



Stadtkanzlei Dübendorf	Nr.	1254 / 17	
Erstattet	27. NOV. 2017		
zur Kenntnis an:	SRSTP	vom	24. November 2017
zur Begründung an:	LPI		
Zur Verfügung			
Frist:			

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier – Genehmigung

- Stadt **Dübendorf**
- Massgebende Unterlagen
- Teilzonenplan Mst. 1: 5'000 und Vorschriften der Bauordnung (BO) vom 4. Juli 2017
  - Ergänzungsplan Flugfeldquartier vom 4. Juli 2017
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 4. Juli 2017
  - Übersichtstabelle zur Behandlung von Einwendungen/Auswertung der kantonalen Vorprüfung
- Ergänzende Unterlagen
- Plan Leitbild Flugfeldquartier und Quartierleitbild Flugfeld vom 4. Juli 2017

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung der Ergebnisse aus der vorausgegangenen kommunalen Testplanung «Wangenstrasse – Bahnhof Plus». Die Teilrevision bezweckt, im Gebiet zwischen Bahnhof und Flugplatzareal Dübendorf eine koordinierte und qualitätsvolle Entwicklung sicherzustellen. Die Vorlage umfasst zwei Hauptstossrichtungen «Umstrukturierung und Attraktivierung Achsen Wangen-/Überlandstrasse» und «Aufwertung und massvolle Verdichtung des Flugfeldquartiers».

Während die Wangenstrasse als innerstädtische Strasse mit einem das Trasse der GlattalBahnPlus aufnehmenden Querschnitt und einer hohen Interaktionsdichte im öffentlichen Raum konzipiert wird, soll im südöstlich angrenzenden Flugfeldquartier unter Erhalt der bestehenden Grünraumstrukturen eine Verdichtung durch Anreize zur parzellenübergreifenden Bebauung ermöglicht werden.

Festsetzung Der Gemeinderat der Stadt Dübendorf setzte mit Beschluss vom 3. Juli 2017 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 16. August 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinderatssekretärin bestätigt den ungenutzten Ablauf der Referendumsfrist im Schreiben vom 25. August 2017. Mit Schreiben vom 25. August 2017 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



## **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der  
Vorlage

Um die Wangen- bzw. die Überlandstrasse im Sinne der Stossrichtung «Umstrukturierung und Attraktivierung als wichtige städtebauliche Achsen» und insbesondere die Wangenstrasse als Bindeglied zwischen Bahnhof und Innovationspark auf dem Flugplatzareal zu stärken, wird im Zonenplan das jeweils rund eine Parzellentiefe umfassende Gebiet entlang dieser Strassen von der Wohnzone (W3) respektive Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig mit Gewerbeerleichterung in die neu geschaffene Zentrumszone Wangen- und Überlandstrasse (Z3b) umgezont. In Anlehnung an die Vorgabe der Z1 legt Art. 16 des BO für die neue Zentrumszone Z3b einen minimalen Wohnanteil von 30% fest. Um eine Nutzungsdurchmischung gemäss § 51 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) sicherzustellen, wird neu in der BO ein maximaler Wohnanteil von 70% eingeführt. Art. 16c BO definiert ergänzende Vorschriften der Z3b. Um an der Wangenstrasse Zentrumsachsen mit prägenden Raumkanten zu erwirken, wird der Grenzbau definiert und eine Anbaupflicht an die Verkehrsbaulinien festgelegt. Ferner werden die Erdgeschossnutzungen geregelt, wonach entlang der Wangen-, Dietlikoner- und Überlandstrasse publikums- und dienstleistungsorientierte Nutzungen anzuordnen und eine Bruttogeschosshöhe von mindestens 4.0 m einzuhalten sind.

Für die zwei zentralen Gebiete in der Nähe des Bahnhofs (Gebiet Bahnhof Nord und Gebiet Einmündung Wangenstrasse in die Überlandstrasse) werden eine Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan und deren Ziele in Art. 39a BO festgelegt. Während im Gebiet Bahnhof Nord ein Zusammengehen der Grundeigentümer für eine Verdichtung infolge der kleinparzellierten und topografisch schwierigen Situation angezeigt ist, soll am «Eingangstor» in die Wangenstrasse ein städtebaulicher Akzent mit einer höheren Gebäudestruktur und grösserer Ausnützung ermöglicht werden.

Das sich zwischen Bahnhof und Flugplatzareal aufspannende Flugfeldquartier ist erneuerungsbedürftig und aufgrund der hohen Lagegunst (Innovationspark und Bahnhof) für eine Verdichtung sehr gut geeignet. Um das Wohnquartier qualitativ zu erneuern und massvoll zu verdichten, wird es von der Wohnzone (W3) neu in die Wohnzone (W4) umgezont. Mittels Sonderbauvorschriften werden weitere Anreize für eine qualitätsvolle Nachverdichtung z.B. ein fünftes Vollgeschoss bzw. 20% mehr Ausnutzung geschaffen. Art. 26b BO regelt die Anforderungen der Sonderbauvorschriften. So sind u.a. grössere, attraktivere Grünräume in der Grössenordnung von 15% der Gesamtnutzfläche zu gestalten, die zusätzliche Ausnutzung nur zu Wohnzwecken zu verwenden und energetische Standards der von der eingeräumten Mehrausnutzung profitierenden Neubauten nachzuweisen. Der Ergänzungsplan «Flugfeldquartier» stellt schematisch die Lage der nach Art. 26b Abs. 3 BO geforderten Grünräume dar und bildet die «den Strassenraum optisch wirksame Kanten» (Art. 26b Abs. 2 BO) als «Raumkante Aussen» ab. Der Ergänzungsplan ist in Art. 3 BO grundeigentümverbindlich verankert. Er basiert auf dem Leitbild Flugfeldquartier (Plan und Text), welches – nach der Testplanung als behördenverbindliche Vorgabe erarbeitet – die zentralen gestalterischen Vorgaben für das Gebiet konkretisiert.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 24. November 2016 bzw. vom 8. März 2016 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde mit einer Ausnahme entsprochen.



In der zweiten Vorprüfung beantragte das ARE, im Art. 39a BO (Gestaltungsplanpflicht) den Abs. 2 zu streichen, wonach für das Gebiet Bahnhof Nord kein maximaler Wohnanteil gelten soll. Die Streichung wurde damit begründet, dass mit dieser Regelung eine 100%ige Wohnnutzung in diesem Gebiet planungsrechtlich ermöglicht würde, die wiederum im Widerspruch zur Grundordnung der Z3b stünde, welche nach Art. 16 BO einen maximalen Wohnanteil von 70% vorschreibt bzw. welche nach § 51 PBG ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben dient. Alternativ zur Streichung wurde vorgeschlagen, die Zonenabgrenzung der Z3b zugunsten der Ausscheidung einer reinen Wohnzone entlang der Bürglistrasse zu verkleinern.

In der zur Genehmigung eingereichten Vorlage wurden weder die Zonenzuweisung modifiziert noch die Regelung «Es gilt kein max. Wohnanteil» gestrichen. Diese wird jedoch neu so im Regelwerk platziert, dass sie sich nur auf das Teilgebiet der ersten Bautiefe an der Bürglistrasse bezieht. In der BO wird nicht geregelt, dass sich die maximale Wohnanteilsbegrenzung auf das ganze Gebiet der Gestaltungsplanpflicht bezieht. Somit ist nach wie vor eine 100%ige Wohnnutzung in einem Teilgebiet möglich, ohne diese mittels höherem Gewerbeanteil in einem anderen Teilgebiet kompensieren zu müssen.

Da jedoch mit dem regionalen Richtplan Glattal, welcher das betroffene Gebiet dem Zentrumsgebiet zuweist und für dessen Umsetzung auf Stufe Nutzungsplanung konkrete nutzungsbeschränkende Vorgaben festgelegt sind (je mindestens 25% Gesamtnutzfläche für Wohnen und Arbeiten), liegen robuste planungsrechtliche Vorgaben vor, die eine an der Grundordnung angelehnte Wohnanteilsbeschränkung im Gebiet Bahnhof Nord sichern. Nach § 16 Abs. 1 PBG müssen die Planungen unterer Stufen denjenigen der oberen entsprechen. Im Rahmen der Genehmigung eines Gestaltungsplans durch die Baudirektion wird zu prüfen sein, ob die übergeordneten Vorgaben in Form der Nutzungsbeschränkung umgesetzt werden.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt Dübendorf ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Dübendorf zusammen mit dem geprüften Akt samt zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier, welche der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 3. Juli 2017 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;



- diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- ✓ - Stadt Dübendorf (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf 1 (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM 24. NOV. 2017

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:



## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier – Genehmigung**

### Stadt **Dübendorf**

- Massgebende Unterlagen
- Teilzonenplan Mst. 1: 5'000 und Vorschriften der Bauordnung (BO) vom 4. Juli 2017
  - Ergänzungsplan Flugfeldquartier vom 4. Juli 2017
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 4. Juli 2017
  - Übersichtstabelle zur Behandlung von Einwendungen/Auswertung der kantonalen Vorprüfung
- Ergänzende Unterlagen
- Plan Leitbild Flugfeldquartier und Quartierleitbild Flugfeld vom 4. Juli 2017

### **Sachverhalt**

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung der Ergebnisse aus der vorausgegangenen kommunalen Testplanung «Wangenstrasse – Bahnhof Plus». Die Teilrevision bezweckt, im Gebiet zwischen Bahnhof und Flugplatzareal Dübendorf eine koordinierte und qualitätsvolle Entwicklung sicherzustellen. Die Vorlage umfasst zwei Hauptstossrichtungen «Umstrukturierung und Attraktivierung Achsen Wangen-/Überlandstrasse» und «Aufwertung und massvolle Verdichtung des Flugfeldquartiers».

Während die Wangenstrasse als innerstädtische Strasse mit einem das Trasse der GlattalbahnPlus aufnehmenden Querschnitt und einer hohen Interaktionsdichte im öffentlichen Raum konzipiert wird, soll im südöstlich angrenzenden Flugfeldquartier unter Erhalt der bestehenden Grünraumstrukturen eine Verdichtung durch Anreize zur parzellenübergreifenden Bebauung ermöglicht werden.

Festsetzung Der Gemeinderat der Stadt Dübendorf setzte mit Beschluss vom 3. Juli 2017 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 16. August 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinderatssekretärin bestätigt den ungenutzten Ablauf der Referendumsfrist im Schreiben vom 25. August 2017. Mit Schreiben vom 25. August 2017 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



## **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der  
Vorlage

Um die Wangen- bzw. die Überlandstrasse im Sinne der Stossrichtung «Umstrukturierung und Attraktivierung als wichtige städtebauliche Achsen» und insbesondere die Wangenstrasse als Bindeglied zwischen Bahnhof und Innovationspark auf dem Flugplatzareal zu stärken, wird im Zonenplan das jeweils rund eine Parzellentiefe umfassende Gebiet entlang dieser Strassen von der Wohnzone (W3) respektive Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig mit Gewerbeerleichterung in die neu geschaffene Zentrumszone Wangen- und Überlandstrasse (Z3b) umgezont. In Anlehnung an die Vorgabe der Z1 legt Art. 16 des BO für die neue Zentrumszone Z3b einen minimalen Wohnanteil von 30% fest. Um eine Nutzungsdurchmischung gemäss § 51 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) sicherzustellen, wird neu in der BO ein maximaler Wohnanteil von 70% eingeführt. Art. 16c BO definiert ergänzende Vorschriften der Z3b. Um an der Wangenstrasse Zentrumsachsen mit prägenden Raumkanten zu erwirken, wird der Grenzbau definiert und eine Anbaupflicht an die Verkehrsbaulinien festgelegt. Ferner werden die Erdgeschossnutzungen geregelt, wonach entlang der Wangen-, Dietlikoner- und Überlandstrasse publikums- und dienstleistungsorientierte Nutzungen anzuordnen und eine Bruttogeschosshöhe von mindestens 4.0 m einzuhalten sind.

Für die zwei zentralen Gebiete in der Nähe des Bahnhofs (Gebiet Bahnhof Nord und Gebiet Einmündung Wangenstrasse in die Überlandstrasse) werden eine Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan und deren Ziele in Art. 39a BO festgelegt. Während im Gebiet Bahnhof Nord ein Zusammengehen der Grundeigentümer für eine Verdichtung infolge der kleinparzellierten und topografisch schwierigen Situation angezeigt ist, soll am «Eingangstor» in die Wangenstrasse ein städtebaulicher Akzent mit einer höheren Gebäudestruktur und grösserer Ausnützung ermöglicht werden.

Das sich zwischen Bahnhof und Flugplatzareal aufspannende Flugfeldquartier ist erneuerungsbedürftig und aufgrund der hohen Lagegunst (Innovationspark und Bahnhof) für eine Verdichtung sehr gut geeignet. Um das Wohnquartier qualitätsvoll zu erneuern und massvoll zu verdichten, wird es von der Wohnzone (W3) neu in die Wohnzone (W4) umgezont. Mittels Sonderbauvorschriften werden weitere Anreize für eine qualitätsvolle Nachverdichtung z.B. ein fünftes Vollgeschoss bzw. 20% mehr Ausnutzung geschaffen. Art. 26b BO regelt die Anforderungen der Sonderbauvorschriften. So sind u.a. grössere, attraktivere Grünräume in der Grössenordnung von 15% der Gesamtnutzfläche zu gestalten, die zusätzliche Ausnutzung nur zu Wohnzwecken zu verwenden und energetische Standards der von der eingeräumten Mehrausnutzung profitierenden Neubauten nachzuweisen. Der Ergänzungsplan «Flugfeldquartier» stellt schematisch die Lage der nach Art. 26b Abs. 3 BO geforderten Grünräume dar und bildet die «den Strassenraum optisch wirksame Kanten» (Art. 26b Abs. 2 BO) als «Raumkante Aussen» ab. Der Ergänzungsplan ist in Art. 3 BO grundeigentümverbindlich verankert. Er basiert auf dem Leitbild Flugfeldquartier (Plan und Text), welches – nach der Testplanung als behördenverbindliche Vorgabe erarbeitet – die zentralen gestalterischen Vorgaben für das Gebiet konkretisiert.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 24. November 2016 bzw. vom 8. März 2016 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde mit einer Ausnahme entsprochen.



In der zweiten Vorprüfung beantragte das ARE, im Art. 39a BO (Gestaltungsplanpflicht) den Abs. 2 zu streichen, wonach für das Gebiet Bahnhof Nord kein maximaler Wohnanteil gelten soll. Die Streichung wurde damit begründet, dass mit dieser Regelung eine 100%ige Wohnnutzung in diesem Gebiet planungsrechtlich ermöglicht würde, die wiederum im Widerspruch zur Grundordnung der Z3b stünde, welche nach Art. 16 BO einen maximalen Wohnanteil von 70% vorschreibt bzw. welche nach § 51 PBG ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben dient. Alternativ zur Streichung wurde vorgeschlagen, die Zonenabgrenzung der Z3b zugunsten der Ausscheidung einer reinen Wohnzone entlang der Bürglistrasse zu verkleinern.

In der zur Genehmigung eingereichten Vorlage wurden weder die Zonenzuweisung modifiziert noch die Regelung «Es gilt kein max. Wohnanteil» gestrichen. Diese wird jedoch neu so im Regelwerk platziert, dass sie sich nur auf das Teilgebiet der ersten Bautiefe an der Bürglistrasse bezieht. In der BO wird nicht geregelt, dass sich die maximale Wohnanteilsbegrenzung auf das ganze Gebiet der Gestaltungsplanpflicht bezieht. Somit ist nach wie vor eine 100%ige Wohnnutzung in einem Teilgebiet möglich, ohne diese mittels höherem Gewerbeanteil in einem anderen Teilgebiet kompensieren zu müssen.

Da jedoch mit dem regionalen Richtplan Glattal, welcher das betroffene Gebiet dem Zentrumsgebiet zuweist und für dessen Umsetzung auf Stufe Nutzungsplanung konkrete nutzungsbeschränkende Vorgaben festgelegt sind (je mindestens 25% Gesamtnutzfläche für Wohnen und Arbeiten), liegen robuste planungsrechtliche Vorgaben vor, die eine an der Grundordnung angelehnte Wohnanteilsbeschränkung im Gebiet Bahnhof Nord sichern. Nach § 16 Abs. 1 PBG müssen die Planungen unterer Stufen denjenigen der oberen entsprechen. Im Rahmen der Genehmigung eines Gestaltungsplans durch die Baudirektion wird zu prüfen sein, ob die übergeordneten Vorgaben in Form der Nutzungsbeschränkung umgesetzt werden.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt Dübendorf ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Dübendorf zusammen mit dem geprüften Akt samt zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier, welche der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 3. Juli 2017 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;



- diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- ✓ - Stadt Dübendorf (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf 1 (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM 24. NOV. 2017

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug: