

Stadt Dübendorf
Kanton Zürich

Ortsplanungsrevision

Räumliches Entwicklungskonzept

Dübendorf, 15. September 2020



Impressum

Auftraggeber	Stadt Dübendorf Usterstrasse 2 8600 Dübendorf
Ansprechpartner	Marco Forster (Projekteiter Stadtplanung)
Projektteam	Nicole Kestering (ewp) Markus Zannantonio (ewp) Sabrina Contratto (CONT-S) Gergana Hadjieva (SSG Urban Vision) Raphael Aeberhard (SKK) Stefan Keller (gfs-zürich) Samira Courti (Courti Concept)

U:\Projekte

Effretikon_R_M\4_Staedte\Duebendorf\4000568_Duebend_Ortsplanungsrev\06_Projektbearbeitung\04_Konzept\REK\Raeumli
ches Entwicklungskonzept_Duebendorf_20200915.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Räumliches Entwicklungskonzept	4
1.3	Rahmenbedingungen	4
2	Räumliches Entwicklungskonzept	5
2.1	Plan	5
2.2	Entwicklungsschwerpunkte	7
2.3	Veränderungsstrategie	14
2.4	Freiraumstrategie	18
2.5	100-jährige Vision	27
3	Ausblick	31

Anhang A: Quartiersteckbriefe

Quartier 01: Zentrum
 Quartier 02: Bahnhof
 Quartier 03: Innovationspark
 Quartier 04: Mitte
 Quartier 05: Hochbord
 Quartier 06: Überlandstrasse
 Quartier 07: Nord
 Quartier 08: Süd
 Quartier 09: Sonnenberg
 Quartier 10: Gfenn
 Quartier 11: Gockhausen
 Quartier 12: Aussenwachen (Stettbach, Fallmen, Dübelstein, Hermikon)

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Zusammenspiel zwischen städtisch-urbanen und ländlichen Wohnquartieren, das vielseitige Arbeitsplatzangebot, die attraktiven Sport- und Freizeitangebote, die schönen Naturräume sowie die herausragende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr machen Dübendorf zu einem beliebten Wohn- und Arbeitsstandort mit hoher Lebensqualität. Aufgrund dieser Vorzüge, der Nähe zur Stadt Zürich und der Stellung als Auftakt zur Glattalstadt steht Dübendorf unter grossem Nutzungsdruck, was die starke Bevölkerungszunahme und Bautätigkeit der letzten Jahre eindrücklich zeigt.

Um eine qualitätsvolle Entwicklung von Dübendorf zu gewährleisten und gezielt mit dem grossen Nutzungsdruck auf das Stadtgebiet umgehen zu können, ist eine sorgfältig durchdachte und von der Bevölkerung und Politik mitgetragene Strategie entscheidend. Daher wurde das vorliegende Räumliche Entwicklungskonzept erarbeitet, welches die Vorzüge von Dübendorf stärken soll.

1.2 Räumliches Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) von Dübendorf zeigt konzeptionell auf, wie sich die Stadt in den nächsten rund 20 Jahren entwickeln soll. Dazu wurden räumliche Schwerpunkte sowie Handlungsempfehlungen zu den Hauptthemen Städtebau, Freiraum und Verkehr festgelegt. Insbesondere die Punkte Siedlungsentwicklung nach innen, Zentrumsstruktur sowie öffentliche Lebensräume nehmen eine wichtige Stellung in der zukünftigen Entwicklung von Dübendorf ein.

Das REK ist kein rechtlich definiertes Planungsinstrument wie beispielsweise die Bau- und Zonenordnung. Beim REK handelt es sich vielmehr um ein Führungs- und Lenkungsinstrument, welches den Stadtrat und die Verwaltung dabei unterstützt, künftige Planungen in die wünschbare Richtung zu lenken. Es soll aufzeigen, wo ein Wachstum stattfinden sollte und in welcher qualitativen und quantitativen Form. Weiter dient es als konzeptionelle Grundlage für die nachfolgende Richt- und Nutzungsplanung.

Das REK ist das Ergebnis aus einer vertieften räumlichen Analyse, Experteninterviews sowie einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage. Es besteht aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept (Plan) inklusive der dazugehörigen Ergänzungen zu den Entwicklungsschwerpunkten, der Veränderungs- und Freiraumstrategie sowie der 100-jährigen Vision (Vernetzungsstrategie und städtebauliches Regelwerk). Weiter beinhaltet das REK Quartiersteckbriefe, in denen die Entwicklungen der einzelnen Quartiere spezifisch behandelt werden (Anhang A).

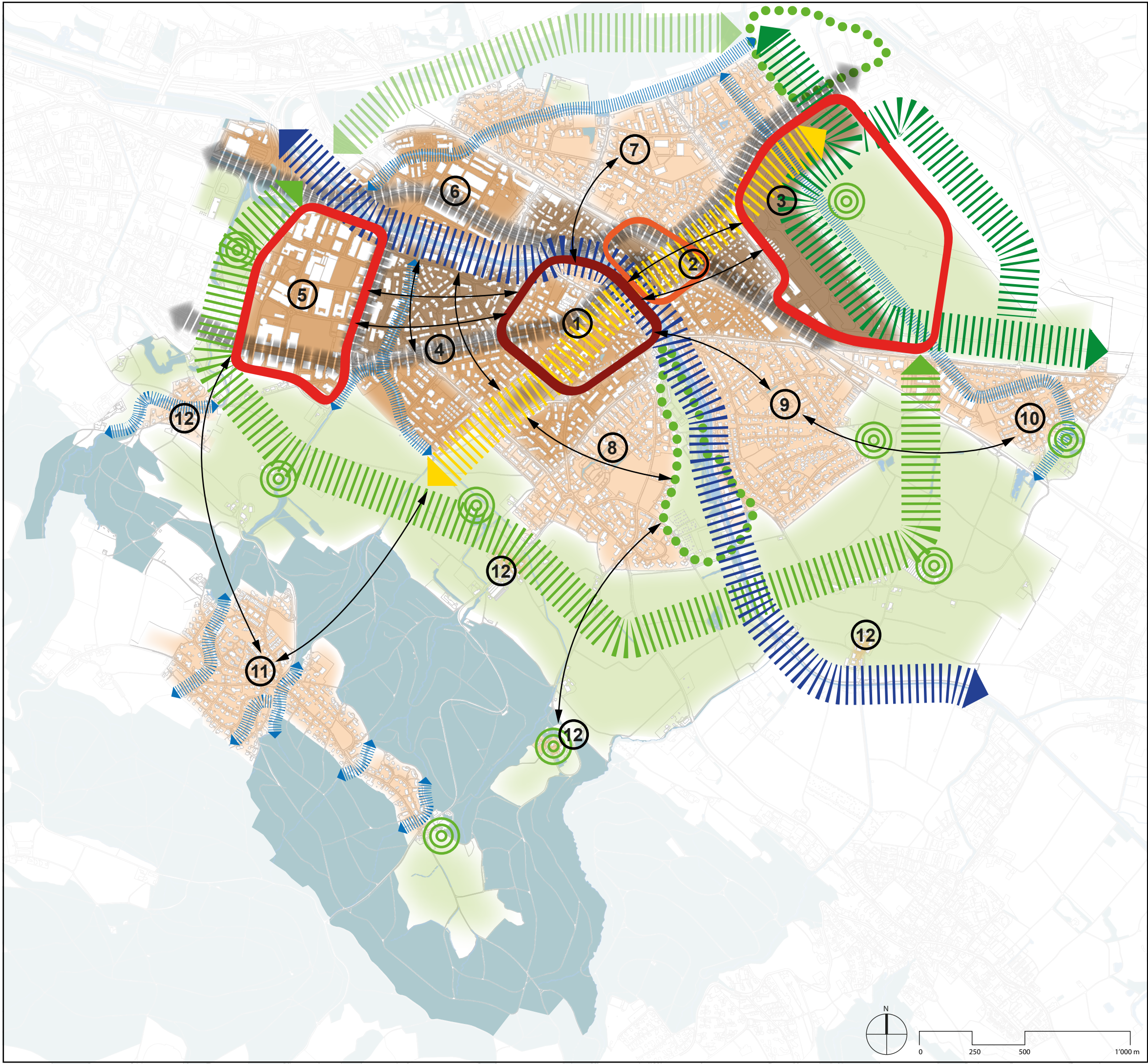
Für die Umsetzung des REK werden die notwendigen Handlungsempfehlungen aufgeführt, welche seitens Stadt angegangen werden sollten. Für die Quartiersteckbriefe werden nur Handlungsansätze definiert; also verschiedene mögliche Ansätze für die Stadt, wie die angestrebte qualitätsvolle Entwicklung auf Quartierstufe erreicht werden könnte.

1.3 Rahmenbedingungen

Das Schweizer Planungssystem ist hierarchisch strukturiert. Der untergeordnete Planungsträger muss dabei jeweils die Festlegungen der übergeordneten Planung übernehmen bzw. bei seinen Handlungen beachten. Entsprechend wurde bei der Erarbeitung des REK die übergeordneten Gesetzgebungen und Planungen (Kantonaler Richtplan, RegioROK Glattal, Regionaler Richtplan Glattal sowie Planungs- und Baugesetz mit den dazugehörigen Verordnungen) berücksichtigt. Aber auch kommunale Planungen und Projekte flossen in die Entwicklungsstrategie ein.

2 Räumliches Entwicklungskonzept

2.1 Plan



LEGENDE

Bewahren
Moderate Veränderung der Baustruktur unter Berücksichtigung der erhaltenswerten/schützenswerten Siedlungsstruktur

Weiterentwickeln (Verdichtungsgebiet)
Veränderung der Baustruktur unter Berücksichtigung und teilweise auch Veränderung der Siedlungsstruktur

Umstrukturieren (Verdichtungsgebiet)
Ersatz bestehender Baustrukturen und Transformation der heutigen Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Zentrum
Stärkung des Zentrums als attraktiver, öffentlicher Lebensraum

Nebenzentrum
Entwicklung von Hochbord + Innovationspark zu prägenden, urbanen und stark mit Zentrum verbundene Nebenzentren

Bahnhof
Entwicklung des Bahnhofs zu einem attraktiven Ankunftsort und zur Stärkung des angrenzenden Zentrums

Stadtraumprägende Strassenachsen
Städtebauliche Stärkung der Hauptachsen unter Einbezug des öffentlichen Raums und der angrenzenden Quartiere

Vernetzen
Förderung eines feingliedrigen Langsamverkehrsnetzes und der Quartieranbindung an die Zentren und Fil's

Fil Jaune
Schaffung neuer Begegnungsräume (Abfolge von stadtwelt bedeutenden, öffentlichen Nutzungen und Freiräumen)

Fil Bleu
Stärkung des Glattraus als Naherholungs- und Naturraum sowie Langsamverkehrsachse

Siedlungsgewässer
Revitalisierung der Gewässer und dessen Aufwertung als Freiraum im Siedlungsgebiet

Fil Vert
Schaffung und Etablierung des Regionalparks als Naherholungsraum und Langsamverkehrsachse

Landschaftsraum
Schützung des Natur- und Landschaftsraumes und Stärkung als Landschaft für eine Stunde (Naherholung)

Freizeitanlagen
Bündelung und Stärkung der Freizeitnutzungen beim Areal Obere Mühle und der Sportanlage Dürrbach

Ausflugsziel
Sicherung der Ausflugsziele und deren Anbindung

Quartiere
1: Zentrum 2: Bahnhof 3: Innovationspark/Aviatik
4: Mitte 5: Hochbord 6: Überlandstrasse
7: Nord 8: Süd 9: Sonnenberg
10: Gfenn 11: Gockhausen 12: Aussenwachten

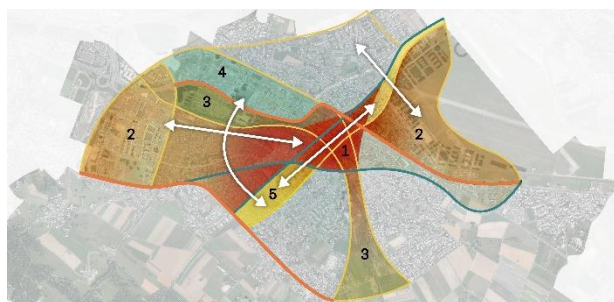
Räumliches Entwicklungskonzept
Ortsplanungsrevision Stadt Dübendorf
15. September 2020 / zan

2.2 Entwicklungsschwerpunkte

2.2.1 Allgemein

Der historische Dorfkern der Stadt Dübendorf bildet das Zentrum und sorgt dafür, dass Dübendorf eine eigenständige, attraktive Identität ausstrahlt und insgesamt ein wahrnehmbares Ganzes bleibt. An den Stadträndern befinden sich die zwei urbanen und modernen Nebenzentren Hochbord und Innovationspark, welche eigenständig sind, aber einen direkten Bezug zum Zentrum aufweisen. Die drei Zentrumsstrukturen werden durch zwei Hauptachsen miteinander verbunden: die Überland- und Wangenstrasse mit der GlattalBahnPlus als urbane Achse sowie die Zürich- und Bahnhofstrasse als kleinstädtische Achse. Die Entwicklung der drei Zentren werden durch die umliegenden bzw. zwischenliegenden Quartieren mit einer attraktiven und feinmaschigen Vernetzungsstruktur gestärkt.

Der gesamte Siedlungsraum von Dübendorf wird umrahmt und getragen durch einen durchgehenden, einzigartigen und vielseitigen Landschaftsraum. Zwei unterschiedliche freiräumliche Achsen strukturieren den Landschaftsgürtel in alle vier Richtungen: Der Fil Bleu von West nach Ost, der Fil Jaune von Nord nach Süd. Die drei Zentren von Dübendorf werden durch die Freiraumstrukturen in sich gestärkt und gleichzeitig durch ein räumliches Kontinuum miteinander verbunden. Insbesondere das Zentrum erfährt in der Entwicklungsstrategie einen besonderen Fokus: Es liegt im Kreuzungsbereich der beiden grossen Freiraumachsen und ist zentraler Teil des neuen, identitätsstiftenden, räumlichen Elements (Fil Jaune), der als durchgehender, öffentlicher Lebensraum zwischen den drei Zentren vermittelt.



- 1 Dorfzentrum (orange)
- 2 Nebenzentren (apricot)
- 3 Glatttraum (grün)
- 4 Urbanes Wohn- und Forschungsgebiet (blau)
- 5 Fil Jaune (gelb)
- 6 Vernetzung (weisse Pfeile)

Abbildung 1: Schema Entwicklungsschwerpunkte

Handlungsempfehlungen

In den folgenden Kapiteln wird aufgezeigt, welche Handlungsempfehlungen zur Umsetzung der Entwicklungsschwerpunkte notwendig sind. Folgende Grundsätze bilden die Basis für die übrigen Ansätze:

- Die Stadt fokussiert ihre Anstrengungen auf die bedeutsamsten, zentralen Räume um ihre Ressourcen möglichst zielgerichtet einzusetzen.
- Die Stadt setzt sich weiterhin für die gute Siedlungs- und Freiraumqualität ein. Dazu erarbeitet sie Grundlagen, welche zur Beurteilung von besonders guten Projekten herangezogen werden können, z.B. in Form eines Qualitätsanforderungskatalogs, der neben städtebaulichen Anforderungen auch freiräumliche und stadtklimatische Anforderungen enthält.
- Die Stadt steuert Entwicklungsprozesse wenn möglich proaktiv und fördert stufengerechte Partizipationsprozesse (z.B. durch quartierspezifische Worskshops zur weiteren Quartierentwicklung oder der Einbezug der Bevölkerung für die Umsetzung der Freiräume im Fil Jaune).
- Die Stadt betreibt weiterhin eine proaktive Bodenpolitik.
- Die Stadt setzt sich für eine gute und qualitätsvolle Vernetzung ihrer Quartiere untereinander sowie zwischen ihrem Siedlungsgebiet und dem Landschaftsraum inkl. Ausflugsziele ein. Dazu setzt sie sich für eine Netzlückenschliessung des Velo- und Fussverkehrs ein, durch die Umsetzung vorhandener Fachplanungen oder des kommunalen Richtplans.

2.2.2 Zentrum

Zielbild

Das stark belebte Zentrum von Dübendorf strahlt mit seiner sehr vielseitigen Nutzungsstruktur, den unterschiedlichsten Dienstleistungsangeboten sowie dem einzigartigen Verweilraum Glatt (Fil Bleu) zukünftig über die ganze Stadt und darüber hinaus. Das Alte Zentrum (Kernzone), das Einkaufsgeviert «Marktgasse» sowie das Areal Stadthaus/Leepünt bilden das neue vielseitige Zentrum und liegen inmitten des neuen Fil Jaune. Sie bilden den Kern und die Drehscheibe von ganz Dübendorf und vernetzen Hochbord und das Quartier Mitte (Ringwiesen) mit Bahnhof und Innovationspark. Die gemischte Nutzungsstruktur lässt künftigen Entwicklungen genügend Raum. Die qualitativ gestalteten Bahnhofstrasse, Wallisellenstrasse und Zürich-/Usterstrasse sind nun Teil des neuen öffentlichen Begegnungsraums. Die durchgängige und klare Feinerschliessung schafft eine hohe Nutzungsdichte, verknüpft die Nachbarsquartiere und stärkt die Position des Zentrums.

Handlungsempfehlungen

- Umsetzung/Weiterführung vorhandener Fachplanungen zur Stärkung des Zentrums:
 - Städtebauliches Konzept Zentrum Dübendorf (van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH, 2018)
 - Arealentwicklung Leepünt
 - Gesamtverkehrskonzept (Gestaltung Bahnhofstrasse / Städtlikreuzung, LVK, Tempo30-Zone)
- Förderung einer sozial- und umweltverträglichen Verdichtung (Erhöhung der baulichen Dichte und Nutzerdichte);
Leitbild/Masterplan (evtl. Teilrichtplan Zentrum), Zonenordnung (höhere Zonierung), Bauordnung (Erhöhung AZ / Geschosshöhe, Mindestdichte / Sicherung der Nachverdichtungsmöglichkeit, etc.), Gestaltungsplanpflicht
- Förderung von Dienstleistungs-/Gewerbebetrieben;
Bauordnung (Vorgaben Erdgeschossnutzung, Erdgeschosshöhen, min. Anteil DL), Gestaltungsplanpflicht
- Sicherstellung des Dialogs mit Interessenvertretenden des Zentrums
- Raumsicherung für die öffentlichen Lebensräume und deren Ansiedlung;
Bauordnung, Baulinien (Anpassung), Infrastruktur- und Bauprojekte
- Stärkung der vorhandenen historischen Strukturen und Bauten der Kernzone entlang der Glatt, ohne moderne Interpretationen von Kernzonenbauten zu verhindern (z.B. Überprüfung Gestaltungsspielräume Zonenplan)

2.2.3 Nebenzentren

Zielbild

Die Nebenzentren Hochbord und Innovationspark haben sich als flankierende, moderne Zentren etabliert und stärken Dübendorf als Stadt im Glattal.

Das stark im Wandel stehende kantonale Zentrumsgebiet Hochbord hat sich vom Arbeitsplatzgebiet zu einem identitätsstiftenden Quartier mit attraktiver Nutzungsdurchmischung und sehr hoher Bau- und Nutzungsdichte weiterentwickelt. Insbesondere der durchgängig konzipierte Freiraum sowie die zahlreichen publikumsorientierten Nutzungen (Schulen, Quartierladen, Cafés, etc.) haben das Hochbord als ein urbanes Nebenzentrum gefestigt. Dank der verbesserten, langsamverkehrsausgerichteten Anbindung an das Zentrum Dübendorf, der angrenzenden weiterentwickelten Quartiere und der wichtigen Freiräume wie Fil Bleu, Allmend Stettbach und des offenen Landschaftsraums wird das Hochbord nun auch als Teil von Dübendorf wahrgenommen.

Das zweite Nebenzentrum zeichnet sich durch einen Ort für Innovation und Forschung mit seinem eigenen Charakter und internationalem Flair aus. Die geschützten Bauten erinnern an die Glanzzeiten des ersten Flughafens Zürichs und der Schweiz. Dank der Ansiedlung von Arbeitsplätzen und publikumsorientierten Nutzungen, dem Regionalpark (Fil Vert) sowie dem angrenzenden erneuerten Flugfeldquartier (Wohnnutzung) hat sich das Gebiet zu einem attraktiven, durchmischten Quartier entwickelt. Die neue GlattalbahnPlus wie auch die durchgängigen, attraktiven Langsamverkehrsachsen zum Zentrum haben den Innovationspark zu einem Teil von Dübendorf gemacht.

Handlungsempfehlungen

- Umsetzung/Weiterführung vorhandener Fachplanungen zur Stärkung der Nebenzentren:
 - Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord
 - Umsetzung Projekt "Innovations-/Aviapark Zürich"
 - Umsetzung Erholungs- und Grünraum und «Freiraum Natur»
- Weiterentwicklung des Gebiets für stark verkehrserzeugende Nutzungen;
Konzept/Leitbild, Bauordnung, Gestaltungsplanpflicht, Massnahmenplan (Verbesserung des Modalsplits)
- Übergreifendes Freiraumkonzept, insbesondere Strassenachsen und die Hierarchisierung der einzelnen Freiräume entwickeln und umsetzen
- Sicherstellung des Dialogs mit Interessenvertretenden der Nebenzentren
- Umgestaltung von Strassenräumen;
Betriebs- und Gestaltungskonzept (Reduktion Verkehrsflächen, Mischverkehr, Temporegime, etc.)

2.2.4 Bahnhof

Zielbild

Der Bahnhof Dübendorf hat sich zum attraktiven Ankunftsort gewandelt und ist Teil des Zentrums. Der neue Bushof und die höhere bauliche Dichte haben dem Quartier zusammen mit der durchmischten Nutzungsstruktur einen städtischen Zentrumscharakter gegeben. Die umgestaltete Bahnhofstrasse als Teil der Hauptachse (Fil Jaune) bildet eine zentrale und bedeutungsvolle Verbindung zum Zentrum und schafft einen neuen attraktiven Begegnungsraum. Dank verbesserten und neuen Langsamverkehrsverbindungen ist das Bahnhofsquartier optimal mit den nördlich der Geleise liegenden Quartiere verbunden.

Handlungsempfehlungen

- Umsetzung/Weiterführung vorhandener Fachplanungen zur Stärkung des Zentrums:
 - Städtebauliches Konzept Zentrum Dübendorf (van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH, 2018)
 - Bebauungskonzept Bahnhof Süd
- Umsetzung/Weiterführung vorhandener verkehrlichen Fachplanungen / Gesamtverkehrskonzept:
 - Gestaltung Bahnhofstrasse / Langsamverkehrskonzept
 - Casinostrasse
 - Tempo30-Zone
 - Verbreiterung der Personenunterführung
 - Bushof
- Förderung einer sozial- und umweltverträglichen Verdichtung (Erhöhung der baulichen Dichte und Nutzerdichte);
Leitbild/Masterplan (Anpassung Teilrichtplan Bahnhof), Zonenordnung (höhere Zentrumszone), Bauordnung (Erhöhung AZ / Geschosshöhe, Minstdichte / Sicherung der Nachverdichtungsmöglichkeit, etc.), Gestaltungsplanpflicht
- Förderung von Dienstleistungs-/Gewerbebetrieben;
Bauordnung (Vorgaben Erdgeschossnutzung, Erdgeschosshöhen, min. Anteil DL), Gestaltungsplanpflicht
- Sicherstellung des Dialogs mit Interessenvertretenden des Zentrums
- Raumsicherung für die öffentlichen Lebensräume und deren Ansiedlung;
Bauordnung, Baulinien (Anpassung), Infrastruktur- und Bauprojekte

2.2.5 Fil Jaune

Zielbild

Durch den neuartigen Fil Jaune erhält Dübendorf eine starke Identität, die Freizeit, Kultur, Bildung und Verwaltung mit dem Zentrum verbindet. Die Anreicherung unterschiedlichster öffentlicher Lebensräume begleitet von einer durchgängigen Achse von Gockhausen via Zentrum bis hin zum Innovationspark schafft eine starke, einzigartige Identität für die gesamte Stadt. Dieser räumliche und funktionale Mehrwert führt zu einer dynamischen Entwicklung in den angrenzenden Quartieren. Unterschiedlichste Planungsk Kooperationen zwischen Privaten und öffentlicher Hand schaffen gemeinsam den Balanceakt zwischen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, räumlich qualitativen und ökologischen Ansprüchen. Dank neuen attraktiven und aufeinanderfolgenden, öffentlichen Lebensräumen sowie einer höheren Personendichte wird das Zentrum zum stark belebten Treffpunkt von Dübendorf.

Der Fil Jaune verbindet als lineare, für den Fuss- und Veloverkehr attraktiv gestaltete Achse den Flugplatz mit Gockhausen respektive dem Landschaftspark Adlisberg/Zürichberg. Angelagert an diese Achse befinden sich die flächigen Bereiche des Fil Jaune. Von der Schnittstelle zum Fil Bleu bis in den Landschaftsraum befinden sich städtebauliche und freiräumliche Umstrukturierungsgebiete, die im öffentlichen Interesse umgenutzt sind. Sie sind für die Bevölkerung durchlässig gestaltet und stark durchgrünt. Es entstehen attraktive Aufenthaltsräume und Begegnungsorte mit hohem Öffentlichkeitsgrad, die möglichst unterschiedliche Nutzergruppen ansprechen. Zusammen mit den Landschaftsräumen und dem Fil Bleu bildet der Fil Jaune das Freiraumrückgrat für die weitere städtebauliche Entwicklung.



Abbildung 2: Fil Jaune

Handlungsempfehlungen

- Differenzierte Betrachtung der einzelnen Freiräume hinsichtlich ihres Entwicklungspotenzials für eine möglichst grosse Nutzungsvielfalt im Gesamtsystem des Fil Jaune.
- Differenzierte und funktionsübergreifende Gestaltung der verschiedenen Freiraumtypen in einem Gesamtkonzept (z.B. integrale Betrachtung der Familiengärten, des Robinsonspielplatzes und der Fussballfelder als ein funktionaler Freiraum).
- Diversifizieren und Abstimmen neuer und bestehender Siedlungsfreiräume (nutzerspezifische Angebote wie Spielräume für Kinder- und Jugendliche, aber auch nutzungsoffene Angebote wie ein öffentlicher Park / Multifunktionsraum und Brachen).
- Setzen von Impulsen durch Entwicklungsprojekte der Stadt Dübendorf und eine aktive städtische Boden- und Immobilienpolitik: Die Stadt nimmt eine Vorreiterrolle ein und setzt als Grundeigentümerin durch eigene Projekte Impulse.
- Vorinvestitionen der Stadt Dübendorf in Planungsprozesse mit mehreren Grundeigentümern tätigen.
- Städtebauliche Verträge und Zielvorgaben mit Investoren und Entwicklern (z.B. zweckgebundener Einsatz der Mittel für eine integrale Freiraumentwicklung und Kulturförderung im Fil Jaune).
- Sichern und ausbauen des Grünanteils (z.B. Einführen einer Unterbauungsziffer¹).
- Städtebauliche Möglichkeiten für eine positive klimatische Wirkung nutzen (Durchlüftung, Beschattung, Versickerung, Retention).
- Fil Jaune – Flächen im öffentlichen Interesse weiterentwickeln, beispielsweise durch:
 - Stadtpark
 - Raum für soziale Institutionen wie Quartierverein, Pfadi, etc.
 - Verkehrsräume als Begegnungszonen oder temporäre Spielflächen
 - Lern- und Erlebnispfade
 - Multifunktionaler Platz für Märkte, Po-up-Stores, etc.

¹ Eine Unterbauungsziffer legt fest, wieviel Freifläche mit beispielsweise Tiefgaragen unterbaut sein darf. Die nicht unterbauten Freiflächen müssen im Freiraumsystem der Siedlung eine zentrale Funktion übernehmen und dürfen keine "Restflächen" sein. Bäume können auf diesen Flächen ihre räumliche und klimatische Wirkung entfalten.

2.2.6 Stadtraumprägende Strassenachsen

Zielbild

Die Achsen verbinden die Zentren von Dübendorf miteinander und prägen das Stadtbild nachhaltig.

Bei der Überland-/Wangenstrasse begleiten die angrenzenden Quartiere (1. Bautiefe) mit ihrer hohen baulichen Dichte, den durchgängigen, strassenbegleitenden Fassadenfronten sowie den vereinzelt publikumsorientierten Nutzungen die neue GlattalBahnPlus und verleihen der Achse einen attraktiven, städtischen Charakter. Die von den Strassenachsen abzweigenden Nebenstrassen sind als solche spür- und erlebbar. An den wichtigen Kreuzungen schaffen die gezielten Gestaltungs- und/oder Nutzungselemente eine übergreifende Identität und somit Orientierung für Bewohner*innen und Besucher*innen.

Auch die Achse Zürichstrasse konnte dank der Umstrukturierung der angrenzenden Quartiere (höhere bauliche Dichte, durchgängige, strassenbegleitete Ausrichtung, etc.) ihr Image als unattraktive Durchgangsstrasse vergessen machen. Insbesondere die vereinzelt Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschossen, die strassenbegleitenden Bäume sowie der neu gewonnene Raum für den Fuss- und Veloverkehr führten zu einer attraktiven Verbindungsachse zwischen Hochbord und Zentrum.

Handlungsempfehlungen

- Umsetzung/Weiterführung vorhandener Fachplanungen:
 - GlattalBahnPlus
- Anreizsysteme und Kooperationsmodelle (Public-Private Partnership) an Grundstücken entwickeln im Zusammenhang mit der Umsetzung der Betriebs- und Gestaltungskonzepte, städtischen Support für Gebietsmanagement in den Quartieren anbieten (z.B. in Form der Definition einer Ansprechperson)
- Förderung einer sozial- und umweltverträglichen Verdichtung (Erhöhung der baulichen Dichte und Nutzerdichte);
Zonenordnung (höhere Zonierung, Mischzone), Bauordnung (Erhöhung AZ / Geschosshöhe, Mindestdichte / Sicherung der Nachverdichtungsmöglichkeit, Anpassung Arealüberbauungsbonus, etc.), Gestaltungsplanpflicht
- Förderung von Dienstleistungs-/Gewerbebetrieben;
Bauordnung (Vorgaben Erdgeschossnutzung, Erdgeschosshöhen, min. Anteil DL, Transfer von Gewerbeanteilen), Gestaltungsplanpflicht
- Städtebauliche Stärkung der Achsen;
Baulinien (Anpassung), Betriebs- und Gestaltungskonzept (Bepflanzung, Fuss- und Veloverkehr, etc.)

2.3 Veränderungsstrategie

2.3.1 Allgemein

Die gute Standortqualität von Dübendorf führte in den letzten Jahren zu einem anhaltenden Bevölkerungswachstum. Dieser Wachstumstrend wird mit hoher Wahrscheinlichkeit anhalten. Die Geschossflächenreserven in der Stadt Dübendorf gemäss heutiger Bau- und Zonenordnung weisen jedoch nur noch ein Potenzial von rund 3'000 Bewohner*innen auf. Dies bedeutet, dass das vorhandene Potenzial der Geschossflächenreserven in 5 Jahren ausgeschöpft ist. Aufgrund dieser begrenzt zur Verfügung stehenden Bodenressourcen ist die Siedlungsentwicklung nach innen prioritär voranzutreiben. Der Fokus der inneren Verdichtung liegt dabei auf den sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Zentrumsgebieten und deren angrenzenden Nachbarsgebieten sowie deren wichtigen städtebaulichen Achsen als Verbindungselemente.

Im nachfolgenden Plan sind die Quartiere eingezeichnet, in welchen eine qualitätsvolle Verdichtung erfolgen soll (Strategieansätze «Weiterentwickeln», «Umstrukturieren» sowie «Stadtraumprägende Strassenachsen»). Andere Quartiere, wie z.B. historisch gewachsene Kernzonen in Aussenwachen, sollen bewahrt bleiben.

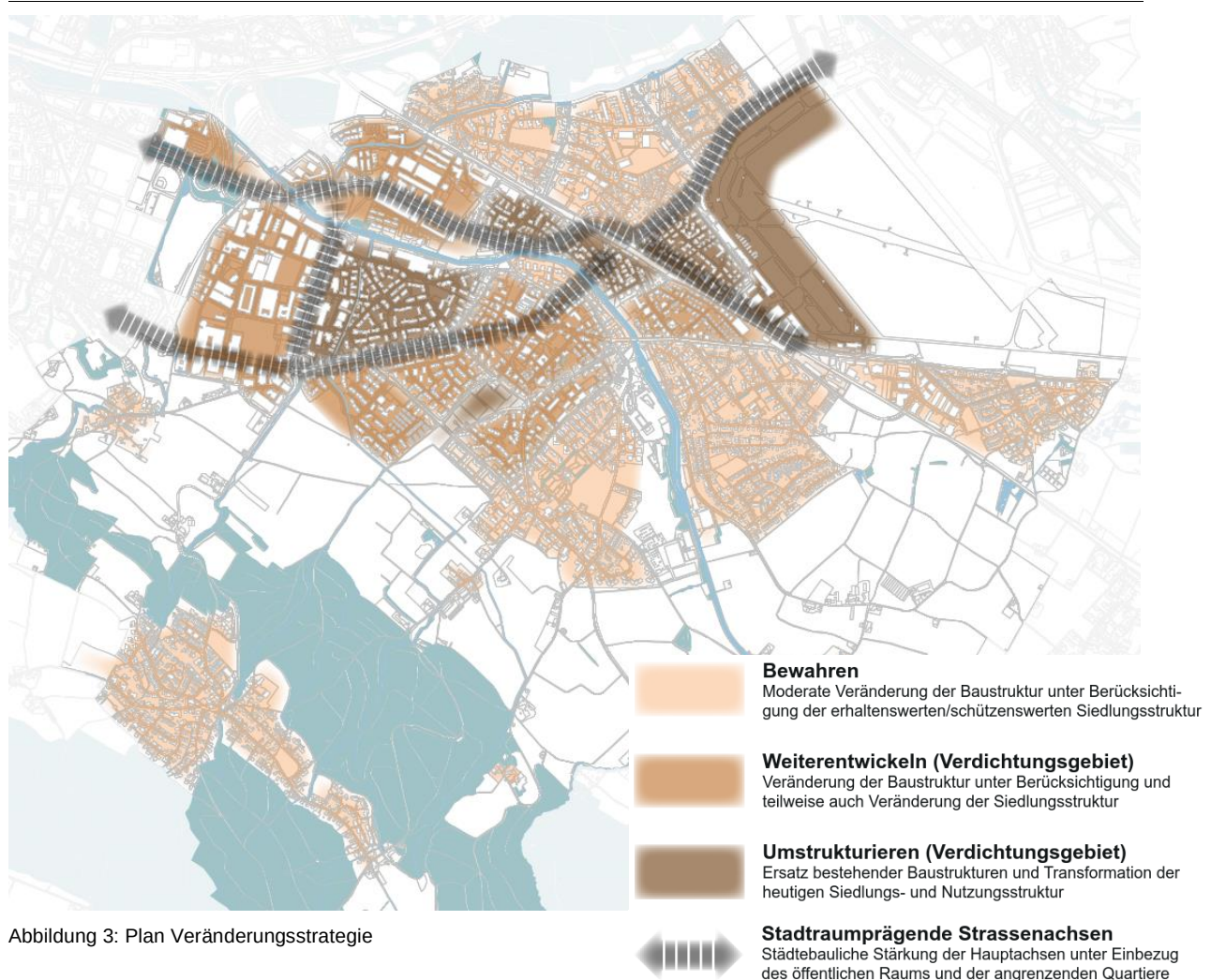
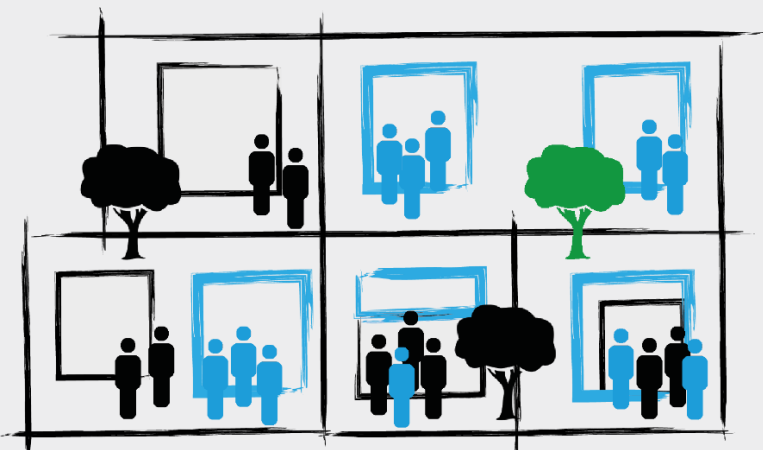
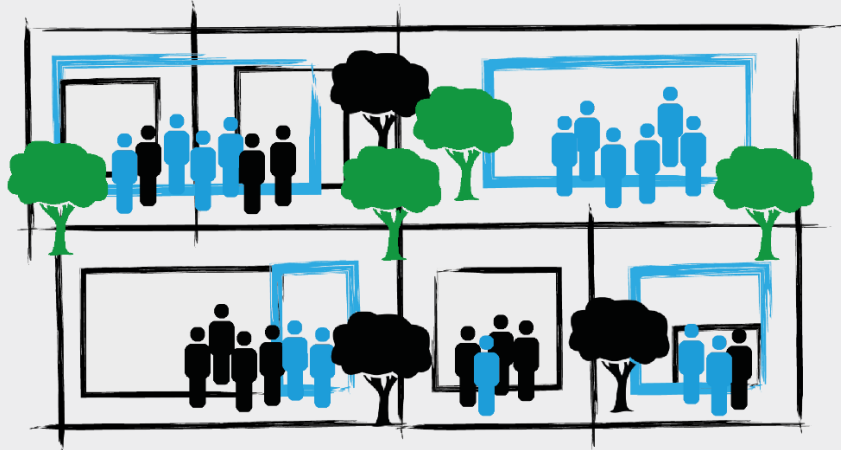


Abbildung 3: Plan Veränderungsstrategie

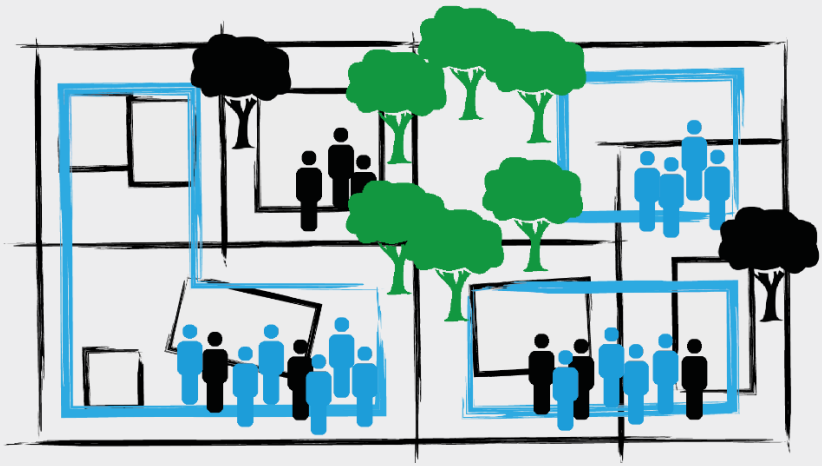
2.3.2 Bewahren

Strategieansatz	BEWAHREN
Grundsatz	Aufwertung im Bestand – Moderate Veränderung der Baustruktur unter Berücksichtigung der erhaltenswerten / schützenswerten Siedlungsstrukturen
Skizze	
Kriterien	▪ Qualitätsvolle Siedlungsstruktur und städtebauliches Muster vorhanden ▪ Nutzungsreserven vorhanden ▪ Mässige Anzahl an sanierungsbedürftigen Bauten vorhanden ▪ Evtl. historisch wertvolle oder geschützte Bauten vorhanden ▪ Schlechte bis mässige ÖV-Erschliessung (ÖV-Güteklassen D-F)
Hauptziele	▪ Ergänzung oder Erneuerung bestehender Baustruktur mit weitgehender Bewahrung der bestehenden Siedlungsstruktur ▪ Aufwertung erkennbarer Qualitäten und Behebung von städtebaulichen und freiräumlichen Mängeln (Grünräume, Strassenräume, etc.) im Zusammenhang mit regulären Sanierungen ▪ Bewahrung der Ursprungsnutzung ▪ Moderate quantitative bauliche Entwicklung (bestehende Entwicklungsreserven nutzen) ▪ Erhalt oder moderate Erhöhung der Nutzerdichte
Handlungsempfehlungen	▪ bestehende Nachverdichtungsreserven mit Aufstockung oder Erneuerung der alten Bausubstanz nutzen ▪ Setzung punktueller städtebaulicher oder nutzungsspezifischer Akzente und Verdichtungen im Quartier; Infrastruktur- und Bauprojekte (Beratung) ▪ Wahrung charakteristischer Raumqualitäten; Quartierplanung (Leitbild), Bauordnung (Grünflächenziffer, etc.), Baulinien ▪ Sicherstellung Gesamtbetrachtung zur Qualitätssicherung; Quartierplanung (Leitbild), Infrastruktur- und Bauprojekte (Beratung)

2.3.3 Weiterentwickeln

Strategieansatz	WEITERENTWICKELN
Grundsatz	Verdichtung im Kontext – Veränderung der Baustruktur unter Berücksichtigung und teilweise auch Veränderung der Siedlungsstruktur
Skizze	
Kriterien	▪ Städtebauliches Grundmuster erkennbar, aber nicht vollständig ▪ Mässig qualitätsvolle Siedlungsstruktur vorhanden ▪ Grössere Anzahl an sanierungsbedürftigen Bauten vorhanden ▪ Gute ÖV-Erschliessung (ÖV-Güteklassen B-C)
Hauptziele	▪ Weiterentwicklung oder Teilersatz bestehender Baustrukturen ▪ Weiterentwicklung erkennbarer Qualitäten und Behebung von städtebaulichen und freiräumlichen Mängeln (Grünräume, Strassenräume, etc.), z.B. im Rahmen von Arealüberbauungen ▪ Erhalt oder Ergänzungen der Ursprungsnutzung ▪ Mittlere quantitative bauliche Entwicklung (Nutzungsmass erhöhen) ▪ Erhöhung der Nutzerdichte
Handlungsempfehlungen	▪ Förderung einer sozial- und umweltverträglichen Verdichtung; Quartierplanung (Leitbild/Masterplan), Zonenordnung (Zonierung), Bauordnung (Erhöhung AZ / Geschoszahl, Mindestdichte / Sicherung der Nachverdichtungsmöglichkeit, etc.), Gestaltungsplanpflicht ▪ Planung und Ansiedlung von Freiräumen (Spielplätze, Begegnungs- und Treffmöglichkeiten) im Quartier; Quartierplanung, Partizipativer Prozess, Infrastruktur- und Bauprojekte, Reglement (Ersatzabgaben) ▪ Sicherstellung Gesamtbetrachtung zur Qualitätssicherung; Quartierplanung (Leitbild), Infrastruktur- und Bauprojekte (Beratung) ▪ Einnahme aktiver Rolle durch Stadt für qualitätsvolle Weiterentwicklungen

2.3.4 Umstrukturieren

Strategieansatz	UMSTRUKTURIEREN
Grundsatz	Ersatz bestehender Baustrukturen und Transformation der Siedlungs- und Nutzungsstruktur
Skizze	
Kriterien	▪ Geringe qualitätsvolle Siedlungsstruktur vorhanden ▪ Grosse Anzahl an sanierungsbedürftigen Bauten vorhanden ▪ Nahe Zentren oder entlang wichtiger Verkehrsinfrastrukturen ▪ Sehr gute ÖV-Erschliessung (ÖV-Güteklassen A-B)
Hauptziele	▪ Neustrukturierung eines Gebiets mit städtebaulicher Akzentuierung und freiräumlichen Qualitäten ▪ Räumlichen Zusammenhang mit baulicher Umgebung schaffen und identitätsstiftende Quartiere bilden ▪ Erweiterung oder Änderung der Ursprungsnutzung ▪ Grosse quantitative bauliche Entwicklung (Nutzungsmass stark erhöhen) ▪ Starke Erhöhung der Nutzerdichte
Handlungsempfehlungen	▪ Schaffung einer neuen Identität; Quartierplanung, Entwicklungsplanung, Partizipativer Prozess ▪ Förderung einer sozial- und umweltverträglichen Verdichtung; Quartierplanung (Leitbild/Masterplan), Zonenordnung (Zonierung), Bauordnung (Erhöhung AZ / Geschosszahl, Minstdichte / Sicherung der Nachverdichtungsmöglichkeit, etc.), Gestaltungsplanpflicht ▪ Förderung sozialverträglicher Durchmischung; Gestaltungsplan, Beratung (strategische Unterstützung preisgünstiger Wohnungsbau), Städtische Bodenpolitik (städtische Liegenschaften) ▪ Planung und Ansiedlung von Freiräumen (Spielplätze, Begegnungs- und Treffmöglichkeiten) im Quartier; Quartierplanung, Partizipativer Prozess, Infrastruktur- und Bauprojekte, Reglement (Ersatzabgaben)

2.4 Freiraumstrategie

2.4.1 Allgemein

Im Wissen darum, dass die ökologische und naherholungsbezogene Vernetzung nicht an der Stadtgrenze von Dübendorf halt macht, müssen die grossräumige Einbettung und die Bezüge als übergeordnete strategische Stossrichtungen festgelegt werden. Aus dieser Betrachtungsebene ergeben sich zwei grundsätzliche Lesearten, an denen sich die ab Kapitel 2.4.2 beschriebenen, strategischen Freiraumelemente orientieren.

Übergeordnete Leseart 1: Dübendorf liegt im Landschaftspark Zürichberg / Adlisberg

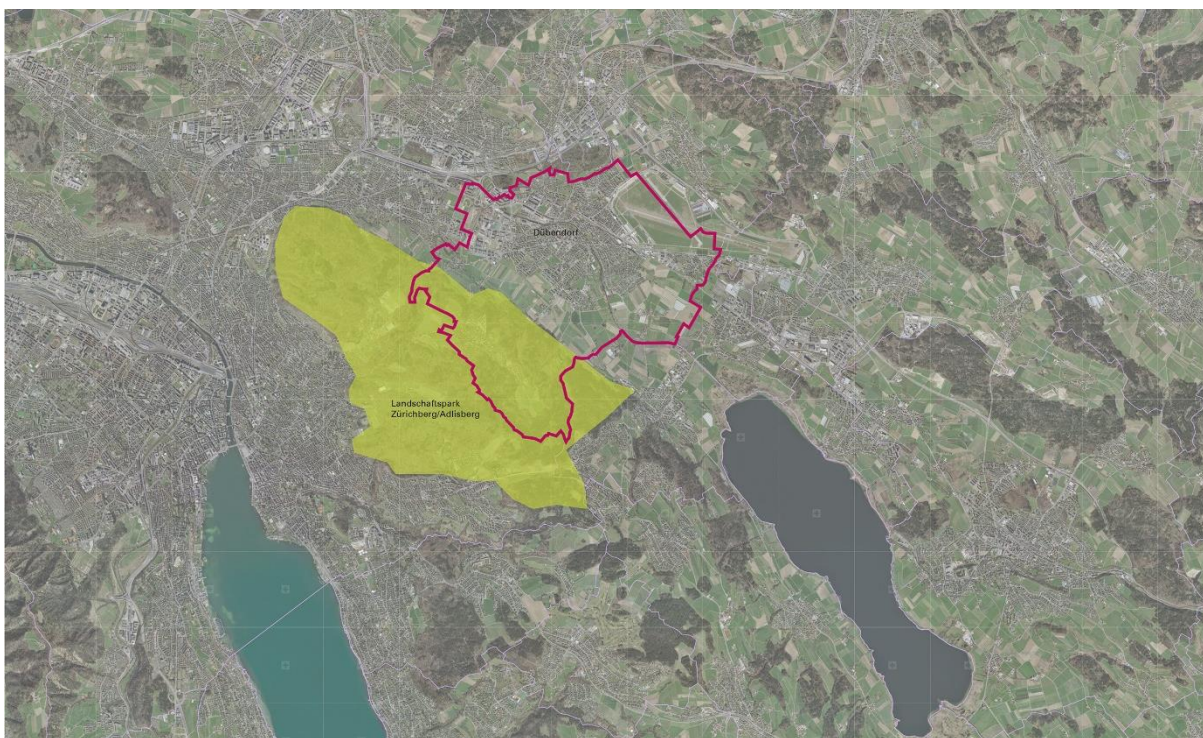


Abbildung 4: Dübendorf im Landschaftspark Adlisberg / Zürichberg

Aus dieser Erkenntnis ergeben sich erhöhte Anforderungen an eine integrale, stadtübergreifende Koordination von land- und forstwirtschaftlichen, ökologischen und erholungsbezogenen Aspekten:

- Attraktive Wegverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr vom Siedlungsgebiet Dübendorf in den Landschaftspark Zürichberg / Adlisberg (der Weg ist das Ziel).
- Vorranggebiete Naherholung: Schwerpunktsetzung bei der Erreichbarkeit von attraktiven Zielorten im Landschaftspark (z.B. Restaurant Waldmannsburg, Lorenkopf, Vorderadlisberg, Dreiwiesen, Zoo). Prüfen von zusätzlichen, im landschaftlichen Kontext gestalteten Angeboten auf Stadtgebiet.
- Vorrang Ökologie: Erhalt von wilden und ruhigen Orten wie beispielsweise das Sagentobel oder das Wisbachtobel. Gemeindeübergreifende Koordination der Schutzziele.
- Gute landschaftsgestalterische Einbettung des Siedlungsgebiets Gockhausen als Teil des Landschaftsparks (Gestaltung der Siedlungsränder).

Übergeordnete Leseart 2: Dübendorf am Greifensee

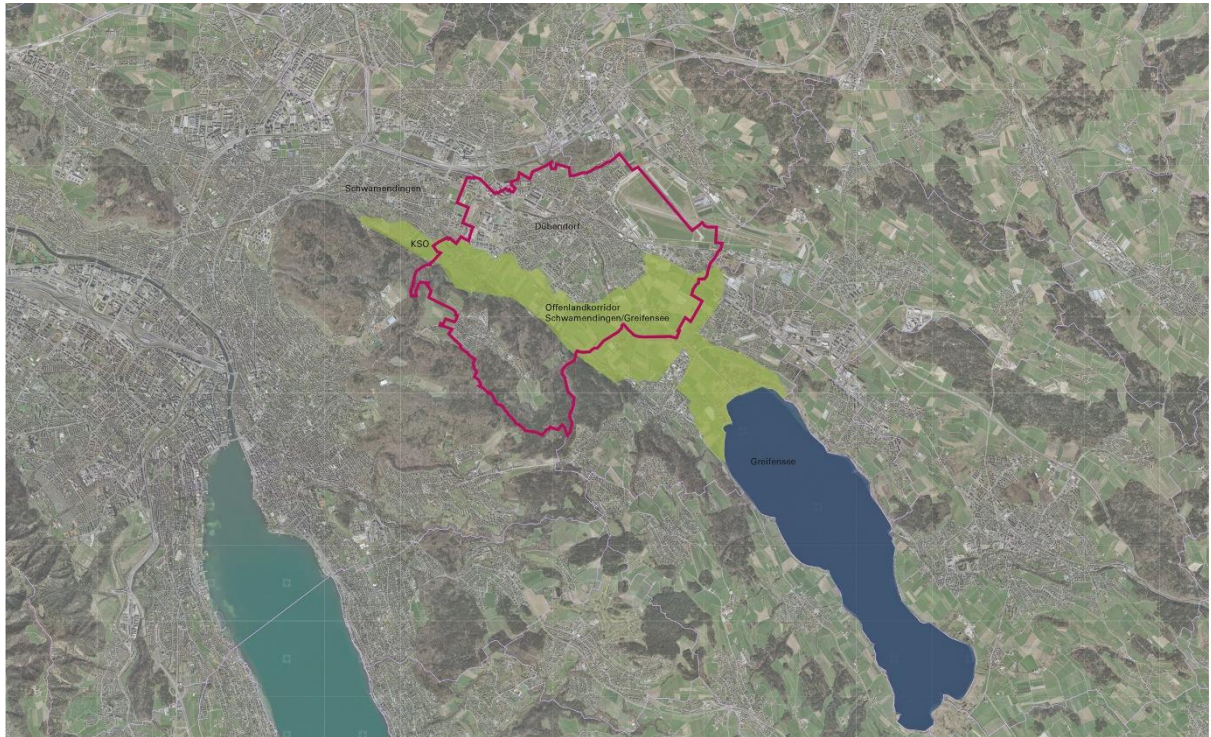


Abbildung 5: Dübendorf am Greifensee

Die Bezeichnung "Dübendorf am Greifensee" verpflichtet. Die Stadt muss einerseits eine gute Anbindung für den Fuss- und Veloverkehr an den See gewährleisten, andererseits das stark beanspruchte Naturschutz- und Erholungsgebiet mit alternativen Angeboten vor der Haustür entlasten:

- Offen halten des Landschaftskorridors Schwamendingen / Greifensee als wichtiger, primär landwirtschaftlich genutzter Raum mit erhöhter Funktion für die ökologische und naherholungsbezogene Vernetzung.
- Abstimmen der Naherholungsangebote auf das bestehende und zukünftige freiraumtypologische Spektrum von Dübendorf als Ergänzung zum Naherholungshotspot Greifensee (Angebote vor der Haustüre schaffen und mit attraktiven Rundwegen verbinden / Landschaft für eine Stunde).
- Fördern der Landschafts- und Erholungsqualität durch gute Erreichbarkeit der Landschaftsräume aus der Siedlung und strukturreiche, abwechslungsreich gestaltete Landschaftsbilder.
- Differenzierte landschaftsgestalterische und funktionale Entwicklung der siedlungsumgebenden Landschaftsräume (vgl. Kap. 2.4.2)
- Erhalt des zusammenhängenden Landschaftskorridors als wichtiger Kalt- und Frischluftproduzent. Abstimmen der städtebaulichen Entwicklungen auf die Kalt- und Frischluftströmungen.

2.4.2 Landschaftsraum und Ausflugsziele

Zielbild

Die Landschaftsräume rund um Dübendorf sind in ihrer Landschaftsqualität und -funktion differenziert ausgestaltet. Sie ergänzen als gut erreichbare (Fuss- und Veloverkehr) Naherholungsräume im Sinne von Landschaft für eine Stunde die Freiraumangebote im Siedlungsraum. Ein abgestimmtes Angebot an attraktiven Siedlungs- und Landschaftsfreiräumen entlastet den Greifensee. Sie bieten für unterschiedliche Nutzergruppen (Familien, ältere Menschen, Biker, Jogger, Reiter usw.) abwechslungsreiche und auf die unterschiedlichen Bedürfnisse abgestimmte Wegangebote und Zielorte (Ausflugsziele).



Landschaft für eine Stunde

- 1 Naherholungsraum Böszelg K50-12
- 2 Übergänge Siedlung / Landschaft attraktiv gestalten
- 3 Landwirtschaft und Strukturvielfalt fördern
- 4 Perlen in der Landschaft akzentuieren
- 5 Zugänge zum Naherholungsraum verbessern
- 6 Umgang Flughafen und Freiraumentwicklung klären

- ↔ Neue Hauptverbindungen schaffen (konzeptionell)
 ○ Zielorte in der Landschaft

Abbildung 6: Landschaft für eine Stunde

Handlungsempfehlungen

- Attraktive Gestaltung der Übergänge Siedlung und Landschaft. Besonders abgestimmt auf die bestehenden Entwicklungsgebiete im Hochbord und zukünftige Verdichtungsgebiete (Weiterentwickeln und Umstrukturieren)
- Schaffen eines attraktiven Arbeitsplatz- und Wohnumfelds durch gute Erreichbarkeit der Landschaftsräume für beispielsweise Jogger über den Mittag / Familienausflüge am Wochenende.
- Prüfen von niederschwelligen Naherholungsangeboten in der Fläche als Ergänzung zu den linearen Angeboten auf den Wegen (beispielsweise allmendartige Nutzungen am Siedlungsrand / Beispiel Böszelg)
- Sicherstellen einer guten und attraktiven Erreichbarkeit der Zielorte in der Landschaft (Ausflugsziele).

2.4.3 Fil Vert

Zielbild

Der Fil Vert ist als Regionalpark öffentlich zugänglich. Er ist als Erholungsring rund um den Flugplatz Dübendorf ausformuliert und zeichnet sich besonders durch ein neues, grosses Angebot an Erholung und Freizeit aus. Zudem übernimmt er eine siedlungsstrukturierende Funktion und ist ein wichtiger Trittstein in der ökologischen und erholungsbezogenen Vernetzung rund um Dübendorf. Als wichtiger Baustein des übergeordneten Freiraumsystems ist er über die Naherholungsachse Flugplatz - Gockhausen des Fil Jaune gut an das Siedlungsgebiet angebunden. Durch die neue Hauptverbindung im Gfenn ist der Fil Vert zudem mit den übrigen Landschaftsräumen in Sinne von Landschaft für eine Stunde vernetzt und ergänzt deren Angebot ideal. Für die Arbeitnehmenden bietet der Regionalpark ein attraktives Arbeitsplatsumfeld. Für die Anwohner ist er ein wichtiger Naherholungsraum direkt vor der Haustüre. Die Anforderungen und das Freiraumprogramm des Regionalparks sind mit temporären Freiraumlaboren in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung bekannt, auf unterschiedliche Nutzerbedürfnisse zugeschnitten und dauerhaft umgesetzt. Durch die Renaturierung der Siedlungsgewässer Chriesbach und Dürrbach im Bereich des Fil Vert bekommt der Regionalpark einen landschaftsästhetisch und ökologisch wertvollen Rahmen. Als landschaftlicher Baustein des übergeordneten Erholungsringes rund um den Flugplatz sind die Gewässerräume für Naherholungssuchende punktuell zugänglich.



Abbildung 7: Bereich Fil Vert

Handlungsempfehlungen

- Abstimmen und Weiterentwickeln der Fil-Vert-Konzeption im regionalen Kontext (besonders im Untersuchungsgebiet zwischen Hardwald und Brütten, ebenso rund um den Greifensee). Gemeindeübergreifende Koordination der Massnahmen.
- Sicherstellen der ökologischen (besonders Wildwechsel und Kleintierkorridore) und erholungsbezogenen Vernetzung entlang der Naherholungsachsen und der Siedlungsgewässer.
- Sensibilisieren der Bevölkerung für die ökologischen und naherholungsbezogenen Potenziale des Fil Vert durch ökologische und künstlerische Massnahmen.
- Zulassen / Initialisieren von temporären Freiraumnutzungen im Sinne eines "Freiraumlabor". Übersetzen der Erkenntnisse aus dem Labor in eine dauerhafte Freiraumgestaltung mit unterschiedlichen Angeboten.
- Verknüpfen der Interessensgebiete „Erholung“ und „hochwertige ökologische Qualität“.

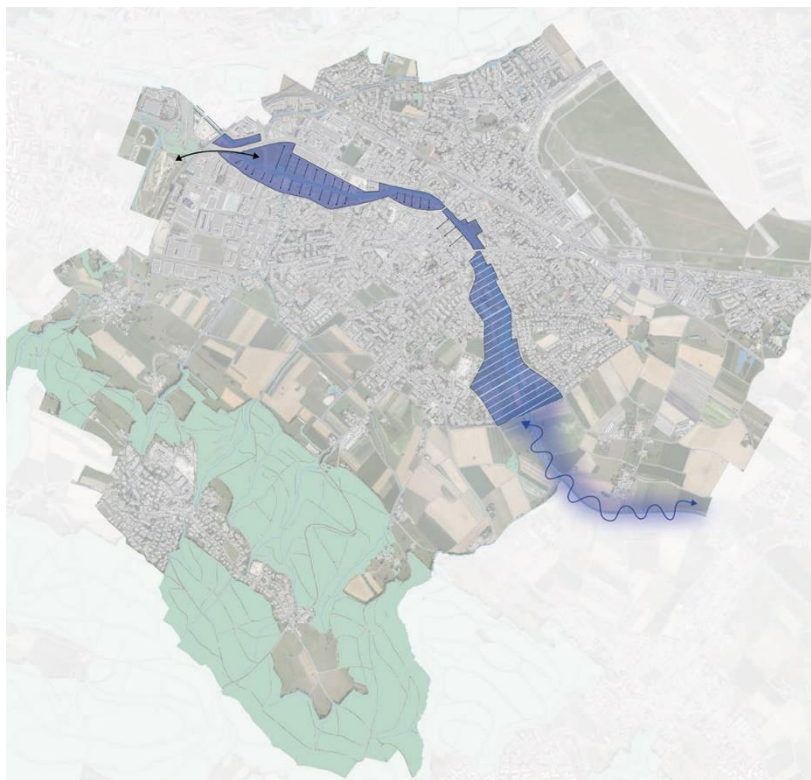
2.4.4 Siedlungsgewässer und Fil Bleu 2.0

Zielbild

Die Fliessgewässer sind in ihrer Qualität als gewässerbezogenes Freiraumrückgrat der Stadt Dübendorf aufgewertet und verbinden als Vernetzungsachsen die Siedlung mit den umgebenden Landschaftsräumen. Die ökologische und naherholungsbezogene Längsvernetzung ist verbessert und aufeinander abgestimmt. Als Frischluftschneisen wirken sie temperaturregulierend für das Siedlungsklima.

Der Fil Bleu 2.0 im speziellen wird in drei Sequenzen differenziert weiterentwickelt:

- Die erste Sequenz wird mit einer Renaturierung im landschaftlichen Kontext entsprechend naturnah ausgestaltet. Punktuell werden Aufenthaltsbereiche am und Zugänge zum Wasser geschaffen.
- Die zweite Sequenz betrifft die "Allmend Dübendorf" (Areal Obere Mühle/Freibad). Die unterschiedlichen Freizeitnutzungen direkt an der Glatt oder im weiteren Umfeld werden in einem gesamt-räumlichen Konzept zusammen gedacht. Mit dem Prüfen von Zonenarrondierungen und einer gemeinsamen Gestaltung werden die Freizeitnutzungen gebündelt und gestärkt.
- Die dritte Sequenz betrifft die Glatt im Siedlungsgebiet. Das gestalterische und funktionale Potenzial des Wassers (Aufenthalt am Wasser, attraktive Zugänge aus der Siedlung zum Wasser, Gehölzarten, Regenwasserrückhalt und -versickerung sowie Wiederverwendung usw.) wird bei der städtebaulichen Weiterentwicklung als Regelwerk auf die Glatt ausgerichtet.



Fil Bleue 2.0

- Gewässer als Basis für städtebauliche Entwicklung
- Allmend Dübendorf. Zonenarrondierung / Gestaltung
- Erholungsbezogene und ökologische Aufwertung Glatt

Abbildung 8: Fil Bleu 2.0

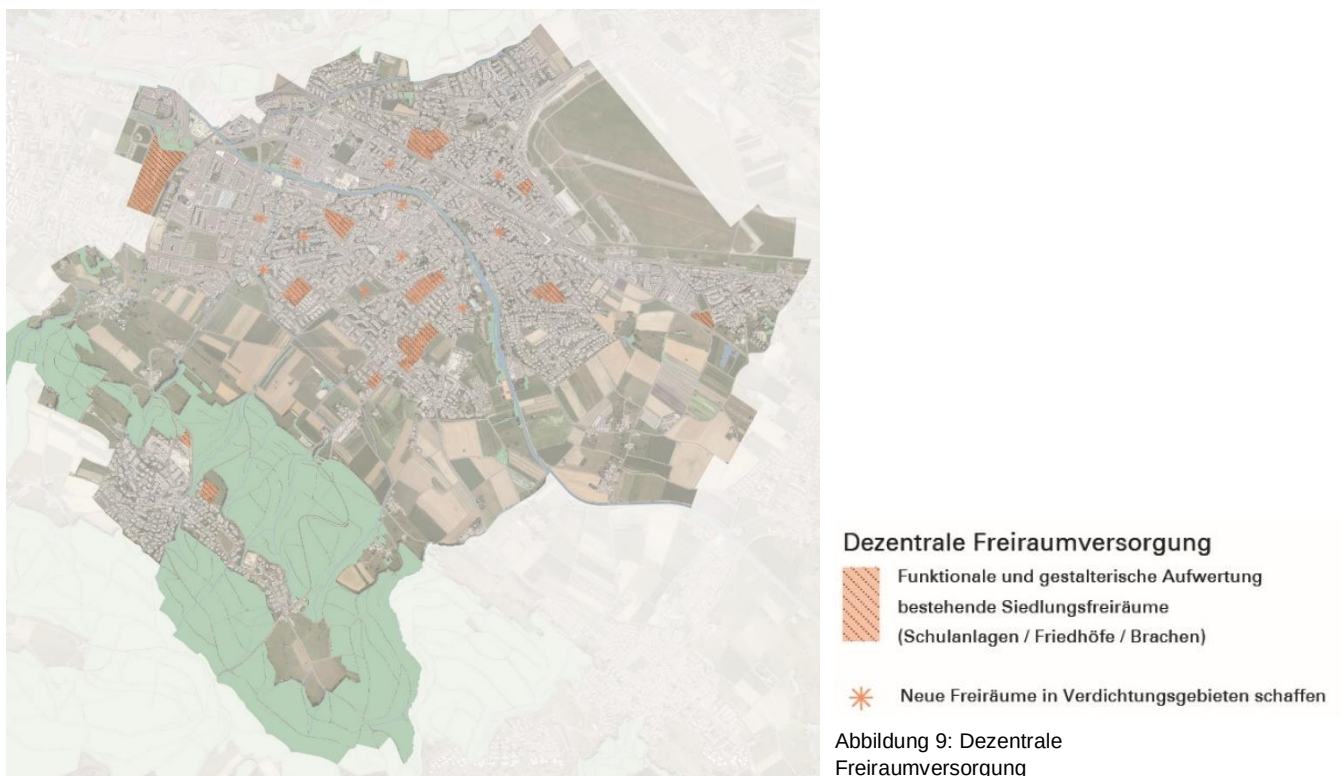
Handlungsempfehlungen

- Entwerfen von eigenen Ideen und Leitlinien zum Umgang mit den Fliessgewässern respektive dem Fil Bleu 2.0 als Verhandlungsbasis mit dem Kanton.
- Fliessgewässer in städtebaulichen Verträgen abhandeln, um deren Potenzial in der Siedlung nutzbar zu machen (auch bei Versickerung und Rückhalt von Regenwasser).
- Verbessern der Aufenthaltsqualität für Naherholende mit punktuellen Zugängen zum Wasser und Sitzgelegenheiten entlang der Fliessgewässer.
- Sensibilisieren der Bevölkerung für die ökologischen und naherholungsbezogenen Potenziale der Fliessgewässer (z.B. mit Projektwochen in den Schulen, Putzaktionen, usw.).

2.4.5 Dezentrale Freiraumversorgung

Zielbild

Neben dem zentralen Freiraumrückgrat Fil Bleu und Fil Jaune sowie den siedlungsumgebenden Naherholungsräume erhält die dezentrale Freiraumversorgung eine erhöhte Bedeutung. Besonders in den Weiterentwicklungs- und Umstrukturierungsgebieten werden beispielsweise Schulanlagen zu wichtigen Begegnungsorten in den Quartieren. Die informellen Schulfreiräume die meist an infrastrukturelle Aktivitäten (Spielplätze, Sportanlagen usw.) gebunden sind, werden ausserhalb der Schulzeit für ein breiteres Publikum nutzbar gemacht. Als Ergänzung dazu wird ein erhöhtes Augenmerk auf die Freiraumqualität im direkten Wohnumfeld (private und gemeinschaftliche Wohnfreiräume) gelegt und mit dem Nutzungsangebot im übergeordneten Freiraumrückgrat sowie den dezentralen Freiräumen koordiniert.



Handlungsempfehlungen

- Kooperativer Planungsprozess zur Entwicklung der dezentralen Freiräume als Quartierszentrum (Anreichern von Nutzungen und abstimmen mit den Liegenschaften in der Nachbarschaft, Ausrichten von Nutzungen und Projekten auf den öffentlichen Raum).
- Ausgleich von Planungsvorteilen durch städtebauliche Verträge (Erträge werden zweckgebunden im Interesse der Öffentlichkeit eingesetzt / z.B. zur Etablierung der Quartierzentren).
- Sichern der Gestaltungs- und Nutzungsqualität, sowie der ökologischen Funktion von privaten und gemeinschaftlichen Wohnfreiräumen (z.B. über eine Freiraumnutzungsziffer als Anreiz zur Planung über einzelne Parzellen hinweg).
- Differenzierte Betrachtung der einzelnen Freiräume hinsichtlich ihres Entwicklungspotenzials für eine möglichst grosse Nutzungsvielfalt im gesamten Freiraumsystem.

2.4.6 Freizeitanlagen

Zielbild

Mit einer gesamträumlichen Betrachtung und Bündelung der Freizeitnutzungen im Gebiet Obere Mühle/Freibad/Buen und bei der Sportanlage Dürrbach werden die räumlichen, funktionalen und landschafts- / freiraumgestalterischen Potenziale genutzt. Im Gebiet Obere Mühle/Freibad/Buen wird mittels Zusammendenken der Zonen F, EC, EA, EB und OE dem öffentlichen Interesse an einen landschaftsparkartig gestalteten, zusammenhängenden Naherholungsraum (Allmend Dübendorf) Rechnung getragen. Die unterschiedlichen Freiraumtypen und -nutzungen werden in ein landschaftsgestalterisches Gesamtkonzept eingebettet. Erholung, Ökologie, Siedlungsgewässer, Stadtklima, Siedlungsrandgestaltung usw. sind dabei integrale und gleichberechtigte Bestandteile im neuen Raumprogramm. Mit einer Bündelung der Fussballinfrastruktur bei der Sportanlage Dürrbach für den Vereinssport, ist im Fil Jaune der Weg für einen neuen Stadtpark geebnet.

Handlungsempfehlungen

- Erarbeiten eines gesamstädtischen Konzepts zum Umgang mit Erholungs- und Sportanlagen (Abstimmen der Erholungs- und Sportinfrastrukturkapazitäten auf das erwartete Bevölkerungswachstum).
- Erarbeiten eines landschaftsgestalterischen Gesamtkonzepts unter Einbezug der zentralen Akteure (kooperativer Planungsprozess zur Entwicklung der "Allmend Dübendorf").
- Differenzierte Betrachtung der einzelnen Freiraumangebote hinsichtlich ihres Entwicklungspotenzials für eine möglichst grosse Nutzungsvielfalt im gesamten Perimeter der «Allmend Dübendorf».
- Integrieren der Vereinssportflächen im Fil Jaune in die Sportanlagen Dürrbach.
- Umgestalten der ehemaligen Vereinsportflächen im Fil Jaune zu einem neuen Stadtpark.

2.4.7 Synthese Freiraumstrategie (Gesamtplan)

Zielbild

Der Synthesepan zeigt das Zusammenspiel der beschriebenen Freiraumelemente als übergeordnetes Freiräumgerüst von Dübendorf. Dieses ist im Sinne des freiraumbasierten Städtebaus ordnungsgebend für die weitere Siedlungsentwicklung von Dübendorf. Mit dem Fil Jaune und dem Fil Bleu 2.0 werden einerseits selbst attraktive Siedlungsfreiräume zur Verfügung gestellt, andererseits haben sie eine übergeordnete ökologische und erholungsbezogenen Vernetzungsfunktion. Sie verbinden über attraktive Freiraumabfolgen die Landschaftsräume von Dübendorf. Diese umgeben fast das ganze Siedlungsgebiet als eine Art grüner Ring und sind für die Naherholung vor der Haustüre im Sinne von Landschaft für eine Stunde gut zugänglich und attraktiv gestaltet.

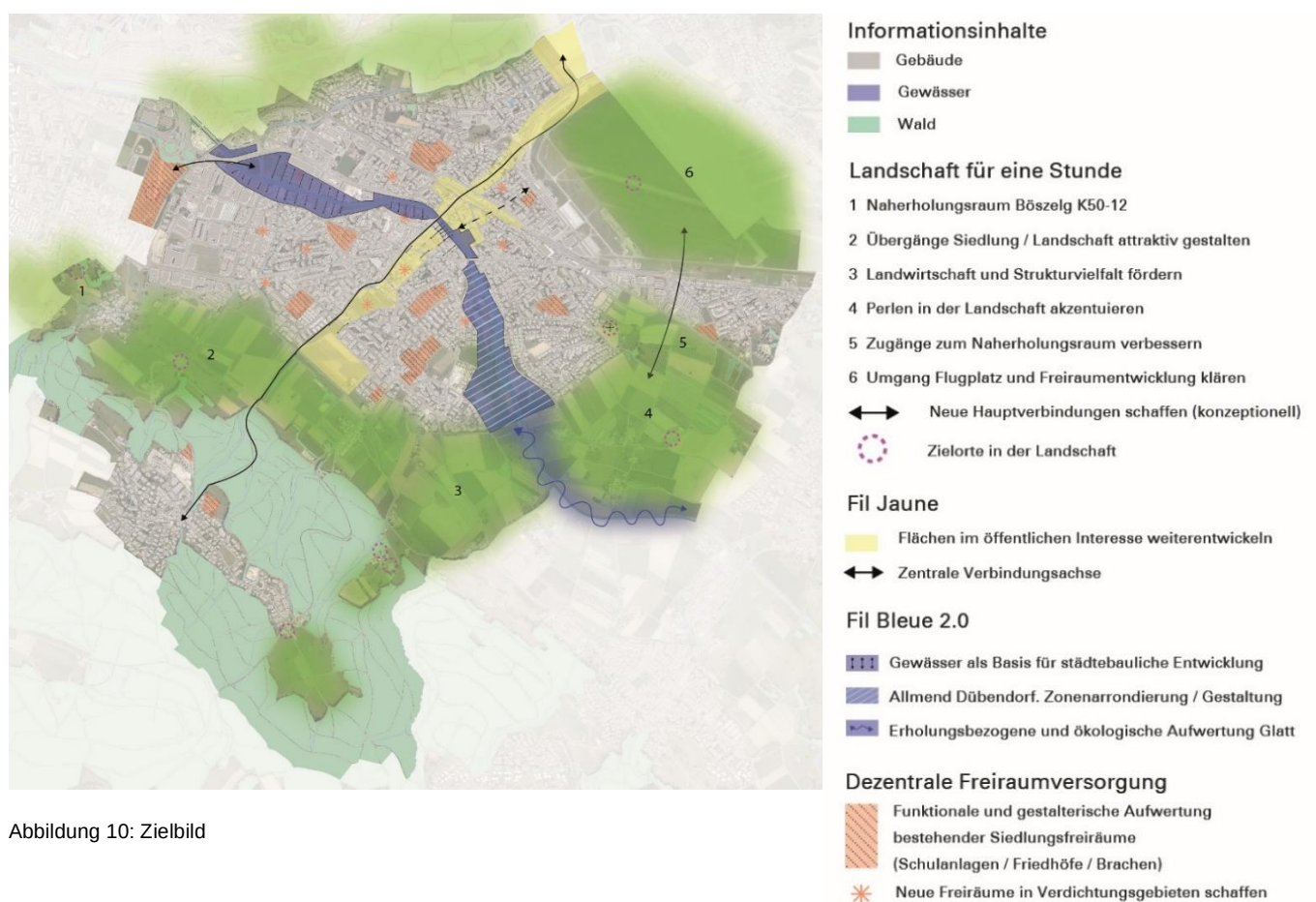


Abbildung 10: Zielbild

2.5 100-jährige Vision

2.5.1 Allgemein

Die 100-jährige Vision bildet eine raumdatenbasiertes, frei- und stadträumliches Leitbild ab, welches ein kontrolliertes und qualitätvolles Wachstum über den Horizont der Planungsinstrumente der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung hinweg sicherstellt. Die Vision orientiert sich an drei wesentlichen Grundsätzen:

1. Hohe Personendichte an gut erschlossenen ÖV-Lagen
2. Ausgewogenes Verhältnis von Bewohner*innen und Beschäftigten
3. Qualitative und quantitative Sicherstellung des öffentlichen Raums

Anhand der projektierten Daten, ausgelegt auf 100 Jahre, erfolgt eine (frei-)räumliche Analyse der gesamten Gemeinde, wobei der Hauptfokus auf die strukturelle und qualitative Beschaffenheit des öffentlichen Raums wie Strassen, Wege, Plätze oder Parks sowie den Qualitäten der Bebauungsstrukturen in Kombination mit dem Freiraum gelegt wird.

Die Vision stellt die qualitative und quantitative **Vernetzung** der öffentlichen Räume sicher, macht Aussagen über Mindest-Bebauungsmasse sowie wesentliche Projektfokusse und beschreibt ein räumlich-gestalterisches **Regelwerk**.

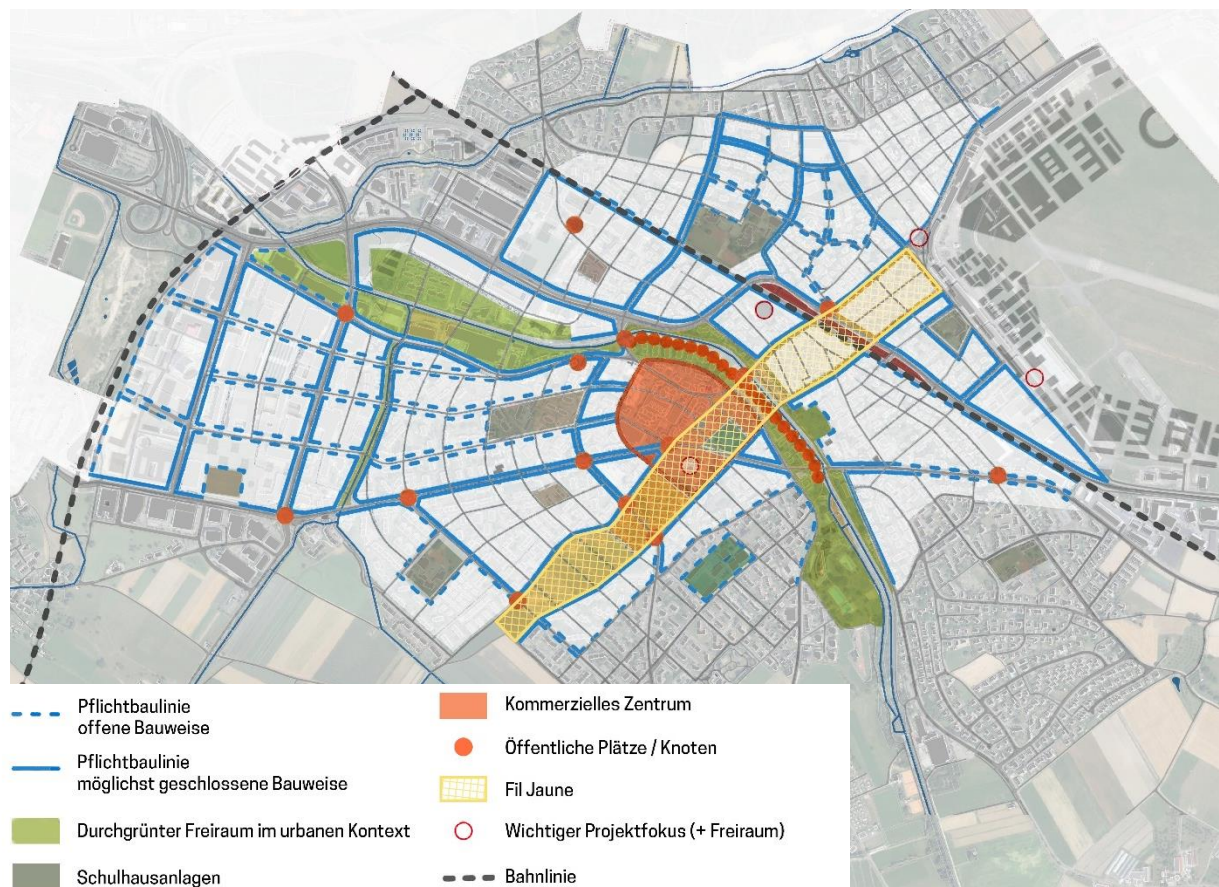


Abbildung 11: Städtebauliches Regelwerk

2.5.2 Vernetzungsstrategie

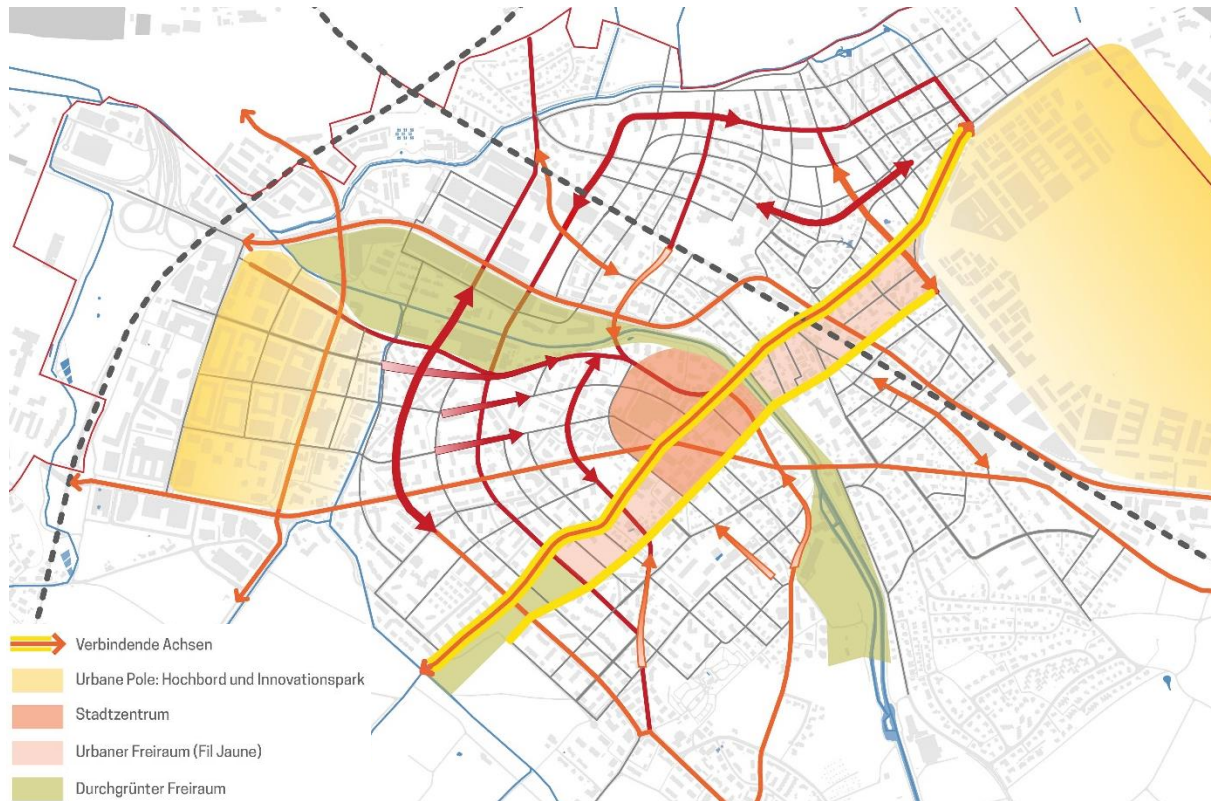


Abbildung 12: Vernetzungsstrategie

Dübendorf ist in einigen Quartieren historisch zufällig gewachsen. Strassen und Wege entstanden aus unterschiedlichsten Gründen. Die zahlreichen Sackgassen und abgewinkelten Wegeführungen schwächen eine selbstverständliche Verbindung der einzelnen Quartiere. Für die Stärkung und Belebung eines Ortes ist indes eine solche durchgängige und klare Vernetzung der Quartiere und der öffentlichen (Frei-)Räume und Infrastrukturen unumgänglich. Insbesondere bei räumlichen Grenzen wie der Glatt oder der Bahnlinie sind verbindende Übergänge (Brücken, Unterführungen) besonders wichtig, um eine Abkapselung gewisser Gebiete zu verhindern. In der entwickelten 100-jährigen Vision wird diesem Umstand Rechnung getragen. In alle vier Richtungen sollen Anpassungen und Neustrukturierungen der Wegeführung zwischen den unterschiedlichen Quartieren vermitteln. Die Langfristigkeit erlaubt es, Schritt für Schritt Gebiete neu zu erschliessen und miteinander zu verbinden. Gebiete mit einer mehrheitlich alten Bausubstanz wie das Quartier Mitte (Ringwiesen und Vogelquartier) eignen sich besonders, eine gewisse Neustrukturierung der Vernetzung vorzunehmen. Das Quartier Mitte bildet das Zwischenstück zwischen Hochbord und Zentrum und hegt grosses Potenzial, durch eine neuartige Wegeführung beide Gebiete zu verbinden und in sich zu stärken. Gleichzeitig erhält das Quartier eine neue Identität und ein hohes Entwicklungspotenzial an sehr gut erschlossener Lage.



Abbildung 13: Vernetzung 2020



Abbildung 14: Vision
Vernetzung 2120

Handlungsempfehlungen

- Sicherstellung der künftigen Vernetzungsstrategie der einzelnen Quartiere gemäss 100-jähriger Vision
- Abstimmung künftiger Planungen mit der Vernetzungsstrategie gemäss 100-jähriger Vision (Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit der beiden Brücken bei Givaudan, Neuentwicklung von Langsamverkehrsachsen im Quartier Mitte, etc.)
- Priorisierung der Vernetzungsstrategie innerhalb der zu behandelnden Gebiete (Quartiere)
- Knotenpunkte gestalterisch stärken (Konzept erarbeiten) gemäss städtebaulichem Regelwerk der 100-jährigen Vision

2.5.3 Städtebauliches Regelwerk

Das städtebauliche Regelwerk ist ein wesentlicher Bestandteil der 100-jährigen Vision. Es basiert auf der Vernetzungsstrategie und stellt ein Zukunftsbild dar. Dabei geht es im Wesentlichen darum, den öffentlichen Raum qualitativ und quantitativ zu sichern. Es werden Pflichtbaulinien, wichtige Kreuzungspunkte (Knoten) sowie Freiräume (als Teil des öffentlichen Raums) unterschieden und ebenfalls qualitativ beschrieben. Das Regelwerk dient als Kommunikationsmittel zwischen Stadtverwaltung und Bevölkerung. Es verbildlicht die räumlichen Prinzipien im Gesamtzusammenhang und soll Diskussionen und Sondereinzellösungen vermeiden. Es dient des Weiteren als Leitbild und ist als qualitätssicherndes Instrument zu verstehen.



Abbildung 15: Städtebauliches Regelwerk, Ausschnitt Zentrum

Handlungsempfehlungen

- Einführung des städtebaulichen Regelwerks als Teil des Planungsprozesses
- Qualitätsanforderungskatalog bei künftigen massgebenden Arealen (Entwicklungen)
- Schaffung rechtlicher Voraussetzungen für den Fil Jaune und die angrenzenden Quartiere gemäss städtebaulichem Regelwerk
- Festlegung und Durchsetzung von Baulinien

3 Ausblick

Aufbauend auf dem Räumlichen Entwicklungskonzept erfolgt in der Ortsplanungsrevision die Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung. Hier sollen Ziele und Handlungsansätze des REK vertieft und in die kommunalen Richtpläne überführt werden sowie die Bau- und Zonenordnung auf das revidierte PBG (Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich) und dessen Baubegriffe im Sinne der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) angepasst werden.

Anhang A Quartiersteckbriefe

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 festgelegt.

Die Quartiersteckbriefe setzen sich aus zwei Abschnitten zusammen. Im ersten Abschnitt wird die spezifische räumliche Struktur des Quartiers dargelegt. Dabei wird das Quartier nicht allein beschrieben, sondern auch bereits kritisch betrachtet und bewertet. Im zweiten Abschnitt folgen die Entwicklungsziele innerhalb des Quartiers und mit welchen möglichen Handlungsansätze diese erreicht werden können.

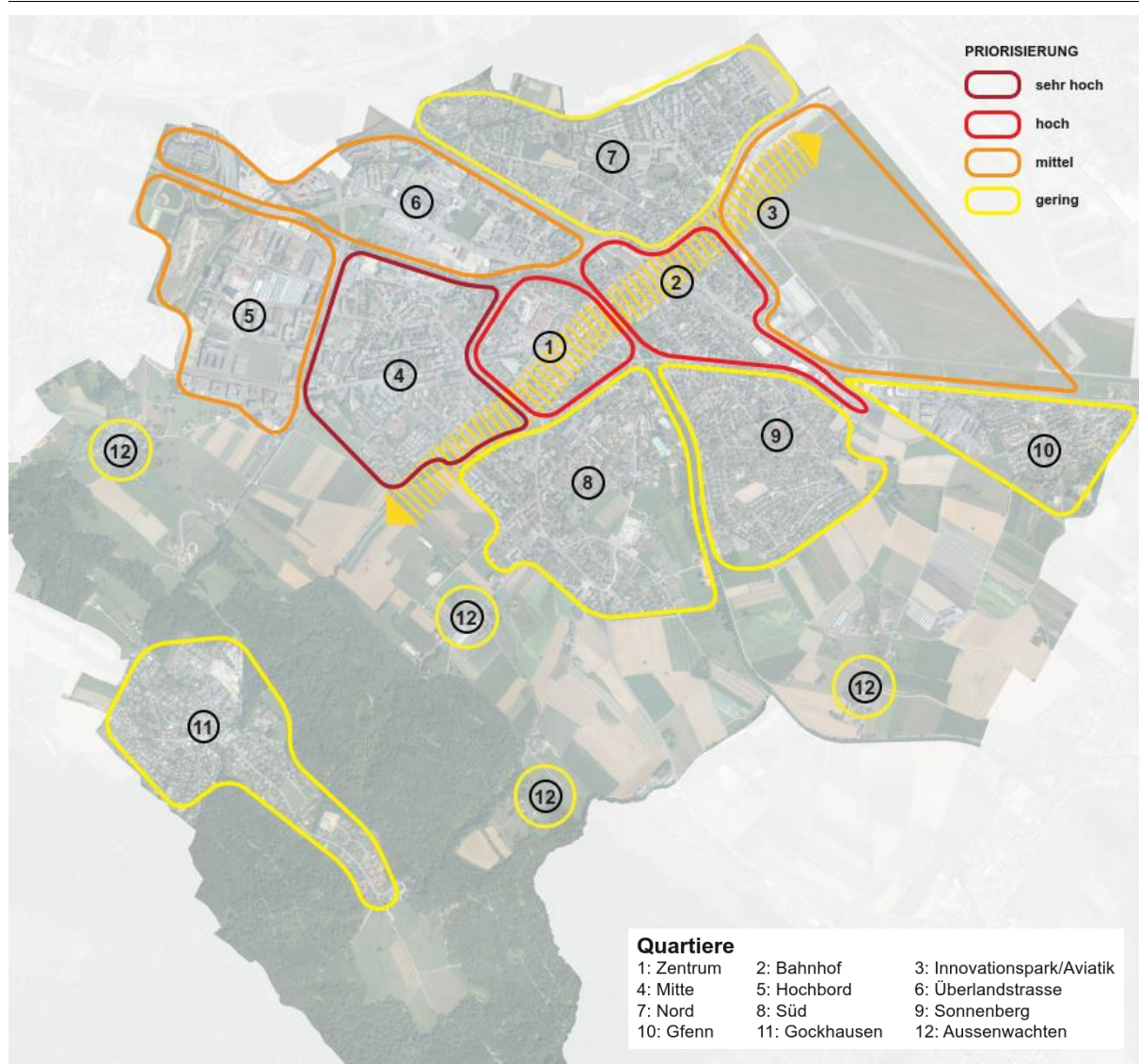


Abbildung 16: Quartiereinteilung mit Priorisierung

Quartier 01: Zentrum

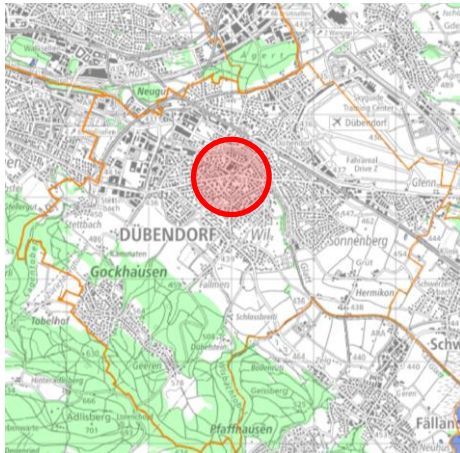


Abbildung 17: Übersicht Stadt Dübendorf



Abbildung 18: Orthofoto Quartier



Abbildung 19: Fotos Quartier

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

- sehr heterogene Bebauungsstruktur (Punkt- und Längsbauten) und Volumetrie
- vielfältige, attraktive Nutzungsstruktur
- grösstenteils zur Strasse ausgerichtete Bebauungsstruktur mit vereinzelter Ausnahmen (bspw. freistehendes Stadthaus)
- entlang Bahnhof-/Wallisellenstrasse bilden inventarisierte Einzelbauten eine lockere, ortsbildprägende Front mit historischem Charakter, ansonsten sind keine historischen Strukturen mehr vorhanden
- entlang Glatt durchlässige Bebauungsstruktur (Punkt- und Zeilenbauten)

Freiraumstruktur

- insgesamt hoher Öffentlichkeitsgrad der Aussenräume dank Stadthausplatz, Glatt und Bahnhofstrasse, nur vereinzelter, halböffentliche Freiräume mit Zwischengrün bei MFH
- enge, kaum nutzbare Begegnungs- und Verweilräume

Strassenraum

- Quartierstrassen, insbesondere Bahnhof-, Wallisellen- und Zürich-/Usterstrasse weisen einen offenen, undefinierten Raum auf und sind stark vom motorisierten Individualverkehr geprägt, kein Begegnungsraum
- kaum strassenbegleitende Begrünung

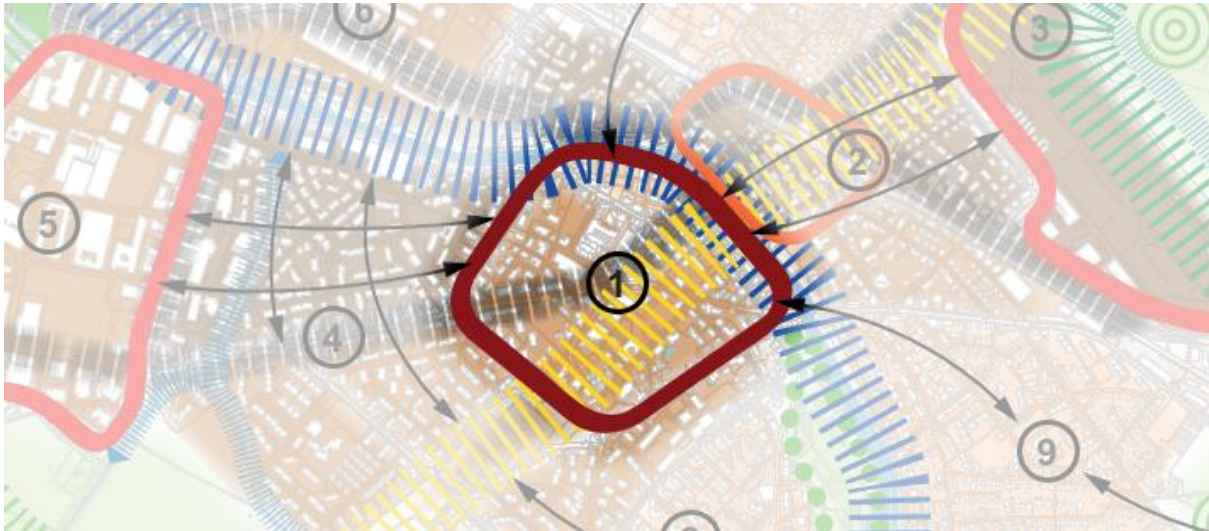


Abbildung 20: Ausschnitt Räumliches Entwicklungskonzept

Priorisierung: **hoch**

Ziele

- Zentrum in seiner Funktion als Treffpunkt und Dienstleistungs-/Verpflegungsquartier stärken
- Nutzerdichte erhöhen (heute: 180 Köpfe/ha, neu: 250-300 Köpfe/ha)

Handlungsansätze

- Weiterentwickeln (siehe Kapitel 2.3.3), Bewahren (Teil Kernzonen, siehe Kapitel 2.3.2)
- Funktion der Bahnhof- und Zürichstrasse durch städtebauliche Massnahmen stärken (Bildung klarer Gebäudefronten, Nutzungsmix, etc.)
- historische Strukturen und Bauten der Kernzone sowie durchlässige Bebauungsstruktur entlang Glatt dank Verdichtung des restlichen Quartiers stärken
- grössere Baulücke Leepünt qualitativ und mit hohem Öffentlichkeitsgrad entwickeln
- Wallisellenstrasse als historischer Begegnungsraum entwickeln
- öffentliche Räume über Strassen hinweg besser nutzbar und erreichbar machen (Verkehrsberuhigung, Umgestaltung des Strassenraums, etc.)
- Glatt als Begegnungsraum und Langsamverkehrsachse stärken und für Zentrum zugänglicher gestalten

Darauf ist zu achten

- Entwicklung der Nebenzentren beachten (Innovationspark und Hochbord)

Quartier 02: Bahnhof

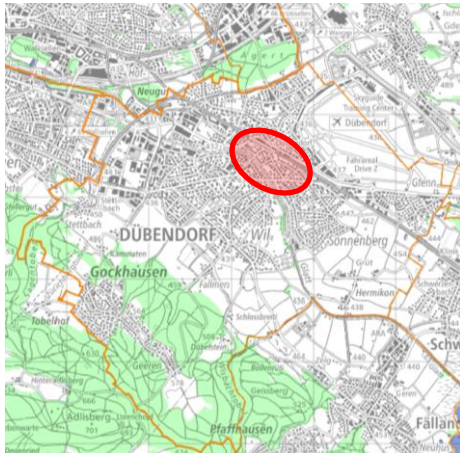


Abbildung 21: Übersicht Stadt Dübendorf



Abbildung 22: Orthofoto Quartier



Abbildung 23: Fotos Quartier

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

- sehr heterogene Bebauungsstruktur (EFH, MFH, Gewerbebauten) und Volumetrie
- Bebauung orientiert sich an Strassenachsen, viel ältere Bausubstanz
- einheitliche, feinkörnige Struktur mit kleinmasstäblichen Bauten an der Glärnisch-/Churfürstenstrasse
- südlich sehr heterogene Nutzungsstruktur, nördlich hauptsächlich Wohnnutzung
- Bahnlinie bildet eine spürbare Barriere im Quartier

Freiraumstruktur

- unterschiedliche Freiraumstrukturen (vom halböffentlichen Zwischengrün bei MFH bis Privatgärten mit individueller Bepflanzung bei EFH)
- Glatz neben Schule und Bahnhof/Bahnhofstrasse einziger öffentlicher Frei- und Naturraum

Strassenraum

- Quartierstrassen weisen einen offenen, undefinierten Raum auf, inklusive oberirdischer Parkierung oder Tiefgaragenzufahrten
- Bahnhofstrasse wird mit angrenzenden, kleinmasstäblichen Bauten nicht ihrer Funktion als Begegnungsraum und wichtiger Achse zum Zentrum gerecht

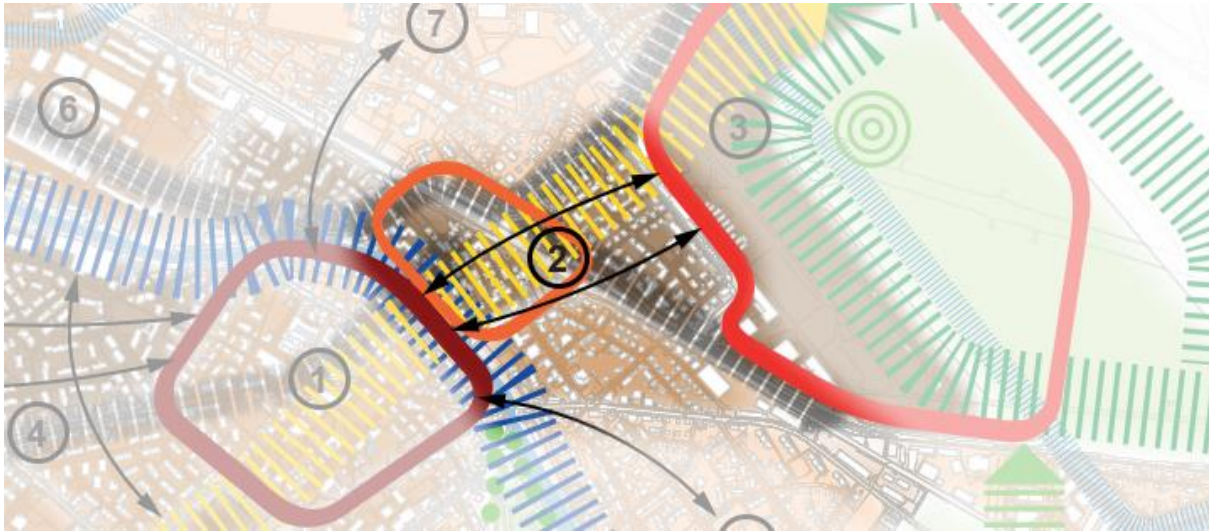


Abbildung 24: Ausschnitt Räumliches Entwicklungskonzept

Priorisierung: **hoch**

Ziele

- Bahnhof als Ankunftsort und Treffpunkt sowie als Verbindungsquartier zwischen Nord (Innovationspark) und Süd (Zentrum) stärken
- Nutzerdichte stark erhöhen (heute: 150 Köpfe/ha, neu: 200-250 Köpfe/ha)

Handlungsansätze

- Weiterentwickeln (siehe Kapitel 2.3.3) und Umstrukturieren (siehe Kapitel 2.3.4)
- Flugfeldquartier und Quartiere angrenzend zur Bahnhofstrasse städtebaulich stärken (Bildung klarer Gebäudefronten, Nutzungsmix, etc.) und grosse quantitative bauliche Entwicklung anstreben
- grössere Baulücke Bushof qualitativ aktivieren
- öffentliche Räume über Strassen und Bahnlinie hinweg besser nutzbar und erreichbar machen (Verkehrsberuhigung, Umgestaltung des Strassenraums, etc.)
- Glatt als Begegnungsraum und Langsamverkehrsachse stärken und für Quartier zugänglicher gestalten
- Umnutzung bzw. Auslagerung der ehemaligen Tennisplätze Bettlistrasse prüfen

Darauf ist zu achten

- Dynamik im Quartier (insbesondere Flugfeldquartier und Glärnischstrasse) kann durch Infrastrukturprojekte (Bushof, GlattalbahnPlus, etc.) und Innovationspark ansteigen und muss beobachtet werden. Sie ist z.B. auch im Hinblick auf die Schulraumplanung zu beachten.

Quartier 03: Innovationspark

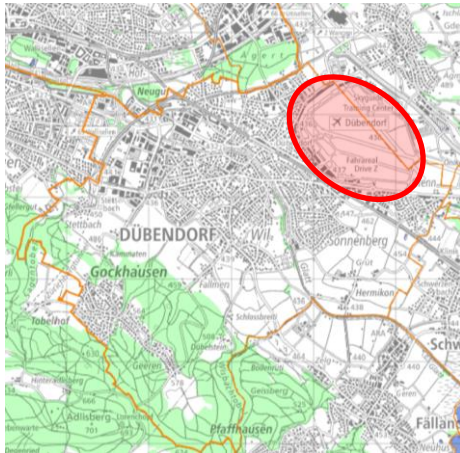


Abbildung 25: Übersicht Stadt Dübendorf



Abbildung 26: Orthofoto Quartier



Abbildung 27: Fotos Quartier

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

- zurzeit Flugplatz, zukünftig teilweise Innovationspark (Kopfbereich des Flugplatzes)
- historische, strassenbegrenzende Bauten (Rechweg, Wangenstrasse)

Freiraumstruktur

- von der Öffentlichkeit abgeschotteter Freiraum
- kaum Grünräume oder Bepflanzungen vorhanden

Strassenraum

- Rechweg: ruhige, schmale Quartierstrasse mit Trottoir, inklusive oberirdischer Parkierung (Flugfeldquartier)
- Wangenstrasse wird mit angrenzenden, von der Strasse abgeschotteten Bauten und Freiräumen nicht ihrer Funktion als Hauptstrasse gerecht



Abbildung 28: Ausschnitt Räumliches Entwicklungskonzept

Priorisierung: **mittel**

Ziele

- Innovationspark im Kopfbereich des Flugplatzes entwickeln und als Nebenzentrum stärken
- Nutzerdichte stark erhöhen (heute: 30 Köpfe/ha, neu: über 300 Köpfe/ha)
- Attraktive und direkte Anbindung zum Bahnhof und angrenzende Quartiere schaffen

Handlungsansätze

- Umstrukturieren (siehe Kapitel 2.3.4)
- Wangenstrasse mit zukünftiger GlattalbahnPlus städtebaulich stärken (Bildung klarer Gebäudefronten, Nutzungsmix, etc.)
- Zugängliche Freiräume als Naherholungsgebiet für Bevölkerung realisieren

Darauf ist zu achten

- Die grundlegenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen müssen noch erarbeitet werden.

Quartier 04: Mitte

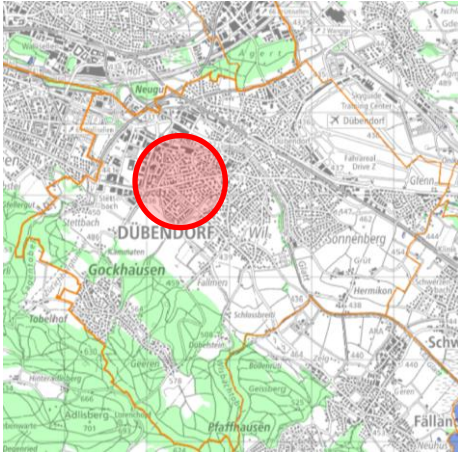


Abbildung 29: Übersicht Stadt Dübendorf



Abbildung 30: Orthofoto Quartier



Abbildung 31: Fotos Quartier

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

- sehr heterogene Bebauungsstruktur; Industrie- und Gewerbebauten entlang Ringstrasse und Glatt, MFH in Ringwiesen, EFH beim Schulhaus Högler
- Siedlungsraum zeichnet sich durch tendenziell frei oder versetzt gestellte Volumen aus, kaum strassenbegrenzende Bauten, viel ältere Bausubstanz
- grössere, einheitliche Siedlungen (Ringwiesen, Vogelquartier) vorhanden
- hauptsächlich Wohnnutzung (Ausnahme vom Industrie- und Gewerbegebiet), keine publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschossen
- Zürichstrasse bildet eine spürbare Barriere innerhalb des Quartiers

Freiraumstruktur

- unterschiedliche Freiraumstrukturen (vom halböffentlichen Zwischengrün bei MFH bis Privatgärten mit individueller Bepflanzung bei EFH), gute Durchgrünung
- kaum öffentlicher Frei- und Naturraum, Glatt und Breitbach nicht zugänglich, Zelgli grösstenteils halböffentlich

Strassenraum

- Quartierstrassen weisen einen offenen, undefinierten Raum auf, inklusive oberirdischer Parkierung oder Tiefgaragenzufahrten
- Zürichstrasse wird mit angrenzenden, grossteils von der Strasse abgewandten Bauten und Freiräumen nicht ihrer Funktion als prägende Strassenachse gerecht



Abbildung 32: Ausschnitt Räumliches Entwicklungskonzept

Priorisierung: **sehr hoch**

Ziele

- Quartier Mitte als urbanes Wohnquartier mit Mischnutzung stärken sowie als attraktives Verbindungsquartier zwischen Zentrum und Hochbord etablieren
- Nutzerdichte stark erhöhen (heute: 200 Köpfe/ha, neu: 250-300 Köpfe/ha)

Handlungsansätze

- Weiterentwickeln (siehe Kapitel 2.3.3), Umstrukturieren (siehe Kapitel 2.3.4)
- Zürich- und Ringstrasse mittels angrenzender Gebiete städtebaulich stärken (Bildung klarer Gebäudefronten, publikumsorientierte EG-Nutzungen, etc.)
- Ringwiesen: Umstrukturierung mit städtebaulicher Akzentuierung und freiräumlichen Qualitäten anstreben (Aufzonung prüfen), Transformation des Gewerbe- und Industriegebiets in ein Mischgebiet vorsehen (Umzonung prüfen)
- Vogelquartier: Weiterentwicklung oder Teilersatz bestehender Baustrukturen für eine mittlere quantitative bauliche Entwicklung und zur städtebaulichen Stärkung des Fil Jaune
- Glatt und Breitbach sowie Zelgli als Naherholung und Langsamverkehrsachse stärken und für Quartier zugänglicher gestalten
- freiräumliche Mängel (ungenutzter Grünraum zwischen Bauten, undefinierter Strassenraum) gezielt verbessern
- Verlagerung Fussballplätze und Familiengärten Zelgli prüfen

Darauf ist zu achten

Möglicher sozioökonomischer Strukturwandel und Verdrängungsprozesse, weshalb Umstrukturierung achtsam vorzunehmen ist. Schaffung preisgünstiger Wohnungen als begleitende Massnahme prüfen. Angestrebte höhere Nutzerdichte ist auch bzgl. Schulraumplanung zu beachten.

Quartier 05: Hochbord

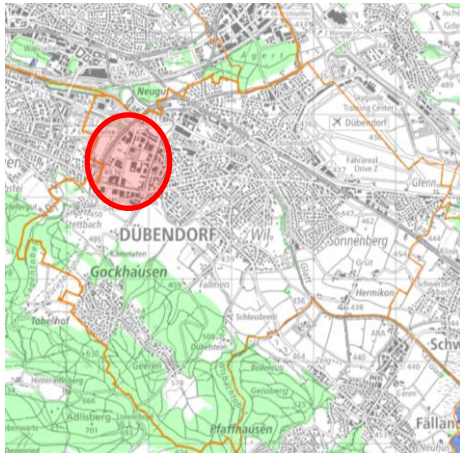


Abbildung 33: Übersicht Stadt Dübendorf



Abbildung 34: Orthofoto Quartier



Bebauungs- und Nutzungsstruktur

- grossvolumige, strassenbegrenzende Bauten und Hochhäuser
- grössere, einheitliche Siedlungen mit hoher Qualität
- sehr heterogene Nutzungsstruktur, Mitte: Wandel von Industrie- und Gewerbegebiet in Zentrumsgebiet (Mischnutzung) im Gange. Nord und Süd: reine Industrie- und Gewerbebauten



Freiraumstruktur

- neue Überbauungen bringen die bis anhin fehlende gemeinschaftliche Freiräume und urbanen Begegnungsräume ins Quartier
- attraktive Allmend Stettbach dient als Naherholungsgebiet für das Quartier



Strassenraum

- breite Quartierstrassen werden von unbelebten Fassadenfronten begleitet, publikumsorientierte Nutzungen entlang Strassen fehlen, kein Begegnungsraum
- kaum strassenbegleitende Begrünung

Abbildung 35: Fotos Quartier

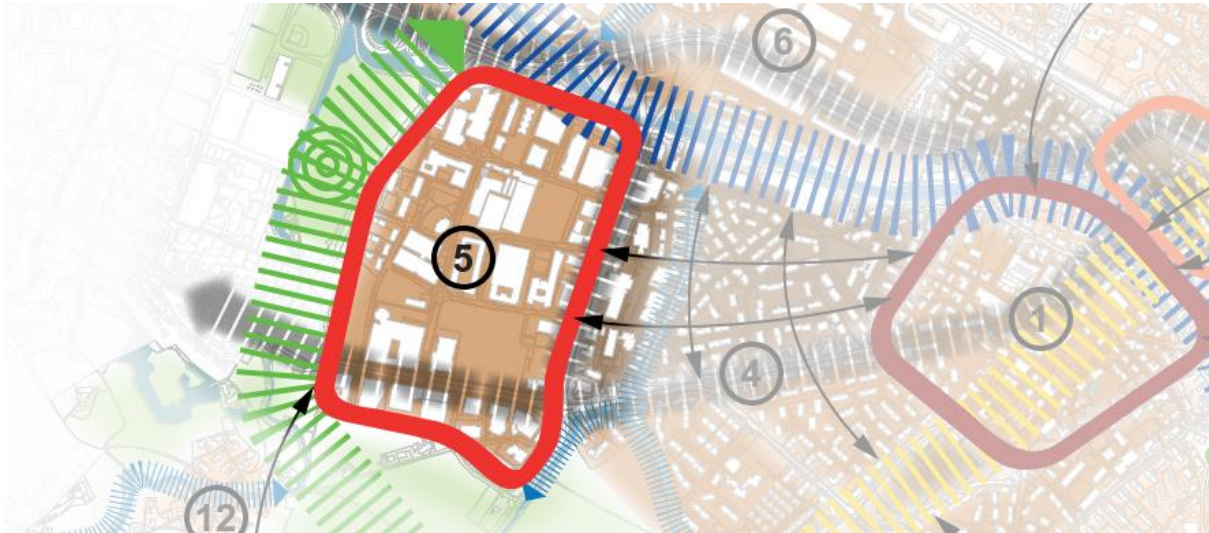


Abbildung 36: Ausschnitt Räumliches Entwicklungskonzept

Priorisierung: **mittel**

Ziele

- bestehender Wandel vorantreiben und Hochbord als urbanes Nebenzentrum weiterentwickeln
- Nutzerdichte stark erhöhen (heute: 250 Köpfe/ha, neu: über 300 Köpfe/ha)

Handlungsansätze

- Weiterentwickeln (siehe Kapitel 2.3.3)
- Glatt als Naherholungsgebiet stärken und für Hochbord zugänglicher gestalten
- freiräumliche Mängel (unbegrünter, unbelebter Strassenraum, geringe Anzahl gemeinschaftlicher Siedlungsfreiräume) gezielt verbessern
- Attraktive und direkte Anbindung zum Zentrum und angrenzende Quartiere schaffen

Darauf ist zu achten

- Städtebauliche Fassung ist auf beiden Seiten der Ringstrasse zu beachten

Quartier 06: Überlandstrasse

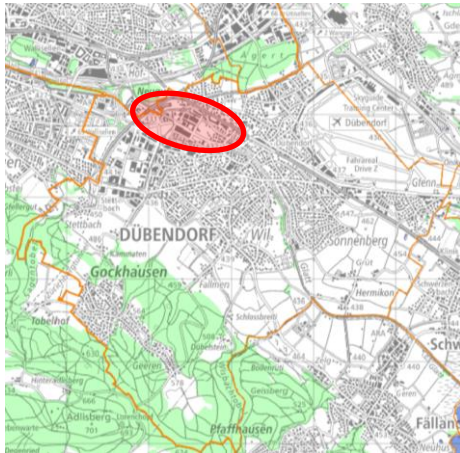


Abbildung 37: Übersicht Stadt Dübendorf



Abbildung 38: Orthofoto Quartier



Abbildung 39: Fotos Quartier

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

- insgesamt sehr heterogene Bebauungsstruktur (EFH, MFH, Gewerbebauten) und Volumetrie
- Westgebiet bereits im Wandel/Erneuerung (Zwicky, Giessen), einheitliche Siedlungen mit hoher Qualität
- Ostgebiet (Kriesbachstrasse) zeichnet sich durch tendenziell frei oder versetzt gestellte Volumen aus, offene Bebauungsstruktur, ältere Bausubstanz
- westlich sehr heterogene Nutzungsstruktur, östlich hauptsächlich Wohnnutzung
- Überlandstrasse, Glatt und Bahnlinie trennt Quartier stark von den angrenzenden Quartieren

Freiraumstruktur

- kaum öffentlicher Frei- und Naturraum, viel Parkierungsfläche, hauptsächlich halbprivate, unternutzte Grünflächen zwischen Bauten
- Chriesbach mit gemeinschaftlichem Freiraum bei Eawag bildet qualitätsvolles Rückgrat des Quartiers

Strassenraum

- ruhige, schmale Quartierstrassen mit Trottoir inklusive oberirdischer Parkierung
- breite Überlandstrasse wird grösstenteils von schlecht belebten Fassadenfronten begleitet, publikumsorientierte Nutzungen entlang Strassen fehlen, kein Begegnungsraum



Abbildung 40: Ausschnitt Räumliches Entwicklungskonzept

Priorisierung: mittel

Ziele

- Quartier Überlandstrasse zu einem urbanen Mischgebiet zwischen Hochbord und Bahnhof/Innovationspark weiterentwickeln
- Nutzerdichte erhöhen (heute: 200 Köpfe/ha, neu: 250-300 Köpfe/ha)

Handlungsansätze

- Weiterentwickeln (siehe Kapitel 2.3.3), Umstrukturieren (Ostteil, siehe Kapitel 2.3.4)
- Überlandstrasse mit zukünftiger GlattalbahnPlus mittels angrenzender Gebiete städtebaulich stärken (Aufzonungen prüfen, Bildung klarer Gebäudefronten, publikumsorientierte EG-Nutzungen, etc.)
- Ostgebiet (Kriesbachstrasse): Neustrukturierung mit städtebaulicher Akzentuierung und freiräumlichen Qualitäten anstreben, Transformation des reinen Wohngebiets (Umzonung prüfen)
- Westgebiet (Eawag/EMPA/Giessen/Zwicky): Weiterentwicklung oder Teilersatz bestehender Baustrukturen für eine mittlere quantitative bauliche Entwicklung, grössere Baulücken EMPA und Giessen qualitativ aktivieren
- Glatt als Naherholungsgebiet und Langsamverkehrsachse stärken, für Quartier zugänglicher gestalten und Querungsmöglichkeiten verbessern

Darauf ist zu achten

- Dynamik im Quartier kann durch GlattalbahnPlus und Bushof ansteigen und muss beobachtet werden. Möglicher sozioökonomischer Strukturwandel und Verdrängungsprozesse.
- Schaffung preisgünstiger Wohnungen als begleitende Massnahme prüfen.

Quartier 07: Nord

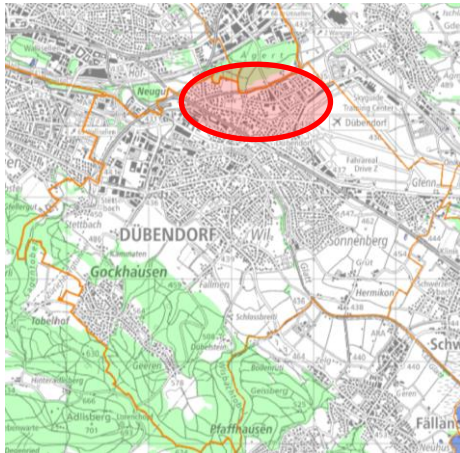


Abbildung 41: Übersicht Stadt Dübendorf

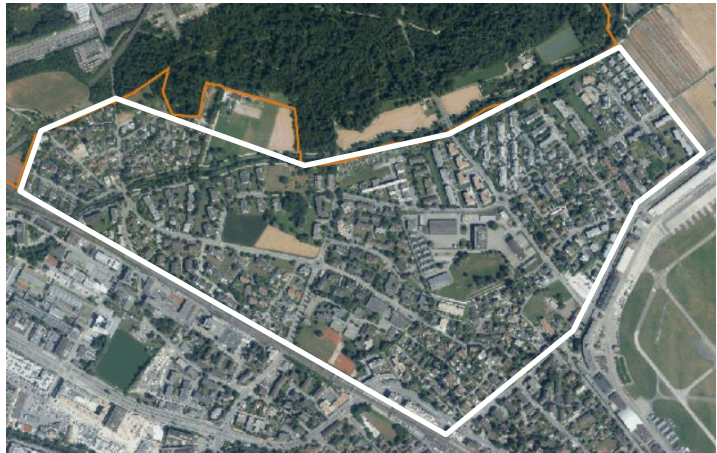


Abbildung 42: Orthofoto Quartier



Abbildung 43: Fotos Quartier

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

- sehr heterogene Bebauungsstruktur (EFH, REFH, MFH) und Volumetrie
- Gebäude mehrheitlich mit Ausrichtung nach Südwesten, kaum strassenbegrenzende Bauten, ältere Bausubstanz
- grössere, einheitliche Siedlungen, teils mit hoher Qualität (bspw. Siedlung Arkadenweg/Chriesmatt)
- feinkörnige Struktur mit historischer Bausubstanz (Chalets) bei der Alpen- und Chaletstrasse
- hauptsächlich Wohnnutzung mit Ausnahme Kasernenareal und Schuhhaus Stägenbuck
- Bahnlinie bildet eine spürbare Barriere zum Zentrum

Freiraumstruktur

- unterschiedliche Freiraumstrukturen (vom halböffentlichen Zwischengrün bei MFH über Familiengärten bis Privatgärten mit individueller Bepflanzung bei EFH)
- Chriesbach mit Wald nebst Schule einziger öffentlicher Frei- und Naturraum (bildet Rückgrat des Quartiers)

Strassenraum

- Quartierstrassen weisen einen offenen, undefinierten Raum auf, inklusive oberirdischer Parkierung oder Tiefgaragenzufahrten
- Wangenstrasse wird mit angrenzenden, grossteils von der Strasse abgewandten Bauten und Freiräumen nicht ihrer Funktion als prägende Strassenachse gerecht

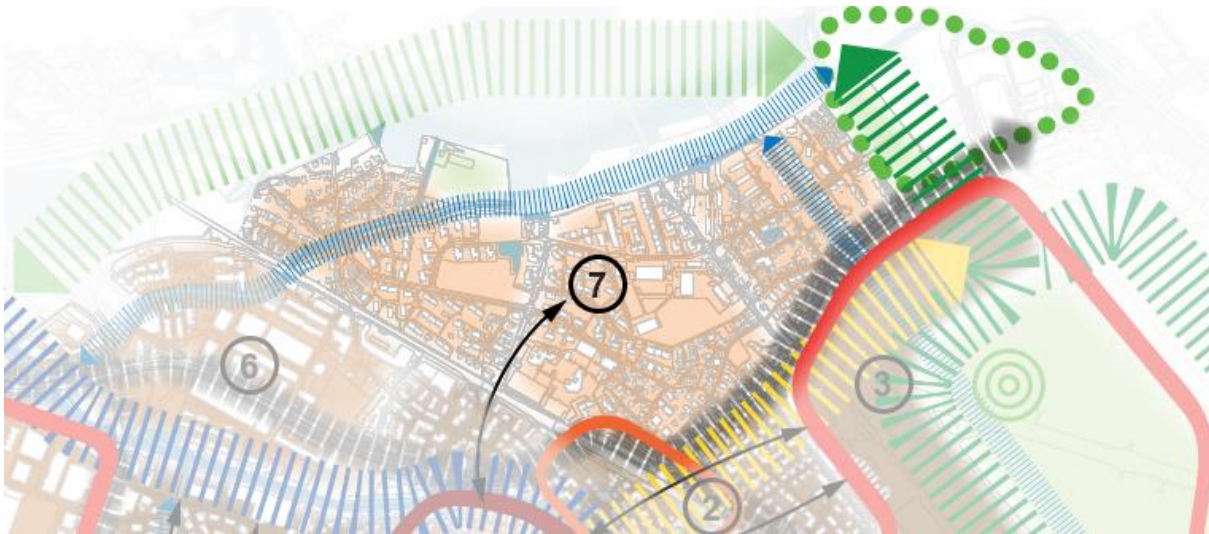


Abbildung 44: Ausschnitt Räumliches Entwicklungskonzept

Priorisierung: **gering**

Ziele

- Quartier Chriesbach als ruhiges Wohnquartier stärken
- Nutzerdichte moderat erhöhen (heute: 100 Köpfe/ha, neu: 100-150 Köpfe/ha)

Handlungsansätze

- Bewahren (siehe Kapitel 2.3.2)
- grössere Baulücke Gumpisbühl qualitativ aktivieren
- Wangenstrasse mit zukünftiger GlattalbahnPlus mittels angrenzender Gebiete städtebaulich stärken (Bildung klarer Gebäudefronten, Nutzungsmix, etc.)
- Chriesbach als Naherholung und Langsamverkehrsachse stärken und für angrenzende Gebiete zugänglicher gestalten
- freiräumliche Mängel (ungenutzter Grünraum zwischen Bauten, undefinierter Strassenraum) gezielt verbessern
- langfristig Aufzoning oder Umzoning im Zusammenhang mit Innovationspark und Glattalbahn-PLUS prüfen
- Teilöffnung des Kasernenareals als Naherholungsbereich und ggf. Umzoning prüfen

Darauf ist zu achten

- Dynamik im Quartier kann durch GlattalbahnPlus und Innovationspark ansteigen und muss beobachtet werden. Sie ist z.B. auch im Hinblick auf die Schulraumplanung zu beachten.

Quartier 08: Süd

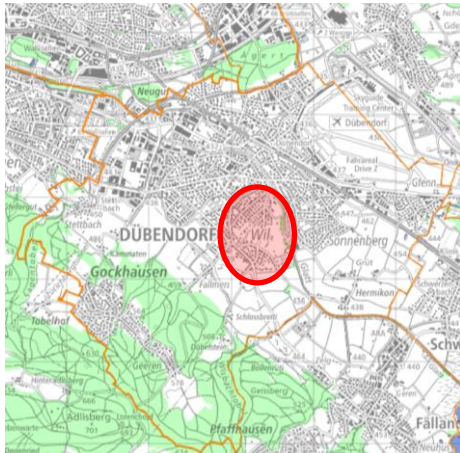


Abbildung 45: Übersicht Stadt Dübendorf



Abbildung 46: Orthofoto Quartier



Abbildung 47: Fotos Quartier

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

- sehr heterogene Bebauungsstruktur und Volumetrie
- Siedlungsraum zeichnet sich durch tendenziell frei oder versetzt gestellte Volumen aus, kaum strassenbegrenzende Bauten
- vereinzelte inventarisierte Einzelbauten versuchen bei der Oberdorfstrasse und Wilstrasse ihren historischen Charakter darzustellen, aufgrund neuerer Bauten und Strassenräume aber kaum historische Strukturen mehr vorhanden
- hauptsächlich Wohnnutzung mit Ausnahme der Quartierläden und öffentlichen/halböffentlichen Nutzungen (Freibad, Friedhof, Alterszentrum, etc.)

Freiraumstruktur

- unterschiedliche Freiraumstrukturen (vom halböffentlichen Zwischengrün bei MFH über Familiengärten bis Privatgärten mit individueller Bepflanzung bei EFH)
- viele, öffentliche Frei- und Naturräume (Glatt inkl. Freibad, Schule Grüze, Friedhof, Landschaftsraum)

Strassenraum

- grösstenteils ruhige Quartierstrassen mit Trottoir inklusive oberirdischer Parkierung und Mischverkehr (Velo, MIV), Raum durch Begrünung (Hecken, etc.) eingefasst
- Högler-/Fällandenstrasse mit seitlichem Fuss- und Veloweg wird durch angrenzende Bauten und Begrünung definiert, kaum publikumsintensive Nutzungen

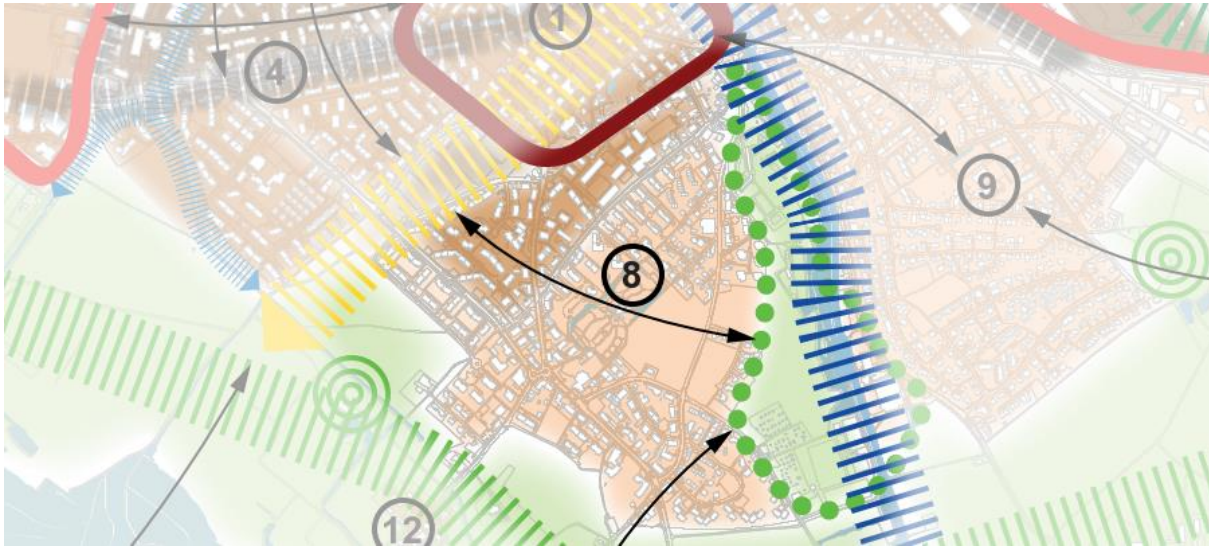


Abbildung 48: Ausschnitt Räumliches Entwicklungskonzept

Priorisierung: **gering**

Ziele

- Quartier Süd als ruhiges Wohnquartier stärken
- Nutzerdichte moderat erhöhen (heute: 100 Köpfe/ha, neu: 100-150 Köpfe/ha)
- Siedlungen angrenzend Fil Jaune: Weiterentwicklung oder Teilersatz bestehender Bastrukturen für eine mittlere quantitative bauliche Entwicklung und zur städtebaulichen Stärkung des Fil Jaune

Handlungsansätze

- Weiterentwickeln (siehe Kapitel 2.3.3), Bewahren (siehe Kapitel 2.3.2)
- Allgemein: bestehende Nachverdichtungsreserven mit Aufstockung oder Erneuerung der alten Bausubstanz nutzen (moderate quantitative bauliche Entwicklung)
- grössere Baulücke östlich Friedhof qualitativ aktivieren
- Gebiet Obere Mühle/Freibad/Buen zu städtischem Freizeitareal weiterentwickeln
- Glatt, Friedhof und Zelgli als Naherholung stärken und für Quartier zugänglicher gestalten
- Aufzonung der Siedlungen angrenzend zu Fil Jaune prüfen
- Teilöffnung des Friedhofs als Naherholungsbereich prüfen
- Ansiedlung weiterer Nutzungen beim Areal Obere Mühle / Freibad prüfen

Darauf ist zu achten

-

Quartier 09: Sonnenberg

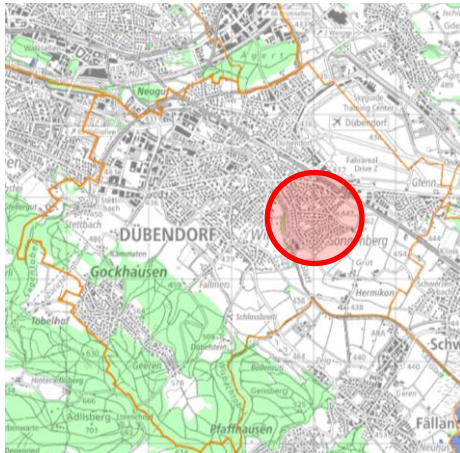


Abbildung 49: Übersicht Stadt Dübendorf



Abbildung 50: Orthofoto Quartier



Abbildung 51: Fotos Quartier

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

- homogene Bebauungsstruktur und Volumetrie, Norden: offene MFH-Bebauung, Süden: feinkörnige EFH-Struktur
- grössere, einheitliche Siedlungen, teils mit hoher Qualität
- hauptsächlich Wohnnutzung mit Ausnahme Schulhaus Sonnenberg und Eishalle

Freiraumstruktur

- unterschiedliche Freiraumstrukturen (vom halböffentlichen Zwischengrün bei MFH über Familiengärten bis Privatgärten mit individueller Bepflanzung bei EFH)
- viele, öffentliche attraktive Frei- und Naturräume (Freiflächen Raubbüel und Sonnenberg, Schule, Glatt, Landschaftsraum)

Strassenraum

- grösstenteils ruhige Quartierstrassen mit Trottoir und Mischverkehr (Velo, MIV)
- Norden: offener, undefinierter Raum inkl. oberirdischer Parkierung Süden: Raum durch Begrünung (Hecken, etc.) eingefasst



Abbildung 52: Ausschnitt Räumliches Entwicklungskonzept

Priorisierung: **gering**

Ziele

- Quartier Sonnenberg als ruhiges Wohnquartier stärken
- Nutzerdichte moderat erhöhen (heute: 80 Köpfe/ha, neu: 80-100 Köpfe/ha)

Handlungsansätze

- Bewahren (siehe Kapitel 2.3.2)
- bestehende Nachverdichtungsreserven mit Aufstockung oder Erneuerung der alten Bausubstanz nutzen (moderate quantitative bauliche Entwicklung)
- Glatt als Naherholung und Langsamverkehrsachse stärken und für Quartier zugänglicher gestalten
- freiräumliche Mängel (ungenutzter Grünraum zwischen Bauten, undefinierter Strassenraum) gezielt verbessern

Darauf ist zu achten

-

Quartier 10: Gfenn

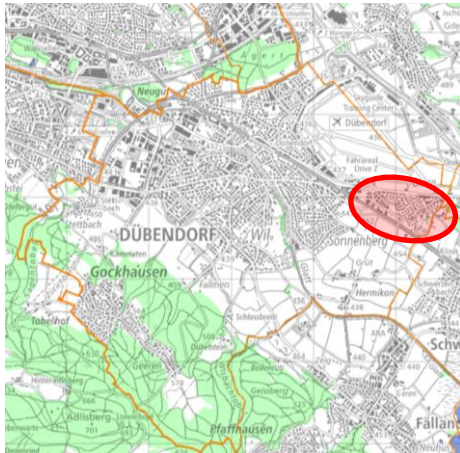


Abbildung 53: Übersicht Stadt Dübendorf



Abbildung 54: Orthofoto Quartier



Abbildung 55: Fotos Quartier

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

- sehr heterogene Bebauungsstruktur (EFH, MFH, Gewerbebauten) und Volumetrie
- entlang Alte Landstrasse bilden inventarisierte Einzelbauten eine lockere, ortsbildprägende Front mit historischem Dorfcharakter
- Siedlungsraum zeichnet sich durch tendenziell frei oder versetzt gestellte Volumen aus
- grössere, einheitliche Siedlungen mit hoher Qualität
- Osten: Wohnnutzung, Westen: Gewerbe und Industrie
- Bahnlinie und Überlandstrasse grenzt Gfenn stark ein und schottet dieses vom restlichen Stadtgebiet ab

Freiraumstruktur

- Osten: grösstenteils Privatgärten mit individueller Bepflanzung, vereinzelt gemeinschaftliche Freiräume bei MFH-Siedlungen, Westen: von Verkehrsfläche (oberirdische Parkierung) dominierter Aussenraum
- Lazariterkirche inkl. Freiraum und unbebaute Wiese bei Im Hofacker einziger öffentlicher Frei- und Naturraum, angrenzender Landschaftsraum als Naherholung

Strassenraum

- grösstenteils ruhige Quartierstrassen inkl. oberirdischer Parkierung und Tiefgaragenzufahrten, Mischverkehr (Velo, MIV), Osten: Raum durch Begrünung (Hecken, etc.) eingefasst, Westen: offener, undefinierter Raum

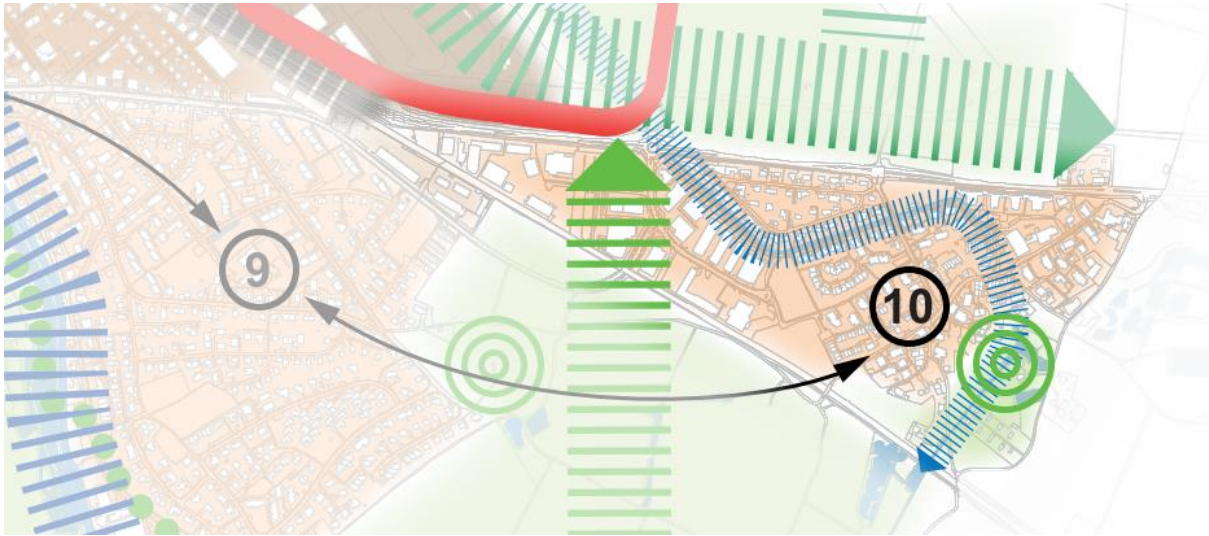


Abbildung 56: Ausschnitt Stadtentwicklungs-konzept

Priorisierung: **gering**

Ziele

- Quartier Gfenn als ruhiges Wohnquartier inkl. attraktivem Arbeitsplatzgebiet stärken
- Nutzerdichte moderat erhöhen (heute: 70 Köpfe/ha, neu: 80-100 Köpfe/ha)

Handlungsansätze

- Bewahren (siehe Kapitel 2.3.2)
- bestehende Nachverdichtungsreserven mit Aufstockung oder Erneuerung der alten Bausubstanz nutzen (moderate quantitative bauliche Entwicklung)
- grössere Baulücke Im Hofacker qualitativ aktivieren
- Gestalterische Qualität der Langsamverkehrsachse durch das Arbeitsplatzgebiet verbessern
- Anbindung an restliches Stadtgebiet verbessern

Darauf ist zu achten

- Verkehrsintensive Nutzungen in Industrie- und Gewerbezone beschränken

Quartier 11: Gockhausen

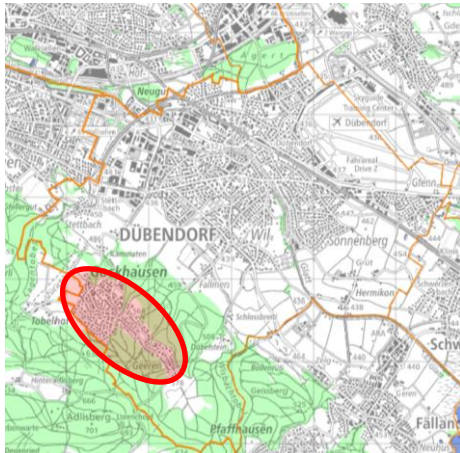


Abbildung 57: Übersicht Stadt Dübendorf



Abbildung 58: Orthofoto Quartier



Abbildung 59: Fotos Quartier

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

- Siedlungsraum zeichnet sich durch tendenziell frei oder versetzt gestellte Volumen aus, kaum strassenbegrenzende Bauten, viel ältere Bausubstanz
- vereinzelte inventarisierte Einzelbauten versuchen bei Dorfkern Gockhausen und Geeren ihren historischen Charakter darzustellen, aufgrund neuerer Bauten aber kaum historische Strukturen mehr vorhanden
- hauptsächlich Wohnnutzung
- Höhenunterschied und Distanz zum restlichen Stadtgebiet führt zu eigenständigem Dorf (kein Stadtbezug)

Freiraumstruktur

- Privatgärten mit individueller Bepflanzung
- keine öffentlichen Frei- und Naturraum mit Ausnahme des umliegenden Waldes/Landschaftsraums

Strassenraum

- grösstenteils ruhige Quartierstrassen mit Trottoir inklusive oberirdischer Parkierung und Mischverkehr (Velo, MIV), Raum durch Begrünung (Hecken, etc.) eingefasst



Abbildung 60: Ausschnitt Räumliches Entwicklungskonzept

Priorisierung: **gering**

Ziele

- Gockhausen als ruhiges Wohnquartier stärken
- Nutzerdichte moderat erhöhen (heute: 60 Köpfe/ha, neu: 80-100 Köpfe/ha)

Handlungsansätze

- Bewahren (siehe Kapitel 2.3.2)
- bestehende Nachverdichtungsreserven mit Aufstockung oder Erneuerung der alten Bausubstanz nutzen (moderate quantitative bauliche Entwicklung)
- Anbindung an Zentrum und Bahnhof Stettbach verbessern (insbesondere durch den Langsamverkehr)

Darauf ist zu achten

-

Quartier 12: Aussenwachten (Stettbach, Fallmen, Dübelstein, Hermikon)

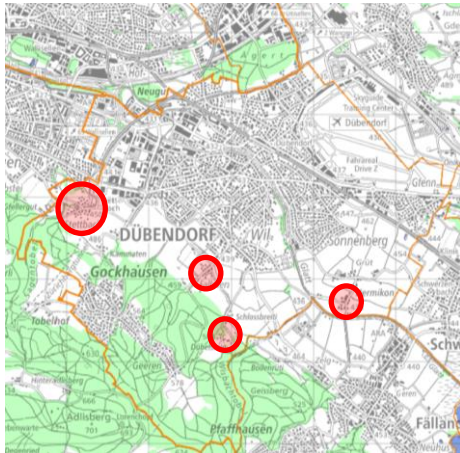


Abbildung 61: Übersicht Stadt Dübendorf



Abbildung 62: Orthofoto Quartier



Abbildung 63: Fotos Quartier

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

- Stettbach: entlang Stettbachstrasse bilden inventarisierte und ältere Einzelbauten zusammen mit dem Strassenverlauf eine lockere, ortsbildprägende Front mit historischem Dorfcharakter, dahinter befinden sich tendenziell frei oder versetzt gestellte Neubauten, hauptsächlich Wohnnutzung
- Dübelstein: schützenswerte Bauten bilden ein historisches Geviert, Aussichts- und Freizeitpunkt
- Fallmen: kleines Geviert mit hauptsächlich Wohnbauten und einem Landwirtschaftsbetrieb, kein historischer Charakter, verschiedenste Baustile
- Hermikon: kleines Geviert mit hauptsächlich Wohnbauten und einem Landwirtschaftsbetrieb, kein historischer Charakter, verschiedenste Baustile

Freiraumstruktur

- Privatgärten mit individueller Bepflanzung
- keine öffentlichen Frei- und Naturraum mit Ausnahme des umliegenden Landschaftsraums

Strassenraum

- ruhige Quartierstrassen inkl. oberirdischer Parkierung und Mischverkehr (Fuss, Velo, MIV), Raum grösstenteils durch Begrünung (Hecken, etc.) eingefasst



Abbildung 64: Ausschnitt Räumliches Entwicklungskonzept

Priorisierung: **gering**

Ziele

- Stettbach, Fallmen und Hermikon als ruhige Wohnquartiere erhalten
- Dübelstein als Freizeitpunkt mit historischem Charakter stärken
- Nutzerdichte moderat erhöhen (heute: 50-100 Köpfe/ha, neu: 80-100 Köpfe/ha)

Handlungsansätze

- Bewahren (siehe Kapitel 2.3.2)
- Anbindung ans Stadtgebiet verbessern (insbesondere für den Langsamverkehr)
- bestehende Nachverdichtungsreserven mit Aufstockung oder Erneuerung der alten Bausubstanz nutzen (moderate quantitative bauliche Entwicklung)

Darauf ist zu achten

-