5 im Flugfeldquartier Oskar-Biderstrasse / Rechweg

Sehr geehrte Damen und Herren

In der Beilage sende ich Ihnen eine Zusammenfassung der wichtigsten Fakten betreffend meines Antrages aus der veröffentlichten Teilrevision des Nutzungsplanes Flugfeldquartier 2015.

Als Besitzer der Landparzelle 12783 an der Oskar-Biderstrasse 35 in Dübendorf stelle ich hiermit den Antrag auf Klarstellung der Wohnzonen W4 bzw. W5 im Zonenplan entlang der Oskar-Biderstrasse und des Rechweg:



Begründung:

Gemäss Quartierbild ist eine moderate bauliche Verdichtung anzustreben im Aussenbereich von 5 Vollgeschossen. Im Hinblick auf die Realisierung des Innovationsparks sollen attraktive Wohnräume in unmittelbarer Nähe des Arbeitsortes geschaffen werden.

Zur Wangenstrasse, Ueberlandstrasse und Rechweg wird eine 5 geschossige Verdichtung mit prägenden Raumkanten vorgesehen. Die Landparzelle 12783 Ecke Oskar-Biderstrasse und Rechweg wird bei einer Überbauung die prägende Raumkante entlang des Rechweg gestaltet und nicht der Oskar-Biderstrasse. Zudem ist auf Seite 2 der Beilage Oskar-Biderstrasse sowie Rechweg der Zone „Aussenbereich (5 Vollgeschosse)“ zugeteilt.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Grob', written in a cursive style.

H. Grob

## Quartierleitbild "Flugfeld"

Um Klarheit über die anzustrebende Entwicklung des Stadtgebietes zwischen Bahnhof Dübendorf und künftigem Innovationsparkgebiet zu erlangen, wurde eine Testplanung mit drei interdisziplinären Planungsteams im Gebiet Bahnhof, Bahnhofstrasse, Wangenstrasse, Flugplatzrand und dem Quartiere Flugfeld, durchgeführt. Die Ergebnisse wurden 2014 in einem Synthesebericht festgehalten. Das Flugfeldquartier befindet sich heute hauptsächlich in der Wohnzone W3 AZ 65%.

Im Flugfeldquartier ist eine hohe bauliche Dichte anzustreben durch:

- Anreize für parzellenübergreifende Bebauung
- Situativ angepasste Aufzoning
- Verdichtungsanreiz in Form von zusätzlich realisierbarer Geschossfläche

### Moderate Verdichtung

Unter moderater Verdichtung wird eine Bebauung mit vier Vollgeschossen (AZ ca. 1.0) verstanden. Zusätzlich kann mit Sonderbauvorschriften (SBV) unter Berücksichtigung gewisser Bedingungen das Dachgeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt werden.

Die Auswertung dieser Variante zeigt ein Potential von rund 400 Einwohnern, mit Sonderbauvorschriften (SBV) rund 525 Einwohner.

	W4	mit SBV
Ausnutzungsziffer (AZ) inkl. Dachgeschoss	0.9	1.0
Grundfläche (ohne Strassenfläche)*	56'729 m <sup>2</sup>	56'729 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche (BGF)	51'056 m <sup>2</sup>	56'729 m <sup>2</sup>
Wohnfläche pro Person**	45 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Anzahl Einwohner (theoretisch möglich)	1'135	1'261
Einwohner pro ha (E/ha)	200	222
Anzahl Einwohner heute***	738	738
<b>Potential zusätzliche Einwohner</b>	<b>397</b>	<b>523</b>

Tab. 1: Einwohnerberechnung (Quelle: PLANAR, 2015)

Legende: \* = Perimeter Sonderbauvorschriften (SBV), \*\* [www.bfs.admin.ch](http://www.bfs.admin.ch), \*\*\* = gemäss GIS Browser ZH

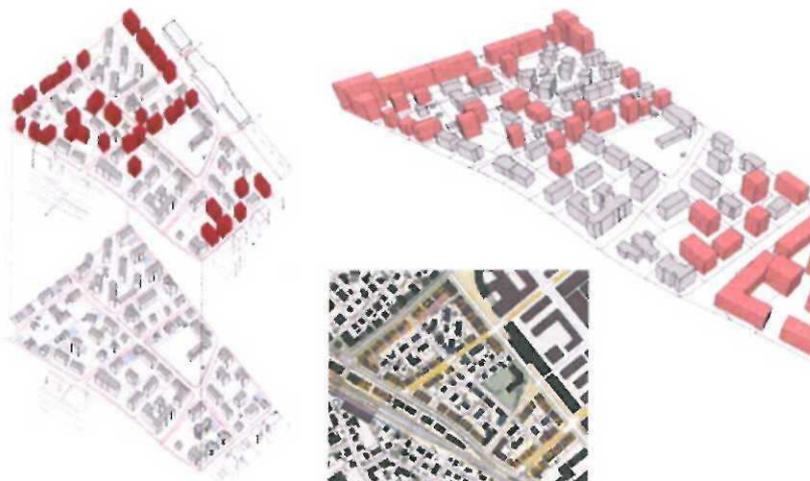


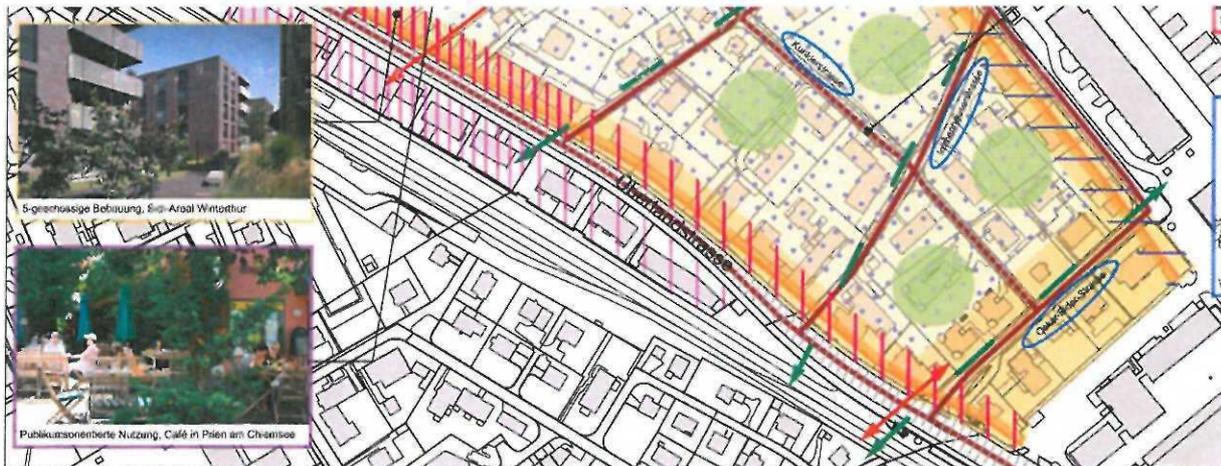
Abb. 5: Punktuelle Verdichtungsstrategien (Quelle: Testplanung, 2013)

Das Wohnquartier ist in seiner Wohnqualität zu stärken und es sollen attraktive Wohnräume angeboten werden. Als Strategie wird eine punktuelle Verdichtung aufgezeigt. Im Innenbereich sind 4-geschossige Bauten zu ermöglichen. Zur Wangenstrasse und teilweise zur Überlandstrasse **und Rechweg wird eine 5-geschossige Verdichtung mit prägenden Raumkanten vorgesehen. Um Anreize für einen Gebäudeersatz beispielsweise kleinerer Grundstücke zu schaffen wird ein Ausnützungsbonus vorgeschlagen.**

Um die vorhandenen Qualitäten bei der vorgesehenen Verdichtung und baulichen Erneuerung des Quartiers zu erhalten, ist es notwendig, die Entwicklungsabsichten in einem Quartierleitbild festzuhalten.

#### Fazit Grundsatzentscheid Flugfeldquartier

Die Fläche von 6 ha der W3 (AZ 65 %) **wird zur W4 (80 %) aufgezont.** Mit der Sonderbauvorschrift "Aufwertung und Verdichtung der Zone W4 Flugfeld-quartier" wird ein Anreizsystem zur baulichen Weiterentwicklung geschaffen. Das Flugfeldquartier liegt an einer zentralen Lage. Durch die geplante GlattalbahnPLUS und den Innovationspark wird das Quartier zusätzlich eine Wertsteigerung und Aufwertung erfahren. **Dabei darf das Dachgeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt werden,** wenn gewisse "Gegenleistungen" erfüllt werden.



Leitbild Flugfeldquartier Massstab 1:2'000

Städtebau	Erdgeschossnutzung	Freiraum	Verkehr
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aussenbereich 5 Vollgeschosse (S1)</li> <li>Innenbereich 4 Vollgeschosse (S1)</li> <li>Raumkanten setzen (S2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vorwiegend Wohnen (N1)</li> <li>vorwiegend Dienstleistung (N1)</li> <li>vorwiegend publikumsorientierte Nutzung (N1)</li> <li>vereinzelt publikumsorientierte Nutzung, resp. Dienstleistung (N1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grünräume sichern (F1)</li> <li>Sichtbezüge erhalten (F2)</li> <li>Aufenthaltsräume attraktiv gestalten (F3) / Überlandstrasse gestalten (F3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrsfacilitäten minimieren (V1)</li> <li>direkte LV-Verbindungen ergänzen (V2)</li> </ul>

#### Flugplatzrand (Rechweg)

Als Übergang vom Flugfeldquartier zum Flugplatzareal ist eine Flugplatzpromenade mit Sitzgelegenheiten und Cafés vorstellbar.

#### Synthesepan:

Zum Synthesebericht wurde der Synthesepan erstellt. Dabei wurden die erwähnten und weiteren Handlungsanweisungen zu anderen Gebieten zusammengefasst dargestellt.

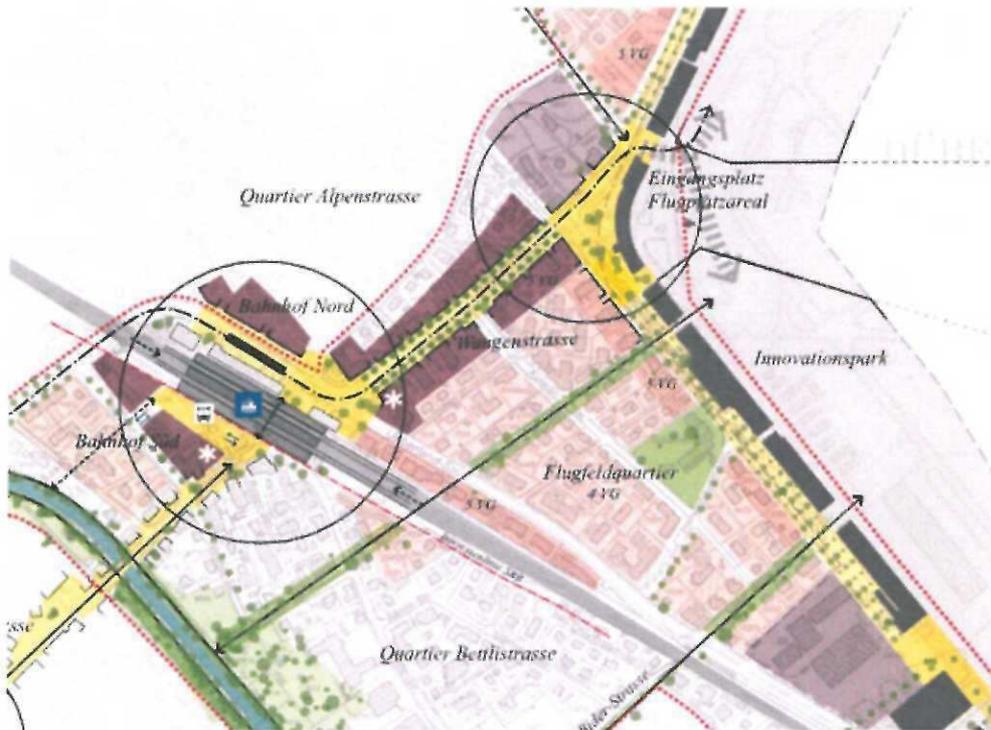


Abb. 12: Syntheseplan (Quelle: Synthesebericht, 2014)

Teilweise fehlen markante Raumkanten, welche den Strassenraum fassen. Speziell ist dies bei Abschnitten der Überlandstrasse und dem Rechweg erkennbar.

Die bestehenden Bauten wurden grösstenteils in den Jahren von 1921 bis 1960 erstellt. In den letzten Jahren haben sich die Anforderungen an die Wohngrundrisse verändert, u.a. durch neue Lebensstile und den steigenden Wohnflächenverbrauch.

Der architektonische Ausdruck der zahlreichen Einfamilienhäuser mit ihren verhältnismässig grossen Gärten – früher oftmals zu Selbstersorgungszwecken angelegt – widerspiegeln die gestalterische Schlichtheit und Funktionalität der Moderne.



### Städtebau

Orientierungsinhalt	Defizite	Potenziale
Bearbeitungsperimeter	kleinteilige Bautypologie	Ansatz dichterere Bebauung
Betrachtungspersimeter	fehlende Raumkanten	Ost-West-Bebauung
	ältere Bausubstanz	

Abb. 18: Schema Städtebau (Quelle: PLANAR, 2015)

### Städtebau

Im Sinne einer Entwicklung nach innen ist eine moderate bauliche Verdichtung anzustreben. Im Aussenbereich ist eine dichtere Bebauung von 5 Vollgeschossen und im Innenbereich sind 4 Vollgeschosse anzustreben. Im Hinblick auf die Entwicklung des Innovationsparks sollen attraktive Wohnräume in unmittelbarer Nähe des Arbeitsortes geschaffen werden.

### Etappierung

Grundsätzlich kann die Ersetzung der Bauten im gesamten Quartier beginnen.



### Genehmigungsinhalt

Empfindlichkeitsstufe

III		<b>Z3b</b> 140%	Zentrumszone (Wangen- und Überlandstrasse)
II		<b>W4</b> 80%	Wohnzone 4-geschossig
II		<b>W3</b> 65%	Wohnzone 3-geschossig
			Zone mit Gestaltungsplanpflicht
			Sonderbauvorschriften, Art. 26b
			Innenbereich Flugfeldquartier, Art. 28

Gemeinde Wallisellen  
**Hochbau und Planung**

Zentralstrasse 9, Postfach, 8304 Wallisellen  
Direkt 044 832 62 67, Telefax 044 830 20 40  
karin.michel@wallisellen.ch  
www.wallisellen.ch

Unsere Büroräumlichkeiten befinden sich  
an der Adresse:

**Herzogenmühle 18, 8304 Wallisellen**



Zentralstrasse 9, Postfach, 8304 Wallisellen

Stadtverwaltung Dübendorf  
Herr Reto Lorenzi  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf

Wallisellen, 1. Februar 2016

**Teilrevision Nutzungsplanung Wangenstrasse/Bahnhof Nord/Flugfeldquartier und Quartierleitbild  
„Flugfeld“**

**Anhörung gemäss § 7 PBG**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> zu Ihren Akten               | <input type="checkbox"/> zur Retournierung |
| <input checked="" type="checkbox"/> zur Kenntnisnahme | <input type="checkbox"/> zur Genehmigung   |
| <input type="checkbox"/> zur Überprüfung              | <input type="checkbox"/> zur Erledigung    |
| <input type="checkbox"/> zur Stellungnahme            | <input type="checkbox"/> zur Unterschrift  |
| <input type="checkbox"/> gemäss Besprechung           | <input type="checkbox"/> zur Weiterleitung |

Sehr geehrter Herr Lorenzi

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 7. Januar 2016 in eingangs erwähnter Angelegenheit – danke für die Einladung zur Stellungnahme.

Das Planungsverfahren für die Teilrevision Nutzungsplanung Wangenstrasse/Bahnhof, Nord/Flugfeldquartier und Quartierleitbild „Flugfeld“ tangiert keine Interessen der Gemeinde Wallisellen. Im Rahmen des öffentlichen Auflageverfahrens haben wir deshalb keine Einwendungen anzubringen.

Freundliche Grüsse

**Peter Senn**

Leiter Hochbau und Planung

Stadt Dübendorf  
Stadtplanung  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf

Dübendorf, 10. Februar 2016

**Stadt Dübendorf, Teilrevision Nutzungsplanung Wangenstrasse / Bahnhof Nord / Flugfeldquartier und Quartierleitbild „Flugfeld“, Stellungnahme der ZPG im Rahmen der Anhörung gemäss § 7 PBG**

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben die Zürcher Planungsgruppe Glattal mit Schreiben vom 7. Januar 2016 eingeladen, zur Teilrevision Nutzungsplanung Wangenstrasse / Bahnhof Nord / Flugfeldquartier und zum Quartierleitbild „Flugfeld“ im Rahmen der Anhörung Stellung zu nehmen. Die Geschäftsleitung der ZPG hat das Geschäft an der Sitzung vom 10. Februar 2016 beraten.

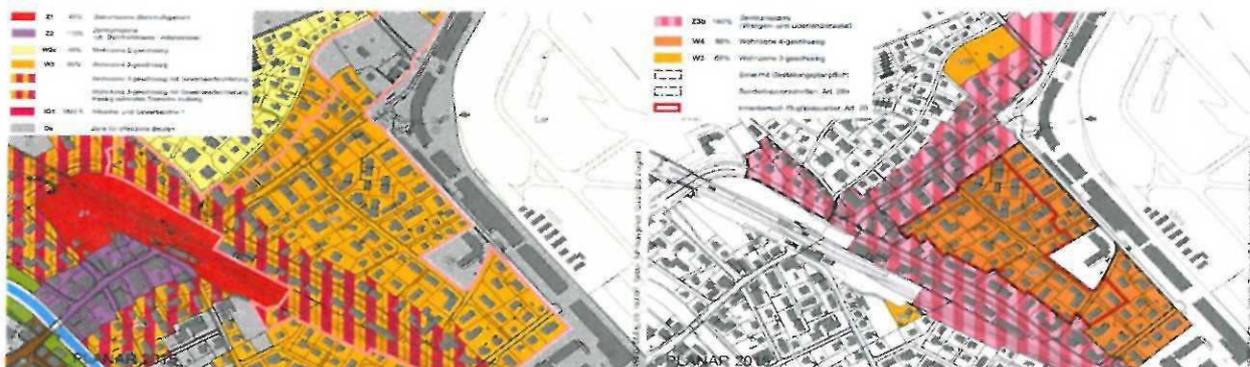


Abb. links / rechts: Zonenplan rechtskräftig / Zonenplan neu (PLANAR, Entwurf vom 20.10.2015)



Abb. links: Quartierleitbild Flugfeld, Situationsplan (PLANAR, Entwurf vom 20.10.2015)

Abb. rechts: Ergebnis Testplanung „Variante moderate Verdichtung“, Situationsplan (pool-Architekten, 10.07.2014)

Die Teilrevision der Nutzungsplanung sichert die planungsrechtliche Grundlage, um die Resultate der Testplanung „Wangenstrasse / Bahnhof plus“ (vgl. Synthesebericht vom 10. Juli 2014) zugunsten einer koordinierten und qualitätsvollen Entwicklung des Gebiets zwischen dem Bahnhof Dübendorf und dem Flugplatzareal umzusetzen.

Die erste Baureihe beidseitig entlang der Überlandstrasse (Abschnitt Bogenhaus – Bahnhof Dübendorf – Bundesbauten Flugplatz Dübendorf sowie Abschnitt Wangenstrasse – Bahnhofkreisel – Restaurant „il faro“) wird von der heutigen Wohnzone bzw. Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung in eine Zentrumszone Z3b umgezont (Zielsetzung: dichte Überbauung für Ortszentren mit einem Nutzungsmix aus Handel / Dienstleistung, Verwaltungen, mässig störenden Gewerbebetrieben und Wohnen). Ähnlich dem Gebiet Giessen wird eine neue Zentrumszone Z3 (Index b) eingeführt, welche vergleichbare Nutzungsmasse festlegt (Ausnützung 140 %, max. Gebäudehöhe 17 m, kleiner Grenzabstand 6 m). Gegenüber der Zentrumszone Z3 im Gebiet Giessen (neu Index a) werden ein zwingender minimaler und maximaler Wohnanteil (WA) sowie eine maximale Gebäudelänge von 80m festgelegt. In Anlehnung an den Entwurf des regionalen Richtplans (Stand 23.09.2015 für die 1. Anhörung) wird der WA auf minimal 30 % resp. maximal 70 % fixiert.

Zudem wird entlang der Wangenstrasse und der Überlandstrasse eine Anbaupflicht an die Verkehrsbaulinien zu mind. 80 % (Anordnungsspielraum max. 1 m) verlangt, um die Zentrumsachsen mit prägenden Raumkanten zu fassen. Wohnen in Erdgeschossen wird ausgeschlossen und die Erdgeschosse müssen eine minimale Bruttogeschosshöhe von 4 m aufweisen.

Zwei Teilgebiete der Z3b werden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, um einerseits zusammenhängende Lösungen für die strukturell sowie topografisch anspruchsvolle Situation im Gebiet Bahnhof Nord zu sichern und andererseits die Einmündung der Wangenstrasse in die Überlandstrasse städtebaulich zu akzentuieren. Für das Gebiet Bahnhof Nord (Bürglistrasse) wird kein max. WA festgelegt.

Zum Zweck einer Aufwertung und massvollen Verdichtung des Flugfeldquartiers wird das Gebiet neu von der Wohnzone W3 (AZ 65 %) in die Wohnzone W4 (AZ 80 %) inkl. Sonderbauvorschriften (SBV) aufgezonnt. Die SBV erlauben, das Dachgeschoss durch ein zusätzliches Vollgeschoss zu ersetzen und die Ausnützung auf max. 100 % zu erhöhen.

Für das Gebiet der Aufzonung wird ein Quartierleitbild „Flugfeld“ behördenverbindlich festgelegt. Darin sind wichtige Grundsätze und Entwicklungsziele (Städtebau, Nutzung, Freiraum, Verkehr und Gesellschaft) verankert. Diese bilden eine Richtschnur bei der Beurteilung von künftigen Bauvorhaben, um die angestrebte qualitätsvolle Siedlungserneuerung sicherzustellen.

Die ZPG begrüsst die Anpassung der Nutzungsplanung an zentraler Lage zugunsten einer verdichteten Bauweise mit städtebaulicher Akzentuierung und angestrebtem Nutzungsmix. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Festlegungen zur Erdgeschossnutzung sowie zu den Vorgaben betreffend min. und max. Wohnanteil zu erwähnen. Die ZPG nimmt positiv zur Kenntnis, dass damit die regionalen Zielsetzungen der aktuellen Gesamtrevision des regionalen Richtplans Anwendung finden. Zudem wird das behördenverbindliche Quartierleitbild als zweckmässiger Ansatz beurteilt, um die Siedlungsqualität bei der angestrebten Verdichtung im Bestand zu sichern.

Die ZPG begrüsst die Anbaupflicht an die Verkehrsbaulinien entlang der Wangenstrasse. Diese Festlegung korrespondiert mit den kantonalen und regionalen Zielsetzungen betreffend die GlattalbahnPLUS und die Umgestaltung des Strassenraums, da die projektierten Verkehrs-

baulinien mit 25 m einen hinreichenden Korridor für die Umsetzung der Zielsetzungen sichern. Die Verfahren für die Teilrevision der Nutzungsplanung und der Verkehrsbaulinien sind zeitlich aufeinander abgestimmt.

Im Übrigen entspricht der Gestaltungsplan den regionalen Richtplanfestlegungen und Zielen gemäss RegioROK.

Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünschen Ihnen für die weiteren Planungsschritte viel Erfolg.

Freundliche Grüsse

**Zürcher Planungsgruppe Glattal**



Der Präsident  
Benno Hüppi



Der Sekretär  
Adrian Schori

Kopie an:

- Geschäftsleitung ZPG
- Delegierte ZPG

Erbgemeinschaft Staub  
Vertreten durch  
**Simon Staub**  
Seilergraben 45  
8001 Zürich

Stadtkanzlei Dübendorf
12. FEB. 2016
zur Einlegung an: HbA
zum Antrag an:
Frist:

Einschreiben

**Stadtrat Dübendorf**  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf

Zürich, 11. Februar 2016

**EINWENDUNG UND EINSPRUCH GEGEN DIE AKTUELL AUFGELEGTE REVISION DER BAU- UND ZONENORDNUNG.**

Sehr geehrter Herren Stadträte Damen und Herren,

In der aktuell aufgelegten Revision der Bau- und Zonenordnung ist ersichtlich das die Baulinie an der Wangenstrasse neu nochmals um weitere 4 Meter verschoben wurde zu einer gesamtbreite von nun 29 Metern, vormals 25 Meter. Dies nun nochmals und einseitig sehr zu Ungunsten unseres Grundeigentums ( Wangenstrasse 32 ).

**Deswegen stellen wir hiermit den Antrag, diese Baulinie wieder auf die im Synthesenbericht der Stadt Dübendorf (Testplanung 10.07.2014) festgehaltenen und von diversen Experten empfohlenen Maximalbreite von 25 Metern zurückzusetzen.**

Wir begründen dies mit der von ausgewiesenen Experten geteilten Meinung, in der übrigens auch Vertreter des Kantons (Synthesebericht, Seite 6) beteiligt sind, das ein so erweiterter Eingriff einen nicht mehr verhältnismässigen Eingriff in das Grundeigentum darstellt.

Auch wird in dem Synthesenbericht explizit darauf hingewiesen, dass ein wie nun neu festgehaltenes und breiter als 25 Meter bemessenes Strassenraumprofil, der ortsüblichen Masstäblichkeit nicht mehr entsprechen würde. (Synthesebericht, Seite 10).

Zusätzlich wird in diesem Bericht klar festgehalten, dass ein weitergehender Eingriff nicht notwendig ist, um die Glatthalbahn zukünftig mit einem Eigenstrasse in Mittellage durch die Wangenstrasse führen zu können.

Diese weitere und für uns als Eigentümer abermals negative allfällige neue Sachlage würde, wenn keine Korrektur eintrifft, für uns Eigentümer bedeuten, mit allen rechtlichen Mitteln gegen das gesammte bauliche Vorhaben der Stadt zu rekurieren und somit auch nicht gerade im Sinne des Öffentlichen Interesses weitere Verzögerungen auslösen.

Des weiteren für uns nicht akzeptabel, wieso nur unsere Seite der Wangenstrasse sämtliche negativen Auswirkungen (Enteignung von Grundeigentum und Beschneidung des Baugrundes), zu tragen hat, wenn die sogenannten „Goody's“ wie Umzonung zu wertvollerem Boden, auch den Eigentümern der gegenüberliegenden Strassenseite zugute kommen würde. Denn genau mit dieser Aufwertung unseres Baugrundes sollte unsere Enteignung entschädigt werden. Doch wird die Entschädigung mit jedem Baulinienmeter der uns weggenommen wird, kleiner und somit für uns wertloser, da in Zukunft nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll bebaubar.

Mit dieser nun allenfalls noch stärkeren und einseitigen faktischen Enteignung (durch die abermals rückversetzte Baulinie) werden wir nicht Einverstanden sein und somit gezwungenermassen auch nicht mehr mit dem ganzen Projekt und der nun aufgelegten Revision der Bau und Zonenordnung. Da diese ja auf dessen Grundlage basiert.

In Erwartung auf eine für alle Beteiligten gute Zusammenarbeit und besseren Lösung,  
Erbgemeinschaft Staub (Eigentümer der Wangenstrasse 32, 8600 Dübendorf)

Freundliche Grüsse



Simon Staub

Kopie an: Amt für Verkehr Kanton Zürich. Frau Martina Ott

EINGEGANGEN 15. Feb. 2016

Gemeinde Volketswil

Gemeinderat

Zentralstrasse 21  
CH-8604 Volketswil  
Telefon 044 910 20 30  
Fax 044 910 20 31  
gemeinderat@volketswil.ch  
www.volketswil.ch

Stadt Dübendorf  
Stadtplanung  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf

Volketswil, 12. Februar 2016 Fü, mv

**Stadt Dübendorf / Teilrevision Nutzungsplanung Wangenstrasse /  
Bahnhof Nord / Flugfeldquartier und Quartierleitbild "Flugfeld"  
Öffentliche Auflage und Anhörung nach § 7 PBG**

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat Dübendorf hat mit Beschluss vom 12. November die Teilrevision Nutzungsplanung Wangenstrasse / Bahnhof Nord / Flugfeldquartier und das Quartierleitbild "Flugfeld", zur öffentlichen Auflage und zur Anhörung der nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet. Für die Möglichkeit der Anhörung bedanken wir uns.

Mit der vorliegenden Teilrevision sollen im Gebiet zwischen Bahnhof Dübendorf und Flugplatz, welches mit dem Innovationspark und der Verlängerung der Glattalbahn einen Entwicklungsschub erhält, die nutzungsplanerischen Festlegungen angepasst werden. Sie stützt sich auf den Synthesebericht aus der kommunalen Testplanung "Wangenstrasse / Bahnhof plus". Die Achsen Wangen- und Überlandstrasse (neu Zentrumszone) werden aufgewertet und städtebaulich gestärkt. Das Flugfeldquartier wird, in Kombination mit einem Quartierleitbild zur Qualitätssicherung, moderat verdichtet. Das Quartierleitbild ist als Bestandteil der Bau- und Zonenordnung behördenverbindlich.

Die Vorlage wird vom Gemeinderat Volketswil zur Kenntnis genommen. Gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung Wangenstrasse / Bahnhof Nord / Flugfeldquartier und das Quartierleitbild "Flugfeld" sind keine Einwendungen anzubringen, da keine direkten Auswirkungen auf das Gemeindegebiet von Volketswil zu erwarten sind.

Volketswil

Gutenswil

Hegnau

Kindhausen

Zimikon

**Gemeinde Volketswil**

**Gemeinderat**

Zentralstrasse 21  
CH-8604 Volketswil  
Telefon 044 910 20 30  
Fax 044 910 20 31  
gemeinderat@volketswil.ch  
www.volketswil.ch



Für die Umsetzung dieser interessanten und qualitätsvollen Entwicklung wünschen wir gutes Gelingen.

Freundliche Grüsse

**Gemeinderat Volketswil**

Bruno Walliser  
Präsident

Beat Grob  
Gemeindeschreiber

Volketswil

Gutenswil

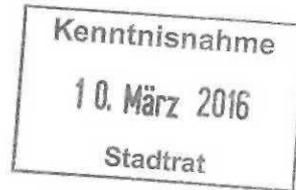
Hegnau

Kindhausen

Zimikon

Kopie an:

- Frau Regina Arter, Hochbauvorstand
- Hochbauabteilung / A



Stadtkanzlei Dübendorf	
Eingang	25. FEB. 2016
zur Kenntnis an:	SR, S+P
zur Erledigung an:	LPI
zum Antrag an:	
Frist:	

## Einschreiben

Stadtrat Dübendorf  
Usterstrasse 2

8600 Dübendorf

Dübendorf, 23. Februar 2016

## **Einwendung zur Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen- /Überlandstrasse und Flugfeldquartier inkl. Quartierleitbild «Flugfeld»**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir nehmen Bezug auf die öffentliche Auflage der Unterlagen zur Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier sowie zum Quartierleitbild «Flugfeld».

Aufgrund der Tatsache, dass weder in den erläuternden Berichten noch in der Synopse zur beantragten Änderung der Bauordnung – insbesondere im Bereich Art. 26b der Sonderbauvorschriften für das Flugfeldquartier – ein Hinweis zur zukünftigen aviatischen Nutzung des Flugfeldes angebracht wurde, haben wir uns erlaubt die Teilrevision der Nutzungsplanung auf die Verträglichkeit mit den Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster (HBK) zu prüfen. Wir verweisen an dieser Stelle auf den Entwurf des neuen Objektblatts des Sachplans Militär und den darin abgebildeten HBK.

Soweit wir dies beurteilen können, wird der HBK mit der Umzonung respektive mit der Verdichtung und den zukünftig höheren Bauten eingehalten. Dies gilt aber nur, sofern die oben erwähnten Gebäudehöhen nicht wesentlich von der Gesamthöhe (höchster Punkt des Daches) abweichen. Unseres Wissens entsprechen die angegebenen Höhen den Fassadehöhen. Im Bereich Rechweg/Kunklerstrasse nähern sich die maximale Gebäudehöhe und die Hindernisbegrenzungsfläche einander bis auf rund einen Meter an. Je nach Dachgestaltung oder Anbringung von Aufbauten wird möglicherweise die Hindernisbegrenzungsfläche durchstossen. Ob sich die «Aufzonung» mit dem gegenwärtig geltenden militärischen HBK aus dem Jahre 1992 verträgt, haben wir indessen nicht geprüft.

Zum Entwurf der Teilrevision des Zonenplans Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier stellen wir nachfolgenden Antrag:

## ANTRAG

Wir beantragen, dass in geeigneter Form in der Bauordnung respektive in der Sonderbauvorschrift sowie im Quartierleitbild «Flugfeld» auf folgenden Sachverhalt hingewiesen wird:

*Der Bauherr muss für die Erstellung oder Änderung von Bauten, Anlagen und Bepflanzungen den Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster (HBK) des Flugplatzes Dübendorf berücksichtigen, ansonsten eine Bewilligung des Bundesamtes für Zivilluftfahrt, BAZL einzuholen ist.*

## BEGRÜNDUNG

Die Erstellung und Änderung von Luftfahrthindernissen sind in Art. 63 der Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt, VIL, 748.131.1, Stand vom 1. Dezember 2015 geregelt. Gemäss Art. 2, lit. k, VIL ist ein Luftfahrthindernis wie folgt definiert: Bauten und Anlagen, die den Betrieb von Luftfahrzeugen oder von Flugsicherungsanlagen erschweren, gefährden oder verunmöglichen könnten; dazu gehören auch Krane, Seilbahnen, Hochspannungsleitungen, Antennen, Kabel und Drähte sowie Bepflanzungen. Eigentümer oder Ersteller solcher Anlagen sind verpflichtet, ein Hindernisprojekt vom BAZL bewilligen zu lassen. Das BAZL prüft, ob eine Anlage mit Blick auf die Sicherheit des Luftverkehrs errichtet werden darf und welche Sicherheitsmassnahmen wie Markierung und/oder Befeuerung vorzunehmen sind.

Mit unserem Einwand möchten wir die Bedeutung einer guten Absprache der verschiedenen Nutzungen im Umfeld des Flugplatzareals verdeutlichen und einen konstruktiven Beitrag zum einvernehmlichen Nebeneinander leisten. Wir sind überzeugt, dass unser Antrag der transparenten Information gegenüber potentiellen Bauherren und der Vermeidung von Einsprachen bei Baugesuchen dienen wird.

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

**Flugplatz Dübendorf AG**

  
Fabio Hausammann  
Präsident des Verwaltungsrates

  
Urs Brüttsch  
Geschäftsführung

**EINGEGANGEN 08. März 2016**

Sandra Bosshard  
Leiterin Raum, Umwelt + Verkehr  
direkt 044 835 82 32  
sandra.bosshard@dietlikon.org

Protokollauszug vom 01.03.2016

35 04.04 Gesamtpläne der Nachbargemeinden  
**Dübendorf; Teilrevision Nutzungsplanung Wangenstrasse/Bahnhof Nord/Flugfeldquartier und Quartierleitbild „Flugfeld“; Stellungnahme**

Mit Schreiben vom 7. Januar 2016 informiert die Stadt Dübendorf über die Teilrevision der Nutzungsplanung Wangenstrasse/Bahnhof Nord/Flugfeldquartier und Quartierleitbild „Flugfeld“ und bittet um Stellungnahme im Sinne von § 7 Planungs- und Baugesetzes (PBG) bis am 8. März 2016.

Mit der Teilrevision sollen gestützt auf den Synthesebericht aus der kommunalen Testplanung im Gebiet zwischen Bahnhof Dübendorf und Flugplatz, welches mit dem Innovationspark und der Glattalbahnverlängerung einen Entwicklungsschub erhält, die nutzungsplanerischen Festlegungen angepasst werden. Die Achsen Wangen- und Überlandstrasse (neu Zentrumszone) werden aufgewertet und städtebaulich gestärkt, das Flugfeldquartier moderat verdichtet.

Die Gemeinde Dietlikon nimmt positiv zur Kenntnis, dass das Amt für Verkehr die Projektfortschreibung für die Realisierung der Glattalbahnverlängerung (Vorprojekt) lanciert. Die Absichten der Teilrevision zur Nutzungsplanung lösen keine negativen Auswirkungen auf die Gemeinde Dietlikon aus. Wir danken der Stadt Dübendorf für die Einladung zur Stellungnahme.

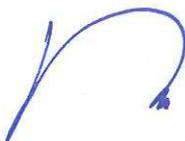
**Beschluss:**

1. Das Vorhaben der Teilrevision zur Nutzungsplanung Wangenstrasse/Bahnhof Nord/Flugfeldquartier und Quartierleitbild „Flugfeld“ der Stadt Dübendorf tangieren die Interessen der Gemeinde Dietlikon nicht. Es werden keine Bemerkungen angebracht.
2. Mitteilung an:
  - Stadt Dübendorf, Stadtplanung, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf
  - Baubehörde
  - OE Raum, Umwelt + Verkehr
  - Akten

Gemeinderat



Edith Zuber  
Präsidentin



Martin Keller  
Schreiber

Versand: 03.03.2016



Stadtkanzlei Dübendorf
Eingang - 7. MRZ. 2016
zur Kenntnis an: SR, SIP
zur Erledigung an: LPI
zum Antrag an:
Frist:

Einschreiben

Stadtrat Dübendorf  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf

Kenntnisnahme

23. März 2016

Stadtrat

Fehraltorf, 3. März 2016

### Stellungnahme und Einwendung zur Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen- Überlandstrasse etc.

Sehr geehrte Damen und Herren

Namens und im Auftrag des direkt betroffener Grundeigentümer (Liegenschaft Kat.-Nr. 13352 Wangenstrasse 2+4, Dübendorf / Herr Peter Wirnsperger, Fehraltorf) erheben wir formell Einwendung gegen oberwähnte Nutzungsplan-Teilrevision; mit dem Antrag, es seien die neue Bauordnungsregelungen ausgedehnter zu regeln

- insbesondere im Hinblick und zur Vorbereitung auf den nötigen Gestaltungsplan
- und unter dem Hinweis, dass insbesondere für unsere Grundstücksecke Ausnahmen von
  - o Ausnutzungs-Maximalziffer
  - o Gebäudehöhenbeschränkung
  - o Unterirdische Expansion der Baulinie (bis hin zu Grenzbaurecht)
 ausdrücklich vorzusehen/erlaubt sind.

Unsere Einwendung begründet sich aus der im Folgenden beschriebenen Stellungnahme.

Materielle Stellungnahme:

- 1) Grundsätzlich begrüßen wir die bisherigen Aktivitäten Ihrer Stadtplanungsamtes (Testplanung) sowie die Aktivitäten Ihrer Behörde zum Wohle und zur Weiterentwicklung eines wirklich attraktiven städtischen Raums im Ortszentrum. Wie wir den offiziellen Amtsvertreter-Voten entnehmen konnten, stellt sich die Stadt ein besonderes Projekt, vorwiegend auf unserem Grundstück gelegen, vor. Auch dies bedeutet für unseren Grundeigentümer sowohl Anreiz als auch Verpflichtung zu seinem Beitrag an eine Grundstücksneubebauung.
  - a) Allerdings beherbergen die in der Bauordnung neu festzulegenden Parameter nicht die ausreichende Grundlage für eine befriedigende Rendite eines Neubaus.
    - o Dazu ist die maximale Ausnutzungsnummer zu tief,
    - o allenfalls die Gebäudehöhenbeschränkung um ein Geschoss zu niedrig
    - o und die unbedingt notwendige Regelung von Überbaurechten für unterirdische Gebäudeteile zu vage, da nicht ausdrücklich erlaubt/festgelegt.



- b) Stellt man nämlich auf die buchstabengetreue Auslegung der neuen Bauordnung ab liesse sich nämlich gar kein repräsentatives Hochhaus realisieren.

(AZ 140 x Grundstücksfläche 1089 m <sup>2</sup> =	1524.6 m <sup>2</sup> BGF)
(Unter Berücksichtigung des bei Abparzellierung von Kat. 13351 verbleibenden ausnutzbaren Landes 140 x 503 ./ 120 BGF	+ 584.2m <sup>2</sup> BGF)
(Unter Berücksichtigung der vollständigen Mitwirkung des Grundeigentümers des Bistro 1875 [ev. 120 m <sup>2</sup> : 65 x 140]	+ 120 m <sup>2</sup> BGF)
(Also total maximal [inkl. Attikabonus 1/5]	= 2674,6 m <sup>2</sup> BGF)

(Der bisherige Bestand weist jedoch 6806 m <sup>3</sup> auf; entsprechend	2268 m <sup>2</sup> BGF)
(+ Einbezug Bistro 120 m <sup>2</sup> : 65 x 140)	+258,5m <sup>2</sup> BGF)
(Also total Altbestand [inkl. Attikabonus 1/5]	= 2971,5 m <sup>2</sup> BGF)

Für ein Hochhaus allenfalls mit Attika werden aber benötigt: gegen 3500 m<sup>2</sup> BGF und höhenmässig ein evtl. zurückspringendes Attikageschoss (jedenfalls aber mindestens der Technikaufbau) mehr.

- c) Zur Unterbringung der nötigen Infrastruktur-Räume und auch der Besucherparkplätze fürs Gewerbe etc. wären 2 Untergeschosse à je ca. 750 m<sup>2</sup> notwendig, welche sich nicht innerhalb der Baulinien verwirklichen lassen und auch nicht innerhalb unserer Grundstücksgrenze.  
Sondern es ist die Erstellung dieser 2 UG's im Überbaurecht auch bis zur Grundstücksgrenze Kat.-Nr. 13351 (wünschenswerterweise auch noch bis und mit unters Trottoir) absolut zwingend notwendig und daher durch eine baurechtliche Zusage abzusichern.
- d) Im Weiteren halten wir eine Nutzungsvereinbarung für die ausserhalb der Baulinien liegende Grundstücksecke - zB für Gartenwirtschaft / Begegnungszone / Fussgänger-+Fahrradverkehr etc. für unabdingbar; hier stellen wir uns Aussenbestuhlung für ca. dreissig Bistrogäste sowie einen mobilen Marktstand vor.

Zwecks besserer Plausibilisierung der Machbarkeit erlauben wir uns eine inzwischen ausgefertigte Planstudie (und zugleich mögliches Wunsch-Vorprojekt) der hlp-architekten beizulegen. Hieraus werden die Dimensionen unserer Antragsmotivation deutlich.

Selbstverständlich hat/wird der Gestaltungsplan all diese Regelungen aufzuweisen haben. Ein Solcher (auch noch nicht auf zwischenzeitlicher privater Basis der beiden Grundeigentümer Kat.-Nrn. 13351 und 13352) besteht jetzt nicht. Deshalb legen wir Wert auf eine baurechtliche Zusage (allenfalls auf Vorprojektbasis) für den Zeitraum ab Inkrafttreten der neuen Bauordnung bis zur Gestaltungsplan-Genehmigung.

Formelles:

- a) Die Einreichung dieser Einwendung erfolgt mit der heutigen Zustellung (Abgabe auf dem Verwaltungssekretariat) als fristgerecht.
- b) Die Einwendung wird ausdrücklich auf und im Namen unseres Grundeigentümers Kat.-Nr. 13352 eingereicht. Zwar haben mit dem Beteiligten der Kat.-Nr. 13351 konstruktive Vorgespräche stattgefunden; ein gemeinsames Vorgehen wurde dabei nicht vereinbart. Hingegen wären seine Vorstellungen bezüglich Ersatzstandort in unsere Überlegungen mit eingeflossen (siehe Bistro/Pub-Lokalitäten); sein selbständiges Vorgehen is Nutzungsplan-Teilrevision wird ausdrücklich nicht präjudiziert.  
Mit dem Eigentümer Kat.-Nr. 7733 konnten noch keine Gespräche geführt werden. Auch der Einbindung seiner Bedürfnisse wäre aber Rechnung getragen, weil seiner Mehrnutzung unsererseits Nichts im Wege steht und selbst der Anbindung einer neuen Tiefgarage seinerseits in unserem Vorprojekt vorgesehen werden kann.

Wirnsperger



Unternehmungen

Neubauten Umbauten · Handel

Weitere Begründungen werden für das Bereinigungsgespräch und den Weiterzugsfall an die oberen Instanzen vorbehalten.

Bitte um Berücksichtigung unserer Einwendung.

Mit freundlichen Grüßen

Wirnsperger Immobilien AG

A. Zubler

zustimmend:

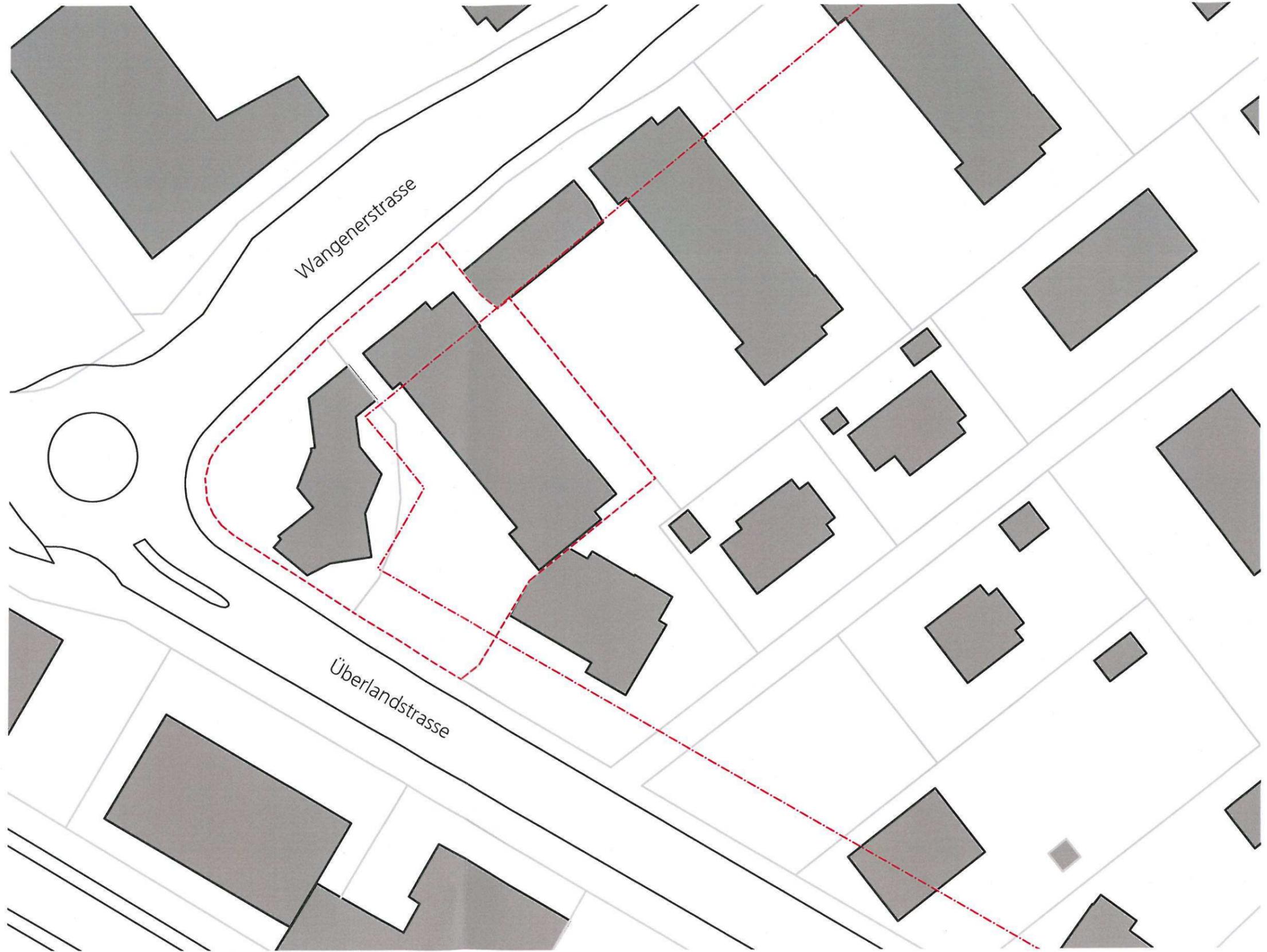
Peter Wirnsperger

Beilage: Machbarkeitsstudie hlp

# S0079 Machbarkeitsstudie **Corner**



ausgangslage



# potential

## Gestaltungsplan

### Perimeter:

Grundstück Kat. Nr. 13352:  
Wangenerstr. 2+4 = 1'089m<sup>2</sup>  
Grundstück Kat. Nr. 13351:  
Überlandstr. 219 = 503m<sup>2</sup>

**Total Grundstücksfläche = 1592m<sup>2</sup>**

### AZ bei neuer Regelung :

Zul. anrechenbare Geschossflächen gem. neuer Regelung Testplanung: AZ = 140%  
Vollgeschosse 5 : 1592m<sup>2</sup> x 1.4 = 2228.8m<sup>2</sup> aGF  
Attikageschoss 1: AZ/5 = 2228.8m<sup>2</sup>/5= 445.76m<sup>2</sup> aGF

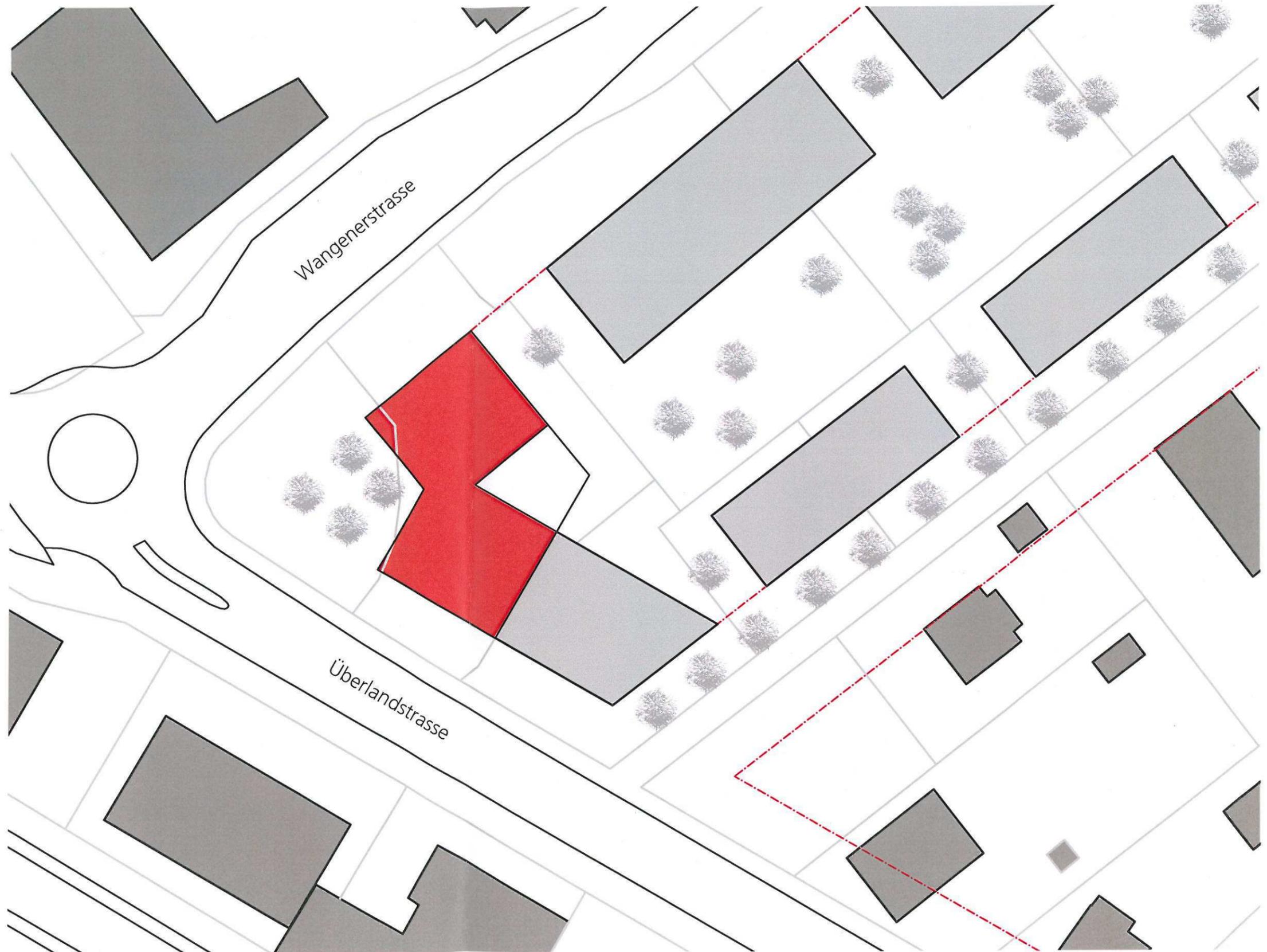
**Max. Realisierbare aGF bei AZ 140% = 2674.56m<sup>2</sup>**

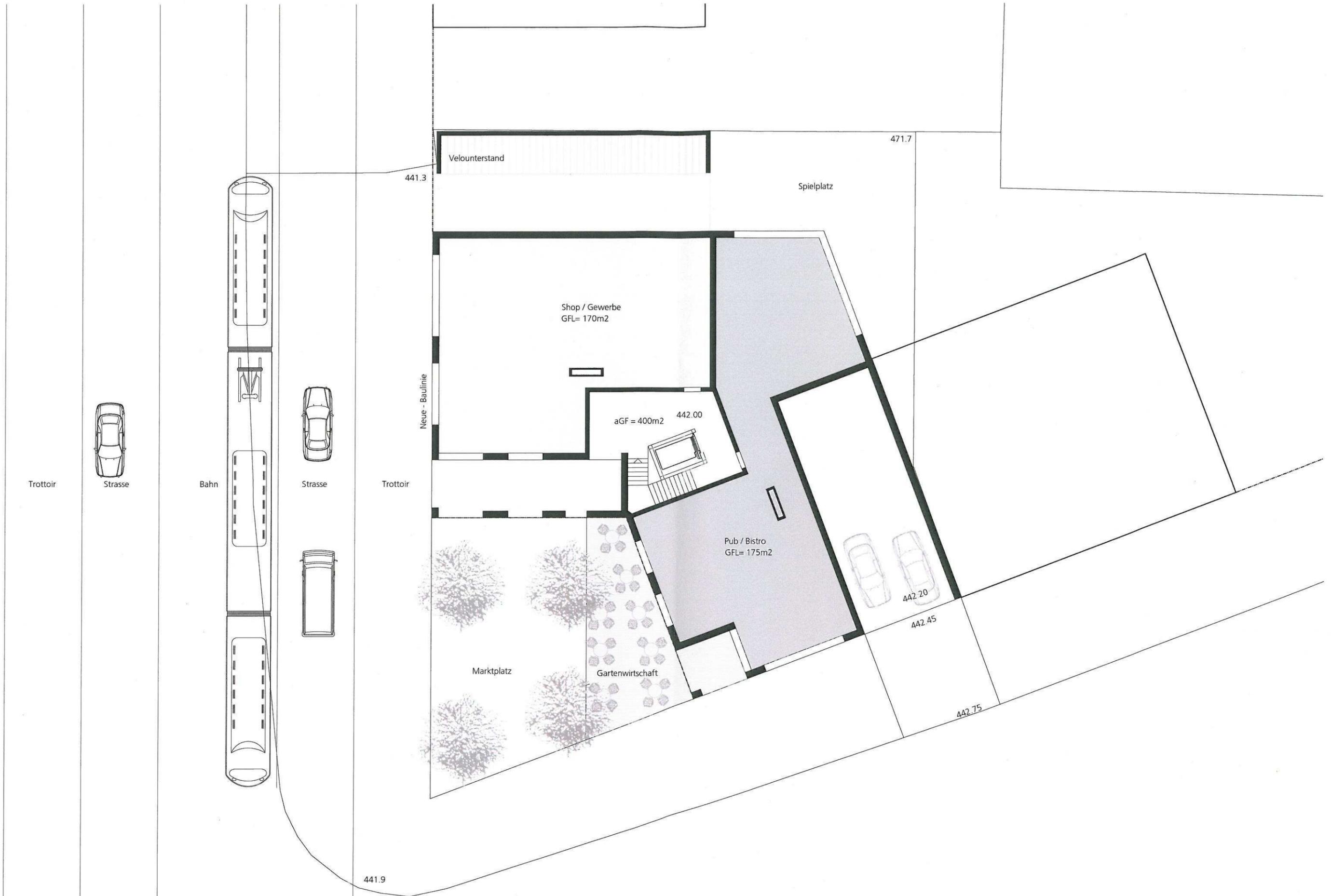
### Gestaltungsplan:

Vollgeschosse 8:  
Max. Gebäudehöhe 25m

Erdgeschoss: 400m <sup>2</sup> aGF	Gewerbe
1.Obergeschoss: 515m <sup>2</sup> aGF	Gewerbe oder Wohnen
2.Obergeschoss: 400 m <sup>2</sup> aGF	Wohnen
3.Obergeschoss: 400 m <sup>2</sup> aGF	Wohnen
4.Obergeschoss: 400 m <sup>2</sup> aGF	Wohnen
5.Obergeschoss: 400 m <sup>2</sup> aGF	Wohnen
6.Obergeschoss: 400 m <sup>2</sup> aGF	Wohnen
7.Obergeschoss: 400 m <sup>2</sup> aGF	Wohnen

**Total aGF = 3315m<sup>2</sup>**  
**Entspricht einer AZ 175% bei 5 Vollgeschossen**





1.0G



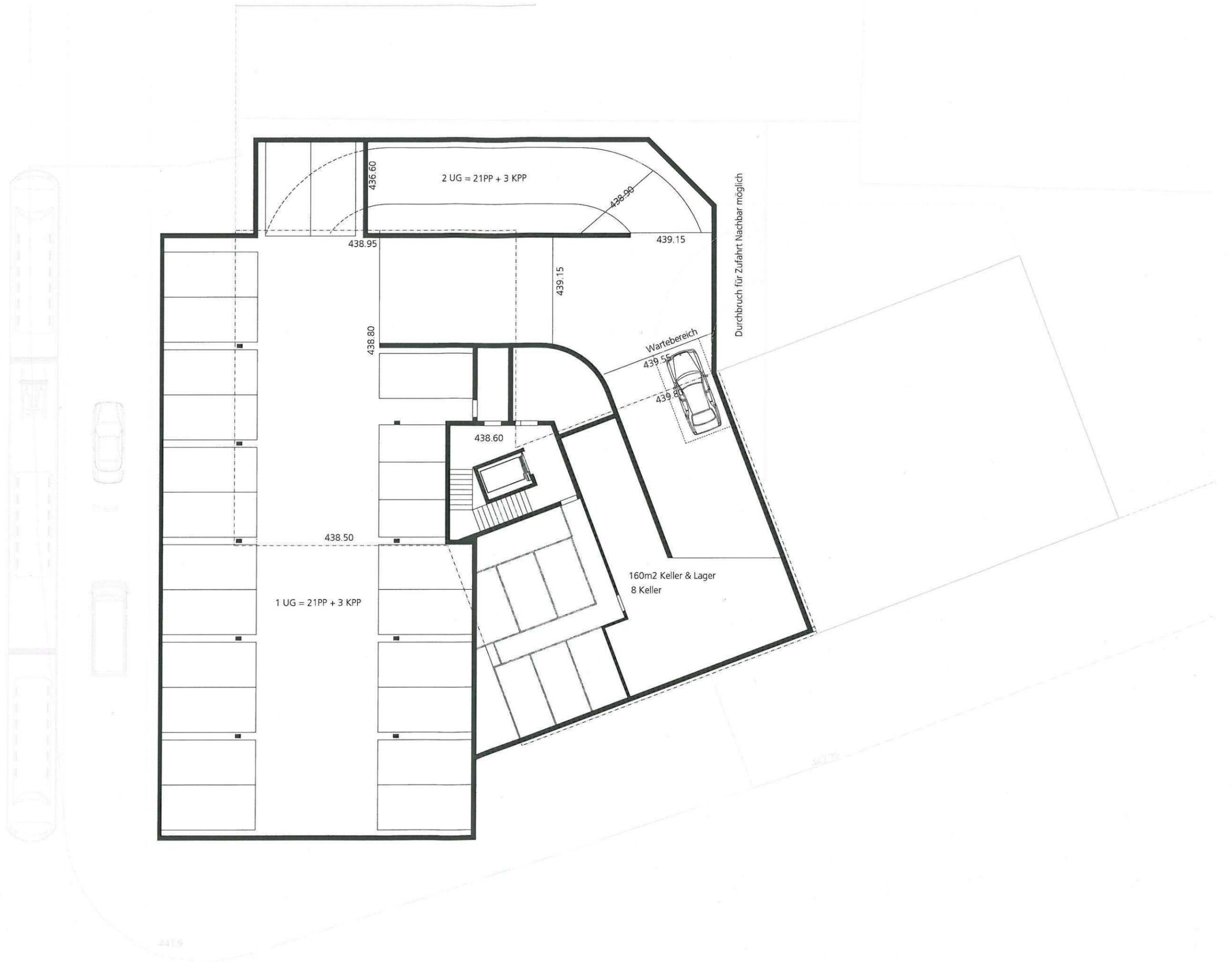
442.00

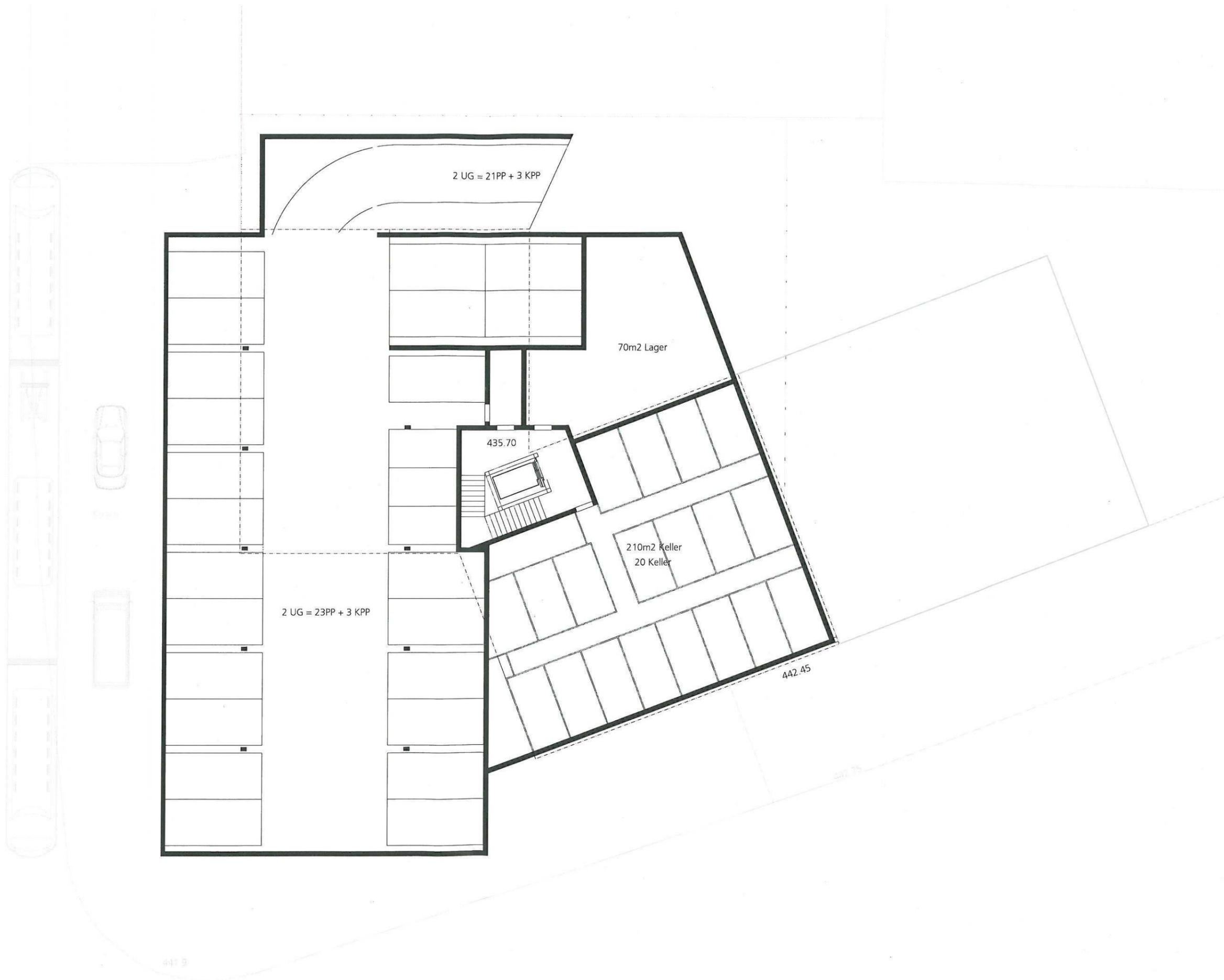
442.75

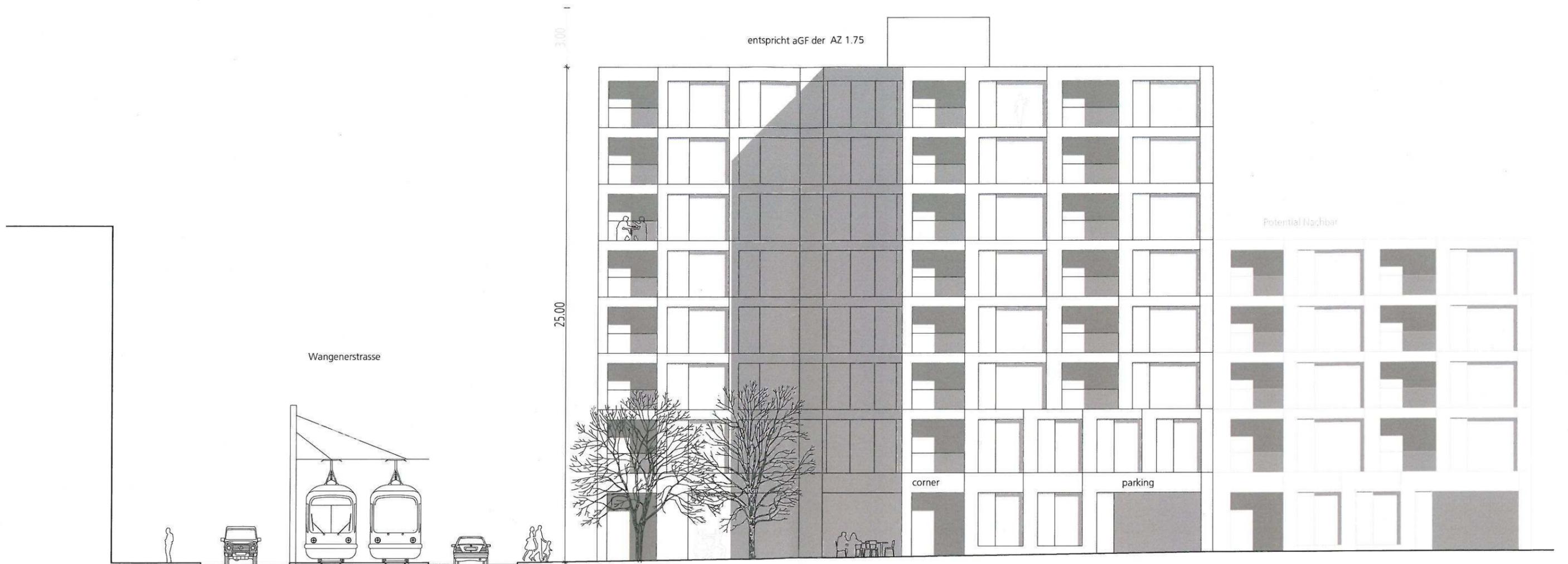
441.9

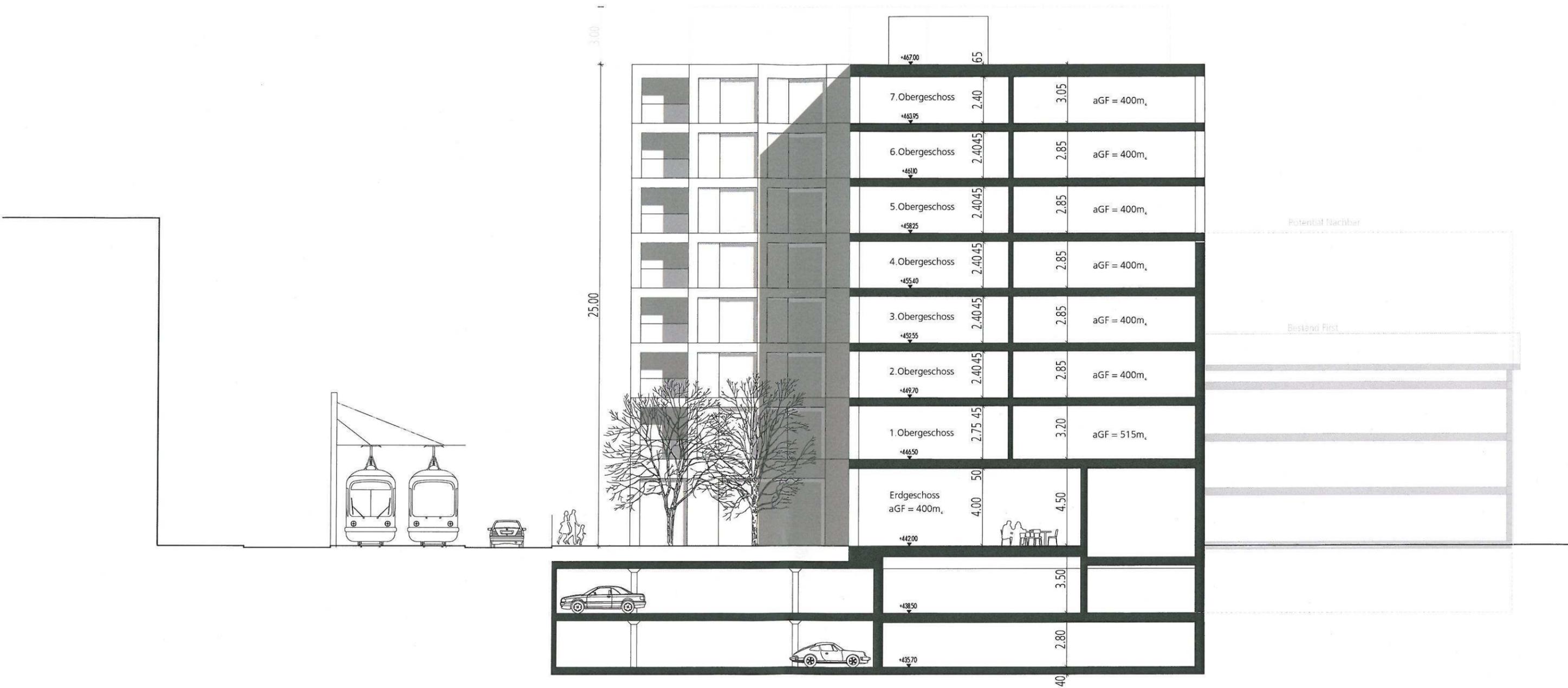
# 1. Obergeschoss











EINGEGANGEN 07. März 2016



RITTER  
IMMOBILIEN TREUHAND AG

Herr Torsten Schmidt +41 52 632 14 21  
t.schmidt@ritterimmobilien.ch

Frau Vanessa Quirici +41 52 632 14 51  
v.quirici@ritterimmobilien.ch

**Einschreiben**  
Stadtplanung Dübendorf  
Herr Reto Lorenzi  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf

Schaffhausen, 04. März 2016 / TS

### **Einspruch gegen Teilrevision Nutzungsplanung Bhf. Nord Wangen- / Überlandstrasse und Flugfeldquartier**

Sehr geehrter Herr Lorenzi

Die Ritter Immobilien Treuhand AG ist vom Eigentümer der Liegenschaft Überlandstrasse 219 GB-Nr. 13351, der Brauerei Falken AG in Schaffhausen mit der Verwaltung der Liegenschaft beauftragt.

Nach eingehendem Studium der aufgelegten Planung zur Teilrevision Nutzungsplanung Bhf. Nord Wangen- / Überlandstrasse und Flugfeldquartier und der Planung Glattalbahn zusammen mit dem Eigentümer sind wir von diesem beauftragt gegen die vorliegende Planung Einspruch einzulegen.

Im Zusammenhang mit der aus der Planung Glattalbahn und der damit verbundenen Verlegung der Baulinie ist das Grundstück GB-Nr. 13351 praktisch nicht mehr bebaubar.

In der Liegenschaft Überlandstrasse 219 wird mit dem Restaurant ein wichtiger Absatzpunkt für die Produkte der Brauerei Falken AG betrieben.

Mit der vorliegenden Planung wird diese nicht mehr möglich sein.  
Dieses käme praktisch einer Enteignung gleich. Das ist nicht akzeptabel.

Wir bitten Sie uns den fristgerechten Eingang dieser Einsprache zu bestätigen.

Freundliche Grüsse

**Ritter**  
**Immobilien Treuhand AG**

  
ppa. Torsten Schmidt  
Bewirtschafter

  
ppa Vanessa Quirici  
Sachbearbeiterin

H.J. Kuhn  
Bettlistr. 5  
8600 Dübendorf  
044 821 90 63

Stadtkanzlei Dübendorf
Eingang - 7. MRZ. 2016
zur Kenntnis an: <i>SP, STP</i>
zur Einbringung an: <i>LPI</i>
zum Antrag an:
Frist:

Kenntrnisnahme  
23. März 2016  
Stadtrat

Dübendorf, 5. März 2016

Stadtrat  
Stadthaus  
Usterstr. 2  
8600 Dübendorf

**Einwendungen zur TR-Nutzungsplanung (BZO)  
(Bahnhof Nord, Wangen- / Ueberlandstr., Quartier Flugfeld)**

Sehr geehrte Dame und Herren

**Antrag: Folgende Teile seien ersatzlos zu streichen:**

Inhalt 2, Pt 2.7 Sonderbauvorschriften gemäss §79ff PBG  
Art. 16 c, Ergänzende Vorschriften Z3b  
Art. 26 b, Aufwertung und Verdichtung der Zone W4 Flugfeldquartier (inkl. Hinweisspalte)  
Art. 39 a, Pt 3 Eingangstor, max. Gebäudehöhe 25m

**Begründung:**

Viel zu viele detaillierte Regelungen und einschränkende Vorschriften ohne Berücksichtigung von Bedarf / Wünschen / Möglichkeiten der Eigentümer und der Bevölkerung.  
Das Bauen ist heute schon von enorm vielen (zT sinnlosen) Vorschriften und Bestimmungen bedrängt. Dies verteuert die Bauten in zunehmendem Masse.  
Wir brauchen keine staatliche Planwirtschaft.  
Leuchttürme sind Anlagen der Seefahrt, Fussgänger orientieren sich an anderen Merkmalen.

### **Grundsätzliche Ueberlegungen:**

-Es ist zu bezweifeln, dass es sinnvoll ist im Nahbereich von bestehenden wie zukünftigen akustischen Immissionen durch zwangsweise Verdichtung noch mehr Einwohner anzusiedeln. (besonders im An- und Abflugbereich eines Flugplatzes)  
Eine solche Entwicklung (Verdoppelung der E/B) birgt eindeutig Konfliktpotential.

-Ein zweites Schulhaus für die entsprechend wachsende Bevölkerung in diesem Gebiet fehlt in der Planung. (ebenso wie im Gebiet Hochbord, Oberstufe)

-Es ist zu bezweifeln, dass es sinnvoll ist in einem Gebiet (Zürich-Flughafen-Winterthur) mit täglich mehreren Verkehrstaus die Ansiedlung von zusätzlichen Einwohnern und Arbeitsplätzen staatlich massiv zu forcieren.

-Das Quartierleitbild schreibt von Wohnungen zu erschwinglichen Preisen für Studenten und alte Leute. Durch den staatlich geforderten Abbruch von günstigem Wohnraum mit Ersatz durch Neubauten nach aktuellen Erstellungskosten wird diesem Leitbild-Wunsch mit der TR BZO gerade entgegengewirkt; dies ist ein behördenverbindlicher Widerspruch.

-Mit dieser TR werden die privaten, kleinen Grundeigentümer zum Verkauf an grosse, „anonyme“ Grundbesitzer gedrängt. Ist es wirklich die Absicht unseres Staates den eigenständigen Normalbürger zu verdrängen?

-Die im Bericht erwähnte wertvolle Grünraumstruktur soll durch verdichtende Neubauten reduziert und der Rest öffentlich (kostengünstiger?) gepflegt werden.

-Es ist zu bezweifeln, dass die Lebens- und Aufenthaltsqualität durch möglichst tiefe Häuserschluchten und möglichst viel Verkehr darin gesteigert werden kann.

**-Dieses gigantische, überdimensionierte Ansinnen ist eigentlich als ganzes abzulehnen!**  
Oder soll dieses allenfalls als Mittel zu anderen Zwecken dienen?

Zum Schluss: danke für die Rückstufung der eigenen Parzelle von WG3 in W3.

Mit freundlichen Grüßen

H.J.Kuhn



Beilagen: -

Gfeller Jörg  
Bürglistrasse 1  
8600 Dübendorf  
Tel. 044 821 67 02

**EINGEGANGEN 07. März 2016**

Stadt Dübendorf  
Stadtplanung  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf

Dübendorf, 6. März. 2016

### **Einwendung Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Änderung Bauordnung**

Einwender: Jörg Gfeller Bürglistrasse 1, 8600 Dübendorf  
Grundstück Kat. Nr. 10885

#### Antrag

Artikel 39a der Bau- und Zonenordnung, betreffend Bahnhof Nord (Z3b) ist zu ergänzen

Betreffend Auflage der Gestaltungsplanpflicht ist eine Übergangsfrist von 10 Jahren vorzusehen. An bestehenden Gebäuden sollen Nutzungsänderungen, An- und Umbauten in einer Übergangsfrist von 10 Jahren möglich sein.

#### Begründung

Für die Umsetzung dieser Stadtentwicklung ist ein Zeithorizont von 20 – 30 Jahren angedacht. Vieles ist betreffend Entwicklung in unserem Stadtgebiet noch offen.

Mit der Übergangsfrist ist die angezielte Stadtentwicklung nicht gefährdet. So können in den nächsten Jahren sich abzeichnenden Veränderung besser berücksichtigt werden.

Mit der Frist ist es möglich, mehr Eigentümer für einen optimalen Gestaltungsplan zu gewinnen und damit für das Gebiet eine grössere Flexibilität zu erreichen. Weiter ist es mit der Übergangsfrist nicht ausgeschlossen, schon früher einen Gestaltungsplan im Einvernehmen mit den Eigentümern des betroffenen Gebietes zu realisieren.

Persönliche Argumente: Ich bin 62, in dem Haus aufgewachsen und fühle mich damit sehr verbunden. Ich möchte mein Nebengebäude um nutzen, um es persönlich mit meiner Partnerin zu bewohnen. Zur Absicherung meines Lebensstandards in der Pension habe ich vor, das Haupthaus zimmerweise zu vermieten. Deshalb ist ein altersgerechter Umbau des Nebengebäudes und die Renovation des Wohnhauses für mich das Ziel.

Jörg Gfeller



CH-3003 Bern, armasuisse, goet

## Einschreiben

Stadtrat Dübendorf  
Stadthaus Dübendorf  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf

Aktenzeichen: 213-01-BWE-01.0310

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: goet

Sachbearbeiter: J. Augsburg

Bern, 07.03.2016

## Einsprache gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung Bhf. Nord, Wangen- /Überlandstrasse und Flugfeldquartier (inkl. Quartierleitbild)

Sehr geehrte Damen und Herren

Nach Prüfung der Unterlagen, welche die Stadt Dübendorf im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier inkl. Quartierleitbild „Flugfeld“ in der Zeit vom 8. Januar 2016 – 8. März 2016 öffentlich aufgelegt hat, erheben wir hiermit in Vertretung der Schweizerischen Eidgenossenschaft/VBS fristgerechte Einsprache.

### Einwendung 1

Von der geplanten Revision der Nutzungsplanung sind die Bundesgrundstücke Dübendorf, Kataster-Nr. 15479, 15481, 13807 und 15482 betroffen. Diese Grundstücke befinden sich heute in der Zone für öffentliche Nutzungen und sollen neu in die Zone Z3b, teilweise die Zone W4 umgezont werden.

Da die genannten Grundstücken laut unserer aktuellen Planung mittelfristig militärisch genutzt werden, würde mit der geplanten Umzonung die heute bestehende militärische Nutzung zonenwidrig werden.

**Antrag 1:** Die Grundstücke Dübendorf, Kataster-Nr. 15478, 15481, 13807 und 15482 sind in der Zone für öffentliche Nutzung zu belassen.

Eventuell ist die Umzonung zu beschliessen, sofern im Baureglement Dübendorf gleichzeitig die militärische Nutzung explizit als zulässig erklärt wird.

armasuisse  
Adrian Goetschi  
Blumenbergstrasse 39, 3003 Bern  
Tel. +41 58 463 76 06, Fax +41 58 464 16 51  
adrian.goetschi@armasuisse.ch  
www.armasuisse.ch

MANAGEMENTSYSTEM  
**ISO 9001/14001**

## Einwendung 2

In der neuen Kernzone Z3 darf maximal 17m hoch, in der Wohnzone W4 unter gewissen Voraussetzungen 18m hoch und im „Eingangstor Wangenstrasse“ (Zone mit Gestaltungspflicht) maximal 25m hoch gebaut werden. Soweit wir dies beurteilen können, wird der geltende Hindernisbegrenzungskataster des Militärflugplatzes Dübendorf grundsätzlich eingehalten. Dies gilt jedoch nur, sofern die erwähnten Gebäudehöhen nicht wesentlich von der Gesamthöhe (höchster Punkt des Daches, ev. mit Aufbauten) abweichen und somit die Hindernisbegrenzungsflächen nicht durchstossen. Wir weisen Sie zudem darauf hin, dass die Hindernisbegrenzungsflächen zusammen mit der definitiven Festsetzung des zukünftigen Flugbetriebes in Dübendorf zu prüfen sein werden. Das voraussichtlich von der Höhenbeschränkung betroffene Areal wird im Objektblatt des Sachplans Militär festgelegt. Zum besagten Objektblatt wurde zwischen August und November 2015 eine öffentliche Anhörung und Mitwirkung durchgeführt. Der Bundesrat wird voraussichtlich im Mai 2016 darüber beschliessen.

**Antrag 2:** Die Einhaltung des geltenden Hindernisbegrenzungskatasters ist planerisch sicherzustellen.

Für Fragen steht Ihnen unser Herr Dario Viel, stv. Leiter Fachbereich Management Dispositionsbestand, Tel. 058/464 46 27, [dario.viel@armasuisse.ch](mailto:dario.viel@armasuisse.ch) oder Daniel Portmann, Portfoliomanager Kernbestand, Tel. 058/ 324 21 39 [Daniel.Portmann@armasuisse.ch](mailto:Daniel.Portmann@armasuisse.ch) gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Portfolio- und Umweltmanagement  
Fachbereich Portfoliomanagement



Adrian Goetschi  
Leiter Fachbereich Portfoliomanagement

z.K.

- Dario Viel, armasuisse Immobilien, Portfoliomanager
- D. Portmann, armasuisse Immobilien, Portfoliomanager
- M. Wells, Luftwaffe, Projektmanager Immobilienplanung
- O. Tew, Generalsekretariat VBS/RU, Leiter Fachteam Raumplanung/Störfall

Dübendorf, 7. März 2016

Stadtrat Dübendorf  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf

## **Teilrevision Nutzungsplanung Wangenstrasse/Bahnhof Nord/Flugfeldquartier und Quartierleitbild «Flugfeld»**

### **Eingabe der FDP.Die Liberalen Dübendorf (FDP) im öffentlichen Mitwirkungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die FDP.Die Liberalen Dübendorf (FDP) hat die Materialien zur Teilrevision der Nutzungsplanung zur Kenntnis genommen und macht dazu folgende Eingabe, welche Grundsätzliches, Anträge zu Bauordnung und Zonenplan sowie Anträge zum Quartierleitbild umfassen:

#### **A. Grundsätzliche Betrachtungen**

Die FDP.Die Liberalen Dübendorf (FDP) ist erfreut über einen Entwicklungsschub für das Gebiet Wangenstrasse/Flugfeldquartier und ist gegenüber dem Vorhaben grundsätzlich sehr positiv eingestellt. Die FDP unterstützt die Verdichtung des Quartiers und die Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr (u.a. GlattalbahnPLUS). Der vorgeschlagene Grad an Verdichtung ist aus Sicht der FDP jedoch ungenügend. Die FDP schlägt vor, einerseits mehr Verdichtung zu ermöglichen (z.B. durch Ermöglichung noch höherer Gebäude) sowie andererseits baurechtliche Regulierungen zu reduzieren.

Die FDP hat zudem den Eindruck, dass Wechselwirkungen zwischen dem Gebiet Wangenstrasse/Flugfeldquartier und den umliegenden Gebieten (Innovationspark, Flugplatz, etc.) zu wenig berücksichtigt wurden. Dies könnte u.a. negative Folgeeffekte haben (z.B. auf die Kapazität der Verkehrswege). So ist die FDP überrascht, dass der Innovationspark zwar mehrmals in den Materialien erwähnt wird, aber es werden kaum klare Konsequenzen daraus gezogen. Im Planungsbericht wird zwar gefordert, „aufzuzeigen wie mit dem damit verbundenen Verkehrszuwachs umgegangen wird« (Seite 17), aber konkrete Zielbilder oder Handlungsmaximen sind daraus nicht ableitbar. Schliesslich werden der künftig wohl weitergeführte Flugbetrieb auf dem Flugplatz Dübendorf und daraus entstehende Wirkungen sogar überhaupt nicht erwähnt. Die FDP fordert, diese Punkte zu berücksichtigen.

Mit ihren Anträgen will die FDP die Quartierentwicklung unterstützen und vorantreiben. Die FDP möchte ermöglichen, mit möglichst wenig Beschränkungen bauen zu können. Andererseits möchte die FDP ihre Bedenken einbringen, insbesondere punkto Auswirkungen der Quartierentwicklung auf den Verkehr und auf Schnittstellen zu anderen Quartieren.

Ceterum censeo: Da das Gebiet Hochbord (Zone Z4) sich weiter entwickeln wird und mehrere geplante Projekte u.a. die Beschränkungen gemäss Bauordnung (z.B. bezüglich maximale Gebäudehöhe von 20m) übertreffen, wäre es angezeigt, die Bauordnung zu liberalisieren.

Es macht keinen Sinn, enge Regeln aufrecht zu erhalten, wenn diese eh kaum eingehalten werden. Diese engen Regeln sind angesichts des Verdichtungspotenzials des Gebietes auch nicht mehr zeitgemäss.



## B. Anträge zur Änderung der Bauordnung sowie zur Änderung des Zonenplans

### Betreffend Art. 16: Grundmasse der Zone Z3b

**1. Antrag:** Ersatzlose Streichung der Limite von 140% bei der maximalen Ausnutzungsziffer.

**Begründung:** Ziel ist eine Verdichtung. Dies soll mit einfachen Rahmenbedingungen und deshalb mit möglichst wenigen Regeln ermöglicht werden. Der Verzicht auf eine maximale Ausnutzungsziffer gibt Bauherren mehr Flexibilität und stärkere Anreize zur Verdichtung. Eine (zu enge) Ausnutzungsziffer verringert die Gestaltungsoptionen und verkompliziert Planen und Bauen, wodurch unnötige Kosten und Verzögerungen generiert werden.

Die Wahrnehmung des Verdichtungsgrads eines Gebäudes auf einer Liegenschaft wird hauptsächlich durch die nicht bebaute Fläche (Freifläche) sowie die Gebäudehöhe definiert. Deswegen genügt eine Beschränkung der Verdichtung durch die Definition der maximalen Gebäudehöhe zusammen mit einer Freiflächenziffer.

**2. Antrag:** Ersatzlose Streichung eines min./max. Wohnanteils.

**Begründung:** Es ist zwar wünschenswert, dass ein Teil der Fläche fürs Wohnen genutzt wird. Jedoch ist eine regulatorische Limitierung weder sinnvoll noch nützlich. Aus heutiger Sicht ist noch völlig offen, wie viele Menschen sich zu welchem Zweck im Quartier aufhalten oder durchqueren werden. Es kann durchaus im öffentlichen Interesse liegen, wenn mehr Arbeitsplätze in der Zone Z3b entstehen, insbesondere aufgrund der guten verkehrstechnischen Erschliessung. Ein minimaler Wohnanteil würde schlimmstenfalls die Entwicklungsdynamik der Zone bremsen und entsprechende Räume leer stehen oder unrentabel sein. Andererseits kann ein maximaler Wohnanteil negative Folgen haben und schlimmstenfalls in leerstehenden Räumen (insbesondere auf dem Erdgeschoss) münden, was der Identität und Attraktivität des Strassenzugs besonders abträglich wäre.

**3. Antrag:** Ersatzlose Streichung eines Maximums der Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl.

**Begründung:** Die effektive Limitierung der Kubatur eines Gebäudes soll auf die Grundfläche (abzüglich Freifläche) sowie die Höhe beschränkt bleiben. Deswegen ist eine Definition der Zahl Voll- oder Dachgeschosse unnötig, insbesondere, da auf eine Beschränkung der Ausnutzungsziffer verzichtet werden soll.

**4. Antrag:** Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe von 17m auf 20m.

**Begründung:** Ziel ist eine Verdichtung. Bereits heute existieren Gebäude mit fünf Stockwerken, welche auf eine Gebäudehöhe von vermutlich 16m kommen. Eine echte Verdichtung benötigt dementsprechend mehr Flexibilität. Die Wangenstrasse soll künftig zu einem Ortsbild prägenden Zentrum werden. Dies soll auch von aussen so wahrnehmbar sein, wozu auch eine entsprechende Gebäudehöhe gehört.

**5. Antrag:** Streichung der max. Gebäudelänge.

**Begründung:** Es ist unnötig, die Gebäudelänge zu limitieren. Bisher wurde dies in der Zone Z3 auch nicht beschränkt. Zudem ist nirgends ersichtlich, warum die Limite bei 80m gesetzt werden soll. Die Formulierung im Planungsbericht (Seite 14) zeigt keine Herleitung auf und wirkt willkürlich.

Die FDP schlägt vor, hier keine Limite zu setzen, und damit den Bauherren mehr Flexibilität zu gewähren. Längere Gebäude könnten für den Charakter der Wangenstrasse identitätsstiftend sein und sollen deshalb möglich bleiben. Schliesslich ist die Möglichkeit, längere Gebäude zu bauen auch ein weiterer Anreiz, zu verdichten.

### Betreffend Art. 16c

**Antrag:** Ersatzlose Streichung von Absatz 1 (betreffend Zulässigkeit von Wohnungen in Erdgeschossen) wie auch ersatzlose Streichung in Absatz 3 Spiegelstrich 2 des Teilsatzes ab „und das Erdgeschoss dauerhaft gewerblich genutzt wird“

**Begründung:** Die FDP anerkennt aus heutiger Sicht die Wünschbarkeit der publikumsorientierten Nutzung von Erdgeschossen. Dies soll Zielbild bleiben, aber nicht regulatorischer Zwang werden. Eine langfristig orientierte Bauordnung und Quartierplanung soll nicht nur Wünsche reflektieren, sondern auch möglicherweise aufkommende neue gesellschaftliche Trends und wirtschaftlich allenfalls nötige Alternativen ohne mühsame regulatorische Anpassungen zulassen. Wer weiss schon, wie wir in 20 bis 30 Jahren leben (wollen)?

In Ergänzung zu Antrag 2 betreffend Art. 16 macht es keinen Wohnungen in Erdgeschossen zu verbieten. Je nach Dynamik des Gebietes und abhängig von der wirtschaftlichen Situation könnte es dazu kommen, dass während einer Zeitperiode keine publikumsorientierten Nutzer gefunden werden könnten. Leer stehende, nur gewerblich nutzbare Räume hinterlassen einen verwahrlosten Eindruck und würden der Attraktivität des Areals erheblich schaden. Deshalb ist die Nutzung sämtlicher Flächen unbedingt möglichst flexibel zu lassen.

### **Betreffend Art. 26b**

**1. Antrag:** Stärkere Verdichtung als W4. Verschiedene Optionen sind vertieft zu prüfen.

**Begründung:** Das Quartier soll verdichtet werden. Die Begründung von W4 im Planungsbericht (z.B. S. 13) wirkt willkürlich und beliebig. Bereits heute gibt es fünfstöckige Gebäude im Quartier. W4 wird der zentralen Funktion dieses Quartiers als Scharnier zwischen Bahnhof und Innovationspark nicht gerecht. Die Verdichtung soll innerstädtisch werden und im neuen, dynamischen Zentrum damit jene Qualität erreichen, die hohen Austausch unter der Bevölkerung ermöglicht und damit Innovation, Inspiration sowie gegenseitiges Verständnis fördert.

Wenn viele Personen, die künftig im Innovationspark arbeiten, auch in der Nähe (so u.a. im Flugfeld) wohnen, hält dies die Inanspruchnahme der Verkehrskapazität infolge geographischer Nähe in Grenzen. Andererseits ermöglicht dies eine Weiterführung des fruchtbaren Austausches zwischen den Menschen und vergrössert die Kaufkraft, von welcher wiederum das lokale Gewerbe (z.B. Restaurants, Läden etc.) profitieren kann.

**2. Antrag:** Dem 1. Antrag oben entsprechende Anpassung hier.

**Begründung:** SBV sollen analog Absatz 3 die Umwandlung eines Dach- in ein Vollgeschoss ermöglichen, ohne jedoch Aussagen zur Ausnützungsziffer zu machen. Dies ist im Einklang mit Antrag 1 zu Art. 26b (siehe oben).

**3. Antrag:** Dem 1. Antrag oben entsprechende Anpassung in der Hinweisspalte. Zudem Streichung des ersten Spiegelstrichs „besonders gute Einordnung und Gestaltung der Bauten (gemäss § 71 PBG)“ sowie des zweiten Spiegelstrichs „besonders gute Freiraumqualität“.

**Begründung:** Diese Bedingungen (gute Einordnung und Gestaltung, Freiraumqualität) sind vage und damit Gummiparagraf. Ihre Auslegung gibt den Behörden zu viel Macht und kann rein willkürlich sein, da es kaum objektiv messbare Kriterien dafür gibt. Solche Bedingungen führen in der Regel zu mehr Kosten und Verzögerungen und tragen nicht a priori zu qualitativ höherwertigen Bauten bei.

### **Betreffend Art. 39a (Gestaltungsplanpflicht)**

**1. Antrag:** Ersatzlose Streichung des zweiten Absatzes (sowie dementsprechend Anpassung der Hinweisspalte)

**Begründung:** Es ist nicht ersichtlich, weshalb für diesen Teil des Gebietes die maximale Gebäudehöhe nicht gelten sollte.

**2. Antrag:** Absatz 3 anpassen: Erhöhung der max. Gebäudehöhe auf 50m.

**Begründung:** Das Gebiet Wangenstrasse/Flugfeld wird auf der Achse Bahnhof-Innovationspark zu einem wesentlichen Zentrum und Wahrzeichen von Dübendorf. Da die FDP eine höhere, allgemeine Verdichtung des Gebietes fordert (siehe oben erwähnte Anträge), soll der städtebauliche Akzent als Eingangstor zur Wangenstrasse höher ausfallen dürfen. Es soll von weitem wahrgenommen werden dürfen.

### **C. Anträge zum Quartierleitbild „Flugfeld“**

**Grundsätzlicher Antrag:** Anpassungen, welche sich aus obigen Anträgen betreffend Änderung der Bauordnung ergeben.

**Begründung:** Konsistenzgründe.

### **Betreffend Abschnitt „6.3 Freiraum“ (Seite 26)**

**Antrag:** Ersetzung „einheimischer Bepflanzung“ mit „ökologisch sinnvoller Bepflanzung“.

**Begründung:** Die FDP ist ebenfalls der Ansicht, dass das Quartier ausreichend begrünt sein soll, sowohl entlang den Strassen wie auch in den Freiräumen. Jedoch ist es vermutlich nicht notwendig, unbedingt

„einheimische“ (klar definiert?) Pflanzen zu verwenden. Vielmehr soll dies offengelassen werden und der Situation entsprechend die sinnvollste Bepflanzung ausgewählt werden. Wichtig ist, zu verhindern, dass eine Pflanzenart in parasitärer, ökologisch schädlicher Weise mehrere andere verdrängt und ein Ungleichgewicht erzwingen würde.

### **Betreffend Abschnitt „6.4 Verkehr“ (S. 26/27)**

**Antrag:** Ergänzung: „Es ist sicher zu stellen, dass genügend Verkehrskapazität existiert innerhalb des Quartiers wie auch auf den Zubringerwegen, insbesondere der Wangen- und Überlandstrasse.“

**Begründung:** Mit der Verdichtung werden mehr Personen im Quartier wohnen und wie auch sich durch das Quartier bewegen oder temporär aufhalten (zwecks Konsum, Arbeit etc.). Um die Attraktivität des Gebietes (Flugfeld, inkl. Wangenstrasse) hoch zu halten, sind Staus zu verhindern. Zudem sollen in Zusammenarbeit mit dem Kanton die Verkehrsströme sinnvoll entflechtet werden, so dass es zu möglichst wenig Kreuzungssituationen kommt. Dies trägt auch zur Steigerung der Verkehrssicherheit bei. Dazu sollen verschiedene Optionen eingehend geprüft werden.

Eine prüfungswürdige Option wäre die Auftrennung von Tram und MIV auf verschiedene Ebenen (z.B. könnte ein Strassenabschnitt halbverdeckt unter der Tramtrasse, welches auf dem heutigen Strassenniveau fahren würde, liegen).

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung und Umsetzung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Namen des Vorstandes

Adrian Ineichen

Präsident  
Die FDP.Die Liberalen Dübendorf

## Einwendung

Thema	Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier inkl. Quartierleitbild ‚Flugfeld‘
Für Rückfragen	Valeria Rampone, Gemeinderätin, mob. 078 718 94 96
Absender	Gruppe Energie und Umwelt GEU / Grünliberale glp Dübendorf email : v.rampone@gmx.ch, Website : www.geu-duebendorf.ch
Datum	7. März 2016

### Einleitung:

Die glp/GEU unterstützt den vorliegenden Vorschlag zur Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen- / Überlandstrasse und Flugfeldquartier sowie zum Quartierleitbild ‚Flugfeld‘. Wir begrüssen eine vorausschauende Planung um Hinblick auf die kommenden Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Innovationspark und der GlattalBahn Plus. Nichtsdestotrotz beantragen wir gewisse Anpassungen.

### Antrag:

Die Verdichtung im Gebiet Bahnhof Nord, Wangen- / Überlandstrasse und Flugfeldquartier soll im Vergleich zum vorliegenden Vorschlag mithilfe zusätzlicher Anreize weiter verstärkt werden können. Diese Möglichkeit muss an zusätzliche Bedingungen im Bereich Energie geknüpft sein, die deutlich über den Minergie-Standard hinausgehen und nicht nur das Flugfeldquartier, sondern das ganze Gebiet umfassen. Dabei dürfen allerdings im Flugfeldquartier die Anforderungen an die Freiraumgestaltung nicht reduziert werden.

### Begründung:

Das von der Teilrevision betroffene Gebiet wird dank der ausserordentlich guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie der Entwicklung des Innovationsparks mit attraktiven Arbeitsplätzen in Zukunft hochwertigen Wohn- und Arbeitsraum bieten. Es gilt, dieses Potential auf nachhaltige Weise zu nutzen, und zwar auf der gesamten im Nutzungsplan erfassten Fläche.

Gerade in Gebieten wie diesen kann wertvoller Lebensraum geschaffen werden, ohne der Zersiedelung Vorschub zu leisten. Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, ÖV und allenfalls Arbeitsplatz ermöglichen es, zusätzlichen Verkehr zu vermeiden – eine Notwendigkeit, die in Zukunft Rechnung getragen werden muss. Darum eignet sich das Gebiet für eine hohe Dichte, die aus unserer Sicht in der Grössenordnung von 1 oder 2 zusätzlichen Vollgeschossen über das vorgeschlagene Ausmass hinausgehen sollte.

Es ist zwingend notwendig, dass Wachstum und Verdichtung mit Effizienz und Nachhaltigkeit verbunden werden. Darum müssen im Zusammenhang mit der Möglichkeit, dichter bauen zu können, die Anforderungen an die Energieeffizienz deutlich erhöht und auf das ganze Gebiet erweitert werden. Der Minergie-Standard ist mittlerweile gängige Praxis bei Neubauten respektive über die neuen MuKE 2014 schon fast gesetzliche Vorschrift. Somit kann in dem betreffenden Gebiet Minergie nicht die Referenz für die kommenden Jahrzehnte sein. Vielmehr sollten im Nutzungsplan die aktuell strengsten Anforderungen gestellt werden, damit wir der kommenden Entwicklung im Bereich der Gebäudeenergie mindestens teilweise gerecht werden. Mögliche Standards sind Minergie-P oder Minergie-A, eine Abstützung auf den SIA-Effizienzpfad, der auch die induzierte Mobilität, die graue Energie und den Betrieb in der Umsetzung einbezieht, oder die Möglichkeit einer Betrachtung als Gesamtareal, zum Beispiel angelehnt an das Label ‚2000-Watt-Areal‘. Es wäre sehr wünschenswert, wenn Dübendorf die Gelegenheit ergreifen würden, einen Schritt weiter zu gehen als bisher, wie dies auch die Städte Zürich und Winterthur bereits getan haben.

Die im Quartierleitbild festgelegten Anforderungen an die Qualität des Freiraums im Flugfeldquartier begrünnen wir sehr, da gerade in dicht besiedelten und städtischen Gebieten hochwertiger Freiraum grundlegend wichtig ist für eine hohe Lebensqualität. Diese Anforderungen müssen daher auch bei einer höheren Verdichtung zwingend beibehalten werden. Wir würden uns zudem wünschen, dass Aspekte wie die Biodiversität oder die Vermeidung von Lichtverschmutzung berücksichtigt würden.



Stadt Dübendorf  
Stadtplanung  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf

Grüne Stadt Dübendorf  
8600 Dübendorf

Dübendorf, 7. März 2016

## **Teilrevision Nutzungsplanung Wangenstrasse/Bahnhof Nord/Flugfeldquartier und Quartierleitbild „Flugfeld“ Einwendung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, Stellung zur obengenannten Nutzungsplanvorlage zu nehmen.

### **Quartierleitbild Flugfeld**

Wir begrüssen die Schaffung eines Quartierleitbildes, insbesondere unterstützen wir alle angedachten Massnahmen, die zur Schaffung eines lebenswerten Stadtquartiers führen.

Auch die Idee eines Anreizsystems für die Grundeigentümer unterstützen wir. Wir sind aber der Meinung, dass die Stadt gegenüber den Grundeigentümern im Gegenzug zur grosszügigen Mehrausnutzung neben der Einhaltung des Minergiestandards noch andere konkrete Forderungen stellen soll.

### **Nutzungsplanung**

Es soll eine **Mehrwertabgabe von 50%** eingeführt werden, wie es beispielsweise in der Stadt Zürich bei solchen Planungen üblich ist. Die Mehrwertabgabe ermöglicht es der Stadt Dübendorf, einen Teil der zusätzlichen Aufwendungen für die Infrastruktur zu decken.

Folgende **Auflagen** sollen die Grundeigentümer bei einem Neubau erfüllen.

Die Schaffung von:

- attraktiven, naturnahen Spielplätzen, die Klein und Gross als Treffpunkte dienen
- bezahlbaren Alterswohnungen
- Räumen für Spielgruppe/Kinderkrippe/Kindergarten/Schule



- Gemeinschaftsräumen
- Raum für Quartierläden
- 3 gedeckten und leicht erreichbaren Veloabstellplätzen pro Wohnung

Die Auflagen sind einer lebendigen Quartierentwicklung förderlich.

### **80% Wohnanteil**

Es ist in der Zone Z3b überall 80% Wohnanteil vorzusehen. Flächen für Büro und Gewerbe wird es im Innovationspark genügend geben. So kann auch ein besserer Ausgleich für die vielen Arbeitsplätze im Innovationspark erreicht werden. Das Argument des Lärms, das im Stadtratsprotokoll für einen geringeren Wohnanteil genannt wird, ist aus unserer Sicht kein Problem. Auch die kürzlich erstellten Wohngebäude Überlandstrasse 198-206 (204 Post Dübendorf 3) sind derselben Lärmbelastung ausgesetzt.

### **Reduktion der Parkplätze**

Die Motorfahrzeugparkplätze sind bei Neubauten im Radius von 500 Metern um den Bahnhof Dübendorf um 80% zu reduzieren. Diese Gebäude haben einen perfekten ÖV-Anschluss. Es braucht in diesem Gebiet nur Motorfahrzeugparkplätze für Menschen mit Behinderung und Güterumschlagplätze für die Anlieferung.

### **Fussgängerfreundliche Arkaden**

Bei Neubauten an der Ostseite der Wangenstrasse ist ein Arkadengang vorzusehen. Das ist eine attraktive Lösung, um trockenen Fusses vom Bahnhof Dübendorf bis in den Innovationspark zu gelangen. (Beispiel: Arkaden im Richti-Areal, vom Bahnhof Wallisellen bis zum Glattzentrum). Damit kann der motorisierte Verkehr deutlich verringert werden.

Für die wohlwollende Prüfung unserer Anliegen danken wir im Voraus.

Freundliche Grüsse

Flavia Sutter  
Vorstand Grüne Stadt Dübendorf

Dr. iur. Xaver Baumberger

Mitglied des Schweizerischen Anwaltsverbandes  
Eingetragen im Anwaltsregister

baumberger@baumberger-rechtsanwaelte.ch  
Telefon +41 52 245 01 45

**EINSCHREIBEN**

Stadtrat Dübendorf  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf

7. März 2016 | Bx/Rr

**Einwendungen zur geplanten Teilrevision der Nutzungsplanung Flugfeldquartier**

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich beziehe mich auf die öffentliche Auflage der Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier und reiche innert der bis zum 8. März 2016 laufenden Frist namens der Credit Suisse Anlagestiftung, vertreten durch wincasa AG, eine Stellungnahme ein mit nachfolgenden

**ANTRÄGEN:**

- „1. Es sei in Art. 26b Abs. 6 BZO darauf zu verzichten, auf den jeweils gültigen MINERGIE-Standard zu verweisen.
2. Es sei in Art. 26b Abs. 6 BZO klarzustellen, dass der MINERGIE-Standard und nicht der MINERGIE-P- oder MINERGIE-A-Standard gemeint ist, und es sei Art. 26b Abs. 6 BZO dahingehend zu ergänzen, dass auch die Anforderungen eines vergleichbaren Standards eingehalten werden können.
3. Es sei im Quartierleitbild „Flugfeld“ in Leitlinie F1 auf den Nachweis zu verzichten, dass bei Neu- und Ersatzbauten eine grössere zusammenhängende Grünfläche nicht verunmöglicht wird.

4. Es sei im Quartierleitbild „Flugfeld“ in Leitlinie V2 auf den Satz zu verzichten: *Bei Neu- und Ersatzbauten sind gemeinschaftliche Parkieranlagen anzustreben.*“

## BEGRÜNDUNG:

### A. Art. 26 Abs. 6 BZO: Kein Verweis auf zukünftig geltende MINERGIE-Standards

1 Im jetzt aufliegenden Art. 26 Abs. 6 BZO ist vorgesehen, die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Sonderbauvorschriften an die Bedingung zu knüpfen, dass der „...jeweils gültige MINERGIE-Standard...“ eingehalten und nachgewiesen wird. Dieser Verweis schafft jedoch Rechtsunsicherheit, indem zukünftige Revisionen der MINERGIE-Standards davon ebenfalls erfasst werden, ohne dass diese bereits bekannt wären.

2 Wird der Verweis so belassen, könnte sogar der Fall eintreten, dass während der Planungsphase eines Bauprojekts die Revision eines MINERGIE-Standards in Kraft tritt, wodurch ein bauwilliger Grundeigentümer gezwungen wäre, sein Planung komplett anzupassen, um ein bewilligungsfähiges Projekt einreichen zu können.

3 Diese Rechtsunsicherheit wird bauwillige Grundeigentümer eher veranlassen, auf die Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften zu verzichten, dafür aber Gewissheit über die anwendbaren Normen zu erlangen, was der Zielsetzung der Sonderbauvorschriften sicher nicht förderlich ist.

4 Der Verweis auf zukünftige private Normen wird in der juristischen Fachliteratur zudem auch als unzulässig eingestuft (vgl. z.B. Hettich in: Biaggini / Häner / Saxer / Schott, Fachhandbuch Verwaltungsrecht, Zürich 2015, Rz 20.22). MINERGIE ist – obwohl auch Organe der öffentlichen Hand beteiligt sind – ein privatrechtlicher Verein im Sinne von Art. 60 ff. ZGB, weshalb im Rahmen der BZO-Revision auf den Verweis auf den jeweils gültigen MINERGIE-Standard zu verzichten ist.

### B. Art. 26 Abs. 6 BZO: Definition des MINERGIE-Standards und Möglichkeit der Einhaltung eines vergleichbaren Standards

5 Gemäss der Homepage des Vereins MINERGIE existieren drei verschiedene Standards, nämlich MINERGIE, MINERGIE-P und MINERGIE-A, welche jeweils mit dem Zusatz „Eco“ kombiniert werden können. Insgesamt sind also sechs verschiedene Standards möglich, die mit dem MINERGIE-Label ausgezeichnet werden können.

6 Der neue Art. 26b Abs. 6 BZO enthält jedoch keinen Hinweis darauf, welcher dieser Standards gemeint ist. Der pauschale Hinweis auf den „...MINERGIE-Standard...“ ist also zu präzisieren, und es ist zu definieren, dass damit der MINERGIE- und nicht der MINERGIE-P- oder der MINERGIE-A-Standard gemeint ist. Da auf den Verweis auf zukünftige Revisionen zu verzichten ist, kann diese Definition problemlos vorgenommen werden.

7 Abgesehen davon sollte Grundeigentümern die Möglichkeit offen stehen, auch den Nachweis vergleichbarer Standards zu erbringen. Für eine Einschränkung auf den MINERGIE-Standard besteht keine Notwendigkeit.

#### **C. Quartierleitbild Flugfeld: Kein Nachweis zusammenhängender Grünflächen**

8 Das Quartierleitbild „Flugfeld“ wird im neuen Art. 3 Abs. 4 BZO als neues behördenverbindliches Planungsinstrument genannt.

9 Die Leitlinie „Grünräume sichern (F1)“ enthält jedoch eine Verpflichtung, welche über die Natur eines behördenverbindlichen Planungsinstruments hinausgeht. Die Verpflichtung an Grundeigentümer, bei Ersatzbauten den Nachweis zu erbringen, dass durch das Bauvorhaben eine grössere zusammenhängende Grünfläche nicht verunmöglicht wird, hat eine unmittelbare Auswirkung auf zukünftige Grundstücksnutzungen. Für eine derartige Einschränkung in der Grundstücksnutzung wäre indes eine formellgesetzliche Grundlage mindestens in der BZO erforderlich, die Erwähnung in einem behördenverbindlichen Planungsinstrument genügt hierfür nicht. Es ist deshalb im Rahmen der jetzt aufliegenden Revision darauf zu verzichten.

#### **D. Quartierleitbild Flugfeld: Verzicht auf das Anstreben gemeinschaftlicher Parkieranlagen**

10 Das oben Dargelegte muss auch für den Satz unter Leitlinie V2 gelten, wonach bei Neu- und Ersatzbauten gemeinschaftliche Parkieranlagen anzustreben sind. Diese Richtlinie kann nur so verstanden werden, als dass gebäudeeigene Parkieranlagen zukünftig im Flugfeldquartier kaum noch eine Chance auf Bewilligung haben werden. Für eine derartige Einschränkung in der Grundstücksnutzung bedarf es aber ebenfalls einer formellgesetzlichen Grundlage, die mindestens in der BZO enthalten sein müsste. Eine solche liegt hier nicht vor, weshalb auf den erwähnten Satz im Quartierleitbild ebenfalls zu verzichten ist.

Ich ersuche Sie namens der Credit Suisse Anlagestiftung um Gutheissung der  
gestellten Anträge und stehe für Fragen oder Anliegen Ihrerseits gerne zur  
Verfügung.

Freundliche Grüsse



Xaver Baumberger

**Im Doppel**

Vollmacht: Wird nachgereicht

cc: Mandantschaft

Dübendorf, 07.03.2016

## **Stellungnahme: Teilrevision Nutzungsplanung Wangenstrasse/Bahnhof Nord/Flugfeldquartier und Quartierleitbild „Flugfeld“**

*Die SVP Dübendorf dankt dem Stadtrat für die Möglichkeit der Stellungnahme zur Teilrevision Nutzungsplanung Wangenstrasse/Bahnhof Nord/Flugfeldquartier und Quartierleitbild „Flugfeld“. Fristgerecht machen wir von dieser Möglichkeit Gebrauch, mit der Bitte um Berücksichtigung unserer Anträge zu den jetzigen Plänen.*

*Die SVP äussert sich mit diesem Schreiben sowohl grundsätzlich als auch detailliert zu einzelnen Punkten. Keine detaillierte Stellungnahme bedeutet nicht automatisch Zustimmung zu den geplanten Vorhaben.*

### **Grundsätzliche Anträge:**

Wie den Unterlagen entnommen werden kann, geht die Teilrevision Nutzungsplanung Wangenstrasse/Bahnhof Nord/Flugfeldquartier und Quartierleitbild „Flugfeld“ davon aus, dass der Innovationspark wie geplant auf dem heutigen Militärflugplatz realisiert wird.

Die SVP **beantragt** hiermit:

- Die Teilrevision ist zu sistieren bis der Entscheid des Bundesgerichts im Streitfall „Forum Flugplatz Dübendorf und Patrick Walder gegen den Kantonsrat des Kantons Zürich“ vorliegt;
- Die Teilrevision ist zu sistieren bis der definitive Gestaltungsplan des Kantons Zürich zum Flugplatz Dübendorf vorliegt sowie die Beschwerdefrist abgelaufen und durch die Baudirektion des Kantons Zürich festgesetzt ist.

### **Begründung zu den grundsätzlichen Anträgen:**

Auf Grund der hängigen Beschwerde beim Bundesgericht kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Beschluss des Kantonsrats dem fakultativen Referendum zu unterstellen ist. Sollte dieses zustande kommen kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Stimmvolk den Richtplaneintrag zum Flugplatz Dübendorf ablehnt.

Diese Möglichkeit ergibt eine Ungewissheit, die es nicht rechtfertigt zum jetzigen Zeitpunkt eine Teilrevision Nutzungsplanung Wangenstrasse/Bahnhof Nord/Flugfeldquartier vorzunehmen und ein Quartierleitbild „Flugfeld“ zu verabschieden.

Bei einer Ablehnung des Richtplaneintrags zum Flugplatz Dübendorf könnte es auf dem Flugplatz diametral andere Ausrichtungen geben, die in den heutigen Unterlagen nicht berücksichtigt sind.

Mit der Auflage des kantonalen Gestaltungsplans zum Flugplatz Dübendorf beginnt eine Beschwerdefrist. Während dieser ist es möglich, dass grundsätzliche Beschwerden eingehen und diesen Beschwerden stattgegeben wird. Bei erfolgreichen Beschwerden könnte es auf dem Flugplatz Dübendorf neue Ausrichtungen geben, die in den heutigen Unterlagen nicht berücksichtigt sind.

### **Detailanträge zu Zonenplan:**

Die SVP Dübendorf **beantragt**, dass die „Zone für öffentliche Bauten“ im Bereich „Wangenstrasse / Dietlikonstrasse“ also solche erhalten bleibt. Auf die geplante Umzonung in die Zonen Z3b und W3 ist zu verzichten, solange der militärische Betrieb der Theodor-Real-Kaserne aufrecht erhalten bleibt.

## SVP Dübendorf

Postfach, 8600 Dübendorf  
[www.svp-duebendorf.ch](http://www.svp-duebendorf.ch), [info@svp-duebendorf.ch](mailto:info@svp-duebendorf.ch)



### **Begründung zum Antrag:**

Die betroffenen Gebiete werden heute militärisch genutzt. Um diese Nutzung nicht zu gefährden, soll die Zone als „Zone öffentlicher Bauten“ aufrecht erhalten bleiben.

Für die Möglichkeit der Stellungnahme danken wir Ihnen.

Wir bitten Sie, uns über die Kenntnisnahme und über die Behandlung unserer Anträge zu informieren.

Für den Vorstand:

**SVP Dübendorf**



Patrick Walder  
Parteipräsident

### **Für Rückfragen:**

Patrick Walder, Präsident SVP Dübendorf, [pw@patrick-walder.ch](mailto:pw@patrick-walder.ch), 078 820 33 68

Stadtverwaltung Dübendorf  
Abteilung Planung  
Reto Lorenzi  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf

Schwerzenbach, 11. März 2016

47

**Teilrevision Nutzungsplanung Wangenstrasse / Bahnhof Nord/ B1.4.1  
Flugfeldquartier und Quartierleitbild „Flugfeld“ / Anhörung**

Sehr geehrter Herr Lorenzi

Mit Schreiben vom 7. Januar 2016 orientieren Sie uns über die öffentliche Auflage und Anhörung betreffend die Teilrevision der Nutzungsplanung Wangenstrasse / Bahnhof Nord / Flugfeldquartier und Quartierleitbild „Flugfeld“.

Die Vorlage hat für die Gemeinde Schwerzenbach keine negativen Einflüsse. Da der Gemeinderat keine Einwendungen hat, verzichten wir auf eine Stellungnahme.

Wir hoffen, Ihnen mit diesem Schreiben zu dienen.

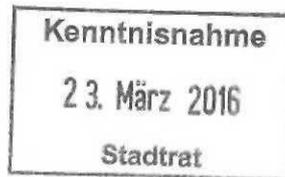
Freundliche Grüsse  
**NAMENS DES GEMEINDERATES**



Thomas Weber  
Gemeindepräsident



Karl Rütsche  
Gemeindeschreiber



Stadtkanzlei Dübendorf
Eingang - 8. MRZ. 2016
zur Kenntnis an: <b>SP, SIP</b>
zur Erledigung an: <b>LPI</b>
zum Antrag an:
Erledigt:

Zürich, 07.03.2016

Stadt Dübendorf  
Stadtrat & Stadtplanung  
Usterstrasse 2  
CH 8600 Dübendorf

## **EINWENDUNG TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG BAHNHOF NORD, ÄNDERUNG BAUORDNUNG**

### **EINWENDER**

IG Bürgli c/o Reto Vollenweider, Steinbockgasse 5, CH 8001 Zürich

### **ANTRAG**

Der Artikel 39a der Bau- und Zonenordnung ist wie folgt zu ergänzen:

3. Im Gebiet Eingangstor Wangenstrasse (**dieses Gebiet ist genauer zu bezeichnen: wenn möglich mit einem Plan. Insbesondere ist festzulegen, ob und wie weit dies das Gebiet «Bahnhof» Nord» betrifft.**) ist eine max. Gebäudehöhe von 25m zulässig.
4. Im Gebiet Bahnhof Nord gelten zusätzlich zu den Anforderungen gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (Artikel 83ff) und den Vorschriften von Artikel 16c dieser Bauordnung die folgenden Randbedingungen für den Gestaltungsplan:
  - a) Ab der Überlandstrasse darf maximal eine Zu- und eine Wegfahrt in das Gebiet erfolgen. Die Zu- und die Wegfahrt können an zwei unterschiedlichen Orten angebracht werden. Diese Zufahrt hat auf die Haltestelle der Glattalbahn Rücksicht zu nehmen. Sämtliche unterirdischen Parkplätze im Gebiet sind an diese Zu- und Wegfahrten anzuschliessen, es ist ein gemeinsames Parkhaus zu erstellen.
  - b) Es sind maximal 2 nicht anrechenbare Untergeschosse zulässig.

- c) Gebäude dürfen eine maximale Gesamthöhe (Höhe über dem Attikageschoss) gemäss der folgenden Aufzählung aufweisen. Dabei gelten diese Werte als Richtwerte, sie können im Rahmen des Gestaltungsplanes im Rahmen von plus / minus 3.00m<sup>1</sup> angepasst werden.
  - c1) 469.00 Meter über Meer im Gebiet des Kopfbaus gegen die Wangenstrasse  
(ermöglicht ein Gebäude mit einer Höhe von ca. 25.00m<sup>1</sup>)
  - c2) 466.00 Meter über Meer entlang der Überlandstrasse  
(ermöglicht ein Gebäude mit einem Sockelgeschoss und 6 bis 7 Obergeschossen)
  - c3) 459.00 Meter über Meer entlang der Bürglistrasse  
(ermöglicht ein dreigeschossiges Gebäude mit Attikageschoss)Wenn sich im westlichen Teil des Gebietes nur eine Bautiefe ergibt, so gelten gegen die jeweiligen Strassen die jeweiligen Höhenbeschränkungen.
- d) Im Rahmen des Gestaltungsplanes können minimale und maximale Wohn- und Gewerbeanteile festgelegt werden, welche von den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung abweichen.
- e) Die bauliche Dichte (Ausnützungsziffer) wird im Rahmen des Gestaltungsplanes festgelegt. Sie hat sich an der Ausnützungsziffer der Zone Z3b auszurichten.
- f) Von den Vorschriften gemäss Artikel 16c kann abgewichen werden, wenn sich im Gestaltungsplan dadurch bessere Lösungen ergeben.

## **BEGRÜNDUNG**

Der Gestaltungsplan soll eine dem Ort angemessene Überbauung ermöglichen und sicherstellen. Dies bedarf einerseits gewisser Zielsetzungen, andererseits auch baurechtlicher Randbedingungen.

Da heute noch keine Richtplanung vorliegt, sollen die Randbedingungen so gewählt werden, dass im Rahmen des Gestaltungsplanes die nötigen Vorschriften erlassen werden können.

## UEBERSICHTSPLAN IG BUERGLI



### UNTERSCHRIFT

Reto Vollenweider

im Namen der IG Buegeli mit Mehrheitsbeschluss der Mitglieder vom 05.03.2016 mit den Kataster Nr. 10884, 15425, 5501, 6275, 6397. Herr Jörg Gfeller mit der Kataster Nr. 10885 hat sich der Stimme enthalten.