



26-59 B3.5.2
Schriftliche Anfrage von Patrick Schärli (Die Mitte/EVP) zu verfügbaren Flächen in der Bauzone
(GR Geschäft Nr. 51/2025)
Beantwortung

Ausgangslage

Am 8. Dezember 2025 reichte Gemeinderat Patrick Schärli (Die Mitte/EVP) nachfolgende schriftliche Anfrage ein:

«Schriftliche Anfrage zu verfügbaren Flächen in der Bauzone»

«Das Bundesamt für Statistik hat anfangs September die aktuellen Zahlen zum Leerwohnungsbestand veröffentlicht. Wie im ganzen Kanton Zürich ist der Leerwohnungsbestand in Dübendorf im historischen Durchschnitt tief. Der Grund für den aktuellen Wohnungsmangel ist neben dem Bevölkerungswachstum auch eine zu tiefe Bautätigkeit. Könnte mehr und schneller gebaut werden, würde dies zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen. In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen.

1. Hat der Stadtrat eine Übersicht über alle freien Flächen innerhalb der Bauzone, die innerhalb der nächsten fünf Jahre überbaut werden können?
2. Ist der Stadtrat bereit, die Liegenschaftsbesitzer anzufragen, was ihre Pläne für diese Grundstücke sind?
3. Über welche unbebauten Flächen verfügt die Stadt, die an Genossenschaften oder andere interessierte Immobilienentwickler innert der nächsten 24 Monate veräussert oder im Baurecht abgegeben werden könnten? Bitte um eine Liste der möglichen Flächen inkl. Quadratmeterangabe und dem Potenzial der Gesamtnutzfälle (GNF).
4. Gibt es einen regelmässigen Austausch mit Genossenschaften, grösseren Immobilieneigentümern und Immobilienbewirtschaftern über die Bedürfnisse und Entwicklungen des Wohnungsmarkts in Dübendorf?

Ich danke für die Beantwortung der Fragen durch den Stadtrat.»

Erwägungen

Der Stadtrat hat schriftliche Anfragen gestützt auf Art. 41 der Geschäftsordnung des Gemeinderates Dübendorf innert zwei Monaten nach Einreichung, d. h. im vorliegenden Fall bis spätestens 8. Februar 2026, schriftlich zu beantworten.

Beschluss

Die schriftliche Anfrage von Patrick Schärli (Die Mitte/EVP) wird wie folgt beantwortet:

Frage 1: *Hat der Stadtrat eine Übersicht über alle freien Flächen innerhalb der Bauzone, die innerhalb der nächsten fünf Jahre überbaut werden können?*

Die Stadt Dübendorf führt jährlich die Übersicht über den Überbauungsstand der Bauzonen zuhanden des Kantons nach. Die bestehenden Bauzonen sind in aller Regel erschlossen und könnten innerhalb der nächsten fünf Jahre überbaut werden. Eine Ausnahme bilden lediglich diejenigen Gebiete, wo im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt ist, aber noch kein Gestaltungsplan festgesetzt wurde.

Frage 2: *Ist der Stadtrat bereit, die Liegenschaftsbesitzer anzufragen, was ihre Pläne für diese Grundstücke sind?*

Der Stadtrat erachtet Aufwand und Ertrag einer solchen Umfrage bei den Liegenschaftsbesitzern als ungünstig. Es fragt sich zudem, ob der Fokus auf die freien Flächen innerhalb der Bauzone zu einem



repräsentativen Informationsgewinn beiträgt, da die Entwicklung auch auf bebauten Grundstücken u.a. durch Aufstockungen erfolgen kann. Allenfalls ist ein spezifisches Ansprechen von einzelnen Grundeigentümern von grösseren Grundstücken mit Neubau- oder Transformationspotenzial sinnvoll.

Frage 3: Über welche unbebauten Flächen verfügt die Stadt, die an Genossenschaften oder andere interessierte Immobilienentwickler:innen der nächsten 24 Monate veräussert oder im Baurecht abgegeben werden könnten? Bitte um eine Liste der möglichen Flächen inkl. Quadratmeterangabe und dem Potenzial der Gesamtnutzfälle (GNF).

Die Stadt veräussert keine Grundstücke. Aktuell befinden sich zwei grössere Baurechtsabgaben in Vorbereitung. Zum einen handelt es sich um das Areal Leepünt mit einer Fläche von 14'525 m², zum anderen um das Areal Gumpisbühl mit einer Fläche von rund 28'500 m². Ob weitere Baurechtsabgaben eingegangen werden, wird nach Abschluss der genannten Grossprojekte evaluiert. Offen ist derzeit die Situation Lindenhof II.

Frage 4: Gibt es einen regelmässigen Austausch mit Genossenschaften, grösseren Immobilieneigentümern und Immobilienbewirtschafter:innen über die Bedürfnisse und Entwicklungen des Wohnungsmarktes in Dübendorf?

Es besteht ein regelmässiger Austausch mit den potenziellen Baurechtsnehmern der Areale Leepünt und Gumpisbühl. Sobald die Baurechte in Kraft sind, kann ein regelmässiger Austausch mit den Baurechtsnehmenden etabliert werden. Weitere Kontakte werden entsprechend der Interessenlage aufgenommen. Der Stadtrat führt darüber hinaus bis heute keinen regelmässigen Austausch mit Genossenschaften, grösseren Immobilieneigentümern oder Immobilienbewirtschafter:innen. Der Stadtrat nimmt diese Idee aber gerne als Anregung entgegen. Möglicherweise ist die Einführung solcher Gespräche nach der Festsetzung und Genehmigung der neuen Bau- und Zonenordnung tatsächlich zweckmässig.


Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin
3. Kurzttext für Stadtratsbulletin: Am 8. Dezember 2025 ist dem Stadtrat durch Patrick Schärli (Die Mitte/EVP) die schriftliche Anfrage "zu verfügbaren Flächen in den Bauzonen" eingereicht worden. Der Stadtrat beantwortet die Anfrage firstgerecht zuhanden des Gemeinderates.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Dominic Müller, Hochbauvorstand

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderat Patrick Schärli (per E-Mail)
- Gemeinderatssekretariat – z. H. des Gemeinderates
- Stabstelle Stadtplanung (alle)
- Leiterin Finanzen und Liegenschaften
- Akten

Stadtrat Dübendorf


André Ingold
Stadtpräsident


Mathias Vogt
Stadtschreiber