



17-377 B1.5.2  
Amtlicher Quartierplan Nr. 45 „Geviert Bahnhof Süd“  
Einleitung des Verfahrens

---

## Ausgangslage

Im Jahr 2014 wurde die Testplanung „Wangenstrasse / Bahnhof plus“ abgeschlossen. Die Testplanung kam unter anderem zum Schluss, dass die künftigen Anforderungen an den Bahnhof Dübendorf einzig mit einem neuen Bushof abgedeckt werden können. Der Synthesebericht sieht den Bushof auf der Südseite des Bahnhofs direkt an den Gleisen und seitlich an die Bahnhofstrasse angegliedert vor. Das Niveau des Bushofs sowie des Bahnhofvorplatzes wird auf die Ebene der Personenunterführung abgesenkt. Im den Bushof umgebenden Bereich (Geviert Bahnhof Süd) kann mit einer neuen Bebauung ein neuer städtebaulicher Akzent geschaffen werden.

Um die wesentlichen Bedürfnisse eines neuen Bushofs an der vorgesehenen Lage zu klären, wurde als Folgearbeit der Testplanung ein Variantenstudium in Auftrag gegeben. Der Bericht erbrachte den Nachweis der betrieblichen Machbarkeit sowie einer ausreichenden verkehrlichen Qualität für einen Bushof mit voller Platzabsenkung gemäss Testplanung sowie auch für eine Variante mit reduzierter Platzabsenkung. Nicht abschliessend beantwortet werden konnte die Frage nach den städtebaulichen Vor- und Nachteilen dieser beiden Varianten.

In Folge des Variantenstudiums wurde somit ein städtebauliches Gutachten in Auftrag gegeben, um die Tragbarkeit des Eingriffs durch die Platzabsenkung aus städtebaulicher Sicht zu klären und die Vor- und Nachteile der Varianten mit und ohne Absenkung eingehend zu prüfen und gegeneinander abzuwägen. Der Bericht von Feddersen & Klostermann und Brühlmann Loetscher kommt zum Schluss, dass die Variante 3a mit Platzabsenkung und einem schmalen Bushof (Sägezahnordnung) aus städtebaulicher Gesamtsicht die meisten Vorteile bietet.

Mit Beschluss Nr. 17-46 vom 2. März 2017 hat der Stadtrat beschlossen, aufgrund der vorliegenden Berichte und Gutachten in die Phase der Konkretisierung des neuen Bushof-Standorts einzusteigen und hat einen Variantenentscheid für den Bushof getroffen. Er folgt dabei der Empfehlung des Gutachtens von Klostermann/Loetscher, Variante 3a, mit Platzabsenkung und schmalen Bushof (Sägezahn-Anordnung).

Zudem beschloss der Stadtrat die Planung dieser Variante mit einem Bebauungskonzept und einem Verkehrskonzept weiter zu vertiefen. Das Verkehrskonzept soll Aufschluss über die Parkierung sowie die Anzahl und Anordnung der Veloabstellplätze geben. Das detaillierte Bebauungskonzept soll die Bebauung in den Baufeldern im Geviert Bahnhof Süd präzise prüfen, da bis anhin nur die Bebaubarkeit und Flexibilität der Baufelder bewertet wurde. Ebenfalls soll das Bebauungskonzept - in einer gröberen Bearbeitungstiefe - das Geviert beim Hotel Bahnhof untersuchen. Die beiden Arbeiten befinden sich zurzeit in Erarbeitung, mit einem Ergebnis kann bis Jahresende 2017 gerechnet werden.

## Erwägungen

### *Planungsrechtliche Schritte / Notwendigkeit Quartierplan*

Um die Raumsicherung für einen neuen Bushof angrenzend an das Bahnhofsareal, die Baureifmachung der den neuen Bushof umgebenden Grundstücke und die Festlegung der geeigneten Bau- und



Nutzungsbestimmungen sicherzustellen, sind mehrere formelle Planungsverfahren notwendig. Es handelt sich dabei um die folgenden:

- Amtliches Quartierplanverfahren
- Anpassung / Neufestsetzung Verkehrsbaulinien
- Öffentlicher Gestaltungsplan und Anpassung der BZO

Der vorgesehene Bushof führt von der Bahnhofstrasse entlang dem Grundstück Kat.-Nr. 14664 (SBB) über die Grundstücke Kat.-Nrn. 5961, 4507, 4145, 14608 bis ungefähr zur Höhe des LFP Nr. 3606. Von da aus wird der Bushof über die Grundstücke Kat.-Nrn. 14608 und 16711 über eine neue Strasse an die Neuhofstrasse angeschlossen. Durch die Lage des Bushofs werden die Grundstücke Kat.-Nrn. 4507 und 4145 stark beansprucht und unüberbaubar. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 14608 und 16711 werden zerschnitten.

Um den Raumbedarf des Bushofs zu sichern, sollen kommunale Verkehrsbaulinien festgesetzt werden. Das Verfahren richtet sich nach § 96 ff. PBG. Da durch die Verkehrsbaulinien einzelne Grundstücke im Quartierplanperimeter eingeschränkt oder teilweise unüberbaubar gemacht werden, soll mit dem Quartierplan eine Landumlegung vorgenommen werden, mit welcher wieder überbaubare Grundstücke geschaffen werden sollen. Mit dem Quartierplan soll ausserdem die hinreichende Erschliessung des heute nicht erschlossenen Grundstücks Kat.-Nr. 14608 und aller anderen Grundstücke sichergestellt werden.

Zur Sicherung einer zentrumsgerichteten Bebauung und zur Festlegung der künftigen Bau- und Nutzungsbestimmungen ist parallel zum Quartierplanverfahren ein öffentlicher Gestaltungsplan in Kombination mit einer Anpassung der Bau- und Zonenordnung im Geviert Bahnhof Süd notwendig.

Die Voraussetzungen für die Einleitung eines Quartierplanverfahrens sind somit gegeben.

### *Perimeter*

Im Norden grenzt das Quartierplangebiet an das Grundstück Kat.-Nr. 14664 der SBB. Im Osten wird das Quartierplangebiet durch die Bahnhofstrasse (kommunale Sammelstrasse) begrenzt. Die Bahnhofstrasse (zwischen Neuhofstrasse und Bettlistrasse) entlang dem Quartierplangebiet ist im kommunalen Verkehrsrichtplan zur Umklassierung in eine übrige Gemeindestrasse vorgesehen. Die Abklassierung ist nach Realisierung der Absenkung des Bahnhofplatzes gemäss Teilrichtplan für das Bahnhofgebiet (RRB Nr. 2048 / 1997) geplant.

Im Süden wird das Quartierplangebiet durch die Neuhofstrasse (kommunale Sammelstrasse) und im Westen durch die Überlandstrasse (Staatsstrasse) begrenzt.

### *Planerische Rahmenbedingungen*

Das Quartierplangebiet liegt in der Zentrumszone Z1 und Z2.

Es sind bestehende Verkehrsbaulinien entlang der Bahnhofstrasse (RRB Nr. 2595 vom 01.11.1923) und entlang der Neuhofstrasse vorhanden. Zudem ist eine rechtskräftige Verkehrsbaulinie entlang der Neuhof- und Überlandstrasse (VDV Nr. 5221 vom 11.08.2009) vorhanden.



Über die Grundstücke Kat.-Nrn. 16711 und 14608 ist ein geplanter Fussweg im kommunalen Richtplan Verkehr festgelegt.

Gegenüber der Bahnlinie ist eine Interessenslinie für einen späteren 4-Spur-Ausbau der Bahnanlagen am Bahnhof Dübendorf vorhanden. Die Interessenslinie weist einen Abstand von 16.5 m gemessen ab der Gleismittelachse des heutigen Gleises 1 auf. Obwohl der Bereich der Interessenslinie beinahe vollständig ausserhalb des Quartierplangebiets liegt, ist diese im Quartierplanverfahren zu berücksichtigen.

Die Gebäude Nrn. 328 und 329 an der Bahnhofstrasse 61 und 65 sind im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Kulturobjekte der Stadt Dübendorf mit den Inventar Nrn. 7 und 6 enthalten.

### *Verfahrensablauf*

Gemäss § 149 PBG ist die Einleitung des Quartierplanverfahrens der Baudirektion Kanton Zürich (Amt für Raumentwicklung [ARE]) zur Genehmigung einzureichen. Anschliessend sind der Festsetzungsbeschluss und die Genehmigungsverfügung gleichzeitig zu eröffnen und öffentlich bekannt zu machen. Sofern kein Rechtsmittel dagegen eingelegt wird, kann nach Vorliegen der Rechtskraftbescheinigung mit den Arbeiten begonnen werden.

Sobald das Verfahren rechtskräftig eingeleitet ist, ist bei den Grundstücken innerhalb des Quartierplanperimeters der Quartierplanbann gemäss § 150 PBG anzumerken.

Die Grundeigentümer werden von Beginn an in das Verfahren einbezogen. Es sind im Laufe des Verfahrens insgesamt vier Informationsveranstaltungen vorgesehen, zu welchen die Grundeigentümer eingeladen werden. Die erste ist für den 5. Dezember 2017 vorgesehen, an welcher über das geplante Verfahren und die bestehenden Grundlagen informiert wird.

### *Zuständigkeit*

Dem Bauausschuss obliegt gemäss Art. 43 Abs. 2 der Gemeindeordnung die Durchführung der amtlichen Quartierplanverfahren mit Antragstellung an den Stadtrat. Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 18. August 2017 entschieden, die Durchführung dieses Quartierplanverfahrens im Geviert Bahnhof Süd an den Planungsausschuss zu delegieren, weil die zentralen Fragen, mit welchen sich die Stadtverwaltung und die zuständigen Behörden im Rahmen dieses Verfahrens auseinandersetzen müssen, raumplanerischer bzw. städtebaulicher Natur sind. Der Tiefbauvorstand nimmt an jenen Sitzungen des Planungsausschusses, an welchen der Quartierplan zur Behandlung traktandiert ist, automatisch teil. Er nimmt zudem als Ressortvorstand an den Grundeigentümer-Informationsveranstaltungen teil.

### **Beschluss**

1. Über das Gebiet gemäss Perimeterplan 1:500 "Verfahrenseinleitung" vom 13. September 2017 wird gestützt auf § 147 PBG das amtliche Verfahren für den Quartierplan Nr. 45 "Geviert Bahnhof Süd" eingeleitet.
2. Das Bezugsgebiet des Quartierplans Nr. 45 "Geviert Bahnhof Süd" wird wie folgt begrenzt:
  - im Norden durch das Grundstück Kat.-Nr. 14664
  - im Osten durch die Bahnhofstrasse



- im Süden durch die Neuhofstrasse
- im Westen durch die Überlandstrasse

Verbindlich für die Gebietsabgrenzung ist der Perimeterplan 1:500 „Verfahrenseinleitung“ vom 13. September 2017.

Gemäss § 148 Abs. 1 und § 5 Abs. 3 PBG ist der Einleitungsbeschluss zusammen mit dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion Kanton Zürich öffentlich bekannt zu machen und den Grundeigentümern innerhalb des Quartierplanperimeters schriftlich mitzuteilen. Die 30-tägige Auflage erfolgt nach Vorliegen der kantonalen Genehmigung während der ordentlichen Bürozeiten bei der Stadtplanung Dübendorf (Stadthaus, Usterstrasse 2, Büro 211/212).

3. Gegen diesen Beschluss und die kantonale Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich kann innert 30 Tagen, von der Zustellung respektive der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kanton Zürich (Postfach, 8090 Zürich) schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Mit einem allfälligen Rekurs gegen die Einleitung kann nur geltend gemacht werden, dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Quartierplanverfahrens fehlten. Einwendungen dieser Art können später nicht mehr erhoben werden (§ 148 Abs. 2 PBG).

4. Der Baudirektion Kanton Zürich wird die Genehmigung der Einleitung des Quartierplanverfahrens Nr. 45 "Geviert Bahnhof Süd" beantragt.
5. Die Stabsstelle Stadtplanung wird beauftragt, der Baudirektion Kanton Zürich die Unterlagen zur Genehmigung einzureichen (§ 149 Abs. 1 PBG).
6. Die Stabsstelle Stadtplanung wird beauftragt, den Einleitungsbeschluss zusammen mit dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion Kanton Zürich im kommunalen Publikationsorgan und im kantonalen Amtsblatt zu publizieren und den Grundeigentümern innerhalb des Quartierplanperimeters schriftlich mitzuteilen.
7. Die Stabsstelle Stadtplanung wird beauftragt, den Grundeigentümern die Rechtskraft der Verfahrenseinleitung schriftlich mitzuteilen (§ 149 Abs. 2 PBG).
8. Das Grundbuchamt Dübendorf wird ersucht, nach Vorliegen der Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich gemäss § 150 PBG zulasten der vom Quartierplan betroffenen Grundstücke folgenden Quartierplanbann anzumerken:

„Am Grundstück Kat.-Nr. .... dürfen infolge Einleitung des Verfahrens für den Quartierplan Nr. 45 Geviert Bahnhof Süd ohne Bewilligung des Stadtrates weder tatsächliche noch rechtliche Änderungen vorgenommen werden. Die Bewilligung muss jedoch erteilt werden, wenn die Änderung die Aufstellung oder den Vollzug des Quartierplanes weder verunmöglicht noch wesentlich erschwert.“



Die Kosten des Grundbuchamtes für die Anmerkung des Quartierplanbannes sind gemäss § 177 PBG von den beteiligten Grundeigentümern zu tragen und werden dem Quartierplanverfahren belastet.

## Mitteilung durch Protokollauszug

- Glattwerk AG, Überlandstrasse 111, 8600 Dübendorf
- Genossenschaft Wasserversorgung Dübendorf, Meiershofstrasse 7, 8600 Dübendorf
- Gossweiler Ingenieure AG, Lukas Köchli, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Grundbuchamt Dübendorf, Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf
- SBB AG, Infrastruktur, Fahrplan und Netzdesign, Frau Daria Martinoni, Leiterin Netzenwicklung Region Ost, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich (mit Begleitbrief)
- Stadtpräsident
- Tiefbauvorstand
- Finanz- und Controllingdienste
- Abteilung Hochbau
- Abteilung Tiefbau
- Stabstelle Stadtplanung
- Akten

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen  
Stadtpräsident

Martin Kunz  
Stadtschreiber