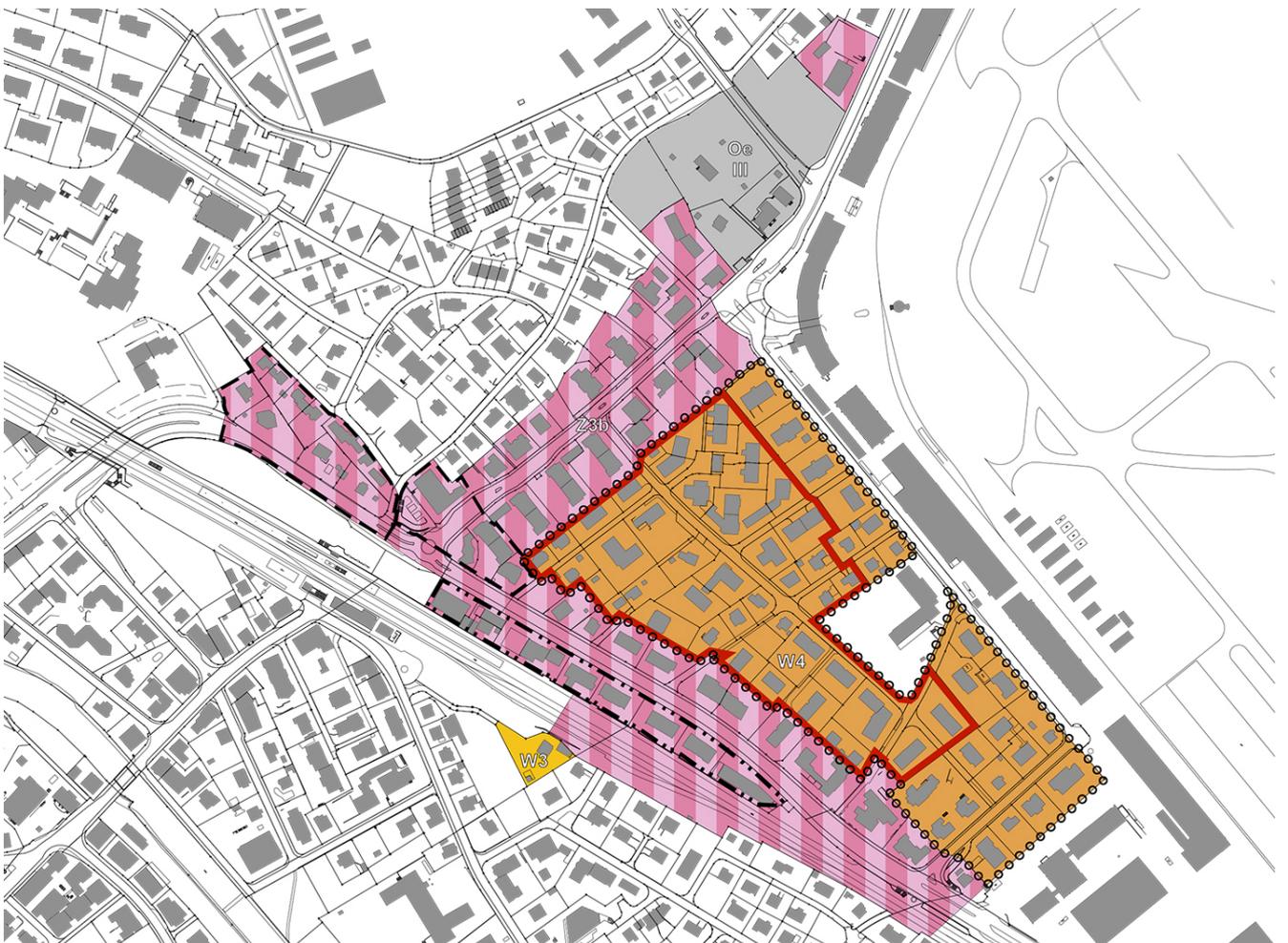




Kanton Zürich  
Stadt Dübendorf

# Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



### **Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Rigistrasse 9, 8006 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Christoph Haller, dipl. Arch. ETH SIA Reg A, Raumplaner  
Sandra Bänninger, dipl. Arch. ETH SIA, Raumplanerin  
Vanessa Studer, BSc FHO in Raumplanung FSU

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Anlass	1
1.2	Aufgabe und Ziele	2
1.3	Planungsablauf	3
1.4	Grundlagen	3
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
2.1	Eidgenössischer Kontext	4
2.2	Kantonaler Kontext	4
2.3	Regionaler Kontext	5
2.4	Kommunaler Kontext	6
<b>3</b>	<b>Grundsatzentscheide</b>	<b>8</b>
3.1	Wangen- und Überlandstrasse sowie Bahnhof Nord	8
3.2	Flugfeldquartier	8
3.2.1	Moderate Verdichtung	8
3.2.2	Innerstädtische Verdichtung	11
3.2.3	Fazit Grundsatzentscheid Flugfeldquartier	14
<b>4</b>	<b>Teilrevision Nutzungsplanung</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Verfahren</b>	<b>20</b>
	<b>Anhang</b>	<b>I</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage und Anlass

grosse Veränderungen  
um das Flugfeldquartier ...

Im Mittleren Glattal besteht seit längerer Zeit ein dynamisches Wachstum mit Wohn-, Arbeitsplatz- und Dienstleistungszentren, dadurch geraten die Verkehrsinfrastrukturen an ihre Kapazitätsgrenzen. Um einen grossen Teil des zusätzlichen Verkehrs mit den öffentlichen Verkehrsmitteln abzudecken, wird die Glattalbahn von Dübendorf bis Kloten gebaut. Unter dem Namen GlattalbahnPLUS ist eine Erweiterungsoption von Dübendorf (Raum Giessen) in Richtung Flugplatzareal und weiter Richtung Dietlikon vorgesehen.

Auf einem Teil des Flugplatzareals soll der Hubstandort eines nationalen Innovationsparks entstehen. Geplant ist die Ansiedlung eines Gebäudeparks mit Forschungs- und Entwicklungsabteilungen aus der Wirtschaft, in Branchenclustern zusammengefasst und in enger Zusammenarbeit mit der ETH Zürich, Universität Zürich und den Fachhochschulen. Nicht nur die Wirtschaft wird davon profitieren, sondern auch die breite Bevölkerung, denn es entstehen hochwertige öffentliche Räume und Pärke. Auf Basis der städtebaulichen Studie von Hosoya Schaefer Architects wurde ein kantonaler Gestaltungsplan ausgearbeitet.

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 der Quartiere Flugfeld, Chrebsschüsselibach, Bettlistrasse, Alpenstrasse durchgeführt. Die Ergebnisse wurden 2014 in einem Synthesebericht festgehalten und auf dessen Basis im Jahr 2015 das Quartierleitbild "Flugfeld" erarbeitet.

Beim Bahnhofsbereich Nord fanden bereits bauliche Verdichtungen statt. Die neuen Bauten der Überbauung "Insiderpark" entlang den Gleisen treten mit bis zu sechs Vollgeschossen und überhöhtem Erdgeschoss in Erscheinung. Damit sind neue Massstäbe für die angrenzenden Gebiete gesetzt.

... haben Auswirkungen  
auf das Flugfeldquartier

Im Spannungsfeld dieser grossen Veränderungen liegt das Flugfeldquartier mit dem Bahnhof Nord und dem Gebiet nördlich der Wangenstrasse. Die Entwicklungen haben direkten Einfluss und üben Druck auf das Gebiet aus. Das Quartierleitbilds "Flugfeld" sowie die übergeordneten Planungen fordern eine Verdichtung.

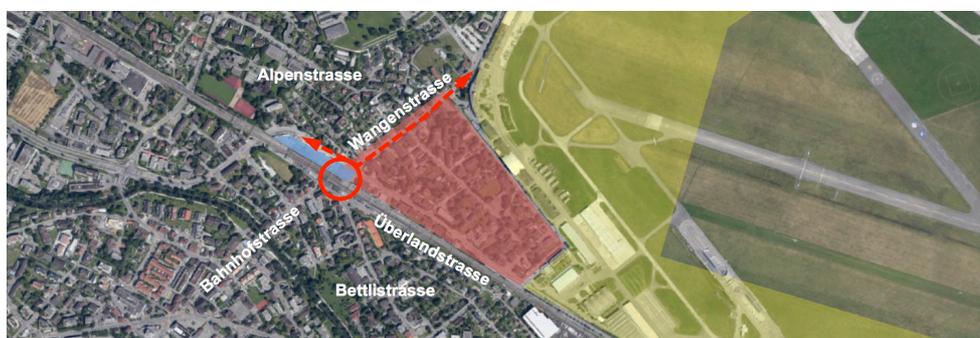


Abb. 1: Verortung Flugfeldquartier (Quelle: [www.google.de/maps](http://www.google.de/maps))

Legende: rot = Flugfeldquartier, gelb = Innovationspark, blau = Bahnhofsbereich Nord, roter Kreis = Bahnhof Nord, rote gestrichelte Linie = GlattalbahnPLUS

## 1.2 Aufgabe und Ziele

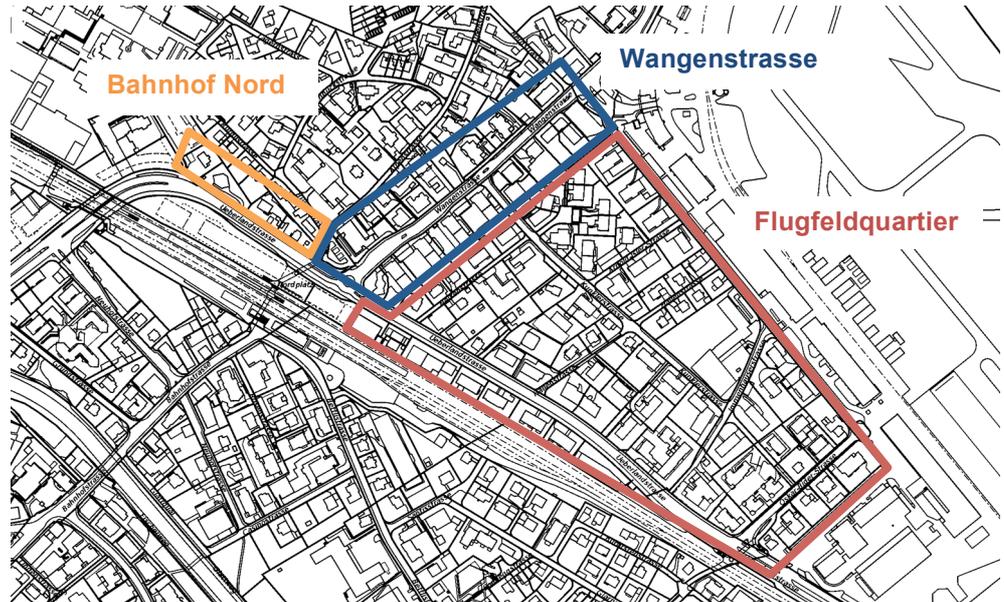


Abb. 2: Bearbeitungsperimeter  
(Quelle: www.maps.zh.ch)

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die drei Teilgebiete Wangenstrasse, Bahnhof Nord und Flugfeldquartier. Aufgrund des Syntheseberichts der Testplanung ergeben sich folgende Aufgaben und Ziele für die drei Teilgebiete:

### Wangenstrasse

- Aufwertung der Wangenstrasse als innerstädtische Achse mit einem Querschnitt von ca. 25m unter Anpassung der Verkehrsbaulinien (separates Verfahren)
- Ermöglichung einer Gebäudehöhe von 17m in den ersten Bautiefen
- städtebaulicher Akzent an der Ecke Überland-/Wangenstrasse
- publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen
- Aufzoning
- Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss
- qualitätssichernde Massnahme: Prüfung Festlegung Gestaltungsplanpflicht

### Bahnhof Nord

- Verdichtung anstreben
- Klärung ortsbildverträgliche Dichte
- qualitätssichernde Massnahmen: Prüfung Festlegung Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen oder alternative Massnahmen

### Flugfeldquartier

- Verdichtung ermöglichen
- Anreize für parzellenübergreifende Bebauung und Erhaltung der Grünraumqualitäten schaffen
- situativ angepasste Aufzoning
- Verdichtungsanreiz in Form von zusätzlich realisierbarer Geschossfläche
- qualitätssichernde Massnahme: Quartierleitbild

### Abstimmung mit laufenden Planungsverfahren

Die Teilrevision ist auf die Vorstudie "Integration GlattalbahnPLUS, Abschnitt Giessen bis Innovationspark" mit Baulinienrevision Wangenstrasse, das Projekt Innovationspark sowie die Revision des regionalen Richtplanes Glattal abzustimmen.

### 1.3 Planungsablauf

Die Teilrevision der Planungsinstrumente erfolgte in drei Phasen. Der Bereich Stadtplanung hat als Auftraggeber die Arbeiten begleitet und unterstützt. Einzelne Zwischenergebnisse wurden mit dem Planungsausschuss diskutiert und dem Stadtrat vorgestellt.

Phase 1 – Analyse und Erarbeitung Quartierleitbild

Als Basis für die Planungsarbeiten wurden in der ersten Phase die vorhandenen Unterlagen zu den drei Teilgebieten gesichtet und ausgewertet. Parallel zur Analyse wurde das Quartierleitbild zum Flugfeldquartier entwickelt unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten, des Syntheseberichtes sowie der Analyseergebnisse. Das Leitbild diente als Grundlage für die Formulierung der BZO-Bestimmungen und ist wegleitend für spätere Beurteilungen von Bauprojekten.

Phase 2 – Entwurf Planungsinstrumente

In der Phase 2 wurden die gewonnenen Erkenntnisse in einem Interventionsplan dargestellt und daraus ableitend die Massnahmen in den grundeigentümergeleiteten Planungsinstrumenten BZO und Zonenplan umgesetzt. Der Planungsprozess, die Ergebnisse und Interessensabwägungen sind in diesem Planungsbericht zusammengefasst. Mit dem Gemeinderat und den Grundeigentümern werden separate Informationsveranstaltungen durchgeführt.

Phase 3 – Verfahren

Die dritte Phase steht nach Abschluss der Phase 2 an und ist im Kapitel 5 beschrieben.

### 1.4 Grundlagen

Für die Erarbeitung der Teilrevision stehen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Kantonaler Richtplan vom 29. April 2015 (Beschluss des Kantonsrates)
- Regionales Raumordnungskonzept RegioROK ZPG vom 26. Oktober 2011
- Regionaler Richtplan Zürcher Planungsgruppe Glattal ZPG vom 23. September 2015 (Entwurf Vorprüfung und Anhörung)
- Leitbild Glattal ZPG vom 4. März 2006
- Informationspapier Glattalstadt ZPG vom 23. Juni 2010
- Portrait glow. das Glattal (Homepage)
- Nachhaltige Siedlungsentwicklung in Zürichs Verdichtungsraum RZU vom 6. April 2010
- Zonenplan vom 18. März 1996 (Festsetzung Gemeinderat; nachfolgend drei Änderungen)
- Bauordnung vom 18. März 1996 (Festsetzung Gemeinderat; nachfolgend vier Änderungen)
- Medienmitteilung Baudirektion Kanton Zürich, Erlass Planungszone im Gebiet Wangenstrasse in Dübendorf vom 1. Juni 2012
- Synthesebericht Testplanung Wangenstrasse – Bahnhof Plus vom 10. Juli 2014 (Genehmigung Stadtrat)
- e "Flugfeld" vom 20. Oktober 2015 (Entwurf)
- Informationen und Karten der Homepage der Stadt sowie gemäss online-Dienstleistung GIS-ZH

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Eidgenössischer Kontext

Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster (HBK)

Das Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) führt über die zivilen Anlagen einen Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster (HBK). Dieser gilt es auch in allen weiteren Projekten zu berücksichtigen. Beim nördlichen Bereich des Flugfeldquartiers fixiert der HBK max. Koten von 450 bis 480 m.ü.M.

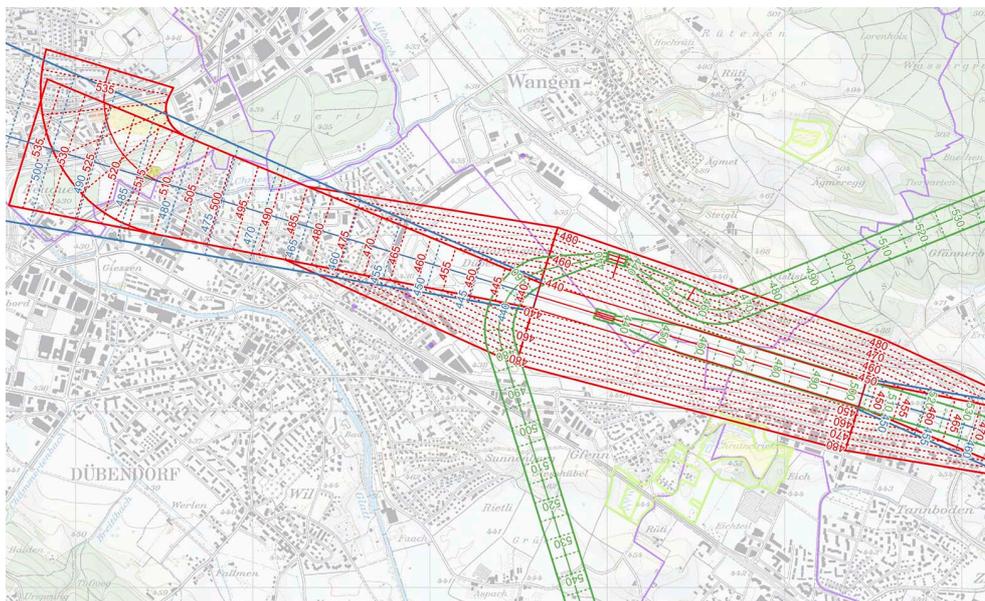


Abb. 3: Hindernisbegrenzung, Ausschnitt West (Quelle: Entwurf Sachplan Militär, 2015)

### 2.2 Kantonaler Kontext

geplante Schmalspurbahn mit Haltestelle

Im kantonalen Richtplan ist der Bearbeitungsperimeter als Siedlungsgebiet bezeichnet. Südlich der bestehenden Hauptverkehrsstrasse (Überlandstrasse) befinden sich die zweispurige Bahnlinie mit dem Bahnhof, eine Hochspannungsleitung sowie eine Gashauptleitung. Ebenso ist im Nordwesten die Wangenstrasse als bestehende Hauptverkehrsstrasse eingetragen. Auf der Wangenstrasse ist die Schmalspurbahn (Verlängerung der Glattalbahn bis zum Flugplatzareal) bereits im Richtplan verankert. Dazu sind zwei Haltestellen geplant, eine im Bereich Bahnhof Nord und eine an der Wangenstrasse beim Flugplatz. Das Gebiet des Militärflugplatzes ist als übriges Landwirtschaftsgebiet eingetragen.

Der Richtplan teilt den Grossraum Zürich in unterschiedliche Handlungsräume ein. Dübendorf liegt in der Stadtlandschaft. 80 % des Bevölkerungswachstums des Kantons sind in Stadtlandschaften und urbanen Wohnlandschaften anzusiedeln. Ebenso schreibt der kantonale Richtplan eine Innenentwicklung an gut erschlossenen Lagen vor.

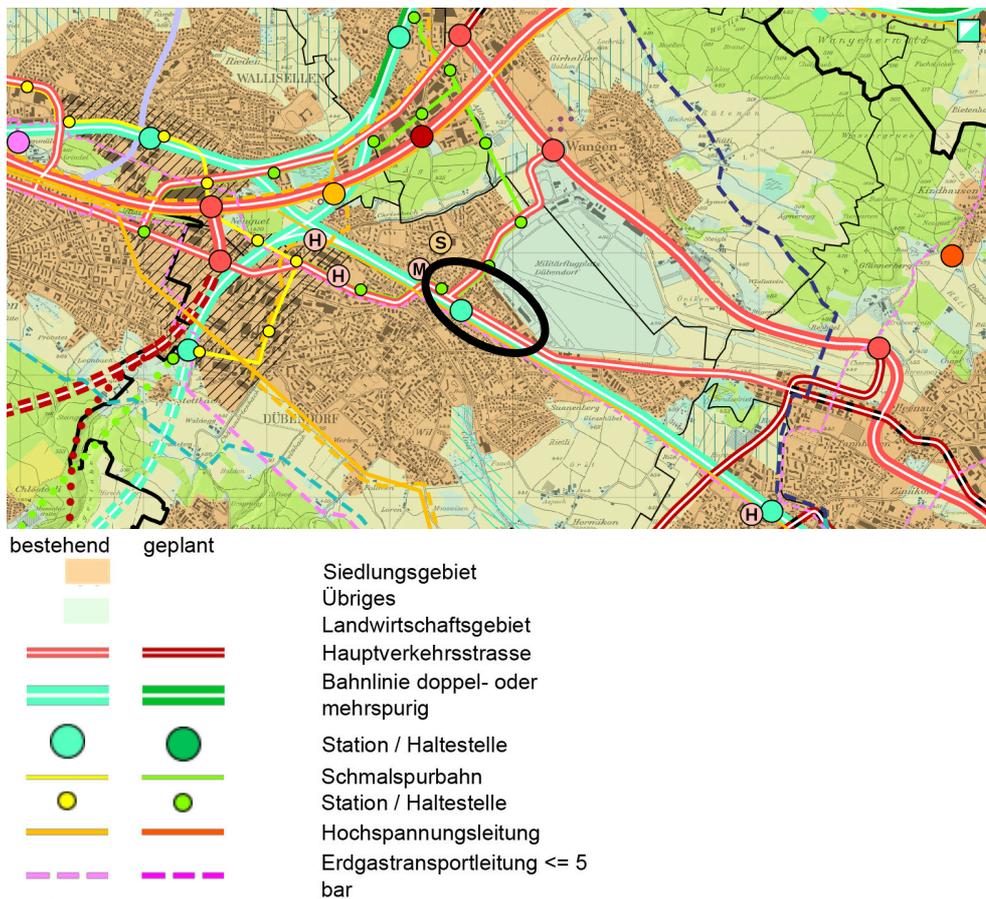


Abb. 4: Ausschnitt Kantonalen Richtplan (Quelle: www.maps.zh.ch)

Baulinien

Das Amt für Verkehr hat die Absicht, demnächst eine projektierte Baulinie beidseitig der Wangenstrasse festzusetzen im Bereich der heutigen Wohnzone W3 (ohne Gewerbebeileichterung). Bis im Mai 2017 (vor Ablauf der Planungszone) soll diese projektierte Baulinie in eine definitive Baulinie überführt werden, was ein Vorprojekt zur Glattalbahn-Verlängerung voraussetzt. Die Vorstudie "Integration GlattalbahnPLUS, Abschnitt Giessen bis Innovationspark" ist zur Zeit in Bearbeitung.

Entlang der Überlandstrasse im Bereich Bahnhof Nord wird auf die Festlegung einer projektierten Baulinie verzichtet. Grund dafür ist, die Unklarheit über deren genaue Lage. Mit der vorliegenden Teilrevision wird in diesem Bereich eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, damit eine neue Überbauung auf die dannzuligigen städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen abgestimmt werden kann. Aufgrund des Vorprojektes zur Glattalbahn können bis 2017 die Baulinien und dementsprechend auch die Baubereiche in den Gestaltungsplänen festgelegt werden.

**2.3 Regionaler Kontext**

Revision Regionaler Richtplan

Der Regionale Richtplan Glattal befindet sich in Gesamtrevision und der Entwurf aktuell in der Vorprüfung und Anhörung. Die Verbandsgemeinden der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) sind eng in die Revision eingebunden, die Vorstel-

lungen für die künftige Entwicklung des Flugfeldquartiers und dessen Umgebung sind übereinstimmend.

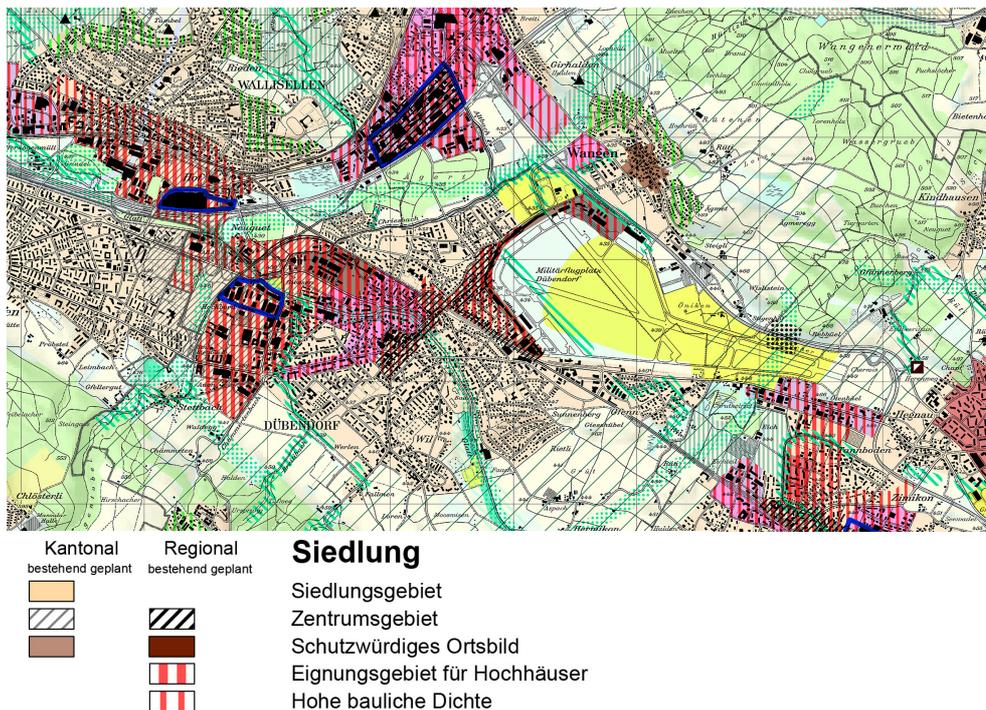


Abb. 5: Ausschnitt Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft (Quelle: ZPG; Stand: Entwurf Vorprüfung und Anhörung)

Die Strategie des Regionalen Richtplanes zur Siedlungsentwicklung sieht im Bearbeitungsperimeter eine Verdichtung mit einem durchgrüneten Stadtkörper vor.

Der Bereich entlang der Wangen- und Überlandstrasse ist als Zentrumsgebiet bezeichnet, dessen Funktion ist mit einer dichten urbanen Mischnutzung, attraktiven Fussgängerbereichen und einer sehr guten Erschliessung zu fördern. Des Weiteren sind die beiden Strassenzüge als städtische Achsen zu entwickeln. Damit wird das Regionalzentrum insgesamt gestärkt. Der Bereich Bahnhof Nord mit Überlandstrasse und das Gebiet entlang der Wangenstrasse eignen sich für Hochhäuser. Im Flugfeldquartier ist eine hohe bauliche Dichte anzustreben. Der Flugplatzrand ist als schutzwürdiges Ortsbild bezeichnet, die Bauten sind Zeugen der Aviatik und bilden ein prägendes Ensemble von nationaler Bedeutung. Sie können unter Wahrung der denkmalpflegerischen Anforderungen einer neuen Nutzung geführt und umgebaut werden.

## 2.4 Kommunalen Kontext

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1996. Seither wurden verschiedene Änderungen vorgenommen, die letzte umfasst eine Bestimmungsergänzung betreffend Hochhäuser. Zur Zeit ist auch die Revision zum Gebiet Hochbord in Bearbeitung. Inzwischen sind neue planerische Grundlagen zu den Gebieten Wangenstrasse, Bahnhof Nord und Flugfeldquartier erarbeitet worden, zu deren Umsetzung eine Anpassung der Nutzungsplanung erforderlich ist.

Vorwiegend Wohnzone 3

Das Flugfeldquartier und das Gebiet nördlich der Wangenstrasse befinden sich heute in der Wohnzone W3. Die Überlandstrasse, bis und mit beidseitiger, erster Bautiefe, sowie das Gebiet Bahnhof Nord sind der Wohnzone W3 mit Gewerbebeileichterung zugewiesen. Dort ist mässig störendes Gewerbe zugelassen. Das Areal des Schulhauses Flugfeld und ein Teilgebiet nördlich der Wangenstrasse sind als Zone für öffentliche Bauten festgelegt.

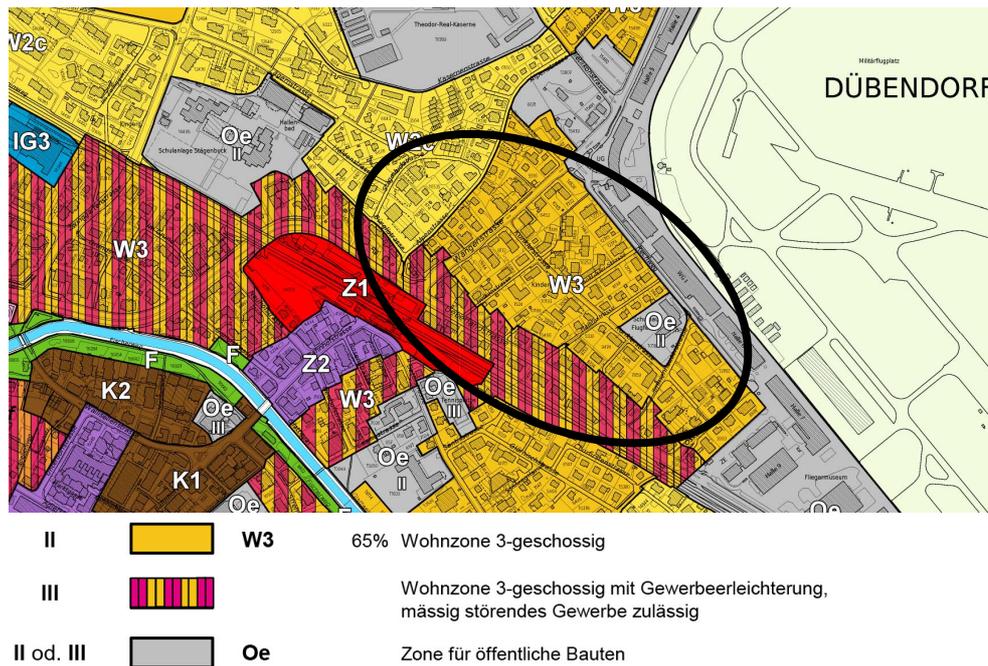


Abb. 6: Ausschnitt Nutzungsplanung (Quelle: www.duebendorf.ch)

Testplanung und Quartierleitbild

Auf Basis der Testplanung wurde das Quartierleitbild "Flugfeld" erarbeitet. Diese stützt sich eng auf die Ergebnisse der Testplanung ab.

### 3 Grundsatzentscheide

#### 3.1 Wangen- und Überlandstrasse sowie Bahnhof Nord

Verkaufs- und  
Dienstleistungsflächen

Durch die Umzonung der Flächen entlang der Wangen- und Überlandstrasse in die Zentrumszone Z3b können umfangreiche Verkaufs- und Dienstleistungsflächen realisiert werden. Entsprechende Schätzungen zeigen eine Spannweite für Verkaufs- und Dienstleistungsflächen von ca. 25'000 bis 75'000 m<sup>2</sup>. Die zwingend zu erstellende Gewerbefläche beträgt somit rund 25'000 m<sup>2</sup>. Bei einer Annahme von 40 % für Verkaufsnutzungen im Erdgeschoss und einer mittleren Ladengrösse von 2'000 m<sup>2</sup> (Coop – Lebensmittelmarkt) ergibt dies ca. 5 mittelgrosse Geschäfte.

Die eruierten Flächenangaben werden an dieser Lage im Bezug auf die Nachfrage nicht als problematisch eingestuft, besonders auch im Hinblick auf die Ansiedlung des Innovationsparkes und die gute ÖV-Erschliessung.

Grenzbau

Mit der Zentrumszone Z3b wird der Grenzbaurecht in der ersten Bautiefe entlang der Wangenstrasse und im Bereich Bahnhof Nord an der Überlandstrasse erleichtert. Damit soll sich die Wangenstrasse mit einer ortsbaulich erwünschten Baumassenkonzentration als städtebauliche Achse entwickeln. Dazu wird der Grenzbau im Erdgeschoss bis auf eine Tiefe von 15 m von der nachbarlichen Zustimmung befreit.

#### 3.2 Flugfeldquartier

Beim Flugfeldquartier wurde zur Ermittlung der baulichen Dichte eine moderate und eine innerstädtische Verdichtung anhand der nachfolgenden Plangrundlagen, Auswertungen und Referenzobjekten verglichen.

##### 3.2.1 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.



Abb. 7: Moderate Verdichtung (Quelle: Testplanung, pool Architekten)

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, \*\*\* = gemäss GIS Browser ZH

Die moderate Verdichtung liegt mit 200 resp. 222 E/ha bereits im Bereich einer hohen Nutzungsdichte und damit dem städtischen Kontext.

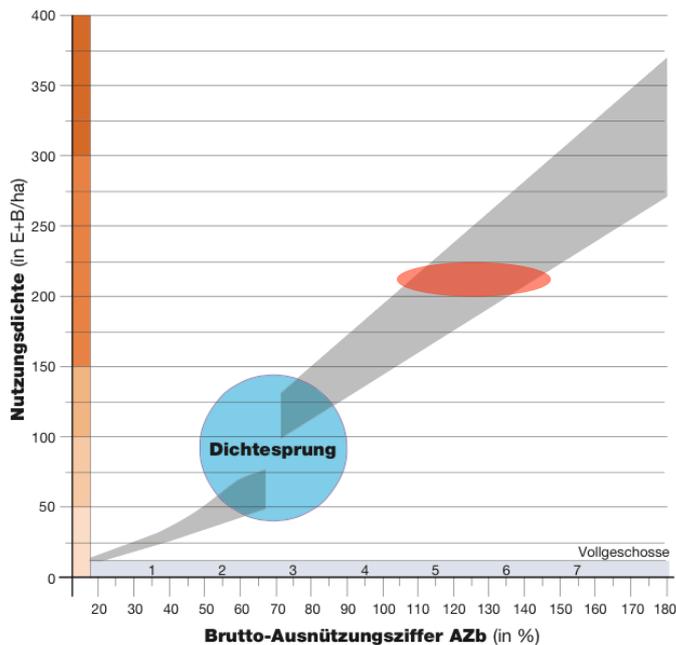


Abb. 8: Nutzungsdichte (Quelle: Leitfaden Dichtevorgaben umsetzen, Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2015)



Abb. 9: Balance, Wallisellen (Quelle: [www.haerlehubacher.ch](http://www.haerlehubacher.ch), Christoph Haerle Sabina Hubacher)



Abb. 10: Mehrgenerationenhaus "Giesserei", Winterthur (Quelle: [www.galli-rudolf.ch](http://www.galli-rudolf.ch), Galli Rudolf Architekten AG)



Abb. 11: Sidi-Areal, Winterthur (Quelle: [www.adp-ramseier.ch](http://www.adp-ramseier.ch), A. D. P. Walter Ramseier Partner AG)

### 3.2.2 Innerstädtische Verdichtung

Unter einer innerstädtischen Verdichtung wird eine Bebauung mit ungefähr sieben Vollgeschossen (AZ ca. 1.4) verstanden.



Abb. 12: Innerstädtische Verdichtung (Quelle: Testplanung, urbaNplus)

Die Auswertung dieser Variante zeigt ein Potential bei einer W5 mit Sonderbauvorschriften (SBV) von rund 775 Einwohnern und bei einer Z3b oder W7 von rund 1'030 Einwohner.

	W5 mit SBV	Z3b / W7
Ausnutzungsziffer (AZ)	1.2	1.4
Grundfläche (ohne Strassenfläche)*	56'729 m <sup>2</sup>	56'729 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche (BGF)	68'075 m <sup>2</sup>	79'421 m <sup>2</sup>
Wohnfläche pro Person**	45 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Anzahl Einwohner (theoretisch möglich)	1'513	1'765
E/ha	267	311
Anzahl Einwohner heute***	738	738
<b>Potential zusätzliche Einwohner</b>	<b>775</b>	<b>1'027</b>

Tab. 2: Einwohnerberechnung (Quelle: PLANAR, 2015)

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

Die innerstädtische Verdichtung liegt mit 267 resp. 311 E/ha im Bereich einer sehr hohen Nutzungsdichte.

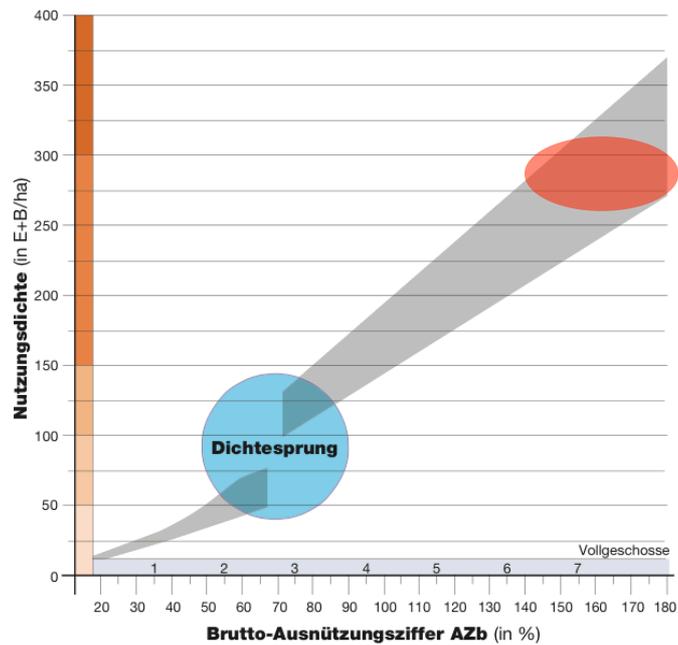


Abb. 13: Nutzungsdichte (Quelle: Leitfaden Dichtevorgaben umsetzen, Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2015)



Abb. 14: Zellweger-Areal, Uster (Quelle: www.gigon-guyer.ch, Annette Gigon / Mike Guyer Architekten)



Abb. 15: Richti-Areal, Wallisellen (Quelle: www.swiss-architects.com, Joos & Mathys Architekten)

**Kenndaten:**

- Grundstücksfläche: 72'000 m<sup>2</sup>
- AZ: ca. 2.0
- rund 1'200 Bewohnerinnen und Bewohner
- über 3'000 Arbeitsplätze

Bei der Annahme einer reinen Wohnbebauung mit ungefähr 3'000 Einwohner im Richti-Areal ergibt dies einen Durchschnittswert von 417 E/ha. Heruntergebrochen auf den Perimeter SBV in Dübendorf wären dies rund 1'900 zusätzliche Einwohner.



Abb. 16: Mehr als wohnen, Zürich-Leutschenbach (Quelle: [www.stadt-zuerich.ch](http://www.stadt-zuerich.ch), ARGE futarafrosch und DUPLEX Architekten)

**Kenndaten:**

- Grundstücksfläche: 40'172 m<sup>2</sup>
- AZ: ca. 1.2
- rund 1'000 Bewohnerinnen und Bewohner
- gemeinschaftliche Quartierinfrastrukturen



Abb. 17: Greencity, Zürich-Manegg (Quelle: [www.genossenschaften-manegg.ch](http://www.genossenschaften-manegg.ch), Zita Cotti Architekten AG)

**Kenndaten:**

- Grundstücksfläche: 80'000 m<sup>2</sup>
- AZ: ca. 2.0
- rund 1'500 bis 2'000 Bewohnerinnen und Bewohner
- rund 3'000 Arbeitsplätze

### 3.2.3 Fazit Grundsatzentscheid Flugfeldquartier

Entwicklungsvarianten  
bauliche Dichte

Das Quartierleitbild "Flugfeld" stützt sich eng auf die Ergebnisse der Testplanung ab. Die beiden Planungen sehen keine innerstädtische sondern eine moderate Verdichtung im Flugfeldquartier vor.

Heute besteht im Flugfeldquartier eine kleinteilige Parzellarstruktur und eine starke Durchgrünung. Für die Entwicklung des Flugfeldquartiers wurden folgende Varianten geprüft:

- Wohnzone 3 mit Sonderbauvorschriften (SBV),  
5 Vollgeschosse (VG) ohne Dachgeschoss (DG)
- Wohnzone 4 mit SBV, 5 VG ohne DG
- Wohnzone 4 ohne DG mit SBV, 5 VG ohne DG
- Wohnzone 5
- Gestaltungsplanpflicht

Aufgrund der Abwägung dieser Varianten, der Ergebnisse der Testplanung und des Quartierleitbildes sowie des Zieles einer qualitätsvollen Aufzoning mit attraktiven Freiräumen, weist eine innerstädtische Verdichtung mit einer AZ von ca. 1.4 wenig Vorteile auf und ist dem Ortsbaulichen Kontext nicht angemessen.

Die Wangenstrasse soll zudem gemäss Regionalem Richtplan als städtebauliche Achse ausgebildet werden. Bei einer moderaten Verdichtung des Flugfeldquartiers wird die Wahrnehmung der städtebaulichen Achse unterstützt. Daher wird die Aufzoning des Flugfeldquartiers in eine Wohnzone W4 mit ergänzenden Sonderbauvorschriften als angemessen und zielführend erachtet.

Sonderbauvorschriften

Zu den Sonderbauvorschriften wurden verschiedene Anreizsysteme, insbesondere die Priorisierung und Menge von "Gegenleistungen" geprüft. Anstelle eines ausnutzungseffizienten Wohnungsbaus wurden schliesslich erhöhte Anforderung an Energie und Freiraumqualität festgelegt.

## 4 Teilrevision Nutzungsplanung

Bestandteile Teilrevision  
Nutzungsplanung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

- Teiländerung Zonenplan vom 6. Januar 2017
- Änderung Bauordnung, Synopse vom 6. Januar 2017
- Vorliegender Planungsbericht nach § 47 RPV vom 6. Januar 2017

Nachfolgend werden die Änderungen in der Reihenfolge der Artikel erläutert.

Art. 1 und 16

Das Zentrum Dübendorf soll entlang der Wangenstrasse zur Anbindung des Innovationsparkes erweitert und als städtebauliche Achse ausgebildet werden. Im Zusammenhang mit der Leitbildentwicklung Flugfeldquartier wurde erkennbar, dass ähnliche Massvorschriften wie bei der Wangenstrasse auch an der Überlandstrasse sinnvoll und zweckmässig sind. Dazu wird die neue Zentrumszone Z3b Wangen- und Überlandstrasse geschaffen. Um die bestehende Systematik der Bauordnung Dübendorf zu bewahren, wird die Z3 in die Z3a umbenannt.

Die Massvorschriften der Z3b sind ähnlich wie diejenigen der Z3a. Abweichungen bestehen beim Wohnanteil. Gemäss Regionalem Richtplan sind in Zentrumsgebieten je mind. 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern. Es wird ein minimaler Wohnanteil von 30 % analog der Z1 nördlich der Bahnlinie festgelegt. Zwischen der Überlandstrasse und der Bahn gilt kein Mindestwohnanteil aufgrund der Lärmbelastung. Im Norden grenzt das Areal an die Überlandstrasse und im Süden an die Bahnlinie.

Der maximale Wohnanteil wird eingeführt, da dies gemäss Regionalem Richtplan erforderlich ist. Er wird auf 70 % festgelegt, um damit das Wohnen im Erdgeschoss auszuschliessen ( $140 \% / 5 = \text{ca. } 30 \% \text{ pro Geschoss}$ ).

Die maximale Gebäudelänge wird aufgrund des erleichterten Grenzbaurechts auf 80.0 m beschränkt.

Art. 3

Das Quartierleitbild "Flugfeld" wird im Ergänzungsplan Flugfeldquartier umgesetzt. Der Ergänzungsplan enthält wichtige Grundsätze zu den Raumkanten und Grünräumen.

Art. 16c

Der erleichterte Grenzbau unterstützt die Ausbildung einer städtebaulichen Achse zum Innovationspark (vgl. dazu auch Kapitel 3.1). Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn ist ein Grenzbau für alle Geschosse möglich (vgl. nachstehende Abbildung links). Ohne Zustimmung des Nachbarn hingegen ist der Grenzbau für Unter- und Erdgeschosse bis auf eine Bautiefe von 15.0m ab Baulinie zulässig (vgl. nachstehende Abbildung rechts). Dabei müssen die schutzwürdigen öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben sowie das Erdgeschoss dauerhaft gewerblich genutzt werden. Durch die Vorgabe des Bauens auf die Verkehrsbaulinie für alle Vollgeschosse auf einer Anstosslänge von mind. 80 % wird ebenfalls das Bild der städtebaulichen Achse gestärkt. Diese ist als optisch wirksame Raumkante im Ergänzungsplan Flugfeldquartier eingetragen.

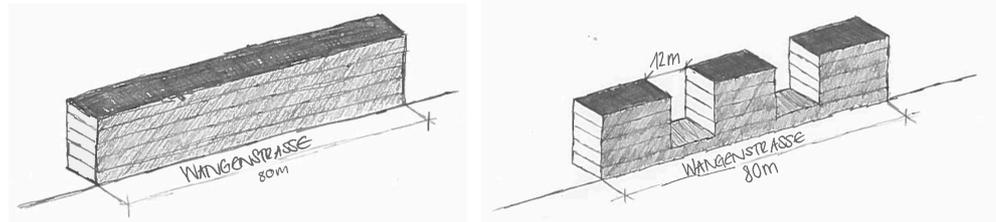


Abb. 18: Grenzbau (Quelle: PLANAR, 2015)

Art. 19

Im Dokument "Teiländerung Zonenplan" ist ersichtlich, dass eine Parzelle der Wohnzone W3 zugewiesen wird. Diese Massnahme erfolgt um die Einpassung in die umliegenden Strukturen zu gewährleisten.

Art. 26b, Hinweisspalte Art. 26b

Mit der Sonderbauvorschrift "Aufwertung und Verdichtung der Zone W4 Flugfeldquartier" 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 (vgl. dazu auch Kap. 3.2.3). Um ein attraktives Anreizsystem zu gewährleisten, werden die "Gegenleistungen" nicht überladen.

Gemäss § 79 PBG ermöglichen Sonderbauvorschriften die freiere Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Diesen Vorgaben wird mit den Regelungen eines Flachdaches und einer Grünraumfläche von 15 % der Gesamtnutzfläche entsprochen. Zusätzlich wird das Quartierleitbild "Flugfeld" als Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben festgesetzt. Dort sind weitere Gestaltungsgrundsätze wie z.B. Raumkanten definiert, welche gemäss Ergänzungsplan Flugfeldquartier den Strassenraum optisch wirksam fassen.

Das Flugfeldquartier ist durch besonders viele Freiraumstrukturen mit Grünflächen, Bäumen und Hecken geprägt. Die relativ starke Durchgrünung ist ein wertvoller Lebensraum für Tiere und Erholungsraum für die Bevölkerung. Diese Potentiale sind auch gemäss dem Quartierleitbild zu erhalten. Damit die Freiraumqualitäten erhalten bleiben, werden bei Inanspruchnahme von Sonderbauschriften Gegenleistungen zum Freiraum gefordert. Es ist eine besonders gute Freiraumgestaltung nachzuweisen, welche optimal mit den Nutzungen der Bauten abgestimmt ist. Zudem ist ein grösserer, auch über die Parzellengrenzen zusammengefasster und zusammenhängender Grünraum aufzuzeigen, welcher für alle Generationen attraktive Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Lage ist im Ergänzungsplan Flugfeldquartier schematisch dargestellt.

Um die Setzung der Raumkanten gemäss Quartierleitbild und Ergänzungsplan zu ermöglichen und die Vorgaben und "Gegenleistungen" möglichst ausgeglichen zu gestalten, werden beim Bauen nach SNV der grosse Grenzabstand und der Mehrlängenzuschlag aufgehoben.

Die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) 2014 werden voraussichtlich Ende 2017 im Kanton Zürich rechtlich umgesetzt sein. Dann muss im Neubau ein gewichteter Energiebedarf von 35 kWh/m<sup>2</sup>a (Wohnbau) eingehalten werden. Der klassische Minergie-Standard liegt aktuell bei 38 kWh/m<sup>2</sup>a. Die MuKE 2014 sind also strenger als der Minergie-Standard (knapp -10 %). Es wird davon ausgegangen, dass die Grundanforderungen des Minergie-Standardes

laufend an die gesetzlichen Grundlagen angepasst werden und damit im Jahre 2017 keine Bestimmung in der Bauordnung besteht, welche geringere Anforderungen stellt als das übergeordnete Recht.

Art. 28

Damit der Aussenring (mit prägenden Raumkanten) und der Innenbereich des Flugfeldquartiers mit einer etwas lockereren "inneren" Bebauung umgesetzt werden kann, wird im Innenbereich bei einer Arealüberbauung kein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen. Das Gebiet Flugfeldquartier Innenbereich (W4) wird zur klaren Verständlichkeit im Bauzonenplan bandiert.

Art. 39a, Hinweisspalte Art. 39a

Es werden zwei Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die beiden Gebiete weisen eine kleinteilige Parzellarstruktur auf. Um eine zentrumsgerechte Bebauung, resp. die Umsetzung der Testplanung zu ermöglichen, werden sie mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

An die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete werden jeweils Ziel- und Bebauungsvorgaben gestellt. Die Zielvorgaben sind qualitativ und die Bebauungsvorgaben quantitativ zu verstehen. Damit sind qualitative und quantitative Aspekte berücksichtigt.

Beim Bahnhofsgebiet Nord ist auch aufgrund der topografischen Verhältnisse ein Gestaltungsplanverfahren angezeigt, damit gebietspezifische Vorgaben gemacht werden können. In der ersten Bautiefe an der Bürglistrasse sind mehr als 3 Vollgeschosse aufgrund eines verträglich gestalteten Übergangs zur bestehenden kleinkörnigen Struktur nicht vorstellbar. Hingegen beim Einmündungsbereich zur Alpenstrasse werden mehr als 3 Vollgeschosse zugelassen, damit dort ein entsprechender städtebaulicher Auftakt ermöglicht wird. Um an der Bürglistrasse reine Wohnbauten zu ermöglichen, wird die Beschränkung des Wohnanteils weggelassen. Da im nördlichen Bereich der Überlandstrasse bereits längere Gebäude vorhanden sind, wird im Bereich des gestaltungsplanpflichtigen Gebietes Bahnhof Nord die max. Gebäudelänge aufgehoben.

Beim Eingang zur Wangenstrasse soll zudem ein städtebaulicher Akzent ermöglicht werden. Dieser soll als Auftakt zur Wangenstrasse, resp. zum Innovationspark fungieren. Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 25 m zulässig. Dieses Mass basiert auf den Ergebnissen der Testplanung.

Des Weiteren wird eine maximale Ausnützungsziffer von 165 % festgelegt. Als Grundnutzung gilt die Zone Z3b. In dieser Zone darf keine Arealüberbauung erstellt werden. Gemäss § 86 PBG genügt bei einem privaten Gestaltungsplan die Zustimmung des Gemeinderates, sofern nicht das zulässige Mass einer Arealüberbauung überschritten wird. Damit rechtlich eine Mehrausnützung im Rahmen eines Gestaltungsplanes gesichert wird und die Zustimmung des Gemeinderates genügt, wird eine max. Ausnützungsziffer von 165 % bereits in der Bauordnung festgelegt.

## 5 Auswirkungen

Ziele	<p>Mit der Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier wird Folgendes erzielt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Städtebauliche Achse zum Innovationspark</li> <li>– Städtebaulicher Abschluss des Flugfeldquartiers zur Wangen-, Überlandstrasse, Rechweg und Oskar Bider-Strasse</li> <li>– Gezielte Verdichtung im Flugfeldquartier und an der Wangenstrasse mit Eingangstor</li> <li>– Sicherung von städtebaulich guten Lösungen (Festlegung Gestaltungspläne)</li> <li>– Möglichkeit zur Realisierung von Verkaufs- und Dienstleistungsflächen</li> <li>– Erhaltung der Freiraumqualitäten im Flugfeldquartier</li> </ul>
Bauliche Dichte und Nutzungsdichte	<p>Die Fläche von 6 ha der W3 (AZ 65 %) wird zur W4 (80 %) aufgezont. Dies entspricht einer baulichen Dichteerhöhung von 15 %. Die neuen Zentrumszone Z3b (140 %) umfasst eine Fläche von rund 9 ha und besteht gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan aus Wohnzone 3-geschossig W3 und Wohnzone 3-geschossig mit Gewerbeerleichterung. Schätzungsweise wird hier eine bauliche Dichteerhöhung von 75 % ermöglicht.</p> <p>Das Flugfeldquartier weist durch die vorliegende Revision ein Potential von rund 500 zusätzlichen Einwohnern auf (vgl. 3.2.1). Damit wird eine Nutzungsdichte von über 200 E/ha erreicht. Durch die neue Zentrumszone (Wangen- und Überlandstrasse) wird ein Potential von über 1'000 Einwohner und Arbeitsplätze geschaffen.<sup>1</sup> In Zukunft wird hier eine Nutzungsdichte von ca. 280 E+B/ha erreicht.</p> <p>Die getroffenen Massnahmen zur baulichen Dichte sowie zur Nutzungsdichte entsprechen einem häuslicheren Umgang mit dem Boden.</p>
Abstimmung Siedlung und Verkehr	<p>Aufgrund der hergeleiteten anzustrebenden baulichen Dichte ist aufzuzeigen wie mit dem damit verbundenen Verkehrszuwachs umgegangen wird. Der Bearbeitungssperimeter weist die ÖV-Güteklassen B und C auf. Der Bahnhof liegt in nächster Nähe zum Flugfeldquartier und verstärkt damit die attraktive Lage. Zudem ist die Führung der Glattalbahn entlang der Wangenstrasse geplant. Ein beachtlicher Teil des Verkehrszuwachses kann somit durch den öffentlichen Verkehr aufgefangen werden.</p> <p>Die Wangenstrasse (DTV ca. 17'000) und die Überlandstrasse (DTV ca. 8'000) sind kantonale Hauptverkehrsstrassen mit einem mittleren Verkehrsaufkommen. Die mit der vorliegenden Teilrevision verursachte erwartete Zunahme des Strassenverkehrs ist – gerade auch wegen der Verbesserung des ÖV-Angebots – in Bezug auf die bereits bestehende Belastung gering. Die Wangen- und Überlandstrasse werden somit den erzeugten Mehrverkehr aufnehmen können. Das Amt für Verkehr hat im Rahmen der kantonalen Vorprüfung keinerlei Auflagen hinsichtlich des Verkehrs gestellt.</p>
Freiraum	<p>Die Sonderbauvorschriften verlangen eine gute Freiraumqualität sowie der Nachweis eines grösseren zusammenhängenden Grünraums. Dies beeinflusst die Freiräume in ihrer Qualität und Quantität positiv.</p>

<sup>1</sup> Berechnung: Die Differenz von 87'962 m<sup>2</sup> (Grundfläche) x 0.65 und 87'962 m<sup>2</sup> x 1.40 ergibt 65'972 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Bei einer Annahme von einem Flächenverbrauch von 50 m<sup>2</sup> pro Einwohner oder Arbeitsplatz ergibt dies rund 1'300 Einwohner und Arbeitsplätze.

Energie	Die Sonderbauvorschriften schaffen mit dem Minergie-Standard erhöhte Anforderungen bezüglich Energie. Die Auswirkungen auf den Energie- und Ressourcenverbrauch sind somit positiv.
Lärm	Durch die zentrale Lage und damit gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bahnhof und Glattalbahn) ist nicht mit erheblichem Mehrverkehr und entsprechender Lärmzunahme zu rechnen.
Hochwasserschutz	Gemäss der Risikokarte Hochwasser befindet sich das von der Teilrevision betroffene Gebiet in einem vernachlässigbaren Bereich.
Grundwasser	Ein Teil des Revisionsperimeters befindet sich im "übrigen Bereich üB" und ein Teil im Gewässerschutzbereich A <sub>u</sub> . Im Gewässerschutzbereich A <sub>u</sub> sind Bauten bis auf den mittleren Grundwasserspiegel zulässig. Bauten, welche unter den höchsten Grundwasserspiegel reichen, benötigen eine Bewilligung zur Erstellung von Bauten im Grundwasserträger und zur temporären Absenkung des Grundwasserspiegels während der Bauzeit.
Altlasten	Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind Bereiche der Parzellen Nr. 9476 und 15970 als Betriebsstandort gekennzeichnet. Diese Bereiche gelten als belastet, jedoch sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkung zu erwarten. Im Bereich des Eingangsbereichs zur Wangenstrasse (Wangenstrasse / Überlandstrasse) ist ein Betriebsstandort eingezeichnet, welcher als "in Bearbeitung" definiert ist. Dabei handelt es sich um ein laufendes Verfahren. Nach Abschluss desselben wird dieser Bereich auch als belasteter Standort mit keinen schädlichen oder lästigen Einwirkungen eingetragen.

## 6 Verfahren

Öffentliche Auflage und 1. Vorprüfung	Nach der Verabschiedung durch den Stadtrat am 12. November 2015 wurden die Dokumente der Teilrevision Nutzungsplanung zur Vorprüfung dem Kanton eingereicht und parallel, während 60 Tagen (08.01.16 bis 08.03.16), gemäss § 7 PBG, öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte jedermann Einwendungen zum Planungsentwurf machen.
Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	Aufgrund der Eingaben wurde ein Bericht zu den berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen erstellt.
2. Vorprüfung	Die Dokumente der Teilrevision Nutzungsplanung wurden entsprechend des Beschlusses vom Planungsausschuss überarbeitet und zur 2. Vorprüfung dem Kanton eingereicht.
Einwendungsverfahren und Schlussvereinigung	Es mussten keine Einigungsverhandlungen durchgeführt werden. Nach der Schlussvereinigung wurde die Planungsvorlage vom Stadtrat zuhanden des Gemeinderates verabschiedet.
Festsetzung und Genehmigung	Aufgrund der Festsetzung durch den Gemeinderat wird die Planung möglicherweise nochmals ergänzt resp. angepasst und danach zur Genehmigung dem Kanton eingereicht.

## Anhang

- Quartierleitbild "Flugfeld" (bestehend aus Bericht und Leitbild) vom 6. Januar 2017
- Teilrevision Nutzungsplanung, Teiländerung Zonenplan vom 6. Januar 2017
- Teilrevision Nutzungsplanung, Änderung Bauordnung, Synopse vom 6. Januar 2017
- Ergänzungsplan Flugfeldquartier vom 6. Januar 2017
- Übersichtstabelle zur Behandlung von Einwendungen / Auswertung der kantonalen Vorprüfung vom 6. Januar 2017