

- 24-64 B1.2.4
Kantonaler Gestaltungsplan "Innovationspark mit Forschungs-, Test- und Werkflugplatz Dübendorf" mit UVB
Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG
-

Ausgangslage

Das Flugplatzareal wurde unter Federführung des Kantons Zürich und Mitwirkung von Bund, Region, Standortgemeinden und wesentlicher Stakeholder einer Gesamtbetrachtung unterzogen. Die eingesetzte Task Force hat die Gesamtbetrachtung in einem Synthesebericht "*Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf*" mit dem Zielbild 2050 (Synthese GEFD) zusammengefasst. Für den Teilbereich A liegt bereits ein rechtskräftiger kantonaler Gestaltungsplan vor. Der vorliegende kantonale Gestaltungsplan umfasst den Teilbereich B und basiert auf der Synthese GEFD. Dieser Teilbereich beinhaltet nebst den Bauten für den Innovationspark auch einen Forschungs-, Test- und Werkflugplatz. Der kantonale Richtplan enthält seit 2016 ein Kapitel zur Gebietsplanung des Flugplatzes Dübendorf. Mit der Teilrevision Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf des kantonalen Richtplans (Vorlage 5821) vom 5. Dezember 2022 sind die planungsrechtlichen Festsetzungen der Gebietsentwicklung auf kantonaler Ebene geschaffen. Mit der Teilrevision Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf des regionalen Richtplans vom 7. Dezember 2022 wird auch auf regionaler Ebene die planungsrechtlichen Festsetzungen der Gebietsentwicklung geschaffen. Die Delegiertenversammlung hat die Teilrevision bereits beschlossen. Die Festsetzung durch den Regierungsrat steht noch aus.

Mit Schreiben vom 12. Dezember 2023 wurde die Stadt Dübendorf informiert, dass der kantonale Gestaltungsplan "Innovationspark mit Forschungs-, Test- und Werkflugplatz Dübendorf" (kGP Teilgebiet B) mit Umweltverträglichkeitsprüfung vom Freitag, 15. Dezember 2023 60 Tage aufliegt. Im selben Schreiben wurde die Stadt Dübendorf gebeten bis zum 1. März 2024 Stellung zum kGP Teilgebiet B zu nehmen.

Erwägungen

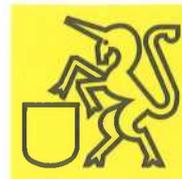
Die Stadt Dübendorf wurde als Standortgemeinde bereits im April 2023 zur Vernehmlassung eingeladen. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 6. September 2023 die Stellungnahme verabschiedet. Der Stadtrat bedankt sich für die Erarbeitung der umfassenden und guten Grundlagen. Er nimmt positiv zur Kenntnis, dass ein Grossteil der Anträge und Bemerkungen der Stellungnahme vom 6. September 2023 bei der Überarbeitung der Unterlagen berücksichtigt worden sind. Der Stadtrat nimmt zum aktualisierten kGP Teilgebiet B wie folgt Stellung:

Verkehr

Der Verkehr ist ein zentrales Thema des kGPs Teilgebiet B. Der Stadtrat forderte in seiner Stellungnahme vom 6. September 2023, dass die Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmer funktionieren muss und die Aufenthaltsqualität hoch sein soll, weshalb die Erschliessung bereits heute zu regeln ist. In der überarbeiteten Version des kGP Teilgebiet B wurde folgendes präzisiert:

Transit zwischen Teilbereich A und B:

Art. 14 Abs. 3 Gestaltungsplanvorschriften (GPV): "*Arealfremder Verkehr mit dem Zweck des Transits zwischen der Weidstrasse (über den Geltungsbereich des kantonalen Gestaltungsplan "Innovationspark Zürich" vom 9. August 2017) und der Ueberlandstrasse durch den Geltungsbereich ist nicht zulässig und mit geeigneten baulichen, betrieblichen, gestalterisch gut integrierten Massnahmen zu unterbinden.*"



Es wird nicht mehr erläutert, dass arealinterner Verkehr zwischen dem Teilgebiet A und B zulässig ist. Mit den Vorschriften wird der Transit zwischen Teilbereich A und B für arealfremden Verkehr verboten. Ob und wie der arealinterne Verkehr den Transit nutzen kann, wird nicht mehr geregelt und ist zu einem späteren Zeitpunkt zu regeln.

Bemerkung: Im Etappierungskonzept gemäss Art. 26 Abs. 2 ist die Frage des Transits für arealinternen Verkehr zu klären.

Zugänglichkeit für Fussgängerinnen und Fussgänger

Mit dem Innovationspark entsteht ein grossflächiges neues Stadtquartier. Die Vernetzung dieses neuen Quartiers mit dem bestehenden Stadtgefüge ist von zentraler Bedeutung. Die historischen Hangarbauten schotten den Innovationspark aufgrund ihrer Grossmassstäblichkeit stark ab. Umso wichtiger ist es, dass überall dort, wo die Möglichkeit besteht, die Zugänglichkeit zu verbessern, diese Chance auch wahrgenommen wird.

Antrag: Die Zugänglichkeit ins Areal für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Velofahrende ist insgesamt zu verbessern, dies vorab entlang der Überlandstrasse in denjenigen Bereichen, welche die Neubaubereiche der Hangarschicht betreffen, wie beispielsweise die Baufelder BJ aber v.a. BK. Die Geschlossenheit der Bebauung ist in diesen Bereichen zu hinterfragen und auch die strassenbegleitenden Grünräume sind offener zu gestalten

Antrag: Die Zugänglichkeit ins Areal für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Velofahrende ist insgesamt zu verbessern. Entlang der Überlandstrasse ist daher ein beidseitiges Trottoir vorzusehen.

Interne Erschliessung

Art. 15 Abs. 1 GPV: "*Liefer-, Handwerker- sowie Ver- und Entsorgungsverkehr für den Unterhalt und "Betriebsverkehr" im Rahmen der spezifischen Nutzungen des Innovationsparks und des Forschungs-, Test- und Werkflugplatz sind grundsätzlich innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig.*"

Antrag: Im Planungsbericht ist zu erläutern, wie "Betriebsverkehr" definiert wird.

Etappierung

Art. 29 Abs. 5 "Etappierung Sammelgaragen": Mit der maximalen GNF können maximal 990 Parkplätze realisiert werden. Ein Mobility Hub wird gemäss Planungsbericht für 460 Parkplätze gebaut. Im Situationsplan sind aktuell 3 Mobility Hubs vorgesehen, was aufgrund der Grösse des Areals und den zwei Zufahrten sinnvoll ist. Ein Mobility Hub kann somit für maximal 330 Parkplätze dimensioniert werden. Der Schwellenwert von 350 Parkplätze ist daher zu hoch angesetzt. 350 Parkplätze benötigen eine Fläche 9'000 – 12'000 m² (Baubereich Bb hat ungefähr eine Grösse von 4200 m²).

Antrag: Der Schwellenwert gemäss Art. 29 Abs. 5 GPV ist auf eine vernünftige Zahl zu reduzieren.

Oberirdische Parkierung

In der Stellungnahme vom 6. September 2023 hat der Stadtrat gefordert, dass alle Parkplätze in Sammelgaragen organisiert werden müssen, wobei örtliche klar bezeichnete Ausnahmen für Abstellplätze für die Anlieferung sowie einzelne Behindertenparkplätze möglich sein sollen. Art. 16 Abs. 3 GPV regelt den Anteil oberirdische Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher sowie Kundinnen und Kunden sowie Kurzzeit- und Taxiabstellplätze. Die Zahl für offen angeordnete Abstellplätze innerhalb der Baubereiche wurde von 30% der minimalen Anzahl Abstellplätzen auf 10% reduziert. In den Baubereichen bL, bM und bN wurden 30% beibehalten. 30% entsprechen ungefähr 40 Parkplätzen. Da der Aviatikbereich gemäss Situationsplan nur an einem Ort erschlossen ist, und das Areal sehr gross ist, ist der



Stadtrat mit dem Anteil von 30% der minimalen Anzahl Abstellplätze für offen angeordnete Abstellplätze innerhalb der Baubereiche einverstanden.

Dachaufbauten

Art. 13 Abs. 2 GPV regelt die Höhe der Dachaufbauten. Dachaufbauten wie Solaranlagen, aussenliegende Dachkonstruktionen, Lift- und Treppenhaus-Aufbauten, Lüftungsaggregate, Sende- und Empfangsanlagen usw. dürfen in der Höhe maximal 3.00 m über die maximale Höhenkote hinausragen. Art. 13 Abs. 3 GPV ergänzt, dass mit Ausnahme von Solaranlagen und aussenliegenden Dachkonstruktionen maximal 30% der Dachflächen pro Baubereich beansprucht werden dürfen. Mit Ausnahme von aussenliegenden Dachkonstruktionen müssen Dachaufbauten gemäss der Fassade um mindestens ihre Eigenhöhe zurückspringen.

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass Dachaufbauten Bestandteil des architektonischen Gesamtkonzepts sind. Selbst mit dem Regulativ bezüglich des Versatzes der Eigenhöhe werden die Elemente immer wahrgenommen.

Bemerkung: Eine Höhe für Dachaufbauten von 3.00 m über die maximale Höhenkote ist für technische Dachaufbauten grundsätzlich nicht erwünscht. Ausnahmen für Solaranlagen und zugängliche Dachterrassen und dergleichen sind möglich. Die Dachaufbauten sind Bestandteil des architektonischen Gesamtkonzepts und müssen besonders gut gestaltet werden.

Chrebsschüsselibach

In der Stellungnahme vom 6. September 2023 wurde gefordert, dass das Revitalisierungsprojekt Chrebsschüsselibach in die Gestaltungsplanvorschriften aufzunehmen ist, damit die Stadt Dübendorf die rechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Projektes hat. Im Art. 24 der Vorschriften ist neu geregelt, dass Baubewilligungen im Baubereich bK und im Startupbereich, welche im Uferbereich des eingedolten Chrebsschüsselibach liegen, erst erteilt werden dürfen, wenn das Bachprojekt für die Verlegung und Ausdolung des Chrebsschüsselibachs rechtlich und finanziell gesichert ist. Gleiches kommt zur Anwendung in Bezug auf einen Ausbau und Ersatzneubau der bestehenden Erschliessungsanlagen zur Realisierung der Haupteerschliessung inkl. des Anschlusspunktes 1 gemäss Planeintrag. Vor Baubeginn muss das Wasserbauprojekt zumindest für den im Geltungsbereich liegenden, eingedolten Abschnitt umgesetzt sein.

Klimagerechte Siedlungsentwicklung / Freiraum / Energie

In der Stellungnahme vom 6. September 2023 hat der Stadtrat gefordert, dass der Innovationspark klimagerecht umgesetzt werden soll und eine Vorreiterrolle in der klimagerechten Siedlungsentwicklung übernehmen soll. Es wurde betont, dass unter einer klimagerechten Umsetzung nebst einer hohen energetischen Anforderung auch genügend Grünflächen, Bäume sowie Aufenthaltsflächen mit hoher Qualität realisiert werden sollen. Die vom Stadtrat geforderten 25% Mindestgrünflächen der realisierten GNF wurde nicht übernommen, da die gemäss Richtprojekt ausgewiesenen Grünflächen noch nicht einer Ausführungsplanung entsprechen. Dafür wurde mit Art. 19 Abs. 2 in den Vorschriften aufgenommen, dass pro 400 m² bewilligter GNF mindestens ein Baum in angemessener Grösse zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Zudem sind das Detailkonzept Städtebau und Freiraum sowie die Detailkonzepte zu den ökologischen Ersatzmassnahmen und Ausgleichsmassnahmen neu in den Vorschriften (Art. 1 Abs. 2) als massgebliche Grundlagen aufgeführt.

Im Bereich Energie wurde Art. 25 Abs. 1 GPV so umformuliert, dass die Arealgesellschaft nach den Vorschriften zur Etappierung gemäss Art. 29 ein integrales Nachhaltigkeitskonzept zu erstellen und umzusetzen hat, welches die Einhaltung höchster Nachhaltigkeitsstandards anstrebt, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Weiter wird in Art. 25 GPV die Nutzung der Abwärme, das Anschliessen der Gebäude an ein Anergienetz oder ein Niedertemperaturnetz, welches mit einem



zentralen Erdwärmesondenfeld verknüpft ist, festgehalten. Mit den erfolgten Anpassungen und Präzisionen werden die Anforderungen der Stadt Dübendorf angemessen umgesetzt.

Aviatikbereich

In den Baubereichen BL bis BN, welche sich im Bereich Aviatik befinden, sind Hangars mit einer Tiefe von 50m und einer Gebäudehöhe von 20 m zulässig. Die Stadt Dübendorf und die WFD Werkflugplatz Dübendorf AG klären im Moment ab, welche Hangargrößen für einen Werkflugplatzbetreiber notwendig sind. Die Stadt Dübendorf ist bereits mit der Koordinationsstelle Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf im Gespräch.

Antrag: Wir empfehlen, den Übergang zwischen dem Innovationspark und der aviatischen Nutzung mit einer Mischnutzung zu versehen. Eine solche Mischnutzung würde es ermöglichen, flexibler auf zukünftige Entwicklungen und Bedürfnisse zu reagieren und die Handlungsmöglichkeiten für neue Bauungsstrukturen (insbesondere der Hangargrößen) besser zu nutzen. Dies könnte dazu beitragen, die Integration und Synergien zwischen den verschiedenen Nutzungen zu verbessern und die Attraktivität des Gebiets weiter zu steigern.

Beilagen

Erschliessungs- und Mobilitätskonzept

Das Erschliessungs- und Mobilitätskonzept (EMK) vom 31. Oktober 2023 dient als Referenz für die massgebenden Erschliessungsprinzipien (Art. 1 Abs. 2 Vorschriften). Der Stadtrat ist mit den massgebenden Erschliessungsprinzipien gemäss EMK vom 31. Oktober 2023 einverstanden. Der Stadtrat weist jedoch darauf hin, dass es noch einige Themen gibt, welche zu einem späteren Zeitpunkt abschliessend zu klären sind. Gemäss Art. 26 GPV wird mit der ersten Baueingabe für einen Neubau im Geltungsbereich ein Etappierungskonzept eingereicht, welches auch den Themenbereich Erschliessung und Verkehr umfasst. Der Stadtrat ist bereits frühzeitig, wenn das Etappierungskonzept erarbeitet wird, zu kontaktieren, um die noch offenen Punkte zu klären. Dabei geht es insbesondere um folgende Themen (Aufzählung nicht abschliessend):

- Bikesharing: Der Stadtrat findet einen oder mehrere Bikesharing Stationen im Innovationspark sinnvoll, sofern es das gleiche System ist wie im übrigen Stadtgebiet. Der Stadtrat finanziert heute 6 Standorte. Die restlichen Stationen sind durch Private zu finanzieren.
- Standort Parkplätze: Die genauen Standorte von Behindertenparkplätze und den weiteren oberirdisch zulässigen Parkplätzen sind noch festzulegen.
- Interner Verkehr: Es ist im Detail festzulegen, welche Fahrzeuge den internen Weg vom Teilgebiet A ins Teilgebiet B und umgekehrt nutzen können. Weiter ist festzulegen, wie verhindert werden kann, dass andere Fahrzeuge die interne Erschliessung der beiden Teilgebiete nutzen.
- Anlieferung: Es ist im Detail zu klären, wie die Anlieferung der einzelnen Gebäude funktionieren soll, damit nicht überall zu allen Tageszeiten Lastwagen und Transporter stehen.
- Notzufahrten: Es ist zu klären, wo es überall Notzufahrten braucht. Es sind nicht zwingend alle Notzufahrten zu versiegeln.
- Aus Sicht der Stadt Dübendorf ist es nicht möglich, dass 30% des Verkehrs via Schossacher verkehren. Die Usterstrasse ist nicht darauf ausgelegt. Es sind Massnahmen aufzuzeigen, wie dies verhindert werden kann.
- Es ist zu klären, wer für das Monitoring und Controlling verantwortlich ist und wie weitere Massnahmen eingefordert werden können.

Antrag: Der Stadtrat ist bereits frühzeitig, wenn das Etappierungskonzept erarbeitet wird, zu kontaktieren, um die noch offenen Punkte zu klären.



Grundsätzliche Schlussbemerkung

Im Synthesebericht (Flightplan) ist festgehalten, dass das Teilgebiet B mit Anpassungen an den kommunalen Planungsinstrumenten entwickelt wird. Vorgesehen war eine Grundzonierung als Industriezone mit geringer Ausnützung sowie darüber Sonderbauvorschriften, welche eine höhere Ausnützung erlauben und die Nutzung als Innovationspark zulassen. Für die Nutzungserhöhung und -änderung im Rahmen der Sonderbauvorschriften wäre ein kommunaler Mehrwertausgleich angefallen. Durch die Bereitschaft zum kantonalen Gestaltungsplan hat die Stadt Dübendorf darauf verzichtet. Diesem Aspekt wird im Rahmen der Erschliessungsvereinbarung für das Teilgebiet B entsprechend Rechnung zu tragen sein.

Beschluss

1. Der Stellungnahme zum kantonalen Gestaltungsplan mit UVB "Innovationspark mit Forschungs-, Test- und Werkflugplatz Dübendorf" wird zugestimmt.
2. Der Stadtpräsident sowie der Finanzvorstand werden legitimiert die Stellungnahme mit einem Antrag zur Hangargrösse zu ergänzen.
3. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird die Stabstelle Stadtplanung beauftragt.

Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist zeitlich befristet nicht öffentlich bis: 29.02.2024
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin
3. Kurztext für Stadtratsbulletin: Der Stadtrat hat zum kantonalen Gestaltungsplan "Innovationspark mit Forschungs-, Test- und Werkflugplatz Dübendorf" mit Umweltverträglichkeitsbericht Stellung genommen.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: André Ingold, Stadtpräsident

Mitteilung durch Protokollauszug

- Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Stampfenbachstrasse 12, 8001 Zürich
- Gemeinderatssekretariat – z. H. des Gemeinderates
- Stabstelle Stadtplanung
- Leiter Tiefbau
- Leiter Hochbau
- Leiterin Finanzen und Liegenschaften
- Akten



Stadtrat Dübendorf

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. Ingold', written over a horizontal line.

André Ingold
Stadtpräsident

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Vogt', written in a cursive style.

Mathias Vogt
Stadtschreiber