

Philipp Schneider  
Bausekretär / Leiter RUV  
direkt 044 835 82 32  
philipp.schneider@dietlikon.org

Protokollauszug vom 08.02.2022

20 04.04 Gesamtpläne der Nachbargemeinden  
**Dübendorf; Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung (Ortsplanung); öffentliche Auflage und Anhörung nach § 7 PBG; Stellungnahme**

## a) Ausgangslage

Mit Beschluss des Stadtrats von Dübendorf vom 28. Oktober 2021 wird die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie für die kantonale Vorprüfung verabschiedet.

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.

## b) Hauptstossrichtung der Gesamtrevision

Mit der Gesamtrevision werden die strategischen und baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Nachverdichtung und Erneuerung der heutigen Siedlungsstruktur geschaffen, wie sie vom räumlichen Entwicklungskonzept (REK) definiert worden sind. Eine Erhöhung der baulichen Dichte und damit eine Veränderung der Siedlungsstruktur in den äusseren, im südlichen (Grüze, Wil, Oberdorfstrasse) im östlichen (Sonnenberg, Gfenn) und im nördlichen (Föhrlibuck, Gumpisbüel, Stägenbuck, Eglischölzli) Teil des Dübendorfer Siedlungsgebiets gelegenen Wohnquartieren wird zum Schutz der durchgrüneten und einheitlichen Strukturen nicht vorgenommen. Stattdessen wird auf eine innere Verdichtung und Transformation der zentralen Orte gezielt, insbesondere des Zentrums rund um die Bahnhofstrasse, nördlich und südlich der Zürichstrasse sowie entlang der Überlandstrasse zwischen Memphiskreuzung und Bahnhof Dübendorf. Diese Orte stehen durch deren älterer Baustruktur oder durch die Nähe zu verkehrlichen Generationenprojekten wie der Glattalbahn grundsätzlich vor Veränderungen, zumal sie auch bezüglich 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

## **Dübendorf; Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung (Ortsplanung); öffentliche Auflage und Anhörung nach § 7 PBG; Stellungnahme**

Platz für Bewohnende oder Beschäftigte bieten, sondern eine höhere Siedlungsqualität durch entsprechende Forderungen in der Bauordnung mit sich bringen.

### **c) Ziel der Gesamtrevision**

Die Revision der kommunalen Richtpläne und der Nutzungsplanung (BZO, Ergänzungspläne, Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze) folgt auf die Erarbeitung des REK, konkretisiert dessen konzeptionelle Grundlagen und giesst das Ganze in behörden- resp. grundeigentümerverbindliche Erlasse, von welchen insbesondere Bauordnung und Zonenplan das Grundgerüst der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Dübendorf der nächsten 15-20 Jahre bilden. Mit gezielten baulichen Innenentwicklungsmöglichkeiten bei gleichzeitigem Verzicht auf Einzonungen wird haushälterisch mit dem zur Verfügung stehenden Boden umgegangen und das Siedlungsgebiet wird nicht weiter in die intakte Landschaft hinein ausgeweitet. Gleichzeitig sollen die neuen baulichen Innenentwicklungen im bestehenden Siedlungsgebiet von wichtigen Begleitmassnahmen wie der Erhaltung und Stärkung der unversiegelten Grünräume und der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum unterstützt werden.

### **d) Anmerkung zur Einzonung im «Eglischölzli» (Erweiterung Sportanlage Dürrbach)**

Die Gemeinde Dietlikon weist darauf hin, dass diese Flächen an Landwirtschaftsgebiet, Gewässer und an Wald grenzen. Unter anderem ist bei der Bebauung und einer allfällig künftigen Beleuchtung der Sportplätze, der Nähe zum Nichtbaugelände, zu den Gewässern und zum Wald genügend Beachtung zu schenken.

### **e) Beurteilung durch die Baubehörde**

Die Baubehörde hat die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung an ihrer Sitzung vom 19. Januar 2022 geprüft. Sie hat dem Gemeinderat gestützt auf Art. 35 Abs. 2 Ziff. 1 Gemeindeordnung empfohlen, die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung mit einer Anmerkung gemäss Erwägung d zuhanden der Stadtplanung Dübendorf zu verabschieden.

### **f) Beurteilung durch den Gemeinderat**

Bereits in seiner Stellungnahme zur "Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf (GEFD)" vom 24. August 2021 (GRB 161) und zur Teilrevision des regionalen Richtplans Glattal (Paket 2021) vom 26. Oktober 2021 (GRB 212) hat der Gemeinderat darauf hingewiesen, dass er die Ausdehnung des Eignungsgebietes für Hochhäuser am nördlichen Teil des neuen regionalen Zentrumsgebietes Nr. 8a "Gebiet Flugplatzrand / Innovationspark, Dübendorf" für nicht landschaftsverträglich hält. Aus diesem Grund hat er verlangt, dass auf eine Erweiterung des Hochhaus Eignungsgebietes verzichtet wird oder eine Höhenbegrenzung auf 40 m festgeschrieben wird. An dieser Forderung hält der Gemeinderat fest.

Der Gemeinderat Dietlikon bevorzugt eine Gestaltung, wie sie vom Kanton Zürich am 27. August 2014 im Rahmen der städtebaulichen Studie für den geplanten Innovationspark auf dem Areal der Flugplatzes Dübendorf präsentiert worden ist.

**Dübendorf; Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung (Ortsplanung); öffentliche Auflage und Anhörung nach § 7 PBG; Stellungnahme**



Visualisierung des Projekts des Büros Hosoya Schaefer beim bestehenden Eingang zum Flugplatz Dübendorf (Bild: Kanton Zürich)

Im übrigen kann er sich der Stellungnahme der Baubehörde anschliessen.

**Beschluss:**

1. Zur Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung der Stadt Dübendorf wird im Sinne der Erwägungen Stellung genommen. Es wird folgender Antrag gestellt bzw. Hinweis angebracht:

Antrag:

Im Sinne von lit. f) der Erwägungen ist auf eine Erweiterung des Hochhaus Einzugsgebietes am nördlichen Teildes neuen regionalen Zentrumsgebietes Nr. Ba "Gebiet Flugplatzrand / Innovationspark, Dübendorf " zu verzichten oder es ist eine Höhenbegrenzung auf 40 m festzuschreiben.

Hinweis:

Die Bebauung der zur Einzonung vorgesehenen Flächen im «Eglishölzli» soll mit Rücksicht auf die nahen Naturwerte vollzogen werden.

**Dübendorf; Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung (Ortsplanung); öffentliche Auflage und Anhörung nach § 7 PBG; Stellungnahme**

2. Mitteilung an:
- Stadt Dübendorf, Stadtplanung, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf
  - Baubehörde
  - Leiter Raum, Umwelt + Verkehr
  - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber  
Gemeindepräsidentin

Martin Keller  
Gemeindeschreiber

Versand: