



19-325 B3.5.3

Interpellation von Stefanie Huber (glp/GEU) und 3 Mitunterzeichnenden betreffend "Stadtentwicklung Hochhäuserzone"  
GR-Geschäft Nr. 94/2019 / Beantwortung

## Ausgangslage

Am 11. Juni 2019 ist folgende Interpellation von Stefanie Huber (glp/GEU) und 3 Mitunterzeichnenden betreffend „Stadtentwicklung Hochhäuserzone“ eingegangen:

### **"Stadtentwicklung Hochhäuserzone"**

*Dübendorf hat in seiner Planung eine Hochhäuserzone vorgesehen, die Quartiere Hochbord, Zwicky und Giessen sind im Entstehen begriffen. Diese Art von Stadtteil ist für Dübendorf und auch für viele andere Gemeinden in der Agglomeration neu. Die Entwicklung bietet Dübendorf grosse Chancen und es wird interessant sein zu sehen, wie sich Urbanität und Verdichtung auf das Dübendorfer Leben auswirken.*

*Wir planen und bauen heute für die kommenden Generationen - und sollten dies so weitsichtig tun, dass die heutigen Konzepte auch nach einigen Legislatur- und Besitzstandswechseln noch funktionieren: Die Lebens- und Aufenthaltsqualität soll langfristig hoch sein, die Quartiere und ihre Bewohnenden sollen sich in die Gemeinden integrieren, die Durchmischung soll bestehen bleiben und Häuser wie Areale / Aussenräume langfristig gepflegt werden.*

*In diesem Zusammenhang wollen wir vom Stadtrat wissen, welche Konzepte und Massnahmen er hat, um diese Ziele zu gewährleisten, oder welche Vorgaben er allenfalls bereits in die Gestaltungspläne integriert hat:*

- 1) Gibt es aus anderen Städten, speziell in der Agglomeration, Erfahrungen mit Hochhauszonen, die Dübendorf nützen könnte, um die Chancen dieser Entwicklung ideal nutzen zu können?*
- 2) Sämtliche Areale verfügen über einen Gestaltungsplan. Welche Elemente hat der Stadtrat hier bereits eingebaut, damit die Lebensqualität in diesen Arealen langfristig hoch ist? (Nutzungsmix, Auflagen für die Umgebungsgestaltung, Verkehrserschliessung, soziale Einrichtung, Versorgung mit täglichem Bedarf u.ä.)*
- 3) Einzelne Elemente aus den Gestaltungsplänen sind auch längerfristig angelegt, z.B. ein Nutzungsmix oder Vorgaben zum Aussenraum. Wie stellt die Stadt die Einhaltung der Vorgaben über die Zeit sicher?*
- 4) Es gibt keine gesetzliche Grundlage für eine Zusammenarbeit mit Besitzer-/ Betreiberfirmen solcher Liegenschaften. In welcher Form wird die Aufrechterhaltung der Qualität von Liegenschaften, Aussenräumen, Angeboten des täglichen Bedarfs, sozialen Institutionen etc. diskutiert und allenfalls eingefordert?*
- 5) Die Hochhäuser bringen neue Fragen im Betrieb mit sich, die vielleicht bei den ersten Baubewilligungen nicht bedacht wurden. Bsp. könnte die Verkehrssituation sich anders entwickeln als vorgesehen, die grossflächigen Fassaden Probleme mit Spiegelung/Reflexion verursachen oder es tauchen ökologische Probleme auf. In welcher Form reagiert der Stadtrat auf solche Punkte?*



6) *In welcher Form stellt die Stadt sicher, dass Erfahrungen aus den ersten Hochhausbauten für alle weiteren Bewilligungen und die Begleitung in der Nutzung einfließen?*

7) *Die rasante Entwicklung und die Dimension der Quartiere fordert eine noch bessere Absprache zwischen den verschiedenen Abteilungen der Dübendorfer Verwaltung resp. eine noch bessere Koordination für die Entwicklung. Wie institutionalisiert ist die Weitergabe der Informationen von der Planungsabteilung an andere Stellen wie Hoch- und Tiefbau, Schule, Finanzen, damit alle weitsichtig ihre Investitionen planen können?*

## Erwägungen

Gemäss Art. 51 der Geschäftsordnung des Gemeinderates Dübendorf sind Interpellationen innerhalb von 4 Monaten nach der Überweisung durch das Gemeinderatssekretariat an den Stadtrat, d.h. im vorliegenden Fall bis spätestens am 18. Oktober 2019, zu beantworten.

## Beschluss

1. Die Interpellation von Stefanie Huber wird wie folgt beantwortet:

*Frage 1: Gibt es aus anderen Städten, speziell in der Agglomeration, Erfahrungen mit Hochhauszonen, die Dübendorf nützen könnte, um die Chancen dieser Entwicklung ideal nutzen zu können?*

In den Quartieren Hochbord, Zwicky, und Giessen ist die Erstellung von Hochhäusern möglich und diese Möglichkeit wurde und wird auch genutzt, der Fokus liegt jedoch auf dem Verdichtungsprozess an sich, welcher in diesen Gebieten stattfindet, und weniger auf der konkreten Bauform (Hochhaus oder Blockrand). Die Herausforderung besteht darin, in diesen Gebieten hoher Dichte eine hohe Siedlungsqualität zu gewährleisten, dies gilt bei Hochhausbauten und ihrem umgebenden Freiraum genauso wie bei dichten Blockrandbauten mit Innenhof.

Der Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung RZU, welcher unter anderem den Informations- und Erfahrungsaustausch und die Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden der Agglomeration Zürich fördert, hat bereits in den Jahren 2013 und 2014 einen "Erfa-Prozess" zur Siedlungsqualität bei innerer Verdichtung durchgeführt (Erfa = Erfahrungsaustausch). Dieser hat aufgezeigt, dass die gute Erledigung der anspruchsvollen Aufgabe der baulichen Verdichtung bei gleichzeitiger Förderung und Wahrung der Siedlungsqualität von der kommunalen Behörde idealerweise die Berücksichtigung von drei Dimensionen erfordert: gute Organisation (integrierte Akteure wie z.B. Stadtbildkommission, Bauberater etc.), ein guter Prozess (klarer verwaltungsinterner Ablauf) und gute Instrumente (massgeschneidertes Regelwerk wie Gestaltungsplan, Arealüberbauung etc.). Ein Patentrezept gibt es jedoch nicht. Verdichtungsprozesse verlangen nach massgeschneiderten Lösungen, die den jeweiligen Bedingungen vor Ort gerecht werden müssen. Die Stadt Dübendorf hat in den letzten Jahren die nötigen organisatorischen (Stadtbildkommission), prozessualen (enge Zusammenarbeit Stadtplanung, Hochbau, Tiefbau) und instrumentellen (z.B. BZO-Revision Hochbord mit Ergänzungsplan, Teilrichtplan und Gestaltungsplanpflicht; siehe auch Antwort Frage 2) Voraussetzungen in den vorrangig massgeblichen Gebieten bereits geschaffen.

*Frage 2: Sämtliche Areale verfügen über einen Gestaltungsplan. Welche Elemente hat der Stadtrat hier bereits eingebaut, damit die Lebensqualität in diesen Arealen langfristig hoch ist? (Nut-*



*zungsmix, Auflagen für die Umgebungsgestaltung, Verkehrserschließung, soziale Einrichtung, Versorgung mit täglichem Bedarf u.ä.)*

Im Gebiet Hochbord, wo eine Gestaltungsplanpflicht gilt, wurde parallel zur letzten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (in Kraft seit April 2017) der kommunale Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" erarbeitet und festgesetzt. Der Teilrichtplan, bestehend aus Text und Karte, legt die übergeordneten Prinzipien und Gestaltungsgrundsätze zu den Aspekten Gebietsausrichtung, Städtebauliche Typologie, Hochhäuser, Freiraum, Nutzung, Erschließung und Baufeldentwicklung fest. Sämtliche Gestaltungspläne, welche seither im Gebiet Hochbord erarbeitet wurden, in Erarbeitung sind oder noch erarbeitet werden, haben sich an diesen Prinzipien und Grundsätzen eng zu orientieren.

*Frage 3: Einzelne Elemente aus den Gestaltungsplänen sind auch längerfristig angelegt, z.B. ein Nutzungsmix oder Vorgaben zum Aussenraum. Wie stellt die Stadt die Einhaltung der Vorgaben über die Zeit sicher?*

Grundsätzlich werden nur dort Vorgaben gemacht, wo die gesetzlichen Bestimmungen dies erlauben und die Einhaltung sicherstellen können. Bei Nutzungen von Geschossflächen (z.B. die Nutzung des Erdgeschosses für publikumsorientierte Nutzungen) ist dies einfach möglich, da Nutzungsänderungen baubewilligungspflichtig sind resp. unter Umständen sogar eine Änderung des Gestaltungsplans benötigen und daher nicht ohne Zustimmung der Behörden vorgenommen werden können. Für den Aussenraum ist die Regelungsdichte weniger hoch. Im Gestaltungsplan können hohe Qualitätsanforderungen an den Aussenraum gestellt werden, bis hin zu vorgesehenen wichtigen Einzelementen, aber über die Jahre hinweg wird ein Aussenraum einer Überbauung auch von den Bewohnern/Innen angeeignet und verändert.

*Frage 4: Es gibt keine gesetzliche Grundlage für eine Zusammenarbeit mit Besitzer-/ Betreiberfirmen solcher Liegenschaften. In welcher Form wird die Aufrechterhaltung der Qualität von Liegenschaften, Aussenräumen, Angeboten des täglichen Bedarfs, sozialen Institutionen etc. diskutiert und allenfalls eingefordert?*

Eine Aufrechterhaltung der Qualität von Liegenschaften über die Zeit kann nicht eingefordert werden, da keine gesetzliche Grundlage dafür besteht. Der Fokus liegt bei der Erreichung einer hohen Qualität bei der Erstellung. In Gesprächen mit Projektentwicklern wird von Seiten der Stadt immer wieder darauf hingewiesen, dass die Erreichung und der Erhalt einer hohen Qualität der Liegenschaft sich positiv auf den Wert der Liegenschaft und auf die Zusammensetzung der Meterschaft auswirken.

Weil der Qualität von Aussenräumen mit der fortschreitenden baulichen Entwicklung eine immer wichtigere Bedeutung zukommt, hat der Stadtrat im Mai 2018 einen neuen "Ausschuss Freiraum" ins Leben gerufen, in welchem Stadtpräsident, Bildungsvorstand und Sicherheitsvorstand vertreten sind. Dieser neue Ausschuss befasst sich einerseits mit Themen der Stadt- und Quartierentwicklung, wo es um Fragen der Freiräume geht, andererseits befasst er sich mit der Weiterentwicklung und Umsetzung des Spiel- und Freiraumkonzepts als Instrument für die Freiraumplanung inkl. Unterhalt.

*Frage 5: Die Hochhäuser bringen neue Fragen im Betrieb mit sich, die vielleicht bei den ersten Baubewilligungen nicht bedacht wurden. Bsp. könnte die Verkehrssituation sich anders entwickeln als vorgesehen, die grossflächigen Fassaden Probleme mit Spiegelung/Reflexion verursachen oder es tauchen ökologische Probleme auf. In welcher Form reagiert der Stadtrat auf solche Punkte?*



Diese Frage kann nicht allgemeingültig beantwortet werden; es kommt auf die konkrete Problemstellung an. Von gewissen "Betriebsproblemen" dürfte die Stadt gar nichts erfahren, weil sie einzig den Eigentümer bzw. den eigentlichen Betreiber betreffen. Bei jenen, von welchen die Stadt erfährt, muss sie klären, ob sie überhaupt dafür zuständig ist und falls ja, ob und wie sie zur Lösung des Problems beitragen kann. Eine Behebung von allfälligen Missständen ist nötigenfalls beispielsweise auf Basis von § 240 PBG denkbar. §240 erlaubt der öffentlichen Hand Vorkehrungen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf Kosten des Bauherrn im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen, die ungewöhnlich starken Verkehr auslösen.

*Frage 6: In welcher Form stellt die Stadt sicher, dass Erfahrungen aus den ersten Hochhausbauten für alle weiteren Bewilligungen und die Begleitung in der Nutzung einfließen?*

Es besteht eine seit Jahren eingespielte, enge Zusammenarbeit und ein stetiger Erfahrungsaustausch zwischen dem Stadtingenieurbüro (Gossweiler Ingenieure AG) und der für Baubewilligungen von Hochhäusern zuständigen Abteilung Hochbau. Erfahrungen werden durch die Mitarbeitenden direkt bei der Ausführung der Aufgabe gesammelt, können zumindest teilweise aber auch in das Qualitätsmanagement einfließen, welches die Stadtverwaltung betreibt und mit welchem sie seit 2009 zertifiziert ist.

*Frage 7: Die rasante Entwicklung und die Dimension der Quartiere fordert eine noch bessere Absprache zwischen den verschiedenen Abteilungen der Dübendorfer Verwaltung resp. eine noch bessere Koordination für die Entwicklung. Wie institutionalisiert ist die Weitergabe der Informationen von der Planungsabteilung an andere Stellen wie Hoch- und Tiefbau, Schule, Finanzen, damit alle weitsichtig ihre Investitionen planen können?*

Die Leiter/Innen der Abteilungen Stadtplanung, Hochbau, Tiefbau und Finanz- und Controllingdienste tauschen sich in wöchentlichen Koordinationssitzungen über abteilungsübergreifende Themen aus. Sie sind zudem in den Sitzungen des Planungsausschusses, wo sämtliche Planungsgeschäfte – wie z.B. ein Gestaltungsplan, welcher einem Hochhausprojekt vorangeht – intensiv diskutiert werden, vertreten. Im Zusammenhang mit der Schulraumplanung wurde in den letzten Jahren erkannt, dass auch ein regelmässigerer Austausch mit der Primarschule notwendig ist. In letzter Zeit haben deshalb vermehrt Gespräche mit der Primarschule stattgefunden, sowohl auf Verwaltungsebene (Stadtplanung <> Primarschulverwaltung) als auch auf behördlicher Ebene (Stadtrat <> Primarschulpflege).

## Mitteilung durch Protokollauszug

- Stefanie Huber, Schulhausstrasse 14a, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretariat - z. H. des Gemeinderates (öffentlicher Beschluss)
- Akten

Stadtrat Dübendorf

  
André Ingold  
Stadtpräsident

  
Martin Kunz  
Stadtschreiber