



---

Stadt Dübendorf  
Kanton Zürich

**Ortsplanungsrevision 2021**

# Planungsbericht

nach Art. 47 RPV  
Stand zur Vorprüfung und öffentlichen Auflage

Effretikon, 14. Oktober

---

## Impressum

Auftraggeber	Stadt Dübendorf Usterstrasse 2 8600 Dübendorf	
Planungsausschuss	Dominic Müller Martin Bäumle André Ingold Reto Lorenzi Andrea Pulch Glauser Doris Meyer	Hochbauvorstand Finanzvorstand Stadtpräsident Sekretär / Leiter Stadtplanung Leiterin Hochbau Leiterin Finanz- und Controllingdienste
Ansprechpartner	Marco Forster	Projektleiter Stadtplanung
Auftragnehmerin	ewp AG Effretikon	
Geschäftsbereich	Raum und Mobilität	
Projektleitung	Nicole Kesting  Telefon 052 354 21 11 Direktwahl 052 354 21 52 nicole.kesting@ewp.ch	
Projektteam	Nicole Kesting Markus Zannantonio Sabrina Contratto Raphael Aeberhard Gergana Hadjieva Stefan Keller Samira Courti Sibylle Wälty	ewp ewp CONT-S SKK SSG Urban Vision gfs-zürich Courti Concept Researchier
Auftragsnummer	4000568.000	
Version	Stand für Vorprüfung und öffentliche Auflage	

C:\Users\ken\Desktop\D\_Duebendorf\_Bericht\_Art\_47\_RP\_NP.docx

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	6
1.1	Anlass und Vorgehen	6
1.2	Ziele der Revision	6
1.3	Gegenstand der Revision	7
1.4	Grundlagen	8
2	Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen	9
2.1	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich	9
2.1.1	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	9
2.1.2	Mehrwertausgleich	9
2.2	Kantonaler und Regionaler Richtplan	11
2.2.1	Siedlung	12
2.2.2	Landschaft	13
2.2.3	Verkehr	14
2.3	Flugplatz Dübendorf (Innovationspark/Aviatic)	15
3	Kommunale Grundlagen	16
3.1	Kommunale Richtplanung	16
3.1.1	Teilrichtplan Siedlung und Landschaft	16
3.1.2	Teilrichtplan Öffentliche Bauten und Anlagen	17
3.1.3	Teilrichtplan Verkehr	17
3.1.4	Teilrichtplan Ver- und Entsorgung	18
3.1.5	Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord	18
3.2	Energieplan	19
3.3	Bau- und Zonenordnung	20
3.4	Abstandslinien (Waldabstand, Baulinien, Gewässerabstand bzw. Gewässerraum)	20
3.5	Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen	20
3.6	Räumliches Entwicklungskonzept	21
4	Revision Richtplanung	22
4.1	Übersicht über die Revisionsinhalte	22
4.1.1	Rechtswirkung des Richtplans	22
4.1.2	Zu revidierende Pläne	22
4.1.3	Aufzuhebende Pläne	23
4.1.1	Unveränderte Pläne	23
4.2	Zusammenhang der Dokumente	23
4.3	Siedlung und Landschaft	24
4.3.1	Zentrumsgebiete, Fil Jaune und stadtraumprägende Strassenachsen	24
4.3.1.1	Zentrumsgebiete	24
4.3.1.2	Fil Jaune	25
4.3.1.3	Stadtraumprägende Strassenachsen	25
4.3.2	Kommunale Entwicklungsstrategie (Umstrukturieren, Weiterentwickeln, Bewahren)	25
4.3.3	Gebiete mit Nutzungsvorgaben	26
4.3.3.1	Mischgebiete	26

4.3.3.2	Arbeitsgebiete	27
4.3.3.3	Gebiete für öffentliche Bauten und Einrichtungen	27
4.3.4	Räumlich-funktionale Vernetzung	27
4.3.5	Freiraumentwicklung	27
4.3.5.1	Freihalte- und Erholungsgebiete	28
4.3.5.2	Dezentrale Freiraumversorgung	28
4.3.6	Landschaftsverbindung	28
4.3.7	Aussichtspunkte	28
4.3.8	Gewässerrevitalisierung	28
4.3.9	Siedlungsgewässer	29
4.3.10	Klima	29
4.3.10.1	Kaltluftschneisen	30
4.4	Verkehr	31
4.4.1	Strassenverkehr (Netz) / Motorisierter Individualverkehr (MIV)	31
4.4.2	Fuss- und Wanderwege	31
4.4.3	Veloverkehr	32
4.4.4	Öffentlicher Verkehr	32
4.4.5	Ruhender Verkehr	32
4.4.6	Exemplarische Strassenquerschnitte	32
4.4.7	Temporeduktion	38
4.5	Öffentliche Bauten und Anlagen	38
4.5.1	Bildung und Forschung	38
4.5.2	Gesundheit	38
4.5.3	Kultur, Sport, Messe und Kongresswesen	39
4.5.4	Weitere öffentliche Dienstleistungen	39
<hr/>		
5	Revision Nutzungsplanung	40
5.1	Bauvorschriften	40
5.1.1	I Zonenordnung	40
5.1.2	II Bauzonen	40
5.1.3	III Besondere Institute	61
5.1.4	IV Ergänzende Bauvorschriften	62
5.2	Zonenplanänderungen	69
5.2.1	Allgemein	69
5.2.2	Einzonungen	69
5.2.3	Auf- und Umzonungen	71
5.3	Kernzonenpläne	82
5.3.1	Kernzonenplan 1 (Bahnhofstrasse / Wallisellenstrasse)	83
5.3.2	Kernzonenplan 2 (Oberdorf)	86
5.3.3	Kernzonenplan 3 (Wil)	89
5.3.4	Kernzonenplan 4 (Gfenn)	91
5.3.5	Kernzonenplan 5 (Hermikon)	93
5.3.6	Kernzonenplan 6 (Dübelstein)	94
5.3.7	Kernzonenplan 7 (Geeren) / Waldabstandslinienplan	95
5.3.8	Kernzonenplan 8 (Gockhausen) / Waldabstandslinienplan	96
5.3.9	Kernzonenplan 9 (Stettbach) / Waldabstandslinienplan	97
5.4	Ergänzungsplan Hochhausgebiete	98
<hr/>		
6	Revision Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze	100
6.1	Personenwagen	100

6.2	Motorräder und Velos	102
<hr/>		
7	Auswirkungen	103
7.1	Siedlungsentwicklung	103
7.2	Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung	103
7.3	Ortsbild und Baukultur	106
7.4	Freiraumversorgung	106
7.5	Verkehr	106
7.6	Öffentliche Infrastruktur	107
7.7	Umwelt	107
<hr/>		
8	Mitwirkung und Vorprüfung	108
8.1	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	108
8.2	Anhörung	108
8.3	Kantonale Vorprüfung	108
8.4	Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (in separatem Dokument)	108

---

## 1 Einleitung

---

### 1.1 Anlass und Vorgehen

Der kommunale Richtplan sowie die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dübendorf stammen aus dem Jahr 1996. Die letzte Teilrevision erfolgte 2020. Die Stadt Dübendorf hat für den Bereich Verkehr mit dem Gesamtverkehrskonzept einen aktuellen, verbindlichen konzeptionellen Rahmen geschaffen. Für die Raumentwicklung fehlt bisher jedoch ein solcher Rahmen. Der Planungsausschuss der Stadt Dübendorf, zuständig für die Beratung der städtischen Planungsgeschäfte, hat daher in der Sitzung vom 28. August 2018 in einem Grundsatzentscheid beschlossen, eine Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung zu erstellen.

Die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision) wurde in vier Phasen durchgeführt. In der ersten Phase wurde die bestehende Situation analysiert. Bei der Analyse wurden Grundlagen ausgewertet sowie Experteninterviews und eine Bevölkerungsumfrage durchgeführt, um ein möglichst genaues Bild der Ausgangslage zu erhalten. Darauf basierend wurde anschliessend ein Raumentwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Das REK dient als Führungs- und Lenkungsinstrument für die Stadt Dübendorf und zeigt konzeptionell auf, wie sich Dübendorf in den nächsten rund 20 Jahren entwickeln soll. Das REK fand bei der Bevölkerung, welche an der Onlineumfrage teilnahm, eine grosse Unterstützung. Nun erfolgt die Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung. Hier sollen Ziele und Handlungsansätze des REK vertieft und in die kommunalen Richtpläne überführt werden sowie die Bau- und Zonenordnung auf das revidierte PBG (Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich) und dessen Baubegriffe im Sinne der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) angepasst werden.

Im vorliegenden Erläuterungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird aufgeführt, wie die übergeordneten Anforderungen berücksichtigt und welche Erneuerungen in der Richt- und Nutzungsplanung vorgenommen werden, um die Ziele des REK behörden- und grundeigentümerverbindlich festzusetzen.

---

### 1.2 Ziele der Revision

Mit der Revision der Richt- und Nutzungsplanung werden folgende allgemeine Ziele verfolgt:

- Umsetzung kantonaler und regionaler Vorgaben sowie die Ziele des REK der Stadt Dübendorf
- Anpassung der Bauordnung an die neuen Begrifflichkeiten der IVHB
- Vereinfachung und Verbesserung der Rechtspraxis
- Sicherstellung eines qualitätsvollen Bevölkerungswachstums
- Lenkung einer differenzierten und qualitätsvollen Innenentwicklung
- Sicherung und Weiterentwicklung von städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten und Verbesserung deren Mängeln
- Förderung der Grün- und Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets
- Klimaangepasste Planung und Förderung der Biodiversität

---

### 1.3 Gegenstand der Revision

#### **Gegenstand der Revision sind:**

- Richtplanung
  - Richtplantext (separates Dokument)
  - Karte Verkehr  
(Teilrichtpläne motorisierter Verkehr / öffentlicher Verkehr, Fussverkehr, Veloverkehr)
  - Karte Siedlung – Landschaft – Öffentliche Bauten und Anlagen (SLOEBA)
- Nutzungsplanung
  - Bau- und Zonenordnung
  - Zonenplan
  - Ergänzungspläne Kernzonen und Hochhausgebiete
  - Aufhebung der Gewässerabstandslinienpläne
- Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze

#### **Nicht Gegenstand der Revision sind:**

- Richtplanung
  - Teilrichtplan Hochbord  
(genehmigt mit BDV Nr. 1391/16 vom 03.02.2017)
- Nutzungsplanung
  - Ergänzungspläne Aussichtschutz
  - Waldabstandslinienpläne
  - Gewässerraumpläne  
(genehmigt mit BDV Nr. 0365/20 vom 07.12.2020)
  - Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord  
(genehmigt mit BDV Nr. 0133/17 vom 03.12.2017)
  - Ergänzungsplan Flugfeldquartier  
(genehmigt mit BDV Nr. 1254/17 vom 24.11.2017)

#### **Erläuternde Dokumente**

- Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 RPV dient der Erläuterung der vorgesehenen Planungsmassnahmen und dient dem Verständnis. Er wird nicht festgesetzt oder von der Baudirektion genehmigt.
- Für die BZO wird eine Synopse erstellt, die bei der Genehmigung als Anhang dieses Berichts dient. Die festzusetzende Fassung enthält keine Synopse.
- Für den preisgünstigen Wohnungsbau wird die Verordnung und der technische Bericht ebenfalls in die öffentliche Auflage gegeben.

#### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

- Die vorliegende Ortsplanungsrevision wurde vom xxx bis zum xxx öffentlich aufgelegt. Nach Abschluss der Auflage wird ein separater Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

erstellt. Dieser Bericht ist durch den Gemeinderat festzusetzen, er erfordert jedoch keine Genehmigung durch den Kanton.

---

## 1.4 Grundlagen

### Rechtsgrundlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GschG)
- Gewässerschutzverordnung (GschV)
- Lärmschutzverordnung (LSV)
- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich

### Kanton Zürich

- Kantonaler Richtplan mit integriertem kantonalem Raumordnungskonzept ROK-ZH, Oktober 2019 (ggf. laufende Teilrevisionen)

### Region Glattal

- Regionaler Richtplan, mit RRB Nr. 123/2018 vom 14. Februar 2018 festgesetzt, inkl. Berücksichtigung Stand Teilrevision 2019 vom 24. Juni 2020 (Verabschiedung Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Glattal)

### Stadt Dübendorf

- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde, letzte Teilrevision vom Gemeinderat am 2. November 2020 festgesetzt und von der Baudirektion am 24. März 2021 mit Verfügung Nr. 1730 / 20 genehmigt
- Kommunaler Richtplan mit Teilrichtplänen (Genehmigung durch den Regierungsrat vom 24. September 1997 mit Beschluss Nr. 2048)
- Generelles Entwässerungsprojekt (GEP), vom 3. März 2010
- Inventar der schützenswerten Kulturobjekte vom 14. Dezember 1984
- Räumliches Entwicklungskonzept
- Gesamtverkehrskonzept, vom 2. Oktober 2014
- Langsamverkehrskonzept, vom 30. Januar 2019



---

## 2 Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

In diesem Kapitel werden die wichtigsten übergeordneten Grundlagen der räumlichen Planung aufgeführt sowie ihre Bedeutung für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung aufgezeigt. Der kantonale und regionale Richtplan sind die zentralen behördenverbindlichen Planungsgrundlagen.

---

### 2.1 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich

---

#### 2.1.1 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Konkordat zwischen Kantonen, um die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen in der gesamten Schweiz zu vereinheitlichen. Der Kanton Zürich ist dem Konkordat nicht beigetreten, hat die Harmonisierung der Baugriffe gemäss IVHB dennoch umgesetzt. Die Gesetzesänderungen im Kanton Zürich traten am 1. März 2017 in Kraft. Den Gemeinden bleibt eine Übergangsfrist bis zum 28. Februar 2025, um die IVHB auf Stufe der Bau- und Zonenordnung (BZO) umzusetzen.

Mit der Ortsplanungsrevision wird die BZO der Stadt Dübendorf an die neuen Baubegriffe gemäss IVHB angepasst.

---

#### 2.1.2 Mehrwertausgleich

Das im Jahr 2013 revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) präzisiert den bisherigen Gesetzgebungsauftrag über den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte. Der Bund überträgt die Ausgestaltung des Gesetzes und eine darin enthaltene Mindestregelung an die Kantone. Gemäss Art. 5 Abs. 2 RPG sind Planungsvorteile mit mindestens 20 Prozent auszugleichen. Weiter werden die Mittel für Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG, insbesondere Abs. 2 a und 3 a<sup>bis</sup>, verwendet.

Der Kanton Zürich hat mit dem am 1. Januar 2021 in Kraft getretene Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der dazugehörigen Verordnung (MAV) eine entsprechende kantonale Gesetzesgrundlage geschaffen. Der Kanton erhebt dabei eine Abgabe von 20 Prozent auf Einzonungen (§§ 2-13 Mehrwertausgleichsgesetz; MAG). Gemäss RPG ist aber auch eine Abgabe auf Um- und Aufzonungen zulässig. Der Kanton hat im MAG die Erhebung einer solchen Abgabe ermöglicht (Kommunaler Mehrwertausgleich, §§ 19 - 24 MAG) und die Kompetenz zur Regelung den Gemeinden übertragen. Diese regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer BZO.

Der Stadtrat Dübendorf hat am 17.07.2020 die Mitwirkung resp. öffentliche Auflage zum Entwurf des Mehrwertausgleichs gestartet. Der Stadtrat hat dem Gemeinderat die bereinigte Vorlage noch nicht überwiesen. Die Höhe des Abgabesatzes wird mit dieser separaten Vorlage festgesetzt werden. Die Festsetzung des Mehrwertausgleichs in der Bauordnung war nicht Teil dieser Ortsplanungsrevision und wurde vorgezogen. Die Inhalte und Erläuterungen diesbezüglich finden sich in einem separaten Dossier.



## 2.2.1 Siedlung

- Das Gebiet Hochbord und das Areal rund um Giessen-West / EMPA / Neugut wird als **Kantonales Zentrumsggebiet** aufgeführt. Hier sind die teils erheblichen Kapazitätsreserven zu nutzen sowie als Gegengewicht zu den Arbeitsplatznutzungen gemischte Zonen und Erholungsgebiete zu prüfen. Zudem sind die Stationsbereiche der S-Bahn und der Glattalbahnsowie der geplanten GlattalbahnsPLUS entwicklungsplanerisch / städtebaulich zu fördern.
- Das Gebiet Zentrum Dübendorf – Bahnhof Dübendorf – Flugplatzkopf – Wangenstrasse – Überlandstrasse wird als **Regionales Zentrumsggebiet** aufgeführt. Hier sind dichte urbane Mischnutzungen, attraktive Fussgängerbereiche sowie vorzügliche Erschliessung auch mit öffentlicher Feinerschliessung anzustreben. Zudem sind die Wangen- und Überlandstrasse als städtebauliche Achsen auszuweiten und der Bushof als städtischer Platz auszubilden.
- Das Gebiet Zürichstrasse – Neugutstrasse soll als **Mischgebiet** mit hoher baulicher Dichte das historische Regionalzentrum Dübendorf und das neue Zentrumsggebiet Hochbord miteinander verbinden. Hier sind gemischte Zonen und dichtere Wohnzonen zu prüfen sowie Strassenzüge städtebaulich aufzuwerten.

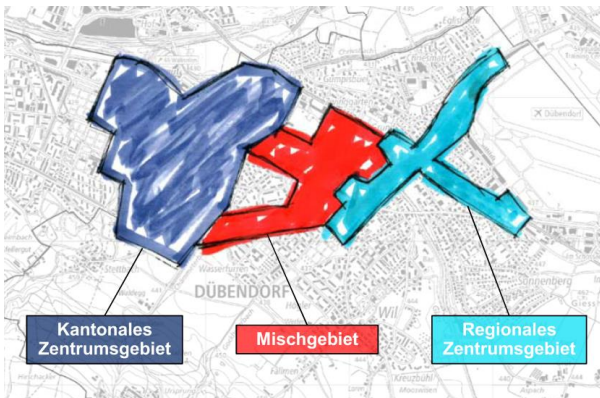


Abbildung 3: Richtplanaufgaben Siedlung (ewp)



Abbildung 4: Hochbord



Abbildung 5: Zürichstrasse



Abbildung 6: Zentrum Dübendorf

## 2.2.2 Landschaft

- Insgesamt sind die Korridore zur ökologischen Vernetzung und das regionale Landschaftsförderungsgebiet Zürichberg-Gfenn zu erhalten und zu fördern sowie diverse Gewässer zu revitalisieren.
- Die bestehenden Erholungsgebiete von regionaler Bedeutung sind zu erhalten. Die Erweiterung der Sportanlage Dürrbach ist mit der geplanten Glattalbahn-Plus sowie dem Grundwasserschutz zu koordinieren sowie die Fruchtfolgefläche zu kompensieren.



Abbildung 7: Richtplanaufgaben Landschaft (ewp)



Abbildung 8: Landschaftsraum Untere Geeren



Abbildung 9: Verweilorte am Chriesbach (EMPA)



Abbildung 10: Landschaftsraum Baldegg / Übergang Hochbord

### 2.2.3 Verkehr

- Der **Fil Vert** hat zum Ziel, ein zusammenhängendes Netz für den Fuss- und den Veloverkehr zu schaffen und zu erhalten. Damit sind die wichtigsten Erholungs- räume im Glattal – der Flughafen, der Hardwald, der Flugplatz Dübendorf, der Greifensee und die Glatt – miteinander zu verbinden und die verschiedenen Bedürfnisse der Verkehrsteilnehmer zu koordinieren.
- Der **Fil Bleu** ist ein Gesamtkonzept zur nachhaltigen Aufwertung der Stadtland- schaft und der Freiräume entlang der Glatt zwischen Dübendorf und Opfikon. Der Glattraum ist entsprechend als Naherholungs- und Naturraum sowie Lang- samverkehrsachse aufzuwerten.
- Die Glattalbahn soll entlang der Überlandstrasse / Wangenstrasse via Bahnhof Dübendorf und Flugplatzkopf nach Dietlikon erweitert werden (**Glattalbahn- Plus**). Die Achse ist mit hoher städtebaulicher und adressbildender Qualität zu gestalten.

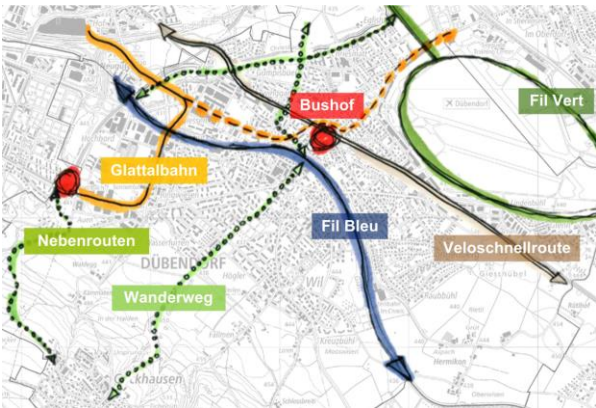


Abbildung 11: Richtplanaufgaben Verkehr (ewp)



Abbildung 12: Glattraum (Fil Bleu)



Abbildung 13: Bahnhofstrasse



Abbildung 14: Weg entlang Bahngleis

### 2.3 Flugplatz Dübendorf (Innovationspark/Aviatic)

Auf dem Areal des Flugplatzes Dübendorf soll in den nächsten Jahren der Innovationspark Zürich entstehen. Die erste Ausbautetappe umfasst eine Fläche von bis zu 38 Hektaren und startete 2018 mit der Realisierung eines Pavillons und der Umnutzung bestehender Hallen im westlichen Teil des Flugplatzgeländes.

Für die Umsetzung des Innovationsparks wurde ein kantonaler Gestaltungsplan erarbeitet sowie eine Änderung in der Bau- und Zonenordnung (Einführung der neuen Industrie- und Gewerbezone IG4) vorgesehen. Aufgrund der Entscheidung des Verwaltungsgerichtes zum kantonalen Gestaltungsplan wurde die Entwicklung rundum den Flugplatz Dübendorf aber gebremst.

Mit der Ortsplanungsrevision wurde die Idee des Innovationsparks im Räumlichen Entwicklungskonzept wie auch in der Richt- und Nutzungsplanung aufgenommen. Die Planungen sowie auch die laufenden rechtlichen Verhandlungen sind ein eigenes Geschäft und nicht Teil dieser Ortsplanungsrevision. Die Zonenplanänderung der neuen Industrie- und Gewerbezone IG4 und deren Ergänzungen der Bauordnung wird in den Unterlagen der Ortsplanungsrevision jedoch zur besseren Verständlichkeit aufgeführt.

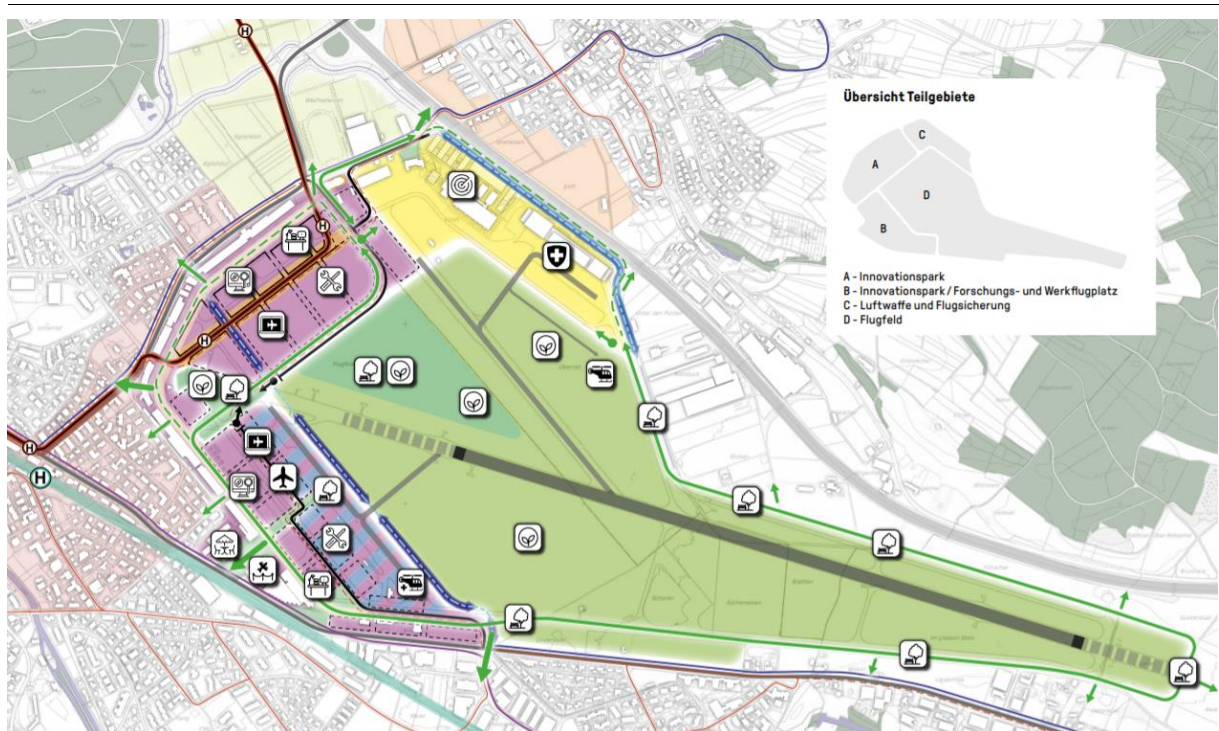


Abbildung 15: Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf, Räumliches Zielbild 2050 (Syntheseplan), Version 1/31.08.2021

---

### 3 Kommunale Grundlagen

Die kommunalen Planungsinstrumente sind zwischen behördenverbindlichen Instrumenten und grundeigentümergebundenen Plänen zu differenzieren. Die behördenverbindlichen Richtpläne bilden die planerische Grundlage für die Nutzungsplanung. Folglich muss die Stadt mit der Revision der Nutzungsplanung, oder aber bei der Festsetzung von privaten Gestaltungsplänen überprüfen, inwiefern der kommunale (und auch die übergeordneten) Planungsinstrumente eingehalten wurden. In Richtplänen können Gemeinden daher z.B. ihre Absichten für spätere Revisionen ankündigen, z.B. wenn bislang die Rechtsgrundlage für diese Festlegung fehlt.

Die Nutzungsplanung und Sondernutzungsplanung ist hingegen ab der Publikation der Genehmigung für die Grundeigentümergebunden verbindlich. Dazu zählen alle Pläne der Nutzungsplanung und der Sondernutzungsplanung. Folglich Bau- und Zonenordnung, Kernzonenplänen, der Parkplatzverordnung usw.

---

#### 3.1 Kommunale Richtplanung

Die kommunale Richtplanung von Dübendorf ist in unterschiedliche Themen und Teilrichtpläne unterteilt, die unterschiedlichste Genehmigungsdaten haben.

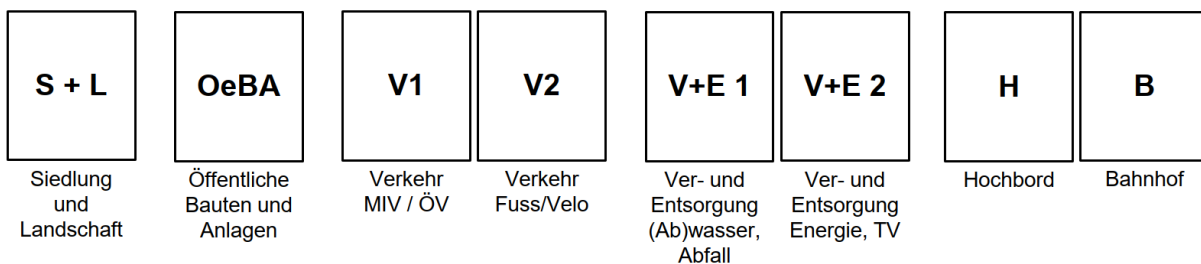


Abbildung 16: Übersicht der rechtskräftigen Richtplankarten

---

##### 3.1.1 Teilrichtplan Siedlung und Landschaft

Der Teilrichtplan Siedlung und Landschaft stammt aus dem Jahre 1997 und hat entsprechenden seinen Zeithorizont erreicht. Er stellt die Nutzungsstruktur dar, also wo grundsätzlich Wohnen, Mischnutzung, Gewerbe und öffentliche Nutzungen stattfinden sollen. Weiter führt er die Bahnhofstrasse als Zentrum (Dienstleistungsschwerpunkt) auf. Das Thema Dichte wird nur kleinflächig behandelt (Schwerpunkt Verdichtung im Zentrums- und Bahnhofsgelände). Im Themengebiet Landschaft zeigt der Teilrichtplan hauptsächlich die Landschaftsstruktur (Wald, Gewässer, etc.) auf und wo die unterschiedlichen Erholungsgebiete (Schwimmbad, Sportsplätze, Familiengärten) liegen. Zudem regelt er die Übergänge vom Siedlungsbereich in das Landwirtschaftsbereich.



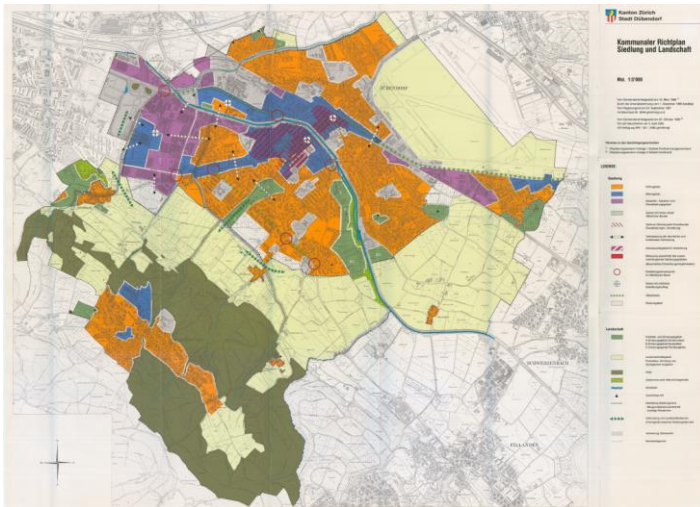


Abbildung 17: Rechtskräftige Richtplankarte  
Siedlung und Landschaft

### 3.1.2 Teilrichtplan Öffentliche Bauten und Anlagen

Der Teilrichtplan Öffentliche Bauten und Anlagen stammt aus dem Jahre 1997 und verortet die bestehenden öffentlichen Bauten und Anlagen. Die Stadt muss entsprechend die für öffentliche Bauten und Anlagen erforderlichen Flächen im Rahmen der Nutzungsplanung sichern.

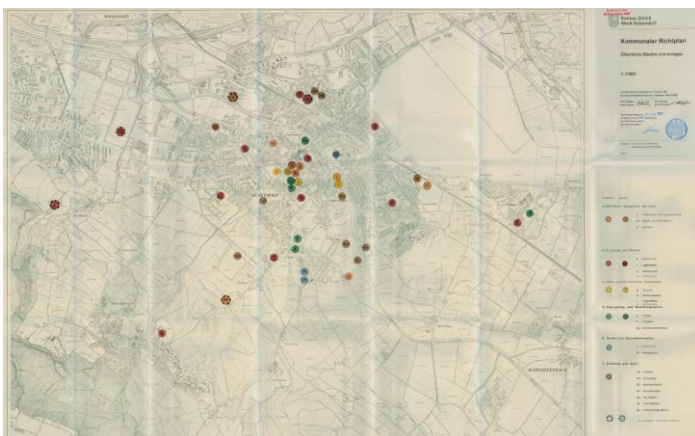


Abbildung 18: Kommunaler Richtplan Öffentliche  
Bauten und Anlagen

### 3.1.3 Teilrichtplan Verkehr

Der Kommunale Richtplan Verkehr stammt aus dem Jahre 2007 und wird in zwei Pläne unterteilt. Einerseits der Teilrichtplan motorisierter Individualverkehr / öffentlicher Verkehr (MIV/ÖV) und andererseits der Teilrichtplan Fuss-/Radwege.

Der Teilrichtplan MIV/ÖV stellt die Strassenhierarchie, die bestehenden und geplanten Parkieranlagen sowie die ÖV-Strecken inkl. Haltestellen dar. Trotz geringem Inhalt entsprechen verschiedene Punkte, insbesondere die ÖV-Haltestellen, nicht mehr den neusten Gegebenheiten.

Der Teilrichtplan Fuss-/Radwege zeigt die bestehenden und geplanten Fuss- und Radwege auf übergeordneter/kommunaler Stufe auf. Mit den neu erstellten Langsamverkehrskonzept und Veloplan bildet der Teilrichtplan aber weder die aktuellen Gegebenheiten noch die neusten Zielvorstellungen für ein attraktives Fuss- und Velonetz dar.



Abbildung 19: Rechtskräftiger Teilrichtplan MIV/ÖV



Abbildung 20: Rechtskräftiger Teilrichtplan Fuss-/Velowege

### 3.1.4 Teilrichtplan Ver- und Entsorgung

Der Kommunale Richtplan Ver- und Entsorgung stammt aus dem Jahre 1997 bzw. 2000 (Gebiet Hochbord) und wird in zwei Pläne unterteilt. Einerseits der Teilrichtplan «Wasserversorgung / Wasser- und Abfallentsorgung» und andererseits der Teilrichtplan «Energieversorgung / Fernmelde- und Nachrichtenübermittlungsdienste». Die beiden Pläne 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.



Abbildung 21: Rechtskräftiger Teilrichtplan Wasserversorgung / Wasser- und Abfallentsorgung

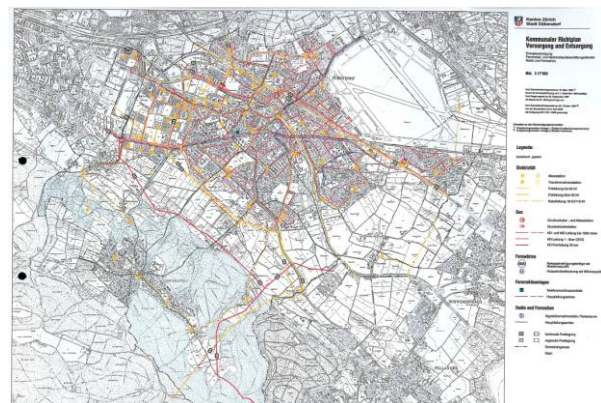
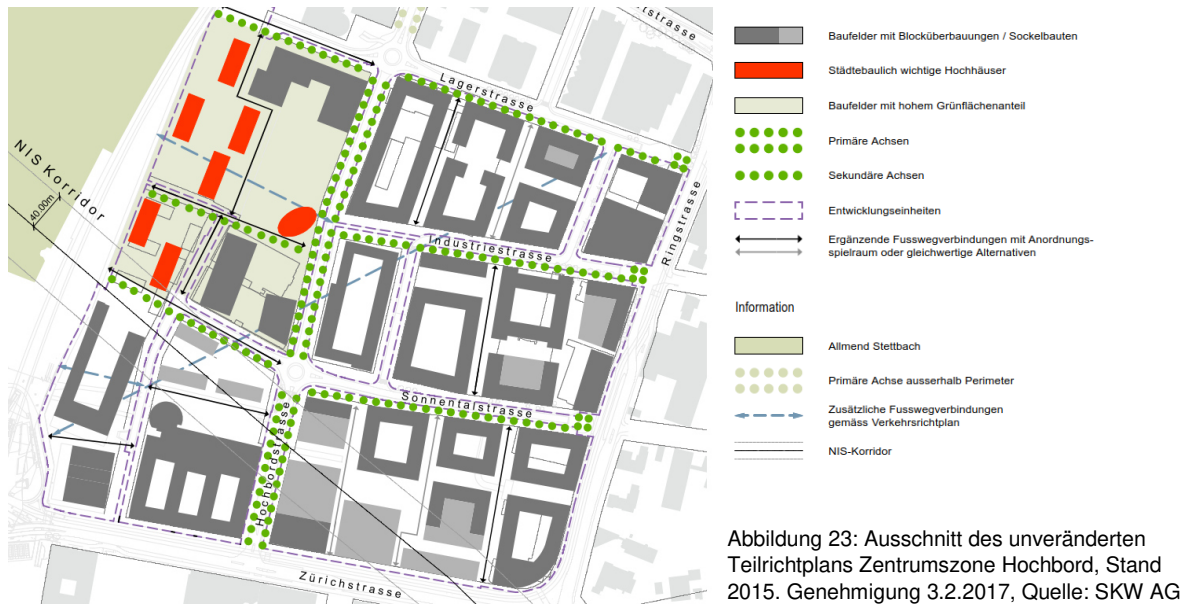


Abbildung 22: Rechtskräftiger Teilrichtplan Energieversorgung / Fernmelde- und Nachrichtenübermittlungsdienste

### 3.1.5 Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord

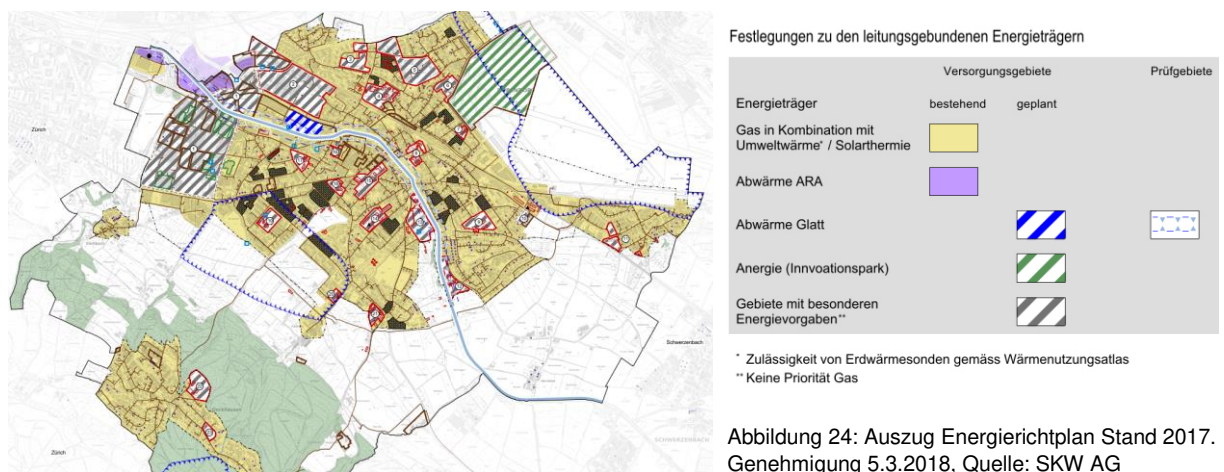
Der Teilrichtplan Hochbord wurde nachträglich zum übrigen Richtplan erarbeitet. Er wurde am 3. Februar 2017 mit Beschluss Nr. 1391/16 von der Baudirektion genehmigt.

Der Teilrichtplan verfolgt das Ziel: «Um das Hochbord als neues städtisches Zentrum mit einer gelebten Mischnutzung und einer robusten Bebauungsstruktur vor den Toren Zürichs zu positionieren, sind qualitativ hochwertige Projekte einzufordern. Mit dem Teilrichtplan werden Rahmenbedingungen definiert, wie das Gebiet entwickelt werden soll.» An dem Teilrichtplan wird unverändert festgehalten.



### 3.2 Energieplan

Der kommunale Energieplan stammt aus dem Jahr 2017 und wurde am 5. März 2018 mit Beschluss Nr. 0138 von der Baudirektion genehmigt. Er trifft Aussagen über die bestehenden und geplanten Versorgungsgebiete für Abwärme Glatt, Anergie (Innovationspark), sowie Gebiete mit besonderen Energievorgaben. Dieser Plan bleibt unverändert. Die darin dargestellten Gebiete im öffentlichen Eigentum in der Zone für öffentliche Bauten für öffentlichen Bauten mit besonderen Energievorhaben sind lediglich als Information dargestellt. Eine Änderung des Zonenplans erfordert daher nicht zwingend eine Revision des Energieplans.



### 3.3 Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung wird mit der vorliegenden Revision revidiert. Die Erläuterungen zur Revision der Bau- und Zonenordnung können Kapitel 5 entnommen werden.

### 3.4 Abstandslinien (Waldabstand, Baulinien, Gewässerabstand bzw. Gewässerraum)

In der Nutzungsplanung von Dübendorf sind diverse Abstandslinien geregelt. Sie schützen den Wald, die Strassenräume oder Gewässer von Gebäuden und Anlagen. Die Waldabstandslinien wie auch die Baulinien haben keinen Revisionsbedarf. Mit der Festlegung des Gewässerraums im 2020 wurde der Raumbedarf der kommunalen Gewässer neu geschützt. Die bestehenden Gewässerabstandslinien werden mit der vorliegenden Revision aufgehoben, da sie nicht mehr notwendig sind. Die Vorlage für die kantonalen Gewässerabstandslinien wird noch für dieses Jahr erwartet.

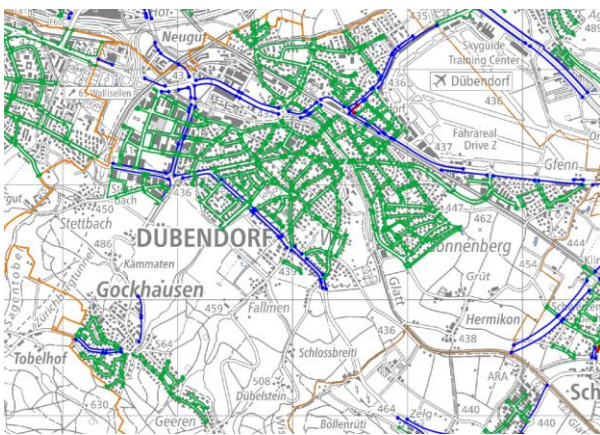


Abbildung 25: Verkehrsbaulinien, GIS ZH

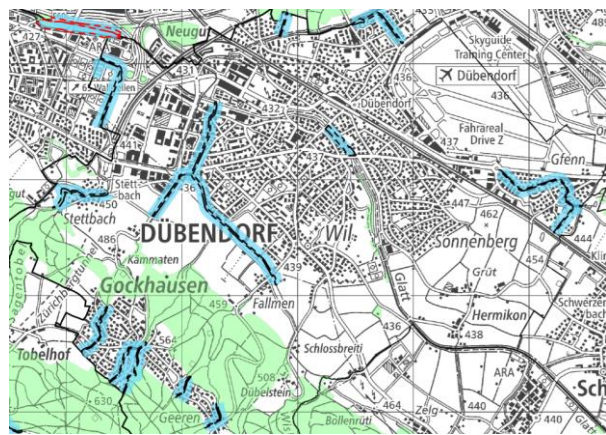


Abbildung 26: Gewässerräume, GIS ZH

### 3.5 Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen

Das kommunale Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen datiert vom 14. Dezember 1984. Eine Aktualisierung ist für das Jahr 2022 vorgesehen.

Damit die schutzwürdigen Bauten und Anlagen bei Planungen frühzeitig berücksichtigt werden können, wurden die inventarisierten Gebäude in den Kernzonenplänen als Information dargestellt. Weitere Informationen können dem Kapitel 5.3 entnommen werden.

### 3.6 Räumliches Entwicklungskonzept

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

Beim REK handelt es sich um ein Führungs- und Lenkungsinstrument, welches den Stadtrat und die Verwaltung dabei unterstützt, künftige Planungen in die wünschbare Richtung zu lenken. Es soll aufzeigen, wo ein Wachstum stattfinden sollte und in welcher qualitativen und quantitativen Form.

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

Das REK diene es als konzeptionelle Grundlage für die Änderungen der Richt- und Nutzungsplanung, welche in diesem Bericht aufgeführt sind.

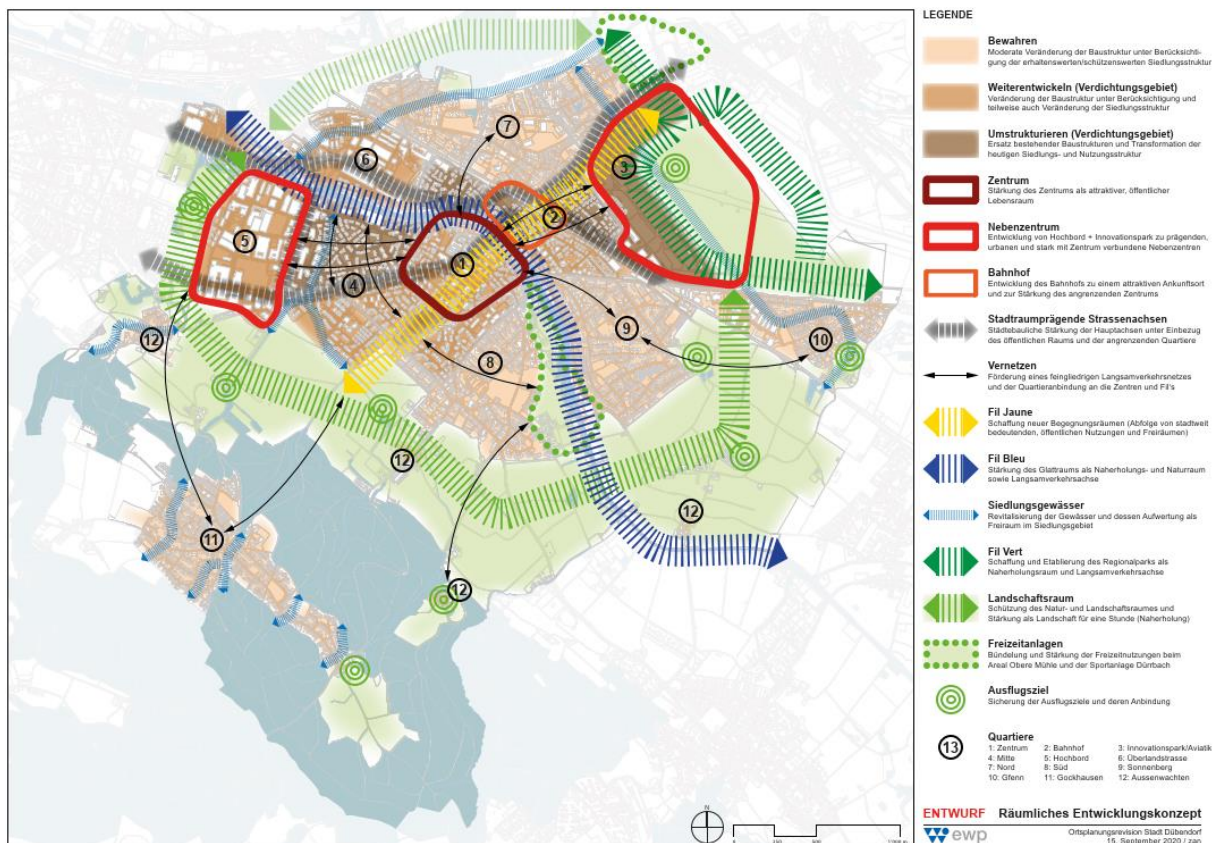


Abbildung 27: Plan Räumliches Entwicklungskonzept Stadt Dübendorf

## 4 Revision Richtplanung

### 4.1 Übersicht über die Revisionsinhalte

Die Mehrheit der kommunale Richtplanung von Dübendorf entstammt dem Jahr 1997 (Genehmigung durch den Regierungsrat vom 24. September 1997 mit Beschluss Nr. 2048). Sie ist in unterschiedliche Themen und Teilrichtpläne unterteilt, die unterschiedlichste Genehmigungsdaten haben. Die Inhalte der verschiedenen Pläne wurden bereits in Kapitel 3.1 vorgestellt. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden diese teilweise revidiert, teilweise aufgehoben, aber behalten teilweise auch weiterhin Bestand. Folgende Abbildung zeigt die Übersicht über die Planwerke.

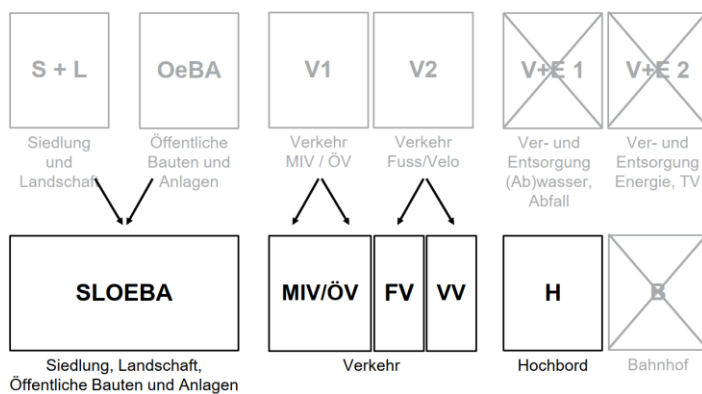


Abbildung 28: Übersicht über die Veränderung der Richtplankarten

#### 4.1.1 Rechtswirkung des Richtplans

Mit einem Eintrag in den kommunalen Richtplan legt die Gemeinde die Bauten oder Anlagen fest, die im öffentlichen Interesse stehen. Durch geplante Bauten und Anlagen wird daher festgelegt, welche Anlagen im Rahmen der ungefähr nächsten 20 Jahre zu erstellen sind. Die konkretesten Beispiele sind z.B. eine geplante Sportanlage, bei der es zu Investitionen für den Neubau kommt. Weiter sind geplante Fuss- und Veloverbindungen, die im kommunalen Richtplan eingetragen sind, ein Punkt, bei dem die Bevölkerung Kontakt zum kommunalen Richtplan erhält. Bei der Überbauung von Grundstücken oder der Erstellung von Quartier- und Gestaltungsplänen kann die Stadt die Erstellung oder Abtretung des entsprechenden Landes für die Verbindung einfordern und auch rechtlich durchsetzen.

#### 4.1.2 Zu revidierende Pläne

Die Pläne «Siedlung und Landschaft» und «Öffentliche Bauten und Anlagen» werden im Plan SLOEBA (Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen) zusammengefasst. Im Bereich Verkehr wird der Plan «Fuss- / Veloverkehr» auf die beiden unterschiedlichen Verkehrsträger unterteilt, damit das Netz besser im Plan erkennbar wird. Die Themen Strassenverkehr (motorisierter Individualverkehr) und öffentlicher Verkehr bleiben in einem Plan bestehen.

#### 4.1.3 Aufzuhebende Pläne

Die Teilrichtpläne Ver- und Entsorgung «**Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung**» und «**Energieversorgung, Fernmelde- und Nachrichtenübermittlungsdienste Radio und Fernsehen**», beide von der Baudirektion am 3. April 2000 mit Verfügung ARV / 331 / 2000 genehmigt, sind heute nicht mehr notwendig. Sie werden aufgehoben. Die Stadt verfügt seit dem 3. März 2010 über einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP). Ferner wurden auch Inhalte eingetragen, die inzwischen in überkommunalen Instrumenten überführt wurden, wie z.B. die damals noch geplante Grundwasserschutzzone südlich von Gockhausen.

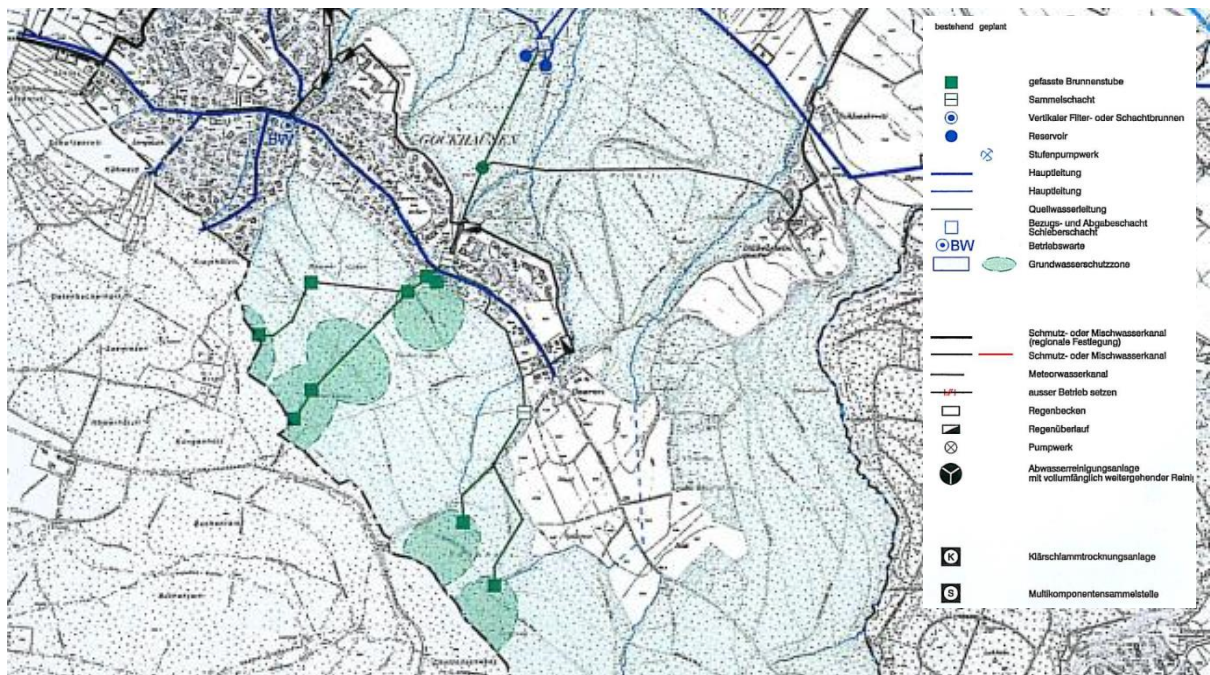


Abbildung 29: Auszug aus dem aufzuhebenden Teilrichtplan «Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung». Stand 2000

Die Aufhebung des Teilrichtplans für das Bahnhofgebiet erfolgt in einer separaten Revision.

#### 4.1.1 Unveränderte Pläne

Der Teilrichtplan Hochboard bleibt unverändert bestehen. Er wurde bereits in Kap. 3.1.5 vorgestellt.

#### 4.2 Zusammenhang der Dokumente

Im vorliegenden Dokument werden die Richtplanfestlegungen erläutert. Die eigentlichen Richtplanfestlegungen sind im separaten Dokument «Richtplantext» zusammengestellt. Sie sind dort differenziert zwischen den **Karteneinträgen**, die in Tabellen dargestellt werden und die objektbezogenen und räumliche Anordnungen entsprechen. Ferner werden die **Massnahmen** beschrieben, welche Handlungsanweisungen an die öffentliche Hand darstellen.

Die Ziele der Revision wurden bereits in Kapitel 1.2 dargestellt, die übergeordneten Planungsinstrumente Ausgangslage in Kapitel 2.2. An dieser Stelle werden nur noch einzelne Ergänzungen und Verweise auf die übergeordneten Planungsinstrumente getroffen.

Der kommunale Richtplan ist eine Grundlage, welche für die Behörde verbindlich ist. Im Unterschied dazu ist die Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich. Aus dieser Differenzierung folgt, dass mit dem Richtplan die künftigen Absichten und Zielsetzungen festgelegt werden, die nicht bereits heute in andere Planungsinstrumente überführt werden sollen oder können.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden verschiedene bisher festgesetzte Inhalte nicht mehr festgesetzt. Dies ist z.B. in der Karte Siedlung das Siedlungsgebiet oder die Wohngebiete. Diese Festsetzungen sind inzwischen nicht mehr notwendig oder dürfen gar im kommunalen Richtplan nicht mehr festgelegt werden. Die Abgrenzung zwischen dem Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet obliegt z.B. der Hoheit des Kantons und des kantonalen Richtplans. Die Festlegungen sind reduziert auf die für die Stadtentwicklung wichtigen Themenbereiche und Festlegungen.

---

### 4.3 Siedlung und Landschaft

Der Kanton definiert im kantonalen Richtplan die Gesamtstrategie der Siedlungsentwicklung. Er formuliert darin die Ziele: Mit dem Boden haushälterisch umgehen, Zentrumsgebiete und Bahnhofbereiche stärken, Siedlungsqualität erhöhen und das Gewerbe stärken. Für die Gesamtstrategie für die Landschaft formuliert er folgende Ziele: Produktionsgrundlagen sichern, Landschaft insgesamt erhalten und aufwerten, Ausserhalb der Bauzonen nur landschaftsverträglich bauen, besonders wertvolle Landschaftsteile schützen und vernetzen, Erholungsnutzung landschaftsverträglich gestalten und Erlebbarkeit der Landschaft stärken.

An diesen Zielsetzungen müssen sich auch die kommunalen Planungserlasse messen lassen. Im Folgenden wird aufgezeigt, welche Festlegungen Dübendorf für die Bereiche Siedlung und Landschaft trifft.

---

#### 4.3.1 Zentrumsgebiete, Fil Jaune und stadtraumprägende Strassenachsen

Die Zentrumsgebiete, Fil Jaune und die stadtraumprägenden Strassenachsen sind die für die künftige Entwicklung von Dübendorf wichtigsten Gebiete. Je nach Lage und Charakter sind unterschiedliche Zielsetzungen zu bestimmen und Massnahmen zu ergreifen. Die Erhöhung der baulichen Dichte muss nicht zwingend im Rahmen der BZO Revision erfolgen. Die Erhöhung der baulichen Dichte und Nutzerdichte kann auch über Gestaltungspläne oder Arealüberbauungen erfolgen.

---

##### 4.3.1.1 Zentrumsgebiete

Zu beachten sind bei den Zentrumsgebieten auch die übergeordneten Festlegungen des kantonalen und des regionalen Richtplans. Für das kantonale Zentrumsgebiet Hochbord wird im regionalen Richtplan zudem differenziert, dass für den öffentlichen Verkehr sowie für Menschen zu Fuss und auf dem Velo sehr gute Verbindungen zwischen den Zentrumsgebieten am Bahnhof bzw. dem Ortskern sowie dem Hochbord und dem Bahnhof Stettbach anzustreben sind. (Vgl. Kap. 2.2.2. Reg. Richtplan-text).



Eine weitere wichtige Festlegung für die regionalen Zentrumsgebiete ist, dass die Nutzungsvorgaben für Mischgebiete einzuhalten sind. Das bedeutet, dass die «Gemeinden [...] in den Mischgebieten nutzungsplanerisch je mind. 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten [sichern]. Von Mindestwohnanteil ausgenommen sind Gebiete mit starker Fluglärmbelastung.» (Kap. 2.5.3 regionaler Richtplan). Dieses wird in den Gebieten, in denen die BZO verändert wird eingeführt.

Auf kommunaler Stufe werden vier Zentrumsgebiete differenziert, für die jeweils Entwicklungsziele definiert werden.

---

#### 4.3.1.2 Fil Jaune

Die Idee des Fil Jaune ist im Rahmen des räumlichen Entwicklungskonzepts entstanden (vgl. auch Kap. 3.6). Der Fil Jaune verbindet als lineare, für den Fuss- und Veloverkehr attraktiv gestaltete Achse den Flugplatz mit Gockhausen respektive dem Landschaftspark Adlisberg/ Zürichberg. Angelagert an diese Achse befinden sich die flächigen Bereiche des Fil Jaune.

Die genaue Ausgestaltung des Fil Jaunes erfordert ein Gesamtkonzept, in dem das verbindende Element herausgearbeitet wird und das die Basis für die Erarbeitung von privaten oder öffentlichen Gestaltungsplänen bildet. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden mit der Festlegung des Fil Jaunes im Richtplan und der Festlegung der GP-Pflicht in der BZO (vgl. Kap. 5.2.3) die Grundlagen für die Umsetzung des Fil Jaunes geschaffen.

---

#### 4.3.1.3 Stadtraumprägende Strassenachsen

Strassen haben neben ihrer Funktion als Verkehrsträger auch eine wichtige Funktion im Ortsbild. Im kommunalen Richtplan werden die wichtigsten Strassenachsen bezeichnet, welche die Zentren von Dübendorf miteinander verbinden und das Stadtbild nachhaltig prägen. Wichtig ist vor allem die städtebauliche Stärkung der Achsen.

Diese Festlegung stärkt die Stadt z.B. in ihrer Verhandlungsposition für die Bedeutung der Strassenräume, sofern die Planungshoheit über die Strassen nicht bei der Gemeinde liegt, wie das bei Kantonalen Strassen der Fall ist.

---

#### 4.3.2 Kommunale Entwicklungsstrategie (Umstrukturieren, Weiterentwickeln, Bewahren)

Die kommunale Entwicklungsstrategie überführt die Zielsetzungen des REK in die behördenverbindliche Richtplanung. Es wird hier aufgezeigt, welche Gebiete umstrukturiert, weiterentwickelt oder bewahrt werden sollen. In Festlegungen sind die jeweiligen Entwicklungsziele festgehalten.

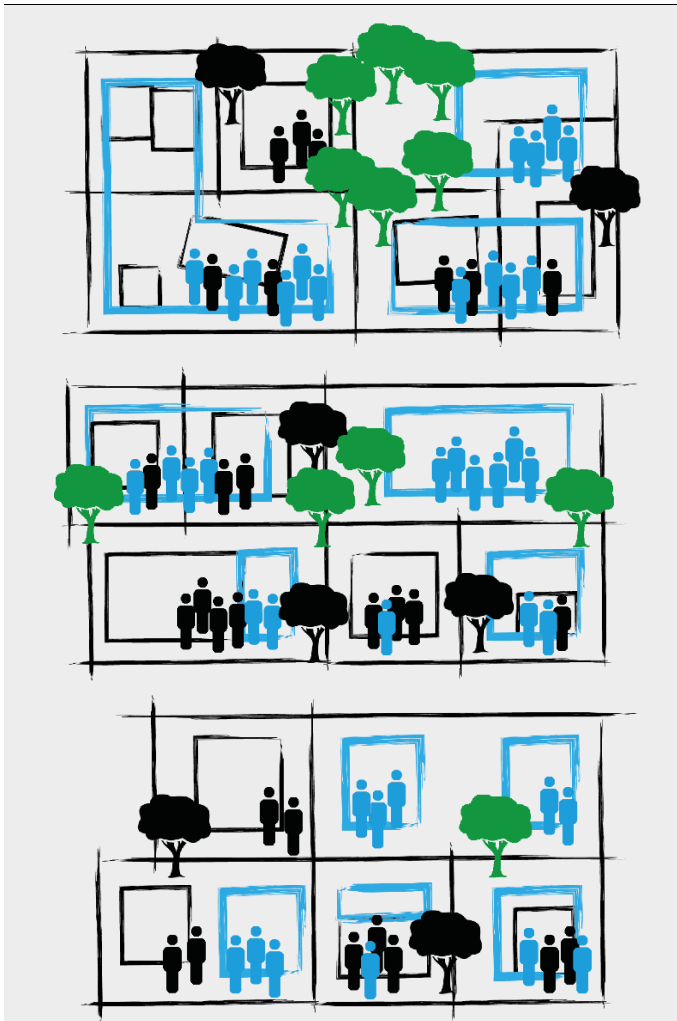


Abbildung 30: Skizzen für die kommunalen Entwicklungsstrategien

### Umstrukturieren / Transformation

**Grundsatz:**

Ersatz bestehender Baustrukturen und Transformation der Siedlungs- und Nutzungsstruktur

### Weiterentwickeln / Verdichtung

**Grundsatz:**

Verdichtung im Kontext – Veränderung der Baustruktur unter Berücksichtigung und teilweise auch Veränderung der Siedlungsstruktur

### Bewahren

**Grundsatz:**

Aufwertung im Bestand – Moderate Veränderung der Baustruktur unter Berücksichtigung der erhaltenswerten / schützenswerten Siedlungsstrukturen

## 4.3.3 Gebiete mit Nutzungsvorgaben

Als Gebiete mit Nutzungsvorgaben werden solche Gebiete bezeichnet, die primär für bestimmte Nutzungen vorgesehen sind in der Differenz zu herkömmlichen Wohngebieten, die nicht mehr bezeichnet sind.

### 4.3.3.1 Mischgebiete

Wie bereits in Kap. 4.3.1 beschrieben schreibt der regionale Richtplan für die regionalen Mischgebiete die Sicherung von je mind. 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten vor. Dies betrifft die Gebiete Giessen-Ost / östlich der Empa (Nr. 22) sowie das Gebiet Zürichstrasse / Neugutstrasse (Nr. 23). Das Areal Givaudan (Neugutstrasse) wird im kommunalen Richtplan bereits als Mischgebiet aufgeführt, solange es noch nicht geöffnet ist, ist es jedoch noch als Arbeitsgebiet zu behandeln. Langfristig ist hier jedoch eine Öffnung vorgesehen.



---

#### 4.3.5.1 Freihalte- und Erholungsgebiete

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

---

#### 4.3.5.2 Dezentrale Freiraumversorgung

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

---

#### 4.3.6 Landschaftsverbindung

Die Landschaftsverbindungen stehen im Zusammenhang mit der räumlich-funktionalen Vernetzung. Sie sind das Pendant der Verbindungen innerhalb der Quartiere und ergeben mit ihnen gemeinsam ein wichtiges Netz für den Fuss- und Veloverkehr. Diese Verbindungen sind z.B. auch wichtig, damit das Prinzip der Landschaft für eine Stunde erreicht werden kann. Dies ist ein Baustein für ein attraktives Arbeitsplatz- und Wohnumfeld. Durch die gute Erreichbarkeit der Landschaftsräume für beispielsweise Jogger über Mittag oder Familienausflüge am Wochenende.

---

#### 4.3.7 Aussichtspunkte

Die Aussichtspunkte sind bereits heute im Richtplan enthalten. Es wird keine Änderung vorgenommen.

---

#### 4.3.8 Gewässerrevitalisierung

In Ergänzung zu den Kantonalen Gewässerrevitalisierungen kann die Gemeinde für die kommunalen Gewässer Prioritäten für die Gewässerrevitalisierung im Richtplan festlegen. Dies betrifft den Sagentobelbach und den Gockhuserbach. Da der Revitalisierungsnutzen des Gockhuserbachs gross ist, soll für diesen kurz- bis mittelfristig ein Gewässerprojekt ausgearbeitet werden.

---

#### 4.3.9 Siedlungsgewässer

Obwohl der Fil Bleu eine übergeordnete Festlegung ist, kann die Stadt eigene ergänzende Massnahmen zu den Siedlungsgewässern festlegen. Dazu zählt z.B: der Entwurf von eigenen Ideen und Leitlinien zum Umgang mit den Fliessgewässern respektive dem Fil Bleu 2.0 als Verhandlungsbasis mit dem Kanton. Ferner können Gewässerrevitalisierungen oder die Aufwertung von Fliessgewässern in städtebaulichen Verträgen abgehandelt werden, um deren Potenzial in der Siedlung nutzbar zu machen. Dies gilt auch bei Versickerung und Rückhalt von Regenwasser.

Insbesondere bei Zugängen zum Wasser ist auf die jeweilige Planungshoheit und die gesetzlichen Grundlagen zu achten, da der Zugang zum Wasser nicht überall möglich bzw. zulässig ist.

Eine Sensibilisierung der Bevölkerung für die ökologischen und naherholungsbezogenen Potenziale der Fliessgewässer sensibilisiert werden könnte z.B. mit Projektwochen in den Schulen, Putzaktionen, usw.) erfolgen.

---

#### 4.3.10 Klima

Mit der PBG Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung», welche im Mai 2021 in die Vernehmlassung gegeben wurde, soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass mit der Nutzungsplanung Kaltluftströme gesichert werden können. Vor dem Inkrafttreten der Gesetzesrevision kann die Stadt Dübendorf diese Inhalte mangels einer entsprechenden Gesetzesgrundlage noch nicht in die Nutzungsplanung überführen. Es wird derzeit damit gerechnet, dass die Gesetzesgrundlage im Jahr 2022 Rechtskraft erlangen könnte.

Mit den beschriebenen Massnahmen bezeugt die Stadt die Absicht, sich dieses Themas anzunehmen, wenn Sie die rechtlichen Möglichkeiten dazu hat.

#### 4.3.10.1 Kaltluftschneisen

Kommunal festgesetzt werden sollen die Kaltluftströme. Sie sind für ein angenehmes Lokalklima von grosser Bedeutung. Sie versorgen das Siedlungsgebiet mit kalter Luft und tragen somit zur Minderung der Hitzebelastung bei. Die Entstehungsorte kalter Luft sind meist höherliegende Wald- oder Grünflächen. Da kalte Luft dichter ist als warme, strömt sie in die besiedelten Gebiete und wirkt insbesondere in den Nachtstunden der Wärmebelastung entgegen.

Die Grundlagen sind im Kantonalen GIS öffentlich zugänglich aufgeschaltet unter der Karte «Klimamodell: Planhinweiskarte.»

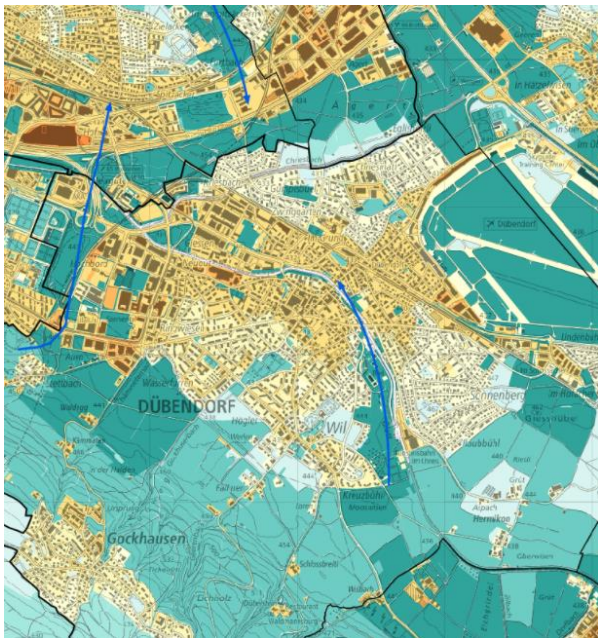


Abbildung 32: Auszug Gis ZH. Klimamodell: Planhinweiskarte. Kaltluftleitbahnen. Nachtsituation 4 Uhr. Letzter Zugriff 18.08.2021



Abbildung 33: Auszug Gis ZH. Klimamodell: Planhinweiskarte. Hauptströmungsrichtungen der Kaltluft (innerhalb von Grünflächen). Nachtsituation 4 Uhr. Letzter Zugriff 18.08.2021

Die Umsetzung dieser Aspekte in die BZO kann nicht in die laufende BZO Revision integriert werden, sondern muss in einer später auszuarbeitenden separaten Vorlage erfolgen. Diese Vorlage ist dann erneut in die öffentliche Auflage zu geben. Aus heutiger Sicht wird erwartet, dass die Stadt Vorgaben für private Gestaltungspläne erlassen kann.

Mit der Festlegung der Kaltluftschneisen in den kommunalen Richtplan bekundet die Stadt jedoch das öffentliche Interesse an dieser Thematik in den bezeichneten Bereichen.

---

#### 4.4 Verkehr

Jede Gemeinde oder Stadt muss im Kanton Zürich gemäss § 31 PBG einen Verkehrsrichtplan erstellen, der die kommunalen Strassen für die Groberschliessung und den Wegen von kommunaler Bedeutung bezeichnet.

Wichtige Grundlage für die Richtplankarten Verkehr ist das kommunale Gesamtverkehrskonzept. Diesem können folgende Stossrichtungen entnommen werden:

- Steigerung von Leistung und Attraktivität des ÖV
- Reduktion resp. Fernhaltung des motorisierten Durchgangsverkehrs auf den Gemeindestrassen
- Siedlungsverträgliche Abwicklung des Verkehrs (Reduktion von Lärm, Schadstoffen und Unfallgefahren)
- Optimierung des ruhenden Verkehrs
- Steigerung von Sicherheit und Attraktivität des Fuss- und Veloverkehrsangebots

Zusätzlich zum Schlussbericht wurden so genannte Objektblätter ausgearbeitet. Sie bilden das Massnahmengerrüst der nächsten 10 bis 15 Jahre im Bereich Verkehr, geben Auskunft über die Art der Massnahmen und legen unter anderem den beabsichtigten Realisierungshorizont, die Finanzierung und die beteiligten Stellen fest.

Während der GVK-Schlussbericht als langfristige, strategische Grundlage konzipiert ist, sind die Objektblätter als dynamisches, laufend weiterzuentwickelndes Führungsinstrument gedacht. Konkret wurde der Verkehrsausschuss vom Stadtrat damit beauftragt, die Objektblätter jährlich zu aktualisieren. Somit ist der Verkehrsausschuss für die laufende Weiterführung, die Umsetzung und Kontrolle der Massnahmen des Gesamtverkehrskonzepts verantwortlich.

Ferner wurde durch die Stadt ein Langsamverkehrskonzept erarbeitet und vom Stadtrat am 14. März 2019 verabschiedet. Das Ziel des Langsamverkehrskonzepts ist es, in Dübendorf ein durchgängiges, attraktives Netz für zu Fuss Gehende und Velo Fahrende zu schaffen.

Sollte sich bei der Aktualisierung der beiden Konzepte ein Handlungsbedarf etwa für neue Fusswege abzeichnen, so sind dieses auch im kommunalen Verkehrsrichtplan einzutragen.

Sowohl der Schlussbericht des GVK als auch der Bericht zum Langsamverkehr kann von der Homepage der Stadt Dübendorf heruntergeladen werden.

---

##### 4.4.1 Strassenverkehr (Netz) / Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Im Verkehrsplan sind die bestehenden kommunalen Sammel- und Erschliessungsstrassen eingetragen. Die Sammelstrassen sammeln den Verkehr aus den Quartieren im Siedlungsgebiet und führen diesen auf eine höher klassierte Strasse. Auf dem Gemeindegebiet sind keine kommunalen Sammel- und Erschliessungsstrassen geplant.

---

##### 4.4.2 Fuss- und Wanderwege

In der Richtplankarte zum Fussverkehr sind verschiedene neue oder nicht mehr benötigte Fusswegverbindungen aufgeführt. Diese sind zum Teil durch andere Linienführungen bedingt. Grundsätzlich

haben die Verbindungen jedoch einen Projektierungsspielraum, innerhalb derer Verbindungen in ihrer genauen Lage angepasst werden können.

---

#### 4.4.3 Veloverkehr

In der Richtplankarte zum Veloverkehr sind verschiedene neue oder nicht mehr benötigte Veloverbindungen aufgeführt. Diese sind zum Teil durch andere Linienführungen bedingt. Grundsätzlich haben die Verbindungen jedoch einen Projektierungsspielraum, innerhalb derer Verbindungen in ihrer genauen Lage angepasst werden können.

---

#### 4.4.4 Öffentlicher Verkehr

Aus regionaler Sicht stellt die Erweiterung der Glattalbahn um die Abschnitte Kloten – Bahnhof Basersdorf sowie Dübendorf – Flugplatzareal bis Bahnhof Dietlikon das ÖV-Schlüsselprojekt dar. Nur mit einer raschen Realisierung der GlattalbahnPLUS kann die zu erwartende Verkehrsnachfrage bewältigt werden, welche bei der Ausschöpfung der grossen vorhandenen Potenziale im Bereich der Arbeitsplätze und Einwohner im mittleren Glattal und Zürich-Nord (v.a. Oerlikon) entstehen wird. Die Raumsicherung für die Erweiterung der Glattalbahn geschieht im kantonalen Richtplan.

Aus kommunaler Sicht sind die kommunalen Buslinien mit den entsprechenden Haltestellen in den Plan eingetragen.

---

#### 4.4.5 Ruhender Verkehr

An den kommunalen Parkieranlagen ist keine Änderung vorgesehen.

Unabhängig vom Verkehrsrichtplan wurde ein Parkraumkonzept (Hesse+Schwarze+Partner, 2005) erarbeitet, dessen Massnahmen umzusetzen sind. Auf eine Aufzählung im Rahmen des Richtplanes wird verzichtet.

---

#### 4.4.6 Exemplarische Strassenquerschnitte

Als Weiterentwicklung der Inhalte des REKs wurden für verschiedene Strassentypen exemplarische Strassenquerschnitte entwickelt. Dieses betrifft eine Achse für den Fuss- und Veloverkehr (A «Weg am Breitibach»), einer Quartierstrasse für solche Quartierstrasse (Typ B «Quartierstrasse»), einer Haupt- bzw. Sammelstrasse (Typ C «Hauptstrasse») sowie einer Strasse am Park, dem Fil Jaune (Typ D, «Strasse am Park»).



## STRASSENQUERSCHNITTE DÜBENDORF

**A** Weg am Breitbach  
Gebäudeabstand: 30m  
Geschosse: 5  
Tempo: Langsamverkehr

**B** Quartierstrasse  
Gebäudeabstand: 20m  
Geschosse: 5  
Tempo: 30 km / h

**C** Hauptstrasse  
Gebäudeabstand: 25m  
Geschosse: 7  
Tempo: 50 km / h

**D** Strasse am Park  
Gebäudeabstand: einseitig  
Geschosse: 5  
Tempo: 30 km / h



Abbildung 34: Exemplarische Strassenquerschnitte für Dübendorf. Übersicht. Quelle Cont-S



## A Weg am Breitbach

Der Grünraum am Breitbach erschliesst mehrere Baufelder und bildet eine Ergänzung zum Glattraum. Der ursprüngliche Gebäudeabstand wurde auf 30m ausgedehnt und schafft dadurch eine entspannte Dichte. Durch die Beschränkung auf Langsamverkehr wird ein attraktives Wohn-

umgebung in richtung Fluss ermöglicht. Mit einer Raumhöhe von 4.5m ist das Erdgeschoss überhoch und kann bewohnt, wie auch als Gewerbefläche genutzt werden. Der Breitbach wird renaturiert und stellenweise zugänglich gemacht. Dadurch entsteht ein qualitätsvoller Erholungsraum, der die

umliegende Nachbarschaft aufwertet und einen Mehrwert für Dübendorf leistet. Die Gebäude fassen durch ihre Setzung entlang der Baulinie beidseitig den Grünraum ein. Zur Hauptstrasse hin besteht eine geschlossene Pflichtbaulinie, um den Strassenraum zu definieren.

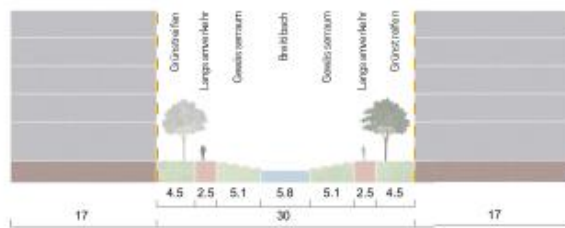
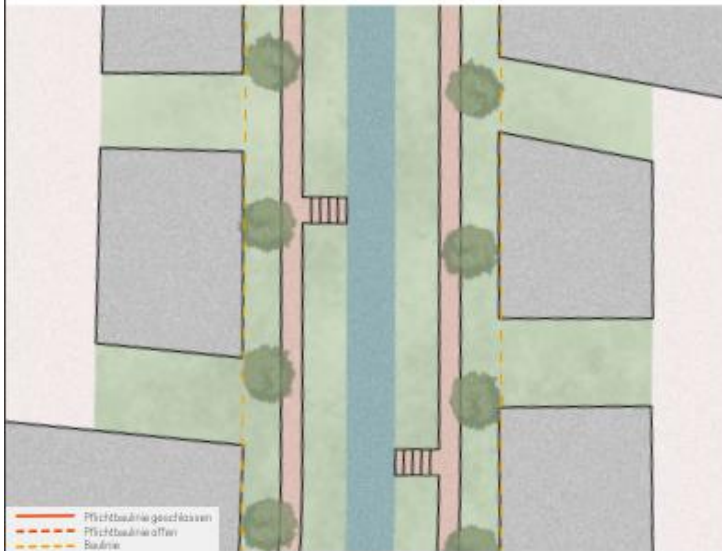


Abbildung 35: Exemplarische Strassenquerschnitte für Dübendorf. Typ A. Quelle Cont-S



Die Wohnstrasse mit urbanem Charakter dient der Quartierschliessung von Ost nach West. Einseitig angelegte und klar zugeordnete Vorgärten ermöglichen Wohnen im Erdgeschoss. Eine Mauer-Heckenkombination von ca. 1m Höhe vermittelt zwischen privatem und öffentlichem

Grund. Die gegenüberliegende Seite bietet durch den direkten Zugang über das Trottoir geeignete Nutzflächen für Gewerbe und Wohnateliers im überhöhten Erdgeschoss an. Einseitig sind Parkplätze in die Baumreihe integriert und trennen den Fahrstreifen vom Gehweg. Die Bäume

bilden ein strassenbegleitendes Element und dienen zudem bei den Wohnbauten als Adressbildung. Zur Quartierstrasse hin besteht eine offene Pflichtbaulinie, um den Strassenraum zu definieren. Für den Langsamverkehr werden beidseitig Sicherheitsstreifen geführt.



Abbildung 36: Exemplarische Strassenquerschnitte für Dübendorf. Typ B. Quelle Cont-S



**C Hauptstrasse**

Entlang dieser urbanen Hauptachse wird eine erhöhte Verdichtung angestrebt. Der ursprüngliche Gebäudeabstand wird verringert und die Bauten auf eine neue, geschlossene Pflichtbaulinie gesetzt. Strassenkreuzungen sind fussgängerfreundlich ausgelegt und es besteht ein qualitativer

Gestaltungsanspruch an Gehsteige und Vorplätze. Beidseitig angelegte Baumreihen bieten Parkmöglichkeiten und sichern zudem den Fussverkehr. Die Allee spendet Schatten und bildet ein wichtiges lineares Gestaltungselement. Die volumetrische Besetzung der Strassenecken schafft

eine klare Führung des Strassenraums. Grosszügige Gehwege verlaufen entlang publikumsorientierten Nutzungsfächen im erhöhten Erdgeschoss. Für den Langsamverkehr werden beidseitig Sicherheitsstreifen geführt.



Abbildung 37: Exemplarische Strassenquerschnitte für Dübendorf. Typ C. Quelle Cont-S



Die stark begrünte Erschliessungsstrasse am Park agiert als Filter zwischen privatem und öffentlichem Raum. Auf einer Seite wird der Strassenraum durch die Setzung der Gebäude entlang einer offenen Pflichtbaulinie eingefasst. Durch die schattenspendende Baumreihe auf der

anderen Strassenseite wird der dahinter liegende Park spürbar. Als trennendes Element zum motorisierten Individualverkehr schafft sie eine sichere Führung des Langsamverkehrs seitens Park. Parkplätze werden einseitig in die Baumreihe integriert und trennen den Fahrstreifen vom

Gehsteig. Dieser grenzt unmittelbar an ein überhohes Erdgeschoss, das eine flexible Nutzung für Gewerbeflächen oder Wohnateliers zulässt.



Abbildung 38: Exemplarische Strassenquerschnitte für Dübendorf. Typ D. Quelle Cont-S

---

#### 4.4.7 Temporeduktion

Gemäss kantonalem Merkblatt "Kommunaler Richtplan Verkehr" des Kanton Zürich, Amt für Mobilität vom Februar 2021 soll der kommunale Richtplan Verkehr u.a. konkrete und verbindliche Aussagen zur siedlungsverträglichen Gestaltung von Gemeindestrassen, zu weiteren Themen wie der Erhöhung der Qualität der öffentlichen Räume und der Sicherheit zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs sowie zu Tempo 30- und Begegnungszonen auf kommunalen Strassen machen.

In der Stadt Dübendorf wurden in den Jahren 2004, 2013 und 2021 Vorlagen mit dem Zweck einer grossflächigen Einführung von zusätzlichen Tempo 30 Zonen vom Volk abgelehnt. Andererseits sind mehrere Tempo 30 Zonen in Betrieb, welche bisher zu keinen Diskussionen Anlass gegeben haben (Gockhausen, Hermikon, Birchlen, Stägenbuck). Einzig die in der ersten Jahreshälfte 2021 eingeführte Tempo 30 Zone "Zentrum" ist umstritten. Ungeachtet dem Ausgang der laufenden Diskussionen um diese Tempo 30 Zone "Zentrum" muss die Stadt Dübendorf ihre künftige Haltung zu Temporeduktionen in den Quartieren festlegen (Tempo 30 und Begegnungszonen). Dies soll mit einem Eintrag im kommunalen Verkehrsrichtplan behördenverbindlich erfolgen.

---

#### 4.5 Öffentliche Bauten und Anlagen

Die für Dübendorf wichtigste kantonale Festsetzung ist die abgeschlossene fachübergreifende Gebietsplanung des Nationalen Innovationsparks, Hubstandort Kanton Zürich.

Auf kommunaler Stufe werden bei den Öffentlichen Bauten und Anlagen im Richtplantext nur noch die Anlagen bezeichnet, welche geändert werden sollen. Die bestehenden Bauten und Anlagen sind im Plan dargestellt. Einzig bei den Schulanlagen werden alle Anlagen aufgeführt.

---

##### 4.5.1 Bildung und Forschung

Die Revision des Richtplaninhalts der Schule Hochbord ist kein Bestandteil der vorliegenden Planung. Sie wurde am 26. August 2021 vom Stadtrat an den Gemeinderat der Stadt Dübendorf überwiesen und kommt vermutlich im Oktober/November 2021 in den Gemeinderat zur Festsetzung.

Der Campus von EMPA und eawag ist ein wichtiger Forschungsstandort. Die Stadt Dübendorf ist daran interessiert, dass EMPA und eawag ihren Forschungscampus im Sinne ihres Masterplans erneuern und weiterentwickeln. Die EMPA ist bereits im Kantonalen Richtplan eingetragen.

Der Kanton Zürich ist aktuell auf der Suche nach einem neuen Standort für eine neue Kantonsschule im Gebiet Zürich-Nord / Glattal. Die Stadt Dübendorf ist interessiert an einem Standort für eine Kantonsschule. Die Stadt Dübendorf unterstützt den Kanton bei einer möglichen Ansiedlung in Dübendorf.

---

##### 4.5.2 Gesundheit

Es sind keine Änderungen an den Anlagen vorgesehen.

---

#### 4.5.3 Kultur, Sport, Messe und Kongresswesen

Im Rahmen dieser Revision ist die Verlegung der Sportanlagen Zelgli vorgesehen. Mit dem Bau der regionalen Sportanlage sind die Sportplätze an heutigen Standort nicht mehr notwendig. Dieser Platz wird für den neu zu schaffenden Fil Jaune genutzt.

Der Eintrag der geplanten Verwaltung wurde aktualisiert, da die Verwaltung inzwischen realisiert wurde. Es soll jedoch eine Erweiterung auf dem Leepünt Areal vorgenommen werden.

Die Revision des Richtplaninhalts des Hallenbads ist kein Bestandteil der vorliegenden Planung. Die öffentliche Auflage und Vorprüfung dieser Revision der Richt- und Nutzungsplanung ist bereits erfolgt. Die Vorlage wird dem Gemeinderat vor Ende 2021 zusammen mit dem Baukredit zur Festsetzung vorgelegt.

---

#### 4.5.4 Weitere öffentliche Dienstleistungen

Keine Änderungen vorgesehen.

---

## 5 Revision Nutzungsplanung

---

### 5.1 Bauvorschriften

Die beabsichtigten Änderungen der Bauordnung werden nachfolgend erläutert und durch Darstellungen veranschaulicht. Dieses Kapitel erläutert Sinn und Zweck der Vorschriften und dient der Festsetzungs- und der Genehmigungsbehörde als zentrale Beurteilungsgrundlage sowie den rechtsanwendenden Behörden als Auslegungshilfe. Redaktionelle Anpassungen der Bauordnung werden nicht erläutert. Der Aufbau des Kapitels orientiert sich an der Reihenfolge der Artikel in der Bauordnung.

Bezüglich der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnungen (BZO) wird von der BZO 2021 (vom Gemeinderat am 2. November 2020 festgesetzt und von der Baudirektion am 24. März 2021 mit Verfügung Nr. 1730 / 20 genehmigt) gesprochen. Die Änderungen der Bauordnung sind in einer synoptischen Darstellung in einem separaten Dokument vollständig aufgeführt. Die festzusetzende Fassung der Bauordnung enthält aber keine Synopse. Die Bemerkungen zu den Artikeln der BZO 2021 werden zudem ersatzlos gestrichen. Zur Erläuterung dient künftig dieser Bericht.

---

#### 5.1.1 I Zonenordnung

Die Artikel 1-3 zeigen eine Übersicht über die Zonen und Ergänzungspläne in Dübendorf. Deren Änderungen und Ergänzungen werden nachfolgend bei den entsprechenden Themen erläutert.

---

#### 5.1.2 II Bauzonen

##### **A Kernzonen**

Eine wesentliche Änderung in der Ortsplanungsrevision betrifft die Kernzonen. Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder (Dorfkerne und Weiler), die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. In der Stadt Dübendorf sind aktuell 9 Kernzonengebiete festgelegt und mit entsprechenden Bestimmungen und Kernzonenplänen (Ergänzungsplänen) genauer definiert. 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. Dies führte in der Vergangenheit bei deren Anwendungen immer wieder zu Unklarheiten und es war schwierig über alle Kernzonengebiete mit gleichen Ellen zu messen. Um Klarheit zu schaffen und die Kernzonen in ihrem Ortsbildcharakter nicht weiter zu schwächen, werden die Kernzonen (Pläne und Bestimmungen) rundum erneuert.

Die Kernzonen machen einen grossen Teil der Vorschriften der Bauordnung aus, da die Kernzonenregelungen sehr spezifisch auf den Charakter der jeweiligen Bebauung eingehen. In den Kernzonen gelten erhöhte Anforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG. Verlangt wird eine gute Einordnung und Gestaltung der Bauten, Anlagen und des Freiraums, welche über die Einhaltung der einzelnen Kernzonenvorschriften hinausgeht. 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. Insbesondere die allgemeinen Bestimmungen mit den neuen Gestaltungsvorschriften erfahren die grösste Änderung gegenüber der rechtskräftigen Bauordnung und tragen zum Ziel der Ortsbildwahrung bei. Die Änderungen werden nachfolgend erläutert.



## a) Allgemeine Bestimmungen

Die allgemeinen Bestimmungen gelten für alle Kernzonen, soweit in den einzelnen Kernzonen nicht etwas Abweichendes definiert ist.

### Art. 4 Nutzweise

Bisher wurden in den Kernzonen nur nicht störendes Gewerbe wie Büros, Ateliers und Praxen sowie Läden zugelassen. Diese unvollendete Aufzählung führte in der Vergangenheit zu Diskrepanzen. Neu sollen sämtliche nicht störende Gewerbe, also auch Kinderkrippen oder Cafés zugelassen werden. Weiter werden neu auch öffentliche Gebäude wie Bibliothek, etc. in den Kernzonen ermöglicht.

### Art. 5 Rot bezeichnete Gebäude

Die Baukuben der rot bezeichneten Gebäude prägen wesentlich das schutzwürdige Ortsbild und müssen in ihrem Gebäudeprofil erhalten werden. Unter Wahrung der wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus dürfen die Gebäude innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt werden. Auch Gebäudeerweiterungen (Anbauten), wurden bisher zugelassen, jedoch in der Bauordnung nicht explizit erwähnt. Neu wird entsprechend ergänzt, dass die rot bezeichneten Gebäude erweitert werden dürfen. Hier ist aber festzuhalten, dass nur Gebäudeerweiterungen mit geringen Abweichungen zum bestehenden Gebäudeprofil, um das erhaltenswerte Ortsbild in seinem Charakter nicht zu schwächen.

Bei Um- oder Ersatzneubauten der rot bezeichneten Gebäude muss zur Erhaltung des Ortscharakters bzw. Einhaltung des Gebäudeprofils von kantonalen (min. Grenzabstand, etc.) und kommunalen (Gebäudehöhe, etc.) Massvorschriften abgewichen werden (§50 PBG, § 14 BBV II). Die Einhaltung dieser Vorschriften war bisher zwar nicht nötig, dies war aber in den Bestimmungen nicht ersichtlich bzw. in Widerspruch zu den Massvorschriften der einzelnen Kernzonen von Dübendorf. Um Klarheit zu schaffen, wird entsprechend der neue Absatz 3 eingefügt. Dadurch wird festgehalten, dass die kantonalen Massvorschriften wie Strassenabstände, Verkehrsbaulinien, etc. sowie die kommunalen Massvorschriften wie Anzahl Vollgeschosse, etc. nicht eingehalten werden müssen.



Abbildung 39: Rot bezeichnete Gebäude Kernzone Wil



Abbildung 40: Rot bezeichnete Gebäude Kernzone Bahnhofstr.

## Art. 6 Bestehende, nicht rot bezeichnete Gebäude

Wie auch bei den rot bezeichneten Gebäuden dürfen die weiteren bestehenden Gebäude, wie bereits heute der Fall, erweitert werden, weshalb dies namentlich auch im bestehenden Absatz ergänzt wird. Ebenfalls wird zur Verständlichkeit festgehalten, dass die Ersatz- und Umbauten die Bestimmungen für Neubauten einzuhalten haben. Dies sind nur redaktionelle Anpassungen und keine materiellen Änderungen.

Nicht nur die rot bezeichneten Gebäude haben mit ihrer Fassadenstellung einen wichtigen Einfluss auf die ortstypische Raumprägung der Kernzone, sondern auch weitere Gebäude in der Kernzone. Die für das Ortsbild wichtigen Fassadenlagen von bestehenden, nicht rot bezeichneten Gebäuden sind in den Kernzonenplänen ausgeschieden und müssen bei einem Ersatzbau entsprechend beibehalten werden. Dabei gilt ein Projektierungsspielraum von  $\pm 1.0$  m. Durch diese Regelung erhält der Grundeigentümer die Möglichkeit, den Ersatzneubau wieder an gleicher Lage zu erstellen und entsprechend von Strassenabständen oder Baulinien abzuweichen. Weiter können die Fassadenabschnitte der Ersatzbauten von der Länge der bezeichneten Fassade abweichen. Mit einer Abweichung in der Lage oder Länge der rot bezeichneten Fassade darf die bestehende Situation bezüglich Verkehrssicherheit, Immissionsschutz, Feuerpolizei, Hygiene und Ortsbild nicht verschlechtern werden. Eine über die Baulinie ragende Fassade darf mit dem möglichen Spielraum von +1m beispielsweise nicht weiter in den Strassenraum ragen, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben ist. Weiter darf die Fassadenlänge auch nicht derart verkürzt oder verlängert werden, dass ein neues Raumgefühl entsteht. Beispielsweise darf die bezeichnete Fassade nicht von einer Hauptfassade (Längsfassade) auf eine Seitenfassade gekürzt werden.



Abbildung 41: Nicht rot bezeichnete Gebäude mit raumprägenden, ortstypischen Fassadenfronten beim Lindenplatz



Abbildung 42: Nicht rot bezeichnetes Gebäude mit für Dorfkern prägende Fassadenfronten von Gockhausen

Die rechtskräftige Bauordnung sah bisher vor (Art. 6 Abs. 2 alt), dass auch Um- und Ersatzbauten von nicht rot bezeichneten Gebäuden innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils erfolgen dürfen. Mit dieser Bestimmung können Gebäude, die nicht den ortstypischen Elementen des Ortsbildes entsprechen, wieder gleich erstellt werden. Damit die Wiederherstellung dieser einzelnen Bausünden aber nicht mehr zugelassen werden und eine Aufwertung des Ortsbildes erfolgen kann, sieht die Bauordnung neu vor, dass die bestehenden Bauten bei einem Ersatz die neuen Gestaltungsvorschriften für Neubauten einzuhalten haben und streicht den Absatz 2 alt ersatzlos.

## Neubauten

**Art. 7** Bisher mussten Neubauten keine spezifischen Bestimmungen zur Dach- und Fassadengestaltung oder Umgebung einhalten. Dies führte in der Vergangenheit einerseits zu einem vermeintlich sehr grossen Handlungsspielraum der Grundeigentümer, welcher aber aufgrund von § 238 Abs. 2 PBG (gute Gestaltung) wiederum erheblich eingeschränkt wird, was zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit für die Bauherrschaften geführt hat. Die Bewilligungsbehörde musste bei Baueingaben von Gebäuden bezüglich deren Gestaltung in einem weiten Spektrum einzelfallweise Beurteilungen vornehmen, da verbindliche Anhaltspunkte, was zulässig ist, schlicht fehlten. Entsprechend entstanden in den Kernzonen vereinzelt Gebäude, welche ortsuntypische Elemente und Materialien aufweisen. Um dies in Zukunft zu verhindern und die historischen Ortskerne und Weiler in ihrem Charakter zu stärken, müssen Neubauten neu die allgemeinen Bestimmungen der Kernzonen (Art. 9-14) zur Dach-, Fassaden- und Freiraumgestaltung einhalten.

Die Bauordnung sah bisher vor (Art. 9 alt), dass die verschärfte Abstandsvorschrift für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden keine Anwendung fand. Neu sollen im Sinne der Sicherheit, aber nur noch rot bezeichnete Gebäude mit brennbaren Aussenwänden von der Vorschrift abweichen können. Um einen allgemeinen Freipass für sämtliche Gebäude diesbezüglich zu verhindern, wird der Art. 9 alt (Abstände) ersatzlos gestrichen.

**Art. 8** Abbruch von Gebäuden

Der Abbruch eines Gebäudes kann für das Dorfbild eine ebenso einschneidende Veränderung bringen wie die Erstellung eines Neubaus. Deshalb ist es notwendig, vor dem Abbruch die Gewissheit zu haben, dass der Ersatzbau den Anforderungen entspricht oder dass auf den Ersatzbau ohne Schaden verzichtet werden kann. Jedoch tragen nicht nur Gebäude wesentlich zum historischen Ortsbild der Dorfkerne und Weiler von Dübendorf bei, sondern auch deren baulichen Umgebung bzw. die Ausstattungen wie Mauern, Brunnen oder dergleichen. Daher wird neu festgehalten, dass nebst dem Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen auch der Abbruch von Ausstattungen wie Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw. sowie Fassadenrenovationen bewilligungspflichtig ist.

**Art. 9** Allgemeine Gestaltung

Nebst Gebäuden ist auch die Freiraumgestaltung wie Vorgärten, Vorplätze und dergleichen für das Ortsbild von grosser Bedeutung. Deshalb haben sich nebst der Gebäudegestaltung neu auch die Freiraumgestaltung an bisherigen, ortstypischen Elementen zu orientieren und wenn nötig das Ortsbild zu verbessern.



Abbildung 43: Ortstypische Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung in der Kernzone Dübelstein



Abbildung 44: Ortsuntypische Elemente wie Dachreiter oder grosse Balkonfronten in der Kernzone Gockhausen

## Art. 10 Dachgestaltung

Die Dorfkerne und Weiler von Dübendorf zeichnen sich durch meist markante Satteldächer aus. Durch die fehlende Regelung der Dachgestaltung in der rechtskräftigen Bauordnung wurden in der Vergangenheit jedoch Gebäude mit anderen Dachformen, insbesondere Flachdächern, erstellt, welche die historischen Ortsbilder in ihren Charakteren schwächten. Um in Zukunft grundsätzlich ortsuntypische Dachformen verbieten zu können, wird neu die Pflicht zur Erstellung von Satteldächern verlangt. Für An- und Kleinbauten ist die Wahl der Dachform nach wie vor frei, sofern diese sich gut in das Ortsbild integrieren. Für moderne, besonders gute Bauvorhaben kann aber auch bei Gebäuden von der Regelung abgewichen werden (siehe Bemerkungen zum Art. 14).



Abbildung 45: Ortstypische Dachgestaltung in der Kernzone Wil mit Satteldach und untergeordneten Dachgauben



Abbildung 46: Eher für Kernzonen und Weiler untypische Flachdachbaute

### Firstrichtung

Neu wird ebenfalls verlangt, dass bei Ersatzneubauten von ortsbildprägenden Gebäuden die bestehenden Firstrichtungen beibehalten werden. Dadurch kann der Hauptfirst als wichtiges ortsbauliches Element für ein intaktes Ortsbild gesichert werden. Die zu erhaltenden Hauptfirstrichtungen sind in den jeweiligen Kernzonenplänen dargestellt.



Abbildung 47: Wichtige, parallel zur Strassen liegende Firstrichtung an der Bahnhofstrasse



Abbildung 48: Wichtige, senkrecht zur Strassen liegende Firstrichtung im Dorfkern von Gockhausen

### Dachaufbauten

Die Dachaufbauten in den Kernzonen nehmen grundsätzlich Bezug zur Fassadenanordnung und deren Gliederung und ordnen sich dem Hauptbau unter. Das Dach dominiert trotz Dachaufbauten und bleibt als solches lesbar. Um diese ortstypische Eigenschaft zu erhalten, wird neu in der Bauordnung festgehalten, dass Dachaufbauten in der Dachfläche ausgewogen zu platzieren und nur soweit zulässig sind, als diese für die Belichtung unmittelbar erforderlich sind. Gleiches gilt auch für Dachflächenfenster. Auf eine Festlegung des maximalen Anteils der Dachaufbauten und Dachflächenfenster an der Dachfläche wird verzichtet. Statt feste Zahlengrößen soll vielmehr auf die Wirkung der Dachaufbauten auf das umliegende Ortsbild massgebend sein. Ebenfalls wird auch auf die Definition des Formates wie querformatige Schleppegauben oder hochformatige Lukarnen verzichtet, um einen angemessenen Spielraum zu geben. Dabei gilt aber nach wie vor, dass sich die Dachaufbauten und Dachflächenfenster gut in das Ortsbild einpassen. Dacheinschnitte sind neu nicht mehr gestattet, da sie nicht ortstypisch sind und die ruhigen Dachlandschaften erheblich stören.



Abbildung 49: Ortstypische, ruhige Dachfläche mit untergeordneten Schleppegauben und Dachflächenfenstern



Abbildung 50: Ortsuntypische Dacheinschnitte

## Art. 11

### Fassadengestaltung

Die Gebäudefassaden tragen mit ihrer Gliederung, aber auch mit ihren Farben und Materialien, einen wesentlichen Anteil, dass die Kernzonen als solche wahrgenommen werden bzw. ihren historischen Charakter beibehalten. Durch vereinzelte Neubauten oder Umbauten mit nicht ortstypischer Fassadengestaltung wie beispielsweise lange Fensterbänder wurde das Ortsbild jedoch gestört. Um dies zukünftig zu verhindern und ein einheitliches, ortstypisches Ortsbild sicherzustellen, wird daher eine allgemeine Vorschrift zur Fassadengestaltung eingeführt. Diese verlangt, dass die Fassadenelemente mit der Umgebung, insbesondere mit den rot bezeichneten Gebäuden, abgestimmt werden.

Für das prägende Ortsbild besonders wichtige Fassadenseiten werden zudem neu in den jeweiligen Kernzonenplänen definiert. Für diese gelten erhöhte Anforderungen. Gebäudeerweiterungen oder Anbauten wie Garagen stören das Ortsbild und sind neu unzulässig.



Abbildung 51: Ortstypische regelmässige Fassadengliederung mit Fenstersprossen, Rahmen und beidseitigen Fensterläden



Abbildung 52: Ortsuntypische, unruhige Fassadengliederung mit unterschiedlichen Elementen und Formen

## Art. 12 Freiraumgestaltung

In den Kernzonen bildet vor allem der Freiraum einen wichtigen Bestandteil des Ortscharakters. Ortstypische Elemente sind die Vorgärten und gepflasterte Vorplätze entsprechend deren historischen Funktion (Wohn- und Scheunenteil). Bei Bauvorhaben gilt es daher, der Freiraumgestaltung ebenso viel Gewicht beizumessen, wie den Gebäuden. Bis anhin gab es bezüglich des Freiraums aber keine einheitliche Regelung, weshalb der neue Artikel zur Freiraumgestaltung eingeführt wird.

Allgemein gilt neu die Freiraumgestaltung, insbesondere die Vorgärten, zu erhalten. Freiräume, welche nicht dem herkömmlichen Ortsbild einer Kernzone entsprechen, wie beispielsweise über die ganze Fassadenlänge asphaltierte Vorbereiche, sollen bei Sanierungen der Freiräume oder bei Neu- und Umbauten möglichst verbessert werden. Weiter sind auch ortstypische Materialien sowie standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Dadurch wird eine neue Handhabung für die Stadt geschaffen, um für das Ortsbild störende Materialien (bspw. glänzende Materialien) und nicht standortgerechte Pflanzen (bspw. Bambus) verbieten zu können.



Abbildung 53: Vorgarten an der Wallisellenstrasse



Abbildung 54: Für Kernzonen typische Umgebungsgestaltung mit abwechselnden Vorplätzen und Vorgärten

Die rechtskräftigen Kernzonenpläne unterscheiden zwischen Bau- und Nichtbaubereichen. In den grossflächig ausgeschiedenen Nichtbaubereichen gilt heute grundsätzlich ein striktes Bauverbot, sprich es sind in diesen Bereichen weder Gebäude noch Anlagen wie Wege, Sitzplätze, Abstellflächen, etc. zulässig. Dies führte aber bei verschiedenen Grundstücken zu Widersprüchen. Da die Nichtbaubereiche flächig entlang von Erschliessungsstrassen ausgeschiedenen wurden, mussten zur Erschliessung der Grundstücke trotzdem Abstellplätze, Zufahrten, etc. innerhalb der Nichtbaubereiche erstellt werden oder bestehende Vorplätze und gestaltete Gärten wurden rechtswidrig. Um diese Widersprüche und Ungereimtheiten aufzuheben, wird neu zwischen besonderen Freiräumen und Naturräumen unterschieden.

### Besondere Freiräume

Die in den Kernzonenplänen ausgeschiedenen besonderen Freiräume beinhalten bebaute, nicht natürliche Freiräume wie gepflasterte Vorplätze oder gestaltete Vorgärten, welche das historische Ortsbild prägen. Bei denen gilt nebst der allgemeinen Erhaltungs- und Wiederherstellungspflicht des Freiraums zusätzlich noch das Erstellungsverbot von oberirdischen Gebäuden. Dadurch wird verhindert, dass oberirdische Gebäude oder Gebäudeteile wie Garagen, Wintergärten, etc. das Ortsbild stören oder wichtige Sichtbeziehungen verhindert werden. Unterirdische Gebäude wie Tiefgaragen sowie oberirdische, untergeordnete und offen gestaltete Gebäudeteile wie Pergolas oder überdachte Veloabstellplätze können hingegen erstellt werden, sofern diese sich gut ins Ortsbild integrieren. Anlagen wie Hauszugänge, Sitzplätze, etc. sind gegenüber den heutigen Nichtbaubereichen aber neu zugelassen, um eine angemessene Nutzung der Grundstücke nicht zu verhindern. Abstellplätze dürfen in den besonderen Freiräumen jedoch nur erstellt werden, wenn sie keine Vorgärten tangieren und sich gut in die Umgebung integrieren, da diese im historischen Ortskern oftmals störend wirken.



Abbildung 55: Unbebaute, grüner Aussenraum mit Sicht auf ortstypische Baute in Gockhausen



Abbildung 56: Besonderer Aussenraum (Platz mit Brunnen) in Mitten der Kernzone Stettbach

### Naturräume

Bisherige Nichtbaubereiche, welche wichtige unbebaute Freiräume der Kernzonen beinhalten, werden als solche beibehalten. Sie werden neu als Naturräume definiert und unterscheiden sich entsprechend von den besonderen Freiräumen. Die Flächen, welche sich hauptsächlich entlang des Siedlungsrandes befinden, sind vollständig von Gebäuden und Anlagen freizuhalten. Sie sind dabei naturnah auszugestalten. Damit wird ein verträglicher Übergang zwischen der Siedlung und dem Landwirtschaftsgebiet sichergestellt.

### Art. 13 Reklamen

Mit der neuen Regelung sollen unerwünschte Interpretationen von Reklamen wie überdimensionierte oder stark glänzende/leuchtende Reklameanlagen zum Schutze des historischen Ortskerns verhindert werden. Zur Gestalterischen Beurteilung von Reklameanlagen in Kernzonen sind die «Richtlinien für Aussenwerbungen» der Stadt Dübendorf massgeblich.

### Art. 14 Abweichungen

Die neuen Kernzonenvorschriften der Stadt Dübendorf stellen gegenüber heute hohe und vor allem weniger interpretationsbedürftige Anforderungen an die Gestaltung sowie Einordnung und orientieren sich stark am gewünschten Zielzustand. Einerseits sollen damit weitere ungewollte bauliche Entwicklungen und nicht ortstypische Gestaltungen vermieden werden. Andererseits soll die Rechtssicherheit für die Bauherrschaften erhöht werden. Durch den engeren Spielraum kann jedoch in einigen Fällen zeitgemässe Architektur nicht realisiert werden. Daher sind Abweichungen von den Kernzonenvorschriften zulässig, sofern es sich um ein besonders gutes Projekt handelt. Der Stadtrat entscheidet auf Empfehlung der Stadtbildkommission der Stadt Dübendorf, ob es sich um ein besonders gutes Projekt handelt und im Sinne einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des Ortsbildes die Abweichung von den Kernzonenvorschriften gerechtfertigt ist.



Abbildung 57: Zeitgemässe, sanfte Integration grosser Fensterflächen in historischem Gebäude



Abbildung 58: Gute Einordnung einer fremden Dachform dank ortstypischen Gebäudestellung, Fassadengliederung, Materialisierung und Umgebungsgestaltung

Aufgrund des Nachbarschutzes darf aber weder von den minimalen Grenzabständen noch von den Fassadenhöhen bzw. der Vollgeschossanzahl abgewichen werden. Abweichungen bei den Vorschriften zu den rot bezeichneten Gebäuden sind ebenfalls nicht zulässig (vorbehältlich geringfügiger Abweichungen gemäss Art. 5 Abs. 2 BZO), da deren Gebäudeprofil und Gestaltung das schutzwürdige Ortsbild wesentlich prägen.

### b) Kernzone Bahnhofstrasse K1

Nebst den allgemeinen Kernzonenvorschriften werden noch spezifische Vorgaben zu den einzelnen Kernzonen gemacht, welche die Grundmass und die Nutzung beinhalten. Die Grundmasse gelten für Um- und Ersatzbauten von nicht rot bezeichneten Gebäuden sowie für Neubauten auf noch unbebauten Flächen. Grenzabstände werden nicht festgelegt, weshalb der kantonalrechtliche Mindestabstand von 3.50 m (PBG § 270) gilt.



Art. 15 Grundmasse

Aufgrund des neuen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) reicht die Regelung der Gebäudehöhe mit der Anzahl Vollgeschossen nicht mehr aus. Entsprechend wird neu eine traufseitige Fassadenhöhe festgelegt, die mit einem Mass die Höhe abschliessend regelt. Die bestehende Vorgabe der Anzahl Vollgeschosse wird als Gestaltungselement aber beibehalten. So kann sichergestellt werden, dass keine ortsuntypischen Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen innerhalb der neuen traufseitigen Fassadenhöhe erstellt werden.

In der Kernzone K1 (Bahnhofstrasse) wird eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 11.50 m festgesetzt. Dies entspricht einem heute bereits möglichen Gebäude mit drei Vollgeschossen, wobei ein Vollgeschoss 3.30 m (Regelgeschoss) aufweist, und einem 1. Dachgeschoss mit einer Kniestockhöhe von 1.50 m gemäss § 275 Abs. 2 PBG.

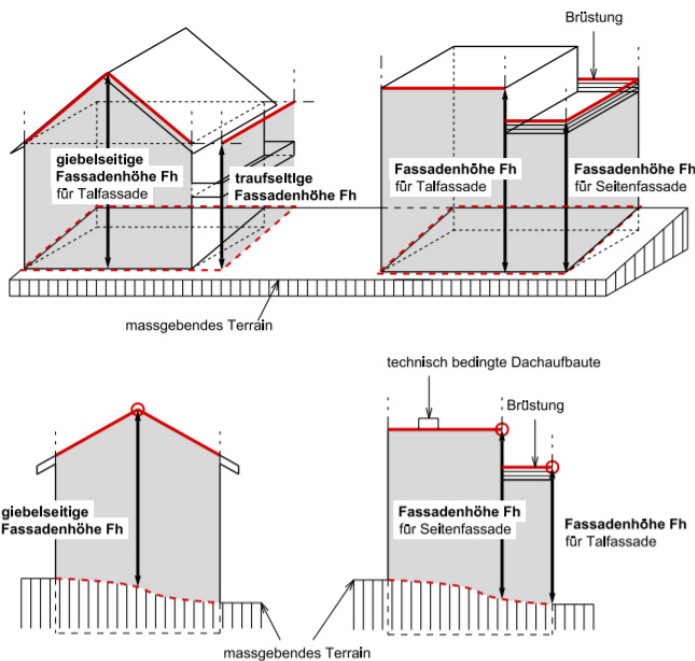


Abbildung 59: Skizze zur Fassadenhöhe (§ 278 PBG), Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung (erläuternde Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen gemäss PBG und ABV ZH)

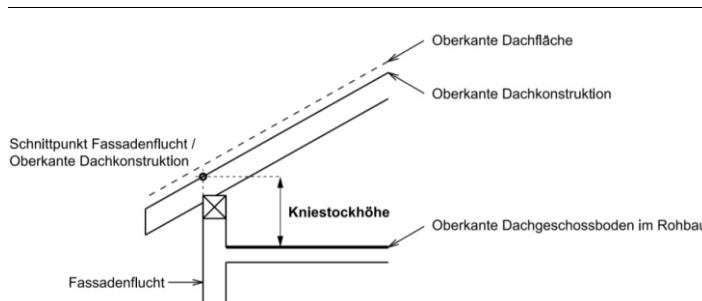


Abbildung 60: Skizze zur Kniestockhöhe (§ 275 PBG), Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung (erläuternde Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen gemäss PBG und ABV ZH)

Auf die Einführung einer Gesamthöhe wird verzichtet, da diese gemäss § 280 Abs. 1 PBG bereits übergeordnet geregelt ist. Das PBG regelt, dass sich das zulässige giebelseitige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, erhöht.

Der regionale Richtplan der Region Glattal zählt die Kernzone K1 zum regionalen Zentrumsgebiet Dübendorf und fordert die nutzungsplanerische Sicherung von je mindestens 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten. Die revidierte Bauordnung schreibt daher neu einen minimalen sowie maximalen Wohnanteil vor. Mit dieser Regelung wird eine angemessene Nutzungsdurchmischung innerhalb des regionalen Zentrumsgebiets bzw. der Kernzone K1 an der Bahnhofstrasse sichergestellt.

#### Art. 16 Nutzweise

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) der Stadt Dübendorf sieht die Stärkung des Zentrumsgebiets durch die Förderung von Dienstleistungs-/Gewerbebetrieben vor. Mit der Bahnhofstrasse umfasst die Kernzone K1 zudem eine wichtige, öffentliche stadtraumprägende Strassenachse, die das Zentrum mit dem Bahnhof verbindet. Um die Ziele des REK zu erfüllen bzw. die Bahnhofstrasse zu stärken, sind neu in den Erdgeschossen, welche sich zur Bahnhofstrasse ausrichten, publikums-/dienstleistungsorientierte Nutzungen zu realisieren.

#### **b) Kernzone Wallisellenstrasse K2**

#### Art. 17 Grundmasse

##### Grenzabstand

In der Kernzone K2 gilt bisher ein minimaler Grenzabstand von 4.5 m (klein) und 10 m (gross). Ein Grossteil der Gebäude in der Kernzone K2 sind rot bezeichnet und müssen daher diese minimalen Grenzabstände nicht einhalten. Für weitere Gebäude gilt zudem der Gestaltungsplan Unterdorf und ebenfalls nicht die vorgegebenen Grenzabstände der K2. Die Regelung gilt daher nur noch für die wenigen Gebäude im Nordosten der Kernzone K2. Da die bisherige Regelung des minimalen Grenzabstands nur in einem kleinen Bereich Anwendung findet und dieses Gebiet bereits bebaut ist, wird auf die Vorschrift verzichtet bzw. diese gestrichen. Dadurch gilt neu für das Gebiet im Nordosten der kantonale Mindestabstand von 3.5 m, was ortstypisch ist für die Kernzone. Eine negative Auswirkung (fehlende Belichtung) für die Nachbarn entsteht aufgrund der nördlichen Lage zudem nicht.

##### Fassadenhöhe

Aufgrund der IVHB wird auch in der K2 neu eine traufseitige Fassadenhöhe von 8.50 m festgelegt. Dies entspricht einem heute bereits möglichen Gebäude mit zwei Vollgeschossen, wobei ein Vollgeschoss 3.30 m (Regelgeschoss) aufweist, und einem Dachgeschoss mit einer Kniestockhöhe von 1.50 m gemäss § 275 Abs. 2 PBG (Total 8.10 m). Für einen angemessenen Spielraum in der Praxis (Ausgleich von Terraingefällen, etc.) wird das Mass auf 8.50 m gerundet.

#### Art. 18 Nutzweise

Wie auch die Kernzone K1 liegt die Kernzone K2 an der Wallisellenstrasse im regionalen Zentrumsgebiet Dübendorf, wodurch grundsätzlich der minimale Anteil von 25% für Wohnen bzw. Gewerbe gesichert werden müsste. Auf die Änderung der bestehenden Vorschrift zum minimalen Wohnflächenanteil von 30% bzw. 80% wird aber verzichtet, da im Grossteil der Kernzone K2 aufgrund vom Gestaltungsplan Unterdorf sowieso die bestehende Regelung bestehen bleibt. Über den restlichen Bereich, welcher ein Grossteil von Wohnnutzung beinhaltet, noch den maximalen Wohnanteil zu minimieren bzw. einen minimalen Anteil für Gewerbe vorzusehen, ist nicht zweckmässig. Zumal das ganze regionale Zentrumsgebiet Dübendorf die Forderung des regionalen Richtplan nach einer angemessenen Nutzungsdurchmischung erreicht. Der Wohnflächenanteil wird heute derart differenziert und entsprechend beibehalten, da entlang der Wallisellenstrasse, aufgrund deren zentralen Lage und der heutigen Nutzung, der Anteil an Gewerbenutzung höher sein soll als im Gebiet gegen die Glatt, wo eine gute Wohnlage, aber kaum mehr Bedarf an Läden besteht.

**c) Kernzone K3 (Oberdorf, Wil, Gfenn, Hermikon, Dübelstein, Geeren, Gockhausen, Stettbach)**

Art. 19 Grundmasse

Aufgrund der IVHB wird auch in der K3 neu eine traufseitige Fassadenhöhe von 8.50 m festgelegt. Dies entspricht einem heute bereits möglichen Gebäude mit zwei Vollgeschossen, wobei ein Vollgeschoss 3.30 m (Regelgeschoss) aufweist, und einem Dachgeschoss mit einer Kniestockhöhe von 1.50 m gemäss § 275 Abs. 2 PBG (Total 8.10 m). Für einen angemessenen Spielraum in der Praxis (Ausgleich von Terraingefällen, etc.) wird das Mass auf 8.50 m gerundet.

**B Zentrumszonen**

Art. 21 Grundmasse

Zentrumszone Z3

Die rechtskräftigen Zentrumszonen Z3a und Z3b werden zur Zentrumszone Z3 zusammengefasst. Die beiden Zonen verfolgen mit der Stärkung der stadtraumprägenden Achsen das gleiche Ziel und haben die identische Dichte- und Höhenanforderung. Die bisherigen Unterschiede, nur 80 m Gebäudelänge an der Wangenstrasse sowie kein Mindestwohnanteil beim nördlichen Bahnhofsareal, werden beibehalten. Entsprechend hat die Zusammenführung der beiden Zentrumszonen keine materiellen Änderungen zur Folge.

Ausnützungsziffer Z1 und Z2

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Stadt Dübendorf (REK) sieht den Bahnhof zukünftig als attraktiven Ankunftsort mit höherer Dichte zur Stärkung des Zentrums Dübendorf vor. Auch das Zentrumsgebiet selbst soll gemäss REK durch eine höhere Ausnützung zu einem attraktiven, öffentlichen Lebensraum werden. In den Zentrumszonen Z1 und Z2 wird entsprechend eine höhere Ausnützungsziffer vorgesehen. Das REK sieht in den beiden Gebieten Zentrum und Bahnhof bis 2050 eine Nutzerdichte zwischen 200 bis 300 Köpfen (Bewohnende + Arbeitnehmende) pro Hektar vor, was den Anforderungen des regionalen Richtplans Glattal (100-300 Köpfe/ha) entspricht. Gemäss Nutzungsdichtediagramm des Leitfadens «Dichtevorgaben umsetzen» des Kantons Zürich (Stand 04/2015) ist für die Nutzerdichte von 250 Köpfen/ha eine Ausnützungsziffer zwischen ca. 100-140% vorzusehen.

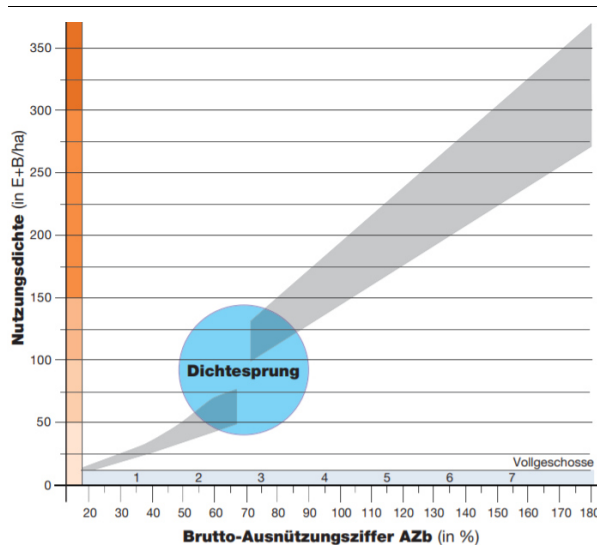


Abbildung 61: Nutzungsdichtediagramm, Leitfaden «Dichtevorgaben umsetzen», ARE ZH (Stand 04/2015)

Brutto-Ausnützungsziffer (%)	Ausnützungsziffer PBG (%)	Baumassenziffer (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vollgeschosse (Annahme)
25-35	15-20	0.9-1.3	1
35-45	20-25	1.2-1.7	1
40-50	25-35	1.2-1.9	2
50-65	35-45	1.7-2.4	2
60-75	45-55	2.0-2.8	3
75-85	55-65	2.5-3.2	3
80-95	65-75	2.7-3.6	4
95-105	75-85	3.2-4.0	4
100-115	85-95	3.4-4.4	5
115-125	95-105	3.9-4.8	5
120-135	105-115	4.3-5.2	6
135-145	115-125	4.6-5.5	6
140-155	125-135	4.9-5.9	7
≥ 155	≥ 135	≥ 5.3	≥ 7

Abbildung 62: Umrechnungshilfe, Leitfaden «Dichtevorgaben umsetzen», ARE ZH (Stand 04/2015)

Das unternutzte Bahnhofsgebiet bzw. die Zentrumszone Z1 ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und soll somit ein Teil des Bevölkerungswachstums von Dübendorf auffangen, um die äusseren Wohnquartiere zu bewahren bzw. vor grossen Veränderungen zu schützen. Für die beim Bahnhof und in der 2. Bautiefe der Bahnhofstrasse liegende Zentrumszone Z1 wird entsprechend die Ausnützungsziffer von 60 % auf 120 % stark erhöht. Damit wird den übergeordneten Anforderungen des regionalen Richtplans Glattal entsprochen und die Ziele des REK der Stadt Dübendorf umgesetzt.

Das Zentrum von Dübendorf soll als solches gestärkt sowie aufgrund dessen zentralen Lage und sehr guter ÖV-Erschliessung baulich ebenfalls verdichtet werden. Die Zentrumszone Z2 an der Bahnhofstrasse sowie angrenzend zum Leepünt erfährt daher ebenfalls eine Erhöhung der Ausnützungsziffer von 110 auf 140 %. Damit werden nicht nur die Vorgaben vom regionalen Richtplan Glattal und REK erfüllt, sondern bezüglich der Nutzerdichte für das Zentrum Dübendorf die gleiche Ausgangslage wie in der Zentrumszone Z3 (Wangenstrasse, etc.) geschaffen.

### Grünflächenziffer

Gemäss § 257 des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich wird die bisherige Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer ersetzt. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Die Grünflächenziffer (GFZ) bestimmt also den unüberbaubaren Anteil des Grundstücks, der unversiegelt zu erhalten ist und erfüllt damit siedlungsgestalterische und – in beschränktem Umfang – ökologische Funktionen. Die Definition der GFZ orientiert sich in erster Linie an der visuellen Wahrnehmung. Unversiegelte Flächen im Sinne von § 257 Abs. 2 PBG sind nicht unbedingt naturnah; sie können auch über unterirdischen Bauten sowie Unterniveaubauten liegen.

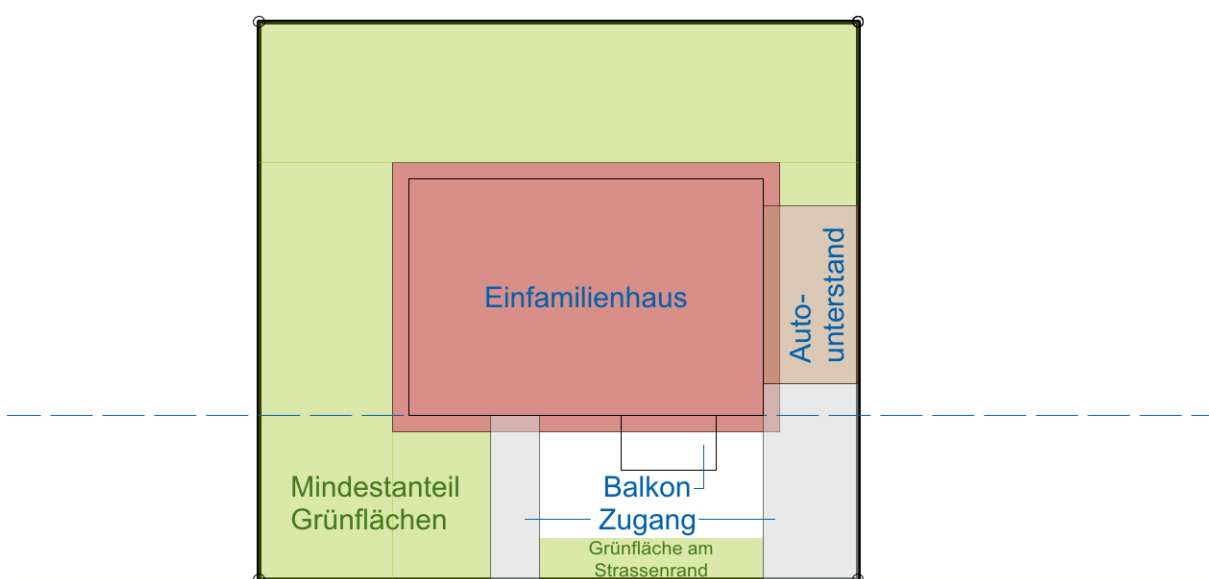


Abbildung 63: Beispielskizze Grünflächenziffer

Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums «natürlich» oder zumindest «bepflanzt» ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht, oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht andauernd auszutrocknen droht. Keine Bepflanzungen im Sinne der Definition sind demnach übliche Dachbegrünungen. Auch Pflanzentröge sind nicht an die Grünfläche anrechenbar; es handelt sich dabei nicht um natürliche Bodenflächen. Hingegen gilt ein Steingarten mit minimaler Bepflanzung als «natürlich», nicht aber eine Terrasse mit Steinplatten. Auch Gartenflächen, die mit normalen Steinplattenwegen erschlossen sind, können vollumfänglich zur Grünfläche gerechnet werden. Keine anrechenbaren Grünflächen sind Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen, weil § 257 Abs. 2 PBG Abstellflächen ausdrücklich ausschliesst. Gegenüber der heute gültigen Freiflächenziffer ist die Grünflächenziffer entsprechend strenger zu beurteilen.

Die Grünflächen sind für viele Quartiere von Dübendorf prägend und tragen zur hohen Siedlungsqualität bei. Heute findet die Innenentwicklung häufig zulasten der Aussen- und Grünflächen statt. Das durchgrünte Erscheinungsbild von Dübendorf soll auch bei der anstehenden Innenentwicklung erhalten bleiben oder gesteigert werden. In den Zentrumszonen, wie auch in den Wohn- und Industriezonen, wird daher die Freiflächenziffer durch die GFZ ersetzt oder neu eingeführt, um der steigenden Versiegelung entgegenzuwirken und das Stadtklima, die Biodiversität und die Vernetzung der Grünräume zu verbessern.

Mit der Einführung minimaler Grünflächen werden verschiedenen Aspekte erfüllt, die für eine Siedlung von hoher Qualität notwendig sind:

- Böden in Grünräumen nehmen Sickerwasser auf und entlasten die Siedlungsentwässerung.
- Bepflanzte Grünräume entlasten die Siedlungsgebiete von Schadstoffbelastungen. Sie binden problematische Gase wie Kohlenmonoxide sowie Feinstaubpartikel aus Verkehr, etc.
- Bepflanzte Grünräume / Grünflächen weisen schallabsorbierende Funktionen auf und tragen zur Verminderung von Geräuschen bei. Sie reduzieren zudem die Schallempfindlichkeit.
- Grünräume wirken sich positiv auf das Klima aus. Sie kühlen die Siedlungsgebiete durch Verdunstung und Luftaustausch, der aufgrund der Temperaturdifferenzen zwischen bebauten Gebieten und Grünräumen entsteht.
- Grünräume lassen einen naturnahen Bodenaufbau zu. Dieser bietet Lebensräume für die Entfaltung der einheimischen Biodiversität und damit Lebensräume für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren.
- Grünräume dienen als Aufenthalts- / Freizeiträume und bieten Platz für Bewegung und Erholung.
- Grünräume erhöhen das physische und psychische Wohlbefinden und damit die Lebensqualität. Dies nicht nur bei einer direkten Nutzung, sondern auch bereits bei der Betrachtung der Grünräume.
- Grünräume dienen der Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld und ihrer Siedlung.
- Grünräume können die soziale Qualität im Quartier verbessern und die sozialen Funktionen innerhalb der Nachbarschaft stärken.
- Grünräume verschönern den Siedlungsraum und tragen wesentlich zur Siedlungsqualität bei.
- Grünräume sind Imageträger ihrer Zeit und haben eine wichtige kulturelle / historische Bedeutung.

- Grünräume beeinflussen auch den materiellen Wert von Liegenschaften / Grundstücken. In der Regel ist die Bevölkerung bereit, für eine grünere Wohnumgebung höhere Miet- und Grundstückspreise zu bezahlen.



Abbildung 64: Flächige, asphaltierte Abstellflächen und Zufahrten (keine Aussenraumqualität)



Abbildung 65: Grundstück mit hohem Anteil Grünfläche und untergeordneter Zufahrt

Die zu erstellenden Grünflächen sollen nicht nur auf einer Seite des Gebäudes ausgeschieden werden, sondern auch im Bereich zum öffentlichen Raum (Strasse, Weg, etc.). Dadurch kann eine durchgängige Grünraumvernetzung sichergestellt sowie das Siedlungsbild verschönert werden.



Abbildung 66: Fehlende Grünraumfläche entlang des öffentlichen Raums



Abbildung 67: Pflanzentröge sind keine Alternativen für die ökologisch wertvollen Grünflächen



Abbildung 68: Grünflächen entlang Strasse und nur untergeordnete Zufahrtsfläche



Abbildung 69: Sickerfähige Abstellflächen (nicht anrechenbar) mit begleitenden Grünflächen

Da im Gegensatz zur Freiflächenziffer bei der GFZ nur begrünte und nicht versiegelte Flächen angerechnet sowie sickerfähige Abstellplätze nicht angerechnet werden, wird der heutige minimale Prozentsatz der Freiflächenziffer (20%) in den Zentrumszonen Z3 und Z4 reduziert. Neu sind in diesen beiden Zentrumszonen eine GFZ von 15 % einzuhalten. Bei Hochhäusern, wo anteilmässig zur Baumasse die GFZ definiert wird, gilt neu eine ebenfalls reduzierte GFZ von 30 % (heute 40 % Freiflächenziffer).

Weiter wird in den Zentrumszonen Z1 und Z2 neu ebenfalls eine GFZ eingeführt. Insbesondere in diesen sehr zentral gelegenen Zentrumszonen ist eine angemessene Durchgrünung im Sinne eines kühleren Stadtklimas und einer besseren Biodiversität sehr wichtig. Gegenüber der Z3 und Z4 wird aber eine leicht geringere GFZ von 15 % festgelegt. Grund dafür ist einerseits, dass die Grundstücke im Zentrum Dübendorf und am Bahnhof kleinere Flächen als beispielweise an der Überlandstrasse aufweisen. Notwendige Zufahrten, Abstellplätze, etc. fallen dadurch mehr ins Gewicht und es ist entsprechend schwieriger die minimalen Grünflächen in kleineren Grundstücken zu realisieren. Ein weiterer Grund für die kleinere GFZ in der Z1 und Z2 ist zudem, dass die Grundstücke dieser Zonen an Lagen mit sehr hohem Öffentlichkeitsgrad liegen. Entsprechende Aussenplätze der Erdgeschossnutzungen benötigen ihren Platz und können nicht ausschliesslich als Grünflächen ausgestaltet werden.

#### Wohnanteil

Der regionale Richtplan der Region Glattal fordert für das kantonale Zentrumsgebiet Hochbord, das regionale Zentrumsgebiet Dübendorf und das dazwischenliegende regionale Mischgebiet die nutzungsplanerische Sicherung von je mindestens 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten. Zur Sicherstellung der Nutzungsdurchmischung in diesen Gebieten wird daher neu in den Zentrumszonen Z1 bis Z3 ein minimaler sowie maximaler Wohnanteil von 25 % bzw. 75 % vorgeschrieben. Gegenüber heute wird damit der minimale Wohnanteil geringfügig um 5 Prozentpunkte gesenkt. Der bisherige max. Wohnanteil in der Zentrumszone Z3 von 70 % wird ebenfalls geringfügig um 5 Prozentpunkte erhöht. Die entsprechende Vorgabe wird in der Zentrumszone Z4 mittels dem «Ergänzungsplan Hochbord» erfüllt und der zulässige Mindest- und Maximal-Wohnanteil parzellenscharf geregelt.

#### Fassadenhöhe

Mit dem neuen Planungs- und Baugesetztes des Kantons Zürich (PBG) und der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wird die Gebäudehöhe und/oder die Vollgeschossanzahl durch die traufseitige Fassadenhöhe ersetzt.

Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Zudem wird bei der Fassadenhöhe von Flachdächern das offene Gelände neu dazugezählt. In den Zentrumszonen Z1 und Z2 wird neu eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 15 m festgesetzt und ersetzt die bisherige Regelung über die Vollgeschossanzahl. Die 15 m setzen sich aus einem 4 m hohen Erdgeschoss, drei weiteren Vollgeschossen à 3.3 m (Regelgeschoss) und der Brüstung des Attikageschosses von 1 m zusammen. Das Total von 14.9 m wird im Sinne eines Praxis-Spielraums auf 15 m gerundet. Gegenüber heute wird die Höhe von Gebäuden in den beiden Zentrumszonen Z1 und Z2, wo bisher 3 Vollgeschosse gelten, somit um ein Vollgeschoss erhöht. Mit der Erhöhung werden die Ziele des REK, die bauliche Stärkung vom Zentrum und Bahnhof sowie die Erhöhung der Nutzerdichte an sehr gut mit dem ÖV erschlossenen Orten zum Schutz der Aussenquartiere, nachgekommen. Weiter wird mit den viergeschossigen Zentrumszonen Z1 und Z2 ein städtebaulicher, sanfter Übergang zwischen den fünfgeschossigen Zonen (rundum Zürich-/Wangenstrasse) und den dreigeschossigen Wohngebieten und Dorfkern Bahnhofstrasse geschaffen.

Die heutige Gebäudehöhe von 17 m in den Zentrumszonen Z3a und Z3b wird durch die traufseitige Fassadenhöhe von 18 m ersetzt. Damit wird das Maximalmass um 1 m erhöht. Grund dafür ist, dass die offene Brüstung von Attikageschossen neu bei der Fassadenhöhe gemäss § 278 Abs. 2 PBG mit eingerechnet werden muss. Entsprechend wird die rechtskräftige Gebäudehöhe neu um die Brüstungshöhe von 1 m erhöht. Dadurch wird sichergestellt, dass die bestehenden Gebäude nicht rechtswidrig werden bzw. Neubauten weiterhin wie bisher gebaut werden können.

#### Grenzabstände

In der Zentrumszone Z2 wird der minimale grosse Grenzabstand von 6 m ersatzlos gestrichen. Der grosse Grenzabstand dient grundsätzlich für die Sicherstellung der Belichtung von Wohnbauten, insbesondere von Erdgeschosswohnungen. Da im Zentrum in den Erdgeschossen publikumsorientiertes Gewerbe zur Stärkung des öffentlichen Raumes vorhanden ist und zukünftig auch gefördert wird, ist die Festlegung des grossen Grenzabstands in der Zentrumszone Z2 aufgrund der fehlenden Erdgeschosswohnungen nicht zweckmässig. Mit der Aufhebung des grossen Grenzabstands gilt neu allseitig der kleine Grenzabstand von 3.5 m, wodurch eine bauliche Verdichtung im Zentrum gemäss REK realisiert werden kann.

In der Zentrumszone Z1 haben die Gebäude derzeit die Grenzabstände wie in der dreigeschossigen Wohnzone einzuhalten. Dies widerspricht natürlich dem Ziel einer Zentrumszone, die für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Ortszentren bestimmt ist. Entsprechend wird der minimale kleine Grenzabstand wie in der angrenzenden Zentrumszone Z2 von 5 m auf 3.5 m verringert. Dadurch kann eine bauliche Verdichtung im Zentrum von Dübendorf gemäss den Zielen des regionalen Richtplans Glattal und des REK sichergestellt werden. Mit der Beibehaltung des grossen Grenzabstands (gegenüber der Zentrumszone Z2) wird aber die Wohnqualität von allfälligen Erdgeschosswohnungen nicht minimiert, da in der Z1 aufgrund deren Lage in der 2. Bautiefe von wichtigen Achsen nicht zwingend publikumsorientiertes Gewerbe notwendig ist und reine Wohngebäude erstellt werden können. Der minimale grosse Grenzabstand wird aber im Sinne einer Zentrumszone von 12 m auf 7 m verringert.

Ebenfalls werden die maximalen Grenzabstände ersatzlos gestrichen, da der Mehrlängenzuschlag im Sinne der Verdichtung zukünftig wegfällt.

#### **Art. 22 Nutzweise**

Bisher wurden in den Zentrumszonen explizit Büros, Ateliers, Praxen und Läden nebst mässig störendem Gewerbe zugelassen. Diese unvollendete Aufzählung von nicht störendem Gewerbe führte in der Praxis zu Diskrepanzen. Entsprechend werden neu allgemein «nicht störende Gewerbe» im Artikel



aufgeführt, damit nebst Büros, Ateliers, Praxen und Läden auch beispielsweise eine Kinderkrippe oder ein Café erstellt werden kann. Ebenfalls wird zur Verständlichkeit neu auch «öffentliche Gebäude» im Artikel aufgeführt.

**Art. 23** Ergänzende Vorschriften Z2

Zur Stärkung des Zentrums als attraktiver, öffentlicher Lebensraum wird in der Zentrumszone Z2 in den Erdgeschossen, welche an der Bahnhof- und Zürichstrasse liegen, publikumsorientierte / dienstleistungsorientierte Nutzungen vorgeschrieben bzw. das Wohnen im Erdgeschoss an dieser wichtigen Achse verboten. Damit wird zwischen dem Nebenzentrum Innovationspark/Aviatik und dem Zentrum Dübendorf eine Achse (Bahnhof-/Wangenstrasse) zum Flanieren und Treffen geschaffen, wie dies das REK mit dem Fil Jaune vorsieht.

Weiter wird neu ebenfalls vorgeschrieben, dass sämtliche Erdgeschosse von Neubauten mit einer minimalen Bruttogeschosshöhe (Oberkante fertig Boden bis Oberkante fertig Boden) von 4 m erstellt werden müssen. Damit wird bei den Neubauten im Zentrum sichergestellt, dass die baulichen Voraussetzungen für allfällige Gewerbenutzungen im Erdgeschoss geschaffen sind, auch wenn in einer ersten Phase das EG als Wohnraum genutzt wird. Diese Regelung hat bereits in der Zentrumszone Z3 und Z4 bestand.

**Art. 24** Ergänzende Vorschriften Z3

In der Zentrumszone Z3 wird in den Erdgeschossen entlang der wichtigen Strassenachsen publikumsorientierten / dienstleistungsorientierten Nutzungen gefordert. In der Vergangenheit hat sich jedoch gezeigt, dass ein derart hoher Bedarf an Dienstleistungsbetrieben, etc. nicht vorhanden ist. Insbesondere da die Zentrumszone Z3 an der Ring- und Zürichstrasse erweitert wird. Es ist aber weiterhin zu verhindern, dass entlang dieser stadtraumprägenden Strassenachsen vom Strassenraum abgewandte, unbelebte Wohnräume erstellt werden. Entsprechend wird die bestehende Vorschrift zur Z3 derart angepasst, dass allgemein Gewerbenutzungen im Erdgeschoss anzusiedeln sind und nicht mehr nur Dienstleistungsbetriebe und ähnliche. Entlang der Wangenstrasse sind hingegen nach wie vor nur publikumsorientierten / dienstleistungsorientierten Nutzungen zulässig, um das Ziel des Fil Jaune aus dem REK bzw. die öffentliche Achse zwischen Zentrum Dübendorf und Nebenzentrum Innovationspark/Aviatik zu stärken.

Gemäss § 6c Allgemeine Bauverordnung (ABV) des Kantons Zürich dürfen vorspringende Gebäudeteile neu 2 m statt bisher nur 1.5 m sowie auf der Hälfte des betreffenden Fassadenabschnitts (bisher ein Drittel) über Baulinien hinausragen. Durch diese neue übergeordnete Regelung treten zukünftig vorspringende Gebäudeteile stärker in Erscheinung. Um den Strassenraum der wichtigen Strassenachsen innerhalb der Zentrumszone Z3 zu sichern, wird neu ergänzt, dass die vorspringenden Gebäude nicht über die Verkehrsbaulinie hinausragen dürfen. Damit wird die gleiche Ausgangslage wie in der Zentrumszone Z4 geschaffen.

## **C Wohnzonen**

**Art. 26** Grundmasse

### Wohnzone W5

Im Sinne der Verdichtung und zur Umsetzung des REK der Stadt Dübendorf wird neu eine fünfgeschossige Wohnzone eingefügt. Die Ausnützungsziffer der W5 beruht auf dem Nutzungsdichtediagramm des Leitfadens «Dichtevorgaben umsetzen» des Kantons Zürich (Stand 04/2015). Dieses sieht für die Nutzerdichte von 250 Köpfen/ha (REK-Ziel im Quartier Mitte) eine Ausnützungsziffer ca. zwischen 100-140 % vor. Es wird für eine angemessene Abstufung zur Wohnzone W4 (80 %) das Mini-

mum von 100 % festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge und die minimalen Grenzabstände werden wie in der W4 festgelegt.

#### Grünflächenziffer

In den Wohnzonen wird neu eine GFZ eingefügt, um der steigenden Versiegelung entgegenzuwirken und das Stadtklima, die Biodiversität und die Vernetzung der Grünräume zu verbessern.

Zur Überprüfung der Höhe des Prozentsatzes der GFZ wurden verschiedene Grundstücke, die sich in unterschiedlichen Zonierungen befinden, untersucht. Es hat sich gezeigt, dass die GFZ auch bei einer dichten Bauweise erreicht werden kann. Neben der empirischen Überprüfung wurde die GFZ auch theoretisch hergeleitet. Die empirischen und theoretischen Werte wurden mit GFZ von anderen Gemeinden verglichen. Aus diesen drei Grössen leitete die Stadt die Grünflächenziffer für Dübendorf ab.

Die Grünflächenziffer in den Wohnzonen W2a und W2b wird auf 40 % festgelegt. Sie ist grösser als in den anderen Wohnzonen (30%), da es sich um Zonen mit geringer Dicht bzw. tiefer Ausnützungsziffer handelt. Die Baustruktur dieser Wohnzonen zeichnet sich durch Einzelbauten mit grossen Gärten aus. Dieser Charakter soll mit der höheren GFZ entsprechend gestärkt bzw. gesichert werden. Die ebenfalls zweigeschossige Wohnzone W2c weist eine geringere GFZ von 30% auf, da diese Zone mit ihrer höheren Ausnützung insbesondere zur Bebauung mit Reihen-Einfamilienhäuser oder kleinen Mehrfamilienhäuser dient und entsprechend, nach Abzug von notwendigen Erschliessungs- und Parkierungsflächen, weniger Platz für die Realisierung von Grünflächen zur Verfügung hat.

#### Fassadenhöhe

Aufgrund des neuen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) reicht die Regelung der Gebäudehöhe mit der Anzahl Vollgeschossen nicht mehr aus. Entsprechend wird neu eine traufseitige Fassadenhöhe festgelegt, die mit einem Mass die Höhe abschliessend regelt. Die bestehende Vorgabe der Anzahl Vollgeschosse wird als Gestaltungselement aber beibehalten.

In den zweigeschossigen Wohnzonen wird eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 8.50 m festgesetzt. Dies entspricht einem heute bereits möglichen Gebäude mit zwei Vollgeschossen, wobei ein Vollgeschoss 3.30 m (Regelgeschoss) aufweist, und einem Dachgeschoss mit einer Kniestockhöhe von 1.50 m gemäss § 275 Abs. 2 PBG. Das Total von 8.10 m wird im Sinne eines Praxis-Spielraums auf 8.50 m gerundet. Mit dieser Festlegung wird die bisherige Gebäudehöhe in der Wohnzone W2a von 7.50m um einen Meter erhöht. Grund dafür ist, dass die offene Brüstung von Attikageschossen neu bei der Fassadenhöhe gemäss § 278 Abs. 2 PBG miteingerechnet werden muss. Entsprechend wird die rechtskräftige Gebäudehöhe neu um die Brüstungshöhe von 1 m erhöht.

Die maximalen traufseitigen Fassadenhöhen der Wohnzonen W3, W4 und W5 wurden nach gleichem Prinzip, anhand der maximalen Vollgeschosszahl à 3.30 m, festgelegt.

#### Grenzabstände

Im Sinne der Innenentwicklung wird der minimale grosse Grenzabstand sämtlicher Wohnzonen auf das Doppelte des kleinen Grenzabstands geringfügig verkleinert. Im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden weist auch der neue grosse Grenzabstand einen sehr hohen Wert auf. Die nachbarlichen Interessen wie auch die Sicherstellung der Belichtung des Wohnraums ist somit weiterhin gegeben.

Weiter werden die maximalen Grenzabstände ersatzlos gestrichen, da der Mehrlängenzuschlag im Sinne der Verdichtung zukünftig wegfällt.

In der Wohnzone W2b wurde gegenüber allen anderen Wohnzonen nicht störendes Gewerbe wie Ateliers oder Coiffeursalons ausgeschlossen. Da nichts gegen solche Gewerbebetriebe in der Wohnzone W2b spricht, soll im Sinne der Gleichberechtigung die W2b diesbezüglich wie die anderen Wohnzonen gleichbehandelt werden. Entsprechend wird in der Wohnzone W2b neu ebenfalls nicht störendes Gewerbe zugelassen. Dies gilt auch für die neueingeführte Wohnzone W5.

Vorsorglich werden zum Schutz der Bewohnenden neu sexgewerblichen Salons oder vergleichbare Einrichtungen in sämtlichen Wohnzonen ausgeschlossen, auch wenn diesbezüglich bisher keine Probleme auftraten.

#### Art. 28 Gewerbeerleichterung

Im rechtskräftigen Zonenplan wurden mittels überlagernder Zone vereinzelt Gebiete in den Wohnzonen ausgeschieden, in welcher mässig störendes Gewerbe zulässig ist. Dies betrifft das Gebiet zwischen Schulhaus Birchlen und Migros-Supermarkt, das an die Zürcherstrasse angrenzende Areal in Gockhausen sowie das Quartier «Im Grund» zwischen Überlandstrasse und Bahngleise. Als mässig störendes Gewerbe gelten beispielsweise Gaststätten mit Barbetrieb, gewerbliche Garagen oder ein Jugendhaus. Andere Gebiete, welche in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG-Zonen) liegen, wurden diesbezüglich aber nicht berücksichtigt und lassen zurzeit nur nicht störendes Gewerbe zu. WG-Zonen haben grundsätzlich aber den Zweck, die Ansiedlung für Gewerbebetriebe zu erleichtern und nicht einzuschränken. Entsprechend wird neu in sämtlichen WG-Zonen, mit Ausnahme der W(G)2c in Gockhausen aufgrund dessen ruhigen Wohncharakter, mässig störendes Gewerbe zugelassen. Die WG-Zonen befinden sich insbesondere im Zentrum von Dübendorf. Entsprechend wird mit dieser Änderung das Ziel des REK verfolgt, das Zentrum von Dübendorf als öffentlicher Raum und Treffpunkt zu stärken. Mässig störende Gewerbebetriebe wie Massagesalon oder Tanzstudios tragen somit zur Erreichung dieses Ziels bei. Weiter werden mit dieser Änderung mässig störende Betriebe in Gebieten zugelassen, welche zentral und gut mit dem öffentlichen Verkehr oder in Fusswegdistanz zu den Wohnquartieren gelegen sind. Dank der neuen Festlegung können zudem Neubetriebe angesiedelt oder den bestehenden Betrieben, welche derzeit in einer reinen Wohnzone liegen und sich vergrössern möchten, alternative Standorte angeboten werden.

Die rechtskräftige Bauordnung sieht vor, dass dauernd gewerblich genutzte eingeschossige Gebäude oder aus der Gebäudeflucht herausragende Erd- und Untergeschosse nur einen Grenzabstand von 3.50 m einhalten müssen. Da gemäss § 6c Allgemeine Bauverordnung (ABV) des Kantons Zürich vorspringende Gebäudeteile neu 2.00 m statt bisher nur 1.50 m sowie auf der Hälfte des betreffenden Fassadenabschnitts (bisher ein Drittel) in den Grenzabstand hineinragen dürfen, können solche Gewerbe-Erdgeschosse bis 1.50 m an die Grenze gebaut werden. Zum Schutz des Nachbarn wird diese Festlegung daher ersatzlos gestrichen. Gewerbebenutzte Erdgeschosse müssen daher wie reine Wohnbauten ebenfalls den kleinen minimalen Grenzabstand der jeweiligen Wohnzone einhalten. Der grosse Grenzabstand muss hingegen nicht eingehalten werden. Nur in den Wohnzonen W2c die es in Gockhausen und im Gfenn gibt, ist der grosse Grenzabstand weiterhin einzuhalten, da diese Quartiere einen anderen Charakter aufweisen. Mit der Aufhebung der heutigen Festlegung können städtebauliche unbefriedigende Situationen von vorspringenden Erdgeschossen zukünftig verhindert werden.

Gemäss § 257 des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich wird die bisherige Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer (GFZ) ersetzt. Da im Gegensatz zur Freiflächenziffer bei der GFZ nur begrünte und nicht versiegelte Flächen angerechnet sowie sickerfähige Abstellplätze nicht angerechnet werden, wird der heutige minimale Prozentsatz der Freiflächenziffer (20%) in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung wie in den Zentrumszonen auf 15 % reduziert.

## D Industrie- und Gewerbezon

## Grundmasse

### Art. 30 Grünflächenziffer

Auch bei den Industrie- und Gewerbebezonen wird die bisherige Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer (GFZ) ersetzt. Da die GFZ strenger bezüglich anrechenbarer Grünflächen ist, wird der heutige minimale Prozentsatz der Freiflächenziffer (20 %) auf 10 % reduziert. Der Prozentsatz wird um die Hälfte reduziert, da bisher die Grundstücke in den Industrie- und Gewerbebezonen hauptsächlich wegen den sickerfähigen Abstellplätzen (mit Rasengittersteinen) die Freiflächenziffer von 20 % erreichten. Die Abstellplätze dürfen bei der GFZ aber nicht mehr dazu gerechnet werden, weshalb der Prozentsatz stärker reduziert wird als beispielsweise in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung.

### Fassadenhöhe

Mit dem neuen Planungs- und Baugesetztes des Kantons Zürich (PBG) und der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wird die Gebäudehöhe durch die traufseitige Fassadenhöhe ersetzt. Da die offene Brüstung von Attikageschossen neu bei der Fassadenhöhe gemäss § 278 Abs. 2 PBG miteingerechnet werden muss, werden die bisherigen Gebäudehöhen neu um die Brüstungshöhe von 1 m erhöht.

### Art. 31 Nutzweise

#### Industrie- und Gewerbezone IG1

In der Industrie- und Gewerbezone IG1 werden aufgrund ihrer angrenzenden Lage zur reinen Wohnzone W2c neu Grossläden, Einkaufszentren und Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr gemäss §§ 4–6 BBV II sowie Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs ausgeschlossen. Als Grundlage und Erläuterung dieser Festlegung dient der Bericht zur Nutzungsstudie und Umsetzungsstrategie des Gebiets Schörli/Gfenn vom 28. Mai 2018 (Fassung V1.3).

#### Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung

Der regionale Richtplan der Region Glattal scheidet Gebiete aus, in denen stark verkehrserzeugende Nutzung erstellt werden dürfen bzw. verbietet die Erstellung solcher Nutzungen in sämtlichen übrigen Gebieten. Das nördliche Areal des Hochbords wird vom regionalen Richtplan als ein solches Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung definiert. Im Auftrag des regionalen Richtplans werden daher neu entsprechend Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung liegen, ausschliesslich in der Industrie- und Gewerbezone IG3 zugelassen und damit im übrigen Stadtgebiet ausgeschlossen. Durch die Verhinderung solcher Nutzungen können die Quartiere bzw. deren Bewohnende und Arbeitnehmende von Nutzungen mit sehr hohem Verkehrsaufkommen geschützt werden.

#### Aufhebung Abstand Zonenrand

Die rechtskräftige Bauordnung sieht für Grundstücke der Industrie- und Gewerbebezonen, welche angrenzend zu Wohnzonen liegen, höhere Grenzabstände vor. Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, dass die angrenzenden Wohnzonen von zu hohen Gebäuden geschützt werden und ein genügender Sonnen- und Lichteinfall gewährleistet ist. Im Sinne der Verdichtung bzw. zur besseren Ausnutzung dieser Grundstücke wird diese Festlegung aufgehoben. Die Regelung kommt zudem kaum (nur bei vier Parzellen) zur Anwendung, da bei den meisten Grundstücken der Strassenabstand oder der Gewässerraum massgebend ist. Bei zwei der vier Parzellen, wo die Regelung greifen würde, bestehen aber bereits Gebäude, die den höheren Grenzabstand nicht einhalten. Für diese gilt die Bestandsgarantie. Bei den anderen zwei Parzellen gilt weiter nur eine Fassadenhöhe von 13 m, wodurch die Nachbarparzellen auch nur mit dem Grundabstand von 6 m bezüglich Sonnen- und Lichteinfalls nicht negativ beeinträchtigt werden. Bzgl. Lärm müssen zudem die Werte der Lärmschutzverordnung so-

wieso eingehalten werden. Ein höherer Grenzabstand ist somit nicht zweckmässig und würde die Grundstücke der Industrie- und Gewerbezone ohne Berechtigung massiv einschränken.

## **E Zone für öffentliche Bauten**

*Art. 33*      Massvorschriften

### Grenzabstände

Die rechtskräftige Bauordnung sieht vor, dass die Gebäude in der Zone für öffentliche Bauten die Grenz- und Gebäudeabstände der Nachbarszone einhalten müssen und nicht den minimalen kantonalen Grenzabstand von 3.50 m. Dadurch werden die Nachbargrundstücke nicht durch in der Zone für öffentliche Bauten mögliche, höhere Fassadenhöhen bezüglich Sonnen- und Lichteinfalls negativ beeinträchtigt. Diese Festlegung hatte aber zur Folge, dass bei öffentlichen Bauten der grosse Grenzabstand von Wohnzonen eingehalten werden musste. Da der grosse Grenzabstand grundsätzlich aber den Zweck einer besseren Belichtung der Erdgeschosswohnungen auf dem eigenen Grundstück erfüllen soll, ist die Einhaltung des grossen Grenzabstands in der Zone für öffentliche Bauten nicht zweckmässig. Zumal dadurch eine bessere Nutzung der öffentlichen Grundstücke sichergestellt werden kann und keine Projekte wie Kindergärten unnötig verhindert werden. Entsprechend wird neu festgelegt, dass nur noch die kleinen Grenzabstände der Nachbarszone einzuhalten sind.

### Fassadenhöhe

Mit dem neuen Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) und der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wird die Gebäudehöhe durch die traufseitige Fassadenhöhe ersetzt. Da die offene Brüstung von Attikageschossen neu bei der Fassadenhöhe gemäss § 278 Abs. 2 PBG miteingerechnet werden muss, wird die bisherige Gebäudehöhe im EMPA-Areal neu um die Brüstungshöhe von 1 m erhöht.

## **F Erholungszone**

*Art. 34*      Nutzweise

Die Fussballplätze und der Spielplatz im Areal Zelgli kommen neu in die Erholungszone Park zu liegen (siehe Zonenplanänderung Nr. 41). Dafür wird neu eine entsprechende Bestimmung eingeführt.

---

### 5.1.3      III Besondere Institute

## **H Arealüberbauungen**

*Art. 36*      Zulässigkeit

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Stadt Dübendorf sieht eine städtebauliche Stärkung der Verbindungsachsen zwischen Zentrum und Nebenzentren (stadtraumprägenden Strassenachsen) vor. In der Zentrumszone Z3 sollen daher neu ebenfalls Arealüberbauungen möglich sein.

*Art. 37*      Massvorschriften / Ausnützungsbonus

### Zusätzliche Vollgeschosse

Neu sind in den Wohnzonen W4 und W5 sowie den Zentrumszonen zwei zusätzliche Vollgeschosse möglich, um eine angemessene Verdichtung in den gut mit dem ÖV erschlossenen Gebieten zu ermöglichen. Für die qualitätsvolle Verdichtung werden neu aber höhere Anforderungen an die Arealüberbauungen gestellt.

### Energiebonus

Bei der Erfüllung von MINERGIE®-Standards wurde ein Ausnützungsbonus von 10% oder 20% der zonengemässen Ausnützung gewährt. Seit der Einführung dieser Regelung sind aber verschiedene neue Energielabels entstanden, welche ebenfalls ähnliche Vorgaben wie die MINERGIE®-Standards für eine bessere Energienutzung von Gebäuden machen. Damit nicht nur beim MINERGIE®-Label ein Bonus in Beanspruchung genommen werden kann, wird neu der Bonus auch für vergleichbare Energiestandards gewährt.

### Unterirdische Sammelabstellplätze

Die Pflichtparkplätze von Bewohnenden und Arbeitnehmenden sind zukünftig bei Arealüberbauungen in einer unterirdischen Sammelgarage anzuordnen (ausgenommen Besucher- und Kundenparkplätze). Mit dieser neuen Regelung kann der Freiraum von grösseren Abstellflächen befreit und als Frei- und Grünräume genutzt werden. Die Qualität der Freiräume wird dadurch gesteigert.

### Grünflächen

Mit der Erhöhung der zusätzlich möglichen Anzahl Vollgeschosse bei Arealüberbauungen in den Wohnzonen W4 und W5 sowie den Zentrumszonen wird ermöglicht, dass der Ausnützungsbonus mit dem Bau in die Höhe genutzt und nicht in der Fläche. Dadurch wird die Grundlage geschaffen, dass grössere Freiräume entstehen. Damit diese auch qualitativ ausgestaltet werden, werden höhere Anforderungen an die Grünflächen gestellt. So muss bei Arealüberbauungen eine gegenüber der zonengemässen Grünflächenziffer um 5 Prozentpunkte höhere minimale Grünflächenziffer erreicht werden. Weiter soll dabei die Hälfte der zu erstellenden Grünfläche als ökologisch wertvoll ausgestaltet werden. Das heisst, es sind Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhäufen, Hecken und Sträucher sowie der Vernetzung der Grünflächen dienende Elemente zu erstellen und dauern zu erhalten. Damit wird verhindert, dass die Grünflächen nicht nur als Wiesen ausgeschieden werden, sondern diese im Sinne der Biodiversität naturnah ausgestaltet werden. Weiter dürfen diese ökologisch wertvollen Grünflächen nicht unterbaut werden, um einen angemessenen Raum für Wurzeln der Bepflanzungen, insbesondere Hochstammbäume, bieten zu können.

---

## 5.1.4 IV Ergänzende Bauvorschriften

### **J Abstandsvorschriften**

#### Aufhebung Mehrlängenzuschlag

Die rechtskräftige Bauordnung hat in diversen Zonen geregelt, dass bei Fassaden von mehr als 20 m Länge die betreffenden Grenzabstände um einen Fünftel der Mehrlänge erhöht werden. Dies hat insbesondere dazu geführt, dass auf Grundstücken in den Zentrumszonen oder höheren Wohnzonen Mehrfamilienhäuser höhere Grenzabstände einhalten müssen. Das räumliche Entwicklungskonzept von Dübendorf sieht aber genau in diesen Zonen aufgrund deren zentralen und gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen eine Verdichtung vor. Entsprechend wird der Mehrlängenzuschlag ersatzlos gestrichen.

#### Art. 43 Verkehrsbaulinien

Gemäss § 270 Abs. 2 PBG haben Gebäude bzw. Vollgeschosse an Verkehrsbaulinien ab 12 m Höhe einen grösseren Grenzabstand (um das Mass der Mehrhöhe) einzuhalten. Entlang der Verkehrsbaulinien sollen die Gebäude aber möglichst keinen Rückversatz haben, um die Strassenräume städtebaulich stärken zu können. Entsprechend wird neu geregelt, dass die Bestimmung von § 270 Abs. 2 PBG bei den zulässigen traufseitigen Fassadenhöhen bzw. Gesamthöhen aufgrund von Verkehrsbaulinien nicht zu tragen kommt.

## **K Nutzung**

### **Art. 44**      Nutzungsverlagerung

Wo Nutzungsanteile festgelegt oder beschränkt werden, ist die Nutzungsverlagerung zwischen Grundstücken gestattet, die in einem räumlichen Zusammenhang stehen und von einer einheitlichen Baueingabe erfasst werden. Zur Sicherung, dass diese verlagerten Nutzungen bei Neubauten nicht verloren gehen, wird neu verlangt, dass die Nutzungsverlagerung vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken ist.

## **L Nebenanlagen**

### **Art. 45**      Spiel- und Erholungsflächen

Die rechtskräftige Bauordnung schreibt vor, dass bei Mehrfamilienhäusern (MFH) mit Familienwohnungen Kinderspielplätze herzurichten sind, deren Flächen mindestens 15 % der für die Wohnnutzung zur Verfügung stehenden Gesamtnutzflächen umfasst. Gemäss § 248 Abs. 1 PBG sind aber auch bei MFH, die keine Familienwohnungen aufweisen, Freizeit- und Pflanzgärten oder Ruheflächen auszugestalten. Entsprechend wird die rechtskräftige Festlegung zu den Spielplätzen gestrichen und eine allgemeine neue Regelung eingeführt. Neu müssen bei Gebäuden, welche sechs und mehr Wohnungen aufweisen, Spiel- und Erholungsflächen von mindestens 15% der dem Wohnen dienenden Gesamtnutzfläche erstellt werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um Familienwohnungen mit mehr als drei Zimmern oder beispielsweise um 2-Personen-Haushalte in Kleinwohnungen handelt. Dadurch wird neu auch eine hohe Wohnqualität bei anderen Wohnungstypen als bei Familienwohnungen aufgrund von Erholungsflächen gesichert. Die Gestaltung und Ausstattung der zu erstellenden Spiel- oder Erholungsfläche richten sich nach dem jeweiligen Bedarf bzw. der Nutzungsart der Gebäude und Wohnungen. Das heisst, dass bei Gebäude mit Kleinwohnungen eher Freizeitgärten oder Ruheflächen und bei Gebäude mit Familienwohnungen Spielplätze für Kinder erstellt werden müssen. Der bisherige minimale Anteil der Spiel- und Erholungsflächen von 15% bleibt gleich.

Bei Kleinparzellen oder Parzellen, welche in Gebieten mit hohem Öffentlichkeitsgrad liegen, wie beispielsweise in der Kernzone K1 oder Zentrumszone Z2, ist die Erstellung von Spiel- und Erholungsflächen teilweise unzumutbar bzw. kaum möglich, weshalb auf die Fläche verzichtet werden kann. Dafür ist jedoch eine Ersatzzahlung zu tätigen. Die Ersatzzahlung fliesst in einen dafür vorgesehenen Fonds, welcher für die Neuschaffung oder Aufwertung von öffentlichen Freiräumen in den Quartieren genutzt wird. Der Stadtrat legt die Höhe der Entschädigung einheitlich fest.

Bezüglich Spiel- und Erholungsfläche wird neu weiter die Möglichkeit gegeben, dass auf die Erstellung von Spiel- und Erholungsfläche verzichtet und dafür mit den Nachbarn eine gemeinsame bessere Lösung erstellt werden kann. Dadurch kann verhindert werden, dass in verschiedenen angrenzenden Grundstücken, nicht aus Pflicht jeweils ein in die Grundstücksecke gedrängter, unzweckmässiger Spielplatz mit nur einer Rutsche, sondern dass eine gemeinsame, zentral gelegene Spiel- und Erholungsfläche erstellt wird. So kann die Freiraumqualität in den Siedlungen erhöht werden.

## **M Gestaltung**

### **Art. 47**      Freiraumgestaltung

#### Aufhebung Begrünung unbebauter Flächen

Die bisherige Pflicht zur Begrünung von nicht überbauten Grundstücksteilen wird gestrichen. Mit der eingeführten Grünflächenziffer wird eine Begrünung in den Grundstücken geschaffen, die an höheren Qualitäten gebunden ist und eine bessere Siedlungsentwässerung und Biodiversität erreichen als bisher.

#### Aufhebung Artikel Sonnenenergieanlagen

Das Bundesrecht lässt in allen Zonen Sonnenenergieanlagen zu. Die bestehende Regelung ist daher übergeordnet geregelt und in der Bauordnung nicht mehr notwendig, weshalb der Artikel gestrichen wird. Die Erstellung von Photovoltaikanlagen ist also weiterhin in allen Zonen zugelassen.

#### Bodenversiegelung

Zur Verbesserung der lokalen Versickerung und der Biodiversität wird neu gefordert, dass die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken ist. Dabei sind oberirdische Abstellplätze und Lagerflächen sickerfähig auszugestalten und angemessen mit Bäumen zu bepflanzen.

#### Bepflanzung

Bisher wurde die Begrünung von Grundstücken mit standortgerechten Pflanzenarten nur bei Flächen entlang der Grenze des Siedlungsgebietes sowie entlang von Freihalte- und Erholungszonen sowie von Gewässern gefordert. Für die Verbesserung der Biodiversität und des Stadtklimas sind aber Bäume und Sträucher insbesondere auch innerhalb des Siedlungsgebiets zu pflanzen, weshalb neu sämtliche Grundstücke mit standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen sind. Dabei sind insbesondere Hochstammbäume mit grossen Kronen zu pflanzen.

### *Art. 48* Dach- und Fassadengestaltung

#### Streichung bestehender Artikel

Die bisherige Bauordnung hat bezüglich Dachgestaltung übergeordnetes Recht zitiert. Das neue Planungs- und Baugesetztes des Kantons Zürich (PBG) und der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) regelt die Definition von Dach- und Attikageschossen sowie Dachaufbauten aber abschliessend, weshalb auf die entsprechenden Artikel gestrichen werden.

Mit dem neuen PBG und der IVHB werden Dach- und Attikageschosse sowie Dachaufbauten jedoch neu definiert. Für Dachgeschosse gilt neu eine einheitliche Kniestockhöhe von höchstens 1,5 m. Bisher betrug die Kniestockhöhe 0,9 m bzw. 1,3 m bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Gebäuden. Attikageschosse müssen neu nur um das halbe Mass seiner Höhe zurückversetzt sein, was einem Winkel von ca. 63° entspricht. Bisher galt in der Regel ein Rückversatz um das gesamte Mass seiner Höhe (45°). Attikageschosse können zukünftig somit eine erheblich grössere Grundfläche aufweisen. Mit der neuen übergeordneten Gesetzgebung wird weiter die zulässige Breite von Dachaufbauten von einem Drittel auf die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge vergrössert.



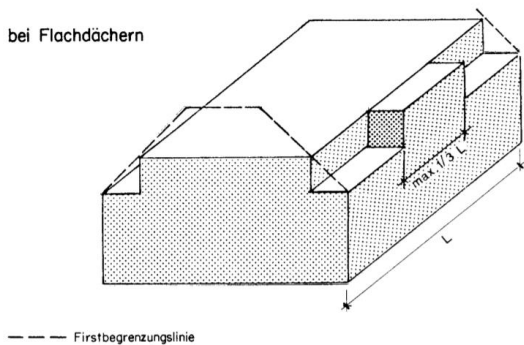


Abbildung 70: alte Regelung Attikageschosse, ABV

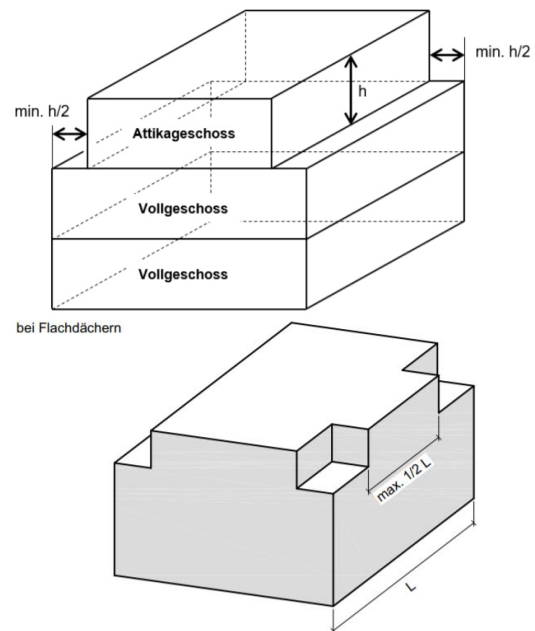


Abbildung 71: neue Regelung Attikageschosse, ABV

### Dachbegrünung

Zur Förderung der Biodiversität und besserem Stadtklima wird neu verlangt, dass Flachdächer zu begrünen sind, soweit sie nicht als Terrassen oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.

## **N Hochhäuser**

Art. 49

Hochhäuser

Bisher wurden Hochhäuser bzw. deren Erstellungsmöglichkeit an bestimmte Zonen gebunden. Aufgrund der mit der Revision vorgesehenen Zonenplanänderungen bzw. der geplanten Ausdehnung von Zonen, welche Hochhäuser zulassen, hätte sich das Hochhausgebiet aber sehr stark ausgedehnt. Um Hochhäuser aber nur in bestimmten Gebieten und unabhängig der Zone zuzulassen, wird die Zulassung von Hochhäusern neu über den Ergänzungsplan Hochhausgebiete geregelt (siehe Kapitel 5.4). Entsprechend wird in der Bauordnung der dazugehörige Artikel angepasst.

## **O Zone mit Gestaltungsplanpflicht**

Art. 50

Gestaltungsplanpflicht

### Gestaltungsplan Bahnhof Nord

Da die Vollgeschossanzahl in der Zentrumszone Z3 aufgrund des neuen PBG gestrichen wird, wird auch bei den Vorgaben zum Gestaltungsplan Bahnhof Nord neu eine traufseitige Fassadenhöhe von 11.50 m gemäss dreigeschossiger Wohnzone festgelegt.

### Gestaltungsplan Zentrum Leepünt, Leepünt Süd und Zelgli Nord

Siehe Zonenplanänderungen Nrn. 27 - 29 und 47

### Gestaltungspläne Schönengrundstrasse und Chrummacherstrasse Nord (ZP-Änd. Nrn. 48 und 49)

Für eines der letzten grossen Baureserven werden die beiden Gebiete zwischen Friedhof und Areal Obere Mühle mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert. Das Areal ist nicht nur aufgrund der wichtigen Freiraumvernetzung und dem Umgang mit den angrenzenden Naherholungsgebieten mit hoher Qualität und grösster Vorsicht zu bebauen, sondern auch aufgrund eines besseren Stadtklimas von Dübendorf. Die beiden Gebiete befinden sich in einem der wenigen Kaltluftvolumenströme, welche das Zentrum von Dübendorf mit Kaltluft versorgt. Entsprechend ist dessen Erhalt für das Stadtklima wichtig und von öffentlichem Interesse, weshalb die GP-Pflicht neu ausgeschieden wird. Bei einer Bebauung der Areale sind die Gebäude entsprechend so zu erstellen, dass der Kaltluftvolumenstrom nicht gestoppt wird.

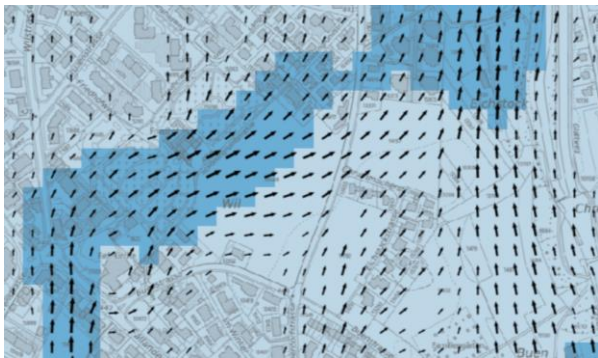


Abbildung 72: Kaltluftvolumenstrom, Klimaanalysekarte GIS ZH

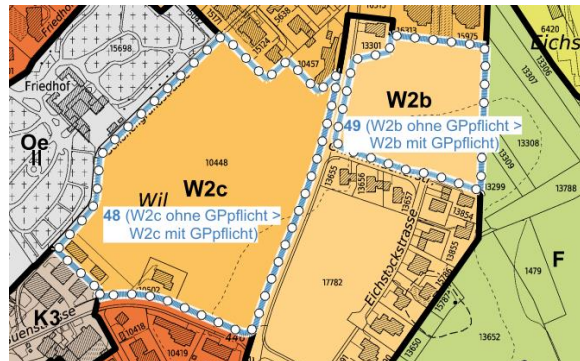


Abbildung 73: Ausschnitt revidierter Zonenplan

## P Preisgünstiger Wohnraum

### Art. 51 Preisgünstiger Wohnraum

In der Stadt Dübendorf ist es bereits heute gängige Praxis, dass stadt-eigenes Land nicht verkauft, sondern im Baurecht abgegeben wird und bei der Abgabe des Landes im Baurecht gewisse Bedingungen an den Baurechtnnehmer gestellt werden, unter anderem auch Bedingungen zum preisgünstigen Wohnraum. Diese Praxis soll weiterverfolgt werden. Wenn immer sich die Möglichkeit bietet, soll die Stadt Dübendorf Land zu vernünftigen Konditionen erwerben, dieses Land soll dann im Baurecht abgegeben werden. Ein Landerwerb zu vernünftigen Konditionen ist allerdings nur bei Grundstücken der öffentlichen Hand (Bund, Kanton, Stadt Zürich) realistisch. Da insbesondere die Quartiere Birchlen (Mitte) und Überlandstrasse mit der vorliegenden Gesamtrevision stark verdichtet werden, sind insbesondere dort Massnahmen zur Verhinderung einer sozioökonomischen Verdrängung zu prüfen. Im Bericht – Preisgünstiger Wohnraum (vgl. Anhang) wurde eine Situationsanalyse der Bevölkerungsstruktur und des Wohnungsangebotes von der Stadt Dübendorf erstellt und mögliche Massnahmen diskutiert. Die Analyse hat gezeigt, dass es im Quartier Birchlen bereits einige gemeinnützige Bauträger hat, die von der Aufzoning profitieren und dadurch mehr preisgünstiger Wohnraum entstehen wird. Der Stadtrat hat sich zudem für zwei Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums in diesen Gebieten, wo eine starke Verdichtung angestrebt wird (insbesondere in den Quartieren Birchlen und Überlandstrasse und an der Zürichstrasse), entschieden.

Mit §49b PBG können die Gemeinden nun bei Auf- und Einzonungen einen Anteil preisgünstiger Wohnraum grundeigentümergebunden festlegen. Da die Quartiere Birchlen und Überlandstrasse mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung stark verdichtet werden und eine sozioökonomische Verdrängung verhindert werden soll, sind in diesen Quartieren bei Grundstücken ab einer Grösse ab 3'000 m<sup>2</sup>, welche von einer Aufzoning von mindestens einer Ausnützungsziffer (AZ) von 30% profitieren, ein Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum festzulegen. Die Grösse von 3'000 m<sup>2</sup> wird gewählt, da dann auch vom Arealüberbauungsbonus profitiert werden kann.

In einem Ergänzungsplan "Preisgünstiger Wohnraum" soll grundeigentümergebunden und parzellenscharf festgelegt werden, welche Grundstücke einen Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum von 40% der durch die Aufzonung entstandene zusätzlichen Geschossfläche realisieren müssen. Die Ausnützungsziffer im Ergänzungsplan ist eine Prozentzahl.

*Beispiel:*

Aufzonung: W3 in eine W5 (+ AZ von 35%)

40% der Aufzonung ist für preisgünstigen Wohnraum vorzusehen:  $AZ_{PGW} = 35\% * 0.4 = 14\%$

Grundstücksgrösse: 3'500 m<sup>2</sup>

Zusätzliche Geschossfläche durch Aufzonung:  $3'500 \text{ m}^2 * 0.35 = 1'225 \text{ m}^2$

40% davon ist für preisgünstigen Wohnraum vorzusehen:  $1'225 \text{ m}^2 * 0.4 = 490 \text{ m}^2$

Dies entspricht einer AZ für preisgünstigen Wohnraum ( $AZ_{PGW}$ ) von:  $490 \text{ m}^2 / 3'500 \text{ m}^2 = 0.14 = 14\%$

Grundstücke mit einem gemeinnützigen Bauträger, welche zum Ziel haben preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, müssen die Verordnung zum preisgünstigen Wohnraum der Stadt Dübendorf nicht anwenden. Wird das Grundstück jedoch an einen nicht gemeinnützigen Bauträger verkauft, ist die Verordnung anzuwenden. Werden Grundstücke zu einer Grundstücksgrösse von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> arrondiert oder ein Bebauungsprojekt über mehrere Grundstücke realisiert (Fläche  $\geq 3'000 \text{ m}^2$ ) bei denen insgesamt von einer Aufzonung von einer AZ von mindestens 30% profitiert werden konnte, so gilt die Pflicht preisgünstigen Wohnraum zu erstellen, ebenfalls. Zonen mit Gestaltungsplanpflicht, welche das Ziel haben preisgünstigen Wohnraum zu erstellen, sind von diesen Regelungen ausgenommen.

Mit den im Ergänzungsplan bezeichneten Ausnützungsziffern für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum werden rund 11'700 m<sup>2</sup> preisgünstiger Wohnraum erstellt. Wird eine Wohnungsfläche von 90 m<sup>2</sup> angenommen, so werden durch diese Massnahme ungefähr 130 preisgünstige Wohnungen entstehen. Zusätzlich erhalten die bereits ansässigen gemeinnützigen Bauträger, welche aufgrund der Kriterien nicht in den Ergänzungsplan aufgenommen werden, durch die Aufzonung die Möglichkeit, ihr Wohnraumangebot um 1'652 m<sup>2</sup> zu erhöhen, was rund 18 zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen entspricht.

An der Ringstrasse wird ein grösseres Gebiet von der Industrie- und Gewerbezone in eine Zentrumzone umgezont. Die Ringstrasse und die Kreuzung Ring-/Zürichstrasse sind städtebaulich wichtige Orte, welche den Übergang zwischen dem aktuell sich transformierenden Zentrumgebiet Hochbord und dem nun zur Transformation vorgesehenen Quartier Birchlen bilden. Diese Transformation bedarf deshalb einer städtebaulichen Begleitung. Da das Quartier Birchlen mit der vorliegenden Gesamtrevision stark verdichtet wird und mit Ersatzneubauten üblicherweise teurere Wohnungen entstehen, ist die Festlegung von preisgünstigem Wohnraum für dieses Quartier zentral. In diesem Sinne ist eine Gestaltungsplanpflicht auf die ganze Länge der Ringstrasse festzulegen mit dem Ziel eine hohe Qualität und gute Integration der Gebäude und Freiräume in das bestehende und sich transformierende Umfeld zu erreichen sowie preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Die Festlegung eines Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum ist nur möglich, wenn im Vergleich zur Grundordnung eine zusätzliche Ausnützung ermöglicht wird. Die Grundzonierung ist daher eine Z3 mit Gestaltungsplanpflicht, wobei mit der Realisierung von preisgünstigem Wohnraum eine maximale Ausnützungsziffer von 165 % möglich ist. Gemäss § 86 PBG genügt bei einem privaten Gestaltungsplan die Zustimmung des Gemeinderates, sofern nicht das zulässige Mass einer Arealüberbauung überschritten wird. Damit rechtlich eine Mehrausnützung im Rahmen eines Gestaltungsplanes gesichert wird und die Zustimmung des Stadtrates genügt, wird eine max. Ausnützungsziffer von 165 % bereits in der Bauordnung festgelegt. Wenn alle Grundstücke mit Gestaltungsplanpflicht von der maximalen Ausnützung von 165% Gebrauch machen, können dadurch 5'535 m<sup>2</sup> preisgünstiger Wohnraum entstehen, diese Fläche entspricht ungefähr 62 Wohnungen.

Die Umsetzung der Realisierung des preisgünstigen Wohnraums wird in einer Verordnung festgehalten. Die Definition preisgünstiger Wohnraum richtet sich dabei nach der bisher angewendeten Definition der Stadt Dübendorf (siehe separater Bericht, Kapitel 5.1). Weiter sind Vorgaben für die Bandbreite für die max. m<sup>2</sup>-Flächen pro Wohnungstyp und für die Personenbelegung festzulegen.

---

## 5.2 Zonenplanänderungen

---

### 5.2.1 Allgemein

Sämtliche Änderungen des Zonenplans werden auf dem Zonenplanentwurf mit dem jeweiligen Perimeter dargestellt. Nachfolgend werden die Zonenplanänderungen thematisch zusammengefasst vorgestellt und die vorgenommenen Änderungen kurz begründet.

Die revidierte Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen ist am 1. August 2016 in Kraft getreten. Die Darstellung des Zonenplans wurde umfassend angepasst und für jeden Zonentyp ein Farbcode definiert. Die vorliegende Revision des Zonenplans setzt die revidierte Verordnung um.

---

### 5.2.2 Einzonungen

An zwei Standorten wird Nichtbauzone der Bauzone zugeführt. Die beiden Einzonungen ergeben sich aus dem Bestand und der regionalen Richtplanung.

#### **Bahnhof Stettbach (Einzonung Nr. 39)**

Mit der Einführung der Glattalbahn wurde der Bahnhof Stettbach erweitert bzw. umgebaut. Die neu verlegte Kantonsstrasse sowie die Erweiterung der Veloabstellanlage südlich des Bahnhofs Stettbach kamen dabei in der Landwirtschaft zu liegen. Mit der Zonenplanrevision werden die Anlagen nun korrekterweise der Bauzone zugeteilt. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 17374, 17551, 17436 und 17373 mit einer Fläche von 0.51 ha werden somit von der Landwirtschaft in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont.

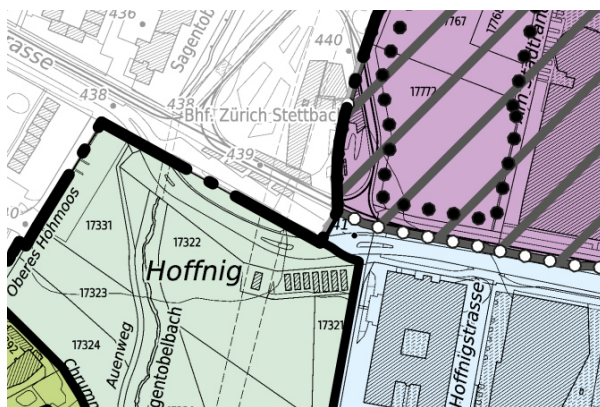


Abbildung 74: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

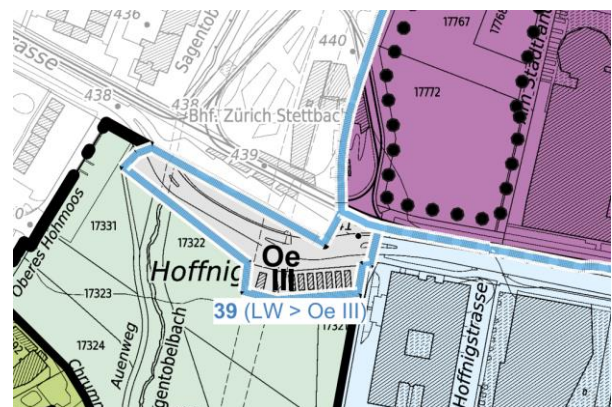


Abbildung 75: Ausschnitt revidierter Zonenplan

## Sportanlage Dürrbach (Einzonung Nr. 10)

Der regionale Richtplan Region Glattal sieht die Fläche an der Wangen-/Weidstrasse bzw. an der Stadtgrenze zur Gemeinde Wangen-Brüttisellen als Erweiterungsgebiet für das regionale Erholungsgebiet Sportanlage Dürrbach vor. Für die Erweiterung der bestehenden Sportanlage mit Fussballplätzen sowie weiteren Flächen für Parkierung, etc. wurde bereits ein Masterplan erarbeitet. Für die Stärkung des regionalen Erholungsgebiets wird entsprechend das Areal zwischen Wohnzone und nördliche Stadtgrenze mit einer Fläche von 4.01 ha von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone Sportplätze EB eingezont.

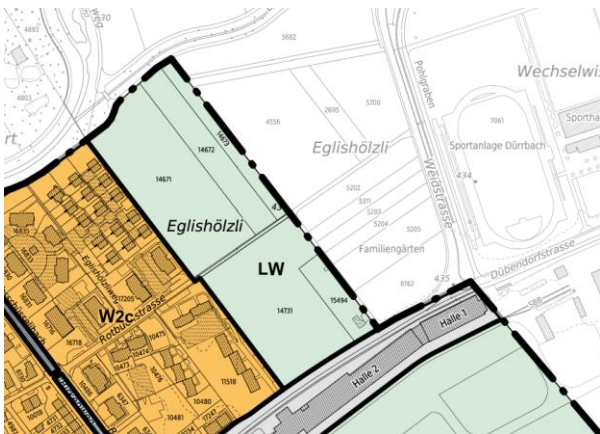


Abbildung 76: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

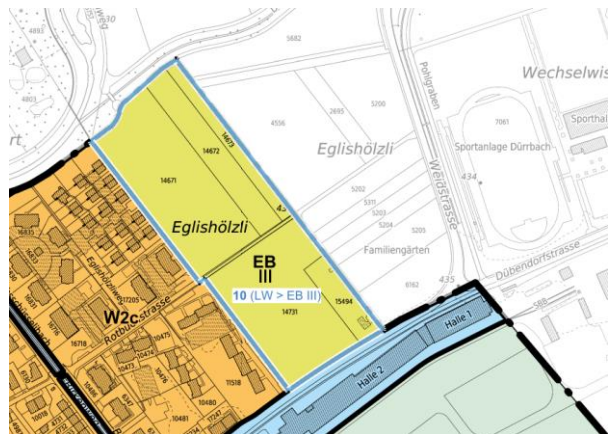


Abbildung 77: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Die Erschliessung des Areals mit dem motorisierten Individualverkehr und dem öffentlichen Verkehr ist heute bereits gut und wird später mit der GlattalbahnPLUS weiter aufgewertet. Die Einzonung tangiert jedoch Fruchtfolgeflächen. Deren Kompensation ist zu einem späteren Zeitpunkt (bei der Ausarbeitung des Bauvorhabens) zu regeln.

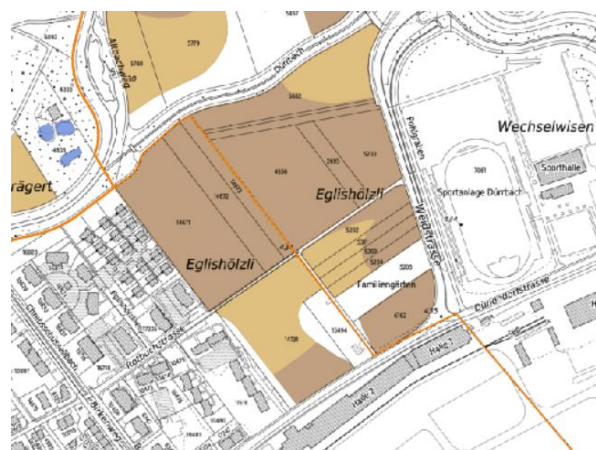


Abbildung 78: Betroffene Fruchtfolgeflächen, GIS ZH



Abbildung 79: Konzept Masterplan Sportstätte Dürrbach (Planpartner AG)

### 5.2.3 Auf- und Umzonungen

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen werden innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes Platz für zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner sowie neue Arbeitsplätze geschaffen. Die Auf- und Umzonungsgebiete ergeben sich aus dem räumlichen Entwicklungskonzept und konzentrieren sich auf die Weiterentwicklungs- und Umstrukturierungsgebiet im oder nahe Zentrum. Die Berechnung sowie die Auswirkungen sind in Kapitel 7 aufgeführt.

#### Zwicky-Areal (Umzonungen Nrn. 4 - 7)

Das Zwicky-Areal befindet sich im kantonalen Zentrumsgebiet «Hochbord und Giessen-West / EMPA / Neugut», welches als Gegengewicht zu Arbeitsplatznutzungen als Misch- oder Wohngebiete vorgesehen werden soll. Mit dem Gestaltungsplan Zwicky-Areal und den entsprechenden erstellten Bauprojekten wurde dieser kantonalen Forderung bereits nachgekommen. Eine Umzonung der Industrie- und Gewerbezone fand jedoch nicht statt. Entsprechend wird zur korrekten Abbildung des Bestandes im Zonenplan und zur Erfüllung des kantonalen Auftrags, das Zwicky-Areal mit einer Fläche von 7.00 ha von der Industrie- und Gewerbezone IG2 in die Zentrumszone Z3 umgezont. Mit der Zonenplanänderung werden keine materiellen Änderungen vorgenommen, da weiterhin die Bestimmungen der Gestaltungspläne gelten. Das Gebiet «Giessen Nord» wurde mit dem privaten Gestaltungsplan Chriesbach und der damit erstellten Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung (von der Baudirektion am 24.03.2021 genehmigt) bereits in die Zentrumszone umgezont.



Abbildung 80: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Abbildung 81: Ausschnitt revidierter Zonenplan

#### Ringstrasse Ost (Umzonungen Nrn. 25 und 26)

Ebenfalls im kantonalen Zentrumsgebiet Hochbord befindet sich das östlich der Ringstrasse befindende Gebiet. Entsprechend wird auch hier von kantonaler/regionaler Stufe her verlangt, Misch- oder Wohnzonen als Gegengewicht zu Arbeitsplatznutzungen zu prüfen. Mit der Glattalbahn und als Verbindung zwischen Zürich- und Überlandstrasse nimmt die Ringstrasse eine wichtige räumliche Achse ein. Sie wird derzeit aber nur von der Seite Hochbord her gestärkt. Die östliche Seite mit den Industrie- und Gewerbebauten sowie deren privaten Freiräumen schwächen einerseits die Ringstrasse in ihrer Identität und verhindern andererseits attraktive Verbindungen zwischen Hochbord und Wohnquartier Ringwiesen. Um diese Missstände mittel- bis langfristig aufzuheben, wird die 1. Bautiefe der östlichen Ringstrasse von der Industrie- und Gewerbezone IG2 und der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4 in die Zentrumszone Z3 umgezont (7.38 ha). Die bestehenden Betriebe genießen dabei die Besitzstandsgarantie gemäss § 357 Abs. 1 PBG. Zudem ist in der Zentrumszone Z3 weiterhin mässig störendes Gewerbe zugelassen.

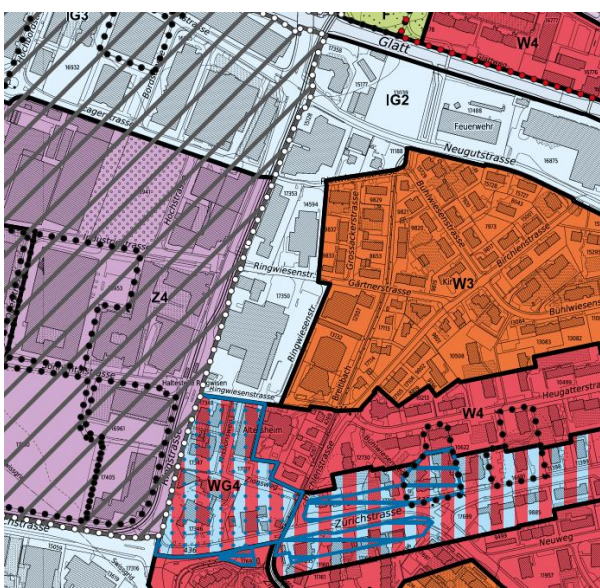


Abbildung 82: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

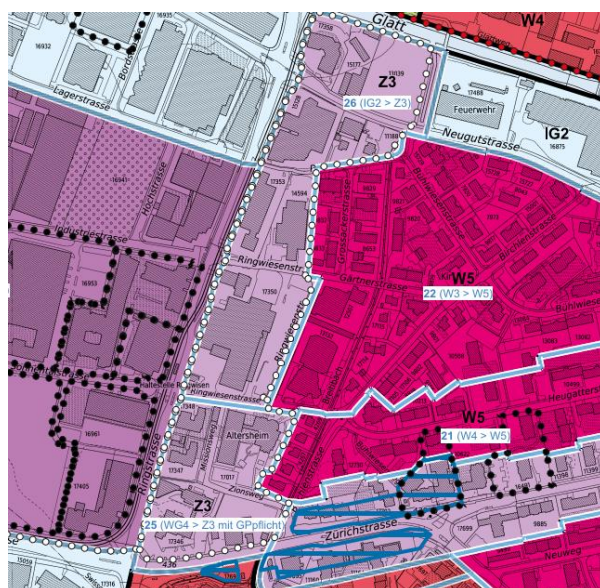


Abbildung 83: Ausschnitt revidierter Zonenplan

### Im Grund (Aufzoning Nr. 41, Umzonungen Nrn. 11, 39 – 40)

Das Quartier Im Grund zwischen Bahngleis, Überlandstrasse und EMPA-Areal weist eine ältere Baustruktur auf. Die Gebäude kommen somit kurz- oder mittelfristig in ein Alter mit Investitionsbedarf, was eine Veränderung des Quartiers durch Ersatzneubauten oder Sanierungen mit sich bringt. Diese Chance der anstehenden Veränderung soll genutzt und entsprechende Planungsgrundlagen für die Umstrukturierung des Quartiers geschaffen werden. Durch die Lage nahe am Bahnhof Dübendorf ist das Gebiet sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Der geplante neue Bushof und das Projekt der GlattalbahnPlus üben zudem einen weiteren Druck auf die zukünftige Entwicklung des Areals aus. Durch die Abgrenzung zum reinen Wohngebiet durch die Bahngleise und der Nähe zum urbanen Areal Giessen bzw. EMPA-Areal eignet sich das Quartier Im Grund entsprechend sehr gut für eine Umstrukturierung. Ein Grossteil des Quartiers (5.73 ha) wird daher von der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 in die fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 aufgezont. Durch die Aufzoning kann eine bauliche Verdichtung an guter Lage sichergestellt und ein Teil des Bevölkerungswachstums von Dübendorf aufgefangen werden.

Weiter werden die einzelnen Gewerbegrundstücke angrenzend zum EMPA-Areal von der Industrie- und Gewerbezone IG3 ebenfalls in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 umgezont (1.03 ha). Dadurch werden diese unzweckmässigen kleinen Zoneninseln aufgehoben. Die bestehenden Betriebe geniessen dabei die Besitzstandsgarantie gemäss § 357 Abs. 1 PBG. Zudem ist in der neuen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 weiterhin mässig störendes Gewerbe zugelassen.

Die Überlandstrasse ist eine wichtige Verbindungsachse zwischen den beiden Nebenzentren Hochbord und Innovationspark/Aviatik und wurde entsprechend im räumlichen Entwicklungskonzept von Dübendorf als stadtraumprägende Strassenachse definiert. Diese Hauptachse soll unter Einbezug des öffentlichen Raums und der angrenzenden Quartiere städtebaulich gestärkt werden, insbesondere im Hinblick auf die zukünftige GlattalbahnPlus. Die erste Bautiefe des Quartiers Im Grund entlang der Überlandstrasse wird entsprechend von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 in die Zentrumszone Z3 umgezont (3.09 ha), wie dies weiter westlich beim Areal Giessen bereits der Fall ist. Dadurch kann eine höhere und dichtere Bebauung zur Stärkung des Strassenraums realisiert werden.



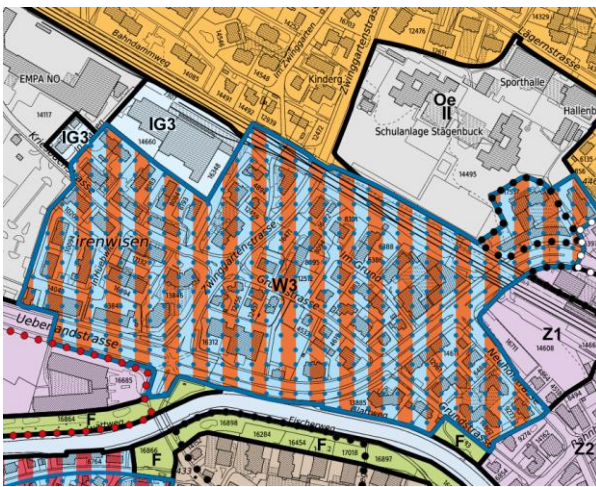


Abbildung 84: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

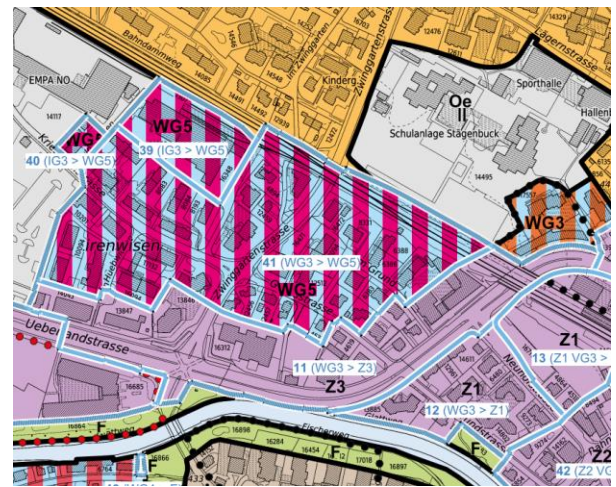


Abbildung 85: Ausschnitt revidierter Zonenplan

### Zürichstrasse (Umzonung Nr. 20)

Nebst der Ring- und Überlandstrasse zählt auch die Zürichstrasse zu den wichtigen stadtraumprägenden Strassenachsen von Dübendorf. Durch ihre angrenzenden Gebäude, welche sich nicht zur Strasse ausrichten, wird der Strassenraum aber weder städtebaulich gefasst noch durch Erdgeschossnutzungen belebt. Entsprechend nimmt die Zürichstrasse nur ihre verkehrliche Aufgabe wahr (Lenkung des motorisierten Verkehrs). Sie soll aber wie die Ring- und Überlandstrasse auch als Begegnungsraum und Treffpunkt sowie als attraktive Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr zwischen Zentrum Dübendorf und Hochbord fungieren. Entsprechend wird auch die Zürichstrasse von der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG4 in die Zentrumszone Z3 umgezont (7.36 ha).

Mit der Zonenplanänderung wird eine höhere Ausnutzungsziffer (140% statt 80%) sowie ein Vollgeschoss mehr als bisher ermöglicht. Durch die bauliche Verdichtung wird der Strassenraum städtebaulich gestärkt. Dazu tragen auch die neue Pflicht zur Erstellung der Bauten an die Baulinien sowie die Pflicht zur Realisierung eines erhöhten Erdgeschosses mit Gewerbenutzung bei. Mit der Umzonung wird weiter eine höhere Nutzerdichte erreicht und damit Platz für neue Bewohner\*innen an gut mit dem ÖV erschlossenem Gebiet geschaffen.

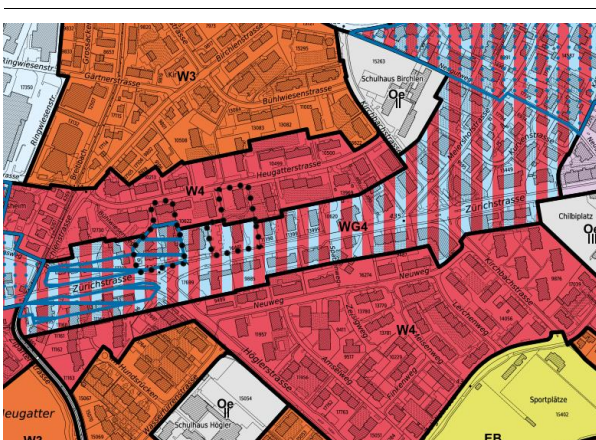


Abbildung 86: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

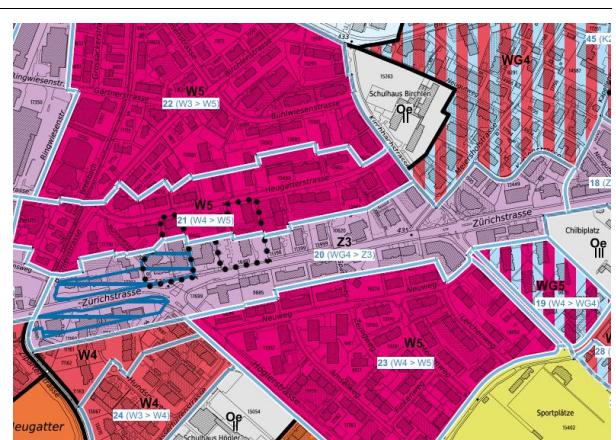


Abbildung 87: Ausschnitt revidierter Zonenplan

## Ringwiesen (Aufzonungen Nrn. 21 und 22)

Das Wohnquartier Ringwiesen nimmt aufgrund seiner zentralen Lage zwischen Zentrum Dübendorf und Nebenzentrum Hochbord eine wichtige Scharnierfunktion ein und eignet sich als Wohnquartier mit hoher Bau- und Nutzerdichte. Das Quartier wird entsprechend vom REK als Umstrukturierungsgebiet vorgesehen, zumal verschiedene Gebäude ihr Lebensalter kurz- bis mittelfristig erreichen und durch Neubauten ersetzt oder saniert werden müssen. Das Quartier wird daher von der drei- bzw. viergeschossigen Wohnzone W3/W4 in die neu geschaffene fünfgeschossige Wohnzone W5 aufgezont (14.63 ha).

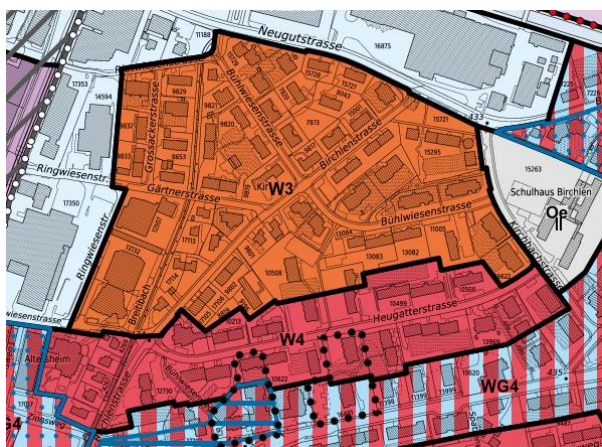


Abbildung 88: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

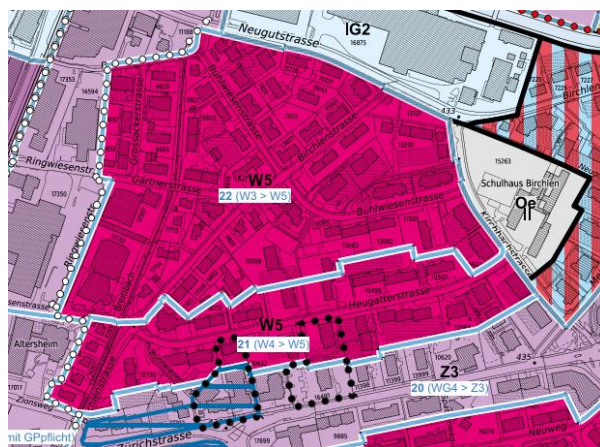


Abbildung 89: Ausschnitt revidierter Zonenplan

## Högler (Aufzoning Nr. 24)

Durch das Wohngebiet an der Wasserfurrenstrasse / Im Hundsrücken im Quartier Högler verläuft eine unzureichende Zonengrenze (Wohnzone W3 bzw. W4) durch. Um diese Ungereimtheit zu bereinigen bzw. eine gleiche Zonierung und Rechtsgrundlage innerhalb des gleichen Grundstücks und Siedlung zu schaffen, wird die dreigeschossige Wohnzone W3 nördlich der Wasserfurrenstrasse in die viergeschossige Wohnzone W4 aufgezont (2.31 ha). Durch die Aufzoning wird aufgrund der neueren Wohnbauten zwar keine Erhöhung der Nutzerdichte bzw. Platz für mehr Bewohner\*innen geschaffen, dafür langfristig eine Grundlage für einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen der Zentrumszone an der Zürichstr. und der dreigeschossigen Wohnzone südlich der Wasserfurrenstrasse.

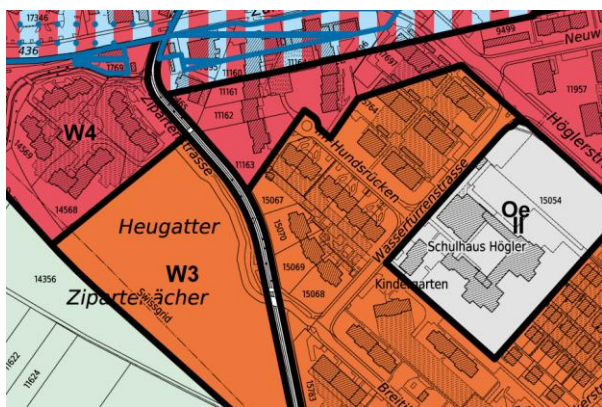


Abbildung 90: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

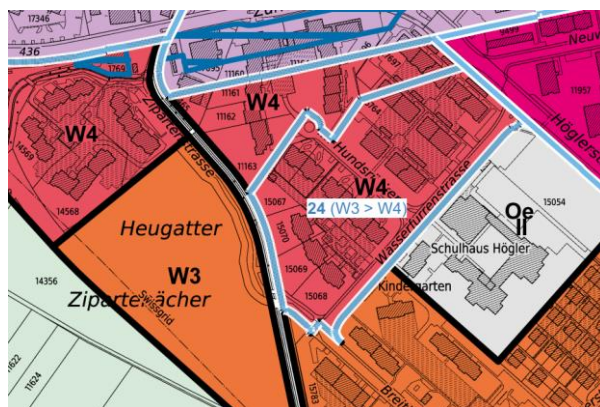


Abbildung 91: Ausschnitt revidierter Zonenplan

### Vogelquartier (Aufzoning Nr. 23)

Das Vogelquartier weist eine ältere Baustruktur auf. Die Gebäude kommen somit kurz- oder mittelfristig in ein Alter mit Investitionsbedarf, was eine Veränderung des Quartiers durch Ersatzneubauten oder Sanierungen mit sich bringt. Diese Chance der anstehenden Veränderung soll genutzt und entsprechende Planungsgrundlagen für eine Weiterentwicklung des Quartiers geschaffen werden. Durch die Lage an der Zürichstrasse und in Fusswegdistanz zum Zentrum und Hochbord ist das Gebiet zudem gut mit dem ÖV erschlossen. Entsprechend wird das Vogelquartier, wie das Wohnquartier Ringwiesen, von der viergeschossigen Wohnzone W4 in die fünfgeschossige Wohnzone W5 aufgezont (8.73 ha). Mit der Aufzoning wird nicht nur zusätzlicher Wohnraum für das Bevölkerungswachstum geschaffen, sondern durch die bauliche Verdichtung auch der Fil Jaune städtebaulich gestärkt.

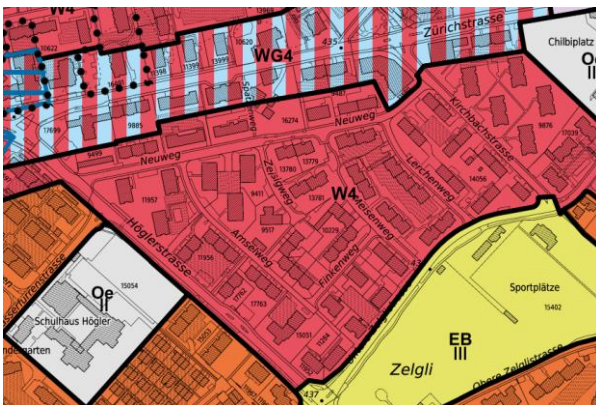


Abbildung 92: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

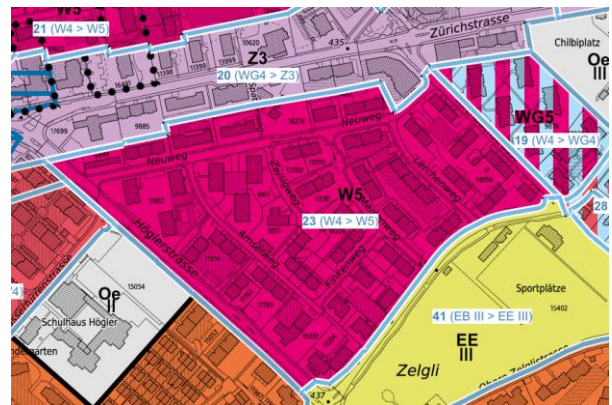


Abbildung 93: Ausschnitt revidierter Zonenplan

### Wohnquartier Chilbiplatz (Umzoning Nr. 19)

Das bestehende Wohnquartier am Chilbiplatz wird wie das angrenzende Vogelquartier aus Gründen der zentralen Lage und der älteren Baustruktur aufgezont. Um den angrenzenden Chilbiplatz zu stärken und zu beleben, wird die bisherige reine Wohnzone aber in die Wohnzone mit Gewerbebeerblichtung WG5 umgezont (1.42 ha). Dadurch wird ermöglicht, dass mässig störende Gewerbebetriebe wie beispielsweise eine Werkstätte oder eine Gaststätte mit Barbetrieb erstellt werden können. Durch die Umzoning wird auch dem Auftrag des REK nachgekommen, welches die Stärkung des Zentrums von Dübendorf als Treffpunkt und Dienstleistungs-/Verpflegungsquartier vorsieht und vom Grossteil der Bevölkerung gemäss repräsentativer Bevölkerungsumfrage gewünscht wird.

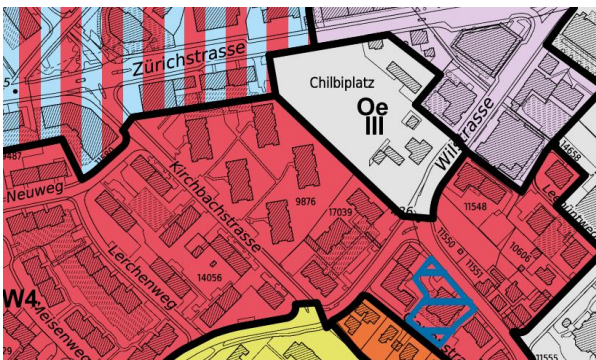


Abbildung 94: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

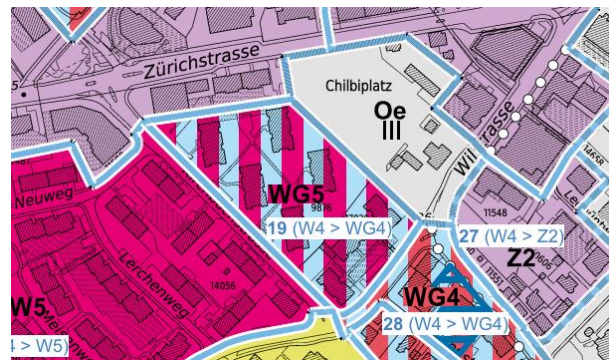


Abbildung 95: Ausschnitt revidierter Zonenplan

## Zentrum Leepünt Süd (Umzonung Nr. 27) und Leepünt (Umzonung Nr. 47)

Aus der Bevölkerung kam durch die Bevölkerungsfrage heraus, dass das heutige Zentrum von Dübendorf nicht wahrnehmbar ist. Dies hat verschiedene Gründe. Einerseits ist das Zentrum Dübendorf flächenmässig zu klein und andererseits weist es eine geringe Bewohnerdichte auf und hat entsprechend zu wenig Bedarf an publikumsorientierten / dienstleistungsorientierten Nutzungen. Durch die Auf- und Umzonungen der an das Zentrum angrenzenden Quartiere wird der Bedarf an solchen Gewerbebetrieben gesteigert. Entsprechend ist noch das Zentrumsgebiet für dessen Stärkung zu vergrössern. Das bestehende Wohngebiet südlich angrenzend zum Areal Leepünt eignet sich, aufgrund seiner zentralen Lage und in Mitten des Fil Jaune (öffentliche Freiraumachse) vom REK gelegen, für eine Umstrukturierung und um die Aufgaben des Zentrumsgebiets mitzutragen. Entsprechend wird das Areal zwischen Wilstrasse und Leepünt von der viergeschossige Wohnzone W4 in die Zentrumszone Z2 umgezont (0.97 ha). Zudem wird das Leepünt Areal von der Zone für Öffentliche Bauten Oe ebenfalls in die Zentrumszone Z2 umgezont. Dadurch können auch dieses Areal besser zur Stärkung der Achse entwickelt werden. Da die Stadt weiterhin einen hohen Anspruch an dieses zentrale Areal hat, werden auch an künftige Gestaltungspläne im Gebiet erhöhte Anforderungen gestellt.

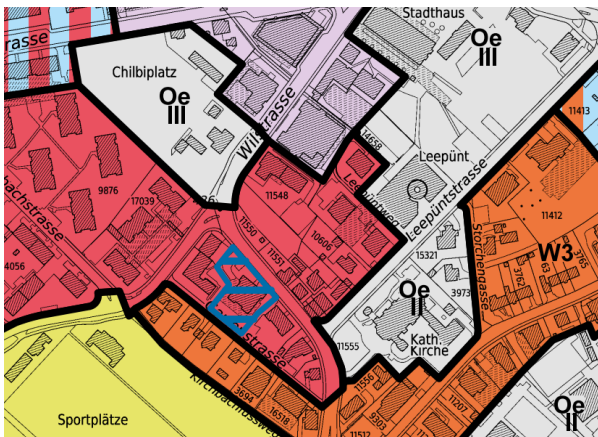


Abbildung 96: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

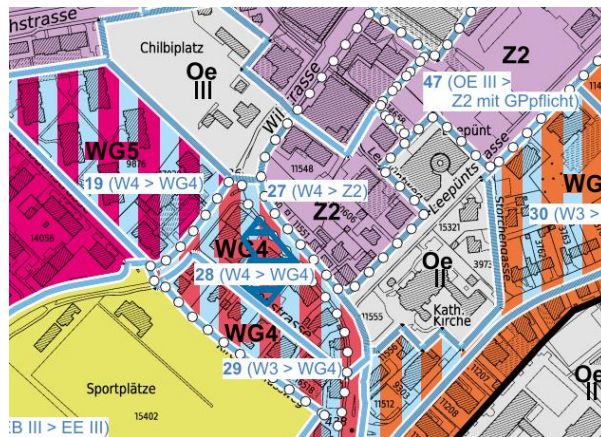


Abbildung 97: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Mit der Lage zwischen Erholungsgebiet Zelgli und Zentrumsareal Leepünt nimmt das Gebiet eine wichtige Scharnierfunktion wahr. Die Areale sollen nebst der Verdichtung einen hohen Öffentlichkeitsgrad im Sinne des Fil Jaune aufweisen. Dafür sind attraktive Durchgänge für den Langsamverkehr zu schaffen. Das heisst, es ist insbesondere eine möglichst gerade und genügend breite Achse zwischen Nord und Süd vorzusehen, die von den angrenzenden Gebäuden städtebaulich gefasst und durch deren Nutzungen angemessen belebt ist. Begleitende Frei- und Grünräume dürfen dabei nicht fehlen. Um diese Ziele zu gewährleisten und eine qualitätsvolle Umstrukturierung sicherzustellen, wird das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Für den Gestaltungsplan Zentrum Zelgli gelten folgende Ziel- und Bebauungsvorgaben:

- erhöhte qualitative Anforderung im Sinne einer gesamtheitlichen Entwicklung mit erhöhter Dichte sowie höherer freiräumlicher und gestalterischer Qualität
- gute Integration der Gebäude und Freiräume als Scharnierfunktion zwischen Park und Zentrum
- hoher Öffentlichkeitsgrad im Aussenraum und in den Erdgeschosses zur Umsetzung des Fil Jaune

- Erstellung einer öffentlichen Verbindungsachse im Quartier in Nord-Süd Richtung für den Fuss- und Veloverkehr
- räumliche Fassung der Verbindungsachse z.B. in Form von Pflichtbaulinien
- Sicherstellung einer klimatisch wirksamen Gestaltung der Verbindungsachse und Freiräume

Die Nutzungseinschränkungen in den Zonen für öffentliche Bauten sind sehr eng. Herkömmliche Wohnungen sind in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht zulässig, sondern nur Gebäude, die für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt wird. Als Ausgleich der Entlassung des Gebiets Leepünt werden für einen Gestaltungsplan weitergehende Anforderungen definiert. Es sind die Anforderungen für das Leepünt-Süd zu erfüllen und zusätzlich:

- erhöhte Anforderung für eine energie- und umweltgerechte Bebauung
- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auf bis zu 50% aller Wohngeschossflächen

### Zelgli Nord (Umzonung Nrn. 28 und 29)

Auch das Wohngebiet im nördlichen Zelgli-Areal liegt im Fil Jaune und nimmt wie das Zentrumsgebiet Leepünt Süd eine Scharnierfunktion zwischen Zentrum und Erholungsgebiet Zelgli ein. Entsprechend wird auch dieses Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert und verfolgt die gleichen Ziele wie die oben aufgeführten Ziel- und Bebauungsvorgaben des Gestaltungsplans Zentrum Leepünt Süd.

Nebst der überlagerten Gestaltungsplanpflicht wird das Gebiet noch von den reinen Wohnzonen W3/W4 in die viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG4 umgezont (1.61 ha). Dadurch wird ermöglicht, dass mässig störende Gewerbebetriebe wie beispielsweise eine Gaststätte mit Barbetrieb erstellt werden können. Es wird somit dem Auftrag des REK nachgekommen, das Zentrum von Dübendorf als Treffpunkt und Dienstleistungs-/Verpflegungsquartier zu stärken und im Fil Jaune einen hohen Öffentlichkeitsgrad zu erreichen. Die Erhöhung der bisherigen W3 in die W4 schafft zudem die gleichen Verhältnisse im Areal Zelgli Nord und schafft städtebaulich einen sanften Übergang zwischen den angrenzenden WG3- und WG5-Zonen.

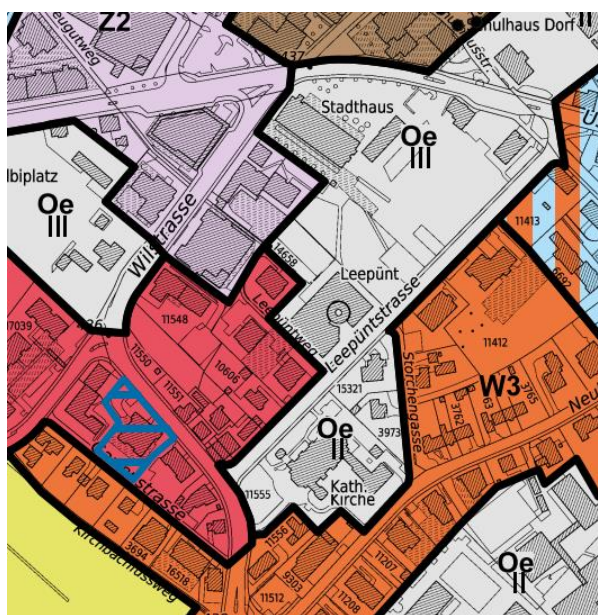


Abbildung 98: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

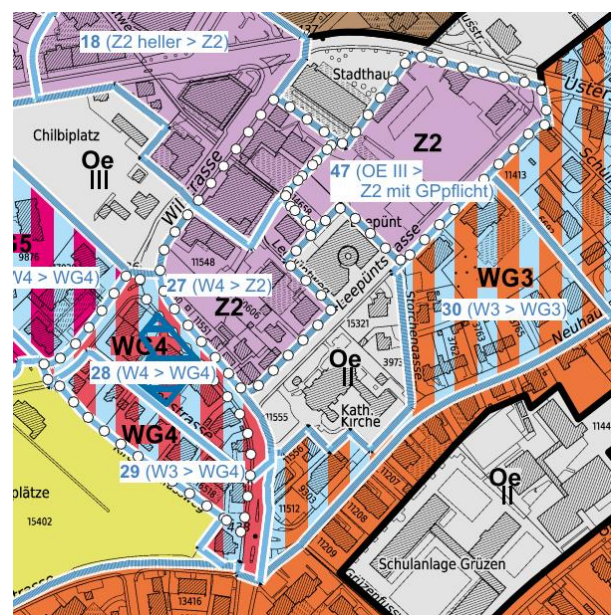


Abbildung 99: Ausschnitt revidierter Zonenplan

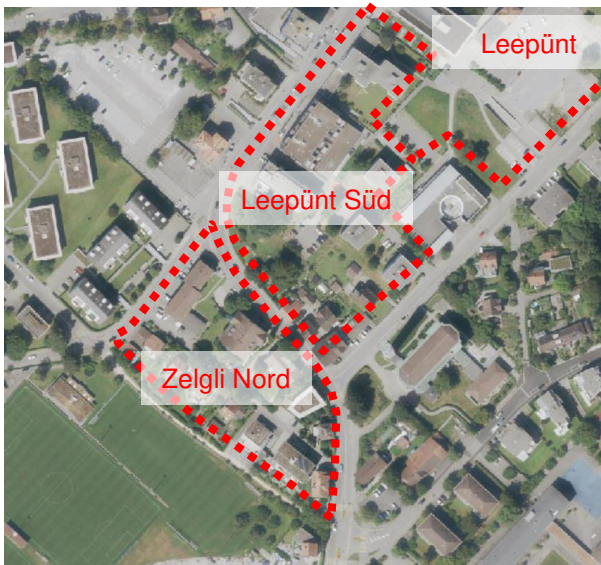


Abbildung 100: Neue Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Zelgli Nord, Leepünt und Leepünt Süd, Orthophoto GIS ZH

### Zelgli (Umzonung Nr. 41)

Das Erholungsgebiet Zelgli ist durch die Lage nahe dem Zentrum und seiner Grösse nebst den um Dübendorf liegenden Landschaftsraum eigentlich ein enorm wichtiger Siedlungsfreiraum für die Bewohnenden und Arbeitnehmenden. Auch bezüglich Klima (Kaltluftstrom in Zentrum) und Biodiversität (Vernetzung zwischen Landschaftsraum und Glattraum) hätte das Gebiet wichtige Aufgaben wahrzunehmen. Durch die Nutzung des Grossteils des Areals als Fussballplätze, steht dieser wichtige Raum aber nur für eine kleine Bevölkerungsgruppe offen und ist schlecht genutzt. Die Abschirmung des Areals verhindert zudem eine gute Durchwegung sowie die für die Biodiversität wichtige Grünraumvernetzung. Durch das zukünftige Bevölkerungswachstum gewinnt der Raum zudem zukünftig nochmals stark an Bedeutung.

Zur Öffnung des Zelgli für die breite Bevölkerung als Naherholungsraum bzw. als Stadtpark wird das Gebiet von der Erholungszone Sportplätze EB in die neu geschaffene Erholungszone Park EE umgezont (5.26 ha). Die Erholungszone EE dient als Parkanlage. Sie hat bezüglich Erholungsfunktion und naturnaher Gestaltung eine hohe Qualität aufzuweisen. Die Gesamtanlage muss multifunktional nutzbar sein. Der überwiegende Teil der Fläche muss für die Öffentlichkeit dauernd zugänglich sein. Erlaubt sind nur Gebäude und Anlagen, welche der Zweckbestimmung und Nutzung dieser Erholungszone dienen. Die Umstrukturierung des Areals bzw. die Definierung der genauen Nutzungsstruktur und Ausgestaltung ist mit einer informellen Planung (Wettbewerb, Masterplan, etc.) und Einbezug der Bevölkerung vorgängig zu bestimmen. Als Ersatz für die wegfallenden Fussballplätze dient die Erweiterung des regionalen Erholungsgebiets Sportanlage Dürrbach (siehe Einzonung Nr. 10).

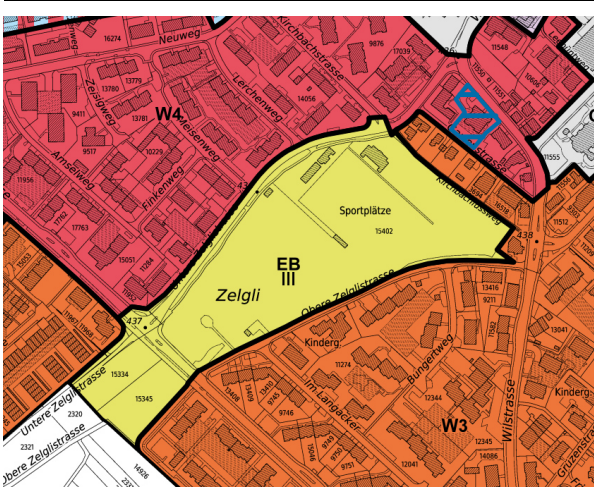


Abbildung 101: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

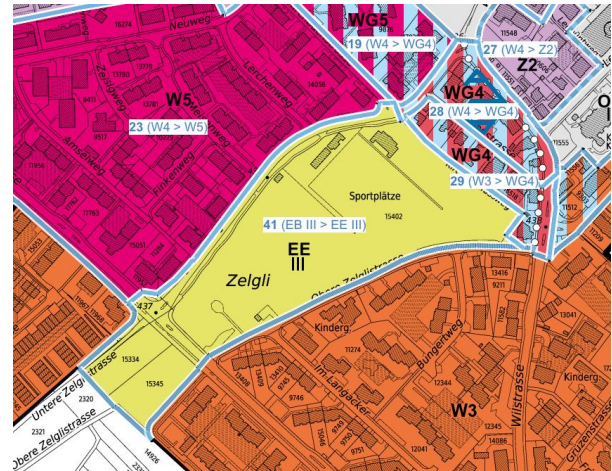


Abbildung 102: Ausschnitt revidierter Zonenplan

### Neuhausstrasse (Umzoning Nr. 30)

Zur Stärkung des Zentrums als attraktiver, öffentlicher Lebensraum und Dienstleistungs-/Verpflegungsquartier wird das Wohngebiet westlich der Neuhausstrasse und angrenzend zum Zentrum Leepünt von der reinen Wohnzone W3 in die Wohnzone mit Gewerbeberleicherung WG3 umgezont (1.92 ha).

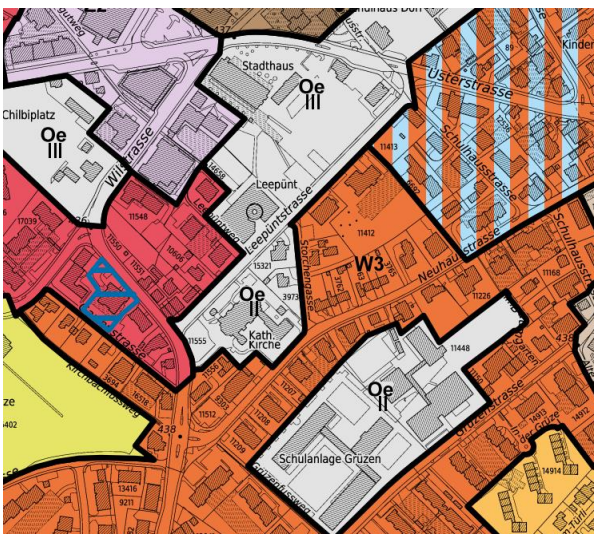


Abbildung 103: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

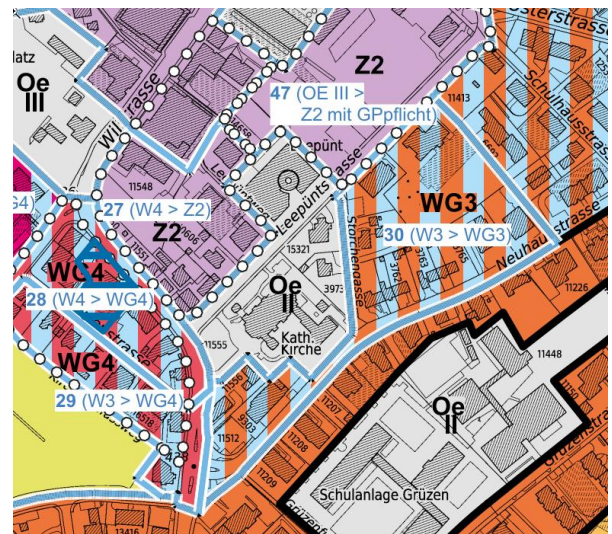


Abbildung 104: Ausschnitt revidierter Zonenplan

## 2. Bautiefe Bahnhof Dübendorf (Umzonungen Nrn. 12 und 43)

Das REK sieht das Quartier Bahnhof zukünftig mit dem Bahn- und Bushof als attraktiven Ankunftsort der Stadt Dübendorf sowie die Bahnhofstrasse als Begegnungsraum und öffentliche Verbindungsachse zwischen Nord (Innovationspark/Aviatic) und Süd (Zentrum) vor. Die Erhöhung der baulichen Dichte beim Bahn- und Bushof sowie in der 1. Bautiefe der Bahnhofstrasse reichen aber nicht aus, um das Bahnhofsquartier nachhaltig zu stärken, wenn die angrenzenden Gebiete in der 2. Bautiefe als Wohnquartiere mit geringem Öffentlichkeitsgrad bzw. ohne gewerblich genutzte Erdgeschosse und geringer Nutzerdichte fungieren. Entsprechend wird die 2. Bautiefe der Bahnhofstrasse von der dreigeschossigen Wohnzone W3 bzw. Wohnzone mit Gewerbeleichterung WG3 in die Zentrumszone Z1 umgezont (3.02 ha).

Das Areal zwischen Überlandstrasse und Bahnhofstrasse nimmt mit der Planung des neuen Bushofs und der GlattalbahnPlus zukünftig eine wichtige Verbindungsaufgabe war. Weiter weist das Areal eine ältere Baustruktur auf. Die Gebäude kommen somit kurz- oder mittelfristig in ein Alter mit Investitionsbedarf, was eine Veränderung des Quartiers durch Ersatzneubauten oder Sanierungen mit sich bringt. Diese Chance der anstehenden Veränderung soll genutzt und entsprechende Planungsgrundlagen für eine Umstrukturierung des Quartiers geschaffen werden. Mit der Zonenplanänderung kann das Areal seine zukünftigen Aufgaben zur Stärkung und Anbindung des Bahnhofsquartiers besser wahrnehmen und es wird an einer sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage Platz für neue Bewohner\*innen geschaffen.

Das Gebiet in der 2. Bautiefe östlich der Bahnhofstrasse liegt im Bereich des Fil Jaune und hat entsprechende Anforderungen bezüglich Begegnungsraum von hohem Öffentlichkeitsgrad zu erfüllen. Dabei ist nicht nur die Abfolge von stadtwweit bedeutenden, öffentlichen Nutzungen und Freiräumen in Nord-Süd-Richtung gemäss Fil Jaune wichtig, sondern auch die Anbindung zwischen Bahnhofstrasse und Casinostrasse bzw. Freiraum an der Glatt. Mit der Umzonung des Gebiets in die Zentrumszone können die zukünftigen Anforderungen an das Gebiet erfüllt und zudem noch eine angemessene Verdichtung an zentralem Ort bewirkt werden.

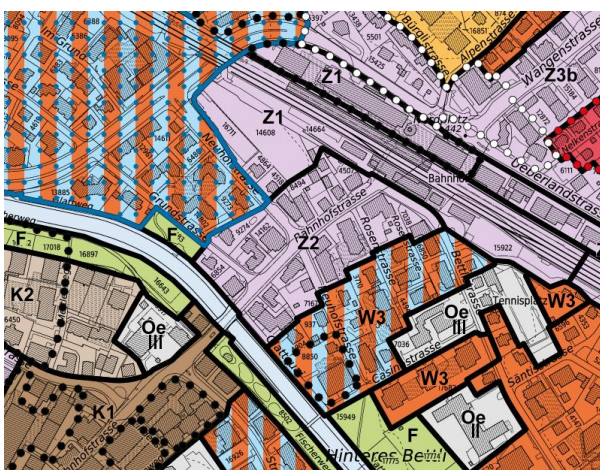


Abbildung 105: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

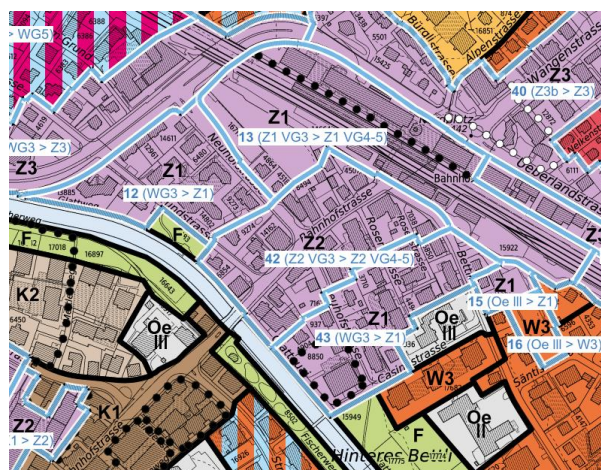


Abbildung 106: Ausschnitt revidierter Zonenplan



### Tennisplatz Bahnhof (Umzonungen Nrn. 15 und 16)

Der Tennisplatz nahe Bahnhof an der Bettlistrasse ist nicht mehr in Betrieb und macht an diesem Ort kurz- wie langfristig keinen Sinn. Insbesondere da mit den drei Sportanlagen Dürrbach, Heerenschürli und Buen / Im Chreis ein grosses Angebot vorhanden ist und diese jeweils von den Quartieren her gut zugänglich sind. Da im Areal auch längerfristig kein Bedarf an städtischen bzw. öffentlichen Nutzungen vorhanden ist, wird die Fläche von der Zone öffentliche Bauten und Anlagen Oe in die Zentrumszone Z1 (Nordteil) und in die Wohnzone W3 (Südteil) umgezont (0.40 ha).

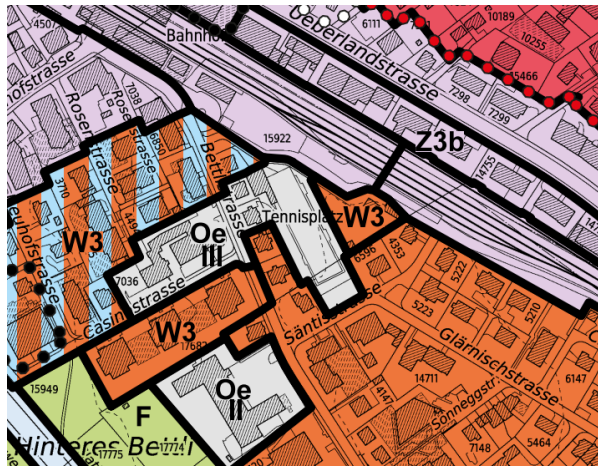


Abbildung 107: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

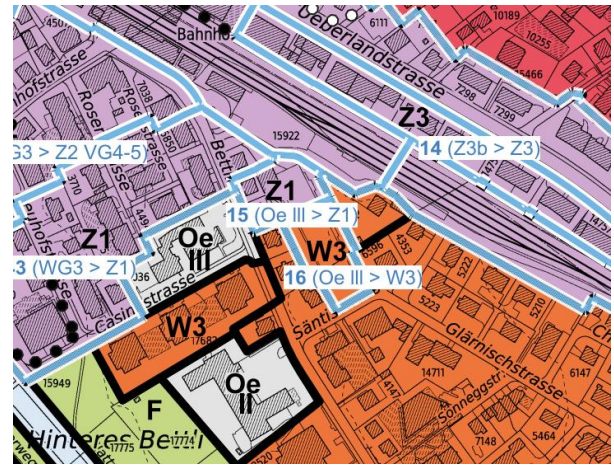


Abbildung 108: Ausschnitt revidierter Zonenplan

### Sportanlage Heerenschürli / Allmend Stettbach (Umzonungen Nrn. 2 und 3)

Die Sportanlage Heerenschürli mit seinen Fussballplätzen und das Naherholungsgebiet Stettbacherwiesen (Allmend) liegen derzeit in der Zone für öffentliche Anlagen. Die bestehenden Nutzungen sollen beibehalten werden und die jeweiligen Flächen daher in die dafür passenden Zonen umgezont werden. Entsprechend wird die Umzonung des Areals Heerenschürli mit einer Fläche von 5.89 ha in die Erholungszone Sportplätze EB und die Umzonung der Allmend mit einer Fläche von 13.45 ha in die Freihaltezone vorgesehen. Mit der Umzonung werden die wichtigen Erholungsgebiete für die Bevölkerung von Dübendorf langfristig gesichert.



Abbildung 109: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Abbildung 110: Ausschnitt revidierter Zonenplan

### Freihaltezone Birchlenstrasse (Umzoning Nr. 46)

Ein kleiner Teil der Erholungsfläche zwischen Birchlenstrasse und Glattraum liegt fälschlicherweise in der Wohnzone mit Gewerbeberleicherung WG4. Diese Ungereimtheit wird mit der Umzoning des Grünraums in die Freihaltezone aufgehoben (0.01 ha).

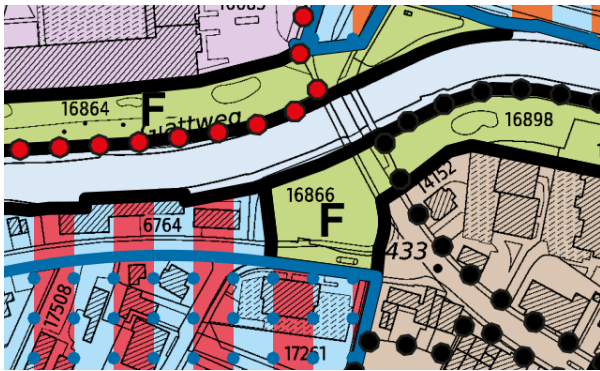


Abbildung 111: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

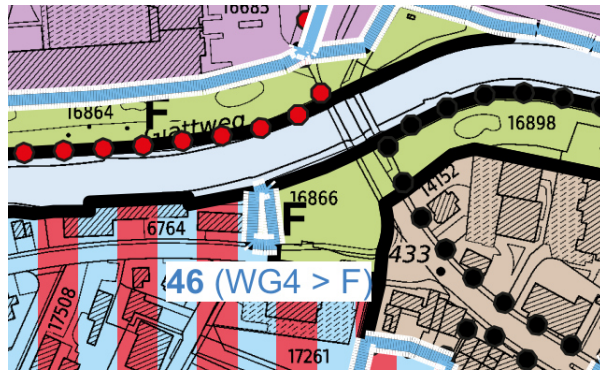


Abbildung 112: Ausschnitt revidierter Zonenplan

### Anpassung von Kernzonen (Diverse Umzonungen)

Vereinzelte Flächen von Kernzonen werden in die jeweilig angrenzenden Zonen umgezont, da sie mit ihren Gebäuden nicht dem historischen, ortstypischen Charakter des Dorfkerns entsprechen oder die Kernzone nicht entlang der Grundstücksgrenze verläuft. Die entsprechenden Umzonungen werden bei den Kernzonenplänen erläutert.

## 5.3 Kernzonenpläne

In den revidierten Kernzonenplänen werden neu die für das Ortsbild prägenden wichtigen Fassaden und Firstrichtungen definiert. Sie werden nachfolgend nicht speziell erläutert, da sie selbsterklärend sind. Bedeutung und Begründung der Festlegungen der Fassaden und Firstrichtungen sind bei den Erläuterungen der Allgemeinen Vorschriften der Kernzonen (Kap. 5.1.2) zu finden. Nachfolgend werden nur die Änderungen der bestehenden Kernzonenpläne aufgeführt und erläutert, die den Perimeter, die rot bezeichneten Gebäude oder den besonderen Aussenraum und Naturraum (bisher Nichtbaubereich) betreffen. Die bisher bezeichneten Gebäude (schraffierte Flächen) werden zur besseren Lesbarkeit der Pläne rot hervorgehoben.

In den Kernzonenplänen werden diverse Anbauten von für das Ortsbild wichtigen Gebäuden nicht mehr als rot bezeichnete Gebäude dargestellt. Sie weisen oft nicht dem Ort entsprechende Elemente und Materialien auf, wie beispielsweise Flachdächer, und sind erst später als der historische Hauptbau erstellt worden. Der Zwang zum Erhalt oder den gleichen Wiederaufbau dieser ortsuntypischen Gebäudeteile ist entsprechend nicht zweckmässig und werden im Sinne des Ortsbilds entlassen von den rot bezeichneten Gebäuden. Die Entlassung der einzelnen Gebäudeteile wird nachfolgend nicht im Detail erläutert, da sie selbsterklärend sind.

### 5.3.1 Kernzonenplan 1 (Bahnhofstrasse / Wallisellenstrasse)

Im Kernzonenplan 1 wird der Perimeter verkleinert bzw. vereinzelte Grundstücke aus der Kernzone entlassen.

Die mit dem Gestaltungsplan Areal Hüsler erstellten Flachdachbauten weisen weder mit ihren Stellungen noch ihrer Gestaltung einen Bezug zu den beiden Kernzonen Bahnhof- und Wallisellenstrasse auf. Sie entsprechen eher einer Zentrumszone, weshalb das Gebiet Hüsler entsprechend von der Kernzone K1 in die Zentrumszone Z2 umgezont wird. Mit der Umzoning gilt in diesem Areal zwar neu eine maximale Ausnutzungsziffer, aufgrund des Gestaltungsplans kommt diese aber nicht zu tragen. Entsprechend wird das Grundstück in der Dichte nicht stärker eingeschränkt, aber erhält in der Gebäudegestaltung mehr Freiraum.



Abbildung 113: Einkaufspassage mit für Ortskern untypischer Gebäudegestaltung des Areals Hüsler (links)

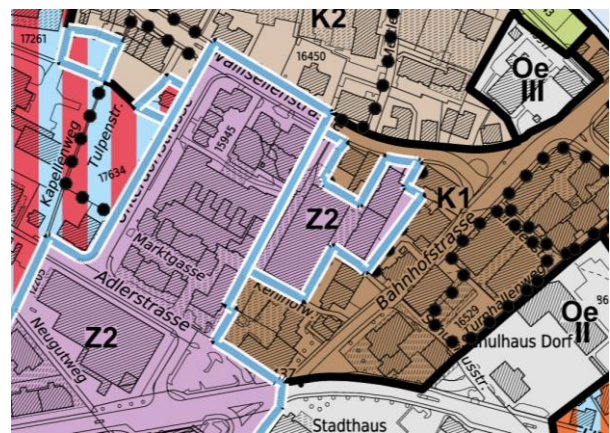


Abbildung 114: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Weiter werden auch die beiden Grundstücke Nrn. 13933 und 16648, welche überbaut sind und im Gestaltungsplanperimeter Tulpenstrasse liegen, aus der Kernzone entlassen und der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4 zugefügt. Das Gebäude auf dem Grundstück Nr. 13933 wird längerfristig gemäss Gestaltungsplan durch die Erweiterung des südlichen Flachdachbaus ersetzt. Auf dem Grundstück Nr. 16648 wurde neu ein Gebäude erstellt, welches keine Verbindung zum historischen Ortscharakter des Dorfkerns Wallisellenstrasse aufweist. Die beiden Grundstücke werden daher umgezont. Da der Gestaltungsplan Tulpenstrasse massgebend ist, erfahren die Grundstücke keine Einschränkungen.



Abbildung 115: Gebäude auf dem Grundstück Nr. 13933 und hinerliegender Flachdachbaute

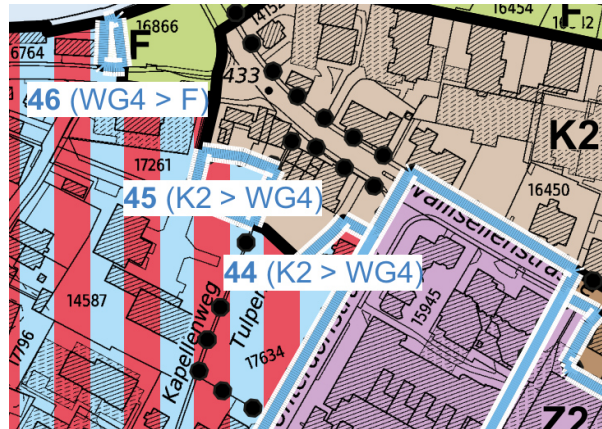


Abbildung 116: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Die zwei bisher bezeichneten Gebäude an der Bahnhofstrasse auf den Grundstücken Nrn. 15098 und 17627 wurden anhand Gestaltungsplänen durch Neubauten ersetzt. Die Ersatzneubauten nahmen zwar die Fassadenfronten und Firstrichtungen der ehemaligen, bezeichneten Gebäude auf, die Volumetrie und Gestaltung wurde jedoch doch stärker verändert, so dass der Erhalt der Bauten als bezeichnete Gebäude nicht mehr zweckmässig ist. Die Gebäude werden daher von dieser Festlegung entlassen.



Abbildung 117: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan



Abbildung 118: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan

Ebenfalls nicht mehr als rot bezeichnetes Gebäude wird die bereits abgebrochene Baute an der Wallisellenstrasse auf dem Grundstück Nr. 16463 aufgeführt. Die Fläche dient seit längerer Zeit als Zufahrt zur Tiefgarage des Gebäudes in der 2. Bautiefe.



Abbildung 119: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan



Abbildung 120: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan

Die wichtigsten besonderen Freiräume (grüne Schraffur) an der Bahnhof- und Wallisellenstrasse, Plätze und Vorgärten, werden aufgrund ihrer hohen Bedeutung für das historische Ortsbild neu aus-  
geschieden und sind entsprechend zu erhalten bzw. dürfen nicht bebaut werden.



Abbildung 121: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan



Abbildung 122: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan



Abbildung 123: Besonderer Aussenraum Lindenplatz



Abbildung 124: Besonderer Aussenraum Städtlikreutung

### 5.3.2 Kernzonenplan 2 (Oberdorf)

Im Kernzonenplan 2 wird der Perimeter des Kernzonenplans leicht angepasst und entlang der Zonen-  
grenze geführt. Dadurch werden zwei kleinere Flächen umgezont. Einerseits wird die bisherige Fläche  
in der Wohnzone W3 auf dem Grundstück Nr. 16682 neu der Kernzone K3 zugeteilt, um gleiche  
Rechtsverhältnisse innerhalb des Grundstücks zu erhalten. Bei den Strassen- und Wegparzellen Nrn.  
15387 und 15388 wird die Freihaltezone bis zur Parzellengrenze erweitert und der Perimeter des  
Kernzonenplans entsprechend minimale verkleinert (Arrondierung).



Abbildung 125: Kernzone Oberdorf

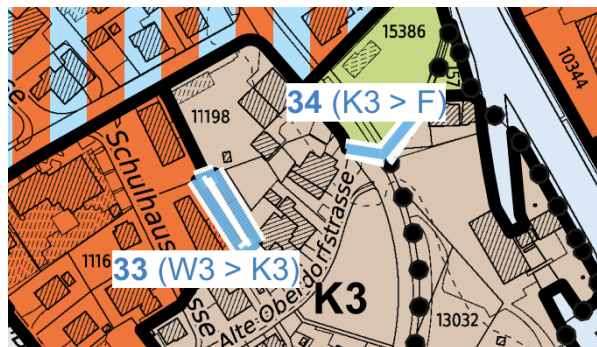


Abbildung 126: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Der bisherige Nichtbaubereich im Kernzonenplan Oberdorf wird durch besondere Freiräume und Nat-  
urräume ersetzt. Der Nichtbaubereich entlang der Alte Oberdorfstrasse wird aufgrund seiner Un-  
zweckmässigkeit ersatzlos aufgehoben, insbesondere da der Bereich die Zugänge zu den Grundstü-  
cken eigentlich verbieten würde.



Abbildung 127: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan

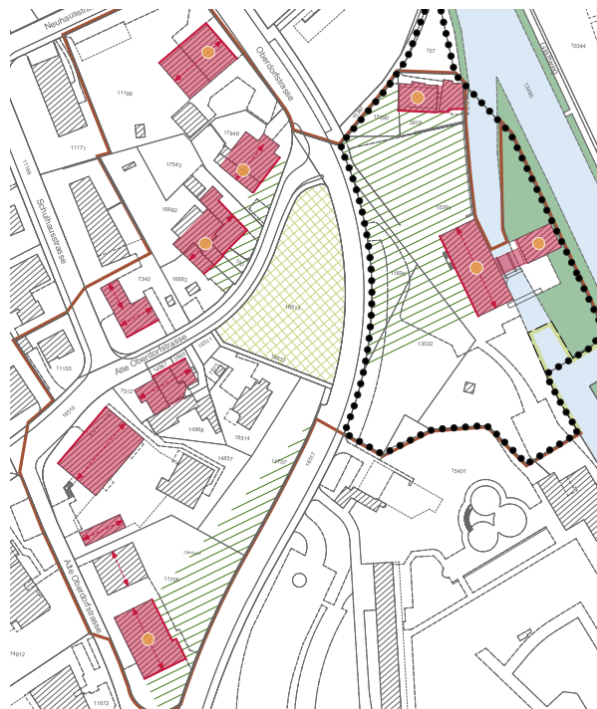


Abbildung 128: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan

Der unbebaute Grünraum zwischen Alte Oberdorfstrasse und Oberdorfstrasse wird hingegen als Naturraum ausgedehnt und darf zukünftig weiterhin nicht überbaut werden. Dadurch wird die Sichtbeziehung zwischen den wertvollen Gebäuden an der Alten Oberdorfstrasse und dem Kultur- und Begegnungszentrum Obere Mühle gesichert. Die Vorgärten und Vorplätze der Gebäude im Norden der Alten Oberdorfstrasse sowie die Fläche beim Kulturzentrum sind zudem für den Dorfkern prägende Räume mit ortstypscher Freiraumgestaltung und werden entsprechend als besondere Freiräume für dessen Erhalt neu ausgedehnt.



Abbildung 129: Zentraler Freiraum mit Sicht auf Gebäude an der Alte Oberdorfstrasse



Abbildung 130: Südlicher Dorfkerneingang

Das historisch wertvolle Gebäude auf dem Grundstück Nr. 11706 ist ein prägnantes Merkmal des Dorfkerns und bildet den Auftakt oder Abschluss des Ortsbildes. Zur Sicherung des Sichtbereichs auf das geschützte Gebäude von Norden her wird der bisherige Nichtbaubereich durch einen leicht grösseren besonderen Freiraum ersetzt. Mit dieser Festlegung wird zudem die ortsbildprägende Freiraumgestaltung bzw. die wertvollen Vorgärten geschützt.



Abbildung 131: historisch wertvolles Gebäude Grundstück Nr. 11706 (Nordseite)



Abbildung 132: historisch wertvolles Gebäude Grundstück Nr. 11706 (Südseite)

Das abgebrochene Gebäude beim Kultur- und Begegnungszentrum Obere Mühle wurde mit dem Gestaltungsplan Obere Mühle und der dazugehörigen Teilrevision des Kernzonenplans (von der Baudirektion genehmigt am 02.03.2012) bereits aus dem Plan gelöscht.



Abbildung 133: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan



Abbildung 134: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan

Auf dem Grundstück Nr. 7340 wird die ortstypische Anbaute (Garage), wie bereits der Hauptbau, neu als rot bezeichnetes Gebäude ausgewiesen.



Abbildung 135: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan



Abbildung 136: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan



### 5.3.3 Kernzonenplan 3 (Wil)

Im Teilbereich Wilstrasse des Kernzonenplans 3 wird die neue Ersatzbaute auf dem Grundstück Nr. 17727 neu nicht mehr als rot bezeichnetes Gebäude aufgeführt. Die Firstrichtung sollte aber längerfristig beibehalten werden. Neu werden die für das Ortsbild prägenden Vorgärten als besonderer Freiraum für dessen Erhalt ausgeschieden.



Abbildung 137: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan



Abbildung 138: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan

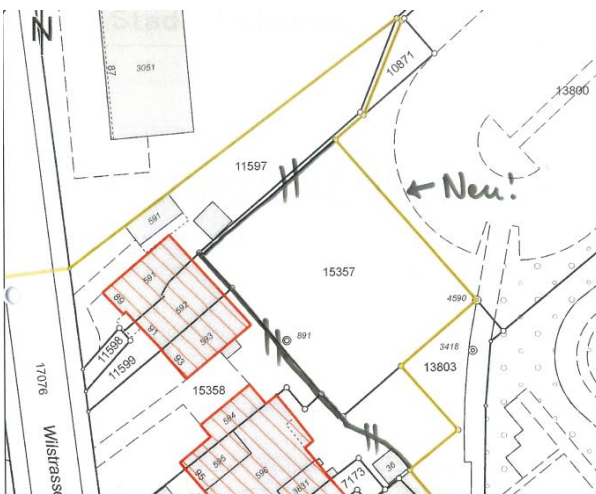


Abbildung 139: Änderung des Perimeters aus dem Jahre 2010



Abbildung 140: Foto

Im Teilbereich Buenstrasse des Kernzonenplans 3 wird neu die Firstrichtung einer allfälligen Neubaute auf dem Grundstück Nr. 10448 vorgegeben, um die bisherige ortstypische Situation mit den Scheunen und einen angemessenen Abstand zur südlich gelegenen historischen Baute zu sichern. Weiter wird noch der Erhalt der für den Charakter dieses Dorfkerns wichtigen Vorgärten mit der Ausscheidung der besonderen Freiräume gesichert.



Abbildung 141: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan



Abbildung 142: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan



Abbildung 143: Änderung des Perimeters und neu rot bezeichnetes Gebäude auf Grundstück 16840 von 2010



Abbildung 144: Prägnantes, historisches Gebäude mit besonderem Aussenraum auf dem Grundstück Nr. 10448

### 5.3.4 Kernzonenplan 4 (Gfenn)

Im Kernzonenplan werden die bestehenden rot bezeichneten Gebäuden beibehalten. Hinzu kommen die Firstrichtungen der im Norden liegenden Gebäude auf den Grundstücken Nrn. 17236 – 17238, da die Gebäude mit ihrer verspielten Anordnung zu den Nachbarsbauten eine typische Szenerie eines Dorfkerns bilden. Weiter wird der bisherige Nichtbaubereich durch besondere Freiräume und Naturräume ersetzt.



Abbildung 145: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan



Abbildung 146: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan

Die Gesamtüberbauung und historisch wertvollen Gebäude im südwestlichen Dorfkerngebiet, zwischen Alte Landstrasse und Schulweg, wurden vollständig mit einer Nichtbauzone umgeben. Dies ist nicht zweckmässig, da diese Flächen bereits mit Anlagen, etc. bebaut sind und für die Erschliessung wie auch die Freiraumnutzung (Gärten, etc.) zukünftig bebaut werden müssen. Die zur Strasse liegenden Freiräume (Vorplätze, Gärten, Begrünungen, etc.) sind aber für das Dorfbild von Gfenn wichtig und sollen erhalten werden. Entsprechend werden diese als besondere Freiräume ausgeschieden.



Abbildung 147: Vorgärten (besonderer Aussenraum) an der Gfennstrasse



Abbildung 148: Besonderer Aussenraum entlang Alte Landstrasse

Mit der erhöhten Lage des Schulhauses ist dieses sehr prägnant für das Ortsbild. Entsprechend wird die Freifläche rundum das Schulhaus, mit Ausnahme der Rückseite, neu als besonderer Freiraum ausgedehnt. Dadurch werden oberirdische Gebäude verhindert und die Sicht auf das Schulhaus kann gesichert werden. Neu wird auch der Vorgarten des rot bezeichneten Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 14590 als besonderer Freiraum ausgedehnt. Die historische Baute ist ein wichtiger Solitär im Dorfbild von Gfenn und soll auch entsprechend einer bleiben, weshalb verhindert wird, dass ein Anbau erstellt wird. Durch die Erhaltungspflicht des bestehenden Freiraums wird insbesondere die Sicht von der Alten Landstrasse her in Richtung Dorfkern auf das Gebäude gesichert.



Abbildung 149: Schulhaus Gfenn



Abbildung 150: Sicht auf Gebäude von Grundstück Nr. 14590

Im östlichen Gebiet des Dorfkerns (in Richtung Lazariterkirche) wird der bisherige Nichtbaubereich grösstenteils durch den besonderen Freiraum ersetzt, da die Vorplätze und Vorgärten der rot bezeichneten Gebäude den Charakter von Gfenn ausmachen. Ein Teil des bisherigen Nichtbaubereichs wird neu als Naturraum ausgedehnt, aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der vorhandenen, naturnahen Gestaltung.

Neu wird der historische und für das Ortsbild enorm wichtige Vorgarten an der Kreuzung Alte Landstrasse / Gfennstrasse (Grundstücke Nrn. 3423, 5311 und 5310) als besonderer Freiraum ausgedehnt. Der bisherige Baubereich an dieser Stelle wird entsprechend verkleinert. Dadurch kann nicht nur der Erhalt des Vorgartens, sondern auch die freie Sicht vom Dorfkern her auf die Lazariterkirche gesichert werden. Die Umgebung der Lazariterkirche wird neu ebenfalls als besonderer Freiraum gesichert. Bei einer allfälligen Bebauung des unbebauten Baubereichs des Grundstücks Nr. 15071 ist auf die Sicht zur Lazariterkirche zwischen den Gebäuden hindurch Acht zu geben.



Abbildung 151: Vorgarten Kreuzung Alte Landstr./Gfennstr.



Abbildung 152: Sicht auf Lazariterkirche Grundstück Nr. 15071

### 5.3.5 Kernzonenplan 5 (Hermikon)

Die aneinander gebauten Gebäude am südöstlichen Siedlungsrand weisen teils ortsuntypische Elemente auf, weshalb deren Ausscheidung als rot bezeichnete Gebäude nicht zweckmässig ist. Einzig das inventarisierte Gebäude in der Mitte weist eine entsprechende Form und Gestaltung auf und wird entsprechend weiterhin als rot bezeichnetes Gebäude ausgeschieden. Die gerade Fassadenfront des Gebäudekomplexes in Richtung Landwirtschaftsland soll aber auch bei Ersatzbauten wie die Firstrichtung beibehalten werden, um das inventarisierte Gebäude nicht zu schwächen. Entsprechend werden die Fassadenlinie und die Firstrichtung verbindlich ausgeschieden.

Die bisherigen Nichtbaubereiche an den Siedlungsrändern werden neu als Naturräume ausgeschieden, um einen naturnahen Übergang in den Landschaftsraum gewährleisten zu können. Die zur Strasse liegenden Freiräume (Vorplätze, Gärten, Begrünungen, etc.) sind für das Ortsbild von Hermikon prägend und sollen erhalten werden. Da die Flächen aber bereits durch Anlagen wie Gärten, Abstellplätze, etc. bebaut sind und für die Erschliessung der Grundstücke benötigt werden, werden diese Nichtbaubereiche neu als besondere Freiräume ausgeschieden.

Auf dem Grundstück Nr. 15678 wird mit der Änderung des Nichtbaubereichs neu ein Baubereich frei. Dadurch kann am nördlichen Dorfrand mit dem auf der anderen Strassenseite liegendem Gebäude ein klarer Ortsauftakt geschaffen werden. Es ist aber darauf zu achten, dass sich ein allfälliger Neubau mit seiner Stellung und Gestaltung sowie insbesondere mit seiner Freiraumgestaltung gut in das Ortsbild integriert und möglichst naturnah ausgestaltet wird.



Abbildung 153: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan



Abbildung 154: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan

### 5.3.6 Kernzonenplan 6 (Dübelstein)

Bei der Kernzone Dübelstein werden die Überdachung des heute genutzten Abstellplatzes auf dem Grundstück Nr. 10264 sowie das Geräterhäuschen am Waldrand auf dem Grundstück Nr. 6019 nicht mehr als rot bezeichnete Gebäude dargestellt, da sie das wertvolle Ortsbild von Dübelstein nicht wesentlich mitprägen.

Der bisherige grosszügig ausgeschiedene Nichtbaubereich steht im Widerspruch zu den diversen Anlagen im Gebiet, weshalb dieser durch besondere Freiräume und Naturräume ersetzt wird. Der besondere Freiraum wird dabei leicht verändert. Auf dem Grundstück Nr. 10264 wird der erhaltenswerte Freiraum bis zu den rot bezeichneten Gebäuden gezogen, um deren prägenden Fassadenfronten vor Anbauten zu schützen. Gegenüber bisher können aber Anlagen wie Gartensitzplätze erstellt werden, sofern diese sich gut in das Ortsbild und bestehende Freiraumgestaltung einordnen. Entlang des Siedlungsrandes und Waldrandes wird im entsprechenden Gebiet neu noch ein 5 m breiter Naturraum zur Sicherung eines naturnahen Übergangs ausgeschieden.

Auf der Rückseite des in der Mitte des Weilers liegenden Gebäudekomplexes wird der bisherige Nichtbaubereich ersatzlos aufgehoben, da die Flächen als Abstellplätze genutzt werden und keinen Mehrwert für das Ortsbild bewirken.



Abbildung 155: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan



Abbildung 156: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan



Abbildung 157: Sicht auf historisches Ensemble mit Aussenraum auf Grundstück Nr. 10264



Abbildung 158: Rückseite des in der Mitte des Weilers liegenden Gebäudekomplexes

### 5.3.7 Kernzonenplan 7 (Geeren) / Waldabstandslinienplan

Beim Kernzonenplan Geeren wird neu das inventarisierte Gebäude auf dem Grundstück Nr. 17269 als rot bezeichnetes Gebäude aufgeführt, da es mit seiner Stellung wie auch Gestaltung den kleinen Dorfkern wesentlich mitprägt und nicht ohne vorherige Schutzabklärung baulich verändert werden könnte.

Die Gebäude im Norden des Dorfkerns werden trotz ihrer teils ortsuntypischen Gestaltung in der Kernzone beibehalten, da diese sonst mit ihren Massen, insbesondere mit der Ausnützungsziffer, nicht der angrenzenden Wohnzone entspricht. Die Waldabstandslinie, welche ebenfalls mit dem Kernzonenplan festgelegt ist, wird nicht verändert.

Der Nichtbaubereich im Süden wird durch den Naturraum entlang des Siedlungsrandes sowie durch besondere Freiräume (Vorgärten und Grünflächen zu öffentlichem Raum) ersetzt.



Abbildung 159: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan



Abbildung 160: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan



Abbildung 161: Gartenwirtschaft Geeren (besonderer Aussenraum)



Abbildung 162: Kreuzung Obere Geerenstr. / Buchrainstr.

### 5.3.8 Kernzonenplan 8 (Gockhausen) / Waldabstandslinienplan

Im Kernzonenplan 2 wird der Perimeter des Kernzonenplans leicht angepasst und um das Grundstück Nr. 7818 erweitert. Grund dafür ist das inventarisierte und Ortsbild prägende Feuerwehr-Häuschen, welches bisher vom Kernzonenplan nicht berücksichtigt wurde. Für die Einbindung des historischen Gebäudes in den Dorfkern wird entsprechend ein Teil des Grundstücks Nr. 8742 (Fussweg) und das Grundstück Nr. 7818 in von der Wohnzone W2b in die Kernzone K3 umgezont. Zudem wird das Feuerwehr-Häuschen als rot bezeichnetes Gebäude dargestellt.



Abbildung 163: Feuerwehr-Häuschen

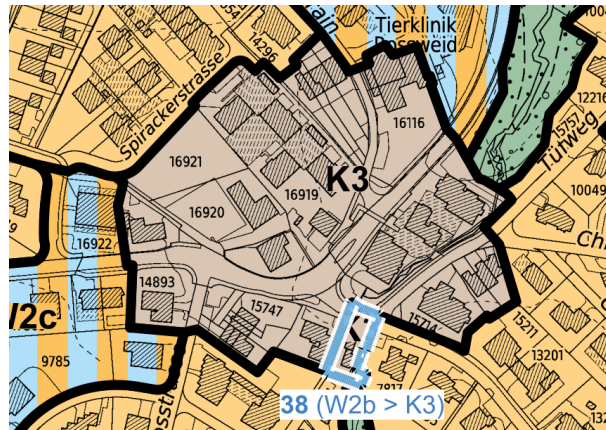


Abbildung 164: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Beim Kernzonenplan Gockhausen wird der bisherige unzweckmässige Nichtbaubereich aufgehoben. Neu werden nur noch die für das Ortsbild wichtigen Freiräume (Vorgärten und Vorplätze) für dessen Erhalt ausgeschieden. Dabei werden neu auch die wertvollen Vorgärten im östlichen Bereich der Tenmoosstrasse und auf dem Grundstück Nr. 16116 geschützt. Die Waldabstandslinie, welche ebenfalls mit dem Kernzonenplan festgelegt ist, wird nicht verändert.



Abbildung 165: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan



Abbildung 166: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan



Das Gebäude an der Verzweigung Gockhauerstrasse / Obere Geerenstrasse ist für den Dorfkern von Gockhausen durch dessen Volumen und Stellung zur Strasse zwar prägend, seine Gestaltung weist aber keine wertvollen, ortstypischen Elemente auf. Entsprechend wird das Gebäude nicht mehr als rot bezeichnetes Gebäude aufgeführt, die prägenden Fassadenfronten und die Firstrichtung werden dafür aber verbindlich festgelegt.



Abbildung 167: Gebäude Verzweigung Gockhauerstr. / Obere Geerenstr.



Abbildung 168: Besonderer Aussenraum Maisenrain

### 5.3.9 Kernzonenplan 9 (Stettbach) / Waldabstandslinienplan

Beim Kernzonenplan Stettbach wird der bisherige Nichtbaubereich auf dem Grundstück Nr. 16393 ersatzlos aufgehoben. Das Grundstück ist mittlerweile bebaut, weshalb die Festlegung nicht mehr zweckmässig ist. Die bisher bezeichneten Gebäude bleiben als solche ausgeschieden. Weiter wird auch die festgelegte Waldabstandslinie nicht geändert. Gegenüber dem rechtskräftigen Kernzonenplan werden neu noch die für das Ortsbild prägenden Freiräume für dessen Erhalt ausgeschieden.



Abbildung 169: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan



Abbildung 170: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan



Abbildung 171: Besonderer Aussenraum (Brunnenplatz und Vorgarten) im Kern von Stettbach



Abbildung 172: wichtiger, zentraler Aussenraum mit Aufwertungspotenzial

#### 5.4 Ergänzungsplan Hochhausgebiete

Bisher sah die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf vor, dass Hochhäuser nur im Hochbord, im Gebiet zwischen Chriesbach und Glatt sowie an der Kreuzung Wangenstrasse/Weidstrasse (Knoten Parkway) zulässig sind.

Der Regionale Richtplan Region Glattal sieht eine mögliche Erweiterung des Hochhausgebiets vor. Hochhäuser sollen dabei nicht überall entstehen, sondern an der Glattalbahn und GlattalbahnPLUS das dichte Siedlungsband akzentuieren. Das Gebiet entlang der Überlandstrasse via Bahnhof Dübendorf bis Innovationspark/Aviatik (Wangenstrasse) wird als Eignungsgebiet definiert. In diesen Eignungsgebieten können die Gemeinden Hochhäuser mit über 40 m Gebäudehöhe zulassen. Weiter scheidet der Regionale Richtplan Region Glattal noch ein Eventualgebiet im Bereich Zürichstrasse, Zentrum und Flugfeldquartier sowie vereinzelte Gebiete im Quartier Nord. Hier sind Hochhäuser bis zu 40 m Gebäudehöhe gemäss regionalem Richtplan nicht ausgeschlossen. Die Ausdifferenzierung der Gebietsabgrenzungen hat auf kommunaler Ebene in der BZO zu erfolgen. Die Ausdifferenzierung hat unter Berücksichtigung der regionalen Konzeptidee zu erfolgen, ist jedoch situativ anzupassen.



Abbildung 173: Rechtskräftiger Zonenplan mit Hochhausgebiet (graue Diagonalschraffur)

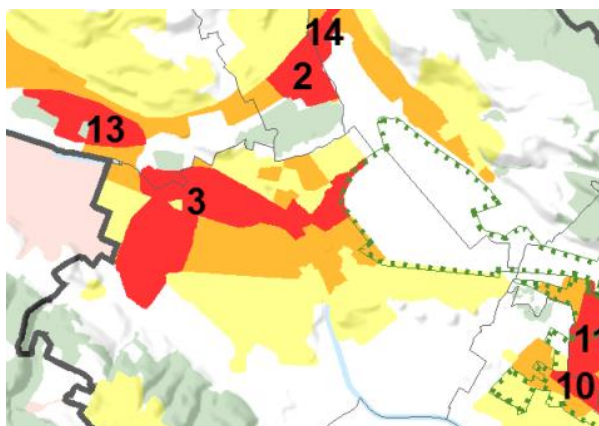


Abbildung 174: Eignungsgebiete (rot) und Eventualgebiete (orange) für Hochhäuser gemäss regio. Richtplan (Abb. 2.7)

Mit dem neuen Ergänzungsplan Hochhausgebiete wird das Gebiet der Hochhäuser im Sinne des regionalen Siedlungsbandes erweitert. Dabei wird das kantonale Zentrumsgebiet östlich der Ringstrasse neu ebenfalls als Hochhausgebiet ohne Höhenbeschränkung (Hochhausgebiet I) definiert, wie dies der regionale Richtplan vorsieht. Durch diese Festlegung kann das kantonale Zentrum über die Strasse hinweg gestärkt und damit die Verbindung zwischen Nebenzentrum Hochbord und Zentrum Dübendorf verbessert werden. Weiter wird die Ringstrasse als stadtraumprägende Strassenachse gestärkt. Das Hochhausgebiet I verläuft bis zum bestehenden Hochhaus Giessenturm. Eine Verlängerung des Hochhausgebiets ohne Höhenbeschränkung bis zum Nebenzentrum Innovationspark/Aviatik, wie es der regionale Richtplan vorsieht, wird als nicht zweckmässig erachtet. Die über 40 m hohen Gebäude sollen eine städtebauliche Eigenheit des Nebenzentrums Hochbord bleiben.

Neu werden aber an der Überlandstrasse mit der zukünftigen GlattalbahnPlus bis zum Bahnhofgebiet Hochhäuser bis 40 m (Hochhausgebiet II) vorgesehen. Dadurch wird dem regionalen Siedlungsband Rechnung getragen und zur Stärkung des Bahnhofquartiers als attraktiver Ankunftsort gemäss REK ein weiterer Grundstein gelegt. Weiter wird auch das Zentrum rundum die Einkaufspassage und Leepünt als Hochhausgebiet II ausgeschieden. Im Zentrum steht bereits ein Hochhaus und die Arealentwicklung Leepünt (Workshopverfahren zur kooperativen Entwicklung des Leepünt-Areals, Juli 2019) stellt sich ebenfalls ein Gebäude mit bis zu 40 m Höhe vor. Durch die Festlegung des Zentrums als Hochhausgebiet werden somit Bestand und Zukunftspläne gesichert sowie das Zentrum als attraktiver, öffentlicher Lebensraum gemäss REK weiter gestärkt.

Im Gegensatz zum regionalen Richtplan wird die Ausscheidung der Zürichstrasse als Hochhausgebiet nicht vorgesehen. Hier soll eine städtebaulich einheitliche Bebauung entlang der Achse bzw. den Bau-linien erfolgen, um die wichtige Verbindungsachse zwischen Hochbord und Zentrum gleichmässig zu stärken. Zudem wird dadurch verhindert, dass überall Hochhäuser entstehen und das Zentrum mit einzelnen Hochhauspunkten im Gesamtkonstrukt untergeht. Aufgrund der Aviatik werden im Bereich Wangenstrasse und Flugfeldquartier ebenfalls keine Hochhäuser zugelassen. Dies gilt auch für die Eventualgebiete des regionalen Richtplans im Quartier Nord. Das Quartier zeichnet sich durch eine einheitliche Struktur aus und soll gemäss REK auch erhalten bleiben. Entsprechend werden hier ebenfalls keine Hochhäuser zukünftig zugelassen.

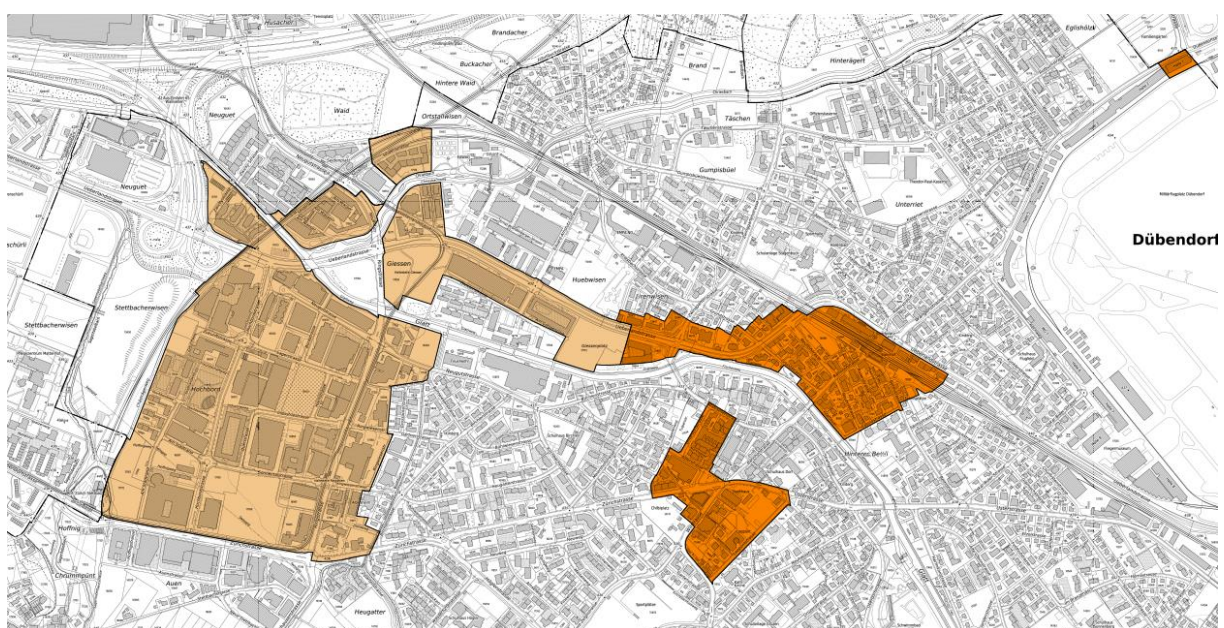


Abbildung 175: Hochhausgebiet I (unbeschränkt, hellorange) und Hochhausgebiet II (bis 40m, dunkelorange)

---

## 6 Revision Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze

Die beabsichtigten Änderungen der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze werden nachfolgend erläutert. Dieses Kapitel erläutert Sinn und Zweck der Vorschriften und dient der Festsetzungs- und der Genehmigungsbehörde als zentrale Beurteilungsgrundlage sowie den rechtsanwendenden Behörden als Auslegungshilfe. Redaktionelle Anpassungen der Verordnung werden nicht erläutert. Der Aufbau des Kapitels orientiert sich an der Reihenfolge der Artikel in der Verordnung.

Bezüglich der rechtskräftigen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze wird von der Verordnung 2010 (vom Gemeinderat festgesetzt am 12. April 2010 und von der Baudirektion am 7. September 2010 mit Verfügung ARV / 89 / 2010 genehmigt) gesprochen. Die Änderungen der Verordnung sind in einer synoptischen Darstellung in einem separaten Dokument vollständig aufgeführt. Die festzusetzende Fassung der Verordnung enthält aber keine Synopse. Die Bemerkungen zu den Artikeln der Verordnung 2010 werden zudem ersatzlos gestrichen. Zur Erläuterung dient künftig dieser Bericht.

---

### 6.1 Personenwagen

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

Beim ermittelten Normbedarf der Abstellplätze von Personenwagen (Motorfahrzeuge) wird aufgrund des Erschliessungsgrades mit dem öffentlichen Verkehr noch ein minimaler und maximaler Prozentwert definiert, welcher einzuhalten ist.

Die bestehenden Minimal-Werte der rechtskräftigen Verordnung werden gemäss Tabelle Gemeindetyp 3 («Stadtlandschaft») der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Stand: Fassung für die Vernehmlassung, 15. Juni 2018) angepasst bzw. nach unten korrigiert. Dadurch erhalten die Grundeigentümer die Möglichkeit weniger Abstellplätze für Personenwagen erstellen zu können. Damit wird im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Benutzung des öffentlichen Verkehrs oder Langsamverkehrs gefördert.

Neu wird bei den Abstellplätzen der Bewohner, wie bereits bei den Abstellplätzen der Beschäftigten und Besucher/Kunden der Fall, die maximale Anzahl Abstellplätze je nach ÖV-Gütekategorie vorgeschrieben. Die Prozentwerte sind anhand der Tabelle Gemeindetyp 3 «Stadtlandschaft» der kantonalen Wegleitung definiert worden. Mit der Einführung der Maximalanzahl an Abstellplätzen werden die Grundeigentümer aufgefordert, nicht unzweckmässig viele Abstellplätze zu erstellen und ihr Angebot auf den ÖV abzustimmen. Mit dieser Regelung wird eine verbesserte und klimagerechte Siedlungsentwicklung gefördert. Die Maximalwerte gelten aber nicht für Einfamilienhäuser, da diese je nach Lage sonst unangemessen eingeschränkt werden würden.

Für die Gebietszugehörigkeit der Baugrundstücke ist der zu dieser Verordnung gehörende, parzellenscharfe Plan mit den Güteklassen der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Gebieten mit Sonderregelungen gemäss Art. 5 und 6 massgebend. Der Plan wurde anhand des aktuellen Standes des kantonalen (2020) und nationalen (2021) ÖV-Gütekategorie-Plans geändert. In den Gebieten, wo sich die ÖV-Gütekategorie gegenüber dem rechtskräftigen Plan verbessert hat (insbesondere Zürichstrasse), wurde eine entsprechende Planänderung vorgenommen. Bei einer Verschlechterung der Gütekategorie, wurde im Sinne der Bestandegarantie keine Änderung vorgenommen.

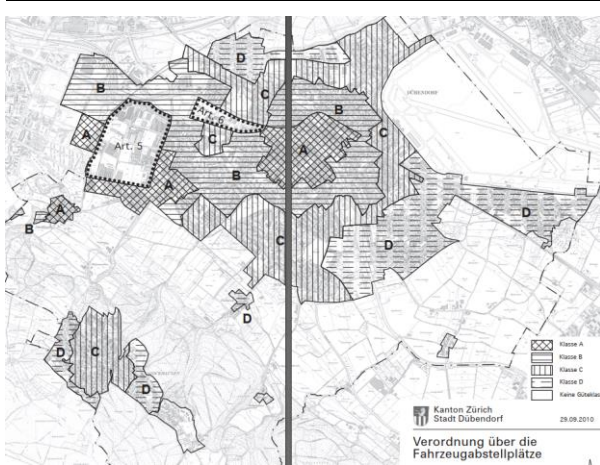


Abbildung 176: ÖV-Güteklasse-Plan der rechtskräftigen  
Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze

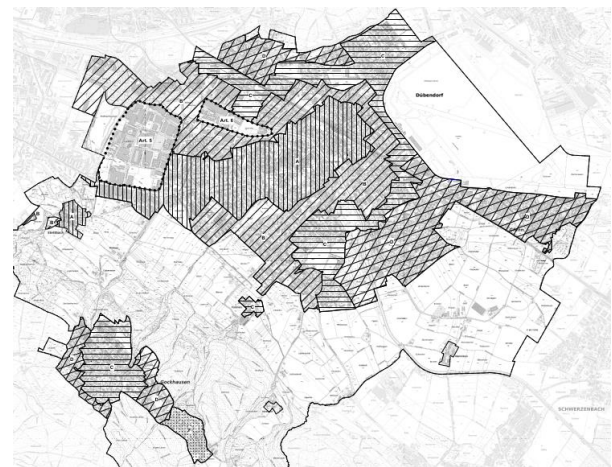


Abbildung 177: ÖV-Güteklasse-Plan der revidierten  
Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze

In der Verordnung wird neu festgehalten, dass der Plan durch den Stadtrat periodisch an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden kann. Dies soll etwa alle vier Jahre (Legislaturperiode) vorgenommen werden. Mit dieser neuen Regelung wird der aktuellen Situation Rechnung getragen, falls beispielsweise die ÖV-Erschliessung eines Gebietes durch die Einführung einer neuen Buslinie oder der GlattalbahnPlus verbessert wird.

#### Art. 7 Off-Airport Parkierung

Der regionale Richtplan schreibt vor, dass Off-Airport-Parkings (auch bekannt als Valet-Parking) nur innerhalb des Perimeters des Sachplans Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt (SIL) zulässig sind. Entsprechend wird in der Verordnung neu festgehalten, dass Parkierungsanlagen für Off-Airport-Parking auf dem ganzen Gemeindegebiet nicht zulässig sind.

#### Art. 8 Ausnahmen

Bei einer Erweiterung von Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs, ist neu je Betrieb, welche mehr als 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen, eine gesamthafte, lenkungswirksame Bewirtschaftung aller Kundenparkplätze ab der 1. Minute (wirksame Gebührenhöhe, degressiv) einzuführen. Diese ist ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Erweiterungsflächen zu betreiben. Durch die neue Regelung wird ein siedlungsverträgliches Verkehrsaufkommen gesichert. Als Grundlage und Erläuterung dieser Festlegung dient der Bericht zur Nutzungsstudie und Umsetzungsstrategie des Gebiets Schörli/Gfenn vom 28. Mai 2018 (Fassung V1.3). Gegenüber der Studie, welche nur die Industrie- und Gewerbezone bei Gfenn beinhaltet hat, wird die Regelung auf das ganze Stadtgebiet angewendet. Zum Schutz der Kleinbetriebe wird aber eine minimale Verkaufsfläche festgehalten.

#### Mobilitätskonzept

Bei mit sehr gut mit dem ÖV erschlossenen Gebieten (ÖV-Güteklasse A oder B) darf die minimale Anzahl Abstellplätze für Personenwagen unterschritten werden, sofern ein Mobilitätskonzept erstellt wurde. Ein Mobilitätskonzept beinhaltet im Minimum Angaben zum bestehenden und angestrebten Verkehrsaufkommen und Modal-Split. Es enthält die zur Einhaltung der Ziele (Verkehrsaufkommen, Modal-Split) notwendigen Massnahmen und zum Monitoring und Controlling. Die Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen. Sofern der Nachweis des reduzierten Bedarfs nicht mehr erbracht werden kann, sind innert 2 Jahren die notwendigen Pflichtabstellplätze zu schaffen oder die entsprechenden Ersatzabgaben zu leisten.

## Art. 10 Lage, Sicherstellung, Gestaltung

### Lage

Die erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen sind auf dem Grundstück oder in nützlicher Entfernung zu erstellen und nach Möglichkeit in das Gebäude oder in eine unterirdische Garage zu integrieren. Mit dieser neuen Regelung wird einerseits verhindert, dass nicht unangemessen weite Wege für Bewohnende und Beschäftigte sowie Besucher/Kunden zwischen Abstellplatz und Gebäude entstehen, und andererseits eine bessere Freiraumgestaltung, insbesondere Schaffung von Grünräumen, erreicht wird. Liegen dabei die minimal erforderlichen Abstellplätze nicht auf dem pflichtigen Grundstück selbst, ist der dauernde Bestand bei den beteiligten Grundstücken durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch sicherzustellen.

### E-Mobilität

E-Mobilität ist ein wichtiges Thema und wird in Zukunft noch weiter an Bedeutung gewinnen. Damit zukünftig so gebaut wird, dass nachträglich ohne grössere Massnahmen Ladestationen für Elektroautos erstellt werden können, sind bei sämtlichen Abstellplätzen von Neubauten (beinhaltet auch Ersatzneubauten) entsprechende Flächen und Kabelstränge für Elektrizität und Steuerung vorzusehen. Bei Einfamilienhäusern ist mindestens ein Abstellplatz auszustatten. Bei grösseren Umbauten und Sanierungen sind möglichst ebenfalls die Abstellplätze mit den entsprechenden Flächen und Kabelstränge vorzusehen. Dies wird aber nicht explizit vorgeschrieben.

---

## 6.2 Motorräder und Velos

### Art. 11 Pflichtabstellplätze Motorräder

Bisher fehlte in der Verordnung eine Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen für Motorräder, Elektroller 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.

### Art. 12 Pflichtabstellplätze Velos

Die bisherige Tabelle zur minimal erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze wird durch die neue, detailliertere Tabelle der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Stand: Fassung für die Vernehmlassung, 15. Juni 2018) ersetzt. Dadurch wird die minimale Anzahl besser auf die jeweilige Nutzung abgestimmt und zudem noch zwischen Bewohner/Beschäftigte und Besucher/Kunden unterschieden. Die Anzahl Abstellplätze bei Wohnen bleibt hingegen bei 1VP/40m<sup>2</sup> bestehen und wird nicht an die kantonale Wegleitung angepasst.

Die Forderung nach überdachten Veloabstellplätze für Besucher/Kunden ist nicht zweckmässig, da dadurch Anbauten oder Gebäudeteile erstellt werden müssen, welche die Grenzabstände einhalten müssen. Dies führt zu unbefriedigenden Situationen im Freiraum und soll zukünftig verhindert werden. Zumal die Besucher/Kunden, im Gegensatz zu Bewohner und Beschäftigten, bei Regen weniger das Velo nutzen. Entsprechend wird die Pflicht zur Überdachung gestrichen. Dafür wird neu aber die Beleuchtung der Abstellplätze gefordert. Diese soll im Sinne der Lichtverschmutzung aber sicherlich durch Bewegungsmelder, Zeitschaltuhr, etc. geregelt werden.

---

## 7 Auswirkungen

In diesem Kapitel sind die erwarteten Auswirkungen der Ortsplanungsrevision auf verschiedene Aspekte von Siedlung, Verkehr und Umwelt erläutert. Vom Planungsbericht wird verlangt, dass u.a. die Umweltauswirkungen beschrieben werden. In der Nutzungsplanung (betrifft die Bereiche Lärm, Luftreinhaltung, Gewässerschutz, Störfallvorsorge, Natur- und Heimatschutz sowie Landschaftsschutz, Wald, etc.) können die Auswirkungen einer Planungsmassnahme auf die Umwelt aber nur ansatzweise und nicht abschliessend beurteilt werden. Generell kann jedoch festgehalten werden, dass die direkten Umweltauswirkungen der vorliegenden Ortsplanungsrevision in vielen Bereichen lokal und insgesamt eher gering sind.

Die kommunale Richtplanung und die Nutzungsplanung (Bauordnung, Zonenplan) geben einen Entwicklungsrahmen vor. Die vorgesehenen, in diesem Bericht beschriebenen Anpassungen ermöglichen eine wie im räumlichen Entwicklungskonzept vorgesehene Stärkung der räumlichen Siedlungsstruktur durch Innenentwicklung sowie Stärkung und Sicherung der Grünstrukturen und Siedlungsqualität.

---

### 7.1 Siedlungsentwicklung

Mit der Ortsplanungsrevision 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 Wohnquartieren wird zum Schutz der durchgrüneten und einheitlichen Strukturen nicht vorgenommen. In den Quartieren sollen die bestehenden Potenziale genutzt werden, indem ortsbaulich verträgliche Anbauten, Aufstockungen oder Ersatzneubauten erstellt werden.

Stattdessen wird auf eine innere Verdichtung und Transformation der zentralen Orte gezielt. Diese Orte stehen durch deren älterer Baustruktur oder durch die Nähe zu verkehrlichen Generationenprojekten wie der Glattalbahnhauptstrasse grundsätzlich vor Veränderungen, zumal sie auch bezüglich Ortsbild und 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.

---

### 7.2 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

Die Bau- und Zonenordnung wird alle 15-20 Jahre angepasst. Entsprechend haben die Änderungen der Nutzungsplanung bei dieser Ortsplanungsrevision einen Zeithorizont von ca. 15 Jahren (bis 2035) im Blick. Das REK wiederum zielt bis ins Jahre 2050.

Die Bevölkerungszahl der Stadt Dübendorf war in den letzten 15 Jahren jährlich um 1.85% gestiegen. Durch Generationenprojekte wie die Glattalbahnhauptstrasse wird das künftige Bevölkerungswachstum weiterhin stark ansteigen, aber durch die vielfältigen bereits realisierten Projekte im Hochbord, Zwicky-Areal und Giessen leicht tiefer sein als die letzten Jahre. Entsprechend wird für die nächsten rund 15 Jahre von einem jährlichen Bevölkerungswachstum von 1.75 % ausgegangen. Das Statistische Amt

des Kantons Zürich sieht mit seinem im März 2021 erstellten Szenario «Trend ZH 2021» für die Region Glattal bis 2035 ein jährliches Bevölkerungswachstum von 1.10 % vor.

Die Arbeitsplatzentwicklung von Dübendorf war in den letzten Jahren hingegen stabil. Dies wird sich auch in der nächsten Nutzungsplanungsperiode bis 2035 kaum verändern (nicht berücksichtigt die Veränderungen aufgrund des Innovationsparks/Aviatic).

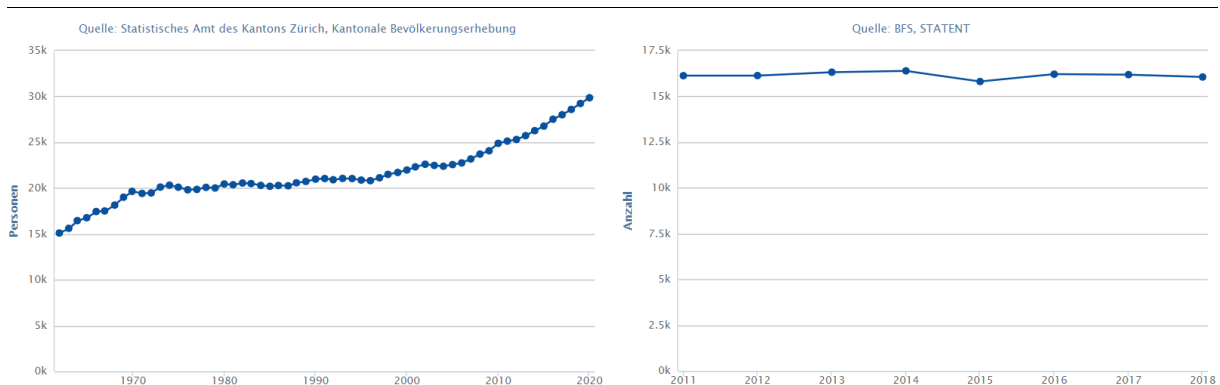


Abbildung 178: Bevölkerungsentwicklung Stadt Dübendorf

Abbildung 179: Beschäftigtenentwicklung Stadt Dübendorf

Anhand dieser Annahmen bezüglich einer zukünftigen Entwicklung sowie der Wachstumsvorgaben aus dem regionalen Raumordnungskonzept Glattal (ROK) wird bis in Jahre 2035 mit einer Zunahme der Bewohnenden und Beschäftigten (Köpfe) auf mindestens rund 54'000 Köpfe (35'000 Bewohnende und 19'000 Beschäftigte) geschätzt. Die Entwicklung des Innovationsparks wurde dabei nicht mitberechnet bzw. einbezogen. Entsprechend muss die zukünftige Bau- und Zonenordnung Platz bzw. Kapazitäten für mindestens 8'500 zusätzliche Köpfe aufzuweisen. Um das entsprechende Wachstum aufnehmen zu können, wurden die entsprechenden Auf- und Umzonungen vorgenommen. Die Bauzonen sind somit neu so festgelegt, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen und erfüllen damit die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben. Das Wachstum wird wie im REK vorgesehen zu einem grossen Teil in den Umstrukturierungsgebieten stattfinden, um die intakten Quartiere zu schützen. Durch die Auf- und Umzonungen müssen keine Einzonungen erfolgen, wodurch der Landschaftsraum erhalten bleibt und die ausgeschiedenen Reservezonen für die nächsten Generationen frei bleiben. Dies betrifft auch die bestehende Reservezone im Zelgli, die nicht zur Einzonung vorgesehen ist.

Das Nutzerpotenzial der Bauzonen wurde anhand der kantonalen Quartieranalyse berechnet. Das heutige Potenzial sowie die durch die vorgesehenen Zonenplanänderungen dieser Ortsplanungsrevision geschaffenen zusätzlichen Köpfe (Bewohnende und Beschäftigte) wird gesamthaft wie auch pro Quartier gemäss REK in der untenstehenden Tabelle aufgeführt. Die Nutzerdichten (Köpfe pro Hektar) der BZO werden dabei auch mit den Vorgaben des REK und des ROK verglichen. Die bestehenden Verdichtungspotenziale der einzelnen Kleinquartiere beläuft sich dabei nicht nur auf die noch möglich zu erstellenden anrechenbaren Geschossflächen der in der Bauordnung vorgegebenen Dichte (Ausnützungsziffer), sondern wurde auch in Relation zum Ausbaugrad gesetzt. Das heisst, je weniger freie Geschossfläche auf einem Grundstück vorhanden ist, desto höher die Wahrscheinlichkeit, dass die Fläche in den nächsten 15 Jahren nicht aktiviert oder konsumiert wird. Beispielsweise wird ein Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus und Ausbaugrad von mehr als 90 %, nur in wenigen Fällen noch aufgestockt oder angebaut werden können, um das vorhandene kleine Potenzial von zusätzlichen 200 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche zu nutzen. Bei einem Grundstück mit einem Ausbaugrad von 60 %, ist der Anreiz für eine Weiterentwicklung viel höher und das Potenzial wird eher genutzt. In der Tabelle



bzw. der Berechnung der Bauzonenkapazität nicht miteinberechnet, ist das Potenzial von zukünftigen Gestaltungsplänen und Arealbebauungen mit höheren Dichten als in der BZO.

Quartier	BZO Heute *						
	BZ-Fläche exkl. Strasse	GF realisiert m2	GF Reserve m2	Einwohner Anzahl	Beschäftigte Anzahl	Köpfe Anzahl	Köpfe/ha Anzahl
<b>TOTAL</b>	3'766'215	2'405'800	790'100	28'765	16'839	45'604	<b>121</b>
Quartier 1 Zentrum	195'417	174'050	31'400	2'188	880	3'068	157
Quartier 2 Bahnhof	258'592	163'750	57'300	2'592	737	3'329	129
Quartier 4 Mitte	497'497	404'050	66'000	5'960	2'669	8'629	173
Quartier 5 Hochbord	363'212	514'950	184'150	1'114	6'867	7'981	220
Quartier 6 Überlandstr.	240'145	223'450	106'050	2'184	3'308	5'492	229
Quartier 7 Nord	495'711	225'200	68'850	4'408	413	4'821	97
Quartier 8 Süd	451'742	230'550	71'450	3'967	508	4'475	99
Quartier 9 Sonnenberg	402'921	150'250	43'850	2'734	150	2'884	72
Quartier 10 Gfenn	278'791	139'450	68'900	1'007	896	1'903	68
Quartier 11 Gockhausen	490'302	147'400	67'900	2'106	328	2'434	50
Quartier 12 Aussenwachen	91'885	32'700	24'250	505	83	588	64

Quartier	BZO neu						REK	ROK
	GF theoretisch m2	GF Reserve m2	GF zusätzlich Differenz alt/neu	GF geschätzt m2	Köpfe Reserve Anzahl	Köpfe zusätzl. Differenz alt/neu	Köpfe/ha Anzahl Ziel 2035	Köpfe/ha Anzahl Ziel 2050
	3'325'764	919'964	129'864	494'585	8'540	1'584	<b>144</b>	
Q1	216'527	42'477	11'077	24'089	438	158	179	250-300
Q2	256'947	93'197	35'897	59'686	1'085	495	171	200-250
Q4	536'959	132'909	66'909	80'112	1'457	724	203	250-300
Q5	699'100	184'150	0	142'080	2'118	0	278	300
Q6	345'480	122'030	15'980	65'558	1'247	208	281	250-300
Q7	294'050	68'850	0	24'820	451	0	106	100-150
Q8	302'000	71'450	0	32'870	598	0	112	100-150
Q9	194'100	43'850	0	10'330	188	0	76	80-100
Q10	208'350	68'900	0	25'210	416	0	83	80-100
Q11	215'300	67'900	0	23'590	429	0	58	80-100
Q12	56'950	24'250	0	6'240	113	0	76	80-100

Quartier 3 Innovationspark/Aviatic nicht berücksichtigt (separates Verfahren)

\* Zahlen beruhen auf die Quartieranalyse Kanton Zürich, Stand 2019

Abbildung 180: Kapazitätsberechnung

Ob die neu entstehenden Möglichkeiten zur Schaffung neuer Wohnungen oder Arbeitsflächen jedoch tatsächlich genutzt werden, hängt letztlich von den Eigenheiten des einzelnen Grundstückes, dessen Überbauung sowie von den Absichten der Eigentümerschaften ab. Ein Grundstück muss sich für eine Aufstockung eignen oder aufgrund seines Zustandes einen Abriss und Neubau rechtfertigen. Manche Grundstücke sind zu klein, um die erhöhte Ausnützung konsumieren zu können und es wird eine Zusammenlegung von Grundstücken erforderlich, um eine Neuüberbauung mit voller Ausnützung realisieren zu können. Durch die vorgesehenen Auf- und Umzonungen wird aber ein Anreiz geschaffen, dass die vorhandenen Reserven zukünftig genutzt werden.

Die Entwicklung in den Verdichtungsgebieten muss gemeinsam mit der Stadtplanung entwickelt werden und bedarf geeigneten Verfahren, um die bestmöglichen projektspezifischen Qualitäten zu erreichen. Dies erfordert die Kompetenz und Dialogbereitschaft aller Beteiligten. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme seitens der Bauherrschaft ist für eine erfolgreiche Projektabwicklung hilfreich oder gar erforderlich. Gleichzeitig ist die Baubehörde gefordert, umgehend und präzise zu Qualität und Einordnung von Projekten Stellung zu nehmen und, falls notwendig, Verbesserungen durchzusetzen.

---

### 7.3 Ortsbild und Baukultur

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird angemessen auf die historischen Dorfkerne und Weiler (Aussenwachten) von Dübendorf eingegangen. Der schleichende Charakterverlust der Dorfkernzonen in den letzten Jahren wird mit strengeren Gestaltungsvorschriften zukünftig verhindert und eine Wiederherstellung des einstigen Charakters gefördert. Inwiefern sich die Bautätigkeit in Kernzonen auf das Stadtbild und die Baukultur auswirken, hängt aber entscheidend von der Baubewilligungspraxis der Baubehörde ab.

Nebst den Dorfkernzonen wird aber auch mit der Baukultur des restlichen Siedlungsgebiets sorgfältig umgegangen. So werden die intakten Wohnquartiere im äusseren Siedlungsgürtel und Gockhausen von einschneidenden BZO-Änderungen wie eine Erhöhung der Ausnützungsziffer freigehalten und ihre durchgrünte Struktur durch neue Vorgaben zur Freiraumgestaltung gestärkt. Trotz der inneren Verdichtung und Umstrukturierung der zentral gelegenen Quartiere, kann dank höheren Anforderungen zur Freiraumgestaltung (Grünflächenziffer, Spiel- und Freiräume, etc.) und dank Vorgaben wie Pflichtbaulinien oder erhöhte Erdgeschoss die Siedlungsqualität in diesen Quartieren ebenfalls erhöht werden. Bei den Umstrukturierungsgebieten werden gemäss kommunalen Richtplan zudem qualitätssichernden kooperativen Verfahren angestrebt. Es wird damit bei der Entwicklung dieser Areale die notwendige Sorgfalt und Qualität eingefordert, damit die hohe Wohn- und Lebensqualität in der Stadt Dübendorf bestehen bleibt. Dafür sollen als Grundlage zuerst städtebauliche Leitvorstellungen erarbeitet und die Eckwerte für die nutzungsmässige sowie städtebauliche Entwicklung, die Freiraumversorgung und öffentliche Infrastruktur definiert werden. Das Vorgehen erfordert ein kooperatives Verfahren unter Einbezug der Stadtplanung und den Grundeigentümerschaften. Mit dieser Art von Verfahren lässt sich die Qualität der Entwicklung sichern und der allfällige Bedarf an öffentlicher Infrastruktur bereits in das Planungsverfahren einbeziehen.

---

### 7.4 Freiraumversorgung

Mit der Ortsplanungsrevision wird stark auf ein breites und qualitativ hohes Freiraumsystem abgezielt, wie es das REK von Dübendorf vorsieht. So werden verschiedene Festlegungen in der Richt- und Nutzungsplanung definiert, die die Aufwertung und Weiterentwicklung von vorhandenen Freiräumen bewirkt und gleichzeitig aber auch neue, qualitativ hohe Begegnungs- und Erholungsräume schafft. Beispielsweise wird mit dem kommunalen Richtplan die Schaffung des Fil Jaune behördenverbindlich festgelegt und durch erste Massnahmen in der Bauordnung wie die Ausscheidung der Erholungszone Park im Zelgli verwirklicht. Mit der Einführung einer Grünflächenziffer und die Pflicht zur entsprechenden Bepflanzung der Grundstücke wird zudem auch ein wichtiger Beitrag für die Biodiversität und ein besseres Stadtklima geleistet.

---

### 7.5 Verkehr

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird die Bauzonenkapazität erhöht. Die Erhöhung wirkt sich dabei überwiegend auf den lokalen Verkehr aus. Auf die Verkehrserzeugung hat die Ortsplanungsrevision aber nur einen geringfügigen Einfluss, da die Verdichtung an zentralen sowie gut erschlossenen Lagen stattfindet. Zudem wird mit der neuen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze die Anzahl Abstellplätze in Bezug auf die ÖV-Gütekategorie weiter reduziert. Durch die Erweiterung der Zentrumsgebiete und Stärkung der stadtraumprägenden Strassenachsen wird der Ausbau von Erdgeschossen für Gewerbe- und Publikumsnutzungen gefördert. Diese liegen an zentralen Orten und wichtigen Verbindungsachsen, wodurch die lokale Versorgung vieler Quartiere noch besser zu Fuss oder per Velo erreicht werden kann.

Die Verkehrsentwicklung wird schlussendlich vor allem durch städtische Instrumente, wie bspw. das städtische Gesamtverkehrskonzept oder Langsamverkehrskonzept beeinflusst. Es ist aber zu beobachten, wie sich die künftige Verkehrsentwicklung in den einzelnen Quartieren, insbesondere der Umstrukturierungsgebiete, entwickelt.

---

## 7.6 Öffentliche Infrastruktur

Durch die Siedlungsentwicklung nach innen und das damit verbundene Bevölkerungswachstum wird die vorhandene Infrastruktur und das öffentliche Angebot im gesellschaftlichen Bereich besser genutzt. Mit unmittelbaren Überlastungen ist nicht zu rechnen. Mittel- bis langfristig nimmt jedoch mit dem erwarteten Bevölkerungswachstum der Bedarf nach öffentlichen Infrastrukturen zu. Die Stadt Dübendorf verfügt aber über entsprechende Landreserven in der Zone für öffentliche Bauten.

---

## 7.7 Umwelt

Die Ortsplanungsrevision wirkt sich geringfügig und vor allem lokal auf die Umwelt aus. Die notwendige Verdichtung an sehr gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen und in Fusswegdistanz zum Zentrum hält die Umweltauswirkungen in Grenzen. Durch die Änderungen der Richt- und Nutzungsplanung werden aber durchaus positive Auswirkungen auf die Umwelt erwartet. So wird insbesondere mit der Einführung der Grünflächenziffer einen wesentlichen Beitrag zum lokalen Stadtklima und der ökologischen Vernetzung von Lebensräumen und Artenvielfalt geleistet. Aber auch neue Festlegungen im Bereich Verkehr wie die Förderung der E-Mobilität oder Reduzierung der Anzahl Abstellplätze dank Mobilitätskonzept tragen zu einer besseren Umweltbilanz von Dübendorf bei. Wald, Gewässer und Landwirtschaftsland werden zudem nicht stärker tangiert.

---

## 8 Mitwirkung und Vorprüfung

---

### 8.1 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Die Revisionsvorlage wurde vom Stadtrat am xxx 2021 mit Beschluss Nr. xxx zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgt vom xx xxx bis xx xxx. Zur Erläuterung und Veranschaulichung der Revisionsinhalte wurde während der öffentlichen Auflage, am xxx eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

Während der Auflagefrist von 60 Tagen haben alle Interessierten die Möglichkeit, sich schriftlich zur Teilrevision der Richtplanung zu äussern. Einwendungen müssen einen Antrag und eine Begründung enthalten. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und sind bei positiver Beurteilung in die Richtplanung eingeflossen. Die Nichtberücksichtigung einer Einwendung wird in einem separaten Bericht begründet. Insgesamt sind xx Anträge von xx verschiedenen Personen oder Gruppierungen eingereicht worden.

Die Auflage erfolgt sowohl in herkömmlicher Weise als physische Auflage in den Räumlichkeiten der Gemeinde. Es steht jedoch auch ein Online-Tool zur Mitwirkung zur Verfügung. Dieses Tool ist über die Website der Stadtentwicklung ([www.duebendorf.ch/stadtentwicklung](http://www.duebendorf.ch/stadtentwicklung)) zugänglich.

---

### 8.2 Anhörung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage der Regionalplanungsgruppe Glattal (ZPG) sowie den Nachbargemeinden Zürich, Wallisellen, Fällanden, Schwerzenbach, Volketswil und Wangen-Brüttisellen digital zur Anhörung unterbreitet.

Die Region weist in ihrer Stellungnahme darauf hin xxx ...

Die Gemeinden...

---

### 8.3 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage dem Kanton zur Kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Kantonale Vorprüfung ist mit Schreiben vom xxx eingetroffen und hat ergeben: ...

---

### 8.4 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (in separatem Dokument)

...





Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**

## Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kommunaler Mehrwertausgleich



Gemeinde	Dübendorf
Mutationsnummer	0191-7521.0031
Projektname	Gesamtrevision Nutzungsplanung
Datum (Export)	29.11.2021

**Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)** 416

**Anzahl Fälle (abgeschlossen)** 416

**Mehrwert in Fr.** 227'130'848

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.

Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 100'000.- liegen oder deren Grundstücksfläche unterhalb der kommunal festgelegten Freifläche liegen.

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**

## Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kantonaler Mehrwertausgleich



Gemeinde	Dübendorf
Mutationsnummer	0191-7521.0031
Projektname	Gesamtrevision Nutzungsplanung
Datum (Export)	29.11.2021

<b>Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)</b>	13
---	----

<b>Anzahl Fälle (abgeschlossen)</b>	13
-------------------------------------	----

<b>Mehrwert in Fr.</b>	29'902'598
------------------------	------------

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.  
Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.- liegen.  
Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.