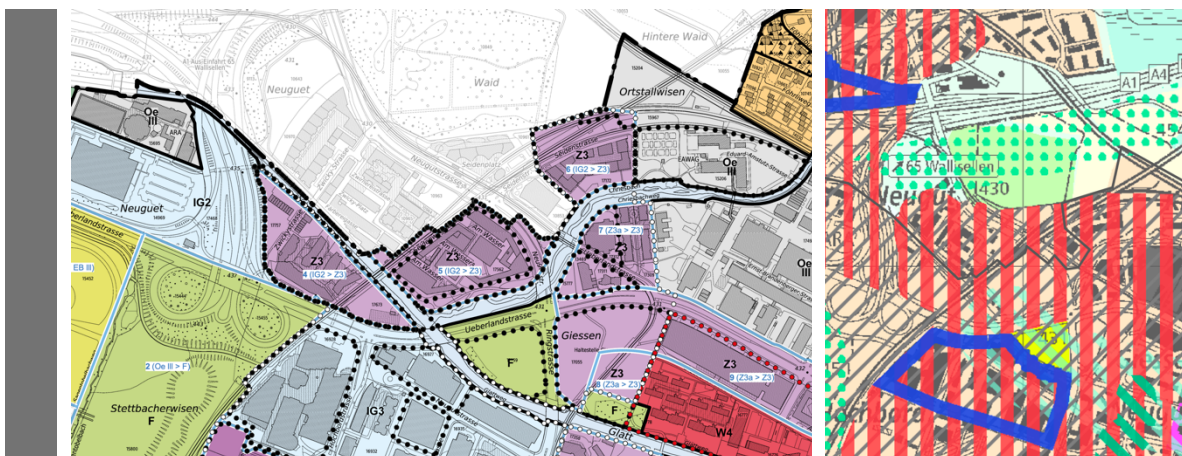


# Region Glattal. Stadt Dübendorf. Revision Ortsplanung

Mitbericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung, 5. Februar 2022



---

## IMPRESSUM

### **Auftraggeberin**

Zürcher Planungsgruppe Glattal

### **Auftragnehmerin**

Planpartner AG

Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Tel. 044 250 58 80 / [www.planpartner.ch](http://www.planpartner.ch)

Urs Meier, Dipl. Arch. ETH SIA Planer FSU REG A

[umeier@planpartner.ch](mailto:umeier@planpartner.ch)

Michael Ziegenbein, Dipl. Ing. (TU) Stadt- und Regionalplanung

[mziegenbein@planpartner.ch](mailto:mziegenbein@planpartner.ch)

### **Titelbild**

Ausschnitt Revision Zonenplan. Fassung f. öffentliche Auflage 14.10.2021

Ausschnitt regionaler Richtplan Glattal 2018 Karte Siedlung und Landschaft

Ablage Bilder:

15103\_DUEB\_cS\_211210\_Rev\_kommRP\_NP\_Aufl und 14021\_05G\_190919\_RRP\_SLA\_rechtskraefftig.pdf



---

## INHALT

<b>1</b>	<b>Auslöser und Auftrag</b>	<b>4</b>
1.1	Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung (BZO)	4
1.2	Auftrag zur Arbeitszonenbewirtschaftung	5
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation in der Region Glattal</b>	<b>7</b>
2.1	Arbeitszonenbewirtschaftung – Status Quo	7
2.2	Regionale Einbettung	8
2.2.1	Kantonales Zentrumsgebiet – regional präzisiert	8
<b>3</b>	<b>Mitbericht zur Gesamtrevision BZO</b>	<b>9</b>
3.1	Kennwerte Gesamtrevision BZO	9
3.2	Abgleich mit der regionalen Bilanz	10
3.3	Fazit	11

## 1 AUSLÖSER UND AUFTRAG

### 1.1 Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung (BZO)

Gesamtrevision BZO erforderlich Letztmals erfolgte eine vollständige Überprüfung der Inhalte der Richt- und Nutzungsplanung der Stadt Dübendorf im Jahr 1996. Seitdem wurden insbesondere die Bauordnung und der Zonenplan mehreren Teilrevisionen unterzogen. Aufgrund geänderter übergeordneter Festlegungen besteht nun ein umfassender Anpassungsbedarf. Dieser lässt sich nicht mit einzelnen Teilrevisionen bewältigen.

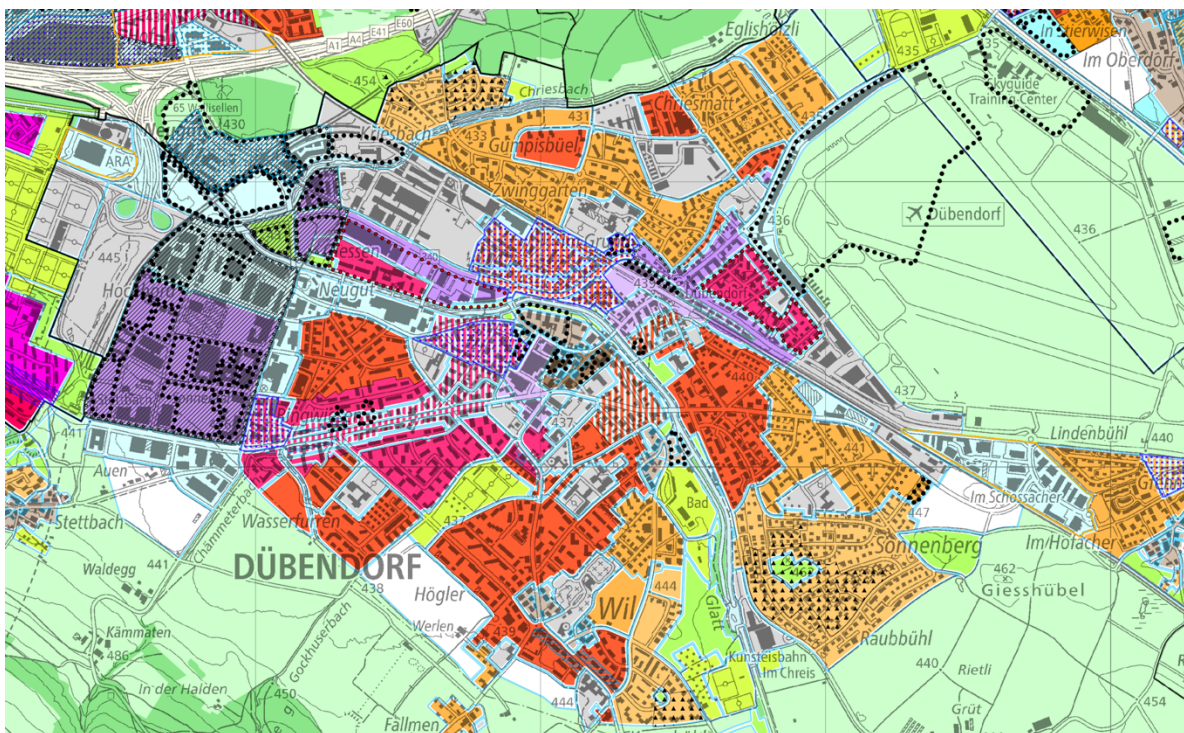


Abb. 1: Darstellung geltende Zonenordnung gemäss ÖREB-Kataster (Quelle: GIS-Browser ZH, Zugriff 3.2.2022)

Grundlagen für eine ortsplanerische Gesamtschau im Jahr 2020 präsentiert

Im November 2020 hat die Stadt Dübendorf das neu erarbeitete Räumliche Entwicklungskonzept REK als strategische Grundlage für die Ortsplanung veröffentlicht, welches aufzeigt, wo und wie sich die Stadt in den nächsten 20 Jahren entwickeln soll. Basierend darauf wurde im Jahr 2021 die kommunalen Richtpläne sowie die Nutzungsplanung vollständig überarbeitet.

Umzonungen zu Zentrumszonen in den Gebieten Zwicky-Areal und Ringstrasse Ost

Die Gesamtrevision der BZO beinhaltet umfangreiche Um- und Aufzonungen v.a. in den zentralen Siedlungsbereichen zugunsten einer baulichen Erneuerung / Verdichtung. Diese Zonenänderungen i.S. des REK stützen sich zudem auf die Vorgaben der übergeordneten Richtplanungen (Kanton und Region Glattal). Dies sind insbesondere Zentrumsgebiete sowie regionale Mischgebiete, konzentriert auf die Gebiete Stettbach / Hochbord,

entlang der Zürichstrasse und im Umfeld des Bahnhofs Dübendorf. Die in der Revision vorgesehenen Auf- und Umzonungen mit massgeblichem Bezug zur Arbeitszonenbewirtschaftung betreffen das kantonale Zentrumsgebiet Nr. 5 Wallisellen / Zürich / Dübendorf-Stettbach, welches im regionalen Richtplan als Gebiet Nr. 1 «Gebiet Hochbord, Dübendorf» präzisierend festgelegt ist.

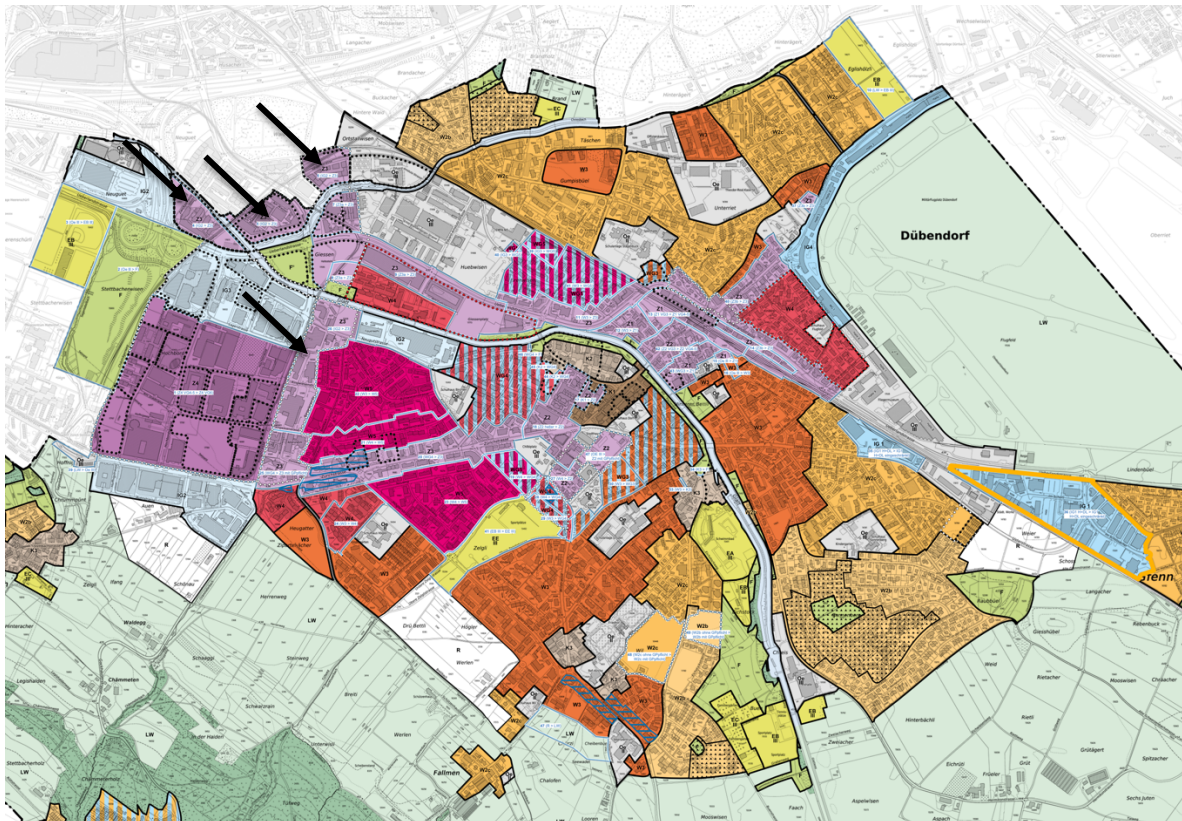


Abb. 2: Darstellung Revision Zonenplan. Fassung f. öffentliche Auflage 14.10.2022. Umzonungen kommunaler Arbeitsplattzonen in Zentrums- bzw. Wohnzone (markiert mit Pfeilen)

## 1.2 Auftrag zur Arbeitszonenbewirtschaftung

Delegation Bundesauftrag an die Planungsregionen

Der Bundesauftrag eine Arbeitszonenbewirtschaftung zu führen (Art. 30a Abs. Raumplanungsverordnung, RPV) ist im Kanton Zürich per Gesetz an die Planungsregionen delegiert (§ 13 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, PBG). Der Kanton formuliert im «Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung» mit Stand vom 4. April 2019 Grundsätze und Anforderungen an die Berichterstattung gegenüber der kantonalen Verwaltung.

Auslöser regionaler Mitberichterstattung

Im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung durch die Regionen sind Mitberichte bei Revisionen kommunaler Nutzungs-

planungen zu erstellen, sofern diese Ein- oder Umzonungen von Arbeitszonen (in beide Richtungen) zum Gegenstand haben. Davon nicht betroffen sind reine Änderungen am Nutzungsmass (z.B. Aufzonungen) sowie Änderungen, die nur sehr kleine Flächen betreffen (unter 100 m<sup>2</sup>).

## 2 AUSGANGSSITUATION IN DER REGION GLATTAL

### 2.1 Arbeitszonenbewirtschaftung – Status Quo

erhebliche Reserven in Arbeitszonen innerhalb und ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete

Die Region Glattal hat im Rahmen der aktuell laufenden Teilrevision 2019 des regionalen Richtplans den ersten Gesamtbericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung erstellt und darin erhebliche Reserven innerhalb und ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete nachgewiesen. Diese Reserven sind sowohl in der Bauzonenfläche als auch in den Geschossflächen ausgewiesen.

In Tabelle 1 sind Bauzonenflächen und Geschossflächen in der Region Glattal (Stand Festsetzung regionaler Richtplan 14.2.2018) und in der Stadt Dübendorf aufgeführt. Dargestellt sind das jeweilige Total und die nicht bebauten Bauzonen bzw. Geschossflächenreserven, differenziert nach der Lage innerhalb und ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete. Ersichtlich dabei ist, dass in der Stadt Dübendorf keine regionalen Arbeitsplatzgebiete festgelegt sind. Dagegen bestehen kommunalen Reserven von ca. 4,28 ha Bauzonenfläche und ca. 119 550 m<sup>2</sup> GFLR.

<b>Arbeitszonenbewirtschaftung. Region Glattal.</b>				
<b>Übersicht Kennziffern nach Gemeinde (Auszug)</b>				
	<b>Bauzonenflächen (in ha)</b> <b>innerhalb regionaler</b> <b>Arbeitsplatzgebiete</b>		<b>Bauzonenflächen (in ha)</b> <b>ausserhalb regionaler</b> <b>Arbeitsplatzgebiete</b>	
	nicht überbaut	total	nicht überbaut	total
Region Glattal	55,20	302,25	62,35	387,27
Dübendorf	0,00	0,0	4,28	49,13
	<b>Geschossflächen (in m<sup>2</sup>)</b> <b>innerhalb regionaler</b> <b>Arbeitsplatzgebiete</b>		<b>Geschossflächen (in m<sup>2</sup>)</b> <b>ausserhalb regionaler</b> <b>Arbeitsplatzgebiete</b>	
	Reserve	total	Reserve	total
Region Glattal	2,45 Mio.	5,16 Mio.	2,34 Mio.	5,83 Mio.
Dübendorf	0,00	0,00	119 550	719 900

Tab. 1: Auszug Arbeitszonenbewirtschaftung. Übersicht Kennziffern Region und Stadt Dübendorf. Regionaler Richtplan Glattal. Stand Festsetzung Regierungsrat 14.2.2018 basierend auf dem Datensatz «Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Stand 31.12.2018» aus dem GIS-Browser – berücksichtigt sind zudem die Zonenplanänderungen «Giessen Nord» und «Neuguet» gemäss regionalen Mitberichten vom 5.2.2020

## 2.2 Regionale Einbettung

### 2.2.1 Kantonales Zentrumsgebiet – regional präzisiert

Mischzonen in der kommunalen Nutzungsplanung für eine urbane Mischnutzung

Im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung gilt als relevante Vorgabe für die Gebiete Zwicky-Areal und Ringstrasse Ost die Festlegung eines kantonalen Zentrumsgebietes, welches als Gebiet Nr. 1 «Gebiet Hochbord, Dübendorf» (Bestehendes Zentrumsgebiet mit erheblichen Kapazitätsreserven, Prüfauftrag für gemischte Zonen oder Wohnzonen, Entwicklung urbaner Mischnutzung). Aus diesem Grund sind durch die Gemeinden Misch- und Wohnzonen in der Nutzungsplanung zu prüfen.

Mindestanteile Arbeiten und Wohnen

Die regionalen Nutzungsvorgaben schreiben vor, dass in der kommunalen Nutzungsplanung in Zentrums- und Mischgebieten jeweilige Mindestanteile für Wohnen und Arbeiten von je 25 % der Gesamtnutzflächen zu sichern sind.

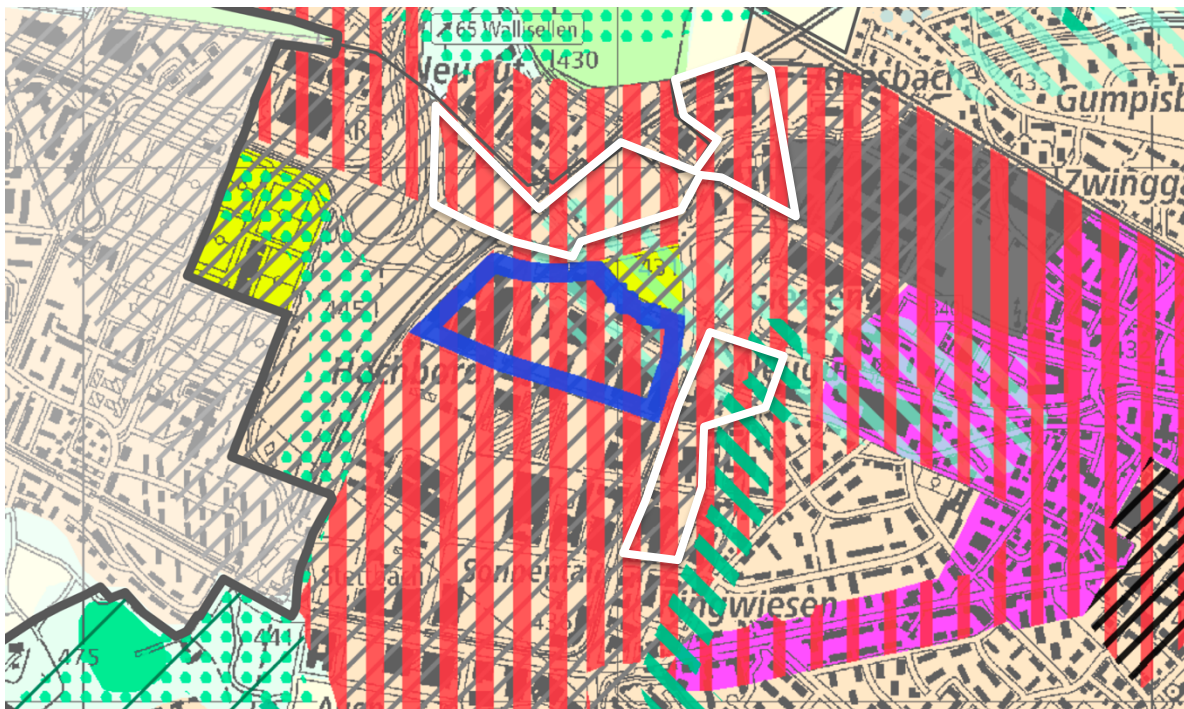


Abb. 3: Ausschnitt regionaler Richtplan Glattal 2018 Karte Siedlung und Landschaft (kantonales Zentrumsgebiet grau schraffiert, regionales Mischgebiet pink, allgemeines Siedlungsgebiet beige, Umzonungen weiss bandiert)



### 3 MITBERICHT ZUR GESAMTREVISION BZO

#### 3.1 Kennwerte Gesamtrevision BZO

Die folgenden beiden Zonenänderungen lösen die Mitberichterstattung seitens der Region aus.

Umzonung von ca. 7 ha  
Industrie- und Gewerbezone IG2  
in Zentrumszone Z3 im Zwicky-  
Areal

Mit dem Gestaltungsplan Zwicky-Areal und den entsprechenden erstellten Bauprojekten wurde die o.g. kantonalen / regionalen Vorgaben bereits umgesetzt. Dies wurde bisher nicht in der Grundordnung nachvollzogen. Entsprechend soll zur korrekten Abbildung des Bestandes im Zonenplan und zur Erfüllung der kantonalen / regionalen Vorgaben, das Zwicky-Areal mit einer Fläche von 7,0 ha von der Industrie- und Gewerbezone IG2 in die Zentrumszone Z3 umgezont werden. Die Bestimmungen der Gestaltungspläne haben weiterhin Bestand. Die angrenzenden Gebiete «Giessen Nord» und «Neuguet» wurden bereits mit privaten Gestaltungsplänen und parallelen Teilrevisionen der Richt- und Nutzungsplanung in die Zentrumszone überführt.

Die Flächen gelten gemäss Überbauungs- und Erschliessungsstand<sup>1</sup> als vollständig überbaut. Auf Basis der kantonalen Statistik zum Gewerbebauland sind bestehende Geschossflächen von 13 450 m<sup>2</sup> und Geschossflächenreserven in Höhe von 3600 m<sup>2</sup> betroffen<sup>2</sup>.

Umzonung von 5,2 ha  
Industrie- und Gewerbezone IG2  
in Zentrumszone Z3 im Gebiet  
Ringstrasse Ost

Von der Zonenänderung Ringstrasse Ost ist eine für die Arbeitszonenbewirtschaftung massgebliche Fläche von 5,2 ha in der Industriezone I1 betroffen, welche von der Industrie- und Gewerbezone IG2 in die Zentrumszone Z3 umgezont werden soll. Mit der Glattalbahn und als Verbindung zwischen Zürich- und Überlandstrasse bildet die Ringstrasse eine wichtige städtebauliche Achse ein, welche derzeit aber auf der Seite Hochbord funktioniert. Die östliche Seite mit den überwiegenden Industrie- und Gewerbebauten schwächen die städtebauliche Bedeutung und liegen als Nutzungskeil zwischen Hochbord und dem Wohnquartier Ringwiesen. Zugunsten der städtebaulichen und funktionalen Stärkung der erfolgt die Umzonung.

Die Flächen gelten gemäss Überbauungs- und Erschliessungsstand<sup>3</sup> als vollständig überbaut. Die kantonale Statistik zum Gewerbebauland weist für das Areal bestehende Geschossflächen

<sup>1</sup> Jahresende 2019 (GIS-Browser ZH, Zugriff 3.2.2022)

<sup>2</sup> Berücksichtigt sind dabei nur Parzellen / Parzellenteile mit einer überbaubaren Geometrie. Der grösste Anteil GFL und GFLR wird wegen des GP Zwicky-Areal nicht in der kantonalen Statistik zum Gewerbebauland abgebildet.

<sup>3</sup> Jahresende 2019 (GIS-Browser ZH, Zugriff 3.2.2022)

von 37 200 m<sup>2</sup> und Geschossflächenreserven in Höhe von 23 200 m<sup>2</sup> aus.

### 3.2 Abgleich mit der regionalen Bilanz

Reduktion des Totals der Arbeitszonenfläche und der Geschossflächenreserven

Die Gesamtrevision der BZO führt zu einer teilweise zu einer theoretischen (autonomer Nachvollzug der Sondernutzungsplanung Zwicky-Areal) und teilweise zu einer tatsächlichen Reduktion des Totals der Fläche der Arbeitszonen und der Geschossflächenreserven ausserhalb der regionalen Arbeitsplatzgebiete. Die o.g. und in der folgenden Tabelle abgebildeten GFL und GFLR berücksichtigen nur die tatsächlichen Reduktionen:

	Bauzonenflächen (in ha) ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete <sup>4</sup>			
	<i>vorher</i>		<i>nachher</i>	
	nicht überbaut	total	nicht überbaut	total
Region Glattal	62,35	386,41	62,35	373,91
Dübendorf	4,28	49,13	4,28	36,63

	Geschossflächen (in m <sup>2</sup> ) ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete <sup>45</sup>			
	<i>vorher</i>		<i>nachher</i>	
	Reserve	total	Reserve	total
Region Glattal	2,330 Mio.	5,831 Mio.	2,303 Mio.	5,753 Mio.
Dübendorf	131 150	640 900	104 350	563 450
	<del>133 400</del>	<del>735 800</del>		

Tab. 2: Gegenüberstellung der Kennziffern vor und nach der Gesamtrevision der BZO

<sup>4</sup> betrifft kommunale Arbeitsplatzzonen

<sup>5</sup> Die Werte gemäss Bericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung im Rahmen der Teilrevision RRP Glattal 2019 bilden Werte aus der der Gesamtübersicht des Datensatzes «Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Stand 31.12.2018» aus dem GIS-Browser ab, welche fehlerbehaftet sind (vgl. Bericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung vom 24.6.2020, Anhang A1, Fussnote 2). Die hier kursiv abgebildeten Werte sind Angaben des GIS-Browsers ZH Geodatenatz Nr. 487 «Gewerbebauland», Stand 27.4.2020.

### 3.3 Fazit

Die vorgesehenen Zonenänderung im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans Dübendorf entsprechen den kantonalen und regionalen Zielsetzungen (Festlegungen regionales Zentrums- und regionales Mischgebiet), welche betreffend das Zwicky-Areal bereits mit Sondernutzungsplanungen berücksichtigt waren und somit auf Stufe der Nutzungsplanung nachvollzogen werden.

Die Region verfügt über erhebliche Zonen- und Geschossflächenreserven innerhalb und ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete, welche grösser sind als der Bedarf zur Erfüllung der langfristigen Arbeitsplatzprognosen. Die theoretischen Geschossflächenreserven der Stadt Dübendorf für Arbeiten ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete werden um 21 % reduziert. Dabei werden die bestehenden Geschossflächen und die Geschossflächenreserven (kantonales / regionales Zentrumsgebiet) aus einer Arbeitsplatzzone in eine Zentrumszone übertragen. Sie sind keiner Verdrängung ausgesetzt und sind Bestandteil des zu sichernden Mindestanteils für Arbeiten.

Die Zonenänderungen im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans Dübendorf entsprechen vollumfänglich den übergeordneten Zielsetzungen.