



## 36. Sitzung des Gemeinderates (Doppelsitzung)

|                       |                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum, Zeit           | Dienstag, 31. März 2026, 19:00 Uhr bis 23:40 Uhr                                                                                                                                         |
| Ort                   | Obere Mühle, Oberdorfstrasse 15, 8600 Dübendorf                                                                                                                                          |
| Vorsitz               | Christian Meyer (glp/GEU), Gemeinderatspräsident                                                                                                                                         |
| Anwesend              | 37 Gemeinderatsmitglieder                                                                                                                                                                |
| Entschuldigt abwesend | Cornelia Schwarz-Nigg (SVP)<br>Christian Ingold (SVP)<br>Daniel Ganz (FDP)<br><br>Martin Bäumle, Finanzvorstand<br>Susanne Hänni, Bildungsvorständin<br>Adrian Ineichen, Tiefbauvorstand |
| Protokoll             | Friederike Häfeli, Gemeinderatssekretärin                                                                                                                                                |
| Stimmenzählende       | Stefan Angliker (FDP)<br>Marco Lang (Die Mitte/EVP)<br>Sarah Steiner (SVP)                                                                                                               |



## Traktanden

1. Mitteilungen
2. Festsetzung der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung / Beschlussfassung  
GR Geschäft Nr. 64/2024
  - 2.1. Eintretensdebatte
    - Votum KRL-Präsidentin Nicole Zweifel (GLP/GEU)
    - Votum Hochbauvorstand Dominic Müller (die Mitte)
    - Voten der Fraktionssprecher
    - Voten übrige Redner
  - 2.2. Detailberatung
    - Teil 1
      - Weisung vom 12.12.2024, Beschlussdispositiv
      - Richtplantext
      - Kommunalen Richtplan «Teil Landschaft und Klima»
      - Kommunalen Richtplan «Teil Siedlung und öffentliche Bauten und Anlagen»
      - Kommunalen Richtplan «Teil Verkehr, Karte Fussverkehr»
      - Kommunalen Richtplan «Teil Verkehr, Karte Veloverkehr»
    - Teil 2
      - Bauordnung bis Art. 55
    - Teil 3
      - Bauordnung ab Art. 55
    - Teil 4
      - Zonenplan
      - Kernzonenpläne
      - Ergänzungsplan Hochhausgebiete
      - Ergänzungsplan Preisgünstiger Wohnraum
      - Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze
      - Planungsbericht nach Art. 47 RPV
  - 2.3. Schlussabstimmung

## 1. Mitteilungen

Gemeinderatspräsident Christian Meyer (glp/GEU) begrüsst zur 36. Sitzung des Gemeinderates in der Legislaturperiode 2022-2026.

Die Einladung zur heutigen Sitzung mit der Traktandenliste ist gemäss Artikel 46 von der Geschäftsordnung vom Gemeinderat rechtzeitig verschickt und im Glattaler als amtliches Publikationsorgan veröffentlicht worden. Die Akten zu den Geschäften sind zur Einsicht bereitgestanden. Es gibt keine Änderungsanträge zur Traktandenliste, womit diese als genehmigt gilt.



Für die heutige Sitzung haben sich Cornelia Schwarz-Nigg (SVP), Christian Ingold (FDP) und Daniel Ganz (FDP) entschuldigt. Es sind somit 37 Gemeinderatsmitglieder anwesend. Vom Stadtrat hat sich Martin Bäumle (glp/GEU), Susanne Hänni (glp/GEU) und Adrian Ineichen (FDP) abgemeldet.

Seit der gestrigen Gemeinderatssitzung wurden vom Stadtrat keine neuen Geschäfte überwiesen.

### **Persönliche Erklärung**

André Csillaghy (SP) hat eine persönliche Erklärung angekündigt.

#### André Csillaghy (SP)

«Sehr geehrter Herr Ratspräsident, sehr geehrte Mitglieder des Stadtrats, liebe Kolleginnen und Kollegen, liebes Publikum, Mitglieder der Presse und auch online. Einige Wortmeldungen gestern haben den Eindruck erweckt, die Welt sei geteilt zwischen jenen, die wissen, wie man baut, und den anderen. Das wurde sogar in einem Votum explizit so formuliert. Ich finde, das ist eine Aneignung eines Fachbereichs. Dieses Parlament hat sicherlich verhältnismässig mehr Personen aus der Baubranche als die gesamte Bevölkerung. In der Schweiz sind rund 7 % der Erwerbstätigen in der Baubranche tätig. Ein Blick in die Dübendorfer Wahlliste bestätigt die überproportionale Vertretung dieser Branche. Diese ist okay, ist zu akzeptieren, sie gehört zu den Tücken des demokratischen Wahlsystems. Problematisch wird es jedoch, wenn diese Vertretung dazu ausgenutzt wird, einen Fachbereich mit einer bestimmten politischen Haltung zu verknüpfen. Bauen ist keine Domäne eines bestimmten politischen Lagers. Niemand sollte den Eindruck erwecken, nur wer in einer bestimmten Weise denkt, verstehe er etwas vom Bauen. Uns geht es darum, dass wir Politik machen, für die Interessen aller die hier wohnen und leben, nicht primär für die Interessen jener, die bauen wollen. Wenn nur Menschen zu Wort kommen können, die beruflich mit einem Thema zu tun haben, dann haben wir die Demokratie abgeschafft. Danke für Ihre Aufmerksamkeit.»

### **Fraktionserklärung**

Patrick Walder (SVP) hat eine Fraktionserklärung angekündigt.

#### Patrick Walder (SVP)

«Sehr geehrter Herr Ratspräsident, geschätzte Kolleginnen und Kollegen, liebes Publikum und Medienschaffende. An der gestrigen Sitzung wurde von André Csillaghy auf unseren Fraktionssprecher repliziert und behauptet, dass der Druck auf die Wohnungen und Wohnungskpreise nichts mit der Zuwanderung, resp. der Migration zu tun hat.

Ausserhalb der Debatte Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung sind diese Falschaussagen mittels Fraktionserklärung richtig zu stellen.

Fakt ist:

- Die Schweiz wuchs seit dem Jahr 2000 um knapp 1.9 Millionen Einwohner; jährlich um eine Stadt St. Gallen
- Pro Jahr werden durch die Zuwanderung rund 40'000 Wohnungen benötigt
- Um dies abzufangen werden pro Jahr 45% mehr Wohnungen gebaut als noch im Jahr 2000
- Seit dem Jahr 2000 gibt es 1.3 Millionen mehr Wohnungen in der Schweiz und trotzdem wird eine Wohnungsnot festgestellt
- Über 80% der zusätzlichen Wohnfläche wird auf Grund des Bevölkerungswachstums benötigt

Wer nun behauptet, dass der Druck auf die Wohnungen, auf die Verdichtung und weitere Herausforderungen nichts mit der Zuwanderung zu tun hat, verkennt sämtliche Daten und Fakten und argumentiert rein ideologisch.

Weiter befürchtete André Csillaghy, dass mit Annahme der Nachhaltigkeitsinitiative – Keine 10 Millionen Schweiz – sein Kollege keine Fachpersonen mehr finde.



Ich kann ihn hier beruhigen. Wenn er sich mit den Fakten und dem Inhalt der Initiative auseinandersetzen würde, dann wüsste er, dass weiterhin 40'000 Personen pro Jahr in die Schweiz kommen könnten.

Und würde sich das eidg. Parlament zugleich endlich an Artikel 121a der Bundesverfassung halten, wäre sichergestellt, dass ein Grossteil der 40'000 Personen, welche jährlich weiterhin Netto zuwandern könnten, wirkliche Fachkräfte wären.

Auf Grund der zu erwartenden langen Debatte heute Abend, halte ich mich bewusst kurz. Argumente gäbe es noch viele.

Mit diesen Gedanken wünscht die SVP-Fraktion weiterhin gute und weise Beratung der Richt- und Nutzungsplanung. Besten Dank.»

## **2. Festsetzung der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung / Beschlussfassung GR Geschäft Nr. 64/2024**

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) führt aus, dass gemäss dem Beschluss von der gestrigen Gemeinderatssitzung die Detailberatung vom Teil 2, Nutzungsplanung Bauordnung bis Artikel 55, nach dem Änderungsantrag der KRL Nr. 56 abgebrochen worden sei. Teil 1, Weisung und Richtplanungstext, sei bereits abgeschlossen und eine erste Zwischenabstimmung durchgeführt worden. Die Debatte wird nun fortgesetzt. Es gilt der gleiche Verfahrensablauf wie am Vortag. Als erstes liegt ein Rückkommensantrag von Roger Gallati (FDP) betreffend dem gestern abgestimmten Minderheitsantrag 53, 54, 55 und 56 vor.

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) bittet Roger Gallati (FDP), die Rückkommensanträge gemeinsam zu begründen.

### Roger Gallati (FDP)

«Sehr geehrter Herr Ratspräsident, geschätzte Mitglieder des Stadtrates, liebe Kolleginnen und Kollegen, geschätztes Publikum. Gestützt auf Art. 68 der Geschäftsordnung des Gemeinderates Dübendorf, der dies erlaubt, beantrage ich ein Rückkommen auf die bereits gefassten Beschlüsse des Gemeinderates zu den Änderungsanträgen der KRL-Minderheit Nr. 53, 54, 55 und 56 betreffend die Reduktion des grossen Grenzabstandes um jeweils 2 Meter in den jeweiligen Wohnzonen.

Gerade auf Grundstücken mit ungünstiger Geometrie oder schwieriger Lage kann ein grosser Grenzabstand die sinnvolle Anordnung von Baukörpern erheblich einschränken. Eine Reduktion dieses Abstands schafft mehr planerische Flexibilität. Die beantragten Längen sind immer noch höher als die kantonal vorgeschriebenen Mindestabstände. Die Städte Uster und Winterthur kennen keinen Unterschied zwischen grossem und kleinem Grenzabstand, und deren Grenzabstände sind kürzer als unsere kleinen Grenzabstände.

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden Grünflächenziffern eingeführt, und eine Baumerhaltungs-, respektive Baumpflanzpflicht wird angestrebt.

Dank einer Reduktion des grossen Grenzabstands kann bei einer Parzelle mit nicht optimaler Geometrie der Baukörper so angeordnet werden, dass Bäume an ökologisch sinnvollen Standorten (genügend Wurzelraum und Raum für Versickerung) erhalten bleiben oder überhaupt erst gepflanzt werden können.



Und vor allem: Eine Reduktion des grossen Grenzabstandes führt nicht zu einer grösseren Ausnützung und auch nicht zu einer Reduktion der Grünflächenziffer.

In der gestrigen Debatte wurde diesen beiden Tatsachen meines Erachtens sowohl von Seiten Stadtrat als auch von Seiten KRL-Mehrheit zu wenig Rechnung getragen. Beziehungsweise es ist der falsche Eindruck entstanden, dass unsere Änderungsanträge zu einer «Zubetonierung», wie das wortwörtlich gesagt wurde, führen würden.

Vor diesem Hintergrund erscheint es sachlich gerechtfertigt, vor der Schlussabstimmung auf die Ablehnung der Minderheitsanträge Nr. 53, 54, 55 und 56 zurückzukommen und diese Frage nochmals in einer Gesamtbetrachtung zu würdigen.

Ich bitte Sie darum, dem Rückkommensantrag zuzustimmen, dass nochmal abgestimmt wird und dann auch materiell unseren Anträgen zu folgen. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.»

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) weist darauf hin, dass Roger Gallati (FDP) die Rückkommensanträge gemeinsam begründet habe. Es werde jedoch einzeln darüber abgestimmt.

### **Abstimmung**

Der Gemeinderat lehnt den Rückkommensantrag zu Antrag Nr. 53 mit 21 zu 15 Stimmen ab. Roger Gallati (FDP) zieht die anderen Rückkommenanträge zurück.

## **2.1 Eintretensdebatte**

---

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) fährt mit der Behandlung der Detailberatung fort und kommt sogleich zum Änderungsantrag Nr. 57 der KRL.

## **2.2 Detailberatung**

---

### **Änderungsantrag Nr. 57**

II. Bauzonen, D Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung  
(gewohntes Verfahren)

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) bittet die Kommissionssprecherin Nicole Zweifel (glp/GEU), den Änderungsantrag vorzustellen.

Nicole Zweifel (glp/GEU), Präsidentin KRL

«Bei diesem Antrag handelt es sich um einen Mehrheitsantrag von der KRL. Es geht um die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung. Dort möchte der Stadtrat ermöglichen, dass man die Grünflächenziffer reduzieren kann, wenn es sonst die gewerbliche Nutzung eines Grundstücks übermässig erschwert. Im Grundsatz hat man das gut gefunden, ist aber der Meinung, dass in einem Gebiet wo Gewerbe entstehen kann, eine Mindestbegrünung besonders wichtig ist. Es ist elementar für ein angenehmes Siedlungsklima, einen Hitzeschutz im Quartier und auch für eine Naherholung für die Arbeitnehmenden. Aufgrund dessen soll nur in Ausnahmefällen die Grünflächenziffer reduziert werden. Daher ist unser Antrag, dass man Grünflächenziffern reduzieren könne, wenn es die gewerbliche Nutzung erschwert, aber höchstens 25 % weniger als das, was vorgeschrieben ist.»

Stellungnahme KRL-Mitglied, Daniel Griesser (SVP)

«Wir haben uns immer darum beflissen, aufeinander einzudreschen. Die bösen Investoren, die bösen Baubranchen-Vertretenden hier im Gemeinderat. Wir haben hier plötzlich etwas, das das Gewerbe betrifft. Ich bzw. wir finden den ganzen Artikel nicht tragbar, weil irgendwann kommt die Idee, dass



man Geranien am Balkon hängen haben muss, damit man Begrünung hinbringt. In dieser Zone hat das Begrünen sicher keinen grossen Mehrwert. Deshalb werden wir die ganze Geschichte ablehnen.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## **Abstimmung**

Der Gemeinderat stimmt dem Änderungsantrag der KRL mit 23 zu 13 Stimmen zu.

## **Änderungsanträge Nr. 58 - 61**

II. Bauzonen, D Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung  
(Gegenüberstellung)

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) erläutert das Abstimmungsverfahren zu den KRL-Änderungsanträgen 58 bis 61 betreffend Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung. Diese Anträge werden gemeinsam beraten und in Abhängigkeit abgestimmt, da sie in Abhängigkeit zueinanderstehen.

Es liegen drei KRL-Änderungsanträge sowie ein KRL-Minderheitsantrag vor. Zuerst wird der Minderheitsantrag vorgestellt, anschliessend stellt die KRL-Präsidentin die drei KRL-Änderungsanträge vor.

Die Abstimmung erfolgt gem. der Geschäftsordnung des Gemeinderates sowie des Zürcher Gemeindegesetz, wie eingangs erwähnt bei mehreren in Abhängigkeit stehenden Änderungsanträgen folgendermassen: Änderungsanträge, die sich auf einen gleichen Aspekt beziehen, sind vor dem Hauptantrag zur Abstimmung zu bringen. Der Hauptantrag ist der Antrag des Stadtrates. Weiter gilt, dass zunächst die spezielleren Änderungsanträge bereinigt werden, bevor über die allgemeineren Änderungsanträge abgestimmt wird. Bevor wir also darüber abstimmen, ob es einen Mindestanteil an Gewerbeflächen von 20 % gibt, wird über die Details der 20%-igen Ausgestaltung abgestimmt, da dies die spezielleren Anträge sind. Wir stimmen getrennt über die Anträge 59, 60 und 61 ab. Das Resultat der Bereinigung wird gegen den Antrag Nr. 58 zur Abstimmung gebracht. Der Antrag mit weniger Stimmen scheidet aus. Der obsiegende Antrag wird mit dem Hauptantrag des Stadtrates zur Abstimmung gebracht.

Der Antrag Nr. 58 bezweckt, dass der Mindestanteil von 20 % Gewerbefläche in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung gestrichen wird. Sofern dem Antrag 58 zugestimmt wird, entfällt dieser Mindestanteil von 20 %. Die vorher abgestimmten Ergebnisse der Anträge 59, 60 und 61 werden damit obsolet.

Der obsiegende Antrag (von der Gegenüberstellung des Antrags 58 oder der bereinigte Art. 36) wird mit dem Hauptantrag des Stadtrates zur Abstimmung gebracht.

Es gibt keine Einwände gegen das vorgesehene Abstimmungsverfahren. Somit gelten der Verhandlungsablauf und das Abstimmungsverfahren im Sinne von Art. 73 Abs. 1 GO GR als genehmigt.

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) erteilt Orlando Wyss (SVP) das Wort für die Vorstellung des Änderungsantrags der KRL-Minderheit Nr. 58. Danach wird Kommissionspräsidentin Nicole Zweifel (glp/GEU) die Haltung der KRL-Mehrheit (Nr. 59-61) äussern.



### Orlando Wyss (SVP)

«Bis anhin sind die Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung das gewesen, was der Name auch aussagt, nämlich eine Gewerbeerleichterung. In der heutigen geltenden Bauordnung kann man in so einer Wohnzone die Gewerbenutzung bis 20 % der Gesamtnutzfläche gewerblich nutzen. Das lässt die Wahlfreiheit, ob es dort Sinn macht, ob eine gewerbliche Raumnutzung realisiert werden kann. Doch beim vorliegenden Artikel 36 wird das total umgekrempelt. Es sollen es zwangsweise mindestens 20 % Gewerbenutzung sein, ob es Sinn macht oder nicht. An Verkehrsachsen kann man das noch verstehen. Doch bei einem, der hinteren an der Strasse gelegenen Wohnblocks, macht das überhaupt keinen Sinn mehr. Sollen heute noch weitere Nagelstudios oder Coiffeursalons eingerichtet werden, die niemand braucht? Wir haben absolut keinen Mangel an solchen Gewerberäumen. Wenn der Hinweis von 20 % in unsere Gewerberäume wegfällt, sind immer noch 40 % Gewerberäume möglich. Sollte jemand das wählen? Die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung machen wir vor allem, damit mehr Wohnraum entstehen kann. Wenn wir an Stelle von Wohnraum, an Orte wo es absolut keinen Sinn macht, neue, nicht benötigte Gewerberäume vorschreiben, dann handeln wir gegen die Interessen der Bevölkerung. Darum hoffe ich auch, dass die linken Parteien, die das beklagen, dass Wohnraum fehlt zu ihrem Geschäftsmodell gemacht haben, dem Minderheitsantrag zustimmen und stimmen Sie in diesem Fall zu. Danke.»

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) erteilt Nicole Zweifel (glp/GEU) das Wort für die Haltung der KRL-Mehrheit.

### Nicole Zweifel (glp/GEU), Präsidentin KRL

«Es handelt sich bei diesen Anträgen um verschiedene Anträge, die von der KRL-Mehrheit gestellt werden. Ich gehe kurz der Reihe nach durch. Beim Antrag 59 handelt es sich eigentlich um eine redaktionelle Bereinigung. Wie man auf der Folie sieht, ist im Vorschlag des Stadtrats auf zwei Absätze aufgeteilt worden, dass man einerseits einen minimalen Gewerbeanteil von 20 % realisieren muss und im zweiten Absatz dann, dass man aber höchstens 40 % machen darf. Die KRL-Mehrheit ist der Meinung, das kann man einfacher formulieren und sagen, der Anteil der gewerblich genutzten Flächen muss mindestens 20 %, jedoch höchstens 40 % betragen.

Beim Antrag 60 war die Diskussion, was passiert, wenn jetzt jemand beispielsweise ein Pflegeheim baut oder betreute Wohnformen in diese Richtung. Soll man dann den Gewerbeanteil anrechnen, also sprich fällt dann der weg, weil man bereits eine Nutzung macht, die nicht rein zum Wohnen ist, sondern einem öffentlichen Interesse dient? Der letzte Antrag in diesem Zusammenhang, der Nr. 61, der ist das Ergebnis der langen Diskussionen, die ich schon im weiteren Votum beschrieben hatte, zum Umgang mit dem Gewerbe. Zwar hat man gesagt, es macht teilweise wirklich keinen Sinn in den Zonen, die vorgesehen sind, irgendwo im Erdgeschoss Gewerbe zu machen, weil man dann eben tatsächlich maximal noch das Nagelstudio als Mieter findet, das aber ja nicht das Bedürfnis ist, sondern dass man vielleicht ein richtiges Gewerbe auch haben möchte, also sprich wahrscheinlich eher in die handwerkliche Richtung, denn dann würde es sich lohnen, dass sich vielleicht Eigentümer zusammentun und den Gewerbeanteil innerhalb der Zonen transferieren können und sich das so gegenseitig im Grundbuch anmerken lassen. Dieser Antrag wurde bei der KRL einstimmig gestellt.»

### Stellungnahme KRL-Mitglied, David Siems (GP)

«Ich möchte ein paar Worte verlieren zum Thema Markt. Wir haben es am Anfang gehört: Es gibt beim mässig störenden Gewerbe – das sind nicht in erster Linie Nagelstudios, sondern Handwerksbetriebe – ist es tatsächlich so, dass es einen Mangel an geeigneten Gewerbeflächen gibt, wo mässig störende Nutzung zulässig ist. Trotzdem ist es aber so, dass von Eigentümerseite nicht wirklich ein Interesse daran besteht, das anzubieten. Zum Teil haben wir offenbar sogar Leerstände. Woran liegt das?



Ich würde sagen, da spielt der Markt. Wenn ich etwas zu einem zu hohen Preis anbiete, der nicht mehr wirtschaftlich ist für den Käufer, dann nimmt er das auch nicht in Anspruch. Dann bleiben die Eigentümer mit ihren zu hohen Renditevorstellungen oder vielleicht auch dem falschen Angebot, falsche Raumgrösse etc., auf ihrem Angebot sitzen.

Bei Wohnraum hat man dieses Problem nicht – warum? Weil Wohnungen kein marktfähiges Gut sind. Es ist nicht optional zu wohnen. Ich muss irgendwo wohnen, sonst bin ich obdachlos und dann habe ich eine ganze Reihe von Problemen. Das heisst: Auch wenn eine Wohnung technisch gesehen zu teuer ist, wenn ich die irgendwie bezahlen kann, dann bezahle ich halt diese Miete, die für mich zu hoch ist – selbst wenn ich dann am Ende des Monats zu wenig Geld habe.

Aber ein Unternehmer macht das nicht. Niemand lässt sich seine Pensionskasse auszahlen, um ein Geschäft zu eröffnen, nur damit er nachher wie blöd Miete bezahlen kann. Das ist der Unterschied. Darum bleiben Eigentümer teilweise auf ihren Gewerbeflächen sitzen, darum haben sie kein Interesse daran, Gewerbeflächen anzubieten, weil man nicht so viel Geld damit verdienen kann. Das ist der ganze Grund. Deshalb macht es Sinn einen – die SVP nennt es „Gewerbezwang“ – einzuführen und mindestens 20% Gewerbeanteil zu verlangen. Sonst baut einfach niemand mehr freiwillig Gewerbe und dann haben wir ein Problem. Denn eine Stadt braucht Handwerker. Nagelstudios vielleicht nicht, Barbershops vielleicht auch nicht, aber Handwerker die unsere Stadt am Laufen halten definitiv. Danke schön.»

### Stellungnahme KRL-Mitglied, Leandra Columberg (SP)

«Ich sage jetzt nicht, ob ich das Nagelstudio sinnvoll finde oder nicht. Aber ich finde, sie haben grundsätzlich ihre Berechtigung. Aber ich werde jetzt auf den Antrag 58 eingehen. Zwar bin ich der Meinung, dass das schon auch von einem fehlenden Verständnis der Funktion, aber auch von einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung spricht und dass es auch bewusst eine Missachtung des übergeordneten Rechts ist. Dieser Mindestanteil von 20 %, das hat sich der Stadtrat nicht einfach aus dem Ärmel rausgeschüttelt, sondern es ist auch so vorgesehen. Diese Zone ist auch im regionalen Zonenplan vorgesehen als Wohnzone mit Gewerbeerleichterung. Die unterscheidet sich von einer Zone von reinen Wohnzonen. Es ist auch an Bedingungen geknüpft, wie z.B. ein Mindestgewerbeanteil und das hat auch einen Grund. Zwar gibt es teilweise in diesen Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen auch teilweise lockerere Vorschriften wie für reine Wohnzonen, unter anderem im Bereich des Lärmschutzes. Wenn wir also diesen minimalen Gewerbeanteil streichen, dann ist es halt nicht mehr wirklich eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung. Oder nicht mehr so, wie sie ursprünglich angedacht war. Eine solche Regelung, gerade wenn sie so flächendeckend angewendet werden sollte, damit würden wir riskieren, dass das nicht genehmigt wird vom Kanton und wir eine Lösung beschliessen würden, die dann gar nicht standhält. Sonst verweise ich auch noch aufs Votum meines Vorredners. Es ist ja durchaus so, dass ein gewisser Anteil von Gewerben in Wohnzonen ausdrücklich erwünscht ist. Es sorgt für lebendige Quartiere, für Durchmischung und wir wollen ja nicht, dass die Quartiere einfach reine Schlafquartiere sind, sondern dass durchaus auch Gewerbe dort ist, auch wenn Wohnraum teilweise vielleicht profitabler ist. Aber ein gewisser Mindestanteil von Gewerben ist in diesen Zonen durchaus sinnvoll und erwünscht. Darum lehnen Sie diesen Antrag bitte ab. Besten Dank.»

### Stellungnahme Stadtrat, Hochbauvorstand Dominic Müller (Die Mitte)

«Ich möchte die Argumente nochmals aufgreifen, wir sind der Meinung, dass für ein vielfältiges und gut funktionierendes Stadtleben auch Arbeitsplätze und Gewerbe dazugehören. Auch solches Gewerbe, das eine Maschine hat, die ein bisschen lauter werden kann, mal eine Trennscheibe läuft oder sonst irgendein Gerät und nicht ein Nagelstudio. Aus diesem Grund finden wir es wichtig, dass man in diesem Gebiet, insbesondere das zwischen der Zentrumzone und der absoluten Wohnzone im Birchlen, dass dort auch ein vielfältiges Stadtleben passiert. Darum ist das übrigens auch in der



regionalen Richtplanung bereits erwähnt, dass das für dieses Gebiet vorgesehen ist. Der Kanton verlangt ebenfalls den entsprechenden Mindestgewerbeanteil. Bezugnehmend auf das Thema Lärmschutz, wie erwähnt, soll man dort Lärm machen dürfen, darum ist es eben auch ein mässig störender Betrieb, dort soll es eben laufen. Wenn man hingegen in einem Wohnquartier Lärm machen will und der Einzige ist der Lärm verursacht und alle anderen wohnen, dann ist es umso anspruchsvoller, wenn Reklamationen folgen. Die Erwartungshaltung ist, dass das an mehreren Orten passieren darf. Darum muss auch eine gewisse Kapazität, also Gewerbe zur Verfügung gestellt werden.»

## Diskussion

### Lukas Schanz (SVP)

«Ich muss jetzt hier auch noch etwas dazu sagen. Es ist spannend, was man von Leuten hört, die nicht Gewerbler sind. Was sie für ein Verständnis haben von den Gewerblern. Ich möchte mal sagen, als Vermieter ist es extrem unattraktiv, wenn man 20 % von einer Liegenschaft fürs Gewerbe hergeben muss. Das ist nicht einfach, weil die einen schlechten Preis zahlen, sondern weil man ständig Wechsel und Probleme hat, und das will man nicht in seiner Liegenschaft. Das hat man bei den Mietern, die Wohnräume mieten, nicht. Dann, wenn man 20 % von einer Liegenschaft fürs Gewerbe hergeben muss, sprich; Wenn man 4 Stöcke hat, sind das 1,25 Stöcke, die einfach fürs Gewerbe draufgehen. In einem Quartier ist das eine riesige Fläche an Wohnraum, die vernichtet wird. Die Seite, die Gewerbe fordert – muss man einfach auch mal noch sagen – Parkplätze wollt ihr nicht. Wenn ihr einen Schreiner im Quartier habt, der geht am Morgen mit den Autos raus, kommt wieder zurück und seine Kunden kommen mit den Autos zu ihm. So einer wird nicht bei euch mieten wollen. Das bringt nichts. Und dann möchte ich auch sagen, der Stadtrat, der auch einen Gewerbler drin hat, die haben offenbar auch nicht verstanden, wie das funktioniert. Das ist wirklich einfach utopisch, was man da will. Das ist eine Ideologie. Man stellt sich vor, dass man dann in diesen Quartieren überall ein Kaffee, einen Barbershop oder auch ein Nagelstudio, ein Coiffeursalon oder sonstiges hat. Aber das ist völlig utopisch. Wir brauchen Wohnraum, wir brauchen nicht Gewerbe. So wie das aufgegleist ist, wird das nicht funktionieren, weil es keinen Parkplatz hat, die Gewerberäume werden leer stehen und es wird dort kein Wohnraum geben. Darum bitte ich euch entsprechend den Minderheitsantrag zur Streichung dieser Mindestfläche anzunehmen. Danke für die Aufmerksamkeit.»

### Thomas Maier (glp/GEU)

«Ja, Lukas, es fällt mir wirklich schwer. Ich verstehe es tatsächlich nicht so ganz, was eure Überlegungen hinter diesem Antrag sind. Es wird ja noch zwei, drei Mal in der folgenden Debatte über das Thema diskutiert, wenn es dann um die konkrete Zone geht und wo das dann die Zone möglich sein soll. Hier geht es um den Grundsatz, wie die Formulierung von diesen Wohnzonen mit der Gewerbeerleichterung sein soll. In all diesen Jahren, in denen ich jetzt auch schon politisch tätig war, wünschen wir uns privat und vor allem auch in den Ausschreibungen der Stadt Dübendorf meistens, dass Handwerker und Handwerkerinnen von Dübendorf kommen. Seien das Schreiner, Sanitär, Elektriker und so weiter. Das ist wichtig und wir wollen ja auch immer das lokale Gewerbe fördern und schauen, dass die Arbeitsplätze da sind und dass auch das Geld möglichst lokal investiert wird. Ich verstehe das so, dass wir den Betrieben auch einen Platz geben wollen. Es ist nicht so, dass das dann flächendeckend in ganz Dübendorf der Fall ist, sondern an diesen bezeichneten Orten und bezeichneten Zonen. Da verstehe ich eure Logik wirklich nicht. Ich gebe mir Mühe, aber ich verstehe sie einfach nicht. Wenn ich mich daran erinnere, vor etwa über 30 Jahren – Dominic hat das beim Eintretensvotum so gesagt und darauf hingewiesen – als ich das letzte Mal die Wohnzonenordnung revidiert habe – ich bin zwar schon lange hier dabei, aber die war gerade vor meiner Zeit – war ich dann häufig hinten als Zuschauer dabei und habe zugeschaut. Dort hat – wenn ich mich richtig erinnere – die bürgerliche Seite massiv für eine höhere Zahl von Gewerbeprozenten gekämpft als diese 20% und hat sich mit Händen und Füßen gegen Wohnen gewehrt. Wir haben darauf aufmerksam gemacht, ja es braucht eine gute Mischung. Und irgendwie sind wir heute gefühlt



wieder am gleichen Punkt. Ihr habt recht, ja wir wollen wohnen, wir wollen verdichten, aber wir dürfen den Fokus nicht verlieren. Wir planen hier für die nächsten 15, 20, 30 Jahre. Wahrscheinlich ist es wichtig, dass wir da wieder eine ausgewogene Lösung finden über die ganze Bau- und Zonenordnung für Dübendorf. Darum verstehe ich den Minderheitsantrag nicht und wir werden wahrscheinlich für den Stadtratsantrag stimmen. Danke.»

## Ursula Brack (GP)

«Ich möchte noch zwei neue Punkte anfügen hier in dieser Diskussion. Und zwar haben wir in Dübendorf ein Defizit an Alterswohnungen. Wir wissen nicht so genau, wo wir hinsollen, wenn wir nicht mehr zu Hause selbständig wohnen können. Direkt ins Altersheim zu gehen ist für die meisten keine attraktive Option. Da ist man froh, wenn man in einer Wohnung resp. in einem Quartier lebt, wo es einen Gewerbeanteil gibt. Meine Mutter konnte in fünf Minuten ins Zentrum laufen. Dort gab es einen Coop, ein kleines Restaurant, ihren Hausarzt und ihre Podologie. So konnte sie noch einige Jahre länger zu Hause wohnen, bis sie dann doch ins Altersheim ziehen musste. Ich finde, in Dübendorf fehlt das.

Das Zweite sind Räume für junge, vielleicht für Kreative, neue Gewerbemöglichkeiten. Vielleicht auch für Mütter, die Teilzeit arbeiten wollen, die sich vielleicht selbständig machen wollen. Meine Schwiegermutter hatte zu Hause einen Coiffeursalon und konnte so arbeiten und gleichzeitig die Kinder betreuen. Das würde mit so einem Gewerbeanteil ermöglicht werden. Danke vielmals.»

## Orlando Wyss (SVP)

«Diejenigen, die Angst haben, dass in so einer Zone kein Gewerbe mehr sein kann, die haben den Antrag nicht richtig studiert. Es ist in dieser Zone, wenn ein Schreiner oder ein Zauberer einen Block baut, bis zu 40% immer noch möglich. Es ist einfach kein Zwang dort, wo es absolut keinen Sinn macht. In einer zweiten Bauflucht von einer Hauptstrasse, wo man mit einem kleinen Wagen hinkommt, dort hinten Gewerbe machen, das macht wirklich absolut keinen Sinn. Aber wenn einer ein Gewerbe machen will, dann kann er das. Zwar nicht nur 20%, bis zu 40%. Also dass man hier kein Gewerbe hat, wenn es Gewerbe braucht, das ist absolut nicht zu befürchten. Aber man muss nicht dort Gewerbe machen, wo man ganz genau weiss, dass es noch Leerstände hat. Es geht um den Zwang.»

## David Siems (GP)

«Da ich mir heute zum wiederholten Male anhören musste von jemandem, der hauptberuflich die Geldwerte anderer Leute verwaltet und vermutlich selber keinen Nagel gerade in eine Wand schlagen kann.»

\*\*\* Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) bittet David Siems (GP) in der Diskussion den Anstand zu wahren\*\*\*

«Danke Christian, dass du mich daran erinnerst, du hast natürlich recht. Mein Grossvater war Alfred Pfister. Er hatte eine mechanische Werkstätte in Dübendorf. Er hat zu Spitzenzeiten ein Dutzend Arbeiter bei sich angestellt. Lange bevor die Pensionskassen eingeführt wurden, hat er für jeden seiner Arbeiter eine Lebensversicherung abgeschlossen und alle Beiträge aus eigener Tasche bezahlt. Er hat es nicht gesplittet, wie das heute bei den Pensionskassen läuft, er hat es vollständig gesponsert auf seine Rechnung. Irgendwann hat er den Betrieb an seinen ehemaligen Lehrling verkauft. Das war Rolf Scherzinger, der Onkel unseres Stadtpräsidenten.

Ich bin aufgewachsen mit dem Geruch von Altöl in der Nase und dem Surren der Drehbank von Rolf Scherzinger unter unserem Haus. Heute gibt es diese Werkstatt nicht mehr. Herr Scherzinger ist leider gestorben, mein Grossvater ebenfalls. Heute sind ein Gipser und ein Flächenmaler bei uns



eingemietet. Wenn wir heute neu solche Gewerbeflächen anbieten wollen würden, wäre das gar nicht mehr zulässig. Das ist eine reine Wohnzone. Wir haben also das umgekehrte Problem: Wir können das nur dank dem Bestandsrecht so weiterführen. Das wäre sonst viel zu laut.

Der Unterschied ist: Wir setzen halt nicht auf Profitmaximierung. Wir geben denen einen günstigen Mietzins, weil wir uns durch die Geschichte unserer Familie den Handwerkern verbunden fühlen. Ich muss schon sagen, ich staune nicht schlecht darüber, wenn Parteien, die sich angeblich so für das Gewerbe einsetzen, sich so handwerkerfeindlich positionieren. Es fehlt an geeignetem Raum, Raum der auch etwas laut sein darf. Raum, der nicht zu teuer ist und auch nicht immer riesig sein muss. Es gibt auch kleine Betriebe, die kleine Räume brauchen. Und ja: Diese Leute sind wichtig. Sie machen etwas für Dübendorf, für uns. Das möchte ich einfach klarstellen. Ich habe Öl im Blut. Selber bin ich gesundheitlich nicht in der Lage, beruflich etwas in diese Richtung zu machen. Aber mir bedeutet das etwas. Danke schön.»

### Daniel Burkhardt (SVP)

«Jetzt habe ich mir spontan etwas aus der Nase rausgezogen. Ich bin kurz ins Internet auf immoscout24.ch und in Dübendorf gibt es 45 Wohnungen, 46 Büroflächen, 21 Gewerbeflächen und sieben Lagerräume zu mieten. Wenn ihr also nicht der Meinung seid, dass mehr Leute in Dübendorf eine Firma aufbauen wollen, als in Dübendorf eine Wohnung zu haben, dann schaut doch bitte, dass wir von 0 bis 40 machen dürfen und nicht von 20 bis 40. Dann haben wir die Freiheit, dann können wir wählen, ohne Zwang. Das ist der grosse Unterschied. Das Einzige, was wir wollen, entscheiden zu können, ob es das Büro braucht oder ob eine Wohnung vielleicht klüger ist.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

### **Abstimmungen**

#### **Abstimmung zu Änderungsantrag Nr. 59**

Der Gemeinderat stimmt dem 59. Änderungsantrag der KRL-Mehrheit mit 27 zu 9 Stimmen zu.

#### **Abstimmung zu Änderungsantrag Nr. 60**

Der Gemeinderat stimmt dem 60. Änderungsantrag der KRL-Mehrheit mit 30 zu 6 Stimmen zu.

#### **Abstimmung zu Änderungsantrag Nr. 61**

Der Gemeinderat stimmt dem 61. Änderungsantrag der KRL-Mehrheit mit 34 zu 0 Stimmen zu.

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) erklärt, dass der Art. 36 nach den drei Zwischenabstimmungen zur Bereinigung zwei neue Absätze 2a und 2b und eine neue Formulierung hat. Dieser neu formulierte und bereinigte Art. 36 wird nun mit dem gleichgeordneten Antrag Nr. 58 zur Abstimmung gebracht. Der obsiegende Antrag wird zum Schluss gegen den Hauptantrag, also den Antrag des Stadtrates zur Abstimmung gebracht.

#### **Abstimmung zu Änderungsantrag Nr. 58, bereinigten Art. 36 und Antrag Stadtrat**

Der KRL-Minderheitsantrag Nr. 58 wird mit 19 zu 17 Stimmen bevorzugt. Das bedeutet die Streichung des Mindestgewerbeanteils.

In der Gegenüberstellung mit dem Antrag des Stadtrates stimmt der Gemeinderat dem Änderungsantrag Nr. 58 mit 19 zu 16 Stimmen zu.

#### **Änderungsantrag der SVP-Fraktion**

Der von der SVP-Fraktion angekündigte Änderungsantrag wird aufgrund der vorherigen Abstimmung zurückgezogen und entfällt.



## **Änderungsantrag Nr. 62**

II. Bauzonen, E Industrie- und Gewerbezone IG  
(verkürztes Verfahren)

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) bittet Kommissionspräsidentin Nicole Zweifel (glp/GEU) den Änderungsantrag Nr. 62 vorzustellen.

Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Die Vorlage vom Stadtrat möchte in den Industrie- und Gewerbezone auch Verkaufsläden für Waren des täglichen Bedarfs nicht zulassen. Die KRL ist einstimmig der Meinung, dass man das streichen soll, weil auch ein kleiner Laden in einem Gewerbegebiet wichtig ist für die, die dort arbeiten, um zum Beispiel ein Mittagessen einzukaufen. Wir halten das für eine unnötige Einschränkung. Es geht hier um Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs, also nicht um Grossmärkte oder Einkaufszentren.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## **Abstimmung**

Es wird keine Abstimmung verlangt. Der 62. Änderungsantrag der KRL gilt als genehmigt.

## **Änderungsantrag Nr. 63**

II. Bauzonen, E Industrie- und Gewerbezone IG  
Minderheitsantrag  
(gewohntes Verfahren)

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) bittet André Csillaghy (SP), den Änderungsantrag der KRL-Minderheit Nr. 63 vorzustellen.

André Csillaghy (SP)

«In diesem Antrag geht es lediglich um ein Wort "provisorisch" und das Verständnis von diesem Wort. Der Begriff "provisorisch" in diesem Text kann falsch interpretiert werden. Es handelt sich lediglich um die Dauer. Es darf nicht dazu führen, dass grundlegende Anforderungen an Wohnqualität unterlaufen werden. Die Geschichte zeigt, dass ohne klare Standards unhaltbare Zustände entstehen können. Ein Beispiel: Die Unia hat in Bern dokumentiert, wie temporäre Bauarbeiter in der Nähe des Stadtzentrums wochenlang auf blossen Matratzen am Boden übernachten mussten, mit einem dreckigen WC neben einem behelfsmässigen Wasserboiler und ohne funktionierende Sanitäranlagen. Solche Zustände sind keine Ausnahme, sie sind das Resultat fehlender Mindeststandards. Der vorliegende Antrag einer KRL-Minderheit stellt daher klar, worauf sich "provisorisch" bezieht: Es beschreibt die Dauer, nicht den Wohnstandard. Vielen Dank.»

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) bittet Nicole Zweifel (glp/GEU) die Haltung der KRL-Mehrheit darzulegen.

Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Die KRL-Mehrheit ist bei diesem Antrag der Meinung, dass hier ein Missverständnis vorliegt in der Interpretation. Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte sind Unterkünfte, die temporär erstellt werden und nicht Unterkünfte, die für temporär angestellte Personen sind. Wir sind daher der Meinung, dass es diese Ergänzung nicht braucht.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.



## Abstimmung

Der Gemeinderat lehnt den Änderungsantrag Nr. 63 der KRL-Minderheit mit 24 zu 12 Stimmen ab.

## Änderungsantrag Nr. 64

II. Bauzonen, E Industrie- und Gewerbezone IG  
(verkürztes Verfahren)

Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Bei diesem Antrag ist die KRL einstimmig der Meinung, dass beim ersten Teil des Satzes, nämlich bei der Formulierung "aus planerischen und infrastrukturellen Gründen sind nur die nachfolgenden Nutzungen zulässig", dass die Begründung nicht üblich ist in einem Gesetzestext und unnötig.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## Abstimmung

Es wird keine Abstimmung verlangt. Der Änderungsantrag Nr. 64 ist zum Beschluss erhoben.

## Änderungsantrag Nr. 65

II. Bauzonen, F Zone für öffentliche Bauten Oe  
Minderheitsantrag  
(gewohntes Verfahren)

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) bittet Orlando Wyss (SVP) den Änderungsantrag der KRL-Minderheit Nr. 65 vorzustellen, in Vertretung von Daniel Ganz (FDP).

Orlando Wyss (SVP)

«Wie gesagt, das ist ein Antrag der FDP. Wir wollen eine Streichung der Baumassenziffer auf dem EMPA- und Eawag-Areal, da wir der Meinung sind, dass die kantonalen Vorschriften genügen. EMPA und Eawag sind weltführende Forschungsinstitute, denen es unbedingt Sorge zu tragen gilt. Möglichst wenig Restriktionen für diesen Top-Forschungsplatz in Dübendorf. Das Areal ist in stetigem Wandel und wir wollen der EMPA und der Eawag keine zusätzlichen Steine in den Weg legen. Wir wollen, dass die Standortattraktivität erhalten bleibt. Damit sich die EMPA und Eawag weiterentwickeln können, wollen wir eine höhere Ausnützung und Bauen in die Höhe zulassen, da der Boden bekanntlich knapp ist. In dem Sinne bitte ich euch, dem Minderheitsantrag zuzustimmen für die Stärkung und Erhaltung des Forschungs-Standortes Dübendorf.»

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) bittet nun Nicole Zweifel (glp/GEU) die Haltung der KRL-Mehrheit darzulegen.

Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Die KRL-Mehrheit war bei diesem Antrag der Meinung, dass für dieses Areal keine andere Regelung gelten sollen als für andere Areale und dementsprechend man diese Erleichterung nicht gewähren soll.»

## Diskussion

Helena Boss Brühwiler (glp/GEU)

«In der GLP sind sowohl Stimmen für als auch solche gegen den Minderheitsantrag vertreten. Die Befürwortenden sehen in der maximalen Baumassenziffer auf dem EMPA/Eawag Areal, einer Zone für öffentliche Bauten, eine unnötige Einschränkung für die Wettbewerbsfähigkeit und Standortattraktivität des Forschungsplatzes. Ausserdem sei das Areal durch Bach und Hauptstrasse



so abgegrenzt, dass keine städtebaulich schwierigen Situationen entstehen können. Die Gegner des Minderheitsantrages lehnen eine Sonderbehandlung des Bundes bezüglich maximal zulässigem Gebäudevolumen ab. Sie argumentieren, dass auch private Bauherrschaften sich in den vergleichbaren Industrie- und Gewerbebezonen an eine maximale Baumassenziffer halten müssen.»

### Julian Croci (GP)

«Auch bei der Grünen Fraktion gibt es zu diesem Antrag geteilte Meinungen. Darum spreche ich jetzt für mich persönlich und finde aber auch, – und das ist ja doch einigermassen überraschend, darum stehe ich jetzt sogar auf und gehe ans Rednerpult – dass ich mit dem Antrag der Bürgerlichen übereinstimme und auch finde, dass es diese Begrenzung auf dem Areal nicht braucht. Insbesondere deswegen, weil mit der EMPA und der Eawag, die keine gewinnorientierende oder profitorientierende Unternehmungen sind, sondern Institutionen, die sich durchaus ihrer Verantwortung bewusst sind im grossen Globalen, zu was sie forschen, sowie auch im Kleinen, Lokalen, wo sie existieren. Vielen Dank.»

### **Abstimmung**

Der Gemeinderat nimmt den KRL-Minderheitsantrag Nr. 65 mit 30 zu 5 Stimmen an.

### **Änderungsantrag Nr. 66**

II. Bauzonen, H Sonderbauvorschriften gemäss §§ 79 ff PBG  
(gewohntes Verfahren)

### Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Bei diesem Artikel sind wir bei den Sonderbauvorschriften für spezifische Areale und konkret geht es dort ums Flugfeldquartier. Der Stadtrat sieht in seiner Vorlage vor, dass man vorschreiben soll, dass die jeweils gültigen Minergiestandards oder von einem vergleichbaren Standard eingehalten und nachgewiesen werden. Die Mehrheit der KRL ist der Meinung, dass das ein Artikel ist, der mit den Artikeln weiter hinten, wo es auch um Energievorgaben geht, nicht einheitlich ist und dass es eine unnötige Bevorzugung eines Labels darstellt. Daher beantragen wir die Formulierung "Bei Neubauten sind Abs. 5 bis 7 nur anwendbar, wenn die Einhaltung eines Standards eines Energie- oder Nachhaltigkeitslabels nachgewiesen wird, das die Mindestanforderungen der jeweils aktuellen kantonalen Energiegesetzgebung übertrifft". Damit soll signalisiert werden, dass nicht Minergie einfach der Standard ist, sondern es auch noch ganz viele andere Standards gibt, wie beispielsweise SNBS, LEED und noch weitere mehr.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

### **Abstimmung**

Der Gemeinderat nimmt den Änderungsantrag Nr. 66 mit 23 zu 13 Stimmen an.

### **Änderungsantrag Nr. 67**

II. Bauzonen, H Sonderbauvorschriften gemäss §§ 79 ff PBG  
(gewohntes Verfahren)

### Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Auch hier geht es nochmal um das Flugfeldquartier. Zwar verlangt der Absatz 10, dass als Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben einerseits das Quartierleitbild Flugfeld herbeigezogen wird und die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen kann. Die Mehrheit der KRL ist der Meinung, dass es nicht ein "Oder" sein sollte, sondern ein "Sowie". Das heisst, die Baubehörde soll, wenn es nötig ist, ein Gutachten und ein Modell verlangen können, aber nicht müssen.»



Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## **Abstimmung**

Der Gemeinderat nimmt den Änderungsantrag Nr. 67 mit 23 zu 13 Stimmen an.

## **Änderungsantrag Nr. 68**

III. Besondere Institute, I Arealüberbauungen  
(gewohntes Verfahren)

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) weist darauf hin, dass der Inhalt des Änderungsantrags Nr. 68 bereits im Zusammenhang mit den Anträgen Nr. 8, 92 und 102 vorgestellt wurde, und erteilt Nicole Zweifel (glp/GEU) das Wort zur Ergänzung.

Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Ja, ich möchte gerne nochmals darauf hinweisen auf das zusammenfassende Votum, das ich gestern gemacht habe. Zwar geht es darum, dass wir im Zentrum eine einheitliche Entwicklung sicherstellen möchten. Zu diesem Paket gehört eine Zonierung, die auf beiden Seiten der Glatt ähnlich ist und ähnliche Entwicklungsmöglichkeiten zulässt. So, dass man nicht die Möglichkeit hat zwei zusätzliche Geschosse bauen zu können, wenn man ein grösseres Grundstück hat oder sogar ein Hochhaus bauen kann und alles zerzaust und ein uneinheitliches Bild hinbringt.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## **Abstimmung**

Der Gemeinderat nimmt den Änderungsantrag Nr. 68 mit 32 zu 1 Stimme an.

## **Änderungsantrag Nr. 69**

IV. Ergänzende Bauvorschriften, K Abstandsvorschriften  
(gewohntes Verfahren)

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) bittet Nicole Zweifel (glp/GEU) den Änderungsantrag Nr. 69 vorzustellen.

Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Das ist ein Antrag der KRL-Mehrheit. Es geht darum, wie ich eingangs im Votum gesagt habe, dass im Hinblick auf die im Dezember 2024 in Kraft getretene Revision des Planungs- und Baugesetzes zum Thema klimaangepasste Siedlungsentwicklung gewisse Möglichkeiten möglich macht, die noch nicht genutzt wurden, weil man vorher mit der Erarbeitung fertig war. Ein Thema, das auch eine Möglichkeit zulässt, ist, dass man einen Strassen- und Wegeabstand für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten einführt. Das führt dazu, dass es in Kombination mit dem Thema Baumpflanzpflicht, das wir nachher noch besprechen werden, die Möglichkeit geschaffen wird, dass Bäume gepflanzt werden können. Heute ist es so, dass man in der Regel bis an die Grundstücksgrenze unterirdisch bauen kann und auf einer Tiefgarage wachsen keine Bäume. Daher haben wir beantragt, dass man für Strassen- und Wegeabstand entsprechend den gleichen Abstand einhält, wie auch oberirdisch bei den Gebäuden eingehalten werden muss. Das folgt dann dem Ganzen um den zweiten Artikel, das ist der nächste Antrag, der das gleiche System aufnimmt gegenüber anderen Grundstücken, also wo keine Strassen oder Wege dazwischen sind. Dort haben wir mehr Flexibilität vorgesehen, dass man das unterirdische Element auf der Parzelle herumschieben kann, damit man auf alle Fälle auch gemeinsam Tiefgaragen oder ähnliches erstellen kann.»



## Stellungnahme Stadtrat, Hochbauvorstand Dominic Müller (Die Mitte)

«Rein thematisch ist die Frage der Unterbauung sicher ein Thema. Ein relevantes, wenn es um die Frage geht von Versickerung und Bepflanzung, damit Pflanzen wachsen können, insbesondere Bäume. Eine solche Regelung ist aber aus unserer Sicht zum aktuellen Zeitpunkt abzulehnen, weil aus unserer Sicht die Auswirkungen unklar sind. Das ist eine Anpassung, die je nach Grösse und Art der Parzelle sehr einschneidend sein kann. In dem Sinne ist es etwas, was vor der Einführung einer Bestimmung für eine spätere Teilrevision aus unserer Sicht seriös geprüft und als ordentliches Verfahren mit einer öffentlichen Auflage und Vorprüfung behandelt werden muss, um zu wissen, was man damit bewirken kann.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

### **Abstimmung**

Der Gemeinderat lehnt den Änderungsantrag Nr. 69 mit 19 zu 17 Stimmen ab.

### **Änderungsantrag Nr. 70**

IV. Ergänzende Bauvorschriften, K Abstandsvorschriften  
(gewohntes Verfahren)

#### Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Ich habe es vorher schon gesagt, hier geht es eigentlich um das Gleiche wie im Antrag vorher, einfach den Abstand zu Nachbargrundstücken und nicht zu Wegen und Strassen. Dominic Müller würde auch nochmals das Gleiche sagen, sagt er gerade im Hintergrund.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

### **Abstimmung**

Der Gemeinderat lehnt den Änderungsantrag Nr. 70 mit 19 zu 17 Stimmen ab.

### **Änderungsantrag Nr. 71**

IV. Ergänzende Bauvorschriften, L Nutzung  
(verkürztes Verfahren)

#### Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Hier handelt es sich um eine minimale redaktionelle Anpassung. Es ist einfach schlicht B vergessen gegangen und nach dem A kommt C.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

### **Abstimmung**

Es wird keine Abstimmung verlangt. Der Änderungsantrag Nr. 71 ist zum Beschluss erhoben.

### **Änderungsantrag Nr. 72**

IV. Ergänzende Bauvorschriften, M Nebenanlagen  
(gewohntes Verfahren)

#### Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Hier geht es auch um eine Bereinigung einer Überschrift. In den ergänzenden Bauvorschriften bei Nebenanlagen hat es eine Überschrift, die heisst übrige Abstellflächen. Es geht dort aber primär um Kinderwagen oder Tretroller oder andere Sachen. Daher ist die KRL-Mehrheit der Meinung, man



könnte die Überschrift anpassen und direkt hinschreiben, dass es sich um Abstellflächen für Kinderwagen oder dergleichen handelt.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## **Abstimmung**

Der Gemeinderat nimmt den Änderungsantrag Nr. 72 mit 33 zu 1 Stimmen an.

## **Änderungsantrag Nr. 73 sowie Änderungsanträge der FDP-Fraktion (Artikel 53 Absatz 3)**

IV. Ergänzende Bauvorschriften, N Gestaltung  
(Gegenüberstellung)

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) erläutert das Abstimmungsverfahren: Zuerst wird die Formulierung des Absatzes bereinigt, dann wird der bereinigte Artikel dem Streichungsantrag der FDP gegenübergestellt und schliesslich wird der obsiegende Antrag dem Stadtratsantrag gegenübergestellt.

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) bittet Nicole Zweifel (glp/GEU) den Änderungsantrag Nr. 73 vorzustellen.

### Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Artikel 53 geht um Freiraumgestaltung und Begrünung. Der Stadtrat schlägt vor, dass man bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten im Baubewilligungsverfahren pro 300 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche mindestens einen standortgerechten Baum nachweisen muss. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Weiterhin ergänzt der Stadtrat, dass er von der Erhaltung der Pflanzpflicht absehen werden kann, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird. Die Mehrheit der KRL findet die Baumpflanzpflicht pro 300 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche gut und es ist auch nachgewiesen, dass das problemlos möglich ist. Hingegen finden wir die Formulierung, dass die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird, unklar und möchten es daher präzisieren, dass es unzumutbar sein muss. Sprich, wenn man aufgrund dessen keinen Eingang mehr bauen kann oder irgendwie sonst eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks verhindert wird, dass man dann abweichen kann, aber nicht einfach, weil man vielleicht den Veloständer woanders hinstellen müsste. In diesem Sinne beantragen wir die Anpassung, anstatt "übermässig" das Wort "unzumutbar" zu verwenden.»

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) bittet Stefan Angliker (FDP) die Änderungsanträge der FDP-Fraktion vorzustellen.

### Stefan Angliker (FDP)

«Die FDP-Fraktion beantragt Artikel 53 Absatz 3 der revidierten BZO ersatzlos zu streichen. Der Stadtrat will, dass bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten pro 300 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter mittel- bis grosskroniger Baum nachgewiesen wird. Wenn der Rat an dieser Bestimmung festhalten will, beantragen wir eventuell Lockerungen auf 500m<sup>2</sup> und falls das auch keine Mehrheit findet, auf 400 m<sup>2</sup>. Die sage klar, niemand in der FDP ist gegen Bäume. Aber nicht alles, was man gut findet, muss man auch den Grundeigentümern vorschreiben. Diese Bestimmung ist für uns ein Paradebeispiel für ein unnötiges Bürokratiemonster. Neben der Grünflächenziffer auch noch eine starre Baumnachweispflicht einzuführen, schafft zusätzliche Regulierung und zusätzliche Zielkonflikte. Bäume brauchen eben nicht nur einen guten Willen, sie brauchen auch Wurzelraum, Kronenraum, Wasser und Licht und genügend durchlässigen Boden. Gerade mittel- bis grosskronige Bäume brauchen viel Platz. Und genau dieser Platz fehlt auf vielen Parzellen, wenn man gleichzeitig ernsthaft verdichten will. Darum ist der Zielkonflikt



offensichtlich. Mehr Bäume bedeutet mehr Flächenbindung. Mehr Flächenbindung bedeutet weniger Verdichtung und weniger Verdichtung bedeutet am Ende Einzonung von zusätzlichem Bauland. Dann haben wir schlussendlich weniger Grün, weniger Bäume und mehr Bodenverbrauch. Das wäre planerisch widersinnig. Es kann doch nicht ernsthaft die Logik einer Stadt sein, die flächenmässig klein ist, rasch wächst und auf innere Verdichtung angewiesen ist. Besonders problematisch ist die starre Zahl von einem Baum pro 300 m<sup>2</sup>. Die Zahl ignoriert die Realität der einzelnen Parzellen. Je nach Form, Zuschnitt, Lage und Überbauung kann eine solche Vorschrift die ordentliche Grundstücksnutzung massiv erschweren.

Damit komme ich zum Antrag der KRL. Für diesen haben wir überhaupt kein Verständnis. Die KRL will Schranken, wonach die Pflanzung und Erhaltungspflicht abgesehen werden kann, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird, durch eine Formulierung ersetzen, wonach sie nur bei unzumutbarer Erschwerung entfallen soll. Das geht aus unserer Sicht nicht, denn es widerspricht dem übergeordneten Recht. § 76 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes erlaubt eine Baumpflanzpflicht nur unter der klaren Bedingung, dass die ordentliche Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig erschwert wird. Genau diesem Massstab steht im Gesetz. Die kantonale Umsetzungshilfe wiederholt das ausdrücklich und weist zudem darauf hin, dass die Umfang- und Baumkategorie verhältnismässig festgelegt werden müssen. Wenn der Gemeinderat also heute dem Änderungsantrag der KRL zustimmt, dann wird der Kanton eine solche Bestimmung nach unserer Einschätzung nicht bewilligen. Wir würden damit unseres Erachtens eine Regelung beschliessen, die mit dem übergeordneten Recht kollidiert. Die FDP bittet Sie darum, diese Bestimmung zu streichen. Und wenn Sie sie nicht streichen wollen, dann lockern Sie sie wenigstens deutlich. 500 m<sup>2</sup> sind vernünftiger als 300 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup> sind immer noch besser als die Vorlage des Stadtrats. Danke für die Aufmerksamkeit.»

### Stellungnahme Stadtrat, Hochbauvorstand Dominic Müller (Die Mitte)

«Ja, ich glaube, wir sind uns alle einig, dass Bäume Klimamaschinen sind, die wir brauchen, um unseren Stadtraum zu kühlen. Aber nicht nur, sondern auch die Qualität in unseren Wohnquartieren, unsere Freiräume dazwischen, insbesondere bei der Verdichtung. Und ja, Bäume führen immer wieder zu Zielkonflikten. Denn Bäume brauchen ihren Raum, der Rest braucht auch seinen Raum. Aber wir sind in unserem verdichteten Gebiet dauernd und zu verschiedensten Formen von Zielkonflikten ausgesetzt. Denen müssen wir uns stellen und mit denen müssen wir umgehen, sonst kommen wir nirgendwo hin. Aus dieser Sicht ist das genau der Paragraph, der dazu führen soll, dass man sich aktiv damit auseinandersetzen muss. So auch als Eigentümer, ob und wo es möglich ist. Wenn es dann nicht geht, dann ist es durchaus in dem entsprechenden Bewilligungsverfahren auch möglich. Das steht ausdrücklich drin, wenn es erschwert wird, auf das zurückzugreifen. Die Formulierung des Stadtrats ist tatsächlich etwas offener als die, die die KRL dann vorschlägt. Aus unserer Sicht sind beide gangbar, weil am Schluss ist es so, wir müssen einzelfallbasiert die entsprechenden Projekte anschauen. Wo hat er Platz, wo nicht? Ist es ein mittelkroniger oder ein grosskroniger Baum? Da gibt es Abstandsfragen und andere. Aber wenn man sich nicht dafür engagiert oder engagieren muss, sondern immer den Weg vom geringsten Widerstand geht, dann ist die Qualität riskiert.»

### **Diskussion**

#### David Siems (GP)

«Wenn man die GIS-Karte im GIS-Browser ansieht – das habe ich jetzt leider nicht vorbereitet – und sich so Hitze-Themen ansieht; Überhitzung des Quartiers, Überhitzung der Strassenräume, und dann eben gleichzeitig den Kronendeckungsgrad zum Vergleich zieht, stellt man fest, das ist dasselbe. Dort wo der Kronendeckungsgrad tief ist, also wo wenig grosse Bäume sind, denn die machen die Kronendeckung aus, nicht die Anzahl Bäume, sondern die Grösse der Krone. Dort, wo die Bäume fehlen, wo wenig vorhanden sind, dort ist die Überhitzung am grössten und dort hat man die



Tropennächte und all diese Sachen. Das heisst, mehr Bäume und vor allem mehr grosse Bäume bedeuten, dass man das Problem ein wenig in den Griff bekommen könnte. Jetzt ist aber das Problem, dass so ein Baum, wenn man ihn pflanzt, ist das erst ein Stöckchen und es geht ca. 50 Jahre, bis er relevant gross ist. Darum ist es eigentlich viel wichtiger als das Pflanzen von Bäumen, – was ein Teil dieser Regelung ist – die Erhaltungspflicht. Er muss stehen bleiben können, lang, wenn irgendwie möglich, damit er dann in 50 Jahren langsam einen Effekt ausüben kann.

Zu diesem Vorgehen; zuerst möchte man die ganze Streichung und dann eventuell 500 m<sup>2</sup> und dann eventuell 400 m<sup>2</sup>. Das kommt mir ein wenig wie auf dem Flohmarkt vor, ehrlich gesagt. Aber gut, danke.»

### Leandra Columberg (SP)

«David Siems hat es schon angesprochen, es geht hier unter anderem auch um die dauerhafte Erhaltung von diesen Bäumen. Gerade bei einer Verdichtung, die in Dübendorf stattfindet, ist es wichtig, dass man genug mittel- und grosskronige Bäume hat. Sie leisten einen Beitrag zum Siedlungsklima, und darum ist es auch wirklich wichtig, dass man nur bei sehr begründeten Ausnahmen darauf verzichten kann. Jetzt mal ganz ehrlich, bei Neubauten müsste es doch wirklich möglich sein, mindestens einen Baum, der mittel- oder grosskronig ist, pro 300 m<sup>2</sup> zu bauen. Und wenn es dann wirklich unzumutbar ist, ja, dann kann man darauf verzichten. Die Präzisierung, dass man sich da jetzt Sorgen macht, dass das vom Kanton nicht genehmigt werden kann, das überrascht mich jetzt doch ein bisschen. Also die sehr selektive Sorge von gewissen Parteien, gewisser Fraktionen hier im Rat. Vorher hat der Rat Bestimmungen durchgewunken, die sehr klar gegen die übergeordneten Vorgaben sind, die auch sehr klar vorgegeben werden. Zwar betrifft es den Gewerbeanteil, weil eben die 20% vorgegeben werden. Und dort hatten sie gar kein Problem gesehen. Ich kann Ihnen sagen, ich zweifle nicht daran, dass diese Präzisierung hier zuverlässig sein sollte, es ist auch ein Rechtsbegriff, den man so kennt, also da kann ich Sie beruhigen. Inhaltlich ist es wirklich wichtig, dass man das durchsetzt und dass man nicht einfach bestehende Bäume, die einen sehr grossen ökologischen Wert haben, dann einfach durch irgendein Stöckchen ersetzt, das in 30 Jahren erst wirklich einen Beitrag zum Hitzeschutz beitragen kann. Danke.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

### **Abstimmung**

#### **Abstimmung zu Änderungsantrag Nr. 73**

Der Gemeinderat stimmt dem 73. Änderungsantrag der KRL mit 23 zu 13 Stimmen zu.

#### **Gegenüberstellung der FDP-Anträge betr. der m<sup>2</sup> Anzahl (500 m<sup>2</sup> oder 400 m<sup>2</sup>)**

Der Gemeinderat bevorzugt den FDP-Änderungsantrag auf 500 m<sup>2</sup> mit 13 zu 5 Stimmen.

#### **Abstimmung des FDP-Antrags betr. Änderung auf 500 m<sup>2</sup>**

Der Gemeinderat lehnt den Änderungsantrag der FDP mit 23 zu 13 Stimmen ab.

#### **Gegenüberstellung des KRL-Antrags Nr. 73 und FDP-Antrag betr. Streichung**

Der Gemeinderat stimmt dem bereinigten Absatz gemäss KRL-Änderungsantrag mit 23 zu 13 Stimmen zu.

#### **Gegenüberstellung des KRL-Änderungsantrags und Antrag Stadtrat (obsiegender Antrag)**

Der Gemeinderat stimmt dem 73. Änderungsantrag der KRL mit 23 zu 13 Stimmen zu.

### **Änderungsantrag Nr. 74**

IV. Ergänzende Bauvorschriften, N Gestaltung



(gewohntes Verfahren)

Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Die KRL hat den Antrag, bei dem es um das Thema Freiraumgestaltung und Begrünung geht, aber konkret um das Thema Beleuchtungen im Freiraum, diskutiert und gefunden, dass es in der Art nicht ganz klar ist. Es braucht weitere Erläuterungen, was eine unnötige Lichtemission ist. Wir haben dahinter mehrheitlich den Änderungsantrag formuliert, dass man dem Stadtrat explizit Kompetenz gibt, um erweiterte Vorschriften zu erlassen, also sprich Ausführungsbestimmungen zu formulieren.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## **Abstimmung**

Der Gemeinderat lehnt den 74. Änderungsantrag der KRL mit 19 zu 17 Stimmen ab.

## **Änderungsantrag Nr. 75**

IV. Ergänzende Bauvorschriften, N Gestaltung  
(gewohntes Verfahren)

Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Hier handelt es sich um einen neuen Antrag, den wir in der Mehrheit der KRL einbringen möchten. Zwar geht es um Terrainveränderungen. Wir möchten den Paragraphen aufnehmen, dass man massgebendes Terrain maximal um einen Meter abgraben oder aufschütten kann, wenn dadurch die sichtbare Fassade nicht höher wird als die maximal zulässige Fassadenhöhe. Konkret heisst das, man möchte verhindern, dass Häuser extrem eingegraben werden oder auf einen Guggelhupf aufgestellt werden. Selbstverständlich ist von dem ausgenommen, dass man Abgrabungen und Aufschüttungen für Haus- und Kellerzugänge macht sowie für Ein- und Ausfahrten. Es geht aber vor allem darum, dass man gesamthaft auch Terrainsprünge zu Nachbarparzellen vermeiden kann und nicht so Situationen erlebt, wie heute teilweise gebaut sind, wo eine Parzelle auf einem gewissen Niveau ist und auf der nächsten Parzelle stehen Häuser zwei Meter weiter oben und das teilweise auf einer Ebene, wo es nicht notwendig ist.»

Stellungnahme Stadtrat, Hochbauvorstand Dominic Müller (Die Mitte)

«Der Stadtrat teilt die Einschätzung zur Wirksamkeit oder Relevanz von Abgrabungen und Aufschüttungen. Aus städtebaulicher Sicht will man das in grösserem Umfang generell nicht. Insbesondere möchten wir nicht das Siedlungen oder Gebäude auf künstliche Erhöhungen gestellt werden oder abgegraben werden, um natürlich gleichzeitig die Eingänge zu ermöglichen. Insofern dürfen die Eingänge auch nicht zu tief abgegraben werden, damit man sie auch findet. Dieser Artikel macht etwas oder fordert etwas, was wir unterstützen.»

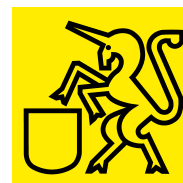
Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## **Abstimmung**

Der Gemeinderat stimmt dem 75. Änderungsantrag der KRL mit 23 zu 13 Stimmen zu.

## **Änderungsantrag Nr. 76**

IV. Ergänzende Bauvorschriften, N Gestaltung  
Minderheitsantrag  
(gewohntes Verfahren)



Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) bittet David Siems (GP) den Änderungsantrag der KRL-Minderheit vorzustellen. Anschliessend bittet er Nicole Zweifel (glp/GEU), Kommissionspräsidentin, die Haltung der KRL-Mehrheit zu äussern.

## David Siems (GP)

«Ich erklär jetzt nicht nochmals, wie wichtig Bäume für das Stadtklima sind. Eine der Ursachen für diese Entwicklung ist die Abnahme des Kronendeckungsgrades und somit der Verlust von kühlendem Schatten und Verdunstung über die Baumkronen. Die Stadt kann durch den Verlust ihres Baumbestandes quasi nicht mehr «schwitzen». Nach dem Vorbild der Stadt St. Gallen schlägt eine KRL-Minderheit die Einführung einer Fällgenehmigung über die Bauordnung vor: In Bauzonen mit mindestens 80% Ausnutzungsziffer und entsprechend viel Beton sollen Bäume ab eines Stammumfangs von 100 cm nur in Ausnahmefällen gefällt werden dürfen und dann auch ersetzt werden müssen. So eine Ausnahme liegt zum Beispiel dann vor, wenn der Baum so ungünstig auf dem Grundstück steht, dass man es nicht sinnvoll überbauen kann oder wenn der Baum krank ist. Nur so kann in dynamischen Gebieten sichergestellt werden, dass Bäume überhaupt alt und damit gross genug werden, damit sie das Quartier nennenswert beschatten können. Sie haben jetzt vermutlich ein Déjà-vu. Ja, wir haben so etwas Ähnliches gestern in den Richtplantext geschrieben. Lassen Sie mich kurz den Unterschied erklären: Wie Sie hier am Beispiel von Gfenn und Schörli sehen können, gibt es eine Korrelation zwischen Bauzonen, Kronendeckungsgrad und Hitzebelastung in den Quartieren. Zonen mit hoher Ausnutzungsziffer haben wenig Bäume und sind stark von Hitze geplagt. Hier wäre es also besonders wichtig, die wenigen grossen Bäume zu erhalten. Zonen mit geringer Ausnutzungsziffer sind hingegen grüner und kühler. Vor diesem Hintergrund bietet es sich an, dass wir den Baumschutz einfach an die Bauzonen koppeln, statt in einer Teilrevision separate Baumschutzzonen zu evaluieren. Beides hat Vor- und Nachteile: Die Kopplung an die Bauzonen könnte mit der neuen BZO sofort in Kraft treten. Wenn es zu Umzonungen kommt, verändert sich dann auch automatisch der Geltungsbereich des Baumschutzes. Regelmässige Revisionen fallen daher weg. Verfahrensökonomisch ist das also sehr sinnvoll. Der Vorteil einer Teilrevision unter Einbezug von externen Fachleuten ist, dass wir am Ende ein fachlich fundiertes Ergebnis haben. Der Weg dahin ist dafür langwierig, aufwändig und teuer. Zudem werden bis dahin natürlich weitere grosse Bäume gefällt, für die die Revision zu spät kommt. Und so ein Baum braucht nun Mal mindestens 50 Jahre, bis er relevant zur Kühlung des Quartiers beitragen kann. Ich kann mit beiden Varianten leben, empfehle aber das vereinfachte Verfahren über die Bauzonen.»

## Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Wie man aus den vorgehenden Diskussionen sicher alle ableiten könnte, ist die Mehrheit da nicht der gleichen Meinung. Wir haben Einzelne, die Bäume nicht nötig finden. Wir haben aber auch ganz viele, die die Bäume für sehr wichtig erachten, aber eine Gefahr sehen bei diesem Artikel, dass die Festlegung eines Stammumfangs von 100 cm über dem gewachsenen Boden dazu führen kann, dass wenn ein Baum 95 cm misst, einfach gefällt wird. Wir haben andere Gemeinden, die so etwas schon erlebt haben und daher hat das auch zu einer Ablehnung geführt.»

## Stellungnahme Stadtrat, Hochbauvorstand Dominic Müller (Die Mitte)

«So eine Regelung wird aus Sicht des Stadtrats zum jetzigen Zeitpunkt abgelehnt, denn wir sind der Meinung, es braucht für so etwas zuerst eine fundierte Analyse und eine fundierte Planung zum Thema Bedingungen, Kriterien, Schutzbereich und weitere Aspekte. Das wäre auch etwas, was in eine separate Teilrevision gehört, zusammen mit der Frage zum Beispiel der Unterbauung, die wir vorhin diskutiert haben. Wie auch dort bereits erwähnt, wenn wir so etwas machen, dann sind wir der Meinung, man sollte ein ordentliches Verfahren machen mit öffentlicher Auflage, Vorprüfung und dem ganzen Prozess, der dazu gehört, wenn man so etwas durchaus einschneidend definiert.»



## Diskussion

Sofia van Moorsel (SP)

«Wie wir jetzt gehört haben, sind ja die wenigsten hier drin gegen Bäume und die meisten sind für die Erhaltung des Baumschutzes, aber ich möchte jetzt einfach noch kurz ausführen, warum alte Bäume besonders wichtig sind. Das haben wir auch schon gehört, dass alte, grosskronige Bäume besonders wichtig sind in dem städtischen Umfeld. Sie erbringen zentrale Ökosystemleistungen, wie man das nennt, und zwar nicht nur Hitzekühlung, sondern auch einfach Schatten, Luftbefeuchtung, Regenwasserrückhalt, das haben wir, glaube ich, gar noch nicht gehört, Kohlenstoffspeicherung, also sie sind ein wichtigstes Mittel im Kampf gegen den Klimawandel, und auch Lebensraum für zahlreiche Arten, also zum Beispiel Vögel, die auch die meisten Leute sehr gerne haben. Das erbringt eigentlich nur ein alter, grosser Baum in einem Ausmass, wo das von Jungbäumen über Jahrzehnte nicht kompensiert werden kann. Wir haben es vorher gehört, wir reden hier von 50 Jahren. Ich weiss nicht, ob euch allen bewusst ist, wie lange das ist. Wissenschaftlich ist sehr gut belegt, dass besonders grosse und ältere Bäume die Leistungen, die ich vorhin erwähnt habe, überproportional bringen, weil sie wesentlich grössere Blattfläche haben, grössere Biomasse und auch viel mehr Wurzeln. Je nach Baumart, Standort und betrachteten Funktionen bräuchte es etwa 10 bis 30 Jungbäume, um einen alten Baum zu kompensieren. Bei einzelnen Leistungen wie Beschattungen, Verdunstungskühlung oder Habitatwert kann der Unterschied deutlich grösser sein. Deshalb geht es auch darum, dass Ersatzpflanzungen nicht einfach auf die leichte Schulter genommen werden. Es ist kein gleichwertiger Ersatz, sondern nur eine sehr langfristige Wiederaufbaumassnahme. Bis ein neubepflanzter Baum die gleiche Wirkung hat wie ein bestehender Baum, vergehen Jahrzehnte. Gewisse Leistungen wie Höhlenbildung für gewisse Vögel oder sonstige Tiere, Totholzstrukturen und auch ganz komplexe Lebensraumfunktionen, diese Funktionen können sogar nur alte Bäume wahrnehmen. Gerade im hitzebelasteten Quartier ist darum der Erhalt von bestehenden Bäumen deutlich wirksamer, effizienter als eine nachträgliche halbpätzige Kompensation durch Neupflanzungen. Wer einen grossen Baum fällt und durch Jungbäume ersetzt, müssten es mindestens 30 sein. Aber sogar auch mit 30 Jungbäumen ist das noch kein Ersatz. Der vorliegende Vorschlag finde ich sehr sinnvoll, weil er extrem ein Minimum hat, er hat sehr viel Spielraum, dass man einen Baum trotzdem fällen kann, wenn es sein muss, er bietet sehr viele Ausnahmen und ich finde es spricht in dem Sinn nichts dagegen, diesem Antrag zuzustimmen und man hat das Ganze schon mal verankert. Besten Dank.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## Abstimmung

Der Gemeinderat lehnt den 76. Änderungsantrag der KRL-Minderheit mit 24 zu 12 Stimmen ab.

## Änderungsantrag Nr. 77

IV. Ergänzende Bauvorschriften, N Gestaltung  
(gewohntes Verfahren)

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) bittet die KRL-Präsidentin Nicole Zweifel (glp/GEU) den Änderungsantrag vorzustellen.

Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Die neue Bauordnung sieht eine Grünflächenziffer vor, die ist hier nicht das Thema, aber der neue Artikel 238a vom Planungs- und Baugesetz, den ich mehrfach schon erwähnt habe, der am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten ist, lässt auch zu, dass man spezifisch noch den ökologischen Ausgleich regelt. Die Mehrheit der KRL beantragt daher, dass man sagt, dass von dieser Grünfläche, die man so oder so nachweisen muss, 30 Prozent als ökologisch Ausgleichsfläche gestaltet werden müssen. Zudem möchte man, dass der Stadtrat weitere Einzelheiten in einer Richtlinie regeln kann



und so die Möglichkeit hat, hier entsprechende Praxis aufzubauen, obwohl wir jetzt noch nicht vertiefte Untersuchungen dazu haben.»

Stellungnahme Stadtrat, Hochbauvorstand Dominic Müller (Die Mitte)

«Es ist dasselbe wie vorhin bei den anderen Themen, das waren auch Artikel 238 Anpassungen. Das ist aus unserer Sicht ebenfalls eine separate Vorlage, sauber zu planen und aufzulegen und entsprechend einen normalen Prozess zu gehen und nicht in den letzten Minuten einfach noch einzufügen. Denn auch da ist die Gefahr von der Handhabung und von den Rahmenbedingungen, die aus unserer Sicht zuerst geklärt sein müssen.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

**Abstimmung**

Der Gemeinderat stimmt dem 77. Änderungsantrag der KRL mit 19 zu 18 Stimmen zu. Es handelt sich um einen Stichentscheid.

**Änderungsantrag Nr. 78**

IV. Ergänzende Bauvorschriften, N Gestaltung  
(gewohntes Verfahren)

Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Bei diesem Artikel geht es um Dach- und Fassadengestaltung, insbesondere geht es darum, dass man sagt, dass Flachdächer, die nicht als Terrasse genutzt werden, ökologisch wertvoll begrünt werden sollen und zwar eben auch, wenn darauf PV-Anlagen stehen. Es gibt heute vielfach bewiesene Möglichkeiten, wie man PV und Begrünung kombinieren kann und daher ist die Mehrheit der Meinung, dass man den Artikel entsprechend anpassen sollte, dass man nur auf eine Begrünung verzichten kann, wenn man Flachdächer als Terrasse nutzt.»

Stellungnahme KRL-Mitglied, Daniel Griesser (SVP)

«Der Antrag 78 und 79 bezieht sich aufs Gleiche und wer so etwas ins Feld führt, stand noch nie auf einem Flachdach, wo eine Solaranlage ist. Ich habe dazu ein Foto gemacht, man kann das wunderbar sehen, dass das sehr nützt und das Unkraut kommt wie verrückt. Jetzt müsst ihr mir mal sagen, wie ihr das Unkraut zwischen diesen Paneelen jäten wollt. Das ist jetzt wirklich ein Humbug, schöner geht es nicht mehr. Das mag vielleicht in der Antarktis funktionieren, wo es kein Unkraut hat, aber sonst ist das wirklich unmöglich. Ich weiss nicht, wie man auf eine solche Idee kommen kann. In den Bergen vielleicht, dass die Schafe noch unter den Paneelen durchlaufen können, aber so etwas, das seht ihr selber, was das für ein Humbug ist. Wir lehnen das ganz klar ab, also den Antrag 78 und den Antrag 79.»

Stellungnahme KRL-Mitglied, David Siems (GP)

«Wie es der Zufall so will haben wir am letzten Tag der Artenvielfalt einen Infoabend durchgeführt zu diesem vermeintlichen Zielkonflikt zwischen Solaranlagen und Dachbegrünungen mit dem Experten Dr. Stephan Brenneisen von der ZHAW Stadtökologie Wädenswil. Das Beispiel, das wir vorhin gesehen haben auf dem Foto ist tatsächlich ein Beispiel dafür, wie man es nicht machen sollte. Es braucht ein bisschen Expertise, das ist richtig. Da gehen ganz viele Dinge rein: Die Zusammensetzung des Substrates muss stimmen und die Anpflanzung muss passen, und auch die Anordnung von Solarpanelen muss stimmen. Aber long Story short: Jemand, der weiss was er tut, kann das problemlos anlegen, ohne dass es da einen Konflikt gibt- im Gegenteil. Man hat sogar herausgefunden, dass eine fachlich korrekt durchgeführte Kombination von Begrünung und Solarzellen sogar den Stromertrag steigert.



Wie ist das möglich? Auch da ist wieder die Verdunstung das Thema. Die Begrünung gibt über die Verdunstung Feuchtigkeit ab, wodurch die Luft um die Solarzellen gekühlt wird. Das führt dazu, dass an heißen Tagen in praller Sonne – also dann, wenn eigentlich der höchste Stromertrag möglich wäre – dass dann die Solarzellen nicht überhitzen. Wenn sie überhitzen, mindert das nämlich die Leistung. Also Sie sehen, das ist eigentlich kein Zielkonflikt. Wenn man es richtig macht, dann verbessert die Begrünung den Stromertrag sogar. Darum ist es sehr sinnvoll, das so zu machen. Danke schön.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## **Abstimmung**

Der Gemeinderat lehnt den 78. Änderungsantrag der KRL mit 19 zu 17 Stimmen ab.

## **Änderungsantrag Nr. 79**

IV. Ergänzende Bauvorschriften, N Gestaltung  
(gewohntes Verfahren)

Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Wir sind der Meinung, dass eine Begrünung auf Tiefgarageneinfahrten stattfinden sollen und auch dort, wo Solaranlagen installiert werden sollen, aber hier haben wir ein Dilemma.»

\*\*\*kurze Pause\*\*\*

Nach einer kurzen Pause und Klärung stellt Nicole Zweifel (glp/GEU) einen geänderten Antrag vor.

Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Aufgrund der vorherigen Abstimmung über das Thema PV-Anlagen und Begrünung würde es einen Widerspruch geben in dem Artikel 54 2a und daher stellen wir den Antrag, dass man den anpasst und formuliert «die Pflicht zur Begrünung gilt auch auf Tiefgarageneinfahrten.»»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## **Abstimmung**

### **Gegenüberstellung der KRL-Anträge Nr. 79**

Der Gemeinderat bevorzugt den neuen Änderungsantrag von Nicole Zweifel (glp/GEU) mit 28 zu 0 Stimmen.

## **Abstimmung zu Änderungsantrag Nr. 79**

Der Gemeinderat stimmt dem neuen Änderungsantrag von Nicole Zweifel (glp/GEU) mit 23 zu 13 Stimmen zu.

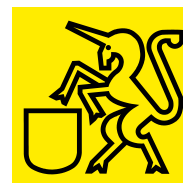
\*\*\*

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) fragt, ob es weitere Änderungsanträge aus dem Rat zum zweiten Teil «Nutzungsplanung Teil A» gibt. Das ist nicht der Fall. Somit sind alle Anträge zum zweiten Teil Nutzungsplanung genehmigt oder behandelt.

\*\*\*

## **Zwischenabstimmung Teil 2 der Detailberatungen – Nutzungsplanung Teil A**

Der Gemeinderat stimmt dem zweiten Teil und somit der Bauordnung bis Artikel 55 mit den beschlossenen Änderungen mit 36 zu 0 Stimmen zu.



## **Teil 3: Nutzungsplanung Teil B – Bauordnung ab Artikel 56**

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) eröffnet die Behandlung von Teil 3, welcher das Festsetzungsdokument Bauordnung ab Artikel 56 beinhaltet. Es liegen insgesamt zehn Änderungsanträge der KRL vor, zusätzlich zwei Anträge betreffend Ergänzungsplan Wohnraum sowie ein Änderungsantrag betreffend Zonenplan. In der Zwischenabstimmung zum Teil 3 werden diese nicht abschliessend genehmigt, das erfolgt mit der Zwischenabstimmung in Teil 4.

### **Änderungsantrag Nr. 80 - 83, 85 und 86**

IV. Ergänzende Bauvorschriften, P Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) erläutert den Verhandlungsablauf und dass die Anträge gemeinsam beraten und abgestimmt werden, da sie in Abhängigkeit zueinanderstehen. Es liegen fünf KRL-Minderheitsanträge und ein KRL-Änderungsantrag vor. Zunächst werden die Minderheitsanträge vorgestellt. Dann stellt die KRL-Präsidentin den KRL-Änderungsantrag vor.

Die Abstimmung erfolgt gem. der Geschäftsordnung des Gemeinderates sowie des Zürcher Gemeindegesetzes, wie eingangs erwähnt bei mehreren in Abhängigkeit stehenden Änderungsanträgen folgendermassen: Änderungsanträge, die sich auf einen gleichen Aspekt beziehen, sind vor dem Hauptantrag zur Abstimmung zu bringen. Der Hauptantrag ist der Antrag des Stadtrates. Weiter gilt, dass zunächst die spezielleren Änderungsanträge bereinigt werden, bevor über die allgemeineren Änderungsanträge abgestimmt wird. Bevor wir also darüber abstimmen, ob es eine allgemeine Regelung in allen Gestaltungsplanpflichtgebieten bzgl. preisgünstigem Wohnraum gem. Antrag 80 gibt, wird über die Details der Ausgestaltung der einzelnen Absätze und der verschiedenen Änderungsanträge beschlossen, da dies die spezielleren Anträge sind. Wir stimmen getrennt über die Anträge 81, 82 und 83 ab. Aufgrund der gleichgeordneten Anträge 85 und 86 erfolgt hier eine Gegenüberstellung der Anträge. Nach der Bereinigung wird dann mit dem Antrag 80 die allgemeinere Frage gestellt, ob in allen Gestaltungsplanpflichtgebieten 50 % der Mehrausnutzung als preisgünstiger Wohnraum realisiert werden soll oder nicht. Der Antrag 80 wird zunächst dem gleichgeordneten vorherig bereinigten Art. 56 gegenübergestellt. Sofern der Antrag 80 bevorzugt wird, entfallen die Spezialregelungen in den einzelnen Absätzen. Die vorher abgestimmten Ergebnisse der Anträge 81 – 83 sowie 85 oder 86 sind dann obsolet.

Nachdem entschieden ist, ob in allen Gestaltungsplanpflichtgebieten 50 % der Mehrausnutzung als preisgünstiger Wohnraum realisiert werden soll oder nicht (Antrag 80) oder die vorab beschlossenen speziellen Regelungen im Art. 56 bevorzugt werden, wird der obsiegende Antrag dem Hauptantrag, also dem Antrag des Stadtrates gegenübergestellt und zur Abstimmung gebracht.

Da es keine Einwände gibt, gilt der Verhandlungsablauf und das Abstimmungsverfahren im Sinne von Art. 73 Abs. 1 GO GR als genehmigt.

Er gibt zuerst Leandra Columberg (SP) und André Csillaghy (SP) das Wort für die Vorstellung des Änderungsantrags der KRL-Minderheit (Antrag 80, 81, 82 und 86). Anschliessend folgt das Votum der KRL-Minderheit zum Antrag 85 von Orlando Wyss (SVP). Danach wird Kommissionspräsidentin Nicole Zweifel (glp/GEU) die Haltung der KRL-Mehrheit äussern.

### **Leandra Columberg (SP)**

«§ 49b vom kantonalen Planungs- und Baugesetz gibt den Gemeinden eine Möglichkeit, um einen Mindestanteil von preisgünstigem Wohnraum in gewissen Situationen festzuhalten. Zwar, wenn Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen. Dann kann eine Gemeinde verankern, für ganze Zonen



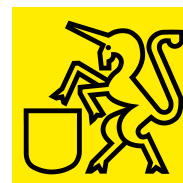
gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festzulegen. Gerade für Gemeinden, die stark verdichtet sind, ist es sehr wichtig, dass man das Instrument auch nutzt. Aktuell ist nach dem Vorschlag des Stadtrats vorgesehen, von diesem Instrument nach § 49b PBG zwar das Instrument anzuwenden, aber nur punktuell in einigen ausgewählten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht. Es ist aber einer Minderheit der KRL wichtig, dass preisgünstiger Wohnraum gerade auch in sämtlichen Entwicklungsarealen gefördert wird, damit auch wirklich ein tatsächlicher Beitrag zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum in Dübendorf geschaffen wird. Das bezwecken wir mit diesem Antrag 80. So wird die Siedlungsentwicklung nach innen nicht nur quantitativ vorangetrieben, sondern es wird auch sichergestellt, dass sie sozialverträglich ist. Wir fordern in diesem Antrag nicht nur für einzelne ausgewählte Gebiete, sondern für alle Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht die Regelung zu dieser Verankerung eines Mindestanteils von 50 % preisgünstigem Wohnraum der zusätzlichen realisierten Flächen, wo Mehrausnutzung gewährt wird. Wir fordern mit diesem Antrag also zum einen die Ausdehnung dieses Instruments und wollen, dass nicht nur 40, sondern mindestens 50 % der zusätzlich geschaffenen Wohnflächen preisgünstig sein sollen. 40 % Anteil von den zusätzlich preisgünstigen Wohnungen ist noch relativ tief. Mit 50 % haben wir eine moderate Erhöhung, wenn von mindestens die Hälfte der neuen Wohnungen, die dann gebaut werden, preisgünstig sein dürfen. Grundsätzlich wünscht sich die SP und die Minderheit, dass wirklich möglichst flächendeckend, also nicht nur bei Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht, sondern grundsätzlich bei allen Aufzonungen bei Grundstücken mit einer gewissen Grösse die Pflicht zur Realisierung eines Mindestanteils preisgünstigem Wohnraum realisiert wird. Der entsprechende Antrag wird André Csillaghy nachher vorstellen. Der vorliegende Antrag ist also schon, wenn wir ehrlich sind, ein Kompromissantrag. Es wird gefordert, dass immerhin bei den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht so ein gewisser Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum sichergestellt wird. Bei diesen Gebieten macht die Stadt ohnehin schon Vorgaben zu Wohn- und Siedlungsqualität. Es kann doch nicht sein, dass wir dort einen der wichtigsten Faktoren, und zwar die Bezahlbarkeit des neu geschaffenen Wohnraums, vergessen. Ich bitte also mindestens den Minderheitsantrag anzunehmen, allen, denen es wichtig ist, dass man bei einer Verdichtung auch ein gewisses Augenmerk auf Sozialverträglichkeit und Erhaltung und Neuschaffung von preisgünstigem Wohnraum erhält. Besten Dank.»

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) gibt das Wort an André Csillaghy (SP) für die Vorstellung der KRL-Minderheitsanträge 81, 82 und 86.

### André Csillaghy (SP)

«Antrag 81: Mit diesem Antrag gehen wir eine Granularitätsstufe tiefer und wir schauen uns ein bestimmtes Gestaltungsplangebiet an. Hier geht es um das Gebiet Bahnhof Süd. Das ist eine der besterschlossenen Lagen in der Stadt, direkt am Bahnhof und beim Busbahnhof. Dennoch sieht die neue Bauordnung dort keine verbindlichen Anforderungen an preisgünstigen Wohnraum vor. Ohne entsprechende Pflichten wird dieses Gebiet keinerlei Durchmischungsanforderungen unterliegen und der Spekulation sowie der Gentrifizierung überlassen. Aus reiner Ertragssicht ist das verständlich. Aus städtebaulicher, sozial- und gesellschaftspolitischer Sicht ist es falsch. Gerade zentrale, gut angebundene Lagen sind für die soziale Durchmischung entscheidend: Sie reduzieren Verkehr, ermöglichen kurze Wege und machen die Stadt für alle nutzbar. Insbesondere ältere Menschen sind auf erschwinglichen Wohnraum an zentralen Lagen angewiesen, um am gesellschaftlichen Leben teilhaben zu können. Wer diese Lagen ausschliesslich dem Markt überlässt, drängt Menschen mit tiefem Einkommen an den Stadtrand oder gar aus Dübendorf heraus. Das möchten wir verhindern.

Antrag 82: Ein bisschen die gleichen Überlegungen, aber hier geht es um die Gebiete Leepünt Süd und Zelgli Nord. Die Lage dort ist etwas anderes. Das betreffende Gebiet grenzt unmittelbar an Leepünt, ein Areal, das erfreulicherweise bereits einen bedeutenden Anteil an preisgünstigem Wohnraum vorsieht. Das ist zu begrüßen. Doch genau deshalb wäre es falsch, das angrenzende



Gebiet von dieser Pflicht auszunehmen. Es sieht so aus, als man eine Art "Balanceakt" erreichen möchte. Die Logik, dass ein Quartier seinen Beitrag bereits geleistet hat und das Nachbargebiet deshalb frei von Anforderungen bleiben darf, führt zur Konzentration von preisgünstigem Wohnraum in einzelnen Gebieten, und das widerspricht dem Ziel der Durchmischung. Wenn ein ganzer Bereich ausschliesslich durch preisgünstigen Wohnraum geprägt wird, entsteht eine Dynamik, die man fördern sollte. Durchmischung bedeutet nicht Segregation in die eine oder andere Richtung, sie bedeutet, dass alle Einkommensklassen in allen Quartieren ihren Platz haben. Dieser Standort bietet eine einmalige Chance, die Gesamtmenge der preisgünstigen Wohnungen zu erhöhen. Eine Minderheit der KRL bittet euch, diese nicht zu verpassen und den Antrag zu unterstützen.

Antrag 86: Hier ist es etwas anders, weil hier geht es eigentlich auch um eine grössere Ausnützungsziffer. Das Gebiet Ringstrasse Ost ist das Filetstück dieser Revision. Hier baut man praktisch auf der grünen Wiese (auch wenn das aktuelle Aussehen der Zone nicht gerade an Natur erinnert), mit schweizweit überdurchschnittlichem Renditepotenzial. Es steht ausser Frage, dass diese Lage bis zum letzten Quadratmeter ausgenutzt wird. Die vorgesehenen 40% preisgünstiger Wohnraum sind an sich zu begrüssen. Doch angesichts der ausserordentlichen Lage findet eine Minderheit der KRL, dass dieser Anteil zu bescheiden ist. Deshalb beantragt sie eine Erhöhung um 10 Prozentpunkte auf 50%. Das ist eine sehr kleine Anpassung. Während der Vorbereitungsarbeiten wurde geäussert, bei 50% PGW lohne sich die Nutzung der zusätzlichen Ausnützungsziffer nicht mehr. Das bezweifelt die KRL-Minderheit. Auch preisgünstiger Wohnraum wirft Rendite ab, und es ist kaum vorstellbar, dass sich kein Investor für die zusätzliche Ausnützungsziffer interessieren würde. 50% statt 40% ist wenig. Aber es macht einen grossen Unterschied. Das rechtfertigt diesen Antrag. Wir bitten Sie, uns zu folgen.»

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) gibt das Wort an Orlando Wyss (SVP) für die Vorstellung des KRL-Minderheitsantrags Nr. 85.

### Orlando Wyss (SVP)

«Wir beantragen bei Ziffer 10, die Streichung der Vorgabe zu preisgünstigem Wohnraum bei Mehrausnutzung. Aufgrund der Mehrausnutzung werden die Grundeigentümer hier bereits mit 40% Mehrawertausgleich belastet. Wenn dann auch noch eine Pflicht zum Bau von preisgünstigen Wohnungen dazu kommt, dann ist das ökonomisch nicht mehr interessant. Niemand wird von dieser Mehrausnutzung Gebrauch machen, da es sich nicht lohnen wird. Im Gegenteil: es wird Mehraufwand auf die Eigentümer zukommen, um dem Administrativen Aufwand beim preisgünstigen Wohnraum nachzukommen. Auch hier wollen wir, dass das Bauen möglich bleibt und dass in dieser Zone von der Mehrausnutzung Gebrauch gemacht wird. Hier ergibt das sehr viel Sinn. Mit der Vorgabe für preisgünstigen Wohnraum wird das auf einen Schlag zunichte gemacht. Ich danke Euch für die Aufmerksamkeit und Unterstützung des Minderheitsantrags damit in diesem Perimeter möglichst viel Wohnraum entstehen kann.»

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) bittet die KRL-Präsidentin Nicole Zweifel (glp/GEU) die Haltung der KRL-Mehrheit vorzustellen.

### Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«All diese Anträge, die wir jetzt behandeln, gehen jeweils um einzelne Gebiete. Grundsätzlich findet die KRL-Mehrheit den Vorschlag des Stadtrats mit 40 % preisgünstigem Wohnraum gut, das ist mal unabhängig vom Gebiet. Die KRL-Mehrheit sieht lediglich eine Bereinigung der Formulierung eines Artikels über das Leepünt vor, der keine Änderung bezüglich der Menge an preisgünstigem Wohnraum drin haben soll. Wir sind daher der Meinung, dass die 40 % die der Stadtrat für die betroffenen Gebiete vorschlägt, ein sinnvoller Kompromiss sind und ein guter Umsetzungsvorschlag für die Aufträge aus der Gemeindeordnung.»



## Stellungnahme KRL-Mitglied, David Siems (GP)

«Um auch hier noch mal einige Dinge klarzustellen: Preisgünstiges Wohnen nach PBG ist nicht das gleiche wie Kostenmiete und ist nicht das gleiche wie subventioniertes Wohnen. Das heisst: Der Eigentümer macht hier eine Rendite, die ist aber gedeckelt. Das ist mal das Eine. Er verdient also daran. Die Differenz von dem, was er verdient und dem was er legal verdienen könnte, wenn es diese Regelung nicht gäbe, die wird ihm von der Mehrwertabgabe abgezogen. Er wird also mit einer Steuersenkung belohnt. Das heisst: Es kostet ihn keinen Rappen. Daher sind meines Erachtens alle diese Anträge der Minderheiten Columberg und Csillaghy sinnvoll. Sie bedeuten überhaupt keine Mehrbelastung für die Eigentümerschaft, denn sie bekommen diese Gewinnminderung zurück. Wenn man dann noch bedenkt – da spreche ich ein bisschen aus familiärer Erfahrung – dass beim Vermieten nicht immer alles ganz reibungslos verläuft. Dass man im schlimmsten Fall vielleicht sogar so einen Wohnnomaden in der Siedlung hat, der jahrelang keine Miete bezahlt, die Wohnung zerstört und am Ende zwangsgeräumt werden muss, dann ist es doch eigentlich recht attraktiv aus Eigentümersicht, wenn man weiss, dass man wenigstens diese Renditedifferenz von Anfang an und auf 100 Jahre hinaus berechnet auf sicher hat über diese Steuersenkung. Das gibt einem eine gewissen Planungssicherheit. Das ist eigentlich praktisch. Jetzt spezifisch zu den Anträgen 85 und 86 muss ich sagen aus Eigentümersicht: Wenn die Stadt zu mir kommen würde – in vielen Jahren, wenn ich für den Familienbesitz zuständig bin – und sagen würde: „Herr Siems, Sie können hier ein bisschen mehr Wohnungen bauen, als sie eigentlich dürften, unter der Voraussetzung, dass Sie da einen Teil der zusätzlichen Wohnungen günstig vermieten. Wir bezahlen Ihnen die Renditedifferenz.“ – Das würde ich mit Handkuss tun. Gerne auch mehr als 50%. Ich würde gerne die gesamte Mehrausnutzung günstig vermieten, wenn ich die Renditedifferenz von der Stadt zurückbekomme. Das ist ja ein super Deal. Das wäre blödsinnig, das abzulehnen. Und darum ist das eine rein ideologische Diskussion. Die Mieterschaft profitiert, die Eigentümerschaft profitiert. Darum: Machen wir das doch so.»

## Stellungnahme Stadtrat, Hochbauvorstand Dominic Müller (Die Mitte)

«Antrag 80, 81, 82 und 86: Das Thema bei dem man grundsätzlich Gestaltungsplanpflicht und preisgünstiges Wohnen verbinden möchte. Aus Sicht des Stadtrats ist so ein Passus grundsätzlich möglich, aber aus mehreren Gründen nicht sinnvoll und zielführend. Mehr Ausnutzung kann teilweise städtebaulich unerwünscht sein in gewissen Bereichen und in gewissen Gebieten auch gar nicht ortverträglich, wodurch das induziert wird. Pauschale Vorschriften, wie sie hier vorgeschlagen sind, sind insofern heikel, wenn man die Gegebenheiten pro Gebiet separat anschauen muss. Auch müsste aus unserer Sicht ein Mass an Mehrausnutzung in der BZO definiert werden, um Rechtsgleichheit sicherzustellen zwischen den verschiedenen Gebieten. Zudem hat der Stadtrat sowieso einen anderen Ansatz zum Thema preisgünstiges Wohnen, und zwar in den Gebieten wo gezielt umstrukturiert und stark verdichtet werden soll, dies einzufordern. Das ist das mit dem Ergänzungsplan der wir diskutieren, das ist ein Anreizsystem an der Ringstrasse Ost, wo ein wirklich ganz grosser Umstrukturierungsbereich sein wird. Der Stadtrat hat diesen Ansatz gewählt, weil der Eingriff ins Eigentum aus seiner Sicht vertretbar und angemessen ist und auf der anderen Seite eine sozialverträgliche Weiterentwicklung der Stadt ermöglicht. Zudem ist der Stadtrat der Meinung, dass 40 % vertretbar und realistisch sind als Anteil, den man einfordern kann. Auf der anderen Seite kann ein entsprechender Mehrwert für Private bestehen gelassen werden, um auch die entsprechende Motivation auszulösen. Aus diesem Grund empfiehlt der Stadtrat sowohl den Antrag 80 wie auch den Antrag 86, der von 40 % auf 50 % an der Ringstrasse erhöht werden soll, abzulehnen. Generell zum Thema preisgünstiges Wohnen in anderen Gestaltungsplangebieten, wie in den Anträgen 81, 82 und 86 vorgeschlagen wird, das heisst Bahnhof Süd, Leepünt Süd und Zelgli Nord. Dort haben wir Gestaltungsplanpflicht, weil wir der Meinung sind, dass es wichtig ist, dass wir dort Qualitäten auf die Ebene «Freiraum, Integration der Gebäude und öffentlicher Ort» bringen. Es ist wichtig, dass wir dort mit den Bauherren in Dialog kommen betreffend Gestaltungsplanpflicht, und preisgünstiges Wohnen



an diesen Orten kein zentrales Thema ist. Weil es darum keine speziellen Umstrukturierungsgebiete sind, die sich hoch verdichten werden, sind wir der Meinung, dass wir den Antrag 81, 82 und 86 zum preisgünstigen Wohnen zur Ablehnung empfehlen.

Antrag 83: Hier besteht der Vorschlag die Zahl zu ändern. Bei aktuellen Verhandlungen, beziehungsweise kurz vor Abschluss stehenden Baurechtsverträgen ist im Moment so, dass auch die neue Zahl mit dem, was wir ausgeschrieben und geplant haben kompatibel ist.

Antrag 85: Die grundsätzliche Gestaltungsplanpflicht ist das Instrument, um mit dem Bauherrn ganz am Anfang von seiner Planung in Dialog zu kommen. Das machen wir an diesen Orten, bei denen wir übergeordnetes Interesse sehen. Im Gegenzug gibt es übrigens bei einem Gestaltungsplan Möglichkeiten, zusätzlich Spielräume einzubauen, die hingegen der Grundordnung eine gewisse Flexibilität darüber hinaus ermöglichen. Aber es muss auf jeden Fall ein Dialog stattfinden. In diesem Perimeter «Schönengrundstrasse und Chrummacherstrasse» haben wir die Gestaltungsplanpflicht vorgeschlagen, da es sich um eine ganz grosse unbebaute Parzelle handelt, die direkt im Einflussbereich eines Kaltluftstroms steht. Mittels dieser Gestaltungsplanpflicht kann gewährleistet werden, dass auf solche Themen Rücksicht genommen wird.»

## Diskussion

### Leandra Columberg (SP)

«Antrag 85: Der Antrag der FDP hat zur Folge, dass für das Gestaltungsplangebiet Ringstrasse Ost doch deutliche Mehrnutzung gewährt wird und das ohne jegliche Gegenleistung der Bauträgerschaft. Ich möchte jetzt nicht nochmals das Argument der angeblich grossen Belastung durch die Mehrwertabgabe hören. Der Witz an dieser Mehrwertabgabe ist ja gerade das, dass es ein Ausgleich ist wegen einem Mehrwert, den die Grundeigentümer durch eine staatliche Massnahme bekommen, ohne dass sie etwas dafür geleistet haben. Der Mehrwert ist oft auch durch Infrastruktur, die dann zu dieser Aufzoning führt, subventioniert, durch Steuerzahlerinnen und Steuerzahler. Über das hinaus ist die Mehrwertabgabe ja auch demokratisch vom Volk in Dübendorf so genehmigt worden. Es ist also so, dass gemäss FDP und SVP, grosse Grundeigentümer von so einer erhöhten Ausnutzungsziffer profitieren sollen, ohne dafür einen sozialen Ausgleich zu schaffen mit ein paar preisgünstigen Wohnungen. Ich hoffe schwer, dass sie mit dieser Haltung in diesem Rat allein sind und die anderen Mittelfraktionen eine vernünftige Lösung ins Auge fassen. Auch das Wording zu diesem Antrag irritiert. Wenn gesagt wird, es sei nicht mehr ökonomisch interessant, wenn jetzt noch eine Pflicht zu einem Teil von preisgünstigem Wohnraum dazukäme und damit sei der Zweck verfehlt. Das ist also schon ziemlich entlarvend. Ja, ich würde sagen, aus Sicht von hoffentlich der Mehrheit des Rates und der Bevölkerung ist der Zweck von einer erhöhten Ausnutzung nicht, dass es für Bauträger ökonomisch interessant ist, sondern dass Menschen hier wohnen können, und zwar so, dass sie es sich auch leisten können. Gebaut wird in Dübendorf sehr viel, aber zu wenig, dass die Leute es sich leisten können. Wenn man nur aufzont und die Ausnutzungsziffer erhöht, ohne irgendeinen sozialen Ausgleich zu machen, dann bedeutet das Gentrifizierung. Dann ist das Verdrängung von Leuten, die schon lange hier leben und das lehnen wir ab. Also ich bitte euch alle, den Antrag 85 abzulehnen.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## Abstimmungen

### **Abstimmung zu Änderungsantrag Nr. 81**

Der Gemeinderat lehnt den Änderungsantrag der KRL-Minderheit Nr. 81 mit 23 zu 13 Stimmen ab.

### **Abstimmung zu Änderungsantrag Nr. 82**

Der Gemeinderat lehnt den Änderungsantrag der KRL-Minderheit Nr. 82 mit 23 zu 13 Stimmen ab.



## **Abstimmung zu Änderungsantrag Nr. 83**

Der Gemeinderat stimmt dem 83. Änderungsantrag der KRL-Mehrheit mit 24 zu 12 Stimmen zu.

## **Gegenüberstellung der Änderungsanträge Nr. 85 und 86**

Der Gemeinderat bevorzugt den Änderungsantrag Nr. 86 gegenüber dem Änderungsantrag Nr. 85 mit 22 zu 14 Stimmen.

## **Abstimmung zu Änderungsantrag Nr. 86**

Der Gemeinderat lehnt den Änderungsantrag Nr. 86 mit 24 zu 12 Stimmen ab.

## **Gegenüberstellung des Änderungsantrags Nr. 80 und den bereinigten Art. 56**

Der Gemeinderat bevorzugt den bereinigten Artikel 56 (inkl. genehmigten Antrag Nr. 83) gegenüber dem allgemeinen Minderheitsantrag Nr. 80 mit 24 zu 12 Stimmen.

## **Gegenüberstellung des bereinigten Art. 56 und Antrag Stadtrat (obsiegender Antrag)**

Der Gemeinderat stimmt dem bereinigten Artikel 56 gegenüber dem Antrag des Stadtrats mit 22 zu 14 Stimmen zu.

## **Änderungsantrag Nr. 84**

IV. Ergänzende Bauvorschriften, P Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Minderheitsantrag

(gewohntes Verfahren)

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) erklärt, dass es sich um einen KRL-Minderheitsantrag zum Art. 56 der Bauordnung handelt. Es geht um den Antrag Nr. 84, wobei der Absatz 8 des Art. 56 gestrichen werden soll. Er gibt Orlando Wyss (SVP) das Wort für die Vorstellung des Antrags.

### Orlando Wyss (SVP)

«Wir fordern die Streichung der Ziffer 8. Es soll keine zusätzliche Gestaltungsplanpflicht für die Schöenengrundstrasse und die Chrummacherstrasse geben. Gefordert wird, dass dort mit hoher Qualität gebaut werden soll. Wir sind der Meinung, dass an einer solch guten Lage per se hochwertig gebaut wird. Wieso man genau hier zusätzliche Regulierungen einführen will, ist für uns nicht nachvollziehbar. Auch die Sicherung des Kaltluftvolumenstroms ist eher vorgeschoben, da es sich gemäss Karte um einen Nebenluftstrom handelt. Dies rechtfertigt eine Gestaltungsplanpflicht unserer Meinung nach nicht. Auch hier wollen wir, dass das Bauen möglichst einfach bleibt. Wir wollen für diese Baugrundstücke keine zusätzlichen und unnötigen Regulierungen. Ich hoffe, dass ihr uns hier zustimmt.»

### Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Die Haltung der KRL-Mehrheit ist, dass in diesem Gebiet eine grosse Chance für eine Aufwertung besteht, dass es ein sensibles Gebiet ist an einem zentralen Ort in der Stadt und daher die Gestaltungspflicht gerechtfertigt ist.»

### Stellungnahme Stadtrat, Hochbauvorstand Dominic Müller (Die Mitte)

«Ich habe es vorhin beim Antrag Nr. 85 bereits gesagt. Das ist auch das, was die KRL-Mehrheit unterstrichen hat. Es ist ein wichtiges Gebiet, ein wichtiger Ort, wo es wichtig ist, dass man mit der Bauherrschaft in einen Dialog treten kann. Das ist ein grosses Gebiet, dass sowieso eine grosse und professionelle Planung benötigt. Das wird sich dann relativ gut einfassen lassen, dass man das über einen entsprechenden Gestaltungsplan sauber vorbereitet und dementsprechend sicherstellen kann,



dass sowohl die städtebaulichen Aspekte als auch die Freiräume, also die grossen Parzellen und eben auch das Thema Kaltluft, entsprechend berücksichtigt werden.»

## **Diskussion**

### Orlando Wyss (SVP)

«Die SVP ist gegen die Gestaltungsplanpflicht bei den Gebieten Schönergundstrasse und Chrummacherstrasse Nord. Gestaltungsplanpflichten sind dort vorzuschreiben, wo die Umgebung eine solche als sinnvoll darstellt. Das ist hier nicht der Fall. Übermässige Anordnungen von Gestaltungsplanpflichten verkomplizieren und verteuern das Bauen unnötig. Die als Nebenvolumenstrom deklarierte Kaltluftleitbahn ist kein Grund, hier eine Gestaltungsplanpflicht zu erheben, da um beide potenziellen Baugebiete schon bestehende Wohnüberbauungen bestehen, welche auch ohne Gestaltungsplanpflicht gebaut wurden. Demzufolge bitte ich den Gemeinderat, diesem Minderheitsantrag zuzustimmen.»

### Sofia van Moorsel (SP)

«Wir haben es ja gehört, die Stadt Dübendorf und auch der Kanton erachten die Gestaltungsplanpflicht als Vorgabe für diese Grundstücke als zweckmässig. Der Minderheitsantrag ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar. Es geht hier nicht um übertriebene Auflagen, sondern zwei absolut naheliegende Mindestanforderungen, einerseits schöne und gut integrierte Gebäude und Räume in der Nähe von Friedhof und Areal Obere Mühle und unweit der Glatt, wo man sich weiterhin gerne aufhalten soll. Ebenso wichtig ist die Sicherung des Kaltluftstroms – was absolut zentral ist bei den immer steigenden Temperaturen. Diese Grundstücke sind genau zwischen Stadt und Glatt, also eine direkte Verbindung zwischen dem kühlenden Gewässer und der heissen Stadt. Gerade weil es sich um eine der letzten grösseren Baureserven in diesem Bereich handelt, ist es doch selbstverständlich, dass man dort nicht einfach ohne qualitative Leitplanken plant. Und wenn man sich anschaut, was in Dübendorf bei anderen Gestaltungsplänen alles verlangt wird, dann ist das hier wirklich eine sehr zurückhaltende Regelung. Wer sogar diese Minimalanforderungen an die Gestaltungsplanpflicht streichen will, lehnt letztlich nicht Bürokratie ab, sondern schlicht jede minimale Verantwortung für Ortsbild, Freiraum und Stadtklima. Ich bitte Sie deshalb, den Minderheitsantrag abzulehnen.»

### David Siems (GP)

«Nur ganz kurz noch etwas zu den Kaltluftströmen. Das haben wir in der KRL natürlich genau angeschaut. Die Notwendigkeit einer Gestaltungsplanpflicht ergibt sich dadurch, dass die Art und Weise, wie Baukörper platziert werden, einen erheblichen Einfluss darauf hat, ob dieser blockiert wird oder ob dieser frei fliessen kann und dass das nur ein Nebenluftstrom ist. Das spielt jetzt wirklich keine Rolle. Es bringt kalte Luft in die Stadt, in eine Stadt, die zunehmend wärmer wird. Wenn dieser nachher nicht mehr sauber funktioniert, einfach aus einem ideologischen Motiv heraus nicht gesichert wurde, dann ist der Schaden für all die Leute, die dann nördlich weiterflussabwärts von diesem Quartier leben, grösser. Die spüren dann die höheren Temperaturen, einfach weil man aus ideologischen Gründen den Kaltluftstrom nicht sichern wollte und seine Arbeit nicht mehr erledigt hat. Das ist ein unverhältnismässiger Schaden für all die anderen Eigentümer und Bewohner, die an der anderen Seite dieses Gebiets leben.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## **Abstimmung**

Der Gemeinderat lehnt den KRL-Minderheitsantrag Nr. 84 mit 22 zu 14 Stimmen ab.



## **Änderungsanträge 87, 88, 89, 94 und 103**

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) erläutert, dass die Anträge gemeinsam beraten werden, da sie in Abhängigkeit stehen. Es geht um die Regelung von Preisgünstigem Wohnraum mittels Art. 57 und damit um den Ergänzungsplan «Preisgünstiger Wohnraum». Die Beratung und Abstimmung zu diesem Paket beding, dass Antrag Nr. 93 vorgezogen wird. Den Zusammenhang zwischen dem Paket zum Art. 57 und dem Antrag Nr. 93 wird nach der Abstimmung zum Antrag Nr. 93 erläutert. Der Änderungsantrag Nr. 93 wird daher vorgezogen.

## **Änderungsantrag Nr. 93**

Zone ZC/140, Gebiet Meierhofplatz  
(verkürztes Verfahren)

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) bittet Nicole Zweifel (glp/GEU) den Änderungsantrag Nr. 93 vorzustellen.

### Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Bei diesem Änderungsantrag geht es darum, dass man das Gebäude, das hier im gelben Kreis ist, an der Meierhofstrasse, auch noch in die Zentrumssonne ZC 140 aufnimmt. Unserer Meinung nach ist das sachlogisch, da der Meierhofplatz Ähnlichkeit hat mit dem Adler- und dem Lindenplatz. Wichtige Buslinien treffen aufeinander. Es hat Läden, es hat Gastronomie und er prägt das Strassenbild wesentlich mit. Diese Eigenschaften sind hier aber etwas weniger ausgeprägt als an den anderen beiden Orten. Wir sind der Meinung, mit einer Zuordnung in die Zentrumszone würde betont werden, dass auch dieser Platz seine Bedeutung hat. Das ist ein einstimmiger Antrag der KRL.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## **Abstimmung**

Der Gemeinderat stimmt dem Änderungsantrag Nr. 93 mit 36 zu 0 Stimmen zu.

## **Änderungsanträge Nr. 87, 88, 89, 94 und 103**

Antrag Nr. 87, 88 und 89: IV. Ergänzende Bauvorschriften, Q Preisgünstiger Wohnraum  
Antrag Nr. 94: Ergänzungsplan Preisgünstiger Wohnraum, Gebiet Meierhofplatz  
Antrag Nr. 103: Ergänzungsplan Preisgünstiger Wohnraum, Gebiet Bahnhof Dübendorf  
(gewohntes Verfahren)

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) erläutert das Abstimmungsverfahren zum Paket der Anträge 87, 88, 89, 94 und 103. Es liegen vier KRL-Minderheitsanträge und ein KRL-Änderungsantrag vor.

Zunächst werden die Minderheitsanträge vorgestellt. Dann stellt die KRL-Präsidentin den KRL-Änderungsantrag vor.

Die Abstimmung erfolgt gemäss der Geschäftsordnung des Gemeinderates sowie des Züricher Gemeindegesetz, wie eingangs erwähnt bei mehreren in Abhängigkeit stehenden Änderungsanträgen folgendermassen: Änderungsanträge, die sich auf einen gleichen Aspekt beziehen, sind vor dem Hauptantrag zur Abstimmung zu bringen. Der Hauptantrag ist der Antrag des Stadtrates. Weiter gilt, dass zunächst die spezielleren Änderungsanträge bereinigt werden, bevor über die allgemeineren Änderungsanträge abgestimmt wird.

Bevor über die grosse und allgemeine Frage abgestimmt wird,



- ob einerseits die Regelung zu preisgünstigem Wohnraum gemäss Art. 57 auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt werden soll (entspricht Antrag 88),
- andererseits der Art. 57 und der dazugehörige Ergänzungsplan «Preisgünstiger Wohnraum» komplett gestrichen werden soll (entspricht Antrag 89)
- oder dem Antrag des Stadtrates gefolgt wird,

wird über die Details der Ausgestaltung des Ergänzungsplanes zum preisgünstigen Wohnraum abgestimmt (Anträge 94 und 103), da dies die spezielleren Anträge sind. Wir stimmen getrennt über die Anträge 94 und 103 ab.

Nach der Bereinigung der Details zur Ausgestaltung des Ergänzungsplans (Anträge 94 und 103) erfolgt dann aufgrund der gleichgeordneten Anträge 87 und 88 eine Gegenüberstellung beider Anträge. Der obsiegende Antrag wird zum Schluss dem Antrag des Stadtrates gegenübergestellt. Sofern dem Antrag 87 oder 88 zugestimmt wird und dieser auch gegenüber dem Antrag des Stadtrates obsiegt, werden die vorher abgestimmten Ergebnisse der Anträge 94 sowie 103 obsolet.

Sofern der Antrag 87 abgelehnt wird, gibt es keine allgemeine Streichung der Gebiete im Ergänzungsplan über preisgünstigen Wohnraum gemäss Antrag Stadtrat und dies beinhaltet dann auch die Abstimmungsergebnisse der vorher beschlossenen Anträge 94 sowie 103.

Da Antrag 89 eine Konsequenz auf den möglicherweise angenommenen Antrag 88 ist, wird dieser nur zur Abstimmung gebracht, sofern Antrag 88 angenommen wird. Sollte Antrag 88 abgelehnt werden, ist Antrag 89 obsolet.

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) fragt, ob Einwände gegen den vorgesehenen Verfahrensablauf und das Abstimmungsverfahren bestehen. Das ist nicht der Fall. Der Verhandlungsablauf und das Abstimmungsverfahren gelten im Sinne von Art. 73 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Gemeinderats als genehmigt.

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) bittet zunächst Orlando Wyss (SVP) den KRL-Minderheitsantrag Nr. 87 vorzustellen, anschliessend André Csillaghy (SP) die Minderheitsanträge 88, 89 und 103, und schliesslich Nicole Zweifel (glp/GEU) die Haltung der KRL-Mehrheit und den Antrag 94.

### Orlando Wyss (SVP)

«Antrag 87: Wir beantragen, den Artikel 57 in der Bauordnung ersatzlos zu streichen. Dies ist ein unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentumsrechte. Die bauwilligen Liegenschaftsbesitzer werden schon mit der rekordhohen Abgabe beim kommunalen Mehrwertausgleich mit dem Spitzensatz von 40% geschröpft. Auch wenn dieser bei der Verpflichtung zur Anbietung von preisgünstigem Wohnraum gesenkt wird, ist die Drangsalierung der Bauwilligen unverhältnismässig. Dies würde auch zu Ungerechtigkeiten bei der Wohnungsvermietung führen. Wer bekommt die billige Wohnung und wer muss in die teurere Wohnung einziehen? Das Ganze muss auch von der Stadt Dübendorf kontrolliert werden, und zwar nicht nur bei der Erstvermietung, sondern dauerhaft. Dies würde zu einer weiteren Aufblähung unserer städtischen Verwaltung führen. So etwas passt in die rotgrüne Stadt Zürich, aber nicht ins bürgerlich geprägte Dübendorf. Für uns von der SVP ist diese Eigentumseinschränkung ein No-Go, so dass wir die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung ablehnen werden, sollte dieser Artikel in der Bauordnung Bestand haben. Darum bitten wir den Gemeinderat diesen eigentumsfeindlichen Artikel zu streichen.»

### André Csillaghy (SP)

«Antrag 88: Mein Votum weicht ein bisschen ab von dem vorherigen Votum und ist eigentlich aber in dieser Art symmetrisch. Was wir nicht ganz verstehen, die verschieden ausgewählten Bereiche. Die



vorgeschlagene Bauordnung beschränkt die Pflicht zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum auf wenige ausgewählte Gebiete, die nur ein Bruchteil der Gemeindefläche abdecken: 5% der gesamten Fläche, 12% der versiegelten Fläche. Diese räumliche Beschränkung widerspricht aus städtebaulicher und sozialpolitischer Perspektive den Zielen einer durchmischten, solidarischen und nachhaltigen Stadtentwicklung. Mit diesem Antrag wird Art 49 PBG flächendeckend angewendet und der EP wird hinfällig. Preisgünstiger Wohnraum darf kein isoliertes Phänomen bleiben, das nur in bestimmten Quartieren konzentriert wird. Eine räumlich breite Verteilung fördert die soziale Durchmischung und verhindert Benachteiligung. Wer durch neue Aufzonungen oder profitiert, soll auch zwingend zur Lösung der Mietpreisspekulation beitragen. Dass man sagen kann, dass mit einem flächendeckenden Modell des PGW dann Aufzonungen nicht mehr ökonomisch interessant ist, ist realitätsfremd. Dübendorf befindet sich in einer derart starken Phase der Verdichtung, mit tausenden Wohnungen am Entstehen, dass ohne gemeinschaftliche Perspektive nur Spekulation und Gentrifizierung herrscht. Eine verpflichtende Quote von 40 % auf zusätzlich realisierter Wohnfläche schafft einen wirksamen Hebel zur Steuerung dieser Entwicklung – ohne zusätzliche Subventionen oder Eingriffe in bestehende Bauten. Zahlreiche Städte wenden bereits ähnliche Modelle an mit teils deutlich höheren Quoten oder ohne Zoneneinschränkungen. Wenn die Gemeinde das Ziel verfolgt, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und Durchmischung zu fördern, dann muss sie dies auch in der Bauordnung wirksam verankern. Eine Pflicht, die auf nur wenige Areale begrenzt ist, verfehlt dieses Ziel, insbesondere wenn gerade dort oft keine grösseren Areale verfügbar sind.

Antrag 89: Hier gibt es nicht sehr viel zu sagen, weil es zusammen mit dem anderen übereinstimmt, wenn es kein Ergänzungsplan mehr gibt. Es geht dann nur noch um die Frage der Parzellierung.

Antrag 103: Wenn der Ergänzungsplan doch besteht, möchten wir diesen Ergänzungsplan doch ergänzen. Wie vorher gesagt, nur 5% der Gemeindefläche, 12% der versiegelten Fläche ist im Moment in diesem Ergänzungsplan zu sehen. Aber nicht nur die geringe Grösse ist problematisch, sondern auch die Lage. Mit Birchlen ist nichts falsch, ganz im Gegenteil. Aber es braucht zusätzliche Gebiete in zentraler Lage. Eine solche Lage existiert: die Bahnhofstrasse. Man stelle sich vor: direkt am Bahnhof, erschlossen durch sämtliche ÖV-Verbindungen, mit Läden, Restaurants und Dienstleistungen zu Fuss erreichbar. Ein Quartier, das bereits lebt. Wer dort wohnt, braucht kein Auto. Man kommt zu Fuss, man nimmt den Bus, man ist mittendrin. Bessere Voraussetzungen für preisgünstigen Wohnraum findet man in Dübendorf kaum. Es ist deshalb schwer nachzuvollziehen, wenn man aufzont und Artikel 2 der Gemeindeordnung treu bleiben will, weshalb dieses Gebiet nicht im Ergänzungsplan enthalten ist. Will man preisgünstigen Wohnraum lieber an den Rand drängen?

Man könnte einwenden, in diesem Bereich erreiche nur eine einzige Parzelle die Mindestgrösse von 1'500 m<sup>2</sup>. Das mag heute stimmen. Doch Planung bedeutet, weiter zu denken als die aktuelle Katasterkarte. Parzellen können zusammengelegt werden, durch Verkauf, durch Tausch, durch Zeit. Was heute klein ist, kann morgen Potenzial haben. Eine vorausschauende Planung schliesst solche Möglichkeiten nicht aus, sie antizipiert sie. Deshalb findet eine Minderheit der KRL, dass dieses Gebiet in den Ergänzungsplan gehört. Wir hoffen, Sie teilen diese Einschätzung. Vielen Dank.»

Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Antrag 94: Damit man ein Gebiet in den Plan für preisgünstigen Wohnraum nach 49b Planungs- und Baugesetz aufnehmen kann, muss es eine Aufzonung haben. Wir haben im vorhergehenden Antrag 93 zugestimmt, dass diese Parzelle mit den Hinzugefügten in die Zentrumzone kommt und damit eine gewisse Aufzonung erfährt. Daher im Zusammenhang mit dem Gesamtplan ist die Mehrheit der KRL der Meinung, dass diese Parzelle in diesem Ergänzungsplan ergänzt werden soll.

Dann zu den anderen Anträgen, die wir gehört haben. Die Mehrheit der KRL ist der Meinung, dass die Gebiete, die vorgeschlagen sind, Sinn machen. Dass zusätzlich das Gebiet am Bahnhof, wo wir ganz viele Baustellen haben, im Moment nicht passt, dass die Struktur sehr kleinteilig ist und das



nicht klar ist, was dort vorgesehen ist. Daher möchte man dort nicht nochmal etwas oben draufpacken. Das preisgünstige Wohnen, wie es der Stadtrat vorschlägt, – das habe ich schon einmal gesagt – stützt die Mehrheit der KRL und ist der Meinung, dass das ein guter Kompromissvorschlag ist, um den Auftrag aus der Gemeindeordnung umzusetzen. Das heisst, die Mehrheit der KRL lehnt sowohl die Streichung des preisgünstigen Wohnraums komplett ab, wie aber auch die Ausweitung des Gebiets der Bahnhofstrasse.»

### Stellungnahme KRL-Mitglied, David Siems (GP)

«Ein Votum zu allen Anträgen und insbesondere zum Antrag das Ganze zu streichen. Einfach mal als Spass an der Freude hier die Rechtsgrundlage: Artikel 49b PBG Kanton Zürich, Volksabstimmung von 2014, vor 12 Jahren, angenommen mit wichtigen 58.5% Ja-Stimmen. Solche Ergebnisse erzielt man nicht, wenn nur „die Linken“ in Zürich und Wintertage abstimmen gehen. Da hat man den Kanton auf seiner Seite. Das ist ganz klar: Bei Zonenänderungen, also Aufzonierungen, kann man den günstigen Wohnraumanteil einführen. Die geminderte Rendite ist abzugsfähig von der Mehrwertabgabe, das anerkennt jetzt auch Orlando Wyss, das ist schön. Wir machen Fortschritt – langsam, aber wir machen Fortschritt. Die grosse Belastung der Eigentümer sehe ich immer noch nicht. Wie gesagt: Man kann den Renditeanteil, den man über 100 Jahre gerechnet erwirtschaften müsste, sofort über die reduzierte Mehrwertabgabe realisieren. Das ist sehr praktisch für die Eigentümerschaft. Volkswillen „Für eusi Lüüt“, nicht alle Leute, die uns wählen, sind Multimillionäre. Nicht alle können teure Mietzinsen bezahlen. Das hier ist etwas, das niemandem schadet und allen nützt. Es macht überhaupt keinen Sinn, das herauszustreichen. Entschuldigung: Diesen Kampf habt ihr verloren. Den habt ihr 2014 verloren. Das ist jetzt so geltendes Recht und wir müssen das in irgendeiner Form umsetzen. Auch das ist Volkswillen: Wenn man die Abstimmung nicht gewinnt. Die Art und Weise, wie weit das geht, ist Verhandlungssache. Das ist glaube ich schon alles, was ich dazu zu sagen habe.»

### Stellungnahme KRL-Mitglied, Leandra Columberg (SP)

«Ja, ich möchte zu Antrag 87 ein Votum halten. Dieser Antrag zeigt einmal mehr, wo die Prioritäten und die Loyalitäten von gewissen Fraktionen in dem Rat liegen. Eigentumsfeindlich ist gar nichts daran, wenn aufgezont wird. Wie gesagt, Aufzonungen sind im Grunde ja schon per se ein Geschenk an insbesondere die grossen GrundeigentümerInnen, die damit von einer teils massiven Wertsteigerung profitieren. Genau, die Ausführungen zu den Mehrwertabgaben werden nicht wahrer, wenn man sie öfters wiederholt. Nochmals, wenn man einen kleinen Teil vom Mehrwert abgeben muss, wo man nichts dafür geleistet hat, wenn man ihn einfach bekommt, dann ist das nicht eine Belastung. Ausserdem, auch zu dieser Prophezeiung, dass wenn man 49b auf so eine moderate Art und Weise einführt in Dübendorf, dass dann niemand mehr bauen will in Dübendorf. Ich mag mich erinnern, dass schon bei der Einführung der Mehrwertabgabe in diesem Abstimmungskampf prophezeit wurde, dann würden in Dübendorf gar keine Investoren mehr bauen wollen und es sei dann völlig uninteressant, ja, wie sieht es jetzt aus, es wird munter weitergebaut und Dübendorf ist alles andere als uninteressant für Investorinnen und Investoren. Ich hoffe, ihr seid in eurer Freizeit nicht mit irgendwelchen Sportwetten oder so engagiert, weil die Prophezeiung hat keine besonders hohe Erfolgsquote. Was hingegen eine Tatsache und keine Prophezeiung ist, dass immer mehr Dübendorferinnen und Dübendorfer kaum mehr eine zahlbare Wohnung finden. Davon betroffen sind nicht einfach ein paar Leute oder ein paar Linke, sondern ein immer grösserer Teil der Bevölkerung. Alte Leute, die vielleicht eine Alterswohnung suchen, junge Menschen, die von zu Hause ausziehen wollen, aber in den Gemeinden bleiben möchten, junge Familien, geschiedene Personen, Leute, die wegen der auch in Dübendorf immer häufiger vorkommenden Leerkündigungen plötzlich auf der Strasse stehen und eine neue Wohnung suchen und so weiter. In Dübendorf ist nicht das Hauptproblem, dass zu wenig gebaut wird, sondern dass zu wenig bezahlbar gebaut wird. Was damit die SVP und FDP fordert ist, dass man verdichtet und ausgebaut wird. Das ist kein Problem, dass mit möglichst wenig Auflagen, ökologisch sowieso nicht, aber auch nicht mit einem sozialen Ausgleich.



Von dieser Politik profitieren primär grosse Akteure vom Immobilienmarkt. Das führt zu Gentrifizierung, teuren Neubauten und Verdrängung. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer ermöglicht eine Verdichtung. Damit steigt auch das Risiko von Leerkündigungen von teuren Sanierungen, weil mit zusätzlichen neuen Wohnungen mehr Profit gemacht werden kann. Dieser Zielkonflikt besteht, wenn man verdichten möchte, er ist nicht ganz vermeidbar. Aber darum ist es umso wichtiger, dass bei dieser Erhöhung der Ausnützungsziffern mindestens ein Teil der zusätzlichen Wohnungen preisgünstig ist. Sollte dieser Antrag angenommen werden, können wir als SP diese vorliegende Revision nicht mittragen und werden es ablehnen. Weil damit würden wir in Dübendorf eine sozial verantwortungslose Wohn- und Bodenpolitik verabschieden, die noch mehr Menschen aus unserer Stadt verdrängt.»

### Stellungnahme KRL-Mitglied, Orlando Wyss (SVP)

«Eine kurze Replik zu Frau Leandra Columberg. Wir haben nie gesagt, es werde nicht gebaut, wenn man Mehrwertabgaben leisten müsste. Das Problem ist, dass wir in der Stadt Dübendorf, gleich wie in den sozialistisch ausgerichteten Städten Zürich und Winterthur, das Maximum herausgeholt haben. Das hat mit der Konstellation hier im Gemeinderat nichts zu tun. Unsere Nachbargemeinde Wangen-Brüttisellen hat zusammen mit der FDP, SVP und Mitte diesen Artikel abgelehnt. Sie haben gesagt, wir wollen keine Mehrwertabgaben, nicht einfach wenig. Wir wären sogar bereit gewesen, 25 % zu befürworten. Aber in Wangen-Brüttisellen haben wir eine bürgerliche Mitte. Das ist leider in der Stadt Dübendorf nicht so. Wegen dem Artikel, dort drin steht ja nicht, dass man preisgünstige Wohnungen anbieten muss, es ist eine Kann-Formulierung. Das ist natürlich auch etwas, das eher auf Städte wie Zürich und Winterthur zugeschnitten ist. Dass das gemacht wird, ist auch in Ordnung. Die können das selber machen. Das sind die Stimmbürger, die dafür verantwortlich sind, was sie in das Parlament und die Regierung wählen. Aber wir in Dübendorf sind eine eher bürgerlich geprägte Stadt. Darum haben wir auch hier eine andere Zusammensetzung der Meinungen. Darum habe ich das Gefühl, dass bei uns die Eigentumsfreundlichkeit besser verankert ist, als in der Stadt Zürich und Winterthur und dass Mehrwertabgaben dazu führen, dass weniger Private bauen. Eher vielleicht die Privaten die ihre eigenen Liegenschaften, wenn sie sanierungsfähig sind oder saniert werden müssen, dass sie dann eher an Liegenschaftsgesellschaften verkauft werden. Das ist natürlich auch ein Grund. Ich weiss nicht, wie Leandra Columberg dazu kommt, dass zu verniedlichen. 40 % Mehrwertabgabe, ich kenne Bauherren, die haben einen sehr hohen Betrag in der Stadt Zürich bezahlt. Das sind gewaltige Beträge, die auf einen zukommen. Wir werden auch mit preisgünstigem Wohnraum Mehrwertabgaben leisten müssen. Es ist nicht so, dass der einfach auf Null runtergeht. Wir wissen auch nicht, wie der ausgestaltet wird. Das kommt von Fall zu Fall irgendwann einmal aus. Darum ist das eigentlich etwas, was für uns hier in Dübendorf, von mir aus gesehen, die, die bürgerlich eingestellt sind, überhaupt kein Thema ist, weil das ein Eingriff in die Eigentumsverhältnisse ist. Das ist etwas, was wir hier in Dübendorf sicher noch hochhalten. Darum bin ich auch dafür, dass man den herausstreicht. Ich bitte euch, dass wir das so machen.»

### Stellungnahme Stadtrat, Hochbauvorstand Dominic Müller (Die Mitte)

«Ja, der Stadtrat ist der Meinung, wir haben tatsächlich ein Thema, da sind wir uns zwischenzeitlich einig, mit knappem, bezahlbarem Wohnraum. Wir haben einen Auftrag aus der Gemeindeordnung, uns darum zu kümmern. Auf den eigenen Grundstücken können wir das sehr aktiv und ganz selbstständig. Wir sind der Meinung, wir müssen und möchten etwas machen, oder mindestens ein Angebot schaffen, bei dem der Gemeinderat darüber entscheidet, was man auf Stadtgebieten machen könnte. Wir haben nach einem möglichst ausgewogenen Lösungsvorschlag gesucht, der praktikabel ist und haben uns intensiv damit beschäftigt, insbesondere in die Stadtplanung. Wir haben auch eine Analyse resp. Bericht dazu gemacht, den ihr in den Beilagen findet. In dem ergänzenden Bericht, wo wir versuchen zu schauen, wie man das geschickt machen und gestalten kann, um möglichst etwas Ausgewogenes zu haben, zwischen dem Bedürfnis, die Förderung zu ermöglichen, aber auf der anderen Seite auch möglichst zurückhaltend zu sein mit dem Eingriff in die



Eigentumsfreiheit. Wir sind der Meinung, wir haben mit dem Vorschlag, die sich fokussiert auf die wirklich relevanten Umstrukturierungs- resp. Verdichtungsgebiete, die mit einem Ergänzungsplan das Gebiet abdeckt, wo am meisten Transformationen stattfinden wird und wo es auch wirklich Grundstücke hat, die eine gewisse Grösse haben, die relevant sind, dass man da über preisgünstiges Wohnen nachdenken kann oder preisgünstiges Wohnen relevant realisieren kann. Auf das wollten wir den Fokus legen und haben einen Ansatz gewählt, wo wir der Meinung sind, der ist gut und ist wichtig. Es ist ein Beitrag, ein substanzieller zu dieser sozialverträglichen Weiterentwicklung der Stadt. Auf der anderen Seite aber auch auf seine Art als Eingriff ins Privateigentum entsprechend vertretbar. Wir haben auch beim Abwägen der Zahlen; wie viel ist denn von der Mehrausnutzung, wie teilen wir uns das, oder wohin geht das. Hier sind wir der Meinung, dass wir mit diesen 40 % einen vertretbaren und einen realistischen Anteil aus unserer Sicht definiert haben, der dann auf der anderen Seite auch noch dem Privaten entsprechend genug Mehrwert lässt. Dass man das Gemeinschaftsinteresse hat, das entsprechend so weiterzuentwickeln, damit eben nicht alles maximiert wird, sondern auch ein Teil davon preisgünstig bleibt. Es kommt auch noch dazu, dass die Reduktion der Rendite oder quasi der Mehrwert, dass das leicht reduziert wird, dann auch entsprechend beim Mehrwertausgleich mit reduziert wird und somit wiederum ein gemeinsamer Lastenausgleich stattfindet. In Summe sind wir der Meinung, wir haben hier einen Vorschlag vorgelegt. Jetzt könnt ihr darüber diskutieren. Am Schluss könnt ihr darüber entscheiden ob es eine gute, ausgewogene und eine praktikable Lösung ist und zudem ein Geben und ein Nehmen gegenseitig in diesem Thema von bezahlbarem Wohnraum ist, um wenigstens etwas beizutragen.»

### Diskussion

Thomas Maier (glp/GEU)

«Ich staune schon ein bisschen, wenn ich euren Voten zuhöre, wenn wir einmal in diesem Rat in den letzten Jahren über Tempo 30 diskutiert haben, haben wir auch über Interpretation von Volksentscheid miteinander diskutiert und da hat es auch schon ganz anders geklungen. Ich glaube, es ist vorher gut aufgezeigt worden, es ist ein klarer Wille der kantonalen Bevölkerung, auch wenn es eine "Kann" Formulierung ist, dass man irgendwie etwas aufnimmt und in einem gewissen Mass etwas macht. Jetzt haben wir in der politischen Mitte die Wahl, wenn wir diesem Antrag hier zustimmen, dann lehnt die Seite ab. Wenn wir den Antrag ablehnen, lehnt die andere Seite ab. Ja, was machen wir denn jetzt? Ich glaube, wenn wir bei dem bleiben, was Dominic vorhin gesagt hat, dann bekommen wir eine ausgewogene Lösung, die ein erster Schritt ist. Auch wir sind nicht ganz so begeistert. Wir sehen in der Praxis gewisse Umsetzungsschwierigkeiten, aber wir können einem klaren kantonalen Volksentscheid entsprechen und eine ausgewogene Lösung mal einen Schritt näher an die Realität bringen. Ich glaube, das ist der richtige Weg, den wir gehen sollten und weitergehende Abweichungen wenig sinnvoll sind. Also bitte bleiben Sie doch am besten bei dem, was der Stadtrat und die Verwaltung in vielen Monaten für uns vorbereitet haben. Danke.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

### Abstimmungen

#### **Abstimmung zu Änderungsantrag Nr. 94**

Der Gemeinderat stimmt dem Änderungsantrag Nr. 94 (Aufnahme der Parzelle 9146, Gebiet Meierhofplatz, in den Ergänzungsplan) mit 27 zu 9 Stimmen zu.

#### **Abstimmung zu Änderungsantrag Nr. 103**

Der Gemeinderat lehnt den Änderungsantrag der KRL-Minderheit Nr. 103 (Aufnahme des Gebiets rund um den Bahnhof in den Ergänzungsplan) mit 25 zu 11 Stimmen ab.

#### **Gegenüberstellung der Änderungsanträge Nr. 87 und 88**



Der Gemeinderat bevorzugt den KRL-Minderheitsantrag Nr. 88 (Aufwertung von preisgünstigem Wohnen im gesamten Stadtgebiet) gegenüber dem KRL-Minderheitsantrag Nr. 87 (Streichung des preisgünstigen Wohnraums) mit 21 zu 14 Stimmen.

### **Abstimmung zu Änderungsantrag Nr. 89**

Der Gemeinderat lehnt den Änderungsantrag der KRL-Minderheit Nr. 89 mit 25 zu 11 Stimmen ab.

### **Gegenüberstellung Änderungsantrag Nr. 88 und Antrag des Stadtrats (obsiegender Antrag)**

Der Gemeinderat lehnt den Änderungsantrag der KRL-Minderheit Nr. 88 mit 26 zu 10 Stimmen ab. Damit wird der ursprüngliche Antrag des Stadtrats angenommen.

\*\*\*

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) fragt, ob es weitere Änderungsanträge aus dem Rat zum dritten Teil «Nutzungsplanung Teil B» gibt. Das ist nicht der Fall. Somit sind alle Anträge zum dritten Teil Nutzungsplanung genehmigt oder behandelt.

\*\*\*

### **Zwischenabstimmung Teil 3 der Detailberatungen – Nutzungsplanung Teil B**

Der Gemeinderat stimmt dem Teil 3 (Bauordnung ab Artikel 46) mit den beschlossenen Änderungen mit 25 zu 9 Stimmen zu.

\*\*\*

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) unterbricht die Sitzung für eine kurze Pause von zwei bis drei Minuten und bittet die Fraktionspräsidien zu sich, um das weitere Vorgehen betreffend Zeit zu besprechen.

\*\*\*

Nach der Pause teilt Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) mit, dass gemäss dem Stimmungsbild die Behandlung fortgeführt wird, um das Geschäft heute abzuschliessen, und dass man bei Bedarf in eine Dreifachsitzung übergehen werde.

### **Teil 4: Nutzungsplanung Teil C und Planungsbericht**

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) eröffnet Teil 4 (Nutzungsplanung Teil C und Planungsbericht). Er erklärt, dass acht Änderungsanträge der KRL vorliegen, wobei einer bereits vorgezogen wurde, sodass noch sieben zu behandeln sind.

### **Änderungsantrag Nr. 90**

Zone WG4/80, Gebiet Zelgli Nord  
(verkürztes Verfahren)

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) bittet Nicole Zweifel (glp/GEU) den Antrag vorzustellen.

Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Da hat sich ein Fehler eingeschlichen. Da geht es darum, dass man die Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung rausstreichen muss. Das ist eine redaktionelle Anpassung, die vergessen wurde.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

### **Abstimmung**

Es wird keine Abstimmung verlangt. Der Änderungsantrag Nr. 90 wird zum Beschluss erhoben.



## **Änderungsantrag Nr. 91**

Zone ZC/140, Gebiet Zürichstrasse  
(verkürztes Verfahren)

Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Ich mache es noch kürzer, gleiche Begründung wie im vorherigen Antrag, eine redaktionelle Bereinigung.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## **Abstimmung**

Es wird keine Abstimmung verlangt. Der Änderungsantrag Nr. 91 wird zum Beschluss erhoben.

## **Änderungsantrag Nr. 92**

Zone ZB/ 140, Gebiet Bahnhofstrasse  
(gewohntes Verfahren)

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) weist darauf hin, dass dieser Antrag inhaltlich mit den Anträgen 68 und 102 zusammenhängt und das Zentrum betrifft.

Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Wir hatten das jetzt schon mehrfach. Es geht darum, dass das Zentrum ein einheitliches Gesicht bekommt, das man daher an der Bahnhofstrasse die gleiche Zone hat wie links und rechts davon.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## **Abstimmung**

Der Gemeinderat stimmt dem Änderungsantrag Nr. 92 mit 23 zu 12 Stimmen zu.

## **Änderungsanträge Nr. 95 und 96**

Zone WG4/80, Gebiet Birchlen  
(Gegenüberstellung)

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) weist auf einen Widerspruch hin: Die Parzellen an der Meierhofstrasse wurden zuvor in die Zentrumzone umbucht. In den vorliegenden Plänen befinden sie sich aber noch in der Birchelzone. Diese Parzelle wird daher ausgeklammert.

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) bittet zunächst David Siems (GP) den KRL-Minderheitsantrag Nr. 96 vorzustellen, anschliessend Nicole Zweifel (glp/GEU) den Änderungsantrag Nr. 95 der KRL-Mehrheit.

David Siems (GP)

«Die KRL-Mehrheit hat mehrere Punkte. Also erstens einmal, auch wenn das natürlich eine übergeordnete Vorgabe ist, dass wir hier ein Mischgebiet haben, stellt uns das vor gewisse Probleme. Erstens haben wir da zum Beispiel die Meiershofstrasse, das ist eine relativ enge Einbahnstrasse. Wir haben eine Kurvenstrasse, das ist eine Sackgasse. Hier eine Gewerbezone zu machen, also mässig störendes Gewerbe, das vielleicht einen Fuhrpark hat, vielleicht andere Handwerker, oder auch irgendeinen Laden, der entsprechend Publikum hat, das ist ein bisschen die Frage, ob da der Zulieferverkehr und der Kundenverkehr da so gut bewältigt werden kann. Darum ist der Vorschlag, dass man nur an der durchgehenden, breitseitig befahrbaren Strasse, dass man dort die Mischzone macht und an den weniger geeigneten Strassen nur eine Wohnzone macht. So berücksichtigt man



die kantonale Vorgabe ein Stück weit vom übergeordneten Recht, hat aber auch eine gute Argumentation dafür, warum man das eben nicht auf der ganzen Zone macht. Die Bewilligungsfähigkeit wird dadurch sicher erhöht, wenn man das so gut begründen kann. Der zweite Punkt ist – weil auch das ist eine valide Kritik – wir schaffen zusätzliche Gewerbezone, die dann beim Wohnraum wegfallen, das ist ja auch nicht so optimal. Darum ist der Vorschlag, dass man in der Mischzone ein Geschoss hoch geht und somit die Ausnutzungsziffer entsprechend steigt. Das ist so wie die Aufnahme der Kritik an dem ganzen Unterfangen, unter Berücksichtigung des Gewerbebedürfnisses, der Wohnungsnot und von der praktischen, verkehrstechnischen Machbarkeit. Ja, das ist eigentlich alles. Danke.»

Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Ich habe es beim Eintreten und Bericht der Kommission schon gesagt, wir haben das Thema Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung intensiv diskutiert, wir hatten ja vorher schon Artikel in diesem Zusammenhang. In diesem Gebiet ist es so, dass faktisch heute alles mit Wohnen überbaut ist. Das heisst, dass die Einführung von einem solchen Pflichtanteil von der Wirkung her relativ gering ist. Daher hat eine knappe Mehrheit gesagt, jawohl, dann lasst uns doch das zu einer Wohnzone zuweisen. Immer mit dem Risiko, dass der Kanton das dann vielleicht nicht bewilligen könnte. Hingegen der Minderheitsantrag mit einer Aufteilung in zwei weitere Zonierungen hat die Mehrheit der KRL dann abgelehnt, weil sie gefunden hat, das ist auch nicht die Lösung, insbesondere da die WG 5/100, mittlerweile bis auf ein Grundstück von reinem Wohnen überbaut worden ist.»

Stellungnahme KRL-Mitglied, Orlando Wyss (SVP)

«Der ursprüngliche Antrag, das Birchlen-Quartier mit einem Gewerbezwang zu beglücken wurde zum Glück nach intensiven Debatten in der Kommission mit einem neuen Vorschlag unseres Stadtrats entschärft. Da hier ein Gewerbezwang absolut keinen Sinn macht und auch Wohnraum verhindert, welcher die eigentliche Zielsetzung der neuen Bauordnung sein sollte, sind wir mit dem Änderungsantrag einverstanden, dieses Gebiet der Wohnzone W4 zuzuordnen. Ich spreche gleich noch zum Minderheitsantrag 96, welcher hier noch etwas ändern will. Dieser will einen Teil des Gebiets unter Gewerbezwang stellen und dafür ein zusätzliches Stockwerk bewilligen. Der Stadtrat ist verständlicherweise gegen diesen Antrag, weil es auch die Einheit der Zone stören würde. In diesem Gebiet braucht es keinen zusätzlichen Gewerberaum. Der beste Beweis sind die Bauwerke, wo dort erst kürzlich gebaut wurden. Es sind Wohnungen entstanden, welche mindestens die nächsten zwei Revisionen der Bau- und Zonenordnung überstehen werden. Darum ist dieser Minderheitsantrag abzulehnen.»

Stellungnahme Stadtrat, Hochbauvorstand Dominic Müller (Die Mitte)

«Ich will kurz zu beiden Gebieten Birchlen und Gfen was sagen. Für beide Gebiete haben wir 2025 eine Analyse und eine Umfrage zum Gewerbeflächenbedarf gemacht. Aufgrund der Analyse wurde klar, dass das Gebiet Birchlen eindeutig eine Wohnnutzung resp. Wohnzone ist. Zum heutigen Zeitpunkt wird praktisch nichts gewerblich genutzt. Ebenfalls, wie Orlando vorhin erwähnt hat, entlang der Birchlenstrasse diverse Neubauten in Betrieb gehen, zum Teil schon fertig sind oder im Moment fertig gemacht werden, die hauptsächlich oder nur Wohnungen haben. Entsprechend ist auch das Potenzial und die Chance für die Ansiedlung reduziert oder unrealistisch. Weiter ist man grundsätzlich aufgrund der Umfrage bei den Firmen klar der Meinung, dass es nicht an Gewerbeflächen mangelt. Die Kombination von all diesen Aspekten hat der Stadtrat dann seinen ursprünglichen Antrag geändert und beantragt jetzt, dass die zwei Gebiete Birchlen und Gfenn zu reinen Wohnzonen werden sollen. Auch wenn wir tatsächlich eine gewisse Dissonanz haben zu den Vorgaben der regionalen Richtplanung, die eigentlich ein Mischgebiet definiert welches auch Gewerbe beinhalten soll. Eine Aufteilung und eine differenzierte Zweizonung zu machen ist aus unserer Sicht mit diesen Anträgen definitiv nicht zweckgemäss und zielführend.»



## Diskussion

### Roland Wüest (SP)

«Die SP unterstützt den Minderheitsantrag der KRL, und zwar weil wir das als einen guten Kompromiss sehen, um die verschiedenen Bedürfnisse einzubringen. Es gibt sicher Gründe für die Umwandlung in eine reine Wohnzone, aber wir haben heute viele Argumente gehört, warum eben nicht solche grossflächigen reinen Wohnzonen geschaffen werden können und auf Jahre hinaus zementiert werden. Darum unterstützen wir diesen Minderheitsantrag, weil wir finden, dass das eine gute Kompromisslösung ist. Danke vielmals.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## Abstimmung

### **Gegenüberstellung der Änderungsanträge Nr. 95 und 96**

Der Änderungsantrag Nr. 95 der KRL-Mehrheit wird mit 25 zu 11 Stimmen bevorzugt.

### **Gegenüberstellung Änderungsantrag Nr. 95 und Antrag des Stadtrats (obsiegender Antrag)**

Der Gemeinderat stimmt dem Änderungsantrag Nr. 95 der KRL-Mehrheit mit 25 zu 8 Stimmen zu.

### **Änderungsanträge Nr. 97 und 98**

Zone WG2/45, Gebiet Gfenn

(Gegenüberstellung)

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) bittet zunächst David Siems (GP) den KRL-Minderheitsantrag Nr. 98 vorzustellen, anschliessend Nicole Zweifel (glp/GEU) den Änderungsantrag Nr. 97 der KRL-Mehrheit.

### David Siems (GP)

«Es ist ein ähnliches Thema mit dem Unterschied, dass hier eigentlich ein bestehendes Mischgebiet ganz abgeschafft werden soll. Anstatt sämtliche Mischgebiete abzuschaffen und aus der Aussenwacht Gfenn ein reines Schlafquartier zu machen, schlägt die Minderheit einen Neuzuschnitt der Gewerbszonen vor. Sie sollen entlang der sowieso schon lärmigen Überlandstrasse verlaufen, sodass der Dorfkern von Emissionen verschont bleibt. Als Zugeständnis an Wohnungsnot und Grundeigentümer und weil die angedachte Buslinie Bahnhof Dübendorf in Richtung Volketswil eine moderate Verdichtung auf dieser Achse problemlos zulässt, soll auch in dieser Mischzone ein zusätzliches Stockwerk gewährt werden.»

### Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Wie David Siems schon gesagt hat, es geht eigentlich um das gleiche Thema wie vorher, mit dem einen Unterschied, dass man in der Aussenwacht Gfenn noch eine unbebaute Parzelle hat, auf der heute ein Autohandel seine Autos ausstellt. Ich möchte nur noch darauf hinweisen, dass wir weiter vorne in diesem Rat den Transfer von Gewerbeanteilen innerhalb einer Zone angenommen haben und damit auch die Möglichkeit besteht, eine Gewerbebenutzung innerhalb einer Zone zu schieben. Die knappe Mehrheit der KRL war jedoch dafür, auch dieses Gebiet in eine reine Wohnzone umzuzonen und so im Prinzip die letzte Parzelle auch noch zu Wohnland zu machen.»

### Stellungnahme KRL-Mitglied, Orlando Wyss (SVP)

«Auch hier wurde der ursprüngliche Vorschlag des Stadtrats, dem Gebiet Gfenn einen Gewerbezwang zu verpassen mit dem Vorschlag das Gebiet in eine Wohnzone zu ändern, korrigiert. Dieser Vorschlag ist jetzt nun der KRL-Änderungsantrag. Hier macht ein Gewerbezwang absolut keinen Sinn. Wenn aus den vielen alten Einfamilienhäuser kleine Mehrfamilienhäuser entstehen, wollen die Bauwilligen sicher keine Gewerbeflächen bauen müssen. Auch hier spreche ich gleich



noch zum Minderheitsantrag 98, welcher einen Streifen an der Überlandstrasse mit Gewerbezwang schaffen will. Es macht den Anschein, dass sich die Einreicher dieses Minderheitsantrags noch nie mit diesem Gebiet auseinandergesetzt hätten. Alle Häuser, welche an die Überlandstrasse grenzen, sind nicht gegen diese, sondern nach hinten ausgerichtet. Alle haben einen Zaun errichtet, der dies dokumentiert. Dieser Antrag ist völlig weltfremd und entspricht auch nicht dem Bedürfnis der dort Bauwilligen. Die Überlandstrasse ist keine Flanierstrasse sondern eine Hauptverkehrsachse. Darum bitte ich, diesen Minderheitsantrag abzulehnen.»

#### Stellungnahme KRL-Mitglied, David Siems (GP)

«Lieber Orlando, es geht mir nicht um eine Flaniermeile. Es geht darum, dass man störendes Gewerbe an einem Ort platzieren kann wie z.B. Handwerksbetriebe, da geht es nicht um das Flanieren. Mir ist sehr wohl bewusst, ich kenne Dübendorf und insbesondere diese Strasse sehr gut, dass diese Gebiete nicht über die Überlandstrasse erschlossen sind. Aber man darf nicht vergessen, dass in diesem Quartier eine viel geringere Ausnützung möglich ist. Das heisst, es ist viel weniger möglich und darum braucht ein Gewerbegebiet auch keine wahnsinnige Verkehrskapazität. Die können ja gar nicht so gross werden. Darum ist das hier nicht so kritisch. Das ist der Grund. Es geht nicht um eine Flaniermeile, es geht wirklich um Handwerk, um Sachen, die Lärm machen. Die schaden an der lärmigen Strasse nicht. Das ist der Grund. Danke.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

#### **Abstimmung**

##### **Gegenüberstellung der Änderungsanträge Nr. 97 und 98**

Der Änderungsantrag Nr. 97 der KRL-Mehrheit wird mit 24 zu 12 Stimmen bevorzugt.

##### **Gegenüberstellung Änderungsantrag Nr. 97 und Antrag des Stadtrats (obsiegender Antrag)**

Der Gemeinderat stimmt dem Änderungsantrag Nr. 97 der KRL-Mehrheit mit 20 zu 15 Stimmen zu.

#### **Änderungsantrag Nr. 99**

Kernzonenpläne (alle) / Legende  
(verkürztes Verfahren)

#### Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Da handelt es sich um einen einstimmigen Antrag der KRL, um die Legende ein bisschen lesbarer zu machen und eine Überschrift einzufügen.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

#### **Abstimmung**

Es wird keine Abstimmung verlangt. Der Änderungsantrag Nr. 99 wird zum Beschluss erhoben.

#### **Änderungsantrag Nr. 100**

Kernzonenpläne (alle) / Überschrift  
(verkürztes Verfahren)

#### Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Auch hier handelt es sich um eine Bereinigung, die helfen soll, dass die Lesbarkeit verbessert wird. Zwar, dass man immer zuerst den Namen der Kernzone aufführt und dann den Ortsteil, sodass es einfacher lesbar ist. Wie zum Beispiel Kernzone K3, Ortsteil Hermikon. Jetzt war es teilweise ein bisschen verwirrend.»



Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## **Abstimmung**

Es wird keine Abstimmung verlangt. Der Änderungsantrag Nr. 100 wird zum Beschluss erhoben.

## **Änderungsantrag Nr. 101**

Kernzonenplan 2 (Oberdorf)  
(verkürztes Verfahren)

Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Kernzonenpläne, legen verschiedene Elemente fest, wie zum Beispiel bedeutende Gebäude, bedeutende Freiräume und weitere Elemente. In diesem Gebiet, im Kernzonenplan 2 im Oberdorf, sind wir der Meinung, dass dort ein wichtiger Brunnen fehlt. Wir haben einstimmig beschlossen, dass man diesen Brunnen, das blaue Dreieck, dort mit aufnehmen soll.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## **Abstimmung**

Es wird keine Abstimmung verlangt. Der Änderungsantrag Nr. 101 wird zum Beschluss erhoben.

## **Änderungsantrag Nr. 101.1 von David Siems**

Kernzonenplan 9 (Stettbach)  
(gewohntes Verfahren)

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) bittet David Siems (GP) den Änderungsantrag vorzustellen.

David Siems (GP)

«Mein Antrag betrifft den Grünraum bei der Stettbachstrasse 39 in der Kernzone Stettbach. Wie Sie hier sehen können, hätte der geplante Grünraum zur Folge, dass ein allfälliges zusätzliches Gebäude nicht an der Strasse gebaut werden könnte. Es müsste weiter hinten auf der grünen Wiese erstellt und mit einer Zufahrt erschlossen werden. Das ist widersinnig, weil so unnötig Boden versiegelt werden würde. Die Eigentümerschaft hat sich um eine sinnvolle Lösung bemüht. Die KRL wurde aber leider nicht über dieses Problem informiert. Deshalb komme ich erst jetzt damit. Ich habe mir die Situation vor Ort erklären lassen. Das Grundstück wird bereits heute freiwillig ökologisch bewirtschaftet. Es gibt alte Obstbäume und einen Teich mit artenreich bepflanzter Uferzone. Mit dem Thema Umweltschutz rennt die Stadt bei der Eigentümerschaft also offene Türen ein. Der Gegenvorschlag sieht vor, dass der Grünraum Richtung Strasse eingekürzt und dafür aber weiter südlich deutlich vergrössert wird. Ein neues Gebäude hätte dann genug Platz an der Strasse. Deshalb bin ich der Meinung, dass diese Anpassung sowohl ökologisch als auch städteplanerisch sehr sinnvoll ist. Bitte stimmen Sie für diese einvernehmliche Lösung. Danke schön.»

Stellungnahme KRL-Mitglied, Orlando Wyss (SVP)

«Die SVP begrüsst diesen Antrag, weil der findet, er ist stimmig. Ich kann nicht begreifen, wieso dieser Antrag nicht in die KRL gekommen ist. Weil den hätten wir dort diskutieren können, und so müssen wir ihn jetzt ad hoc einfach durchwinken oder ablehnen. Ich würde sagen, das macht Sinn, was David Siems vorgestellt hat, und darum wird die SVP das befürworten.»

Stellungnahme Stadtrat, Hochbauvorstand Dominic Müller (Die Mitte)

«Ziel dieser Festlegung ist ein sanfter Übergang zwischen Kernzone und Landwirtschaftszone. Die aktuelle Festlegung mit dem Gebäude, schränkt zusammen mit dem Naturraum tatsächlich ein, so dass eine Stelle des Gebäudes grundsätzlich nicht unmöglich ist, aber doch erschwert. In dem Sinn



ist das Anliegen der Eigentümerschaft aus Sicht des Stadtrats nachvollziehbar. Es ist so, dass die Festlegung von so einem Grünraum anstatt Naturraum, wie hier vorgeschlagen, weniger einschneidend ist für das Thema Gebäude. Trotzdem dem Sinn und Zweck von dem Übergang mit der Nutzung zur Landwirtschaftszone gerecht wird. Insofern kann man diese Flächen sinnvoller und kernzonentypisch nutzen und der Stadtrat kann diesen Antrag entsprechend unterstützen.»

## **Diskussion**

Roger Gallati (FDP)

«Unsere Fraktion wird den Antrag von David Siems unterstützen. David Sims nimmt für einmal die Optik des Grundeigentümers und des Bauherrn ein. Das freut uns. Er hat recht, dass er das macht. Auch im konkreten Fall ist es so, dass sich der Blick und der Fokus lohnt. Die Eigentümer sprechen von einer faktischen Enteignung. Im Antrag von David Siems wurde das Anliegen, dass die aktuelle Festlegung die künftige Bebauung erheblich einschränkt und das Anliegen der Eigentümerschaft nicht unnötig beeinträchtigen soll, gerechtfertigt. Die Eigentümer oder die Eigentümerschaft dieser beiden Parzellen haben allerdings wirklich Glück, weil der Antragsteller David Siems heute die liberale Brille angezogen hat. Andere Grundeigentümer werden leider weniger Glück haben aufgrund der unzähligen, unnötigen und unflexiblen Bestimmungen, die wir unter anderem auch heute Abend beschlossen haben. Vielen Dank.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## **Abstimmung**

Der Gemeinderat stimmt dem Änderungsantrag von David Siems (GP) mit 36 zu 0 Stimmen zu.

## **Änderungsantrag Nr. 102**

Ergänzungsplan Hochhausgebiet / Hochhausgebiet III (bis 40m), Gebiet Bahnhof Dübendorf (gewohntes Verfahren)

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) erklärt, dass der Antrag inhaltlich bereits mit den zusammenhängenden Anträgen Nr. 8, 68 und 92 behandelt wurde. Die KRL-Präsidentin möchte noch etwas ergänzen und übergibt ihr das Wort.

Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Wir haben das in der Kommission intensiv diskutiert, dass Hochhäuser ein wichtiger Teil der Innenentwicklung sind. Sind aber auch der Meinung, nebst dem Thema Zentrum generell, dass solche dort Sinn ergeben, wo auch grosse Verkehrsachsen sind. Daher schlagen wir mehrheitlich den neuen, gelb umrandeten Perimeter vor. Insbesondere dass die Bahnhofstrasse ausgenommen wird.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## **Abstimmung**

Der Gemeinderat stimmt dem Änderungsantrag Nr. 102 mit 23 zu 13 Stimmen zu.

## **Ergänzungsplan Preisgünstiger Wohnraum**

Der Ergänzungsplan Preisgünstiger Wohnraum wird nicht mehr direkt beraten, da sämtliche Änderungsanträge bereits vorgezogen wurden. Es wird deshalb direkt mit dem Festsetzungsdokument «Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze» fortgefahren. Es liegen sechs Änderungsanträge der KRL und bisher ein Änderungsantrag aus dem Rat vor.

## **Änderungsantrag Nr. 104 und Änderungsantrag Nr. 104.1 von Marco Lang (Die Mitte)**

Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze / II. Personenwagen



## Minderheitsantrag (Gegenüberstellung)

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) erklärt, dass die beiden Anträge gleichgeordnet sind und daher zusammen beraten und anschliessend sich gegenübergestellt werden. Er bittet Orlando Wyss (SVP) den KRL-Minderheitsantrag Nr. 104 vorzustellen, anschliessend Nicole Zweifel (glp/GEU) die Haltung der KRL-Mehrheit und Marco Lang (Die Mitte) seinen Änderungsantrag.

### Orlando Wyss (SVP)

«Bei der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze werde ich zum Minderheitsantrag 104 und auch zum Änderungs-Antrag 105 sprechen. Bei beiden Anträgen geht es um den geplanten Abbau von Parkplätzen in der neuen Bauordnung. Die Zahlen der bisherigen Parkplatzverordnung sind aus dem Jahr 2010. Es gibt keinen vernünftigen Grund, die Anzahl der Parkplätze zu verringern. Nach Meinung der SVP hat diese geplante Verringerung der Parkplätze nur mit ideologischen Gründen zu tun. Aus diesen Gründen bitte ich den Gemeinderat unserem Minderheitsantrag zuzustimmen. Völlig unverständlich, ist für uns der Änderungsantrag 105, welcher eine Änderung nur in Richtung weiterer Parkplatzabbau zulassen will. Sollte dieser Antrag tatsächlich eine Mehrheit finden, würde dies dokumentieren, dass die Mehrheit des Gemeinderats aus Autohassern besteht. Darum bitte ich euch, diesen Änderungs-Antrag abzulehnen. Die Mehrheit ist garantiert.»

### Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Der Stadtrat schlägt mit der Änderung der Abstellplatzverordnung vor, ein Dokument aus dem Jahr 1998 zu revidieren. Es gab zwar immer wieder kleinere Änderungen, aber die originalen Zahlen sind aus dem Jahr 1998. Er möchte mit der Anpassung das erlaubte Minimum heruntersetzen, wieviel Parkplätze man erstellen kann. Etwas, was Investoren an zentralen Lagen sehr begrüssen. Man sieht auch hier, Klasse A bis E, da nimmt jeweils die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr ab. Sobald man in einem D ist, ist es auch möglich, dass man den ganzen Normbedarf verstellen darf. Die Mehrheit der KRL findet das sinnvoll und findet auch, dass man das Maximum festlegt, wiederum auch an zentralen Lagen. Schliesslich geht es darum, dass in zentralen Lagen sich viele Menschen mit dem ÖV, mit dem langsamen Verkehr und zu Fuss bewegen können und man gar nicht den Platz hat für so viele Parkplätze. So gesehen ist die Mehrheit der KRL ein Autogegner.»

### Marco Lang (Die Mitte)

«Grundsätzlich bin ich kein Autogegner, ich verstehe aber, wenn man den Minimumbereich herabsetzen will und darum beantrage ich diese Tabelle. Merci.»

### Stellungnahme Stadtrat, Hochbauvorstand Dominic Müller (Die Mitte)

«Gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept ist Dübendorf ein Gemeindetyp Stadtlandschaft, das sind wir definitiv. Die Werte in der neu vorgeschlagenen Verordnung basieren auf der Definition aus der kantonalen Wegleitung, die den Parkplatzbedarf in diesen urbanen Gebieten definiert. Die massgebliche Grundlage dazu ist dann entsprechend der aktuellste Stand des kantonalen und der nationalen ÖV-Güteklassen, die dann zusammenspielt, wie man hier sieht. Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr in unserem städtischen Umfeld, das heisst dass so viel wie nötig, aber so wenig wie möglich Flächen gebraucht werden, um Autos abzustellen, ist uns im Sinn der nachhaltigen Siedlungsentwicklung von grosser Bedeutung. Mit dem Vorschlag, den wir hier unterbreiten, ist eine entsprechende Reduktion oder eine Flexibilisierung möglich und wird dem Rechnung getragen.»

## **Diskussion**

Christian Gross (SP)



«Gestern Abend hat Claudia Günthardt gesagt, dass sie sich für realistische Parkplatzpolitik einsetzen wird. Das will ich auch. Ich glaube einfach, wir verstehen nicht ganz das Gleiche darunter. Ich stelle nämlich fest, Dübendorf wird immer urbaner. Das ist eine Tatsache, die man gut oder schlecht finden kann, aber sie bleibt trotzdem bestehen. Durch die Verdichtung gibt es immer mehr Menschen, die nicht auf das Auto angewiesen sind. Ich selbst wohne zum Beispiel in Fussdistanz zum Bahnhof Stettbach; mein einer Arbeitsort ist direkt beim Bahnhof Zürich, der andere beim Bahnhof Brugg; einkaufen kann ich direkt im Quartier, im Brocki (einmal über die Strasse) oder im Glattzentrum – zu Fuss der Glatt entlang nicht nur nahe, sondern erst noch ein schöner Spaziergang. Immer weniger Menschen sind auf das Auto angewiesen. Die Abstellplatzverordnung zwingt uns aber, Parkplätze zu erstellen, die evtl. gar nicht gebraucht werden. Der Stadtrat plant hier eine moderate Anpassung an die Realität. Das einige Parteien – Parteien notabene, die sonst betonen dass wir weniger Vorschriften haben sollten – diese Anpassung verhindern wollen, ist unverständlich. Das BFS macht regelmässig Auswertungen, wofür in der Schweiz eigentlich Land verbraucht wird. Nur 35 % der Siedlungsfläche sind wirklich für Wohnraum verfügbar. Fast gleich viel wird durch die Verkehrsinfrastruktur belegt. Und dabei fallen die Parkplätze durchaus auf: Während zum Beispiel der Strassenraum nur moderat wächst, ist der Parkplatzraum in den vergangenen Jahrzehnten rasch angestiegen. Dieser Platz könnte ja auch besser genutzt werden. Nur so als Idee, Bäume sollen sowohl dem Stadtklima als auch dem Globalen Klima gut tun. Und sie sind sicher auch ein besserer Spielplatz als ein Asphalt-Rechteck. Wir wollen eine Stadt für Menschen, nicht eine Stadt für Betonflächen. Darum wird die SP diese Änderungsanträge ablehnen und dem Stadtrat folgen. Danke.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## **Abstimmung**

### **Gegenüberstellung Änderungsantrag Nr. 104 und Änderungsantrag Nr. 104.1 von Marco Lang (Die Mitte)**

Der Änderungsantrag von Marco Lang (Die Mitte) wird mit 20 zu 11 Stimmen bevorzugt.

### **Gegenüberstellung Änderungsantrag Nr. 104.1 von Marco Lang (Die Mitte) und Antrag des Stadtrats (obsiegender Antrag)**

Der Gemeinderat stimmt dem Änderungsantrag von Marco Lang (Die Mitte) mit 19 zu 17 Stimmen zu.

## **Änderungsantrag Nr. 105**

Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze / II. Personenwagen  
(gewohntes Verfahren)

Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Bei diesem Antrag geht es darum, dass im Rahmen von Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen der Stadtrat möchte, dass man von der Parkplatzverordnung abweichende Regelungen treffen kann. In der Beratung der KRL haben wir gefragt, was damit gemeint ist. Sind damit Abweichungen nach oben und nach unten gemeint? Die Antwort war, man wollte nicht unterscheiden, ob nach oben oder nach unten. Die Mehrheit der KRL war der Meinung, es soll nur eine Reduktion nach unten zugelassen werden. Also wenn man beispielsweise mit einem Gestaltungsplan autoarmes oder autofreies Wohnen erstellen möchte. Daher beantragen wir die blaue Ergänzung.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## **Abstimmung**

Der Gemeinderat lehnt den Änderungsantrag Nr. 105 mit 19 zu 17 Stimmen ab.



## **Änderungsantrag Nr. 106**

Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze / II. Personenwagen  
(gewohntes Verfahren)

Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Bei diesem Antrag geht es darum, dass Parkplätze doppelt genutzt werden können. Nämlich, dass man sie beispielsweise eine Zeit lang für einen Laden nutzt und dann in der Nacht für die Bewohner eines Gebäudes. Die Bestimmung des Stadtrats war unserer Meinung nach nicht ganz klar. Die KRL stellt einstimmig den Antrag, dass festgelegt wird, dass eine Doppelnutzung erwünscht ist. Sie muss aber dauerhaft sichergestellt sein und die Nutzungen dürfen sich höchstens geringfügig überschneiden. Das heisst dauerhaft sichergestellt im Sinne von, die Doppelnutzung ist dann auch in einem Grundbuch oder in einer Baubewilligung verankert und die Nutzungen sind nicht gleichzeitig. Also ich kann nicht den Parkplatz fürs Kino und fürs Restaurant gleichzeitig nutzen, aber problemlos für den Laden und für die Wohnungen.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

### **Abstimmung**

Der Gemeinderat stimmt dem Änderungsantrag Nr. 106 mit 35 zu 0 Stimmen zu.

## **Änderungsantrag Nr. 107**

Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze / II. Personenwagen  
(verkürztes Verfahren)

Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Der Antrag wurde einstimmig von der KRL beantragt. Zwar geht es darum, dass wir ermöglichen möchten, dass bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen man die elektrische Basisinfrastruktur einrichtet, damit Ladestationen für Elektrofahrzeuge später vorhanden sind. Das ist jetzt möglich, weil die rechtliche Grundlage im Kanton Zürich sich Ende November 2024 geändert hat und der Antrag so nicht mehr einfließen konnte.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

### **Abstimmung**

Es wird keine Abstimmung verlangt. Der Änderungsantrag Nr. 107 ist zum Beschluss erhoben.

## **Änderungsantrag Nr. 108**

Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze / III. Motorräder und Velos  
(gewohntes Verfahren)

Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Der Antrag würde der Stadtwertung der Stadt Dübendorf ein bisschen entgegenkommen. Zwar stellt die Mehrheit den Antrag, dass man ergänzt, dass für Kundschaft von Detailhändlern auch eine zweckmässige Anzahl von Abstellplätzen für Lastenvelos verlangt werden. Aber natürlich nicht für alles, sondern wirklich dort, wo es Sinn macht. Beispielsweise bei einer IKEA, wir haben zwar keine, aber sinngemäss.»

Stellungnahme KRL-Mitglied, Orlando Wyss (SVP)

«Beim laufenden Wahlkampf für Kommunalwahlen 2026 haben sich alle Parteien zu Standaktionen beim Adlerplatz getroffen. Wieso beim Adlerplatz? Weil sich hier der Hotspot der Dübendorfer



Einwohner befindet, die am Samstag ihre Einkäufe beim Citycenter und den Geschäften in der Marktgasse tätigen. Also Anschauungsunterricht für diesen Änderungs-Antrag, welcher für die Kundschaft von Detailhändlern vorgeschriebene Abstellplätze für Lastenvelos fordert. An diesem Ort hat es für Autos Parkplätze, unterirdisch und oberirdisch auf dem Adlerplatz und es hat grosszügig dimensionierte Abstellplätze für Velos und Lastenvelos. Die Velofahrer sind sogar gegenüber den Autofahrern privilegiert, denn sie können von beiden Seiten herankommen und beim Citycenter ihre Velos abstellen. Und wie sind diese Parkierungsmöglichkeiten ausgelastet? Bei dem extrem beliebten oberirdischen Parkplatz auf dem Adlerplatz bilden sich Schlangen, weil jeder wer sich noch eine Chance ausrechnet, einen Parkplatz zu ergattern, lieber einige Minuten Wartezeit in Kauf nimmt, als in die Tiefgarage zu fahren. Und die Veloabstellplätze? Gähnende Leere. Ein paar wenige Velos stehen dort, vielleicht schon seit Tagen. Und Lastenvelos? Ich habe doch schon einige Standaktionen dort verbracht und achte mich auch sonst beim Einkaufen dort auf diese Veloabstellplätze. Ich glaube, das einzige Mal, dass ich dort ein Lastenvelo gesehen habe, war dasjenige einer grünen Politikerin an einer Standaktion. Ich bin überzeugt, dass das Letzte ist, was wir brauchen, den Detailhändlern vorschreiben zu wollen, Abstellplätze für Lastenvelos zu erstellen. Auch Möbel und Fernseher werden eher weniger mit Lastenvelos eingekauft. Darum bitte ich den Gemeinderat, diesen Änderungsantrag abzulehnen.»

#### David Siems (GP)

«Ich habe leider keine Zeit, um das herauszusuchen, aber ich habe auf meinem Social Media Konto eine ganze Sammlung, in der ich demonstriere, was man alles mit einem Lastenvelo transportieren kann. Einen riesigen Grill, sehr lange Latten, diverse Erdsäcke und einmal sogar eine Matratze und das hat alles geklappt. Man kann gewisse Dinge transportieren, behaupte ich, die mit einem normalen Auto sehr schwierig zu transportieren wären. Da müsste man schon einen Kleinbus haben. Dementsprechend geht es auch nicht um den Adlerplatz, sondern es geht explizit darum, dort wo wuchtige Güter verkauft werden – beim Baumarkt Jumbo zum Beispiel, bei den Möbelhäusern im Hochbord, etc. – dass man dort eine zweckmässige, also kleine Anzahl Abstellplätze für Lastenvelos vorschreiben kann, wenn man das für zweckmässig hält. Natürlich kaufen nicht tausende von Menschen ihre Möbel mit dem Lastenvelo. Das machen nur hartgesottene Velofahrer und Velofahrerinnen. Aber es ist doch ganz praktisch, wenn man für so einen Fall so eine Abstellfläche hat, damit diese Lastenvelos armen Autofahrern wie Orlando Wyss nicht im Weg herumstehen. Sie sind wuchtiger als normale Velos. Wenn ich das mache, spare ich CO<sup>2</sup> und Reifenabrieb damit, etc. Es ist also gut für die Umwelt. Es tut dir überhaupt nicht weh. Stell dir mal vor, einer wie ich – ich sehe nicht gut, ich höre nicht gut. Dann bin ich auch noch ein Linker – und Linke können ja sowieso nicht Autofahren – stell dir mal vor, man würde mich hinter ein Autolenkrad setzen und ich müsste meine Einkäufe mit dem Auto erledigen. Das wäre lebensgefährlich. Ich wäre dir nur im Weg, lieber Orlando. Also sei doch froh, dass jemand wie ich das Lastenvelo nimmt und dir nicht im Weg herumsteht. Da können wir ja problemlos koexistieren, das ist doch super.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

#### **Abstimmung**

Der Gemeinderat stimmt dem Änderungsantrag Nr. 108 mit 19 zu 17 Stimmen zu.

#### **Änderungsantrag Nr. 109**

Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze / IV. Ersatzabgabe und Parkraumfonds (verkürztes Verfahren)

#### Nicole Zweifel (glp/GEU), KRL-Präsidentin

«Wenn eine Grundeigentümerschaft die erforderliche Anzahl Abstellplätze nach der Parkplatzverordnung nicht erstellen kann, muss sie eine Abgabe bezahlen. Der Artikel ist vorgesehen.



Wir hatten allerdings die Frage in der KRL, wann wird der genau fällig? Und haben eine Präzisierung vorgeschlagen, nämlich dass der fällig wird zum Zeitpunkt der Bauabnahme, also dann, wenn das Gebäude bezogen werden kann. Der Antrag ist einstimmig so angenommen worden.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

### **Abstimmung**

Es wird keine Abstimmung verlangt. Der Änderungsantrag Nr. 109 ist zum Beschluss erhoben.

Es liegen keine weiteren Änderungsanträge aus dem Rat zum vierten Teil vor. Somit sind alle vorliegenden Anträge zum vierten Teil «Nutzungsplanung Teil C und Planungsbericht» behandelt.

### **Zwischenabstimmung Teil 4 der Detailberatungen – Nutzungsplanung Teil C und Planungsbericht**

Der Gemeinderat stimmt dem vierten Teil mit den vorhin beschlossenen Änderungen mit 34 zu 0 Stimmen zu.

### **Schlussvoten**

Ratspräsident Christian Meyer (glp/GEU) gibt den Anwesenden die Möglichkeit, ein Schlussvotum zu halten.

Nicole Zweifel (glp/GEU), Präsidentin KRL

«Allen vielen Dank fürs Mitarbeiten und Ausharren. Ich bin froh, dass wir das Geschäft jetzt so miteinander geschafft haben. Danke.»

Schlussvotum Stadtrat, Hochbauvorstand Dominic Müller (Die Mitte)

«Ich möchte mich dem Dank anschliessen, insbesondere danke ich dem Ratspräsidium und dem Sekretariat für die Unterstützung. Die Art und Weise, wie das organisiert war und wie die Diskussionen aufbereitet wurden, war vorbildlich und sehr beeindruckend für mich. Danke.»

Roger Gallati (FDP)

«Im Eintretensvotum hat unsere Fraktion gesagt, dass wir mit Blick aufs politisch Machbare konstruktiv mitschaffen wollen. Selbstverständlich bedauern wir, dass die Nutzungsordnung insgesamt zu noch mehr Bürokratie und aus unserer Sicht zu noch mehr schleichenden Begrenzungen der Eigentumsfreiheit führt. Trotzdem wollen wir möglichst rasch eine revidierte und rechtskräftige Richt- und Nutzungsplanung, weil insbesondere die negative Vorwirkung der BZO die Entwicklung unserer Stadt ausbremst. Wir werden darum dem Gesamtpaket abschliessend zustimmen und erwägen kein Referendum. Wir behalten uns, wie das auch schon gesagt worden ist, politische Vorstösse auf Teilrevisionen vor, falls sich gewisse Bestimmungen als besonders nachteilig erweisen werden. Wir wollen mit unserem Postulat für effiziente Baubewilligungsverfahren dafür sorgen, dass die Umsetzung der revidierten BZO durch die Baubehörde von einer Kultur geprägt sein wird, die im Rahmen von Ermessensspielräumen bei Zielkonflikten, Verdichtung und Erschaffung von Wohnraum den Vorrang gibt. Die Gesamtrevision der Richtung Nutzungsplanung ist geprägt von vielen Zielkonflikten. In der persönlichen Erklärung, die André Csillaghy gehalten hat zu Beginn der heutigen Sitzung, hat er nicht völlig Unrecht gehabt. Jeder von uns hat seine eigene Optik, der Grundeigentümer hat seine Optik, die gerechtfertigt ist, auch der Mieter, der Liberale, der Grünen, was auch immer. Alle haben ihre Optik und alle haben irgendwo durch, wenn es um Bodenrecht geht, mitzureden und das ist auch richtig so. Wir haben jetzt ein Gesamtpaket, das wir abschliessend abstimmen, das höchstwahrscheinlich keinem von uns richtig und zu 100% passt. Aber wir haben es in der Hand, jetzt dafür zu sorgen und die heutigen Entscheide in seiner Gesamtheit zu einem



realpolitischen Kompromiss zu machen. Bei allen ideologischen Differenzen und Enttäuschungen möchte ich und auch im Namen der Fraktion Ihnen beliebt machen, die revidierte BZO und die revidierte Richt- und Nutzungsplanung mitzutragen, nicht zuletzt auch im Sinn eines gewissen sozialen Ausgleichs. Vielen Dank.»

### Julian Croci (GP)

«Man kennt es eigentlich von den Schulgeschäften, wo man sagt, jeder diskutiert mit, weil jeder ging mal zur Schule. Jetzt haben wir die Raumplanung resp. die BZO angeschaut und jede und jeder diskutiert mit, weil jede und jeder wohnt, zumindest in dem Rat, in Dübendorf. Es ist doch recht interessant, wie man sich am Schluss durch all die Anträge durchmanövriert. Doch zeigt sich, wo man hin will mit Dübendorf und welche Vorstellungen verschiedene Gruppierungen oder Fraktionen in dem Rat haben. Ich muss ehrlicherweise sagen, ich bin froh, haben wir den preisgünstigen Wohnraum, der in der Gemeindeordnung verankert ist, retten können, dass dieser nicht komplett geopfert wurde. Ebenfalls finde ich es spannend und lustig, dass im Endeffekt in dieser ganzen Beratung die einzige Person, die jetzt effektiv konkret mit einer Eigentümerin oder mit einer Eigentümergemeinschaft geredet hat, ein Grüner ist. Es sind doch immer wieder die lustigen Aspekte, die man sieht. Schlussendlich können wir Grünen die BZO-Revision so wie sie ist unterstützen. Wir hoffen, dass sie doch grundsätzlich zu einem Dübendorf führt, wo Leute gerne wohnen und wo man sich nicht nur in den eigenen vier Wänden gerne aufhält, sondern auch aktiv teilnimmt und aktiv die Stadt belebt. Vielen Dank.»

### Leandra Columberg (SP)

«Ja, jetzt ist dieser Brocken also fertig beraten. Ich kann sagen, wir als SP hätten uns in einigen Bereichen eine etwas mutigere Vorlage gewünscht. Eine Revision, die mehr Gestaltungswillen und Entscheid zeigt, die die realen Probleme und vor allem die Interessen der Bevölkerung stärker berücksichtigt, insbesondere wie wir heute viel diskutiert haben, im Bereich des preisgünstigen Wohnraums. Denn gerade bei Aufzonungen und Verdichtungen ist es so zentral, dass sie sozialverträglich ausgestaltet oder zumindest abgefangen werden. Wir begrüßen es aber, dass immerhin in einigen Gebieten jetzt mit Gestaltungspflicht, eine Pflicht zur Erstellung eines Mindestanteils von preisgünstigem Wohnraum bei den zusätzlich realisierten Flächen, folgen wird. Ich glaube es gibt auch sonst einige Bereiche in dieser Vorlage, die einen Schritt in die richtige Richtung gehen. Gerade bei Erhaltung von Grün- und Erholungsräumen im Siedlungsbereich, aus Sicht des Hitzeschutzes, der Siedlungsqualität, ist es von grosser Bedeutung, dass man gerade auch diese Elemente bei einer Verdichtung berücksichtigt. Aus Sicht der SP bleibt sicher noch einiges zu tun und das Thema preisgünstiger Wohnraum ist mit dieser BZO-Revision sicher nicht vom Tisch. Da muss es weitergehen. Wir haben da ja auch eine Initiative für einen kommunalen Wohnbaufonds lanciert. Das wäre sicher ein sinnvoller nächster Schritt. Aber für heute können wir sagen, wir begrüßen die Schritte, dass die BZO-Revision in die richtige Richtung geht und wir können das als Kompromissvorschlag so verabschieden, können dieser zustimmen und werden das Referendum nicht ergreifen. Besten Dank.»

### Orlando Wyss (SVP)

«Als erstes möchte ich dem Ratspräsidenten und dem Sekretariat ganz herzlich gratulieren, denn es war eine komplexe Vorlage und er hat souverän durch die ganzen zwei Tage geführt. Ich konnte mir nicht vorstellen, dass das so reibungslos geht, aber ich muss sagen, es wurde professionell abgehandelt. Wir haben einige Probleme mit dieser neuen Richt- und Nutzungsplanung. Es sind Dinge, mit denen wir leben können, denn man kann in so einer Vorlage nie alles so haben, wie man sich das vorstellt. Es gibt doch einige Einschränkungen. Wenn man das Ganze anschaut, wird dem Bauherren immer mehr vorgeschrieben und bevormundet. Aber was für uns natürlich zentral ist, ist die auf sozialistischem Grundboden sich befindende Enteignung, die Teilenteignung der Eigentümer mit dem gemeinnützigen Wohnraum. Da können wir uns nicht einverstanden erklären. Und darum



leider, tut mir jetzt leid, dass man das sagen muss, leider wird die SVP die ganze Vorlage ablehnen. Wir werden dann schauen, wie das herauskommt, ob wir mit Teilrevisionen mal irgendetwas korrigieren können. Weil wir wissen, wenn es Einschränkungen beim Bauen gibt, dann kommt es nicht gut. Man sieht das in den Städten, zum Beispiel Genf oder Basel, dort wo viele Einschränkungen gemacht werden, wird nichts mehr gebaut. Es gibt keine richtigen Revisionen mehr von den Gebäuden, somit nimmt die Bautätigkeit ab. Ich hoffe nicht, dass es so in Dübendorf durchschlägt. Aber wir werden das natürlich intensiv beobachten und dann vielleicht entsprechend handeln.»

Patrick Schärli (Die Mitte)

«Ich möchte nur schnell erwähnen, dass es eigentlich dank der moderaten Kräfte aus der politischen Mitte heute und gestern gelungen ist, für beide Seiten einen Kompromiss zu erreichen. Wir haben moderate Regulierungen, Eingriffe in die privaten Eigentumsrechte, was ich gestern schon betont habe, dass das für uns wichtig ist, dass aber auch Regulierungen in Sachen Parkplatzabbau nicht durchgekommen sind, oder dass die Gewerbezwänge nicht durchgekommen sind. Das haben wir den vernünftigen Stimmen aus der politischen Mitte zu verdanken und ich bin froh, können wir jetzt da so weiterarbeiten. Danke vielmals.»

Thomas Maier (glp/GEU)

«Danke Orlando. Ich bin jetzt extra wegen dir nochmals nach vorne gekommen. Ich möchte dir auch danke sagen. Wir haben alle etwas gegeben, du hast das vorher schön formuliert. Ich finde, es ist schön an unserer Demokratie, an unserem Land. Wir kämpfen alle für das, für unsere Überzeugungen und wir bekommen nie alles, was wir gerne möchten. Du hast das vorher schön formuliert. Ihr habt ein paar Sachen bekommen, wir haben ein paar Sachen bekommen und in der Mitte haben wir ein wenig mitgestaltet. Ich habe es vorher schon einmal erwähnt, dass mir das ein wenig schwer gefallen ist. Manchmal haben wir es links oder dann mal rechts recht machen können. Wir haben einen guten Mittelweg gefunden, Patrick, du hast das gut formuliert. Wir aus der Mitte konnten da einen guten Beitrag leisten. In diesem Sinne, wir werden mit Überzeugung dieser Bau- und Zonenordnungsrevision zustimmen. Wir sind froh, dass wir jetzt so weit sind. Ich bin vorher ein wenig erschrocken, als ich die Folie hier gesehen habe "5. Dezember 2024, hat der Stadtrat beschlossen". Das ist schon recht lange her. Darum lasst uns vorwärts machen. Schaut, dass das rechtskräftig wird. Die Diskussionen sind dadurch noch nicht vorbei. Es gibt die Möglichkeit – wir haben es gehört – Teilrevisionen zu machen und erste Androhungen wurden bereits ausgesprochen. Wir hätten auch noch zwei, drei Ideen, lassen es aber mal bleiben. Danke vielmals auch für das disziplinierte Verfahren heute und gestern. Wir sind alle miteinander sehr diszipliniert und konstruktiv miteinander umgegangen. Danke.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## **2.3 Schlussabstimmung**

Der Gemeinderat stimmt der bereinigten Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung mit 27 zu 8 Stimmen zu.

### **Beschluss**

Der Gemeinderat beschliesst:



In Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 5. Dezember 2024, gestützt auf Art.16 der Gemeindeordnung vom 26. September 2021 (revidiert am 15. Mai 2022) **und unter Berücksichtigung der in der nachfolgenden Liste aufgeführten Änderungen:**

1. Der Gesamtrevision der Kommunalen Richtplanung vom 22. November 2024 bestehend aus
  - Richtplantext
  - Kommunalen Richtplan "Siedlung und Landschaft / öffentliche Bauten und Anlagen"
  - 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 RPVwird zugestimmt.
2. Der 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) wird zugestimmt.
3. Der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 22. November 2024 bestehend aus
  - Bauordnung, synoptische Darstellung
  - Zonenplan bestehend/revidiert, 1:5'000
  - Kernzonenpläne Nr. 1 bis **5 und 7 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-Gütekategorie" 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. Der Aufhebung der Gewässerabstandslinienpläne wird zugestimmt.
5. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Richtplanung und Nutzungsplanung gemeinsam) mit Anhängen wird zur Kenntnis genommen.
6. Der Stadtrat wird ermächtigt, geringfügige Änderungen an den Unterlagen der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung aufgrund von allfälligen Genehmigungsvorbehalten des Kantons sowie Rechtsmittelverfahren vorzunehmen.



## 7. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.

**Festsetzungsdokumente der Gesamtrevision der Kommunalen Richtplanung vom 22. November 2024.** Durch den Gemeinderat gegenüber der Fassung vom Stadtrat vorgenommenen Änderungen sind **blau** markiert.

### Weisung vom 12.12.2024, Beschlussdispositiv

3. Der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 22. November 2024 bestehend aus

- Bauordnung, synoptische Darstellung
- Zonenplan bestehend/revidiert, 1:5'000
- Kernzonenpläne Nr. 1 bis **5 und 7 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

### Richtplantext

Kap. 2.1 Zentrumsgebiete, Fil Jaune und wichtige Achsen, Massnahmen, Pkt. 1

- Die Stadt setzt Impulse 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. Dies gilt auch für die klimatischen Auswirkungen von Projekten, z.B. durch Durchlüftung, Beschattung, Schaffung und Vernetzung ökologischer Freiräume, Habitate, Lichtemissionen, Versickerung, Retention. **Zugleich strebt sie eine sozial durchmischte Quartierentwicklung an und fördert die Schaffung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum.**
- [...]

Kap. 2.1 Zentrumsgebiete, Fil Jaune und wichtige Achsen, Massnahmen, Pkt. 5

- [...]
- Die Stadt erarbeitet einen Leitfaden zur Beurteilung der Siedlungsqualität künftiger Entwicklungen. Ein städtebauliches **und freiräumliches** Regelwerk bildet die Grundlage für den Leitfaden.
- [...]

Kap. 2.1.1 Zentrumsgebiete, Tabelle, Z1 Zentrum, Entwicklungsziele / Koordinationshinweise

- Stärkung des Zentrums als attraktiver, öffentlicher Lebensraum.
- Raumsicherung für die öffentlichen Lebensräume und deren Ansiedlung.
- Stärkung der vorhandenen historischen Strukturen und Bauten der Kernzone entlang der Glatt, ohne moderne Interpretationen von Kernzonenbauten zu verhindern.
- Glatt als Begegnungsraum und Langsamverkehrsachse stärken und für Quartiere zugänglicher gestalten.
- **Koordination mit:**
  - Gewässerrevitalisierung gemäss Kap. 3.4
  - **Städtebauliche und freiräumliche Entwicklung Zentrumsgebiet Z2 Bahnhof**
  - Fil Jaune Kap. 2.1.2

Kap. 2.1.1 Zentrumsgebiete, Tabelle, Z2 Bahnhof

Z2 Bahnhof **Dübendorf** (Überschrift)



## Kap. 2.1.1 Zentrumsgebiete, Tabelle, Z2 Bahnhof, Entwicklungsziele / Koordinationshinweise

- Entwicklung des Bahnhofs zu einem attraktiven Ankunftsort und zur Stärkung des angrenzenden Zentrums, mit der Ausbildung des Bushofs als städtischer Platz.
- Umsetzung/Weiterführung vorhandener Fachplanungen wie des Gesamtverkehrskonzepts zur Stärkung des Zentrums.
- Öffentliche Räume über Strassen und Bahnlinie hinweg besser nutzbar und erreichbar machen (Verkehrsberuhigung, Umgestaltung des Strassenraums, etc.).
- Umnutzung bzw. Auslagerung der ehemaligen Tennisplätze Bettlistrasse prüfen.
- **Koordination mit:**
  - Planung des neuen Bushofs (Kap. 4.1.1)
  - Gewässerrevitalisierung gemäss Kap. 3.4
  - Städtebauliche und freiräumliche Entwicklung Zentrumsgebiet Z1 Zentrum
  - Fil Jaune Kap. 2.1.2

---

## Kap. 2.1.1 Zentrumsgebiete, Massnahmen

- Öffentliche Räume über Strassen und Bahnlinie hinweg besser nutzbar und erreichbar machen (Verkehrsberuhigung, Umgestaltung des Strassenraums etc.).
- Erarbeitung einer städtebaulich-freiräumlichen Entwicklungsplanung des Gebiets entlang der Bahnhofstrasse vom Stadthaus bis zum Bahnhof und in die Bettlistrasse hinein unter besonderer Berücksichtigung der komplexen Terrainsituation.

---

## Kap. 2.1.2 Fil Jaune, Tabelle, FJ Fil Jaune, Entwicklungsziele / Koordinationshinweise

[...]

- Neue und bestehende Siedlungsfreiräume werden diversifiziert und miteinander abgestimmt. Das gilt für nutzerspezifische Angebote wie Spielräume für Kinder- und Jugendliche, aber auch für nutzungsoffene Angebote wie ein öffentlicher Park / Multifunktionsraum und Brachen.
- Auf der ganzen Länge des Fil Jaune sind Baumpflanzungen vorgesehen. Die Pflanzung von Bäumen und Alleen ist situationsgerecht zu prüfen.
- Als verbindendes Freiraumelement zwischen Gockhausen und Dübendorf soll die Erstellung eines Waldspielplatzes geprüft werden.
- [...]

---

## Kap. 2.1.3 Stadtraumprägende Strassenachsen

*Hinweis Abhängigkeiten: In der kommunalen Richtplankarte «Teil Siedlung und öffentliche Bauten und Anlagen» die beiden stadtraumprägende Strassenachsen einzuzeichnen.*

1 Überland-/Wangenstrasse [...]

2 Ringstrasse [...]

3 Zürich- / Usterstrasse

- Die Zürichstrasse ist in ihrer Wirkung als stadtraumprägende Strassenachse zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dazu zählt die städtebauliche Wahrnehmung des Raums.
- Die Achse Usterstrasse (zwischen Leepüntstrasse und Zürichstrasse) ist eine zentrale Achse des Zentrums und trägt wesentlich zum Bild der Stadt bei.

4 Wallisellenstrasse



- Die Achse Wallisellenstrasse ist eine zentrale Achse des Zentrums und trägt wesentlich zum Bild der Stadt bei. Der Strassencharakter verändert sich zu einer innerstädtischen Strasse mit Aufenthaltsqualität. Die Querungsbedürfnisse für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Velofahrerinnen und Velofahrer werden verstärkt berücksichtigt.

---

## Kap. 2.2.1 Gebiet für Verdichtung (Umstrukturierung), Tabelle, T6 Giessen/Givaudan

### T6 Giessen/ Givaudan

- ~~Langfristige Transformation in ein Mischgebiet~~
- ~~Koordination mit:~~
  - ~~Mischgebiet Giessen und Givaudan (vgl. Kap. 2.3.1.)~~
  - ~~Kommunales Fusswegenetz (vgl. Kap. 4.2.2.)~~
  - ~~Konsultationsbereich Störfallvorsorge~~

## Kap. 2.3.1 Mischgebiet, Tabelle, M3 Givaudan

*Hinweis: Verschiebung M3 Givaudan ins Kapitel 2.2.1 Arbeitsgebiete (neu A6 Givaudan) und textliche Anpassungen*

### A6 Givaudan

- Bestehendes Arbeitsgebiet. Ohne Öffnung des Gebiets gelten die Festlegungen und Massnahmen zum Arbeitsgebiet.
- Langfristig ist die Öffnung des Gebiets ~~in ein Mischgebiet~~ geplant. Mit einer Öffnung des Areals ist auch die Querung der Glatt für den Langsamverkehr vorzusehen.
- **Koordination mit:**
  - kommunalen Fusswegen (Kap. 4.2.2)
  - ~~Arbeitsgebieten (Kap. 2.3.2)~~
  - ~~Transformationsgebiet (Kap. 2.2.1)~~
  - Konsultationsbereich Störfallvorsorge

---

## Kap. 2.2.1 Gebiet für Verdichtung (Umstrukturierung), Massnahmen

- Die Stadt setzt sich für die Weiterführung der Glattalbahn-Verlängerung Dietlikon ein, um den Innovationspark besser an die Stadt anzuschliessen.
- In der BZO ist die Einführung von GP-Pflicht Gebieten, Auf- oder Umzonungen zu prüfen.
- Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann die bauliche Dichte und das Nutzungsmass (z.B. die Nutzerdichte) erhöht werden, unter Wahrung einer sehr guten Siedlungsqualität. Dieses gilt nicht für die Freiräume im Fil Jaune.
- Die Stadt strebt bei Arealentwicklungen und Umstrukturierungen eine soziale Durchmischung an und berücksichtigt die Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Dabei prüft sie den gezielten Einsatz von Instrumenten gemäss § 49b PBG (z. B. Festlegungen in Gestaltungsplänen oder städtebauliche Verträge) zur Sicherung eines Anteils an gemeinnützigem oder preisgünstigem Wohnraum.

---

## Kap. 3.1.2 Dezentrale Freiraumversorgung, Massnahmen

- Anstreben von kooperativen Planungsprozessen 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, deren Erträge zweckgebunden im Interesse der Öffentlichkeit eingesetzt werden, z.B. zur Etablierung von Quartierzentren.
- Sichern der Gestaltungs- und Nutzungsqualität sowie der ökologischen Funktion von privaten und gemeinschaftlichen Wohnfreiräumen (z.B. mit Anreiz zur Planung über einzelne Parzellen hinweg).
- Differenzierte Betrachtung und Gestaltung der einzelnen Freiräume hinsichtlich ihres Entwicklungspotenzials für eine möglichst grosse Nutzungsvielfalt im gesamten Freiraumsystem.
- Bei der Gestaltung neuer und Weiterentwicklung bestehender Freiräume sind die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung und altersbedingten Einschränkungen mitzubedenken, beispielsweise mit rollstuhlgängigen oder taktilen Spielgeräten auf Spielplätzen, unterfahrbaren Hochbeeten in Gemeinschaftsgärten, barrierefreien Sportgeräten auf Sportplätzen etc.

## Kap. 3.3 Aussichtspunkte

*Hinweis Abhängigkeiten: In der kommunalen Richtplankarte «Teil Landschaft und Klima» auf der Parzelle 6883 an der Eigenackerstrasse im Gebiet Waldishuser die Markierung "Aussichtspunkt" zu setzen.*

Die im Plan bezeichneten Aussichtspunkte dienen der Sicherung der Aussicht. Der auf dem Gebiet der Gemeinde Wallisellen liegende Aussichtspunkt Föhrlibuck führt in Dübendorf zu Beschränkungen der Gebäudehöhe im Bereich Rebacher. Ferner dienen sie als Zielorte für den Fuss- und Veloverkehr. ~~Da keine Veränderungen vorgesehen sind, wird auf eine tabellarische Abbildung verzichtet.~~

*Einfügen von Tabelle mit neuem Eintrag:*

| Nr. | Gebiet      | Entwicklungsziel/ Koordinationshinweis                                   |
|-----|-------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Waldishuser | Der bereits bestehende Aussichtspunkt soll langfristig gesichert werden. |

## Kap. 3.3 Aussichtspunkte, Massnahmen

- Sicherung der Aussicht durch Beschränkung der Gebäudehöhen möglich

## Kap. 3.6 Klima, Massnahmen

- Überprüfung der BZO, ob weitere klimarelevante Festlegung ergänzt werden können.
- Dieses könnten aus heutiger Sicht sein: Vorgaben zur Durchlüftung, Beschattung, Versickerung oder Retention.
- Berücksichtigung der Versickerung und dem Rückhalt von Regenwasser bei privaten Gestaltungsplänen oder in städtebaulichen Verträgen.
- Auf Schularealen sind klimawirksame Massnahmen in besonderem Masse zu prüfen.
- Entlang des Strassennetzes sollen standortgerechte Bäume für Beschattung und Verbesserung des Stadtklimas gepflanzt werden. Diese Massnahmen sind mit dem Baumalleen-Konzept (Teil des LEK Dübendorf) abzustimmen.



- Um der zunehmenden Hitze und der Abnahme des Kronendeckungsgrades im Siedlungsraum entgegenzuwirken, werden Baumschutzzonen in besonders hitzebelasteten Quartieren geprüft.

---

## Kap. 4 Verkehr

### Kap. 4. Verkehr

#### Kap. 4.1 Gesamtverkehr

##### Kap. 4.1.1 Kommunale Festlegungen

#### Kap. 4.2 Strassenverkehr (Netz) / Motorisierter Individualverkehr (MIV)

##### Kap. 4.2.1 Übergeordnete Festlegungen

#### Kap. 4.3 Fuss- und Wanderwege

#### Kap. 4.4 Veloverkehr

#### Kap. 4.5 Öffentlicher Verkehr

#### Kap. 4.6 Ruhender Verkehr

---

### Kap. 4.1.2 Strassenverkehr (Netz) / Motorisierter Individualverkehr (MIV), Kommunale Festlegungen.

#### Massnahmen

- Kommunale Sammelstrassen sind mit möglichst beidseitiger sicherer Fusswegführung auszustatten. Daher werden sie im Netz der Fuss- und Wanderwege (Kap. 4.2.2) nicht zusätzlich bezeichnet.
- Im Rahmen des Gesamtverkehrskonzepts wurden verschiedene Schwachstellen identifiziert und Massnahmen entwickelt. Diese Schwachstellen werden bei allen sich bietenden Gelegenheiten überprüft und behoben.
- ~~Die Objektblätter des Gesamtverkehrskonzepts werden jährlich aktualisiert. Auf eine Abbildung der gemäss Gesamtverkehrskonzept vorgesehenen Massnahmen innerhalb des Richtplans wird verzichtet.~~
- ~~Die Stadt überprüft den Stand des Gesamtverkehrskonzepts regelmässig in Form eines Statusberichts.~~
- Das Gesamtverkehrskonzept ist regelmässig zu überprüfen und an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.
- Die Objektblätter des Gesamtverkehrskonzepts werden jährlich aktualisiert.

---

### Kap. 4.1.2 Strassenverkehr (Netz) / Motorisierter Individualverkehr (MIV), Kommunale Festlegungen.

#### Massnahmen

- Kommunale Sammelstrassen sind mit möglichst beidseitiger sicherer Fusswegführung auszustatten. Daher werden sie im Netz der Fuss- und Wanderwege (Kap. 4.2.2) nicht zusätzlich bezeichnet.
- Im Rahmen des Gesamtverkehrskonzepts wurden verschiedene Schwachstellen identifiziert und Massnahmen entwickelt. Diese Schwachstellen werden bei allen sich bietenden Gelegenheiten überprüft und behoben.
- Die Objektblätter des Gesamtverkehrskonzepts werden jährlich aktualisiert. Auf eine Abbildung der gemäss Gesamtverkehrskonzept vorgesehenen Massnahmen innerhalb des Richtplans wird verzichtet.
- Die Stadt überprüft den Stand des Gesamtverkehrskonzepts regelmässig in Form eines Statusberichts.



- Zur Reduktion von Lärm und anderen Emissionen, sowie zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird bei anstehenden Sanierungen von kommunalen Sammelstrassen der Einsatz von lärmschluckendem Belag geprüft.

## Kap. 4.1.2 Strassenverkehr (Netz) / Motorisierter Individualverkehr (MIV), Kommunale Festlegungen, Massnahmen

- Kommunale Sammelstrassen sind mit möglichst beidseitiger sicherer Fusswegführung auszustatten. Daher werden sie im Netz der Fuss- und Wanderwege (Kap. 4.2.2) nicht zusätzlich bezeichnet.
- Im Rahmen des Gesamtverkehrskonzepts wurden verschiedene Schwachstellen identifiziert und Massnahmen entwickelt. Diese Schwachstellen werden bei allen sich bietenden Gelegenheiten überprüft und behoben.
- Die Objektblätter des Gesamtverkehrskonzepts werden jährlich aktualisiert. Auf eine Abbildung der gemäss Gesamtverkehrskonzept vorgesehenen Massnahmen innerhalb des Richtplans wird verzichtet.
- Die Stadt überprüft den Stand des Gesamtverkehrskonzepts regelmässig in Form eines Statusberichts.
- Sicherstellen, dass Arbeitsplätze, Einkaufsbereiche, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen gut und bedürfnisgerecht erreichbar bleiben.

## Kap. 4.2.2 Fuss- und Wanderwege, Kommunale Festlegungen, Tabelle, 5 Eichstock/Buen, Bemerkungen

*Hinweis Abhängigkeiten: In der kommunalen Richtplankarte «Teil Verkehr: Karte Fussverkehr» die entsprechenden Linienführungen anzupassen.*

### Neue Wegführung und zusätzliche Verbindung geplant

- Der linksufrige Weg entlang der Glatt ist möglichst zu erhalten. Muss der Weg aufgrund der Glattrevitalisierung verschoben werden, ist die Verbindung durch eine gleichwertig attraktive Wegverbindung zu ersetzen.
- **Koordination mit:**
  - ~~Der Weg ist so zu nutzen, dass Böden und FFF erhalten bleiben.~~
  - Koordination mit Schutzzielen des Naturschutzobjekts Nr. 2 Glattaltläufe und Mühlekanal

## Kapitel 4.2.2., Fuss- und Wanderwege, Kommunale Festlegungen, Tabelle

| Nr. | Bezeichnung                                   | Bemerkung                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Anbindung Fil vert an die Stadt               | <ul style="list-style-type: none"><li>• Geplant</li><li>• <b>Koordination mit:</b><ul style="list-style-type: none"><li>– Siedlungsgewässer (Kap. 3.5)</li><li>– Regionale Festlegungen Fil Vert (Kap. 4.2.1) und kantonale Festlegung Innovationspark</li></ul></li></ul> |
| 2   | Verbindung über die Gleise (Überlandstrasse – | <ul style="list-style-type: none"><li>• Querung der Bahnlinie mit Perronzugang geplant</li></ul>                                                                                                                                                                           |



|       |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | Säntisstrasse)                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| [...] |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 10    | Breitibach/<br>Ringwiesenstrasse<br>und<br>Rietwiesenstrasse | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Verbindung durch das Quartier geplant</del></li> <li>• <del>Koordination mit:</del> <ul style="list-style-type: none"> <li>— <del>Geplanten Revitalisierung des Breitibachs (1. Priorität). Vgl. Kap. 3.4</del></li> </ul> </li> </ul> |
| 11    | Chalofen                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Verbindung geplant</del></li> <li>• <del>Der Weg ist so zu nutzen, dass Böden und Fruchtfolgeflächen erhalten bleiben.</del></li> </ul>                                                                                                |

## Kapitel 4.2.2., Fuss- und Wanderwege, Kommunale Festlegungen, *Tabelle*

| Nr.      | Bezeichnung                                                  | Bemerkung                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Anbindung Fil vert an die Stadt                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geplant</li> <li>• Koordination mit: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Siedlungsgewässer (Kap. 3.5)</li> <li>– Regionale Festlegungen Fil Vert (Kap. 4.2.1) und kantonale Festlegung Innovationspark</li> </ul> </li> </ul> |
| 2        | Verbindung über die Gleise (Überlandstrasse – Säntisstrasse) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Querung der Bahnlinie mit Perronzugang geplant</li> </ul>                                                                                                                                                                          |
| [...]    |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 10 (neu) | Anbindung Flugfeld                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geplant</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 |
| 11 (neu) | Verbindung Zentrum – Glatt                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geplant</li> <li>• Koordination mit: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fil Jaune (Kap. 2.1.2)</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                        |
| 12       | Friedhof – Oberdorfstrasse                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geplant</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 |
| 13       | Quartier Högler                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geplant</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 |
| 14       | Hochbord                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geplant</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 |
| 15       | Verbindung entlang Gleis bei EAWAG und Seidenstrasse         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geplant</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 |



|    |                 |                                                                                                                                                                         |
|----|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16 | Tobelhofstrasse | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geplant</li> <li>• Koordination mit: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bauprojekt Rest. Frohsinn</li> </ul> </li> </ul> |
|----|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Kapitel 4.3.2., Veloverkehr, Kommunale Festlegungen, *Tabelle*

| Nr.   | Bezeichnung                                                  | Bemerkung                                                                                                                                                                                                          |
|-------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Anbindung Fil vert an die Stadt                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geplant</li> </ul>                                                                                                                                                        |
| 2     | Schwimmbad                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbindung über die Glatt geplant</li> <li>• Koordination mit: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Regionale Festlegung Fil Bleu (Kap. 4.2.1)</li> </ul> </li> </ul> |
| [...] |                                                              |                                                                                                                                                                                                                    |
| 7     | Verbindung über die Gleise (Überlandstrasse – Säntisstrasse) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Querung der Bahnlinie mit Perronzugang geplant</li> </ul>                                                                                                                 |
| 8     | Verbindung Zentrum – Glatt                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geplant</li> <li>• Koordination mit: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fil Jaune (Kap. 2.1.2)</li> </ul> </li> </ul>                                               |
| 9     | Verbindung Dübendorf – Schwerzenbach                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geplant</li> </ul>                                                                                                                                                        |

## Kap. 4.4.2 Öffentlicher Verkehr, Kommunale Festlegungen, Tabelle, Bahnhof Dübendorf, *Bemerkungen*

[...]

### Koordination:

- ~~Abstimmung auf die geplante Absenkung der Bahnhofstrasse~~
- Abstimmung auf die bauliche Weiterentwicklung des Bahnhofsgebiets
- Berücksichtigung der Nebenverbindung gemäss dem kantonalen Velonetzplan, welche im Bereich der Personenunterführung verläuft
- Abstimmung auf die geplante Veloschnellroute Bahndammweg / Überlandstrasse auf der nördlichen Bahnhofseite (Kap. 3.3.1) Buslinienführung geplant mit Haltestelle Schwimmbad

## Kapitel 4.4.2 Öffentlicher Verkehr, Kommunale Festlegungen, *Tabelle*

| Bezeichnung | Bemerkung |
|-------------|-----------|
|-------------|-----------|



|                                              |                                                     |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Oberdorfstrasse                              | Buslinienführung geplant mit Haltestelle Schwimmbad |
| Obere Geerenstrasse und Untere Geerenstrasse | Buslinienführung geplant                            |
| Buchrainstrasse                              | Buslinienführung geplant                            |
| Gumpisbühlstrasse                            | Buslinienführung geplant                            |
| Ringstrasse                                  | Buslinienführung geplant                            |
| Adlerstrasse                                 | Buslinienführung geplant                            |

## Kapitel 4.5.2.2 Veloparkierungsanlagen, kommunale Festlegungen, *Tabelle*

| Nr. | Bezeichnung                                                                      | Bemerkung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Veloparkierungsanlage Fil Jaune                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funktion:</b> Parkierungsanlage für den Freizeitverkehr</li> <li>• <b>Vorhaben:</b> Anforderungen und Anzahl bei Bedarf überprüfen</li> <li>• <b>Realisierungshorizont:</b> Bei Realisierung von Bestandteilen de Fil Jaune prüfen<br/><del>Symbol im Plan ist exemplarisch, Standorte sind mit der Projektierung zu koordinieren.</del> Standorte sind noch zu definieren.</li> </ul> |
| 2   | Veloparkierung neue Verbindung über die Gleise (Überlangstrasse – Säntisstrasse) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funktion:</b> Parkierungsanlage für den Pendlerverkehr</li> <li>• <b>Vorhaben:</b> Im Zusammenhang mit der Querung der Bahnlinie mit Perronzugang (vgl. Kap. 4.3.2 Nr. 2)</li> <li>• <b>Realisierungshorizont:</b> mit Verbindung zu erstellen</li> </ul>                                                                                                                              |
| 3   | Veloparkierung Bahnhof Dübendorf                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funktion:</b> Parkierungsanlage für den Pendlerverkehr</li> <li>• <b>Vorhaben:</b> Im Zusammenhang mit der Personenunterführung Bhf. Dübendorf</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                              |
| 4   | Veloparkierung Gleisquerung Bhf. Stettbach                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funktion:</b> Parkierungsanlage für den Pendlerverkehr</li> <li>• <b>Vorhaben:</b> Im Zusammenhang mit dem Perronzugang Bhf. Stettbach</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                      |



|  |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
|  |  | • Realisierungshorizont: 2025/2026 |
|--|--|------------------------------------|

## Kommunaler Richtplan «Teil Landschaft und Klima»

### Kaltluftströme, Legende

Legendenbeschriftung ändern. Ersatz «Übergeordnete» mit «Kommunale»:

#### Bereich Klima

#### ~~Übergeordnete~~ Festlegungen

bestehend geplant



Kaltluftleitbahnen  
Hauptvolumenstrom

Kaltluftleitbahnen  
Nebenvolumenstrom

## Kommunaler Richtplan «Teil Verkehr: Karte Fussverkehr»

### Legende

Legendenbeschriftung ändern:

- ~~Strassen-Fussverkehr~~ → Fuss- und Wanderweg entlang von Strassen

#### Kommunale Festlegungen

bestehend geplant



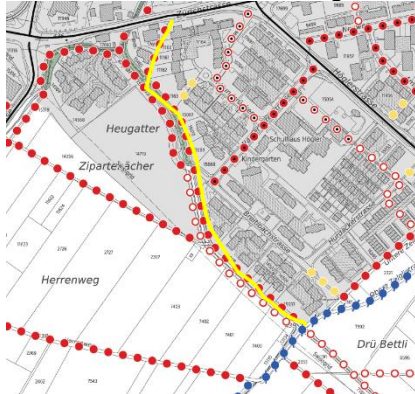
Fuss- und Wanderweg



~~Strassen-Fussverkehr~~

### kommunale Fuss- und Wanderwege

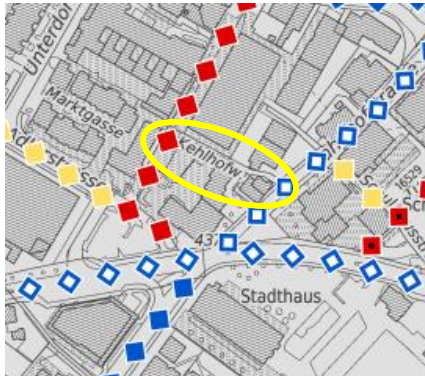
Bestehende Fussverbindung ist als «geplant» einzuzeichnen (aktuell «bestehend»):



## Kommunaler Richtplan «Teil Verkehr: Karte Veloverkehr»

### kommunale Veloverbindung

Verbindung Kehlhofweg "bestehend" streichen



## kommunale Veloparkierungsanlagen

*Geplante Veloparkierungsanlage (Nr. 2) ist im Plan zu ergänzen:*



## **Bauordnung**

### Eingangsbestimmung

#### 0. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

##### **Art. 00 Begutachtung**

1 Städtebaulich bedeutsame private und öffentliche Bauvorhaben sind durch eine beratende Fachkommission zu begutachten.

2 Der Stadtrat erlässt dazu ein Geschäftsreglement und wählt die Mitglieder.

## II. BAUZONEN, A Kernzonen, a) Allgemeine Bestimmungen

### **Art. 7 Bestehende, nicht rot bezeichnete Gebäude**

<sup>1</sup> Bestehende, nicht rot bezeichnete Gebäude dürfen ersetzt, erweitert oder umgebaut werden. Ersatz-~~und Um~~bauten haben die Bestimmungen für Neubauten einzuhalten.

## II. BAUZONEN, A Kernzonen, a) Allgemeine Bestimmungen

### **Art. 7 Bestehende, nicht rot bezeichnete Gebäude**



<sup>2</sup> [...] Mit einer Abweichung in der Lage oder Länge der rot bezeichnete Fassade darf die bestehende Situation bezüglich [Ortsbild](#), Verkehrssicherheit, Immissionsschutz, Feuerpolizei, [Hygiene und Ortsbild](#) nicht verschlechtert werden.

---

## II. BAUZONEN, A Kernzonen, a) Allgemeine Bestimmungen

### **Art. 13 Freiraumgestaltung**

<sup>4</sup> Die in den Kernzonenplänen bezeichneten besonderen Freiräume sind als Ganzes [...]

Es werden folgende [Freiraumtypologien](#) [Typologien von besonderen Freiräumen](#) unterschieden:

- Platzraum: Öffentlicher, befestigter Platz, welcher auch begrünt sein kann und eine gute Aufenthaltsqualität aufweist.
- Grünraum: Begrünte Flächen wie z.B. bäuerliche Nutz- und Ziergärten, Vorgärten, Wiesen, Obstgärten.

Vorplatz: Meist befestigte Flächen vor Gebäuden, welche von Bauten und Anlagen freizuhalten sind. Sie können im begrenzten Rahmen als Zufahrten und Parkfläche genutzt werden.

---

## II. BAUZONEN, A Kernzonen, b) Kernzone Bahnhofstrasse K1

*Anpassung Überschrift:*

Kernzone [K1](#) Bahnhofstrasse [K1](#)

---

## II. BAUZONEN, A Kernzonen b) Kernzone Bahnhofstrasse K1, Art. 17 und Art. 18

### **Art. 17 Grundmasse**

Für die Erstellung von Neubauten gelten folgende Grundmasse:

[...]

[Wohnanteil](#)<sup>1)</sup> [min 25%, max. 75%](#)

### **Art. 18 Nutzweise**

<sup>1</sup> In der Kernzone K1 sind in den Erdgeschossen, welche sich zur Bahnhofstrasse ausrichten, publikumsorientierte/dienstleistungsorientierte Nutzungen zu realisieren.

<sup>2</sup> Der Wohnanteil [beträgt](#) min 25%, max. 75%.

---

## II. BAUZONEN, A Kernzonen, c) Kernzone Wallisellenstrasse K2

*Anpassung Überschrift:*

Kernzone [K2](#) Wallisellenstrasse [K2](#)

---

## II. BAUZONEN, A Kernzonen d) Kernzonen Oberdorf, Wil, Hermikon, Geeren K3

*Anpassung Überschrift:*

Kernzone [K3](#) Oberdorf, Wil, Hermikon, Geeren [K3](#)

---

## II. BAUZONEN, A Kernzonen, e) Kernzonen Stettbach, Gockhausen und Gfenn K4

*Anpassung Überschrift:*

Kernzone [K4](#) Stettbach, Gockhausen und Gfenn [K4](#)



---

## II. BAUZONEN, A Kernzonen, f) Kernzone Dübelstein K5

*Anpassung Überschrift:*

Kernzone **K5** Dübelstein **K5**

---

## II. BAUZONEN, B Zentrumszonen, Art. 30 und Art. 31

### **Art. 30 Ergänzende Vorschriften ZC**

<sup>3</sup> [...]

- das Bauen auf die Verkehrsbaulinie für alle Vollgeschosse auf einer Anstosslänge von mindestens 80% Pflicht. Es besteht ein Anordnungsspielraum von maximal 1.0 m. Vorspringende Gebäudeteile dürfen nicht über die **Verkehrsbaulinien** hinausragen. [...]

### **Art. 31 Ergänzende Vorschriften ZD**

<sup>2</sup> An die im Ergänzungsplan bezeichneten Eckpunkte mit Anbaupflicht ist beidseitig jeweils mit einer Anbaulänge von mindestens 15 m anzubauen. An die Linien mit Anbaupflicht ist auf einer Anstosslänge von mindestens 80% anzubauen. Es besteht ein Anordnungsspielraum von maximal 1.00 m. Vorspringende Gebäudeteile dürfen nicht über die **Verkehrsbaulinien** hinausragen. [...]

---

## II. BAUZONEN, D Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

### **Art. 35 Grundmasse**

<sup>1</sup> Wenn die gewerbliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird, können tiefere Grünflächenziffern bewilligt werden, sofern **diese höchstens 25% unter der vorgeschriebenen Grünflächenziffer liegen und** auf dem Grundstück zusätzliche Begrünungsmassnahmen realisiert werden.

Zusätzliche Begrünungsmassnahmen sind:

- Zusätzliche Baumpflanzungen
  - Intensive Flachdachbegrünungen
  - Fassadenbegrünungen
  - Schaffung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume
- 

## II. BAUZONEN, D Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

### **Art. 36 Nutzweise**

<sup>1</sup> Es sind Wohnungen, öffentliche Nutzungen sowie mässig störende Gewerbenutzungen zulässig.

<sup>2</sup> **Es ist ein minimaler Gewerbeanteil von 20% der Gesamtnutzfläche zu realisieren.**

<sup>3 2</sup> Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen an den Gesamtnutzflächen eines Gebäudes darf höchstens 40 % betragen.

---

## II. BAUZONEN, E Industrie- und Gewerbezone IG

### **Art. 38 Nutzweise**



<sup>3</sup> In der Industrie- und Gewerbezone IG1 sowie der IG2 entlang der Neugutstrasse sind Grossläden, Einkaufszentren und Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr gemäss §§ 4–6 BBV II ~~sowie Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs~~ nicht zugelassen.

---

## II. BAUZONEN, E Industrie- und Gewerbezone IG

### **Art. 39 Industrie- und Gewerbezone Flugplatzrand IG4**

<sup>1</sup> ~~Aus planerischen und infrastrukturellen Gründen~~ Es sind nur die nachfolgenden Betriebsarten zulässig: [...]

---

## II. BAUZONEN, F Zone für öffentliche Bauten Oe

### **Art. 40 Massvorschriften**

<sup>3</sup> Im EMPA-eawag-Areal sind insbesondere Nutzungen, die der Forschung und der Lehre dienen, zulässig, ferner Nutzungen, die dem Betrieb der Forschungseinrichtungen im Geltungsbereich dienen, wie beispielsweise Gastronomie, Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Kinderbetreuung, Freizeit, Erholung und Sport und dergleichen.

Die Immissionen sind auf mässig störende Anlagen beschränkt. ~~Ferner gilt eine maximale Baumassenziffer von 6m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.~~ Die maximale traufseitige Fassadenhöhe beträgt 21m.

---

## II. BAUZONEN, H Sonderbauvorschriften gemäss §§ 79 ff PBG

### **Art. 42 Aufwertung und Verdichtung der Zone W4 Flugfeldquartier**

<sup>8</sup> Bei Neubauten sind Abs. 5 - 7 nur anwendbar, wenn ~~die Anforderungen des jeweils gültigen MINERGIE®-Standards oder eines vergleichbaren Standards eingehalten und nachgewiesen werden.~~ die Einhaltung des Standards eines Energie- oder Nachhaltigkeitslabels nachgewiesen wird, das die Mindestanforderungen der jeweils aktuellen kantonalen Energiegesetzgebung übertrifft.

---

## II. BAUZONEN, H Sonderbauvorschriften gemäss §§ 79 ff PBG

### **Art. 42 Aufwertung und Verdichtung der Zone W4 Flugfeldquartier**

<sup>10</sup> Als Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben dient das Quartierleitbild "Flugfeld". Zur Beurteilung kann die Baubehörde ein Fachgutachten ~~oder~~ **sowie** ein Modell verlangen.

---

## III. Besondere Institute, I Arealüberbauungen

*Neuer Absatz:*

### **Art. 43 Zulässigkeit und Arealfläche**

<sup>1a</sup> ~~In der Zentrumszone im Bereich der Bahnhofsstrasse nördlich der Glatt bis zum Bahnhof Dübendorf sind keine Arealüberbauungen zulässig.~~

---

## IV. Ergänzende Bauvorschriften, L Nutzung

### **Art 50 Nutzungsanteile**

<sup>1</sup> Wo Nutzungsanteile festgelegt oder beschränkt werden,

a) ist die Nutzungsverlagerung zwischen Grundstücken gestattet, die in einem räumlichen Zusammenhang stehen.



e) b) sind bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass die vorgeschriebenen Nutzungsanteile bei jedem Zwischenstand eingehalten sind.

---

#### IV. Ergänzende Bauvorschriften, M Nebenanlagen

Anpassung Überschrift:

#### **Art. 52 ~~Übrige Abstellflächen~~ Abstellflächen für Kinderwagen und dergleichen**

---

#### IV. Ergänzende Bauvorschriften, N Gestaltung

##### **Art. 53 Begrünung / Übergangsbereich / Energiegewinnungsanlagen Freiraumgestaltung**

<sup>3</sup> Bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten ist im Baubewilligungsverfahren je 300 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche auf dem Grundstück mindestens ein standortgerechter, mittel- bis grosskroniger Baum nachzuweisen. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von der Erhaltungspflicht- oder Pflanzpflicht kann abgesehen werden, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung in unzumutbarer Weise übermässig erschwert wird.

---

#### IV. Ergänzende Bauvorschriften, N Gestaltung

Ergänzung zusätzlicher Artikel:

##### **Art. 53a Terrainveränderungen**

In allen Bauzonen darf das massgebende Terrain maximal um 1 m abgegraben oder aufgeschüttet werden, sofern dadurch die sichtbare Fassade nicht höher wird als die maximal zulässige Fassadenhöhe. Davon ausgenommen sind Abgrabungen und Aufschüttungen für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten. Terrainsprünge sind insbesondere gegenüber Nachbarparzellen zu vermeiden.

---

#### IV. Ergänzende Bauvorschriften, N Gestaltung

Ergänzung zusätzlicher Artikel:

##### **Art. 53c Ökologischer Ausgleich**

<sup>1</sup> 30 % von der nachzuweisenden Grünfläche gem. Art. 27, 32, 35, 37 müssen als ökologische Ausgleichsflächen gestaltet werden.

<sup>2</sup> Der Stadtrat regelt weitere Einzelheiten in einer Richtlinie.

---

#### IV. Ergänzende Bauvorschriften, N Gestaltung

Neuer Absatz:

##### **Art. 54 Dach- und Fassadengestaltung**

<sup>2a</sup> Die Pflicht zur Begrünung gilt auch auf Tiefgarageneinfahrten.

---

#### IV. Ergänzende Bauvorschriften, P Zone mit Gestaltungsplanpflicht

##### **Art. 56 Gestaltungsplanpflicht**

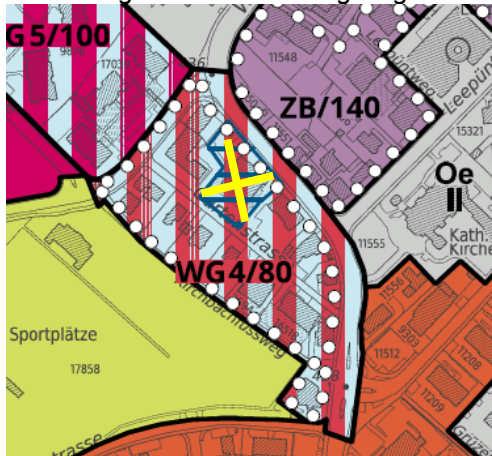
<sup>7</sup> Für das Gestaltungsplangebiet **Leepünt** gelten die Zielsetzungen gemäss Abs. 6 und zusätzlich:  
- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auf bis zu 50% von mindestens 40% aller Wohngeschossflächen



## Zonenplan

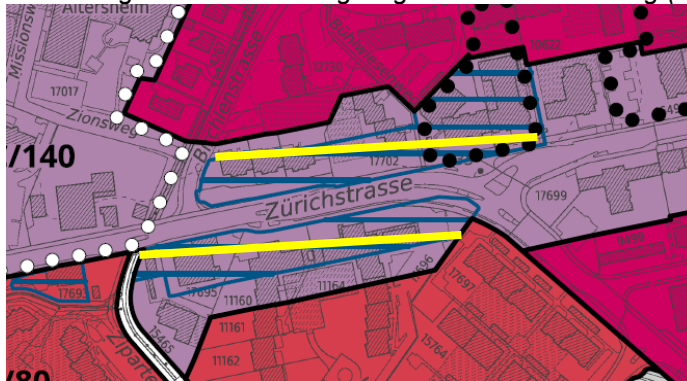
Zone WG4/80, Gebiet Zelgli Nord

Streichung "Höheneinstufung wegen Lärmvorbelastung (ES II)":



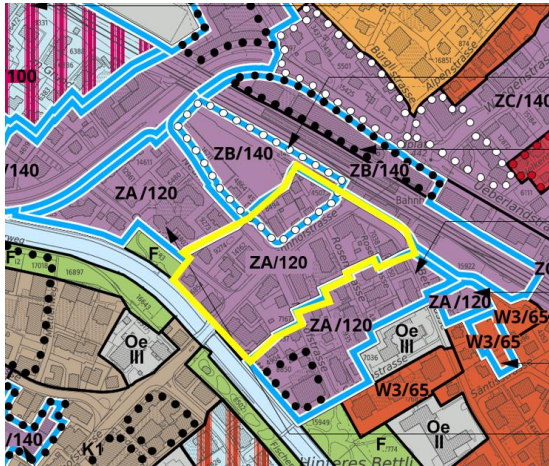
Zone ZC/ 140, Gebiet Zürichstrasse

Streichung "Höheneinstufung wegen Lärmvorbelastung (ES II)":



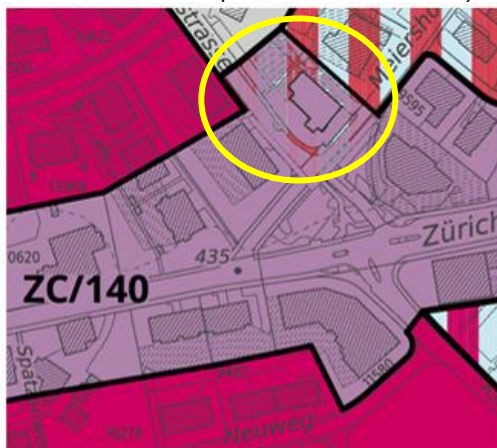
Zone ZB/140, Gebiet Bahnhofstrasse

Das gelb umrandete Gebiet (Bahnhofstrasse) ist der **ZA/120** (traufseitige Fassadenhöhe 15m, max. Gebäudelänge 45m) zuzuweisen:



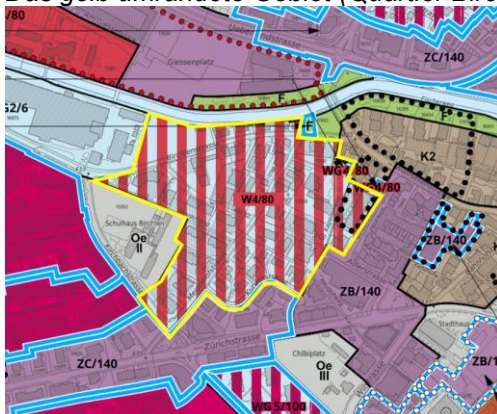
## 93 Zone ZC/140, Gebiet Meierhofplatz

Die Parzelle 9146 (Meiershofstrasse 38) ist der Zone **ZC/140** zuzuweisen:



## Zone WG4/80, Gebiet Birchlen

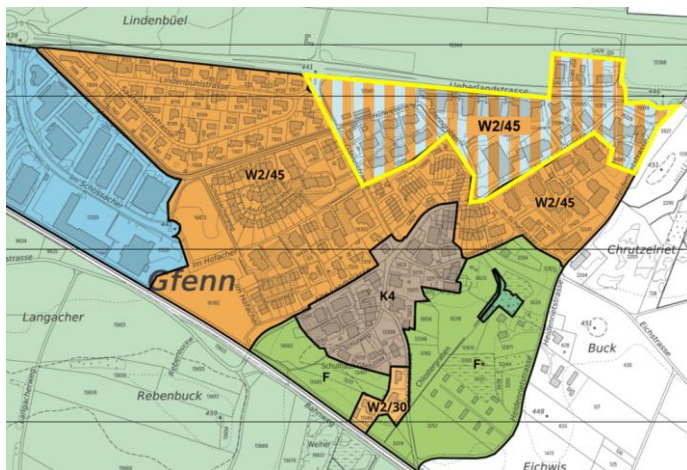
Das gelb umrandete Gebiet (Quartier Birchlen) ist der **W4/80** zuzuweisen:





## Zone WG2/45, Gebiet Gfenn

Das gelb umrandete Gebiet (Quartier Gfenn) ist der **W2/45** zuzuweisen:



## Kernzonenpläne

### Legende

Neuformatierung der Legende und Einfügen von Überschrift "Besondere Freiräume":

| Legende             |                          |
|---------------------|--------------------------|
|                     | Kernzonenperimeter       |
|                     | rot bezeichnete Gebäude  |
|                     | rot bezeichnete Fassaden |
|                     | Firstichtung Gebäude     |
|                     | Naturraum                |
| Besondere Freiräume |                          |
|                     | Platzraum                |
|                     | Vorplatz                 |
|                     | Grünraum                 |

### Überschrift

Beschriftung anpassen:

Kernzonenplan Nr. [...] Revidiert

[Name der Kernzone] Ortsteil [Name des Ortsteils]

Beispiel:

Kernzonenplan 5 Revidiert

Kernzone K3 - Ortsteil Hermikon



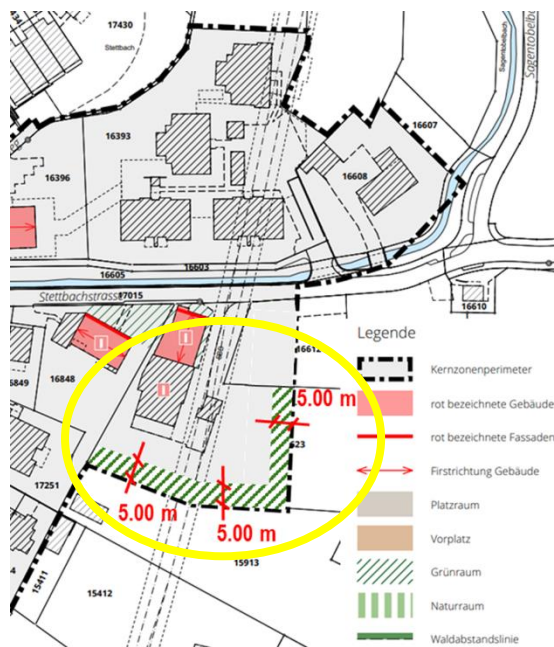
## Kernzonenplan 2 (Oberdorf)

Die Parzelle Nr. 16511 ist mir der Schattierung "Platzraum" einzufärben und mit der Markierung "Brunnen" zu kennzeichnen. Die Legende ist entsprechend zu ergänzen:



## Kernzonenplan 9 (Stettbach)

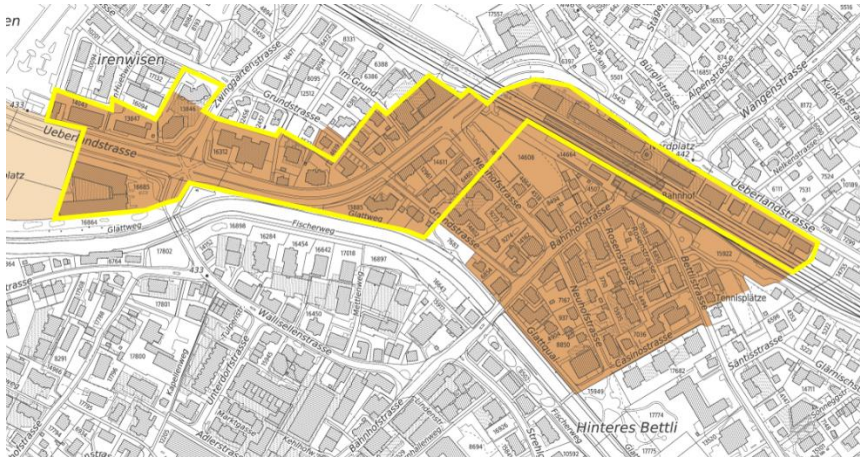
Der Naturraum am Kernzonenrand soll wie abgebildet angepasst und als Grünraum kategorisiert werden.



## Ergänzungsplan Hochhausgebiete

Hochhausgebiet III (bis 40m), Gebiet Bahnhof Dübendorf

Verkleinern des Hochhausgebietes (Hochhausgebiet III (bis 40m)) auf gelb umrandete Fläche rund um die Ueberlandstrasse:



## Ergänzungsplan Preisgünstiger Wohnraum

### Gebiet Meiershofplatz

Die Parzelle 9146 (Meiershofstrasse 38) ist im Ergänzungsplan Preisgünstiger Wohnraum Blau einzufärben:



## Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze

### II. Personenwagen

#### **Art. 4 Bemessung entsprechend Erschliessungsqualität durch öffentlichen Verkehr**

<sup>1</sup> Die gemäss Art. 3 ermittelte Zahl von Abstellplätzen wird entsprechend der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs auf folgende prozentuale Anteile des Normbedarfes angesetzt:



| Benutzer<br>Gütekategorie | Bewohner<br>min. / max. | Beschäftigte<br>min. / max. | Besucher<br>min. / max. |
|---------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Klasse A                  | 40 / 100                | 15 / 40                     | 20 / 60                 |
| Klasse B                  | 55 / 100                | 20 / 50                     | 20 / 80                 |
| Klasse C                  | 65 / 100                | 20 / 75                     | 20 / 100                |
| Klasse D                  | 85 / 100                | 20 / 100                    | 25 / 100                |
| Klasse E/F                | 100 / 100               | 25 / 100                    | 30 / 100                |

## II. Personenwagen

### **Art. 8 Lage, Sicherstellung, Gestaltung**

<sup>2</sup> Die Doppelnutzung von Abstellplätzen ist erwünscht. Sie kann in der Bedarfsberechnung berücksichtigt werden, wenn sie ~~dauernd~~ dauerhaft sichergestellt ist und sich die Nutzungen höchstens geringfügig überschneiden.

## II. Personenwagen

### **Neuer Absatz:**

### **Art. 8 Lage, Sicherstellung, Gestaltung**

<sup>5</sup> Bei Neu- und Umbauten oder Nutzungsänderungen, durch die von den bisherigen Verhältnissen wesentlich abgewichen wird, ist die elektrische Basisinfrastruktur für Bewohner- und Beschäftigtenabstellplätze zur Einrichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzubereiten.

## III. Motorräder und Velos

### **Neuer Absatz:**

### **Art. 10 Pflichtabstellplätze Velos**

<sup>1</sup> Die Baubehörde legt die minimal erforderliche Anzahl Veloabstellplätze anhand folgender Richtwerte fest:

| Veloabstellplätze für<br>Nutzungsart | Bewohner / Bewohnerinnen<br>und Beschäftigte               | Besucherinnen / Besucher,<br>Kundschaft, Schülerinnen /<br>Schüler |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Nutzung                              | Richtwerte nach Nutzungsintensität und Geschossfläche (GF) |                                                                    |
| Wohnen                               | 1 Velo-P / Zimmer                                          | im Wert Bewohnerinnen und Bewohner enthalten                       |

<sup>2</sup> Bei speziellen örtlichen Verhältnissen und für in Abs. 1 nicht aufgeführte Nutzungen legt der Stadtrat die Anzahl Veloabstellplätze von Fall zu Fall gemäss den VSS-Normen und den Grundsätzen dieser Verordnung in angemessener Weise fest.

<sup>2a</sup> Für die Kundschaft von Detailhändlern kann der Stadtrat eine zweckmässige Anzahl an Abstellplätzen für Lastenvelos festlegen. Hierbei berücksichtigt er die Art der angebotenen Güter.



<sup>3</sup> Für Bewohnende und Beschäftigte sind bei Mehrfamilienhäusern, Büro- oder gewerblichen Nutzungen genügend grosse, gut zugängliche und beleuchtete, überdachte und abschliessbare Abstellanlagen zu schaffen.

<sup>4</sup> [...]

---

#### IV. Ersatzabgabe und Parkraumfonds

##### **Art. 11 Abgabepflicht**

Kann oder darf die Grundeigentümerschaft [zum Zeitpunkt der Bauabnahme](#) die erforderlichen Abstellplätze nicht selber schaffen und kann sie sich auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so hat sie für die fehlenden Abstellplätze eine Ersatzabgabe gemäss PBG zu entrichten.

##### **Einwände gegen die Verhandlungsführung**

Gegen die Verhandlungsführung werden auf Anfrage des Gemeinderatspräsidenten keine Einwände eingebracht.

Gemeinderatspräsident Christian Meyer (glp/GEU) macht abschliessend darauf aufmerksam, dass gegen die Beschlüsse wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs in Stimmrechts-sachen beim Bezirksrat Uster, 8610 Uster, erhoben werden kann.

Im Übrigen kann wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhaltes sowie Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung oder Verletzung von übergeordnetem Recht, gestützt auf das Verwaltungsrechtspflegegesetz, innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Bezirksrat Uster erhoben werden.

##### **Schlussbemerkungen Gemeinderatspräsident Christian Meyer (glp/GEU)**

Das Büro des Gemeinderates wird an seiner Sitzung vom 13. April 2026 die Traktandenliste für die nächste Gemeinderatssitzung vom 4. Mai 2026 festlegen.

Damit ist die 36. Sitzung des Gemeinderates der Legislaturperiode 2022-2026 geschlossen.

---

Schluss der Sitzung: 23:40 Uhr

##### **Für die Richtigkeit des Protokolls**

Friederike Häfeli  
Gemeinderatssekretärin



**Eingesehen und für richtig befunden**

GEMEINDERAT DÜBENDORF

Christian Meyer  
Gemeinderatspräsident