



Ortsplanungsrevision Dübendorf, Stand 17. Dezember 2024

## Frequently Asked Questions (FAQ)

### **Weshalb führt die Stadt Dübendorf eine Ortsplanungsrevision durch?**

Die Ortsplanungsrevision ist eine wichtige Grundlage für eine sorgfältige Stadtentwicklung. Die wichtigsten Planungsinstrumente der Gemeinde, wie der Kommunale Richtplan oder die Bau- und Zonenordnung, werden überprüft und an die veränderten übergeordneten Gesetzgebungen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst. Die Ortsplanungsrevision Dübendorf wird in zwei Phasen durchgeführt. In der ersten Phase wird die bestehende Situation analysiert. Bei der Analyse werden Grundlagen ausgewertet sowie Experteninterviews und eine Bevölkerungsumfrage durchgeführt, um ein möglichst genaues Bild der Ausgangslage zu erhalten. Darauf basierend wird anschliessend ein Raumentwicklungskonzept erarbeitet. Im zweiten Teil der Revision werden aufgrund der Ergebnisse der ersten Phase die zentralen Planungsmittel geprüft und angepasst.

### **Welche Strategie verfolgt der Stadtrat Dübendorf in der Stadtentwicklung?**

Der Stadtrat hat sich zum Ziel gesetzt, Dübendorf als Arbeits-, Lebens- und Wohnort mit Schwerpunkt „Forschung und Innovation“ zu positionieren. Es ist ihm wichtig, mittel- und langfristig eine hohe Wohn- und Lebensqualität zu schaffen und wertvolle Freiräume zu erhalten. Die wichtigsten Zielsetzungen hat er im Legislaturprogramm 2018 – 2022 und 2022 - 2026 veröffentlicht.

### **Wer führt den Prozess der Ortsplanungsrevision und was sind die nächsten Schritte?**

Die Gesamtverantwortung liegt beim Stadtrat. Für die Prozessbegleitung ist die Stabstelle Stadtplanung als Teil der Stadtverwaltung zuständig. Diese hat die Aufgabe öffentlich ausgeschrieben und ein unabhängiges Planerteam mit der Entwicklung und Bearbeitung des Prozesses beauftragt. Wichtige Themen werden in der Planungskommission, bestehend aus Mitgliedern des Stadtrats und der Stadtverwaltung, vorbesprochen. Der Gemeinderat wurde regelmässig über die Entwicklungen informiert.

Der Stadtrat hat die Vorlage am 12. Dezember 2024 zur Festsetzung an den Gemeinderat überwiesen. Die Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte des Gemeinderats wird sich in den nächsten Monaten mit der Ortsplanungsrevision auseinandersetzen, bevor die Vorlage an einer Gemeinderatssitzung behandelt wird.

### **Welche Vorgaben werden vom Kanton Zürich gemacht?**

Mit den überarbeiteten Richtplänen des Kantons Zürich und der Region Glattal wird der Stadt Dübendorf die grobe Stossrichtung der gewünschten räumlichen Entwicklung zu Themen wie Siedlung, Landschaft, Verkehr oder Ver- und Entsorgung vorgegeben. Die für die Stadt Dübendorf verbindlichen Richtpläne bezeichnen beispielsweise die kantonalen und regionalen Zentrums-, Arbeitsplatz- und Mischgebiete, machen Vorgaben zur baulichen Dichte oder legen Erholungsgebiete und Vernetzungskorridore fest.

### **Was legt das Räumliche Entwicklungskonzept fest?**

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) dient als Führungs- und Lenkungsinstrument für die Stadt Dübendorf und zeigt konzeptionell auf, wie sich Dübendorf in den nächsten rund 20 Jahren entwickeln soll. Dazu werden räumliche Schwerpunkte sowie Handlungsempfehlungen zu Themen wie Innenentwicklung oder Freiraumstruktur festgelegt. Beispielsweise wird im REK dargelegt, welche Gebiete in ihrer Struktur weiterentwickelt und wo bestehende Frei- und Grünräume geschützt oder aufgewertet werden sollen, um langfristig eine hohe Lebensqualität sicherzustellen.



## **Was geschah mit den Resultaten der Online-Umfrage vom Herbst 2019?**

Die Online-Umfrage wurde lanciert, mit dem Ziel herauszufinden, was der Bevölkerung an Dübendorf gefällt und wo sie Optimierungspotenzial sieht. Die Teilnahme an der Umfrage war hoch und die Bevölkerung scheint mit ihrer Stadt insgesamt sehr zufrieden zu sein. Die Erkenntnisse flossen in die Analyse ein, aus welcher strategische Stossrichtungen für die räumliche Entwicklung von Dübendorf erarbeitet wurden, welche wiederum wichtiger Bestandteil des REK sind.

## **Warum ist Verdichtung wichtig?**

Das Schweizerische Raumplanungsgesetz und die kantonalen wie regionalen Richtpläne geben vor, dass die Gemeinden ihre Siedlungsgebiete nach innen verdichten sollen. Das bedeutet, dass das Wachstum der Bevölkerung und der Arbeitnehmenden künftig in den bestehenden Quartieren und nicht auf der grünen Wiese erfolgen soll. Dadurch wird einerseits die Siedlungs- und Freiraumqualität der bestehenden Quartiere erhöht und andererseits der intakte Landschaftsraum geschützt. Die Stadt Dübendorf hat dafür eine Veränderungsstrategie erstellt, welche aufzeigt, wo wie stark bzw. wo nicht verdichtet werden soll. Der Fokus liegt dabei auf den sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Zentrumsgebieten und deren Nebenquartiere. Für die Veränderungsstrategie wurden die Bebauungs- und Nutzungsstruktur, der Strassenraum und die Freiraumstruktur analysiert und Handlungsempfehlungen formuliert.

## **Wo sollen die Quartiere baulich verdichtet werden und wo nicht?**

Die im Räumlichen Entwicklungskonzept integrierte Veränderungsstrategie zeigt auf, welche Quartiere eine qualitätsvolle Verdichtung erfahren sollen und mit welchen Handlungsempfehlungen man dies erreichen möchte. Für Dübendorf bedeutet dies, dass insbesondere das Zentrumsgebiet inklusive Bahnhof sowie die Nebenzentren Hochbord und Innovationspark/Aviatik verdichtet werden können. Aber auch einzelne Quartiere angrenzend der Zentrumsgebiete weisen Potenzial für eine innere Verdichtung auf, um schlussendlich deren städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten erhöhen zu können. Intakte und am Siedlungsrand liegende Quartiere sowie historische Kerngebiete sollen hingegen nicht verdichtet werden.

## **Was passiert mit den Fuss- und Velowegen?**

Die Stadt setzt sich konsequent für eine gute und qualitätsvolle Vernetzung ihrer Quartiere untereinander sowie mit dem Landschaftsraum und den beliebten Ausflugszielen ein. Hierfür sollen anhand des bereits erarbeiteten Langsamverkehrskonzepts die Velo- und Fusswege weiter ausgebaut und Lücken geschlossen werden.

## **Was hat es mit der freiräumlichen Achse "Fil Jaune" auf sich?**

Durch den neuartigen Fil Jaune erhält Dübendorf eine starke Identität, welche Freizeit, Kultur, Bildung und Verwaltung mit dem Zentrum verbindet. Die Anreihung unterschiedlichster Lebensräume begleitet von einer durchgängigen und stark durchgrünten Freiraumachse von Gockhausen via Zentrum bis hin zum Innovationspark/Aviatik schafft attraktive Aufenthaltsräume und Begegnungsorte für die Bevölkerung von Dübendorf.

## **Welchen Zweck verfolgen die Quartiersteckbriefe?**

Die Stadt Dübendorf zeichnet sich durch seine unterschiedlichen Quartiere aus. Um diese räumliche Vielfalt und besondere Qualität zu erhalten, sind die jeweiligen Quartiere in ihrer Eigenheit zu stärken und gezielt zu verbessern. Dazu wurden die Quartiere bezüglich ihrer spezifischen Siedlungs- und Freiraumstruktur untersucht und darauf bauend individuelle Ziele und Massnahmen für jedes Quartier festgelegt.



## **Ich besitze eine Liegenschaft in der Stadt Dübendorf, wie betrifft mich dieser Prozess?**

Die grundeigentümerverbindliche Bau- und Zonenordnung wurde angepasst. Mit der Genehmigung der Revision durch die Baudirektion des Kantons Zürich wird diese schliesslich rechtskräftig.

Werden die baurechtlichen Bestimmungen revidiert, gilt ab einem bestimmten Zeitpunkt eine sogenannte "negative Vorwirkung" nach §234 PBG. Dies bedeutet, dass ab diesem Zeitpunkt nicht nur die bestehenden rechtskräftigen Bestimmungen anwendbar sind, sondern dass keine baurechtlichen Bewilligungen erteilt werden dürfen, welche den beabsichtigten neuen Bestimmungen widersprechen. Es sind demnach ab diesem Zeitpunkt jeweils die alten und die neuen Bestimmungen einzuhalten.

Für die aktuellen Baugesuche sind daher auch bereits die Bestimmungen der Unterlagen vom 22. November 2024 einzuhalten.

Einschränkend sieht § 234 PBG nur eine negative, aber keine positive Vorwirkung vor; das heisst, eine heute unzulässige bauliche Massnahme kann nicht mit der Begründung bewilligt werden, das künftige Recht lasse diese zu. Baugesuche können erst nach Inkraftsetzung der revidierten BZO nach neuem Recht bewilligt werden.

## **Wann tritt die Ortsplanungsrevision in Kraft?**

Im Moment ist davon auszugehen, dass die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich im Q1/Q2 2026 erfolgen wird. Eine Inkraftsetzung ist abhängig davon, ob Rechtsmittel ergriffen werden oder nicht. Ohne Rechtsmittel ist von einer Inkraftsetzung im Q2 2026 auszugehen.

Erst mit der Inkraftsetzung der revidierten BZO treten im Rahmen der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) auch die neuen kantonalen Gesetzesgrundlagen (PBG, AHV, BBV II) in Kraft.