



ANTRAG

des Stadtrates vom 12. Dezember 2024



GR Geschäfts-Nr. 64/2024

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Festsetzung der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 12. Dezember 2024, gestützt auf Art.16 der Gemeindeordnung vom 26. September 2021 (revidiert am 15. Mai 2022)

b e s c h l i e s s t :

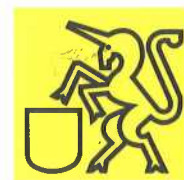
1. Der Gesamtrevision der Kommunalen Richtplanung vom 22. November 2024 bestehend aus
 - Richtplantext
 - Kommunalen Richtplan "Siedlung und Landschaft / öffentliche Bauten und Anlagen"
 - Kommunalen Richtplan "Verkehr, Teilrichtplan Strassenverkehr / Öffentlicher Verkehr"
 - Kommunalen Richtplan "Verkehr, 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 9, 1:1000



- Ergänzungsplan Hochhausgebiete, 1:10'000
- Ergänzungsplan Preisgünstiger Wohnraum, 1:10'000
- Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze, synoptische Darstellung
- Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze, Plan "ÖV-Güteklasse" 1:10'000
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Richtplanung und Nutzungsplanung gemeinsam), Kapitel 8 Mitwirkung und Vorprüfung sowie Anhang 5 Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen nach Art. 47 RPV

wird zugestimmt.

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.
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
2	Erwägungen.....	5
2.1	Hauptstossrichtung der Gesamtrevision	6
2.2	Kommunale Richtpläne	6
2.3	Verdichtungsgebiete, Aufzonungen	6
2.4	Freiräume, Grünflächen	7
2.5	Kernzonen	8
2.6	Hochhausgebiete inkl. neuem Ergänzungsplan	9
2.7	Preisgünstiger Wohnraum inkl. neuem Ergänzungsplan und Ausführungsverordnung	9
2.8	Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze (PPVO)	10
2.9	Auswirkungen der Gesamtrevision	10
2.10	Mehrwertausgleich	11
3	Dringlichkeit	11
4	Begründung der beantragten Lösung	11
5	Antrag	12
6	Aktenverzeichnis.....	15

1 Ausgangslage

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

Das Vorgehen erfolgte in mehreren Phasen. Von Sommer 2019 bis März 2020 lief die Phase 1 der Gesamtrevision, in welcher das Planerteam die Stadt Dübendorf aus raumplanerisch-fachlicher Sicht kennengelernt, bestehende Grundlagen bewertet und verschiedene Analysen vorgenommen hat, ergänzt mit einzelnen Interviews und mit einer Bevölkerungsbefragung.



Phase 2 bestand aus der Erarbeitung eines räumlichen Entwicklungskonzepts (REK). Das REK zeigt konzeptionell auf, wie sich die Stadt in den nächsten rund 20 Jahren räumlich entwickeln soll. Es zeigt auf, wo die baulichen Entwicklungsschwerpunkte liegen und mit welchen qualitativen Massnahmen diese begleitet werden. Weiter dient das REK als konzeptionelle Grundlage für die nachfolgende Richt- und Nutzungsplanung, also für die Ausarbeitung der kommunalen Richtpläne und von Bauordnung und Zonenplan. Am 29. September 2020 hat der Stadtrat über das REK diskutiert und am 5. November 2020 dem vorgelegten Entwurf des REK zugestimmt. Dieses wurde anschliessend der interessierten Bevölkerung zugänglich gemacht, welche sich in Form einer Online-Mitwirkung dazu äussern konnte.

Zu Beginn des Jahres 2021 erfolgte der Einstieg in die Phasen 3 und 4 der Gesamtrevision. In diesen wurden die kommunalen Richtpläne (Phase 3) und die kommunale Nutzungsplanung (BZO inkl. Ergänzungspläne und PPVO) gesamtüberprüft (Phase 4). Die behördenverbindlichen kommunalen Richtpläne bilden die planerische Grundlage für die Nutzungsplanung. Mit einem Eintrag in den kommunalen Richtplan legt die Stadt Nutzungsgebiete, wichtige Verbindungen oder Standorte für Bauten und Anlagen fest, die im öffentlichen Interesse stehen. Die Nutzungsplanung (BZO inkl. Ergänzungspläne und PPVO) umfasst die grundeigentümerverbindlichen Erlasse auf kommunaler Ebene, in welchen die bau- und planungsrechtlich geltenden Regelungen grundstückspräzise festgelegt werden.

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

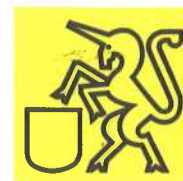
Das zu Beginn beauftragte Büro ewp AG hat das Team Raumplanung per Ende Februar 2022 aufgelöst. Die Projektleiterin hat die Vorlage anschliessend mit dem Büro Kontextplan weiter betreut. Durch Ihre Kündigung bei Kontextplan per Ende April 2024 wurde für die Schlussbereinigung der Vorlage das erfahrende Büro Suter von Känel Wild beauftragt, da das Büro Kontextplan normalerweise keine Ortsplanungsrevisionen durchführt. Mit dem Wechsel der Planungsbüros und der grossen Zahl an Einwendungen hat sich die Erarbeitung der Vorlage in die Länge gezogen und es sind Mehraufwendungen entstanden.

Gegenstand der Revision sind:

Richtplanung

- Richtplantext (separates Dokument)
- Karte Verkehr (Teilrichtpläne motorisierter Verkehr / öffentlicher Verkehr, Fussverkehr, Veloverkehr)
- Karte Siedlung und Öffentliche Bauten und Anlagen
- Karte Landschaft und Klima
- Aufhebung Teilrichtpläne Ver- und Entsorgung

Die bestehenden kommunalen Richtpläne werden neu gegliedert und um gewisse Themen ergänzt. Die bisherigen Teilrichtpläne "Siedlung und Landschaft" und "Öffentliche Bauten und Anlagen", beide im Jahr 1997 erlassen, werden neu aufgeteilt in den neuen Richtplan Siedlung und Öffentliche Bau-



ten und Anlagen und den neuen Richtplan Landschaft und Klima. Der Kommunale Richtplan Verkehr stammt aus dem Jahre 2007 und war bisher in zwei Pläne unterteilt, Teilrichtplan motorisierter Individualverkehr / öffentlicher Verkehr (MIV/ÖV) und Teilrichtplan Fuss-/Radwege. Nebst der vollständigen inhaltlichen Aktualisierung der Verkehrsrichtpläne werden neu die Themen Fussverkehr und Veloverkehr darstellerisch getrennt und jeweils in einem separaten Teilrichtplan dargestellt. Die Teilrichtpläne Ver- und Entsorgung «Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung» und «Energieversorgung, Fernmelde- und Nachrichtenübermittlungsdienste Radio und Fernsehen» führen sämtliche Leitungen (Gas, Wasser, etc.) auf. Die Pläne sind aber veraltet. Neu dient der vollständige und detaillierte, kantonale Leitungskataster als Grundlage für Koordinations-, Planungs- und Vollzugsaufgaben und für den Bevölkerungsschutz. Die beiden Teilrichtpläne sind deshalb nicht mehr notwendig und werden deshalb ersatzlos aufgehoben. Keine Änderung ist am Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord, welcher erst 2017 neu erarbeitet wurde, vorgesehen.

Nutzungsplanung

- Bauordnung
- Zonenplan
- Ergänzungspläne Kernzonen
- Ergänzungsplan Hochhausgebiete
- Ergänzungsplan "Preisgünstiger Wohnraum"
- Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze (PPVO)
- Aufhebung der Gewässerabstandslinienpläne

Letztmals erfolgte eine vollständige Überprüfung der Inhalte der nutzungsplanerischen Dokumente im Jahr 1996. Seitdem wurden insbesondere die Bauordnung und der Zonenplan mehreren Teilrevisionen unterzogen. Aufgrund der im ersten Abschnitt erwähnten geänderten übergeordneten Festlegungen (Kantonaler Richtplan, regionaler Richtplan, Planungs- und Baugesetz, Harmonisierung der Baubegriffe) liegt nun aber ein umfassender Anpassungsbedarf an der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung vor, welcher sich nicht mehr mit einzelnen Teilrevisionen lösen lässt, sondern es ist eine Gesamtüberprüfung durchzuführen.

Die Änderungen an Bauordnung, Zonenplan und PPVO werden synoptisch dargestellt. Bei den Ergänzungsplänen wurden die Kernzonenpläne inhaltlich vollständig überarbeitet und deshalb neu erstellt. Sie ersetzen die bestehenden Pläne. Als neue Ergänzungspläne festgelegt werden der "Ergänzungsplan Hochhausgebiete" sowie der "Ergänzungsplan Preisgünstiges Wohnen". An den weiteren bestehenden Ergänzungsplänen wurden keine Änderungen vorgenommen. Bei den Abstandslinienplänen werden die Gewässerabstandslinienpläne ersatzlos aufgehoben, die Waldabstandslinienpläne bleiben unverändert. Der Gewässerraum ist mit der vom Kanton am 7. Dezember 2020 festgesetzten "Festlegung des Gewässerraums im Siedlungsgebiet, kommunale Gewässer" planungsrechtlich hinreichend gesichert.

2 Erwägungen

Das Planerteam hat mit der Planungskommission an insgesamt drei halbtägigen Workshops in den Monaten Mai und Juni 2021 über die Inhalte der Gesamtrevision an den kommunalen Richtplänen (Phase 3) sowie an der Nutzungsplanung (BZO inkl. Ergänzungspläne und PPVO) diskutiert, wobei der Schwerpunkt auf letzterem lag, da die Bestimmungen der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich sind und somit eine unmittelbare Auswirkung auf sämtliche künftige Bauvorhaben haben. Zur Klärung einzelner wichtiger Themen wurde der Stadtrat im Zuge eines Diskussionsgeschäfts im Juli 2021 um seine Einschätzung gebeten; schliesslich fand in den Monaten August und September auch noch eine Vernehmlassung bei den betroffenen Verwaltungsabteilungen sowie bei Ausschüssen und



Kommissionen sowie der Primarschulpflege zum Entwurf der gesamtrevidierten Richt- und Nutzungsplanung statt.

2.1 Hauptstossrichtung der Gesamtrevision

Mit der Gesamtrevision werden die strategischen und baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Nachverdichtung und Erneuerung der heutigen Siedlungsstruktur geschaffen, wie sie vom REK definiert worden sind. Eine Erhöhung der baulichen Dichte und damit eine Veränderung der Siedlungsstruktur in den äusseren, im südlichen (Grüze, Wil, Oberdorfstrasse) im östlichen (Sonnenberg, Gfenn) und im nördlichen (Föhrlibuck, Gumpisbüel, Stägenbuck, Eglishölzli) Teil des Dübendorfer Siedlungsgebiets gelegenen Wohnquartieren wird zum Schutz der durchgrünter und einheitlichen Strukturen nicht vorgenommen. Stattdessen wird auf eine innere Verdichtung und Transformation der zentralen Orte gezielt, insbesondere des Zentrums rund um die Bahnhofstrasse, nördlich und südlich der Zürichstrasse sowie entlang der Überlandstrasse zwischen Memphiskreuzung und Bahnhof Dübendorf. Diese Orte stehen durch deren älterer Baustruktur oder durch die Nähe zu verkehrlichen Generationenprojekten wie der Glattalbahn grundsätzlich vor Veränderungen, zumal sie auch bezüglich des Ortsbilds und der Siedlungsqualität grössere Defizite aufweisen. Entsprechend wird diese anstehende Veränderung aktiv genutzt und eine Umstrukturierung (Ersatz bestehender Baustrukturen und Transformation der heutigen Siedlungs- und Nutzungsstruktur) oder Weiterentwicklung (Veränderung der Baustruktur unter Berücksichtigung und teilweise auch Veränderung der Siedlungsstruktur) dieser Quartiere angestrebt. In diesen Verdichtungsgebieten wird den Grundeigentümerschaften eine grössere Entwicklung im Sinne einer höheren Ausnützung ermöglicht, um das Potenzial dieser zentral gelegenen Quartiere vollständig nutzen zu können. Die innere Verdichtung soll aber nicht einfach mehr Platz für Bewohnende oder Beschäftigte bieten, sondern eine höhere Siedlungsqualität durch entsprechende Forderungen in der Bauordnung mit sich bringen.

Die wichtigsten Änderungen sind nachfolgend in zusammengefasster Form aufgeführt:

2.2 Kommunale Richtpläne

Im Bereich Siedlung werden – gefolgt aus dem im REK erarbeiteten Grundlagen – die Zentrums- und Verdichtungsgebiete bezeichnet, stadtraumprägende Strassenachsen festgelegt und auch die im REK konzeptionell aufgezeigte Achse des "Fil Jaune" eingetragen. Bei den Öffentlichen Bauten und Anlagen werden bestehende sowie geplante Standorte von Bauten und Anlagen aus den Bereichen Bildung und Forschung, Gesundheit, Kultur, Sport, Messe und Kongresswesen sowie der öffentlichen Verwaltung im Plan dargestellt. Im Bereich Landschaft und Klima werden die wichtigen Freihalte- und Erholungsgebiete mit jeweiliger Funktion festgelegt, wichtige Landschaftsverbindungskonzepte wie Fil Vert und Fil Bleu dargestellt und erstmals auch klimatische Aspekte mit den Kaltluftleitbahnen eingetragen.

Wichtige Grundlage für die überarbeiteten Verkehrsrichtpläne ist das kommunale Gesamtverkehrskonzept mit seinem Massnahmengerüst der nächsten 10 bis 15 Jahre im Bereich Verkehr. Der "Teilrichtplan Strassenverkehr / Öffentlicher Verkehr" beinhaltet aktuelle und geplante Festlegungen zu den kantonalen und kommunalen Hauptverbindungsstrassen und zu öffentlichen Parkieranlagen sowie die aktuellen und geplanten ÖV-Verbindungen. Im Teilrichtplan Veloverkehr sind die wichtigen bestehenden und geplanten Velonetzverbindungen und Veloparkieranlagen aufgeführt, im Teilrichtplan Fussverkehr die entsprechenden Fusswegverbindungen.

2.3 Verdichtungsgebiete, Aufzonungen



Südlich des Bahnhofs Dübendorf wird die bestehende Zentrumszone entlang der Bahnhofstrasse erheblich nach West und Ost, in weitere Bautiefen, ausgedehnt, um das Bahnhofsquartier nachhaltig zu stärken und dessen Öffentlichkeitsgrad mit neuen gewerblich genutzten Erdgeschossen zu stärken. Zudem wird die Zentrumszone weiter Richtung Süden, über das Leepünt-Areal hinweg bis zur Wilstrasse, ausgedehnt und stellt die Verbindung zwischen dem Erholungsgebiet Zelgli und dem Bahnhofsbereich her im Sinne des Fil Jaune. Auch entlang der Zürichstrasse, entlang der Überlandstrasse und östlich der Ringstrasse, alle als wichtige und stadtraumprägende Strassenachsen vorgesehen, werden neue Zentrumszonen mit höherer Ausnutzungsziffer sowie mit Pflicht zur Realisierung eines erhöhten Erdgeschosses mit Gewerbenutzung festgelegt.

Zur Verdichtung vorgesehen sind auch die Wohngebiete Ringwiesen/Birchlen nördlich der Zürichstrasse, Högler/Vogelquartier südlich der Zürichstrasse und Im Grund entlang der Überlandstrasse. Diese Gebiete nehmen aufgrund ihrer zentralen Lage zwischen dem Zentrum Dübendorf und dem Nebenzentrum Hochbord eine wichtige Scharnierfunktion ein und eignen sich als Wohn- resp. Wohn-Gewerbequartiere mit hoher Bau- und Nutzerdichte. Für diese Quartiere wird neu eine 5-geschossige Wohnzone eingeführt.

Keine Änderungen sind vorgesehen im Nebenzentrum Hochbord, welches in den Jahren 2015-2017 teilrevidiert wurde (Ausweitung Zentrumszone Z4) und bereits hohe Dichten aufweist, wovon die rege Bautätigkeit in diesem Gebiet zeugt. Nicht Teil dieser Gesamtrevision sind geplante Änderungen der Zonierung auf dem Areal des Flugplatzes Dübendorf. Diese werden zu einem späteren Zeitpunkt in einer separaten Vorlage behandelt. Die grundlegenden Entwicklungsabsichten auf dem Flugplatzareal wurden im August 2021 mit dem Synthesebericht "Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf" bereits öffentlich bekannt gemacht.

Beim Zonenplan gibt es zum Stand der öffentlichen Auflage ein paar kleinere Anpassungen. Beim Leepünt Areal verbleibt aufgrund der vorgesehenen Stadthausenerweiterung ein grösserer Bereich des Areals in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Auf die Umzonung der Stettbacherwiesen wird auf Wunsch des Kantons Zürich vorerst verzichtet. Insbesondere entlang der Zürichstrasse wurden die Umzonungen den Parzellengrenzen angepasst.

2.4 Freiräume, Grünflächen

Bei geplanten Verdichtungen wächst jeweils die Sorge um den Erhalt der begrünten, zugänglichen Freiräume, welche für die Siedlungsqualität eine wichtige Rolle spielen. Festzuhalten ist ganz zu Beginn, dass in der vorliegenden Gesamtrevision, mit Ausnahme einer kleinen Arrondierung am Bahnhof Stettbach, keine Einzonungen vorgesehen sind, der Landschaftskorridor zwischen Stettbach – Fallmen – Hermikon – Gfenn bleibt ungeschmälert erhalten. Das Erholungsgebiet Zelgli – ein enorm wichtiger Siedlungsfreiraum, auch mit wichtigen Funktionen bezüglich des Klimas (Kaltluftleitbahnen ins Stadtzentrum) und Biodiversität (Vernetzung zwischen Landschaftsraum und Glattraum) – soll mittelfristig für die breite Bevölkerung als Naherholungsraum bzw. als multifunktionaler Stadtpark mit hoher Qualität geöffnet werden und wird deshalb in die neue Zone EE umgezont. Weitere wichtige, in den letzten Jahrzehnten geschaffene Freiräume entlang der Glatt bleiben erhalten und werden gestärkt.

Um die kleinteilige Durchgrünung des Siedlungskörpers zu erhalten und zu stärken, wird die bisherige Freiflächenziffer, welche bei Neubauten auf Baugrundstücken einzuhalten ist, durch eine strengere Grünflächenziffer abgelöst. Nur natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen, können an diese Grünflächenziffer angerechnet werden. Pro Bauzone wird eine Mindestgrünflächenziffer festgelegt, welche von 10% (Industrie- und Gewerbebezonen) bis zu 40% (zweigeschossige Wohnzonen) reicht. Die Grünflächenziffer soll der



steigenden Versiegelung entgegenzuwirken und das Stadtklima, die Biodiversität und die Vernetzung der Grünräume verbessern. Bei Arealüberbauungen wird die Grünflächenziffer zusätzlich erhöht und mit ökologischen Auflagen verbunden. Neue Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden, grundsätzlich immer zu begrünen.

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

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

2.5 Kernzonen

Erheblich geändert werden die Bauordnungsvorschriften zu den Kernzonen. Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder (Dorfkerne und Weiler), 9 gibt es davon in der Stadt Dübendorf. Die rechtskräftigen Kernzonenpläne und deren Bestimmungen wurden 1986/1987 erstellt und seither nicht mehr überarbeitet. Seit dieser Zeit haben sich die einzelnen Kernzonengebiete teils stark verändert und es gingen Charaktereigenschaften verloren. Grund dafür sind die sehr offen formulierten und damit sehr viel Spielraum zulassenden Bestimmungen. In den Dorfkernen und Weilern soll der Ortscharakter entsprechend gegenüber heute besser gewahrt und eine sorgfältige Erneuerung ermöglicht werden. Dazu werden die Bestimmungen und Kernzonenpläne präzisiert und ergänzt. Es werden neue, präziser festgelegte Gestaltungsgrundsätze zur Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung in Kernzonen eingeführt. In den dazugehörigen Kernzonenplänen werden nebst ganzen Gebäuden auch einzelne Fassaden und Firstrichtungen bezeichnet, welche in ihrer Lage zu erhalten sind. Es werden zudem besondere Freiräume innerhalb der Kernzonen bezeichnet, welche in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten oder in geeigneter Form aufzuwerten sind. Da besonderen Freiräume unterschiedliche Charakteristiken aufweisen, wird entsprechend den kantonalen Vorgaben im 2. Vorprüfungsbericht, eine weitere Differenzierung in Platzraum, Grünraum und Vorplatz vorgenommen. In den Kernzonenplänen sind die Freiraumtypologien schematisch dargestellt und teilweise auch überlagernd. Die bisherigen Nichtbaubereiche, welche wichtige unbebaute Freiräume der Kernzone beinhalten, werden als solche beibehalten. Sie werden neu als Naturräume definiert und unterscheiden sich entsprechend von den besonderen Freiräumen. Diese Flächen, welche sich hauptsächlich entlang des Siedlungsraums befinden, sind vollständig von Gebäuden und Anlagen freizuhalten. Sie sind dabei naturnah mit erhöhten ökologischen Anforderungen auszugestalten.

Die revidierte Bauordnung enthält aber auch Erleichterungen, besonders bei den Abstandsvorschriften. In den Kernzonen dürfen Verkehrsbaulinien und Abstandsvorschriften unter gewissen Voraussetzungen unterschritten werden. In Zentrumszonen und in Wohnzonen werden die grossen Grenzabstände auf ein vernünftiges Mass reduziert, der Mehrlängenzuschlag abgeschafft und der Mehrhöhenzuschlag begrenzt. Ebenfalls werden die Gewässerabstandslinien ersatzlos aufgehoben, da die Gewässerläufe neu durch den Gewässerraum ausreichend geschützt werden



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

- Kernzone 1: Bahnhofstrasse
- Kernzone 2: Wallisellenstrasse
- Kernzone 3: Oberdorf, Will, Geeren, Gockhausen
- Kernzone 4: Stettbach, Gockhausen und Gfenn
- Kernzone 5: Dübelstein.

2.6 Hochhausgebiete inkl. neuem Ergänzungsplan

Bisher wurden Hochhäuser bzw. deren Erstellungsmöglichkeit an bestimmte Zonen gebunden. Um die Gebiete, in welchen Hochhäuser zulässig sind, grundstücksgenau und nach maximaler Höhe abgestuft definieren zu können, wird die Zulassung von Hochhäusern neu über den "Ergänzungsplan Hochhausgebiete" in Kombination mit Art. 55 der Bauordnung geregelt. An den bereits bestehenden Hochhausgebieten im Hochbord und im Gebiet Zwicky/Giessen wird nichts geändert. In der ersten Bautiefe östlich der Ringstrasse sind neu Hochhäuser bis 60 Meter möglich. Im Zentrumsgebiet südlich des Bahnhofs Dübendorf sowie auf dem Leepünt-Areal sollen ebenfalls Hochhäuser möglich sein, allerdings nur bis zu einer Höhe von 40 Meter. Diese Ausdehnung der Gebiete mit Zulässigkeit von Hochhäusern entspricht den städtebaulichen Überlegungen auf regionaler Ebene; der Regionale Richtplan Region Glattal sieht eine Erweiterung des Hochhausgebiets vor, Hochhäuser sollen dabei nicht überall entstehen, sondern primär entlang der Glattalbahn (inkl. deren geplanter Verlängerung via Bahnhof Dübendorf zum Innovationspark) das dichte Siedlungsband akzentuieren. Hochhäuser egal welcher Höhe müssen stets eine hohe ortsbauliche Qualität aufweisen und die kantonal geltenden Schattenwurfregelungen einhalten.

2.7 Preisgünstiger Wohnraum inkl. neuem Ergänzungsplan und Ausführungsverordnung

Aufgrund §49b des Planungs- und Baugesetzes können die Gemeinden bei Auf- und Einzonungen einen Anteil preisgünstiger Wohnraum grundeigentümergebunden festlegen. Da die Wohnquartiere Ringwiesen/Birchlen, Im Grund/Überlandstrasse und das Vogelquartier mit der vorliegenden Gesamtrevision erheblich verdichtet werden und eine sozioökonomische Verdrängung verhindert werden soll, wird in diesen Quartieren bei Grundstücken ab einer Grösse ab 1'500 m² ein Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum in Form eines Ausnützungszifferanteils festgelegt, welcher bei der Konsumation der Mehrausnützung zu realisieren ist (Art. 57 revBo). Die entsprechenden Grundstücke sind im neuen "Ergänzungsplan Preisgünstiges Wohnen" ausgewiesen. Auch Bauprojekte über mehrere Grundstücke mit insgesamt über 1'500 m² fallen unter diese Regel. Für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht östlich der Ringstrasse kann von einer Mehrausnützung profitiert werden (Ausnutzung 165% statt 140%), wenn ein Anteil preisgünstiger Wohnraum erstellt wird (Art. 56 Abs. 10 revBO).

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 8. Februar 2024 (SRB-Nr. 24-80) entschieden, die Arealgrösse von 3'000 m² (Stand öffentliche Auflage) auf 1'500 m² herunterzusetzen und im Ergänzungsplan "Preisgünstiger Wohnraum" das Gebiet für die Pflicht zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum auf das Vogelquartier auszudehnen.



Die Einzelheiten zur Mietzinsausgestaltung, zu den Belegungsvorschriften und zum weiteren Vollzug in Zusammenhang mit preisgünstigem Wohnraum sollen in einer neuen Ausführungsverordnung geregelt werden, welche durch den Stadtrat zu erlassen ist. Die neue Verordnung samt Erläuterungen wurde parallel zur Gesamtrevision ebenfalls öffentlich aufgelegt und ist den Festsetzungsunterlagen beigelegt. Die entsprechenden Dokumente erscheinen als Anhänge des Planungsberichts.

2.8 Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze (PPVO)

In dieser Verordnung werden die Vorschriften zur Berechnung der erlaubten Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und zweirädrige Fahrzeuge geregelt, dazu weitere Anforderungen an die Abstell- resp. Parkierungsanlagen. An den Berechnungen zum Normbedarf der Zahl von Abstellplätzen werden keine Änderungen vorgenommen, hingegen wird die erlaubte Minimalanzahl nach unten ausgeweitet, was einen grösseren Spielraum erlaubt. Bei den Bewohner-Abstellplätzen wird neu auch ein Maximum an Plätzen, je nach Erschliessungsqualität mit dem ÖV, eingeführt, mit einer Erleichterung für Einfamilienhäuser. Zudem wird der ÖV-Güteklassenplan auf den aktuellsten Stand gebracht. Mit Bezugnahme auf die ÖV-Güteklasse und den entsprechenden neu festgelegten Reduktionsfaktoren für die minimal bzw. maximal zulässigen Anzahl Abstellplätze sind die neuen Festlegungen strenger als die für das Gebiet Hochbord und das Gebiet Sonderbauvorschriften Giessen bisher festgelegten Werte. Im Sinne einer einheitlichen Rechtsanwendung werden die beiden Artikel daher aufgehoben (Art. 5 und 6 bisherige Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze).

Wichtige neu eingeführte Punkte in dieser Verordnung sind:

- Einführung der Möglichkeit zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts, mit welchem der Minimalbedarf an Abstellplätzen weiter gesenkt werden darf.
- Bei einer Erweiterung von Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs, ist neu je Betrieb, welcher mehr als 500 m² Verkaufsfläche aufweist, eine gesamthafte, lenkungswirksame Bewirtschaftung aller Kundenparkplätze ab der 1. Minute einzuführen. Diese ist ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Erweiterungsflächen zu betreiben.
- Bei sämtlichen Abstellplätzen von Neubauten (beinhaltet auch Ersatzneubauten) sind entsprechende Flächen und Kabelstränge für Elektrizität und Steuerung vorzusehen, so dass nachträglich ohne grössere Massnahmen Ladestationen für Elektroautos erstellt werden können.
- Bisher fehlte in der Verordnung eine Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen für Motorräder, Elektroroller und dergleichen. Entsprechend wird neu vorgeschrieben, dass eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorräder bereitzustellen ist. Die Anzahl darf dabei einen Zehntel der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze nicht unterschreiten.

2.9 Auswirkungen der Gesamtrevision

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



servezonen für die nächsten Generationen frei bleiben und nicht eingezont werden müssen. Genauere Berechnungen finden sich im Kapitel "Auswirkungen" des Erläuterungsberichts zur Gesamtrevision.

2.10 Mehrwertausgleich

Die in der Teilrevision vorgesehenen Aufzonungen führen zu erheblichen neuen, planungsbedingten Mehrwerten. Dem Planungsbericht wird eine summarische Mehrwertprognose angehängt mit einem errechneten Gesamtbetrag (Stand öffentliche Auflage). Aufgrund der wenigen Änderungen im Vergleich zum Stand der öffentlichen Auflage und weil die Prognose ohnehin nur einen groben Richtwert darstellt, wird auf eine Aktualisierung der Mehrwertprognose verzichtet. Bei Einzonungen wird eine kantonale Mehrwertabgabe fällig. Bei Aufzonungen wird ein kommunaler Mehrwertausgleich fällig. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 17. März 2022 (15/2022) die kommunale Mehrwertabgabe auf 40% des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts festgelegt, was in der Volksabstimmung vom 12. Februar 2023 bestätigt wurde.

3 Dringlichkeit

Der Stadtrat hat im Jahr 2018 mit der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung gestartet. Im Jahr 2021 hat die öffentliche Auflage stattgefunden. §234 PBG sieht vor, dass die negative Vorwirkung in Kraft tritt, sobald der Stadtrat die planungsrechtliche Festlegung beantragt. Dies geschieht mit der öffentlichen Auflage. Dies bedeutet, dass ab dem Zeitpunkt nicht nur die bestehenden rechtskräftigen Bestimmungen anwendbar sind, sondern dass keine baurechtlichen Bewilligungen erteilt werden dürfen, welche den beabsichtigten neuen Bestimmungen widersprechen. Dies führte bei den Grundeigentümerschaften zu Planungsunsicherheiten und in gewissen Gebieten sogar praktisch zu einem Planungsstopp. Viele Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer warten daher auf die Inkraftsetzung der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung, damit sie ihre Bauvorhaben umsetzen können. Eine zeitnahe Festsetzung der vorliegenden Vorlage ist daher wünschenswert.

4 Begründung der beantragten Lösung

Die Revision der kommunalen Richtpläne und der Nutzungsplanung (BZO, Ergänzungspläne, PPVO) folgt auf die Erarbeitung des REK, konkretisiert dessen konzeptionelle Grundlagen und giesst das Ganze in behörden- resp. grundeigentümerverbindliche Erlasse, von welchen insbesondere Bauordnung und Zonenplan das Grundgerüst der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Dübendorf der nächsten 15-20 Jahre bilden.

Der Stadtrat ist überzeugt, eine verhältnismässige und ausgewogene Vorlage zusammengestellt zu haben. Mit gezielten baulichen Innenentwicklungsmöglichkeiten bei gleichzeitigem Verzicht auf Einzonungen wird haushälterisch mit dem zur Verfügung stehenden Boden umgegangen und das Siedlungsgebiet wird nicht weiter in die intakte Landschaft hinein ausgeweitet. Gleichzeitig sollen die neuen baulichen Innenentwicklungen im bestehenden Siedlungsgebiet von wichtigen Begleitmassnahmen wie der Erhaltung und Stärkung der unversiegelten Grünräume und der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum unterstützt werden, um eine möglichst nachhaltig und sozial verträgliche Innenentwicklung zu erreichen.



5 Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt:

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 9, 1:1000
 - Ergänzungsplan Hochhausgebiete, 1:10'000
 - Ergänzungsplan Preisgünstiger Wohnraum, 1:10'000
 - Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze, synoptische Darstellung
 - Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze, Plan "ÖV-Güteklasse" 1:10'000
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Richtplanung und Nutzungsplanung gemeinsam), Kapitel 8 Mitwirkung und Vorprüfung sowie Anhang 5 Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen nach Art. 47 RPVwird zugestimmt.
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.

Dübendorf, 12. Dezember 2024

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Mathias Vogt
Stadtschreiber



GR Geschäfts-Nr. 64/2024

Festsetzung der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung

Wir beantragen Zustimmung unter Berücksichtigung der Änderungen gemäss Beschluss der Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte vom 12. Januar 2026.

8600 Dübendorf,

Kommission für Raum- und Landgeschäfte


Nicole Zweifel
Präsidentin


Friederike Häfeli
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf


Christian Meyer
Präsident


Friederike Häfeli
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom **23. April 2026**



6 Aktenverzeichnis

GR Geschäft-Nr. 64/2024

Festsetzung der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung

1. Weisung vom 12. Dezember 2024
2. Stadtratsbeschluss Nr. 24-582 vom 12. Dezember 2024
3. Kommunale Richtplanung vom 22. November 2024
 - a. Richtplantext
 - b. Kommunalen Richtplan "Siedlung und Öffentliche Bauten und Anlagen"
 - c. Kommunalen Richtplan "Landschaft und Klima"
 - d. Kommunalen Richtplan "Verkehr, Teilrichtplan Strassen / Öffentlicher Verkehr"
 - e. Kommunalen Richtplan "Verkehr, Teilrichtplan Fussverkehr"
 - f. Kommunalen Richtplan "Verkehr, Teilrichtplan Veloverkehr"
4. Nutzungsplanung vom 22. November 2024
 - a. Bauordnung, synoptische Darstellung
 - b. Zonenplan revidiert, 1:5'000
 - c. Kernzonenpläne Nr. 1 bis 9, 1:1'000
 - d. Ergänzungsplan Hochhausgebiete, 1:10'000
 - e. Ergänzungsplan Preisgünstiger Wohnraum, 1:10'000
 - f. Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze, synoptische Darstellung
 - g. Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze, Plan "ÖV-Güteklasse" 1:10'000
 - h. Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Richtplanung und Nutzungsplanung gemeinsam) mit Anhang:
 - i. Anhang 1: Räumliches Entwicklungskonzept vom 15. September 2020
 - ii. Anhang 2: Bericht – Preisgünstiger Wohnraum; Situationsanalyse und Massnahmen vom 12. Oktober 2022



- iii. Anhang 3: Ausführungsverordnung "Umsetzung und Kontrolle zu preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG" vom 12. Oktober 2022
- iv. Anhang 4: Erlass der Ausführungsverordnung zur Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 12. Oktober 2022
- v. Anhang 5: Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen nach Art. 47 RPV
- vi. Anhang 6: Bericht über die Arbeitszonen
- vii. Anhang 7: Übersicht über die kommunale Mehrwertprognose
- viii. Anhang 8: Übersicht über die kantonale Mehrwertprognose

5. Vorprüfungsberichte des Kantons Zürich

- a. 1. Vorprüfungsbericht des Kantons Zürich zur Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung vom 6. April 2022
- b. 2. Vorprüfungsbericht des Kantons Zürich zur Gesamtrevision Richtplanung vom 14. Februar 2024
- c. 2. Vorprüfungsbericht des Kantons Zürich zur Gesamtrevision Nutzungsplanung vom 27. März 2024