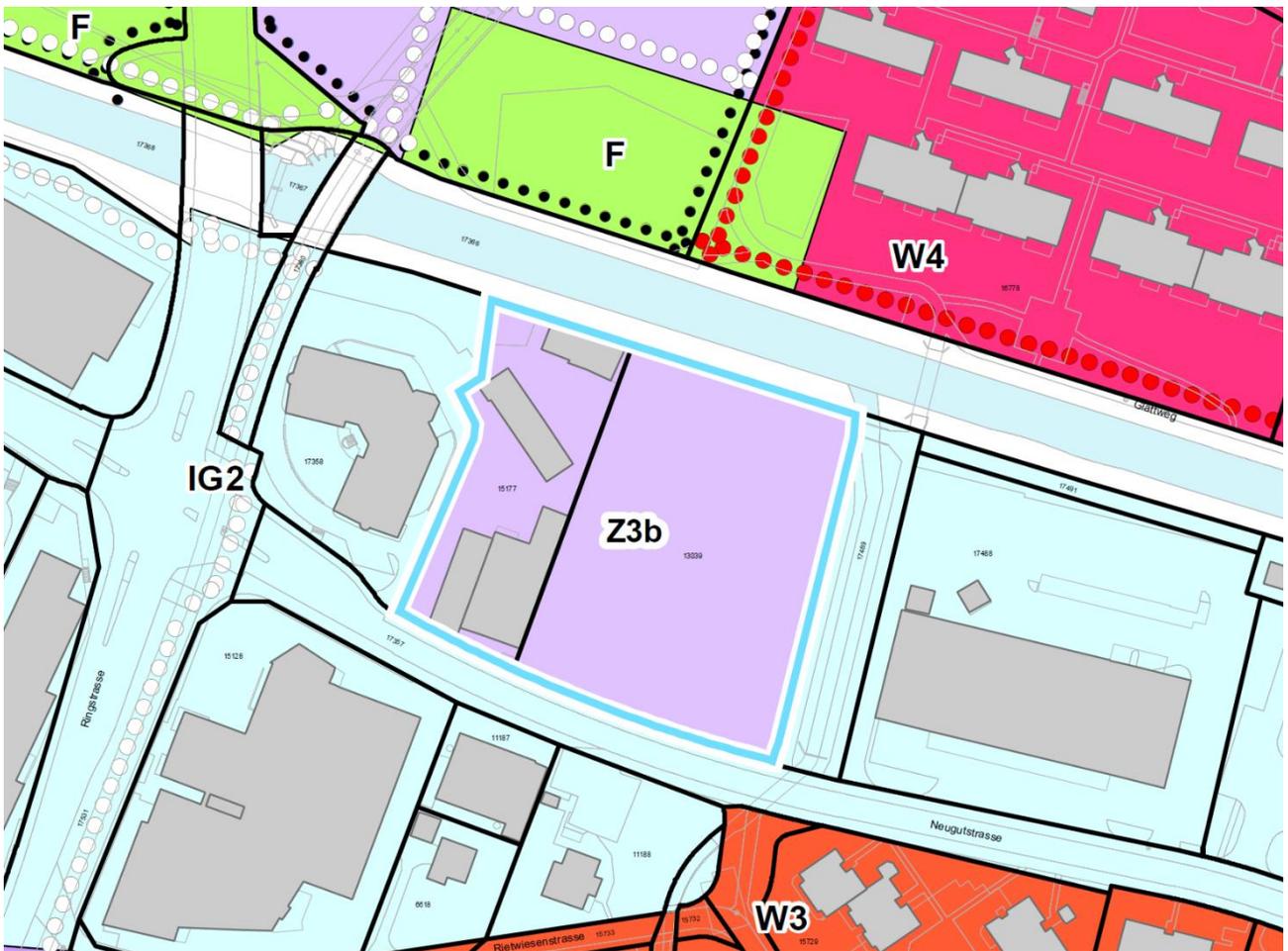




# Teilrevision Nutzungsplanung Neugut

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



### **Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 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

Astrid Müller, MA Geographie, MAS Raumplanung ETH

Lea Portmann, MSc Raumentwicklung und Infrastruktursysteme ETH

## **Inhaltsverzeichnis**

|          |                                     |           |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b>                   | <b>4</b>  |
| 1.1      | Ausgangslage und Anlass             | 4         |
| 1.2      | Ziele                               | 4         |
| 1.3      | Organisation und Beteiligte         | 5         |
| 1.4      | Zeitplan                            | 5         |
| <b>2</b> | <b>Rahmenbedingungen</b>            | <b>6</b>  |
| 2.1      | Kantonaler Kontext                  | 6         |
| 2.2      | Regionaler Kontext                  | 7         |
| 2.3      | Kommunaler Kontext                  | 8         |
| 2.4      | Weitere Grundlagen                  | 9         |
| <b>3</b> | <b>Teilrevision Nutzungsplanung</b> | <b>10</b> |
| <b>4</b> | <b>Auswirkungen</b>                 | <b>11</b> |
| <b>5</b> | <b>Verfahren</b>                    | <b>14</b> |
| 5.1      | Öffentliche Auflage und Anhörung    | 14        |
| 5.2      | Kantonale Vorprüfung                | 14        |
| 5.3      | Verfahrenstermine                   | 14        |
| <b>6</b> | <b>Anhang</b>                       | <b>15</b> |

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage und Anlass

Verortung

Das Areal liegt an der Neugutstrasse 58-64 im Anschluss des Industrie- und Gewerbegebiets Hochbord in Dübendorf. Es umfasst die beiden Grundstücke Kat. Nr. 13039 mit 5'774 m<sup>2</sup> und Kat. Nr. 15177 mit 2'776 m<sup>2</sup>. Gesamthaft beträgt die Arealfläche 8'550 m<sup>2</sup>. Im Norden wird das Gebiet durch die Glatt und im Süden durch die Neugutstrasse begrenzt. Im Osten verläuft der Breitibach.

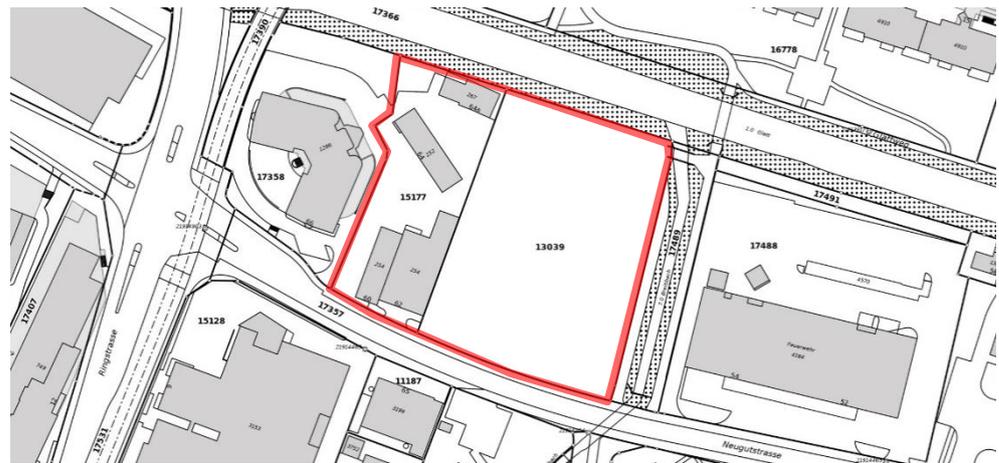


Abbildung 1: Situationsplan Areal Neugut (Quelle: <http://maps.zh.ch>)

Richtprojekt

Es besteht ein Richtprojekt zu Städtebau, Architektur und Freiraumgestaltung, welches von der Stadtbildkommission anfangs 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen worden ist.

Teilrevision Nutzungsplanung

Das Areal ist der Industrie- und Gewerbezone (IG2) zugewiesen. Das Richtprojekt sieht Gewerbe-/Dienstleistungsnutzungen und Wohnungen vor. Da Wohnnutzungen in der IG2 nicht zulässig sind, ist für die Umsetzung des Projektes eine Anpassung der Nutzungsplanung erforderlich.

Privater Gestaltungsplan

Parallel dazu wird ein privater Gestaltungsplan erarbeitet, als Grundlage dienen die beiden Richtprojekte Städtebau und Freiraumgestaltung.

## 1.2 Ziele

Ziele der Teilrevision Nutzungsplanung Neugut

Ziel der Teilrevision Nutzungsplanung ist es, auf diesem weitgehend brach liegenden Areal gemischte Nutzungen zu ermöglichen. Gleichzeitig wird die künftige Zentrumsentwicklung angestossen; die Planung leistet dazu einen wichtigen Beitrag. Mit der Zulassung von Wohnen wird zudem die Verknüpfung der Wohngebiete im Norden und Süden anvisiert. Um diese differenzierten Nutzungen und hohen Nutzungsdichten sicherzustellen, wird ein Gestaltungsplan erarbeitet.

Ziele des privaten Gestaltungsplans

Der private Gestaltungsplan hat zum Ziel, einen Beitrag für die Entwicklung nach innen zu leisten. Dabei sind eine optimale städtebauliche Eingliederung in die Umgebung zu erreichen und die Qualitäten für die Wohnnutzungen zu sichern. Die Glatt und der Breitibach bilden optimale Gegebenheiten für qualitätsvolle Aussenräume und Wohnnutzungen (Sichtbezug).

### 1.3 Organisation und Beteiligte

Der private Gestaltungsplan wurde parallel zur Teilrevision Nutzungsplanung erarbeitet. Verschiedene Zwischenergebnisse wurden mit der Stadtplanung Dübendorf diskutiert, die Richtprojekte Städtebau und Freiraum wurden in drei Entwicklungsständen der Stadtbildkommission vorgestellt. Die jeweiligen Hinweise sind bei der Weiterbearbeitung eingeflossen.

Bei der Erarbeitung von Teilrevision Nutzungsplanung, privatem Gestaltungsplan und Richtprojekt sind beteiligt:

Richtprojekte Städtebau / Freiraumgestaltung 2019

#### **Richtprojekt Städtebau**

Mameli Architektur & Bau AG  
Bruno Mameli, Per Öhrström  
Leiweg 2  
8305 Dietlikon

#### **Richtprojekt Freiraumgestaltung**

BNP Landschaftsarchitekten GmbH  
Anja Bandorf, Rebecca Hellmann  
Eichstrasse 23  
8045 Zürich

#### **Teilrevision Nutzungsplanung und privater Gestaltungsplan**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Christoph Haller, Astrid Müller, Lea Portmann  
Gutstrasse 73  
8055 Zürich

### 1.4 Zeitplan

Für die Erarbeitung von Gestaltungsplan und Teilrevision Nutzungsplanung gelten folgende Richttermine:

- |   |                |
|---|----------------|
| – Richtprojekte Städtebau und Gestaltungsplan                     | Januar 2019    |
| – Entwurf Gestaltungsplan und Teilrevision Nutzungsplanung        | Februar 2019   |
| – Prüfung durch Stadtplanung                                      | April 2019     |
| – Überarbeitung, offizielle Einreichung Stadtplanung              | Juni 2019      |
| – Freigabe Stadtrat für kantonale Vorprüfung und öffentl. Auflage | Nov. 2019      |
| – Überarbeitung und kantonale Abstimmung                          | Mai 2020       |
| – Festsetzung durch Gemeinderat                                   | September 2020 |
| – Genehmigung durch Baudirektion                                  | Winter 2020    |

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Kantonaler Kontext

Raumordnungskonzept

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.



Abbildung 2: Ausschnitt Raumordnungskonzept (Quelle: Kantonaler Richtplan, Genehmigung vom Bundesrat am 29. April 2015)

Kantonaler Richtplan

Die betroffenen Grundstücke sind dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Die schwarz überlagerte Schraffur kennzeichnet das Zentrumsgebiet. Entlang der Ringstrasse, westlich des Gebietes verläuft die bestehende Schmalspurbahn (Glattalbahn) mit zwei Haltestellen «Dübendorf, Giessen» und «Dübendorf, Ringwiesen», die sich in Gehdistanz zum Planungsgebiet befinden. Parallel dazu gelegen, besteht eine Kabelleitung.



Abbildung 3: Ausschnitt Kantonaler Richtplan (Quelle: www.maps.zh.ch)

## 2.2 Regionaler Kontext

Regionales Raumordnungs-konzept RegioROK Glattal

Das Gebiet ist gemäss dem Regionalem Raumordnungskonzept der hohen Dichte zugeordnet. Zudem gehört es dem Erholungsraum von überregionaler Bedeutung an. Westlich des Bearbeitungsperimeters befindet sich ein Nutzungsschwerpunkt Arbeiten.

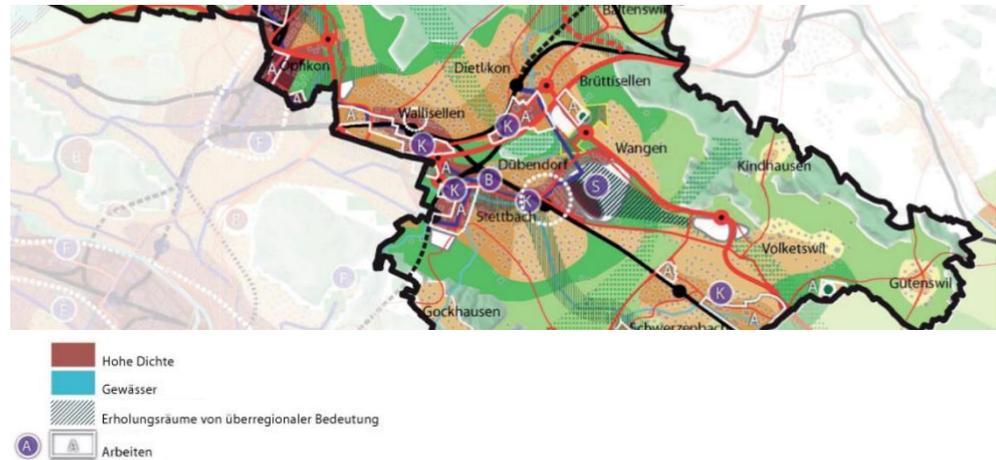


Abbildung 4: Ausschnitt Regionales Raumordnungskonzept RegioROK Glattal (Quelle: Regionales Raumordnungskonzept RegioROK Glattal, 26. Oktober 2011)

Revision Regionaler Richtplan

Der gesamtrevidierte Regionale Richtplan Glattal wurde am 14. Februar 2018 vom Regierungsrat festgesetzt.

Die graue Schraffur kennzeichnet das Zentrumsgebiet gemäss dem Kantonalen Richtplan. Das Gebiet Neugut liegt zudem im Eignungsgebiet für Hochhäuser (rote fette Schraffur). Die hellgrünen und dunkelgrünen Schraffuren zeigen die geplanten Gewässerrevitalisierungen. Die hellgrüne Schraffur im Bereich der Glatt ist auf Stufe Kanton geplant, die dunkelgrüne Schraffur im Bereich des Breitibaches auf Stufe Region. Die blaue Bandierung westlich der Ringstrasse bezeichnet ein Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen.



Abbildung 5: Ausschnitt Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft (Quelle: ZPG, 29. März 2017)



|  |   |
|--|---|
| Eignungsgebiet für Hochhäuser              | Das Eignungsgebiet für Hochhäuser gemäss dem Regionalen Richtplan wurde noch nicht in der Nutzungsplanung umgesetzt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Eignungsgebiet für Hochhäuser auf kommunaler Stufe auf eine Bautiefe entlang der Ringstrasse beschränkt wird.   |
| Referenz Kantonalen Richtplan              | Im kantonalen Raumordnungskonzept ist Dübendorf der Stadtlandschaft und überdies dem Zentrumsgebiet zugeordnet, wo explizit die Aktivierung der Potenziale in Umstrukturierungsgebieten gefordert wird (KRP Pkt. 1.31). Die Umzonung in die Zentrumszone Z3b und der Gestaltungsplan entsprechen diesen Anforderungen, indem auch eine sehr hohe Nutzungsdichte ermöglicht wird.  |
| Stellungnahme Arbeitszonen Stadt Dübendorf | Die Stadt Dübendorf hat für die vorliegende Planungsmassnahme eine Stellungnahme zu den Arbeitszonen verfasst. Darin ist festgehalten, dass im Rahmen der laufenden Gesamtrevision ein Grossteil der heutigen Arbeitszonen in Zentrums- und Mischgebiete transformiert wird. Sowohl in Zentrums- als auch in Mischgebieten ist jedoch ein Mindestanteil Arbeiten von 25 % der Gesamtnutzfläche gesichert. Damit entspricht die Gesamtrevision den Zielsetzungen des kantonalen und regionalen Richtplans. Da durch die Teilrevision lediglich 0.07 % der Geschossflächen von einer Arbeitszone in eine Zentrumszone übertragen wird und kommunal genügend Reserven vorhanden sind, sind die Arbeitszonenreserven für den nächsten Planungshorizont durch die Umzonung Neugut nicht gefährdet. |

## 2.4 Weitere Grundlagen

Für die Erarbeitung der Teilrevision stehen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Kantonaler Richtplan, Genehmigung vom Bundesrat am 29. April 2015
- Regionales Raumordnungskonzept RegioROK Glattal vom 26. Oktober 2011
- Regionaler Richtplan Zürcher Planungsgruppe Glattal ZPG, am 14. Februar 2018 vom Regierungsrat festgesetzt
- Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975; da Dübendorf die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB noch nicht umgesetzt hat, gilt die Fassung bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen
- Zonenplan vom 18. März 1996 (Stand vom 3. Juli / 24. November 2017)
- Bauordnung vom 18. März 1996 (Stand vom 5. Oktober 2018)
- Informationen und Karten der Homepage der Stadt sowie gemäss Online-Dienstleistung GIS-ZH

### 3 Teilrevision Nutzungsplanung

Bestandteile

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

- Teiländerung Zonenplan vom 15.06.2020
- Ergänzungsplan Aufhebung der Gewässerabstandslinien vom 15.06.2020
- Änderung Bauordnung, Synopse vom 15.06.2020
- Bericht über den Umgang mit den Einwendungen vom 15.06.2020
- Vorliegender Planungsbericht nach § 47 RPV vom 15.06.2020

Anpassung Bauordnung

Die Bauordnung wird in Art. 1 lit. b), dem Kommentar dazu und in Art. 16c unter der Zentrumszone 3b um das Gebiet «Neugut» erweitert. Die allgemeinen Zonenbestimmungen zur Z3b gelten auch für das Gebiet Neugut und werden weder geändert noch ergänzt.

Zonenplan

Der Perimeter der neuen Zentrumszone 3b wird in einem synoptischen Plan festgehalten.

## 4 Auswirkungen

Ziele

Mit der Teilrevision Nutzungsplanung im Gebiet Neugut soll folgendes erreicht werden:

- Umsetzung der Vorgaben des kantonalen Raumordnungskonzeptes in Bezug auf die Schaffung einer Zentrumszone im Gebiet Hochbord – Giessen – Neugutstrasse
- Fortsetzung der konkreten Aufwertung und Innenentwicklung im oben erwähnten Stadtgebiet
- Ausschöpfen des Nutzungs-Potenzials des Umstrukturierungsareales
- Ermöglichen von Verkaufs- und Dienstleistungsflächen sowie qualitativ hochwertigem Wohnraum
- Schaffung neuer Freiraumqualitäten im heterogenen Umfeld

Bauliche Dichte und Nutzungs-dichte

Mit der Umzonung kann die bauliche Dichte und die Nutzungsdichte angemessen erhöht werden. Mittels Gestaltungsplan wird die in der Z3b max. zulässige Ausnützungsziffer von 140 % neu auf 165 % festgelegt. Die anrechenbare Grundfläche beträgt 8'550 m<sup>2</sup>. Gemäss Berechnungen zum Richtprojekt kann eine Nutzungsdichte von > 300 Einwohner + Beschäftigte/ha erreicht werden.

Die getroffenen Massnahmen zur baulichen Dichte und zur Nutzungsdichte entsprechen dem geforderten haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Das Areal ist teilweise der ÖV-Güteklasse B und teilweise der Klasse C zugeordnet. Direkt vor dem Areal befindet sich die Bushaltestelle «Ringstrasse». Die Glattalbahnstationen «Giessen» und «Ringwiesen» sind in rund 5 Minuten zu Fuss erreichbar. Ein beachtlicher Teil des Verkehrszuwachses kann somit durch den öffentlichen Verkehr aufgefangen werden.

Ausschnitt Karte ÖV-Güteklasse

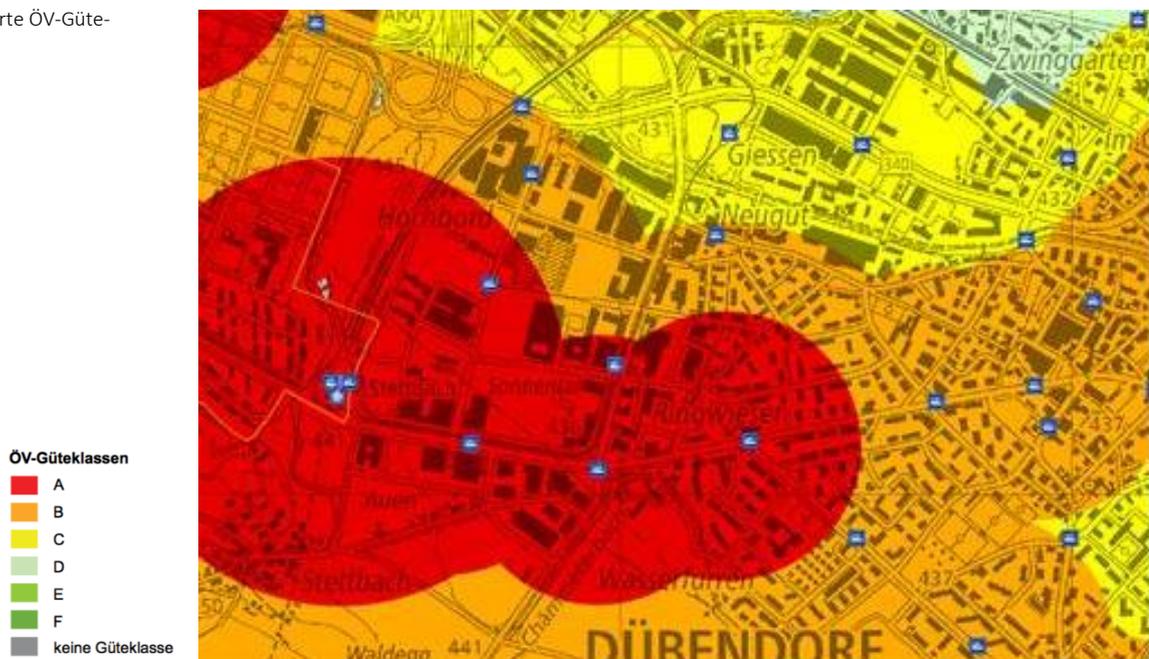


Abbildung 7: Ausschnitt Karte ÖV-Güteklassen (Quelle: [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch))

Die mit der vorliegenden Teilrevision verursachte, erwartete Zunahme des Strassenverkehrs ist in Bezug auf die bereits bestehende Belastung gering. Die übergeordneten Ring- und Überlandstrasse werden den relativ geringen Mehrverkehr aufnehmen können.

Freiraum

Die Massvorschriften der Zone Z3b ermöglichen kompakte Bauvolumen und damit die Schaffung wertvoller Aussenräume, welche in der Industriezone nicht vorhanden waren. Sie beeinflussen die Freiräume in ihrer Qualität und Quantität positiv, insbesondere durch den direkten Bezug und die Wechselbeziehung zu den Gewässerräumen von Glatt und Breitibach.

Stadtklima

Die Freiraumgestaltung gemäss Richtprojekt liefert einen wesentlichen Beitrag zur klimatischen Aufwertung der Situation. Die grossräumigen Naturräume entlang der Glatt und des Breitibachs sowie die hochstämmigen Bäume entlang der Neugutstrasse und im Hof tragen mit der Verdunstung zur Kühlung bei. Wo immer möglich werden die Belagsflächen entsiegelt und durch Chaussierungen oder Rasengittersteine ersetzt, um die Hitzeabstrahlung zu reduzieren und eine bessere Versickerung resp. Verdunstung zu ermöglichen. Um das Aufheizen der Flächen und Elemente weiter zu optimieren, wird darauf geachtet, helle Farben zu verwenden und auch im Detail klimabewusst zu entscheiden. Die vorgelagerten Balkonzonen gemäss Richtprojekt Architektur leisten einen wesentlichen Beitrag zur Beschattung und damit zur Hitze-Begrenzung der Fassaden.

Energie

Der parallel zur Teilrevision erarbeitete Gestaltungsplan stellt mit Minergie-P oder gleichwertiger Lösung 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 ist nicht mit erheblichem Mehrverkehr und entsprechender Lärmzunahme zu rechnen. Die von einer benachbarten Industrieliegenschaft ausgehenden Lärmemissionen werden durch Sanierungsmassnahmen, auf die in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zulässigen Immissionsgrenzwerte reduziert. Das notwendige Lärmsanierungskonzept liegt vor. Die Sanierungsmassnahmen müssen bis zum Bezug der Wohnungen auf dem Areal Neugut abgeschlossen sein.

Uferstreifen Glatt

Die bestehende kommunale Gewässerabstandslinie entlang der Glatt wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision aufgehoben (vgl. Ergänzungsplan Aufhebung kommunale Gewässerabstandslinie). Die Festsetzung des Gewässerraumes entlang der Glatt erfolgt durch den Kanton im Rahmen des Projektes «Fil bleu». Bis dahin gilt für das Projekt ein Uferstreifen von 20 m gemäss Übergangsbestimmung.

Uferstreifen Breitibach

Die Festlegung des Gewässerraumes entlang der kommunalen Gewässer in Dübendorf erfolgt im Moment durch die Firma EBP. Die Vorlage wurde durch das AWEL mit Schreiben vom 09. Februar 2019 positiv vorgeprüft. Es ist daher davon auszugehen, dass die Festsetzung entsprechend erfolgt. Bis dieser Gewässerraum aber rechtskräftig festgesetzt wird, gilt für das Projekt weiterhin der Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmung mit einer Breite von 9.6 m.

Gewässerrevitalisierung

Die Revitalisierungsplanung der Glatt liegt im Zuständigkeitsbereich des Kantons. Es liegt aktuell kein Projekt vor. Für den Breitibach ist die Stadt Dübendorf zuständig. Gemäss der Stadt Dübendorf gibt es aktuell kein Revitalisierungsprojekt zum Breitibach.

|                  |  |
|------------------|--|
| Hochwasserschutz | Durch die Festlegung des gewachsenen Terrains auf 431.5 m.ü.M. wird die Überflutungsgefahr reduziert. Bis zu einem HQ100 ist mit keinerlei Überflutungen zu rechnen. Zur Sicherung im Falle eines HQ300 werden bauliche Massnahmen ergriffen. Diese sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.   |
| Altlasten        | <p>Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist auf dem westlichen Grundstück der Katasternummer 15177 ein Betriebsstandort bezeichnet. Dieser Standort ist zwar belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.</p> <p>Auf Katasternummer 13039 wurde bereits eine Altlastensanierung durchgeführt. Diese Fläche ist daher nicht mehr im Kataster der belasteten Standorte (KbS) aufgeführt.</p> |

## 5 Verfahren

### 5.1 Öffentliche Auflage und Anhörung

Öffentliche Auflage und Anhörung

Der Stadtrat Dübendorf hat mit Beschluss vom 19. November 2019 die Vorlage zur öffentlichen Auflage verabschiedet. Während der Auflagefrist von 60 Tagen (vom 29.11.2019 bis 10.02.2020) konnte jedermann Einwendungen zum Planungsentwurf machen.

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Während der Auflage und Anhörung gingen 10 Stellungnahmen und Einwendungen ein. Das Resultat und allfällige Änderungen sind im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen festgehalten.

### 5.2 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Der Stadtrat Dübendorf hat mit Beschluss vom 19. November 2019 die Teiländerung Nutzungsplanung dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Die Anträge aus der kantonalen Vorprüfung – datiert auf den 26.03.2020 – sind in die Überarbeitung der Vorlage eingeflossen.

### 5.3 Verfahrenstermine

Die Terminliste wird entsprechend dem Projektfortschritt nachgetragen.

| Was  | Wann                                   |
|--|--|
| Entwurf Teilrevision Nutzungsplanung   | März 2019                              |
| Präsentation Planungsausschuss Stadt Dübendorf   | 02. Juli 2019                          |
| Freigabe des Teilrevision zur öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung                 | 19. November 2019                      |
| Öffentliche Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden und ZPG gemäss §7 PBG während 60 Tagen | 29. November 2019 bis 10. Februar 2020 |
| Kantonale Vorprüfung   | Dezember bis März 2020                 |
| Prüfung der Einwendungen, kantonale Vorprüfung   | April 2020                             |
| Bereinigung Teilrevision Nutzungsplanung   | April/Mai 2020                         |
| Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen   | Mai 2020                               |
| Beschluss Planungsausschuss und Stadtrat   | Juni/Juli 2020                         |
| Beschluss Gemeinderat  | 28.09.2020 (geplant)                   |
| Publikation Beschluss Gemeinderat  |  |
| Rechtskraftbescheinigung   |  |
| Genehmigung durch Baudirektion   |  |

## **6 Anhang**

- Teilrevision Nutzungsplanung, Teiländerung Zonenplan vom 15.06.2020
- Teilrevision Nutzungsplanung, Ergänzungsplan Aufhebung kommunale Gewässerabstandslinie vom 15.06.2020
- Teilrevision Nutzungsplanung, Teiländerung Bauordnung, Synopse vom 15.06.2020
- Bericht über den Umgang mit den Einwendungen vom 15.06.2020