



Stadt Dübendorf
Herr André Ingold
Stadtpräsident
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf

Stadt Dübendorf Behördendienste – Eingang	
08. April 2025	
zur Kenntnis an:	zum Antrag an:
zur Entscheidung an:	Frist:

Handwritten: SE, LPI



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Team West

Julia Wienecke
Teamleiterin West
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11
julia.wienecke@bd.zh.ch
www.zh.ch/are

Referenz-Nr.:
KS ARE 25-0046

7. April 2025

Dübendorf. Teilrevision kommunaler Richtplan Verkehr «Adlerplatz» – Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns die Teilrevision der Richtplanung Verkehr «Adlerplatz» zur Vorprüfung eingereicht. Wir haben das Amt für Mobilität (AFM) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Strasseninspektorat, die Abteilung Planen & Steuern sowie die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

Ausgangslage

Am 1. März 2024 überreichte eine Vertretung des Initiativkomitees dem Stadtrat die Volksinitiative «Parkplätze auf dem Adlerplatz müssen erhalten bleiben». Die Volksinitiative wurde innert Frist mit 577 gültigen Unterschriften eingereicht, der Stadtrat stellte fest, dass die Volksinitiative zustande gekommen ist. Die Initiative lautet wie folgt:

«Die Parkplätze auf dem Adlerplatz müssen in ihrer bisherigen Anzahl und Funktion erhalten bleiben. Begründung: Anlässlich der Budgetdebatte an der Sitzung vom 11. Dezember 2023 beschloss der Gemeinderat, CHF 150'000.- in die Umgestaltung des Adlerplatzes zu investieren, zwecks Aufhebung der dortigen Parkplätze. Dies, nachdem er das gleiche Vorhaben 2015 und 2022 noch abgelehnt hatte. Die Parkplätze auf dem Adlerparkplatz sind beliebt und durchgehend sehr gut belegt. Sie sind für den Handel und das Gewerbe im Dübendorfer Zentrum bedeutsam, da sie für den «raschen Einkauf» im City-Center und in der Marktgasse stark frequentiert werden, insbesondere auch von Gewerbetreibenden mit Kleinlastern und Lieferwagen, weil diese keine Tiefgarage benutzen können. Auf diesem kleinen Areal, neben der viel befahrenen Usterstrasse einen Park zum Verweilen zu planen ist lebensfremd. Zudem wurden in jüngerer Vergangenheit in unmittelbarer Umgebung neue Parks geschaffen und es sind weitere geplant.»



Der Stadtrat wurde beauftragt, eine ausformulierte Vorlage (Umsetzungsvorlage), die der Initiative entspricht, zu erarbeiten sowie mit der Ausarbeitung eines Gegenvorschlags.

Um den Erhalt der Parkplätze planungsrechtlich zu sichern, ist eine Anpassung des kommunalen Richtplans Verkehr erforderlich.

In der kommunalen Richtplankarte Verkehr wird beim Adlerplatz ein Eintrag «Parkierungsanlage bestehend» hinzugefügt. Der «Bericht zu den Teilrichtplänen» vom 1. Dezember 1996 wird im Kapitel 3.2.4 Parkierungsanlage mit dem Eintrag Adlerplatz und dem Hinweis, dass die bestehenden Parkplätze mit 23 Parkplätzen dauerhaft zu erhalten sind, ergänzt. Der Gegenvorschlag des Stadtrats sieht vor, im Hinweis «Bestehend, 23 Parkplätze» folgendes zu ergänzen: «Geplant, mind. 16 Parkplätze sind dauerhaft zu erhalten, neu inklusive zwei Kurzzeitparkplätzen für Gewerbe und Güterumschlag. Die Parkplätze werden neu angeordnet. Die gesamte Erscheinung des Adlerplatzes ist ökologisch und klimagerecht aufzuwerten. Die Adlerstrasse ist bei der Neugestaltung miteinzubeziehen.»

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Kom. Richtplan Verkehr «Adlerplatz» Plan 1:5000, Gegenvorschlag Stadtrat, Januar 2025
- Kom. Richtplan Verkehr «Adlerplatz» Gegenvorschlag Stadtrat, Richtplantext (Ausschnitt Ziffer 3. Verkehr), Januar 2025
- Kom. Richtplan Verkehr «Adlerplatz» Plan 1:5000, Januar 2025
- Kom. Richtplan Verkehr «Adlerplatz» Richtplantext (Ausschnitt Ziffer 3. Verkehr), Januar 2025
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 30. Januar 2025

Gesamtbeurteilung

Planungsrechtlicher Kontext

Kantonaler Richtplan:

Im kantonalen Richtplan vom 11. März 2024 ist das Gebiet als Siedlungsgebiet bezeichnet.

Regionaler Richtplan:

Im regionalen Richtplan vom 13. März 2024 (RRB Nr. 257/2024) in der Karte Siedlung und Landschaft ist das Gebiet als Siedlungsgebiet bezeichnet, sowie als Gebiet mit hoher Dichte und als regionales Zentrumsgebiet. In der regionalen Richtplankarte Verkehr ist entlang der Zürichstrasse eine regionale Radwegverbindung geplant eingetragen.

Kommunale Richtplanung:

Die Stadt Dübendorf revidiert gesamthaft die kommunale Richt- und Nutzungsplanung. Der Stadtrat hat die Vorlage an den Gemeinderat zur Festsetzung überwiesen. Die rechtsgültigen kommunalen Richtpläne stammen aus dem Jahr 1997. Eine weitere Teilrevision des kommunalen Richtplans Verkehr wurde im Jahr 2007 durchgeführt.

Der rechtskräftige Teilrichtplan MIV/ÖV stellt die Strassenhierarchie, die bestehenden und geplanten Parkierungsanlagen sowie die ÖV-Strecken inklusive Haltestellen dar. Die Zürichstrasse ist als Sammelstrasse und die Bahnhofsstrasse als Erschliessungsstrasse klassifiziert. Im kommunalen Richtplan Fuss- und Veloverkehr führen bestehende kommunale

Fuss- und Radwegverbindungen entlang des Adlerplatzes. In der kommunalen Richtplan-karte Siedlung und Landschaft wird bei der Strassenkreuzung inklusive eines Teils des Adlerplatzes einen Gestaltungsschwerpunkt im öffentlichen Raum festgelegt. Zudem ist das Gebiet als Mischgebiet festgelegt.

Der bestehende Parkplatz ist nicht im aktuell gültigen kommunalen Richtplan als öffentliche Parkierungsanlage eingetragen und auch nicht in der Gesamtrevisionsvorlage. Im rechts-gültigen kommunalen Richtplan sind jedoch in unmittelbarer Umgebung des Adlerplatzes bereits mehrere öffentliche Parkplätze eingetragen – bestehend im Bereich des Chilbiplat-zes und nördlich des Schulhauses Dorf an der Strehlgasse sowie geplant neben dem Stadthaus und westlich des Schulhauses Dorf an der Schulhausstrasse.

Im kommunalen Richtplan Siedlung und öffentliche Bauten und Anlagen (Gesamtrevisions-vorlage Stand 22. November 2024) ist das Gebiet als Mischgebiet und Zentrumsgebiet so-wie als Gebiet für Verdichtung (Struktur weiterentwickeln) bezeichnet. Die Zürichstrasse ist als stadtraumprägende Strassenachse festgelegt. Der Adlerplatz liegt unmittelbar am «Fil Jaune». Dieser ist eine für den Fuss- und Veloverkehr attraktiv gestaltete Achse. Am «Fil Jaune» sind neue Begegnungsräume (Abfolge von stadtweit bedeutenden, öffentlichen Nutzungen und Freiräume) zu schaffen.

Würdigung

Der Planungsgegenstand stützt sich auf einer politischen Initiative ab. Die eingereichte Vor-lage ist sachgerecht erläutert. Es wird nachvollziehbar dargelegt, warum zwei Varianten eingereicht werden.

Der Gegenvorschlag des Stadtrats stellt einen Kompromiss dar zwischen dem im Initiativ-text begründeten Anliegen «Sicherung der bestehenden Parkplätze» und dem seit 1997 im Richtplan festgelegtem Interesse, auf dem Adlerplatz einen Gestaltungsschwerpunkt «öf-fentlicher Raum» umzusetzen. Auch die gesamtrevidierte Richtplanung führt mit dem «Fil Jaune» diesen Ansatz fort, indem entlang dieser Achse öffentliche Frei- und Begegnungs-räume zu schaffen sind. Der zentral gelegene Adlerplatz weist das Potenzial auf, einen Bei-trag an den Fil Jaune zu leisten. Der Vorschlag des Stadtrats sieht hier beide Nutzungen vor: Parkierung und Platzneugestaltung zu einem Ort für Begegnungen. Der Gegenvor-schlag des Stadtrats steht im Einklang mit den beabsichtigen Inhalten der gesamtrevidier-ten Richtplanung.

Das Ziel, öffentliche Freiräume zu schaffen, folgt den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen, d.h. der baulichen und nutzungsbezogenen Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen, ist es bedeutsam, auch eine ausrei-chende Freiraumversorgung gleichermassen Sorge zu tragen und diese planungsrechtlich sicherzustellen. Nebst grösseren Freiräumen, wie Parkanlagen oder zugänglichen Fluss-räumen (Fil Bleu), sind auch kleinere Grün- und Freiräume für die Naherholung der Bewoh-nenden und Arbeitenden Bevölkerung wichtig. Auch sie vermögen einen wertvollen Beitrag an eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung zu leisten.

Gemäss Klimamodell Planhinweiskarte im GIS-Browser ist das Gebiet am und um den Adlerplatz am Tag sehr stark überhitzt. Im Planungsbericht ist dieser Sachverhalt nicht dargestellt. Die ergänzende Festlegung des Gegenvorschlags, wonach der Adlerplatz ökologisch und klimagerecht aufzuwerten ist, ist angesichts der starken Überhitzung am Tag als angemessene Massnahme zu würdigen. Auch aus Sicht des Lärmschutzes wird der Gegenvorschlag begrüsst.

Aus den Unterlagen geht jedoch nicht klar hervor, wie der Bedarf für die hier bestehenden Parkplätze hergeleitet wird. Es ist nicht erläutert, welchem Nutzungszweck die Parkplätze zuzuordnen sind. Ohne einen plausiblen Bedarfsnachweis und ohne ein deklariertes öffentliches Interesse am Erhalt der 23 Parkplätze kann der Eintrag Parkierung am Adlerplatz nicht genehmigt werden.

Beurteilung im Einzelnen

Richtplantext

Parkierung

In den Unterlagen fehlt die Herleitung für den Bedarf der Parkplätze und welchem Nutzungszweck diese zuzuordnen sind. Auch ist nicht festgehalten, wie das öffentliche Interesse an diesen Parkplätzen begründet wird. Die bestehenden Richtplaneinträge «Parkierungsanlage» stützen sich jeweils auf eine öffentliche Einrichtung oder Nutzung im öffentlichen Interesse, wie z.B. eine Schule oder das Stadthaus. Im Umfeld des Adlerplatzes bestehen heute zudem sowohl öffentliche als auch zahlreiche private Nutzungen des Einkaufs- und Dienstleistungsangebots. Der Parkplatz «Adlerplatz» befindet sich im Zentrum der Stadt Dübendorf, was jedoch noch keine Nutzung darstellt. Die Bezeichnung eines Gebiets als Zentrum berechtigt an sich nicht zur Erstellung von öffentlichen Autoabstellplätzen und legitimiert auch nicht einen entsprechenden Richtplaneintrag. Auch stellt ein Richtplaneintrag kein Parkplatzverzeichnis dar.

- ➔ Ohne einen plausiblen Bedarfsnachweis und ohne ein deklariertes öffentliches Interesse am Erhalt der 23 Parkplätze kann der Eintrag Parkierung am Adlerplatz nicht genehmigt werden.

Lärmschutz und akustische Qualität

Da mit der Teilrevision des kommunalen Richtplans Verkehr (Gegenvorschlag) die Neuordnung der Parkierungsanlage möglich ist, sind die Auswirkungen auf die Immissionen bei den umliegenden Gebäuden und die LSV-konforme Machbarkeit grob abzuschätzen. Bei einer Neuordnung ist im Sinne der Vorsorge möglichst auf eine lärmoptimierte Anordnung der Parkfelder zu achten. Eine entsprechende Ergänzung ist im Erläuterungsbericht und im Richtplantext aufzunehmen. Der Gegenvorschlag sieht eine ökologische und klimagerechte Aufwertung des Platzes vor. Dabei ist auch auf die Aufwertung der akustischen Qualität dieses Aussenraumes zu achten. Massnahmen zur Aufwertung der akustischen Qualität lassen sich mit Massnahmen zur ökologischen und klimagerechten Aufwertung kombinieren. Daher ist eine entsprechende Ergänzung im Erläuterungsbericht und im Richtplantext aufzunehmen.

- ➔ Die Auswirkungen des Parkierungslärms sowie die LSV-konforme Machbarkeit des Parkplatzes ist grob abzuschätzen.
- ➔ Bei einer Neuordnung der Parkplätze sind die Prinzipien zur Aufwertung der akustischen Qualität von Aussenräumen zu berücksichtigen.

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Lokalklima

Gemäss Klimamodell Planhinweiskarte im GIS-Browser ist das Gebiet am Tag sehr stark überhitzt. Im Planungsbericht ist dieser Sachverhalt nicht dargelegt. Entsprechend wird auch nicht aufgezeigt, mit welchen Massnahmen dieser Überhitzung begegnet werden soll. Der kantonale Richtplan gibt vor, dass im Handlungsraum Stadtlandschaft bei der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen besondere Anstrengungen zur Bewahrung und Steigerung der Siedlungsqualität zu fordern sind.

- ➔ Im Erläuternden Bericht ist ein Kapitel «Lokalklima» zu ergänzen, in welchem die lokalklimatische Ausgangslage sowie die Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima dargelegt und die Massnahmen eingeordnet werden.

Formelle Hinweise

Einreichung von Unterlagen zur Genehmigung

Für die Genehmigung sind die Unterlagen (Kommunaler Richtplan in Text und Karte, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum siebenfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung, zwei das Baurekursgericht und eines das Verwaltungsgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen in elektronischer Form gemäss Checkliste «Unterlagen für die Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren von Richt- und Nutzungsplänen sowie Quartierplänen» einzureichen. Diese kann unter www.are.zh.ch (→ Raumplanung → Nutzungspläne → Merkblätter) heruntergeladen werden. Weiter sind das Beschlussdokument des Grossen Gemeinderats inkl. einer Bescheinigung des Ablaufs der Referendumsfrist und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

Publikation

Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert der beide Akte gemeinsam beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, haben die Gemeinden das Inkrafttreten nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist die Planung rechtskräftig.



Weiteres Vorgehen

Da der Zweck der Planung noch nicht klar ist und ein Überarbeitungsbedarf besteht, empfehlen wir, die Planung zu einer weiteren Vorprüfung einzureichen.

Wir hoffen, Ihnen mit den Hinweisen aus der Vorprüfung bei der Weiterbearbeitung der Vorlage behilflich zu sein. Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Freundliche Grüße

Julia Wienecke