



24-582 B1.3.2

Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung (Ortsplanung) Dübendorf  
Kommunale Richtpläne und Nutzungsplanung (BZO inkl. Ergänzungspläne und PPVO)  
Antrag und Weisung an den Gemeinderat

## Ausgangslage

Mit Beschluss vom 16. Mai 2019 hat der Stadtrat der Durchführung der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung Dübendorf zugestimmt, einen Kredit von Fr. 250'000.00 gesprochen und den Auftrag aufgrund der besten Erfüllung der Zuschlagskriterien gestützt auf die Offerte vom 28. März 2019 an die Arbeitsgemeinschaft ewp AG Effretikon (Gesamtprojektleitung), CONT-S GmbH, SKK Landschaftsarchitekten AG und gfs-zürich, Markt- und Sozialforschung AG, vergeben. In den letzten Jahren haben sich bei den übergeordneten Festlegungen (Kantonaler Richtplan, regionaler Richtplan, Planungs- und Baugesetz) Veränderungen ergeben, welche einen umfassenden Anpassungsbedarf an der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung - d. h. die kommunalen Richtpläne sowie die Bau- und Zonenordnung - auslösen. Die Projektleitung liegt bei der Stadtplanung; als Steuerungsgremium ist die Planungskommission zuständig, der Projektfortschritt wurde durch die Planungskommission überwacht und laufend mit ihr diskutiert.

Der Stadtrat hat mit Beschluss-Nr. 21-452 (Sitzung vom 28. Oktober 2021) die Vorlage zur kantonalen Vorprüfung und zur öffentlichen Auflage freigegeben. Der Vorprüfungsbericht vom Kanton wurde am 6. April 2022 der Stadt Dübendorf zugestellt. Vom 10. Dezember 2021 bis am 9. Februar 2022 hat die öffentliche Auflage stattgefunden. Insgesamt sind über 900 Anträge und Einwendungen eingereicht worden. Aufgrund der Grösse und Komplexität der Vorlage hat die Baudirektion des Kantons Zürich in ihrem Vorprüfungsbericht eine zweite Vorprüfung empfohlen. Die zweite Vorprüfung wurde mit dem Vorprüfungsbericht zur Nutzungsplanung vom 4. April 2024 und dem Vorprüfungsbericht zur kommunalen Richtplanung vom 14. Februar 2024 abgeschlossen.

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 25. Januar 2024 (Beschluss Nr. 24-54) gewünscht, dass Stadtratsmitglieder, welche noch konkrete Anpassungsanträge für die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung haben, diese bis spätestens am 4. Februar 2024 dem Stadtschreiber mitteilen sollen. An der Stadtratssitzung vom 8. Februar 2024 hat der Stadtrat die letzten Änderungen an der Vorlage diskutiert und die Änderungsanträge im Diskussionsgeschäft 24-80 festgehalten. Die Änderungen sind in die vorliegende Vorlage eingeflossen. Da der Stadtrat bereits Gelegenheit hatte, letzte Änderungen einzubringen, wird die Vorlage direkt für den Stadtrat traktandiert und nicht erneut in der Planungskommission behandelt.

## Erwägungen

### *Hauptstossrichtung der Gesamtrevision*

Mit der Gesamtrevision werden die strategischen und baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Nachverdichtung und Erneuerung der heutigen Siedlungsstruktur geschaffen, wie sie vom REK definiert worden sind. Eine Erhöhung der baulichen Dichte und damit eine Veränderung der Siedlungsstruktur in den äusseren, im südlichen (Grüze, Wil, Oberdorfstrasse) im östlichen (Sonnenberg, Gfenn) und im nördlichen (Föhrlibuck, Gumpisbüel, Stägenbuck, Eglishölzli) Teil des Dübendorfer Siedlungsgebiets gelegenen Wohnquartieren wird zum Schutz der durchgrünzten und einheitlichen Strukturen nicht vorgenommen. Stattdessen wird auf eine innere Verdichtung und Transformation der zentralen Orte gezielt, insbesondere des Zentrums rund um die Bahnhofstrasse, nördlich und südlich der Zürichstrasse sowie entlang der Überlandstrasse zwischen Memphiskreuzung und Bahnhof



Dübendorf. Diese Orte stehen durch deren älterer Baustruktur oder durch die Nähe zu verkehrlichen Generationenprojekten wie der Glattalbahn grundsätzlich vor Veränderungen, zumal sie auch bezüglich des Ortsbilds und der Siedlungsqualität grössere Defizite aufweisen. Entsprechend wird diese anstehende Veränderung aktiv genutzt und eine Umstrukturierung (Ersatz bestehender Baustrukturen und Transformation der heutigen Siedlungs- und Nutzungsstruktur) oder Weiterentwicklung (Veränderung der Baustruktur unter Berücksichtigung und teilweise auch Veränderung der Siedlungsstruktur) dieser Quartiere angestrebt. In diesen Verdichtungsgebieten wird den Grundeigentümerschaften eine grössere Entwicklung im Sinne einer höheren Ausnützung ermöglicht, um das Potenzial dieser zentral gelegenen Quartiere vollständig nutzen zu können. Die innere Verdichtung soll aber nicht einfach mehr Platz für Bewohnende oder Beschäftigte bieten, sondern eine höhere Siedlungsqualität durch entsprechende Forderungen in der Bauordnung mit sich bringen.

Seit der öffentlichen Auflage, welche im Jahr 2021 stattgefunden hat, wurden diverse Anpassungen an den Unterlagen vorgenommen. Die wichtigsten Anpassungen werden im Folgenden erläutert:

## *Zonenplan*

Beim Leepünt-Areal verbleibt aufgrund der geplanten Erweiterung des Stadthauses ein Teil des Grundstücks in der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen. Auf Wunsch des Kantons Zürich wird auf eine Umzonung der Stettbacherwisen vorerst verzichtet. Weiter erfolgten diverse kleinere Anpassung bei Umzonungen, um diese an die Grundstücksgrenzen anzupassen (insbesondere entlang der Zürichstrasse).

## *Freiräume, Grünflächen*

PBG-Revision "Klimaangepasste Siedlungsentwicklung" tritt per 1. Dezember 2024 in Kraft. Die Gemeinden haben dadurch eine gesetzliche Grundlage, um die klimangepasste Siedlungsentwicklung in den kommunalen Richtplänen sowie in der Bauordnung zu verankern. In der vorliegenden Vorlage der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung wurde bereits teilweise davon Gebrauch gemacht.

Mit dem §238a PBG, bei welchem es sich um einen direkt anzuwendenden Artikel handelt, gelten per 1. Dezember 2024 bereits strengere Anforderungen an die Umgebung von Bauten und Anlagen. Da die PBG-Revision während der Erarbeitung der vorliegenden Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung noch nicht rechtskräftig war, wird in einer nachgelagerten Revision der Nutzungsplanung geprüft, ob weitere Bestimmungen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung in die Bauordnung aufgenommen werden sollen.

## *Kernzonen*

Die Kernzonen Oberdorf, Wil, Gfenn, Hermikon, Dübelsein, Geeren, Gockhausen und Stettbach waren bisher in der Kernzone 3 zusammengefasst. Entsprechend den kantonalen Vorgaben im 2. Vorprüfungsbericht werden die Kernzonen weiter ausdifferenziert. Hierfür fand für jede Kernzone eine Begehung statt, um die ortsbildprägenden Elemente und Gebäude zu identifizieren, sowie die Identität der Kernzone festzuhalten. Die Kernzone Dübelsein wird gemäss der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) als provisorische kantonale Weilerzone festgesetzt und kann daher im Rahmen dieser Revision nicht behandelt werden. Neu werden fünf verschiedene Kernzonentypen unterschieden:

- Kernzone 1: Bahnhofstrasse
- Kernzone 2: Wallisellenstrasse



- Kernzone 3: Oberdorf, Wil, Geeren, Gockhausen
- Kernzone 4: Stettbach, Gockhausen und Gfenn
- Kernzone 5: Dübelstein

Da die besonderen Freiräume unterschiedliche Charakteristiken aufweisen, wird entsprechend den kantonalen Vorgaben im 2. Vorprüfungsbericht, eine weitere Differenzierung in Platzraum, Grünraum und Vorplatz vorgenommen. In den Kernzonenplänen sind die Freiraumtypologien schematisch dargestellt und teilweise auch überlagernd.

#### *Preisgünstiger Wohnraum inkl. neuem Ergänzungsplan*

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 8. Februar 2024 (Beschluss Nr. 24-80) entschieden, die Arealgrösse von 3'000 m<sup>2</sup> auf 1'500 m<sup>2</sup> herunterzusetzen und im Ergänzungsplan "Preisgünstiger Wohnraum" das Gebiet für die Pflicht zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum auf das Vogelquartier auszudehnen.

#### *Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze (PPVO)*

Mit Bezugnahme auf die ÖV-Gütekasse und den entsprechenden neu festgelegten Reduktionsfaktoren für die minimal bzw. maximal zulässigen Anzahl Abstellplätze sind die neuen Festlegungen strenger als die für das Gebiet Hochbord und das Gebiet Sonderbauvorschriften Giessen bisher festgelegten Werte. Im Sinne einer einheitlichen Rechtsanwendung werden die beiden Artikel daher aufgehoben (Art. 5 und 6 bisherige Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze).

#### *Auswirkungen der Gesamtrevision*

Die sich dynamisch entwickelnde Region Glattal wird auch in den nächsten 15 Jahren einbezogen auf den ganzen Kanton Zürich überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum aufweisen. Die Arbeitsplatzentwicklung wird sich – mit Ausnahme des Innovationsparkgebiets – hingegen voraussichtlich nur moderat verändern. Annahmen und Zielwerte der künftigen Entwicklung sind für das Jahr 2035 in der Stadt Dübendorf eine Bewohnenden- und Beschäftigtenzahl (Köpfe) auf rund 54'000, wobei etwa 35'000 auf Bewohnende und etwa 19'000 auf Beschäftigte fallen dürften. Die Entwicklung des Innovationsparks ist dabei nicht mitberechnet bzw. einbezogen. Um das entsprechende Wachstum aufnehmen zu können, wurden die entsprechenden Auf- und Umzonungen vorgenommen. Das Wachstum wird zu einem grossen Teil im bereits umgezonten Hochbord sowie in den neuen, zur Aufzoning geplanten Umstrukturierungsgebieten stattfinden, um gleichzeitig die restlichen Quartiere für starkem Veränderungsdruck zu schützen. Durch die Auf- und Umzonungen müssen zudem keine Einzonungen erfolgen, wodurch der Landschaftsraum erhalten bleibt und die ausgeschiedenen Reservezonen für die nächsten Generationen frei bleiben und nicht eingezont werden müssen. Genauere Berechnungen finden sich im Kapitel "Auswirkungen" des Erläuterungsberichts zur Gesamtrevision.

#### *Fazit*

Die Revision der kommunalen Richtpläne und der Nutzungsplanung (BZO, Ergänzungspläne, PPVO) folgt auf die Erarbeitung des REK, konkretisiert dessen konzeptionelle Grundlagen und giesst das Ganze in behörden- resp. grundeigentümerverbindliche Erlasse, von welchen insbesondere Bauordnung und Zonenplan das Grundgerüst der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Dübendorf der nächsten 15-20 Jahre bilden. Die Planungskommission hat sich intensiv mit dem Inhalt der vorliegenden Gesamtrevision auseinandergesetzt und ist überzeugt, eine verhältnismässige und ausgewogene Vorlage zusammengestellt zu haben. Mit gezielten baulichen Innenentwicklungsmöglichkeiten



bei gleichzeitigem Verzicht auf Einzonungen wird haushälterisch mit dem zur Verfügung stehenden Boden umgegangen und das Siedlungsgebiet wird nicht weiter in die intakte Landschaft hinein ausgeweitet. Gleichzeitig sollen die neuen baulichen Innenentwicklungen im bestehenden Siedlungsgebiet von wichtigen Begleitmassnahmen wie der Erhaltung und Stärkung der unversiegelten Grünräume und der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum unterstützt werden.

## Beschluss

1. Dem Gemeinderat wird beantragt, die Gesamtrevision der Kommunalen Richtplanung vom 22. November 2024 festzusetzen, welche aus den folgenden Unterlagen besteht:
  - Richtplantext
  - Kommunalen Richtplan "Siedlung / Öffentliche Bauten und Anlagen"
  - Kommunalen Richtplan "Landschaft und Klima"
  - Kommunalen Richtplan "Verkehr, Teilrichtplan Strassenverkehr / Öffentlicher Verkehr"
  - Kommunalen Richtplan "Verkehr, Teilrichtplan Fussverkehr"
  - Kommunalen Richtplan "Verkehr, Teilrichtplan Veloverkehr"
  - Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Richtplanung und Nutzungsplanung gemeinsam), Kapitel 8 Mitwirkung und Vorprüfung sowie Anhang 5 Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen nach Art. 47 RPV
2. Dem Gemeinderat wird die Aufhebung der Kommunalen Richtpläne Ver- und Entsorgung "Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung" und "Energieversorgung, Fernmelde- und Nachrichtenübermittlungsdienste Radio und Fernsehen" beide vom 24. September 1997 (bzw. für das Gebiet Hochbord vom 3. April 2000) beantragt.
3. Dem Gemeinderat wird beantragt, die Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 22. November 2024 festzusetzen, welche aus den folgenden Unterlagen besteht:
  - Bauordnung, synoptische Darstellung
  - Zonenplan bestehend/revidiert, 1:5'000
  - Kernzonenpläne Nr. 1 bis 9, 1:1000
  - Ergänzungsplan Hochhausgebiete, 1:10'000
  - Ergänzungsplan Preisgünstiger Wohnraum, 1:10'000
  - Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze, synoptische Darstellung
  - Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze, Plan "ÖV-Güteklasse" 1:10'000
  - Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Richtplanung und Nutzungsplanung gemeinsam), Kapitel 8 Mitwirkung und Vorprüfung sowie Anhang 5 Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen nach Art. 47 RPV
4. Dem Gemeinderat wird die Aufhebung der Gewässerabstandslinienpläne beantragt.
5. Dem Gemeinderat wird beantragt, den Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Richtplanung und Nutzungsplanung gemeinsam) mit Anhängen zur Kenntnis zu nehmen.



6. Dem Gemeinderat wird beantragt, dass der Stadtrat geringfügige Änderungen an den Unterlagen der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung aufgrund von allfälligen Genehmigungsvorbehalten des Kantons sowie Rechtsmittelverfahren vornehmen kann.
7. Der Antrag und die Weisung zum Gemeinderatsgeschäft 64/2024 werden genehmigt und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

## Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin und Medienmitteilung.
3. Kurztext für Stadtratsbulletin: Die Stadt Dübendorf hat in den Jahre 2019 – 2024 die Gesamtrevision ihrer Ortsplanungsrevision erarbeitet. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat nun die Festsetzung der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung. Weitere Informationen können der separaten Medienmitteilung entnommen werden.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Dominic Müller, Hochbauvorstand.

## Mitteilung durch Protokollauszug

- Suter von Känel Wild – Planer und Architekten AG, Olaf Wolter (per E-Mail, olaf.wolter@skw.ch)
- Amt für Raumentwicklung, Julia Wienecke (per E-Mail, julia.wienecke@bd.zh.ch)
- Gossweiler Ingenieure AG, ÖREB-Katasterbearbeiter (per E-Mail, info@gossweiler.com)
- Gemeinderatssekretariat – z. H. der KRL und des Gemeinderates
- Webmaster
- Stadtplanung alle
- Leiter Tiefbau
- Hochbau (alle)
- Leiterin Finanzen und Liegenschaften
- Akten

Stadtrat Dübendorf

André Ingold  
Stadtpräsident

Mathias Vogt  
Stadtschreiber