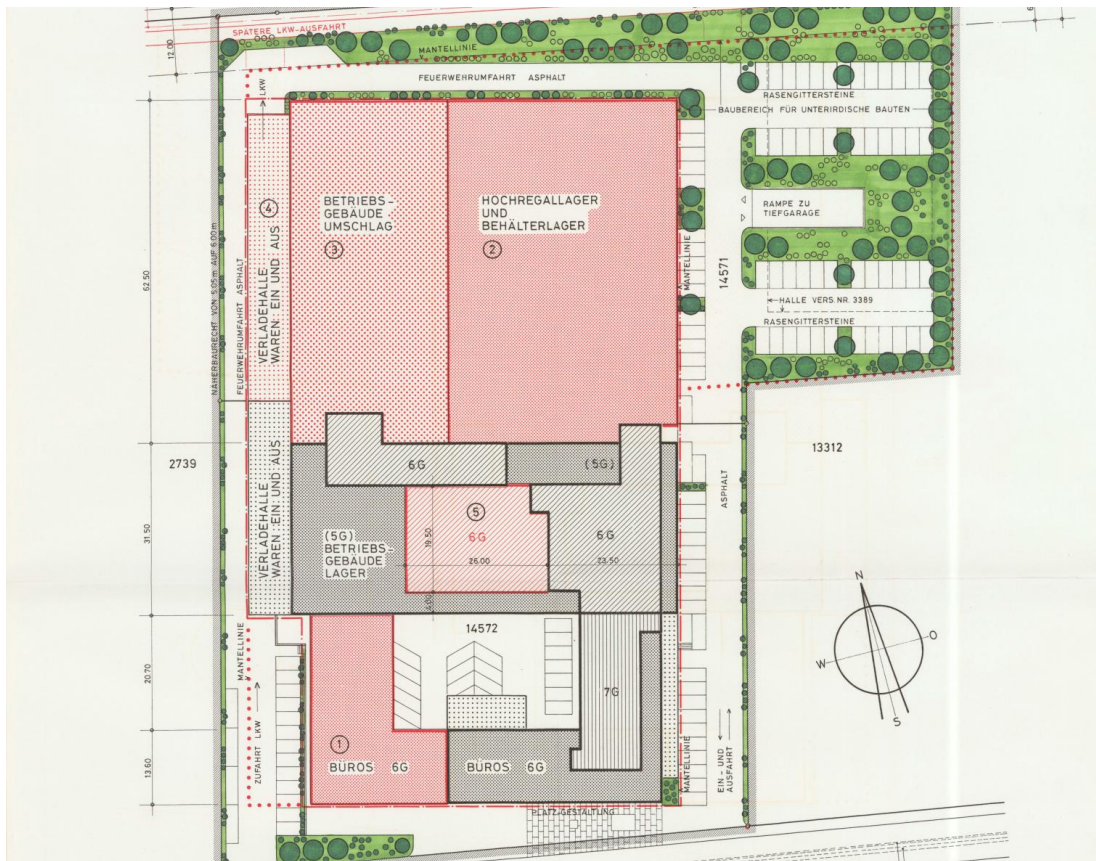




Fassung für die kantonale Vorprüfung / öffentliche Auflage

Aufhebung privater Gestaltungsplan "Firma Maag-Technic AG" vom 24. Februar 1988

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Kloten, 22. Juli 2026 / du.1344 / Hem, Saf



Gossweiler



member of
suisse.ing

Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com

Auftraggeberin
Bearbeitung
Versionsverlauf

Allreal Generalunternehmung AG
Gossweiler Ingenieure AG

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	22.07.2026	Hem	Fassung für die kantonale Vorprüfung / öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Planungsgebiet	5
2	Verfahren	6
2.1	Kantonale Vorprüfung (folgt)	6
2.2	Öffentliche Auflage und Anhörung (folgt)	6
3	Grundlagen und Rahmenbedingungen	7
3.1	Kantonaler Richtplan	7
3.2	Regionaler Richtplan	9
3.3	Kommunal	11
3.3.1	Räumliches Entwicklungskonzept	11
3.3.2	Kommunaler Richtplan	12
3.3.3	Freiraum Hochbord	14
3.3.4	Bau- und Zonenordnung	15
4	Fazit und Auswirkungen der Aufhebung	17
5	1. Kantonale Vorprüfung (folgt)	18
6	Anhang	19

Beilage

- ◆ Privater Gestaltungsplan "Sonnentalstrasse 8", Situationsplan im Massstab 1:500, dat. 22. Juli 2026
- ◆ Privater Gestaltungsplan "Sonnentalstrasse 8", Vorschriften, dat. 22. Juli 2026
- ◆ Privater Gestaltungsplan "Sonnentalstrasse 8", Planungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. 22. Juli 2026

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Ausgangslage

Die Allreal Office AG ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 16953 im Quartier Hochbord in Dübendorf, auf welchem aktuell der bestehende private Gestaltungsplan "Firma Maag-Technic AG" aus dem Jahr 1988 besteht.

Geänderte Rahmenbedingungen

In den Jahren seit der Aufstellung des privaten Gestaltungsplanes "Firma Maag-Technic AG" haben sich die Stossrichtungen und Ziele für die Entwicklung des Quartiers sowie die entsprechenden Grundlagen (vgl. Kapitel 3) stark verändert. Das ehemals industriell geprägte Quartier soll zu einem durchmischten, urbanen Quartier mit einem vielfältigen Nutzungsmix, welcher auch Wohnnutzung beinhaltet, entwickelt werden.

Seit der Umzonung von einer Industrie- zu einer Zentrumszone in den 1990er-Jahren ist die Transformation des Quartiers inzwischen weit fortgeschritten. Die heutige Gewerbenutzung wirkt zunehmend wie ein Fremdkörper innerhalb des Gebiets.

Zielsetzung

Unter Berücksichtigung dieser neuen Stossrichtungen sieht die Allreal Office AG eine Neuentwicklung des Grundstücks Nr. 16953 vor.

Zur Erreichung eines qualitätsvollen Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzepts für eine Ersatzüberbauung wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Ziel war die Sicherstellung einer modernen und hochwertigen Überbauung mit zeitgemässen Wohnungen und Büro- sowie Gewerbeeinheiten, welche den heutigen Anforderungen der Quartiersentwicklung entspricht. Das Siegerprojekt von E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG zusammen mit Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG wurde in der Zwischenzeit zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet, für welches mit dem neuen privaten Gestaltungsplan "Sonnentalstrasse 8" die gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) notwendige planungsrechtliche Basis geschaffen werden soll.

Um eine Entwicklung gemäss heute geltenden Stossrichtungen und Zielen resp. dem ermittelten Richtprojekt zu ermöglichen, ist der bisher rechtsgültige Gestaltungsplan "Firma Maag-Technic AG" aus dem Jahr 1988, parallel zur Festsetzung des neuen privaten Gestaltungsplanes "Sonnentalstrasse 8" aufzuheben.

Abgrenzung der vorliegenden Planung

Der vorliegende Planungsbericht behandelt die Aufhebung des heute rechtskräftigen privaten Gestaltungsplanes "Firma Maag-Technic AG" aus dem Jahr 1988. Der parallel ausgearbeitete, neue private Gestaltungsplan "Sonnentalstrasse 8" liegt dem vorliegenden Bericht zur besseren Nachvollziehbarkeit bei.

Bestandteile der Planung

Die vorliegende Planung besteht aus den folgenden Unterlagen:

- ◆ Aufhebung Gestaltungsplan, Unterschriftenblatt, dat. 22. Juli 2026
- ◆ Aufhebung Gestaltungsplan, Planungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. 22. Juli 2026

1.2 Planungsgebiet

Lage des Planungsgebiets

Die Fläche des rechtsgültigen Gestaltungsplanes umfasst das Grundstück Nr. 16953 mit einer Fläche von 16'621 m². Das Grundstück liegt innerhalb des Entwicklungsgebiets "Hochbord" in der Stadt Dübendorf und wird durch die südlich verlaufende "Sonnentalstrasse", die westlich verlaufende "Querstrasse" sowie die nördlich verlaufende "Industriestrasse" gefasst.



Abbildung 2 Luftbildaufnahme mit Gestaltungsplangebiet (Quelle: GIS-ZH, abgerufen am 30. Mai 2025)

Entwicklungsgebiet Hochbord

Das Entwicklungsgebiet Hochbord in Dübendorf umfasst rund 36 Hektar, befindet sich im westlichen Siedlungsteil der Stadt Dübendorf und grenzt an den Stadtteil Schwamendingen der Stadt Zürich. Seit der Umzonung des Gebiets von einer Industrie- zu einer Zentrumszone in den 1990er-Jahren entwickelt sich dieses zu einem urbanen Quartier mit vielfältiger Nutzung. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr, insbesondere durch den nahegelegenen Bahnhof Stettbach, bietet das Quartier grosses Potenzial für Wohn- und Arbeitsplätze. Das Gebiet Hochbord gilt als eines der dynamischsten Entwicklungsgebiete in der Flughafenregion.

In der Umgebung liegen eine Vielzahl an Einrichtungen des alltäglichen Lebens, besonders Einrichtungen der Nahversorgung im Lebensmittelbereich und der Gastronomie.

Bestand heute

Auf dem Grundstück Nr. 16953 besteht heute ein Gebäude (Assek.-Nr. 3599), welches Büro-, Industrie-, Gewerbe-, Gastronomie-, Archiv- und Lagerflächen sowie eine Hauswartwohnung umfasst. Im Untergrund besteht eine Einstellhalle mit insgesamt 100 Einstellplätzen. Ergänzend dazu befindet sich im nordöstlichen Bereich des Grundstücks ein oberirdischer Parkplatz mit insgesamt 111 Aussenabstellplätzen. Die planungsrechtliche Grundlage für den Bestand bildet der rechtsgültige Gestaltungsplan "Firma Maag-Technic AG".

Das bestehende Gebäude aus dem Jahr 1974 wurde in drei Etappen erweitert (1986, 1993/1994, 2005) und bedarf in den kommenden Jahren umfassender Erneuerungsmassnahmen.

2 Verfahren

Aufhebung bestehender
Gestaltungsplan

Im Folgenden wird das Verfahren resp. der Ablauf der Aufhebung des Gestaltungsplanes aufgelistet:

Voraussichtlicher Ablauf	Termine
Kantonale Vorprüfung	xx
Öffentliche Auflage/Anhörung	xx
Anpassungen und Überarbeitung aufgrund kantonalen Vorprüfung und öff. Auflage/Anhörung	xx
Festsetzung durch Gemeinderat	xx
Genehmigung durch Baudirektion	xx
Publikation (Festsetzung und Genehmigung)	xx
Ablauf Rekursfrist	xx
Publikation Inkrafttreten	xx

Festsetzung neuer Gestaltungsplan

Die Festsetzung des neuen privaten Gestaltungsplanes "Sonnentalstrasse 8" durch den Stadtrat erfolgt nach der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans "Firma Maag-Technic AG" durch den Gemeinderat.

2.1 Kantonale Vorprüfung (folgt)

Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit dem Vorprüfungsbericht vom xx.xx.xxxx im Rahmen der kantonalen Vorprüfung Stellung zur Aufhebung genommen.

Anpassung
Gestaltungsplan

Die Anträge aus dem Vorprüfungsbericht vom xx.xx.xxxx wurden so weit wie möglich berücksichtigt und sind in die Überarbeitung des Gestaltungsplanes eingeflossen. Der Umgang mit den Rückmeldungen kann dem Kapitel 5 entnommen werden.

2.2 Öffentliche Auflage und Anhörung (folgt)

Einwendungs- und
Anhörungsverfahren

Die Stadt Dübendorf hat mit Beschluss vom xxx die Aufhebung des Gestaltungsplanes zur öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 PBG verabschiedet.

Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgten während 60 Tagen ab dem xxx.

Einwendungen und
Stellungnahmen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind xxx Einwendungen eingegangen. Die Gemeinden xxx haben im Rahmen der Anhörung xxx Einwendungen vorgebracht.

Stellungnahme ZPG

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat mit Schreiben vom xxx Stellung zum Gestaltungsplan genommen.

3 Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.1 Kantonaler Richtplan

Raumordnungskonzept

Gemäss Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplans liegt das Gestaltungsplangebiet im Handlungsraum "Stadtlandschaft", welcher zusammen mit dem Handlungsraum "urbane Wohnlandschaften" künftig mindestens 80 % des Bevölkerungswachstum aufnehmen soll.

Legende:

-  Gestaltungsplangebiet
-  urbane Wohnlandschaft
-  urbane Wohnlandschaft
-  Landschaft unter Druck
-  Kulturlandschaft
-  Naturlandschaft



Abbildung 3 Handlungsräume im Grossraum Zürich (Stand: 11. März 2024)

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan des Kantons Zürich wurde am 11. März 2024 mit Beschluss des Kantonsrates festgesetzt.

Legende

-  Gestaltungsplan-perimeter
-  Siedlungsgebiet (bestehend)
-  Zentrumsgebiet (bestehend)
-  Landschaft
-  Gewässerrevitalisierung (gepl.)
-  Verkehr
-  Hochleistungsstrasse (bestehend)
-  Tunnel Hochleistungsstrasse (gepl.)
-  Hauptverkehrsstrasse (bestehend)
-  Anschluss (bestehend)
-  Bahnlinie doppel- / mehrspurig (best.)
-  Bahntunnel doppel- / mehrspurig (best.)
-  Station / Haltestelle (best.)
-  Schmalspurbahn (gepl.)
-  Station / Haltestelle (gepl.)
-  Schmalspurbahn (best.)
-  Station / Haltestelle (best.)
-  Luftseilbahn (gepl.)

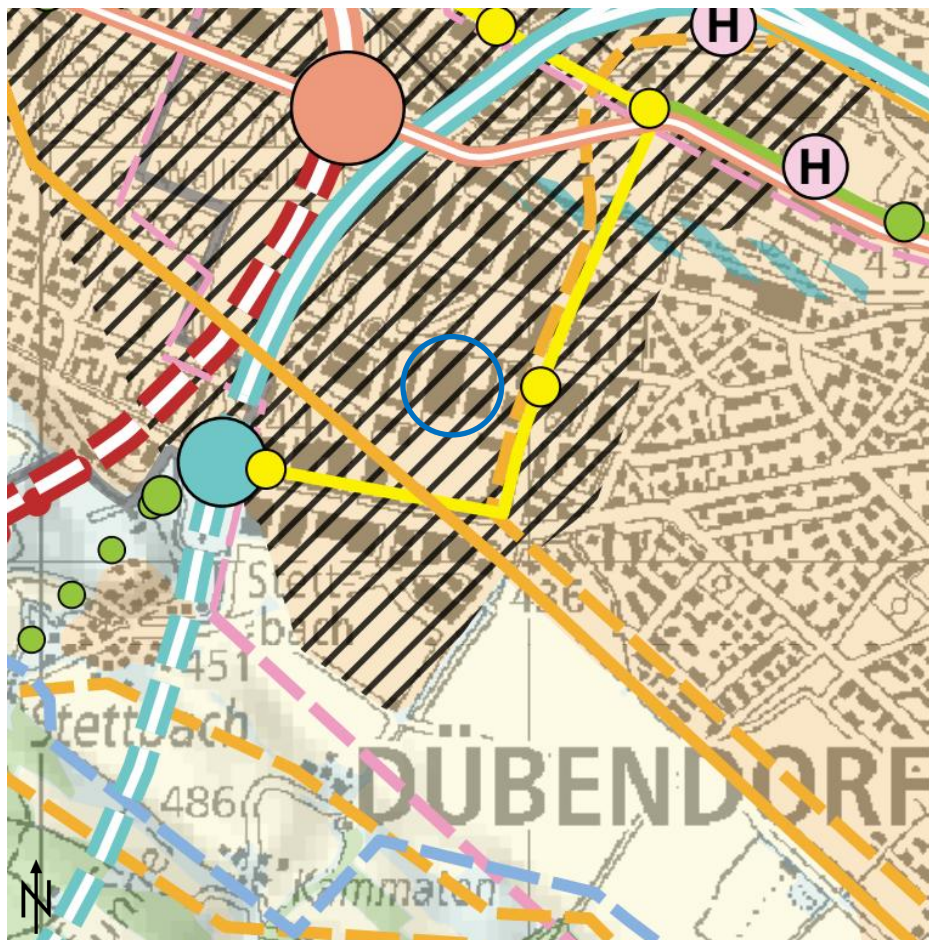


Abbildung 4 Planausschnitt kantonalen Richtplan (Stand: 11. März 2024)

Das Planungsgebiet ist in der Richtplankarte dem Siedlungsgebiet zugewiesen und rechtskräftig zonierte.

Es ist ausserdem als Zentrumsgebiet deklariert. In Zentrumsgebieten sollen dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden. Die baulichen Dichten sind, angepasst an die örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die Bebauungs- und Aussenraumstruktur sind so zu planen und anzulegen, dass ein angenehmes Lokalklima gefördert wird. Der Wirtschaft sind optimale Standorte zur Verfügung zu stellen, insbesondere solche mit hoher Erschliessungsqualität durch den öffentlichen und – je nach Nutzungsart – auch individuellen Verkehr. Die bereits vorhandenen infrastrukturellen Vorleistungen der öffentlichen Hand sind optimal zu nutzen. Für bestehende Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie für das publikumsorientierte Gewerbe ist die Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr sicherzustellen.

Das Entwicklungsgebiet "Wallisellen/Zürich/Dübendorf-Stettbach" soll in Abstimmung mit der künftigen Nutzung des Flugplatzareals Dübendorf und mit der Erweiterung der Glattalbahn weiterentwickelt werden.

Der militärisch genutzte Flugplatz Dübendorf erfährt eine Umnutzung hin zu einem zivilen Flugplatz für Forschungs-, Test- und Werkflüge mit militärischer Mitbenutzung und für die Entwicklung des Innovationparks.

Die Glattalbahn soll mittelfristig zwischen dem nördlich des Hochbords gelegenen Gebiet "Giessen", über den "Bahnhof Dübendorf" sowie den "Flugplatz Dübendorf" bis zum "Bahnhof Dietlikon" verlängert werden. In Koordination mit dieser Erweiterung soll mittelfristig auch die Tramlinie von "Schwamendingen" über "Altried" bis "Dietlikon" verlängert werden. Zwischen "Stettbach" und dem "Zoo Zürich" soll zudem kurz- bis mittelfristig eine Luftseilbahn erstellt werden.

3.2 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan ist behördenverbindlich und dient als Grundlage für die kommunale Richt- und Nutzungsplanung der Verbandsgemeinden. Die Stadt Dübendorf gehört der Zürcher Planungsgruppe Glattal an.

Der regionale Richtplan Glattal wurde im Jahr 2018 (14. Februar 2018 mit RRB Nr. 123 / 2018) festgesetzt und seither mehreren Teilrevisionen unterzogen. Die letzte Teilrevision des regionalen Richtplans wurde am 13. März 2024 (RRB Nr. 257 / 2024) durch den Regierungsrat festgesetzt.

Siedlung und Landschaft Legende

-  Gestaltungsplan-perimeter
Regional
-  Gebiet für öff. Bauten (best.)
-  Mischgebiet (best.)
-  Hohe bauliche Dichte (best.)
-  Eignungsgebiet für Hochhäuser (best.)
-  Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen (best.)
-  Erholungsgebiet (best.)
-  Naturschutzgebiet (best.)
-  Gewässerrevitalisierung (gepl.)
-  Vernetzungskorridor (best.)
- Kantonal
-  Siedlungsgebiet (best.)
-  Zentrumsgebiet (best.)

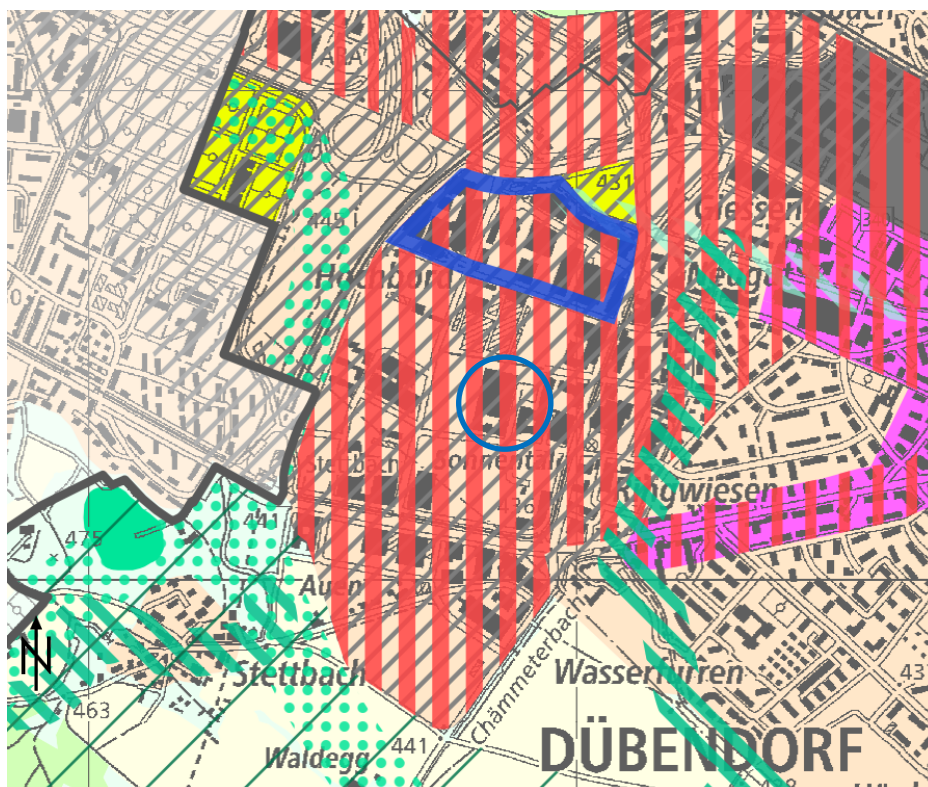


Abbildung 5 Planausschnitt regionaler Richtplan "Siedlung und Landschaft" (Teilrevision 2021, Stand: 13. März 2024)

Dichtestufen

Legende

-  Gestaltungsplan-perimeter
Regional
-  Sehr hohe Nutzungsdichte
-  Hohe Nutzungsdichte
-  Mittlere Nutzungsdichte
-  Geringe Nutzungsdichte

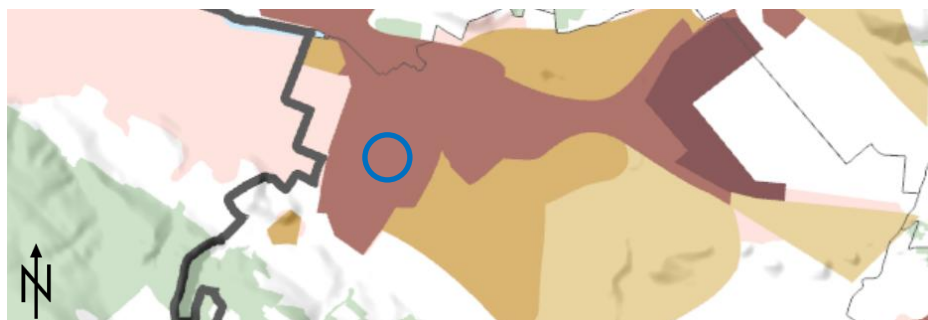


Abbildung 6 Dichtestufen, Regionaler Richtplan Glattal (Teilrevision 2021, Stand: 13. März 2024)

Eignungsgebiet für Hochhäuser

Der Bereich des Gestaltungsplangebietes wird als Eignungsgebiet für Hochhäuser ausgewiesen und liegt im Hochhausgebiet "Hochbord / Giessen bis Flugplatzkopf / Innovationspark, Dübendorf" (im Plan mit der Ziff. 3 ausgewiesen). In diesen Eignungsgebieten können die Gemeinden und Städte Hochhäuser mit über 40 m Gebäudehöhe zulassen. Hochhäuser setzen eine vollständige Abklärung aller planerischen Aspekte voraus. Im Hochhausgebiet (Ziff. 3) muss das Vorhaben mit dem Sicherheitszonenplan des Flugplatz Dübendorf koordiniert werden.

Legende

-  Gestaltungsplanperimeter
-  Eignungsgebiet für Hochhäuser
-  Eventualgebiet für Hochhäuser
-  Ausschlussgebiet für Hochhäuser

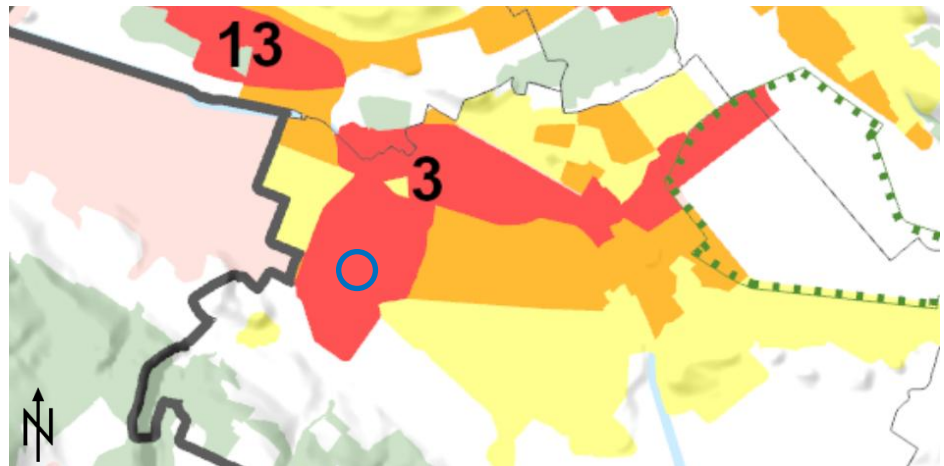


Abbildung 7 Planausschnitt Gebiete mit und ohne Zulässigkeit für Hochhäuser (Teilrevision 2021, Stand: 13. März 2024)

3.3 Kommunal

3.3.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Als Grundlage für die laufende Ortsplanungsrevision der Stadt Dübendorf wurde im Jahr 2020 ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Dieses zeigt konzeptionell auf, wie sich die Stadt in den nächsten rund 20 Jahren entwickeln soll.



Abbildung 8 Räumliches Entwicklungskonzept Dübendorf, Stand 15. September 2020

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss REK in einem weiterentwicklungs- resp. Verdichtungsgebiet sowie im Nebenzentrum Hochbord. In Gebieten, welche weiterentwickelt werden sollen, soll die Baustruktur unter Berücksichtigung und teilweise auch Veränderung der Siedlungsstruktur weiterentwickelt werden.

3.3.2 Kommunaler Richtplan

Die Richtplanung der Stadt Dübendorf wird zurzeit einer Revision unterzogen. Vorliegend wird Bezug genommen auf die zur Festsetzung verabschiedete Fassung der Richtplanung vom 22. November 2024.

Teil Siedlung und öffentliche Bauten und Anlagen

Legende

-  Gestaltungsplan-perimeter
- Kommunal
-  Mischgebiet (best.)
-  Arbeitsgebiet (best.)
-  Gebiet für öff. Bauten und Anlagen (best.)
-  Nebenzentrum (best.)
-  Verdichtung (Umstrukturierung gepl.)
-  Verdichtung (Weiterentwicklung gepl.)
-  Stadtraumprägende Strassenachsen (best.)
-  Räumlich-funktionale Vernetzung (best.)
-  Schule / Bildungsinstitution (best.)
- Übergeordnet
-  Zentrumsgebiet (best.)
-  Eignungsgebiet Hochhäuser (best.)
-  Schule / Bildungsinstitution (best.)

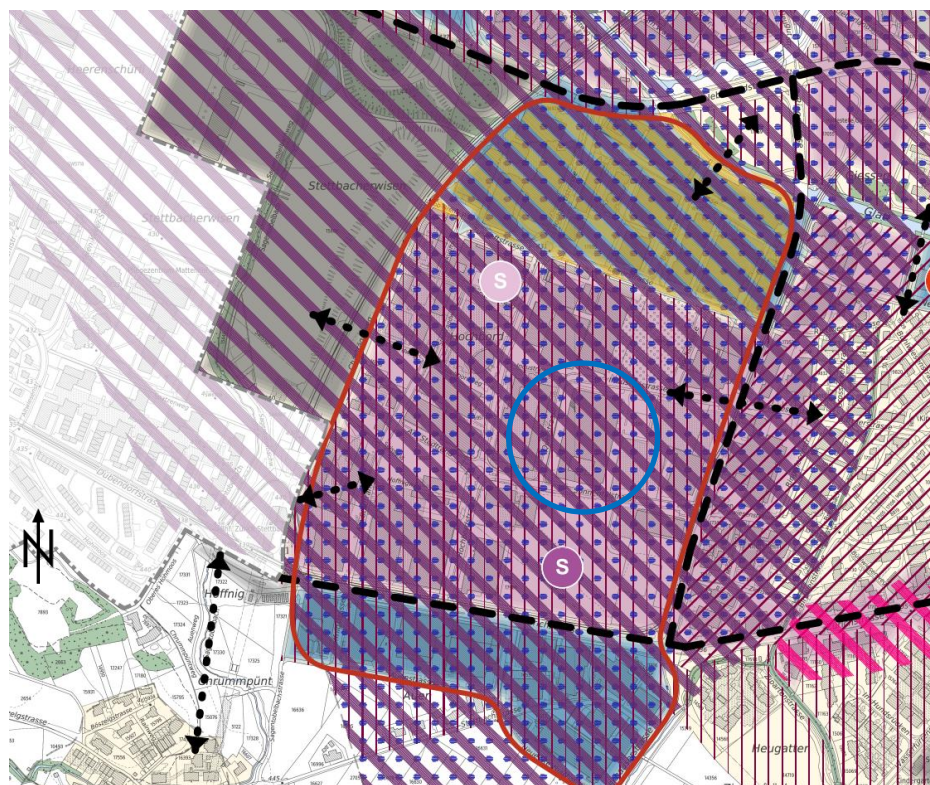


Abbildung 9 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stadt Dübendorf, Teil Siedlung und öffentliche Bauten und Anlagen (Stand Festsetzung 2024)

Mischgebiet

Gemäss kommunalen Richtplan Teil Siedlung und Landschaft ist das Gestaltungsplangebiet dem Mischgebiet M1 Hochbord zugeteilt. Entwicklungen sind mit dem Teilrichtplan Hochbord sowie den Stadtraumprägenden Strassenachsen zu koordinieren.

Nebenzentrum

Das Gebiet Hochbord soll sich zu einem prägendem, urbanen und stark mit dem Zentrum verbundenen Nebenzentrum entwickeln. Es ist ein übergreifendes Freiraumkonzept, insbesondere in Bezug auf die Strassenachsen und die Hierarchisierung der einzelnen Freiräume umzusetzen. Die Strassenräume sollen durch Betriebs- und Gestaltungskonzepte umgestaltet und die Verkehrsflächen dadurch reduziert werden.

Gebiet für Verdichtung (Struktur weiterentwickeln)

Das Hochbord gilt als wichtigstes Verdichtungsgebiet der Stadt Dübendorf. Die Weiterentwicklung geht einher mit erkennbarer Qualität und der Behebung von städtebaulichen und freiräumlichen Mängeln. Die Entwicklung ist mit dem Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord zu koordinieren.

Stadtraumprägende Strassenachsen / räumlich funktionale Vernetzung

Die Stadtraumprägenden Strassenachsen verbinden die Zentren von Dübendorf miteinander und prägen das Stadtbild nachhaltig. Die Ringstrasse wie auch die Zürichstrasse sind als solche definiert. Der bestehende Gestaltungs-

plan befindet sich zwischen den von der Ringstrasse abzweigenden Sonnentalsstrasse und der Industriestrasse. Diese sollen als von den Stadtraumprägenden Strassenachsen spür- und erlebbare Nebenstrassen ausgestaltet werden.

Zwischen der Industrie- und der Ringwiesenstrasse wird eine Verbesserung der Verbindung des Fuss- und Veloverkehrs angestrebt. Dadurch soll die räumlich funktionale Vernetzung unter den Quartieren gestärkt werden.

Schule

Südlich der Sonnentalsstrasse befinden sich eine im Richtplan verankerte Schulanlage, welche im Rahmen des privaten Gestaltungsplan Three Point gesichert und umgesetzt wurde.

Teilrichtplan Hochbord

Der Teilrichtplan Hochbord ist von der Revision der Richtplanung ausgenommen und bleibt in seiner Fassung aus dem Jahr 2017 rechtskräftig. Es werden die Rahmenbedingungen für die Quartiersentwicklung Hochbord festgelegt.

Festlegungen

- ◆ Um das Hochbord als neues städtisches Zentrum zu positionieren, sind hochwertige Projekte einzufordern.
- ◆ Das Gebiet wird mit einem Konglomerat der beiden Bebauungstypen "Block" und Hochhaus" überbaut.
- ◆ Für Hochhäuser gelten erhöhte Anforderungen.
- ◆ Die Strassenräume und die baufeldbezogenen Aussenräume sind entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion zu gestalten und zu begrünen.
- ◆ An geeigneten Lagen ist ein hoher Wohnanteil zuzulassen / publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss vorzuschreiben.
- ◆ Abgestimmt auf die Strassenhierarchien sind in der Nutzungsplanung die Lagen der Zufahrten zu regeln.
- ◆ Vor dem Hintergrund der relativ grossen Flexibilität in der Bebauungstypologie ist im Rahmen der Baufeldentwicklung eine qualitativ hochwertige Architektur einzufordern.

Legende

-  Gestaltungsplan-perimeter
-  Baufelder mit Überbauungen / Sockelbauten
-  Städtebaulich wichtige Hochhäuser
-  Baufelder mit hohem Grünflächenanteil
-  Primäre Achsen
-  Sekundäre Achsen
-  Entwicklungseinheiten
-  Ergänzende Fusswegverbindungen mit Anordnungsspielraum

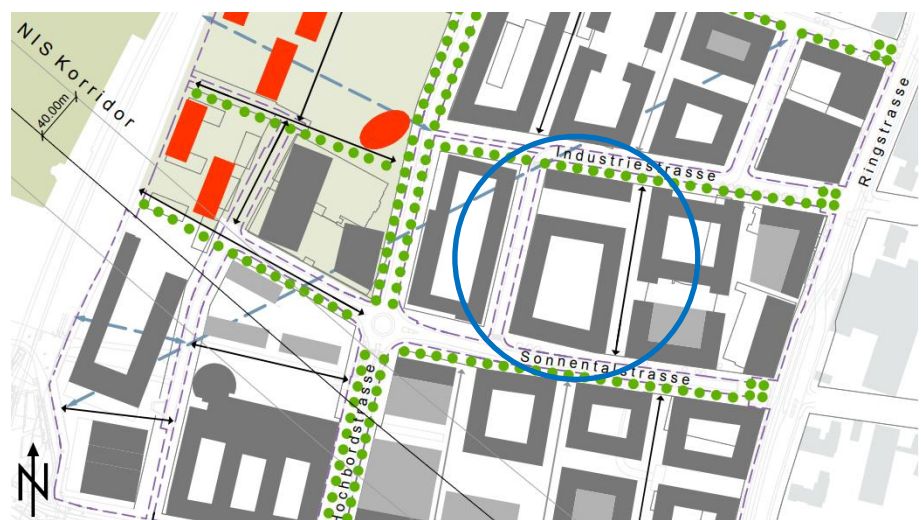


Abbildung 10 Ausschnitt kommunaler Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord, Stadt Dübendorf (2017)

3.3.3 Freiraum Hochbord

Die Stadt Dübendorf strebt mit der Entwicklung und Verdichtung im Gebiet Hochbord die Erstellung einer hochwertigen Freiraumstruktur an.

Merkblatt Freiraumgestaltung
Hochbord

Dafür wurde im Jahr 2017 ein Merkblatt Freiraum Gestaltung erstellt, welches Qualitätskriterien für die Freiraumgestaltung im Hochbord definiert. Es werden die folgenden Zielsetzungen verfolgt:

- ◆ Identität – Freiräume als Visitenkarten des Quartiers
- ◆ Öffentliche Aussenräume als Plätze und Inseln
- ◆ Strassenräume als Aufenthaltsbereiche
- ◆ Freiräume vernetzen

Freiraumkonzept Hochbord –
Stettbach

Im Sinne einer gesamthaften Betrachtung der Freiraumstruktur im Gebiet Hochbord wurde im Jahr 2021 ein übergreifendes Freiraumkonzept durch die Stadtbildkommission Dübendorf erstellt.

Auf übergeordneter Ebene bildet sich ein Gesamtsystem von insgesamt fünf Landschaftsräumen / Freiräumen / Parkanlagen (Take Five). Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass insbesondere die zwischen der Zürich- und Überlandstrasse verlaufende Nord-Südachse von hoher Bedeutung zur Bildung einer inneren, grünen Achse für den Langsamverkehr und die Erholung ist.



Abbildung 11 Ausschnitt Freiraumkonzept Hochbord – Stettbach,
Stadt Dübendorf (2021)

3.3.4 Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf wird zurzeit einer Revision unterzogen. Vorliegend wird Bezug genommen auf die zur Festsetzung verabschiedeten Fassung der Bau- und Zonenordnung vom 22. November 2024.

Der bestehende Gestaltungsplan liegt innerhalb der Zentrumszone ZD mit Gestaltungsplanpflicht. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III).

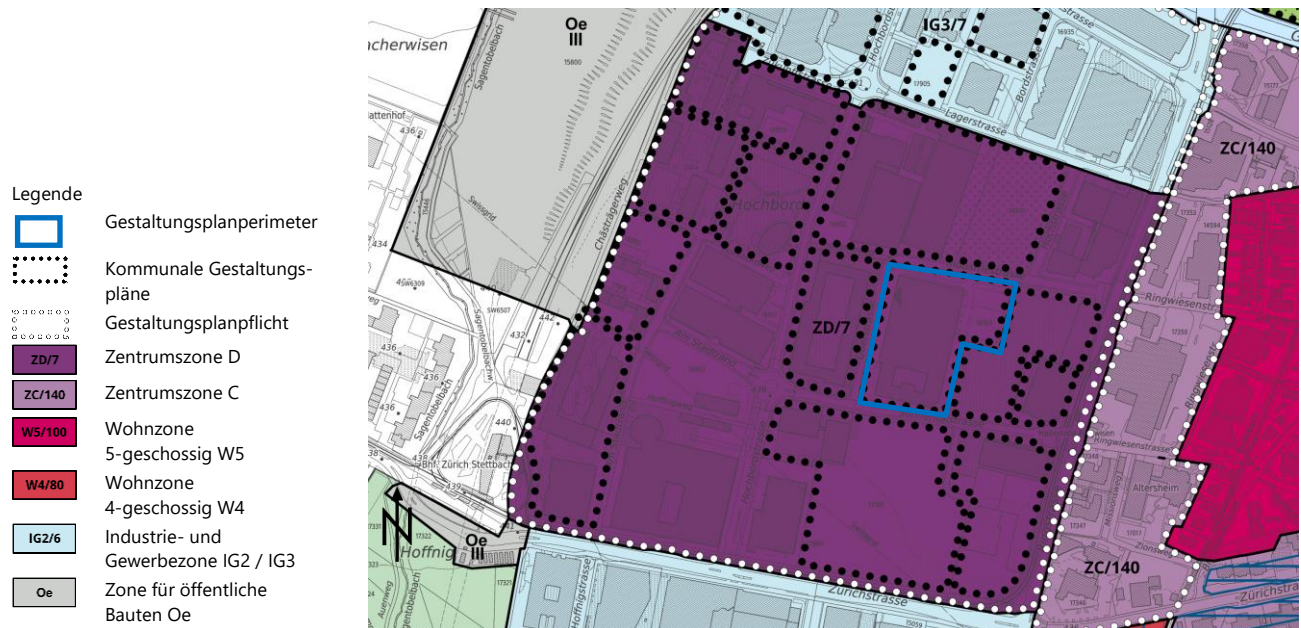


Abbildung 12 Zonenplanausschnitt (Stand Festsetzung 2024)

Grundmasse
Art. 27

In der Zentrumszone ZD gelten folgende Grundmasse (vgl. Art. 27 BZO):

◆ Baumassenziffer max.	7 m ³ /m ²
◆ Grünflächenziffer	15 % / 30 % ¹⁾
◆ Min. Wohnanteil	gem. EP ³⁾
◆ Max. Wohnanteil	gem. EP ³⁾
◆ Fassadenhöhe traufseitig max.	-
◆ Gesamthöhe max.	25 m
◆ Gebäudelänge max.	unbes.
◆ Grenzabstand kleiner min.	3.5 m
◆ Grenzabstand grosser min.	-

¹⁾ Der höhere Wert gilt bei Hochhäusern (anteilmässig zur Baumasse Hochhaus, inkl. Sockelbereich im Umfang Hochhausgrundriss)

³⁾ Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" (vgl. Art. 31)

Nutzweise
Art. 28

In den Zentrumszonen sind Wohnungen, öffentliche Nutzungen sowie nicht und mässig störendes Gewerbe zulässig.

Ergänzungsplan Zentrumszone
Hochbord

Legende

-  Gestaltungsplanperimeter
-  Anbaupflicht, Eckpunkte und Linien (Art. 31 Abs. 2 nBZO)
-  Gesamthöhe Hochhausbereich West max. 60 m (Art. 55 Abs. 2 nBZO)
-  Baumreihe / Gebäudevorzone (Art. 31 Abs. 6 nBZO)
-  Wohnanteil min. 0% - max. 40% (Art. 31 Abs. 3 nBZO)
-  Wohnanteil min. 40% - max. 80% (Art. 31 Abs. 3 nBZO)
-  Wohnanteil min. 40% - max. 100% (Art. 31 Abs. 3 nBZO)
-  Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen (Art. 31 Abs. 4 nBZO)
-  Baufelder mit erhöhtem Lärmschutz (Art. 31 Abs. 5 nBZO)
-  Bereich mit erhöhten Anforderungen betreffend Störfallvorsorge (Art. 56 Abs. 3 nBZO)

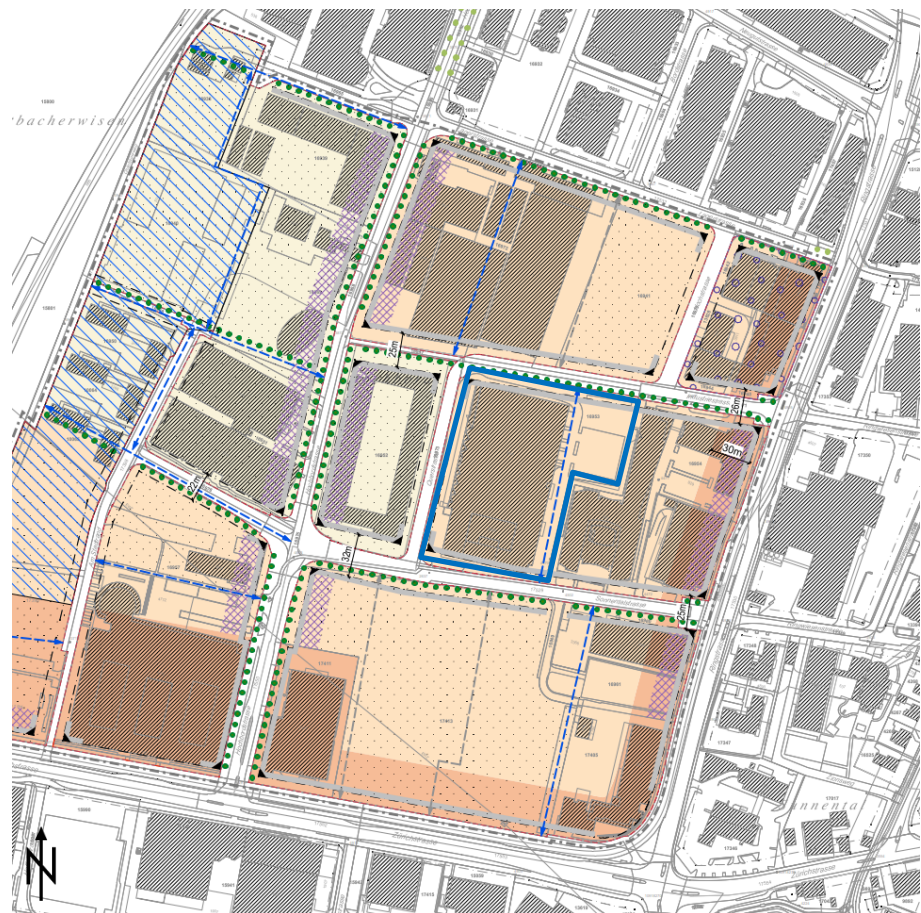


Abbildung 13 Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 30. Mai 2025)

Die folgenden Festlegungen des Ergänzungsplanes sind massgebend:

Art. 31 Abs. 1 BZO

Art. 31 Abs. 2 BZO

Art. 31 Abs. 3 BZO

Art. 31 Abs. 6 BZO

Gestaltungsplanpflicht
Art. 56 Abs. 3 BZO

- ◆ Der Grenzbau ist mit schriftlicher Zustimmung des Nachbar gestattet.
- ◆ An die im Ergänzungsplan bezeichneten Eckpunkte mit Anbaupflicht ist beidseitig jeweils mit einer Anbaulänge von min. 15 m anzubauen. An die Linien mit Anbaupflicht ist auf einer Anstosslänge von min. 80 % anzubauen. Es besteht ein Anordnungsspielraum von 1.00 m. Vorspringende Gebäudeteile dürfen nicht über die Baulinie hinausragen. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann von den Bestimmungen abgewichen werden.
- ◆ Der zulässige Wohnanteil beträgt min. 40 % und max. 80 %. Der Wohnanteil berechnet sich anhand des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain.
- ◆ In den gekennzeichneten Abschnitten sind Baumreihen zu pflanzen und die Vorzonen sind strassenraumorientiert zu gestalten.

Der rechtskräftige Gestaltungsplan befindet sich im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht. Folgende Anforderungen an die Erstellung eines Gestaltungsplanes sind massgebend:

- ◆ Einhaltung der städtebaulichen Prinzipien und der Gestaltungsgrundsätze gemäss Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord"
- ◆ Bewältigung Verkehrsaufkommen
- ◆ Erfüllung der Anforderungen an Arealübebauungen

4 Fazit und Auswirkungen der Aufhebung

Fazit

Der rechtskräftige private Gestaltungsplan "Firma Maag-Technic AG" entspricht nicht mehr den aktuellen Zielen und Stossrichtungen für die Weiterentwicklung des Quartiers Hochbord.

- ◆ Gemäss REK und kommunaler Richtplanung der Stadt Dübendorf soll sich das Hochbord als Nebenzentrum vom Arbeitsplatzgebiet zum identitätsstiftenden Quartier mit attraktiver Nutzungsdurchmischung weiterentwickeln. In der BZO wird ein Mindestwohnanteil von 40 % vorgeschrieben. Der bestehende Gestaltungsplan lässt eine solche Entwicklung nicht zu.
- ◆ Der Teilrichtplan Hochbord legt die Rahmenbedingungen für die Quartiersentwicklung Hochbord fest. Die darin festgehaltenen städtebaulichen Prinzipien und Gestaltungsgrundsätze sind in der Aufstellung von Gestaltungsplänen zu berücksichtigen. Der rechtskräftige Gestaltungsplan berücksichtigt diese nicht.
- ◆ Im Gebiet Hochbord soll nebst einer baulichen Verdichtung auch eine hochwertige Freiraumstruktur erstellt werden. Ein essenzieller Bestandteil des Freiraumkonzepts Hochbord ist die zwischen der Zürich- und Überlandstrasse verlaufende Nord-Südachse. Der rechtskräftige Gestaltungsplan berücksichtigt diese nicht.

Auswirkungen

Durch die Aufhebung des heute rechtskräftigen privaten Gestaltungsplanes "Firma Maag-Technic AG" wird eine Entwicklung entlang der heute massgebenden Rahmenbedingungen resp. des parallel erarbeiteten privaten Gestaltungsplanes "Sonnentalstrasse 8" ermöglicht.

Der neue private Gestaltungsplan "Sonnentalstrasse 8" (vgl. Beilage) schafft die bau- und planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch qualitativ überdurchschnittlichen Bebauung, welche eine Verdichtung im Hochbord ermöglicht.

Im neuen privaten Gestaltungsplan "Sonnentalstrasse 8" werden die zentralen Eckwerte, des aus einem Studienauftrag resultierenden Richtprojekts festgeschrieben, um die erarbeiteten Qualitäten in der künftigen Umsetzung sicherzustellen.

Es wird ein hoher Nachhaltigkeitsgrad gesichert. Namentlich mit spezifischen Vorschriften zur Aussenraumgestaltung und Bepflanzung. Die Konzeption und Gestaltung des Freiraums wurde auf Basis des übergeordneten Freiraumkonzepts erstellt.

Die Anforderungen der Gestaltungsplanpflicht gemäss BZO (Stand Festsetzung vom 22. November 2024) der Stadt Dübendorf werden erfüllt.

Planungsgrundsätze RPG

Mit der Aufhebung des heute bestehenden privaten Gestaltungsplanes "Firma Maag-Technic AG" resp. der Festsetzung des neuen privaten Gestaltungsplan "Sonnentalstrasse 8" wird eine der Zentrums- und Innenentwicklung entsprechende Nutzung des Gebiets und eine Verdichtung / Innenentwicklung im Sinne der Zielsetzung von Art. 1 Raumplanungsgesetz (RPG) sichergestellt. Es wird eine Siedlungsentwicklung bezweckt, welche den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG gerecht wird.

5 1. Kantonale Vorprüfung (folgt)

Der Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes "Firma Maag-Technic AG" wurde der Baudirektion des Kantons Zürich am xxxxx zur 1. Kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom xxxx nahm das Amt für Raumentwicklung (ARE) unter Beizung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), dem Tiefbauamt (TBA) und dem Amt für Mobilität (AFM) Stellung zum Entwurf des Gestaltungsplanes.

xxxx

Nachfolgend wird der Umgang mit den Rückmeldungen aus der 1. Kantonalen Vorprüfung aufgezeigt.

6 Anhang

1. Privater Gestaltungsplan "Firma Maag-Technic AG", Situationsplan im Massstab 1:500, vom 24. Februar 1988
2. Privater Gestaltungsplan "Firma Maag-Technic AG", Bestimmungen, vom 24. Februar 1988
3. Privater Gestaltungsplan "Firma Maag-Technic AG", Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich, Sitzung vom 24. Februar 1988

1. Privater Gestaltungsplan "Firma Maag-Technic AG", Situationsplan im Massstab 1:500, vom 24. Februar 1988



Exemplar des
Amtes für Raumplanung
Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan

Firma Maag-Technic AG

Masstab 1:500

Grundeigentümer:

Firma Maag-Technic AG

Beschluss Nr. 181 des Stadtrates vom 18. Juni 1987
Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Beschluss des Gemeinderates vom 26. Okt. 1987

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Sekretär:

Vom Regierungsrat am 24. Feb. 1987

mit Beschluss Nr. 558 genehmigt

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

In Vertretung

Hirschi



Verfasser: M. Tanner + J. Burri, dipl. arch. eth/sia, Seestrasse 330, 8038 Zürich

Datum: 20. 5. 87

Archiv Nr.

Plan Nr. 174 / 1

LEGENDE

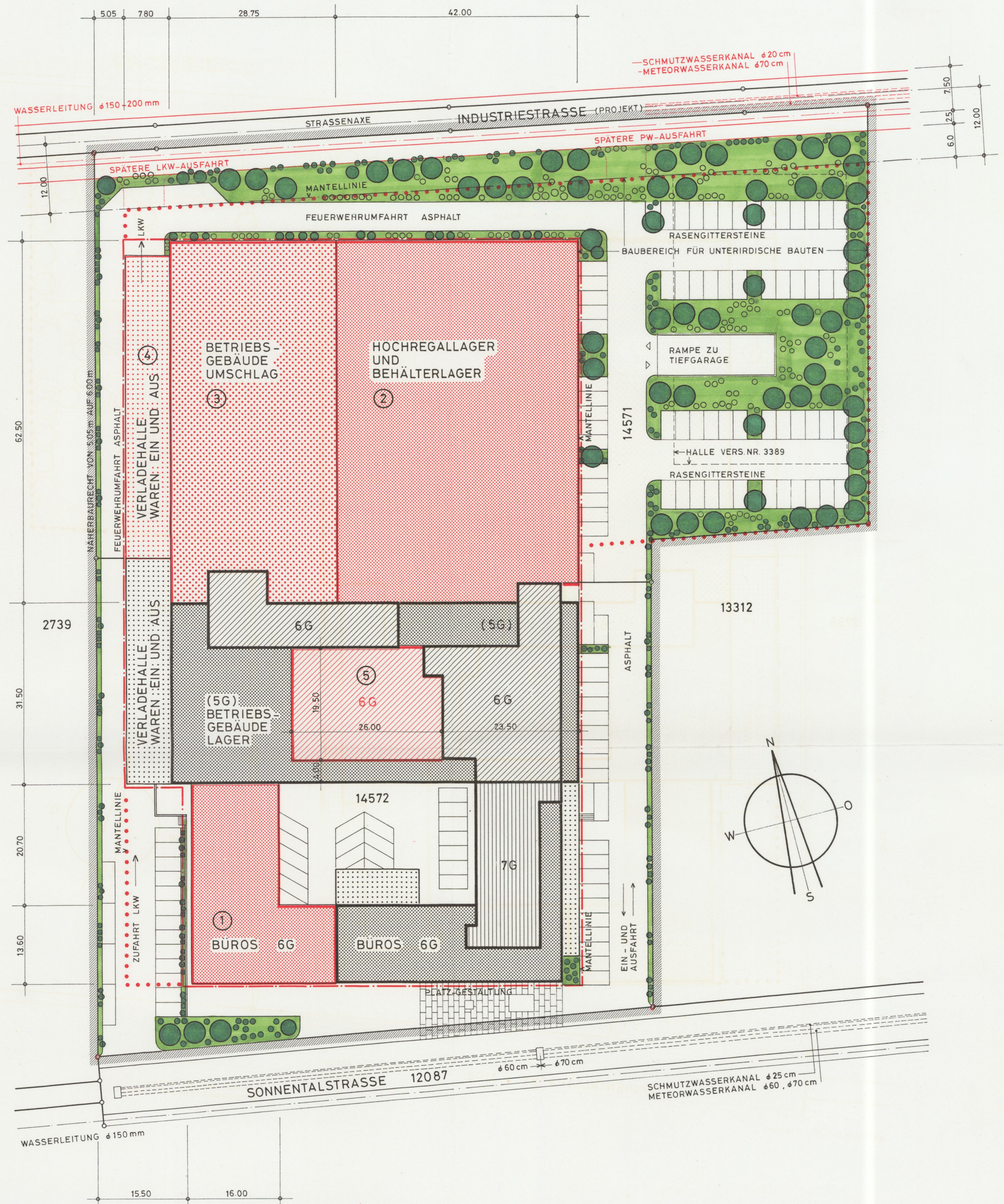
- GESTALTUNGSPLANGEBIET = GRENZEN KAT.NR. 14571 + 14572
- MANTELLINIE OBERIRDISCHE GEBÄUDE
- MANTELLINIE UNTERIRDISCHE BAUTEN
- BESTEHENDE GEBÄUDE OK DACHRAND = 24.00M AB TERRAIN
- BESTEHENDE GEBÄUDE OK DACHRAND = 23.00M AB TERRAIN
- BESTEHENDE GEBÄUDE OK DACHRAND = 20.00M AB TERRAIN
- BESTEHENDE GEBÄUDE OK DACHRAND = 5.10M AB TERRAIN
- SPÄTERE GEBÄUDE OK DACHRAND = 24.00M AB TERRAIN
- SPÄTERE GEBÄUDE OK DACHRAND = 20.00M AB TERRAIN
- SPÄTERE GEBÄUDE OK DACHRAND = 9.60M AB TERRAIN (EG+1.0G)
- SPÄTERE GEBÄUDE OK DACHRAND = 5.10M AB TERRAIN (EG)
- BÄUME / BÜSCHE
- BEGRÜNTES TERRAIN
- PKW-ABSTELLPLÄTZE
- MAX. MÖGLICHES BAUVOLUMEN
- SPÄTERE ERSCHLIESSUNG

155'000 M³

DÜBENDORF, DEN 20. 5. 87

DER VERFASSER:

m. tanner + j. burri
dipl. arch. eth/sia
telefon 482 14 73
seestrasse 330
8038 zürich



2. Privater Gestaltungsplan "Firma Maag-Technic AG", Bestimmungen, vom 24. Februar 1988



Exemplar des
Amtes für Raumplanung
Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan

Firma Maag-Technic AG

Bestimmungen

Grundeigentümer:

Firma Maag-Technic AG

Beschluss Nr. 181 des Stadtrates vom 18. Juni 1987

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Beschluss des Gemeinderates vom 26. Okt. 1987

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Sekretär:

Vom Regierungsrat am 24. Feb. 1987

mit Beschluss Nr. 558 genehmigt

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

in Vertretung

Hirschi



Verfasser: M.Tanner + J.Burri, dipl. arch. eth/sia, Seestrasse 330, 8038 Zürich

Datum: 20. 5. 87

Die Stadt Dübendorf erlässt, gestützt auf §§ 83 f des PBG einen privaten Gestaltungsplan im Mst. 1:500 mit nachfolgenden Bestimmungen:

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan ermöglicht den Fortbestand und die betriebliche Erweiterung der Firma Maag-Technic AG mit Büro- und Lagerräumen am bisherigen Standort.

Art. 2 Allgemeine Bestimmungen

Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besondere Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung.

Art. 3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan im Mst. 1:500 und den nachfolgenden Bestimmungen.

Art. 4 Geltungsbereich

Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist im Plan bezeichnet.

Art. 5 Grundmasse

- 1 Die Gebäude sind innerhalb der im Plan festgelegten Mantellinie anzuordnen.
- 2 Das gesamte Bauvolumen der beiden Parzellen darf nicht mehr als 155'000 m³ betragen. Die Berechnung des Bauvolumens erfolgt gemäss Baumassenzifferberechnung des PBG.
- 3 Die im Plan festgelegten Gebäudehöhen dürfen örtlich durch kleinere, ausschliesslich technisch bedingte Aufbauten um höchstens 3.00 m überschritten werden.

- 4 Die Dachkante des neuen sechsgeschossigen Gebäudeteils im Baubereich 5 darf diejenige des bestehenden sechsgeschossigen Gebäudeteils (Kantine) nicht überschreiten
- 5 Der Ergänzungsbau des Bürogebäudes im Baubereich 1 kann mit 6 Vollgeschossen erstellt werden. Die Höhe der bestehenden Dachkante ist weiterzuführen.

Art. 6 Nutzweise

Hochregallager, Behälterlager und LKW-Verladehalle dürfen keine ständige Arbeitsplätze enthalten

Art. 7 Erschliessung, Parkierung

- 1 Für Hochregallager, Behälterlager und LKW-Verladehalle ist insgesamt 1 Abstellplatz vorzusehen.
- 2 Uebersteigt die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze die im Plan festgelegten Parkplätze, müssen die restlichen Autoabstellplätze unterirdisch angeordnet werden.

Art. 8 Freiflächen

- 1 Mindestens 15 % der Grundstücksfläche beider Parzellen sind gemäss Plan als Grünfläche anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 2 Die Autoabstellflächen im nord-östlichen Arealteil sind mit wasserdurchlässigem Belag (Rasengittersteine) zu erstellen und zu begrünen.

Art. 9 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

3. Privater Gestaltungsplan "Firma Maag-Technic AG", Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich, Sitzung vom 24. Februar 1988

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 24. Februar 1988

558. Privater Gestaltungsplan Dübendorf

Die Stadt Dübendorf besitzt eine mit RRB Nr. 828/1987 genehmigte Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan.

Für das gemäss Zonenplan der Industrie- und Gewerbezone IG 3 zugeteilte Areal der Maag-Technic AG ist durch die Grundeigentümerin ein privater Gestaltungsplan erlassen worden. Am 26. Oktober 1987 stimmte diesem auch der Gemeinderat der Stadt Dübendorf zu; das Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen. Da gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 20. Januar 1988 dort kein Rekurs gegen diesen Beschluss hängig ist, ersucht der Stadtrat Dübendorf mit Schreiben vom 11. Januar 1988 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll der bereits altrechtlich geplante Vollausbau der Maag-Technic AG ermöglicht werden. Mit der neuen Nutzungsplanung, welche eine andere Volumenberechnung für die Industrie- und Gewerbezone beinhaltet, würde dieser geplante, in einer ersten Etappe bereits realisierte Vollausbau verunmöglicht. Mit dem Gestaltungsplan wird auf dem Betriebsareal eine saubere architektonische Lösung ermöglicht; überdies werden keine öffentlichen Interessen berührt. Einer Genehmigung der Vorlage durch den Regierungsrat steht deshalb nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Maag-Technic AG mit Zustimmung des Gemeinderates der Stadt Dübendorf vom 26. Oktober 1987 wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat Dübendorf, 8600 Dübendorf (unter Beilage von drei mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans, für sich und zuhanden der Grundeigentümerin), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 24. Februar 1988

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

i. V.

Hirschi