



Angaben zur Stellungnahme

Thematik:

Gesamtrevision Ortsplanung

Teilnehmerangaben:

SP Dübendorf
Adlerstrasse 15
8600 Dübendorf

Kontaktangaben:

Stadt Dübendorf, Stabstelle Stadtplanung
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf

E-Mail-Adresse: stadtplanung@duebendorf.ch
Telefon: +41 44 801 67 25

Teilnehmeridentifikation:
68892



Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Richtplanteiltext Richtplanteiltext	Kapitel 2.1.1	(Richtplanteiltext Seite 6 / Bericht Seite 48) Z2: Antrag : Auf die Festlegung einer Hochhauszone entlang der oberen Bahnhofstrasse ist zu verzichten. Die Grundstücke mindestens innerhalb der ersten Bauflecken beidseits entlang der oberen Bahnhofstrasse sind statt der Zentrumszone der Kernzone zuzuweisen und so die Achsen Bahnhof-Stadtraus und Wallisellenstrasse als Dübendorfer Stadtkern aufenthaltsfreundlich auszubauen. Dazu muss auch eine gute Erschliessung mit dem Langsamverkehr realisiert werden.	Eine Verdichtung entlang der Bahnhofstrasse sollte den bestehenden Qualitäten auch an der oberen Bahnhofstrasse Rechnung tragen. Es ist zu bezweifeln, dass dies vereinbar wäre mit der Einführung einer Hochhauszone mit Gebäuden bis einer Höhe von 40m. Auch im Hinblick auf die Umsetzung des Fil Jaune ist es ungünstig, auf so engem Raum so unterschiedliche Rahmenbedingungen für zukünftige Entwicklungen zu schaffen. So wird eine gesamtheitliche städtebauliche Wahrnehmung dieser Achse sowie auch des Stadtzentrums rund um Bahnhof- und Wallisellenstrasse gestört.
			Wir könnten uns als Ziel für das Gebiet entlang der Bahnhofstrasse folgendes vorstellen: <ul style="list-style-type: none"> • Die bestehenden, historisch gewachsenen Qualitäten an der oberen und unteren Bahnhofstrasse und der Wallisellenstrasse sollten geschützt und durch die angestrebte Entwicklung unterstützt werden. • Eine Verdichtung entlang der Bahnhofstrasse soll dieser Zentrumsidentität gerecht werden. • Den Übergängen zu den anschliessenden Zonen entlang der Wil-, Uster- und Zürichstrasse sowie der Wangerstrasse auf der Nordseite der Bahngleise sollte besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden, um Optionen für eine gute Umsetzung des Fil Jaune zu schaffen.
Richtplanteiltext Richtplanteiltext	Kapitel 2.1.1	Bahnhofgebiet - Z1 - W3/W3G mit dem bestehenden Baumbestand ist zu belassen.	Es hat viele wertvolle Bäume mit grossen Kronen und mehr als 80 cm Stammumfang in diesem Gebiet.
Richtplanteiltext Richtplanteiltext	Kapitel 2.1.1	Bahnhofgebiet - Art. 49 - Hochhäuser Das Bahnhoftquartier ist mit Ausnahme der ersten Baureihe an der Oberlandstrasse aus der Hochhauszone zu entfernen.	Bahnhofgebiet - Art. 49 - Hochhäuser Der Stadtrat will 40 Meter hohe Hochhäuser ermöglichen. Das erlaubt bis zu 14 Stockwerke. Die Häuser werden so hoch wie die Häuser an der Europaläe beim HB Zürich. Das passt nicht zur kleinräumig bebauten Bahnhofstrasse in Dübendorf. Es ist zu befürchten, dass eine solche Bebauung zu einer unpersonlichen, ungemütlichen Atmosphäre führt. Nicht zu erklären ist auch der Gegensatz zum Eingangstor Wangerstrasse, wo nur eine Gesamthöhe von 25 Metern zulässig ist (Art. 50 Abs. 8).
Richtplanteiltext Richtplanteiltext	Kapitel 2.2.1	Richtplan S. 10 / T3 Bahnhof: Diese Umstrukturierung T3 ist vorläufig zu streichen.	Richtplan S. 10 / T3 Bahnhof: Die Koordination mit dem unsicheren Vierspurausbau der SBB und mit der GlattbahnPLUS scheint noch nicht erstellt zu sein. Es soll eine Neubeurteilung des Bahnhofgebiets erfolgen, wenn Baupläne, Zeitplan und Geldmittel für den Vierspurausbau der SBB und der GlattbahnPLUS bewilligt sind.
Richtplanteiltext Richtplanteiltext	Kapitel 2.3.1	2.3.1 "Querung der Glatt für die Öffentlichkeit" soll umbenannt werden in "Querung der Glatt für den Langsamverkehr".	Eine Überquerung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist in diesem Gebiet nicht sinnvoll und soll zum Schutz von Natur (u.a. hat es hier auch viele Vögel) ausgeschlossen werden. Eine Überquerung soll nur für den Langsamverkehr vorgesehen werden. Die Glatt der Glattufweg soll für den Langsamverkehr (Fussgänger, Velo) ausgebaut werden.



Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Richtplankarte Richtplankarte Richtplankarte	Kapitel 3.1.2	3.1.2. Richtige Stellung des folgenden Textpassage: Im Rahmen des Gesamtverkehrs-konzepts wurden verschiedene Schwachstellen und Massnahmen entwickelt. Diese werden bei allen sich bietenden Gelegenheiten überprüft und behoben.	Diese Textpassage ist so nicht verständlich: - "Schwachstellen entwickel" ist nicht sinnvoll; - "Massnahmen beheben" macht keinen Sinn.
Richtplankarte Teilrichtplan Strassenverkehr / Öffentlicher Verkehr	Rückmeldung zum Teilrichtplan MIV/ÖV	Blaue Fläche Neukonzeption Bushof Festlegung streichen	Blaue Fläche Neukonzeption Bushof Der 20 Millionen teure Bushof nimmt keine Rücksicht auf bestehende Gebäude und ist in den nächsten 15 Jahren nicht notwendig. Solange die SBB ihre Pläne mit dem Ausbau auf 4 Spuren nicht verwirklichen, braucht es keinen neuen Bushof. Es fehlt auch die Koordination mit der Glatthalbahn. Weder selbstfahrende Kleinbusse, wie in Zürich diskutiert, noch Velos oder Mobility sind einbezogen. So entsteht keine innovative Mobilitätsdrehscheibe. Ein Shuttlebus als Vorläuferbetrieb zum Innovationspark sollte ab der Nordseite des Bahnhofes starten und nicht durch die überlastete Überlandstrasse um den Bahnhof herumfahren. Die Verbindung zum Innovationspark ist 600 Meter lang. Zu Fuss ist der Innovationspark in 9 Minuten und mit dem Velo in 2 Minuten erreichbar. Dafür braucht es keinen Ausbau des Bushofes.
Bauordnung Bauordnung	Art.1	Einführender Text (vor Art. 1) Es muss sichergestellt werden, dass die Bauaktivitäten mit den notwendigen Infrastrukturmaßnahmen koordiniert werden, d.h. die nötige Etappierung in der Planung ist zwingend vorgängig vorzunehmen.	Eine koordiniertes Vorgehen der diversen Bauphasen (Projekte der Stadt) und den Anpassungen in der Infrastruktur ist aus den vorliegenden Informationen nicht sichtbar. Die Infrastrukturmaßnahmen dürfen nicht nachträglich eingeführt werden.
Bauordnung Bauordnung	Art.1	Die WG-Zonen (zB. WG4) sollen im revidierten Zonenplan definiert werden.	Die WG-Zonen scheinen in dieser BZO-Synopsis weder definiert noch beschrieben zu sein.
Bauordnung Bauordnung	Art.1	K1 Kernzone Bahnhofstrasse soll bis zum Bahnhof verlängert werden. Auch das Kino Orion soll geschützt werden.	Dieses Gebiet gehört auch zum Zentrum von Dübendorf. Die Bahnhofstrasse ist eine stadtraumprägende Strassenachse und trägt viel zum positiven Bild von Dübendorf bei. Die kleinräumige Bebauung ist typisch für Dübendorf und mit der Kernzone soll das schöne Ortsbild geschützt werden. Zudem soll auch das Kino Orion geschützt werden, das mit der aktuellen Vorlage gefährdet wird.
Bauordnung Bauordnung	Art.2	Art. 2: Es soll geprüft und nachgewiesen werden, dass der Ersatz der Gewässerabstandslinien durch die Gewässerräume in allen Bereichen mindestens gleichwertig zum Bestehenden ist. Falls dies nicht zutrifft, sind die Gewässerräume entsprechend zu erweitern. Die Stadt soll bereits jetzt sicherstellen, dass die Gewässerabstandslinien zwingend eingehalten werden.	Gewährleistung der Umsetzung des Fil Bleu und der Gewässerraturierungen unter Berücksichtigung der Anforderungen aus Biodiversität und Freizeitgestaltung. Die Stadt soll hier einheitlich und vorbildlich agieren und bereits jetzt verhindern, dass einzelne Grundstückseigentümer zu nahe an die Gewässer bauen, aufgrund von Ausnahmegewilligungen.



Gesamtrevision Ortsplanung

Auszug der Stellungnahme vom 08. Februar 2022

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Bauordnung Bauordnung	Art.14	Art. 14 ist zu streichen.	Der Stadtrat ist zu stark vernetzt mit den Bewohnern, insbesondere mit den Alleingesessenen, welche in der Kernzone wohnen. Diese Regelung ist daher anfällig für Ungleichbehandlungen und ist zu streichen. Von den Kernzonenbestimmungen darf nicht abgewichen werden. Abweichungen erfordern zwingend eine Anpassung der BZO oder müssen von einem anderen Gremium als dem Stadtrat (beispielsweise dem Gemeinderat) freigegeben werden.
Bauordnung Bauordnung	Art.17	Kernzone K2 Wallisellenstrasse : Gebäudelänge Die Gebäudelänge bei Neubauten ist auf 20 Meter zu beschränken.	Nach den schlechten Beispielen mit den trennenden und abweisenden Strassentassaden am Lindenplatz (Nummern 30, 32 und 36) ist die Gebäudelänge bei Neubauten auf 20 Meter zu beschränken.
Bauordnung Bauordnung	Art.26	In Art. 21, 26, 30 und 37 sollen die GFZ erhöht werden.	Für eine effektive Förderung der Biodiversität ist eine Erhöhung der angegebenen Werte nötig. Zudem wäre diesbezüglich auch eine Strategie für eine umfassende ökologische Aufwertung der gesamten Landschaft sinnvoll.
Bauordnung Bauordnung	Art.37	Art. 28 (neu 37) Von zusätzlichen Vollgeschossen für Arealüberbauungen ist grundsätzlich abzusehen.	Art. 28 (neu 37) Zusätzliche Vollgeschosse in Arealüberbauungen stören das einheitliche Quartierbild. Zudem werden dadurch Bürgerinnen und Bürger des qualifizierten Mittelstandes, die Mehrfamilienhäuser auf kleineren Arealen bauen, benachteiligt indem beispielsweise die Aussicht der obersten Geschosswohnungen (Atikwohnungen) teilweise massiv eingeschränkt wird.
Bauordnung Bauordnung	Art.39	Dieses Kapitel "Aussichtsschutz" ist zu streichen.	In der ganzen Stadt Dübendorf sind von diesem Artikel lediglich drei kleine Gebiete betroffen. Zudem fehlt für eine solche Sonderregelung eine sachlich fundierte Begründung. Durch die Verdichtung entstehen etlichen Dübendorferinnen und Dübendorfern Nachteile in der Aussicht, weshalb eine fundierte nachvollziehbare Begründung für diesen "Aussichtsschutz"-Artikel absofut notwendig ist.
Bauordnung Bauordnung	Art.47	In der Freiraumgestaltung ist der Begründung, den Abstellflächen und den Energiegewinnungsanlagen mehr Gewicht beizumessen: 1 Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Oberirdische Abstellplätze und Lagerflächen sind möglichst zu vermeiden und sonst sicherfähig auszugestalten. 2 Die Hälfte der Grünflächenziffer ist als ökologisch sinnvoller Grünraum zu gestalten. Dazu zählen einheimische Hecken, Sträucher, Bäume und insektenfördernde Naturwiesen. 3 Bei Neubauten und Erweiterungen sind Solaranlagen auf dem Dach und an der Fassade vorzusehen, soweit dies technisch zumutbar ist. Die Stadt sorgt dafür, dass daraus den Eigentümern kein wirtschaftlicher Nachteil einsteht, d.h. er sorgt für die Entschädigung von Vergütungsifferenzen der ins Netz eingespeisten Energie.	Nicht nur in den Arealüberbauungen sollten die Bodenversiegelung und Begründung festgelegt werden, sondern auf dem gesamten Stadtgebiet. Die umfassende Regelung der Energiegewinnungsanlagen ist für die Masterung der Energiegewende essentiell.
Bauordnung Bauordnung	Art.50	Art. 39a (neu 50) Abs. 2 soll ersatzlos gestrichen werden.	Eine Sonderregelung für den Sonnenberg ist nicht nachvollziehbar, insbesondere weil keine sachlich fundierte Begründung dafür vorliegt.



Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Bauordnung Bauordnung	Art.50	Art. 39a (neu 50) Abs. 4 soll mit folgendem Strichpunkt ergänzt werden: Der Fussverkehr soll getrennt vom Veloverkehr geführt werden.	Eine Trennung ist beispielsweise mit zwei getrennten Unterführungen oder einer besseren Alternative machbar. Der Fussverkehr wird durch das Wachstum von 30'000 auf 35'000 Einwohner stark zunehmen. Es ist nicht zu verhindern, dass die Reisenden die Unterführung von Seite Stettbach zu derjenigen von Schwenzenbach und umgekehrt wechseln wollen und müssen. Dadurch kreuzen sie die Unterführung. Der Veloverkehr wird durch den Bau des IPZ mit 14'000 ArbeitsnehmerInnen stark zunehmen. Konflikte zwischen kreuzenden Reisenden und zügig fahrenden Velo- und Trottfahrenden sind schon heute an der Tagesordnung und werden massiv zunehmen. Ebenfalls zu beachten ist der Fil Jaune, der zu zusätzlichem Langsamverkehr führen wird (Siehe nächster Absatz 5).
Bauordnung Bauordnung	Art.54	Zusätzlich soll der Baumschutz in der BZO verankert werden: Das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm ist bewilligungspflichtig.	Bäume bieten Lebensraum für Tiere, erhöhen die Aufenthaltsqualität und haben eine positive Wirkung auf das Mikro-Klima. Es ist wichtig, den Bestand der Bäume nicht ersatzlos weiter zu vermindern. Zudem sollte die Anpflanzung von Bäumen, da wo sinnvoll, von der Stadt gefördert werden.
Bauordnung Bauordnung	Allgemeine Rückmeldungen	Die Entwicklung der Bautätigkeiten ist mit den Infrastrukturanpassungen zu planen und zu koordinieren.	Die Infrastrukturanpassungen dürfen nicht später geplant oder zeitverschohen eingeführt werden. Sie müssen mit der Bautätigkeit einhergehen.
Ergänzungspläne Kernzonenpläne	Rückmeldung zu den Kernzonenplänen	Kernzonenplan 1 - Die zwei inventarisierten Häuser am Lindenplatz sind rot einzutragen - Nach der Erweiterung der Zone K1 bis zum Bahnhof sind die charakteristischen strassenraumprägenden Häuser Bahnhofstrasse 48, 50, 54, 56, 64 und 47, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 65 und Neuhotstrasse 23 rot zu bezeichnen. Art. 15 -Gebäudelänge - Nach den schlechten Beispielen mit den trennenden und abweisenden Strassenfassaden am Lindenplatz (Nummern 30, 32 und 36) ist die Gebäudelänge bei Neubauten auf 20 Meter zu beschränken. - Wohnanteil: Der Wohnanteil bei Neubauten soll 60 bis 100% betragen.	Die Häuser in der Kernzone 1 sind so tagsüber und abends belebt, und erhöht so das Sicherheitsgefühl der EinwohnerInnen und Besucher.
Planungsbericht mit Anhängen Planungsbericht, Teil 1	Kapitel 1.1	Ais Voraussetzung der Revision der Ortsplanung bedarf es eines regionalen Gesamverkehrskonzeptes. Ein solches muss anzeigen, dass die Stadt die zukünftigen Verkehrsströme in Dübendorf nachweislich verkraften kann.	Die Verkehrsführung ist ein wesentliches Element für eine gelungene Siedlungspolitik und eine attraktive Stadt. Eine Umsetzung der Ortsplanung setzt das Vorliegen eines Verkehrskonzeptes voraus, das dem geplanten Bevölkerungswachstum und allen von der Stadt geplanten Projekten Rechnung trägt.
Planungsbericht mit Anhängen Planungsbericht, Teil 1	Kapitel 3.6	3.6.: Der Begriff "repräsentative Bevölkerungsumfrage" für das räumliche Entwicklungskonzept (REK) ist richtigzustellen oder es ist transparent darzulegen, dass es sich tatsächlich um eine repräsentative Bevölkerungsumfrage gehandelt hat.	3.6.: Sollte bei der Umfrage tatsächlich eine "repräsentative" Bevölkerungsgruppe teilgenommen haben, wäre die soziale, ethnische und altersmäßige Durchmischung aufzuzeigen. Diesbezüglich wurde nicht ausreichend transparent kommuniziert resp. liegen zu wenig Informationen vor.



Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Planungsbericht mit Anhängen Planungsbericht, Teil 1	Kapitel 3.6	Räumliches Entwicklungskonzept: Das REK ist demokratisch zu legitimieren.	Es ist essentiell, die gesamte Bevölkerung oder zumindest einen grossen Teil der Bevölkerung beim REK und in die Orts- und Quartierplanung miteinzubeziehen und im partizipativen Verfahren gemässdem ganzen Quartiere zu entwickeln. Der Dialog mit der Bevölkerung während der gesamten Dauer ist hier zielführend, denn die Frage, wie wir leben wollen, tangiert uns alle. Deshalb soll aufgezeigt werden, welche Änderungen aufgrund der Umfrage vorgenommen werden/worden sind wobei auch die Vorschläge, welche nicht umgesetzt wurden/werden sollen, transparent veröffentlicht werden. Allenfalls wäre eine Freigabe des REK durch den Gemeinderat wäre zu begrüssen
Planungsbericht mit Anhängen Planungsbericht, Teil 1	Kapitel 4.3	4.3.: Im kommunalen Richtplan Siedlung Landschaft Öffentliche Bauten und Anlagen (SLOEBA) sind die Markierungen auf dem Militärflygplatz Dübendorf zu entfernen (Karte SLOEBA).	4.3.: Der Militärflygplatz Dübendorf ist nicht Teil der Mitwirkung. Es soll nicht der Eindruck erweckt werden, dass dieser Teil, weil nicht kommentiert, akzeptiert wird. In der Transformationszone ist zum Beispiel nicht ersichtlich, wie viel für Bauten des Werkflugplatzes – sofern dieser realisiert wird – und für die Freizeitaktivitäten reserviert ist.
Planungsbericht mit Anhängen Planungsbericht, Teil 1	Kapitel 4.4	4.4. Die Formulierung "Durch geplante Bauten und Anlagen wird daher festgelegt, welche Anlagen im Rahmen der ungetähr nächsten 20 Jahre zu erstellen sind." ist anzupassen auf "..., welche Anlagen bei Bedarf in den nächsten 20 Jahren erstellt werden könnten".	Bauten und Anlagen sollten bei Bedarf erstellt werden. Dieser Bedarf kann auch aus einer bestehenden Bauplanung hervorgehen. Der Bau sollte jedoch nicht zwingend daraus hervorgehen, dass dieser im Richtplan festgelegt ist. Dies wird durch den Schluss des Satzes "zu erstellen sind." gefordert.
Planungsbericht mit Anhängen Planungsbericht, Teil 1	Kapitel 4.4	4.4. Es soll der Ausbau und die Ergänzung von Haupt- und Sammelstrassen so geplant werden, dass eine Stadturnfahung entsteht, die die zukünftigen Verkehrsströme flüssig führen kann.	Punkt 2 der GVK-Stossrichtung verlangt eine Reduktion resp. Fernhaltung des motorisierten Durchgangverkehrs auf den Gemeindestrassen. Dies kann mit einer flüssigen Umfahung der Stadt erreicht werden. D.h., dass bei dem anvisierten Wachstum (Stadt 54'000 + IPZ 14'000 Köpfe) keine Staus entstehen und die Fahrt auf der Umfahung zügiger erfolgt als die Durchfahung der Stadt. Dazu sind Hauptstrassen auszubauen und Sammelstrassen in Erwägung zu ziehen. Dies muss auf regionaler Ebene gelöst werden.
Planungsbericht mit Anhängen Planungsbericht, Teil 2	Kapitel 5.1	5.1.: Art. 14: "Der Stadtrat entscheidet auf Empfehlung der Stadtbildkommission der Stadt Dübendorf" soll umgeschrieben werden in "Der Gemeinderat entscheidet ..."	5.1.: Art. 14: Die bestehende Formulierung ist bei der kleinen Anzahl von Stadträten ungeeignet, da sie die Objektivität der Entscheide, aufgrund der zu grossen Nähe der Personen, in Frage stellen könnte. Zudem ist ein Stadtrat bereits auch Mitglied der Stadtbildkommission.
Planungsbericht mit Anhängen Planungsbericht, Teil 2	Kapitel 5.1	Kap. 5.1, Art. 31: Die Eishalle (OEIIL) soll in das Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung aufgenommen werden.	Kap. 5.1, Art. 31: Bei Spielen entsteht hin und wieder starker Verkehr, besonders auch ruhenden (formelle Anpassung).
Planungsbericht mit Anhängen Planungsbericht, Teil 2	Kapitel 5.1.3	Kap. 5.1, Art. 37: Von zusätzlichen Vollgeschossen für Arealüberbauungen ist grundsätzlich abzusehen.	Art. 28 (neu 37) Zusätzliche Vollgeschosse in Arealüberbauungen stören das einheitliche Quartierbild. Zudem werden dadurch Eigentümer des gutsituierten Mittelstandes benachteiligt, wenn auf deren Mehrfamilienhäuser die Aussicht der Obergeschosse (Attikawohnungen) eingeschränkt oder versperrt wird.



Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Planungsbericht mit Anhängen Planungsbericht, Teil 2	Kapitel 8.1	Kap. 8.0: Die vorgenommenen Änderungen und der separate Bericht mit den nicht umgesetzten Vorschlägen werden öffentlich kommuniziert.	Es ist für alle Mitwirkenden wichtig, sowohl die eingeflossenen Änderungen wie auch die nichtberücksichtigten Anträge zu kennen. Letztere können neu formuliert und erneut in die Vernehmlassung eingebracht werden.
Planungsbericht mit Anhängen Planungsbericht, Teil 2	Allgemeine Rückmeldungen	Kap. 5.1, Art. 48 Dachbegründung mit neuer Priorisierung: Auf Dächern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie hinzuzubauen. Ist dies aus technischen oder ästhetischen Gründen nicht sinnvoll, sind die Flachdächer zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.	Kap. 5.1, Art. 48 CO2-neutrale Energien müssen für die Sicherung der Zukunft gefördert werden.
Planungsbericht mit Anhängen Bericht zum Preisgünstigen Wohnraum	Allgemeine Rückmeldungen	Bei diesem Thema verweisen wir auf den beigefügten Anhang "Rückmeldung zum Thema preisgünstiges Wohnen nach §49d FBG". Es werden deshalb nur noch einzelne Anträge mit Begründung folgen. - Anhang A	Verweis auf Rubrik "Antrag"
Planungsbericht mit Anhängen Ausführungsverordnung zum preisgünstigen Wohnraum	Art. 1	Die Ausführungsverordnung soll in dieser Form nicht angewendet werden.	Sie ist administrativ sehr aufwändig und sollte durch eine Verordnung ersetzt werden, die eine angemessene Kontrolle mit möglichst geringem Aufwand ermöglicht. Die Kontrolle der Mieterschaft der preisgünstigen Wohnungen erscheint unverhältnismässig. Es bedarf Strukturen, mit denen ein geeigneter und möglichst kleiner Kontrollaufwand nötig ist.
Planungsbericht mit Anhängen Ausführungsverordnung zum preisgünstigen Wohnraum	Art. 8	Art. 8: Der 60% Quantil ist zu streichen.	Im Situationsbericht wird immer vom 50% Quantil gesprochen. Die kantonale Verordnung gibt die Mietpreisberechnung vor. Beide Varianten - Mietpreisberechnung und Quantil - sind arbeitsaufwändig und deshalb abzulehnen. Ein 60% Quantil heisst, dass 60% der Dübendorfer MieterInnen eine "preisgünstige" Miete bezahlen. Und jetzt - durch die Verdichtung zum Umzug gezwungen - möchte eine weitere Person gerne einen solchen Mietpreis bezahlen und muss gleich seine Vermögenslage und die seiner Mitbewohner offenlegen. Und die Mietpreisberechnung des Vermieters wird laufend überprüft und überwacht. Und bei mehr als der Hälfte der Dübendorfer MieterInnen geht das ohne diese Bürokratie. Der Aufwand eines solchen Verwaltungssapparates rechnet sich nie. Der Wettbewerb beim Wohnungsbau muss erhöht werden, jedoch nicht rein über das Angebot, sondern über alternative Möglichkeiten, beispielsweise Genossenschaftswohnungen mit Kostenniete.
Planungsbericht mit Anhängen Ausführungsverordnung zum preisgünstigen Wohnraum	Allgemeine Rückmeldungen	Anmerkungen im Grundbuch Antrag: Auf den Eintrag im Grundbuch ist zu verzichten.	Dieses Verfahren ist sehr kompliziert, zu aufwändig und bürokratisch. Es ist deshalb abzulehnen und es sollen geeignetere Alternativen angewendet werden.



Anhang A

Rückmeldung zum Thema preisgünstiges Wohnen nach §49b PBG

Die Intention des Stadtrates, die mit dem §49b des PBG neu geschaffenen Möglichkeiten zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum im Rahmen von Aufzonungen einzufordern, ist grundsätzlich zu begrüssen. Die bereits spürbare Schieflage des Preisspektrums auf dem Dübendorfer Wohnungsmarkt erfordert eine dringende Einflussnahme. Auch wenn die Dringlichkeit im Bericht zum preisgünstigen Wohnungsbau unterschiedlich stark zum Ausdruck kommt, so zeigen jüngste Entwicklungen in den Dübendorfer Quartieren, dass die Festsetzung neuer Bauregeln mit mehr Ausnutzungsmöglichkeiten (wie z.B. im Flugfeld Quartier) eine rasante Umstrukturierung und Gentrifizierung nach sich zieht.

Perimeter Preisgünstiger Wohnraum auf ganzes Stadtgebiet ausweiten

Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Perimeter für preisgünstigen Wohnungsbau nicht grösser angelegt wird. Z.B. der um ein Geschoss aufgezone Rest des Vogelquartiers müsste ebenfalls in diese Zone integriert werden (generell, alle Areale, wo Aufzonungen stattfinden).

Möglichkeiten suchen, im Hochbord zahlbaren Wohnraum zu verordnen

Sieht der Stadtrat Möglichkeiten preisgünstigen Wohnraum im Gebiet Hochbord in irgendeiner Weise zu verordnen? In diesem Gebiet wurde sehr viel abgabefreier Mehrwert generiert was eine solche Forderung mehr als legitimieren würde. Bis auf die Genossenschaft WoGeNo und die Palmahaus AG mit gemeinnützigem Wohnungsbau wird es im Hochbord von selbst keine preisgünstigen Wohnungen geben, was die Quartierdurchmischung erheblich beeinträchtigt.

Zusammengehörige Bestandesparzellen <3000m³ ebenfalls mit Anteil Preisgünstigkeit belegen

Bei der Definition der Grundstücksgrösse mit 3000m² fallen Liegenschaften ausser Betracht, die zwar in Besitz desselben Eigentümers, jedoch in kleinere Parzellen abparzelliert sind. Es ist zu erwarten, dass z.B. stark überalterte Liegenschaften bei einer Aufzoning trotzdem als Ganzes ersatzneugebaut würden. Solche Liegenschaften müssen ebenfalls mit Preisgünstigkeitsanteil belegt werden können, falls die Parzellen nicht zusammengeführt werden.

Der Prozentsatz Wohnraum mit Preisgünstigkeitsanforderung ist zu erhöhen

Der Vorschlag 40% der Mehrausnutzung mit Preisgünstigkeit zu belegen, erscheint unter der Tatsache des zukünftigen Mangels an zahlbarem Wohnraum nicht nachvollziehbar (Zitat Bericht Kapitel 3.1:«...Es lässt sich aber dennoch herauslesen, dass ein beachtlicher Teil der Dübendorfer Bevölkerung heute und wohl auch in Zukunft auf moderate Mieten angewiesen sein wird.»). Im aktuellen Niedrigzinsumfeld, wo Institutionelle Anleger in grossem Stil in Immobilien investieren, ist zu erwarten, dass diese Wohnungen auch bei einer Forderung eines höheren Anteils Preisgünstigkeit gebaut werden – eine minimale Rendite ist ja auch mit diesen Wohnungen möglich. Nicht zu vergessen ist, dass z.B. das Konstrukt der Arealüberbauung, aber auch frühere Aufzonungen, bei deren Einführung bereits abgabefrei zu einer Kapazitätserhöhung dieser Grundstücke geführt haben.

Keine Marktbindung der Mietzinse von preisgünstigen Wohnungen

Die Bindung des maximalen Mietzinses an ein Quantil der ortsüblichen Marktmieten (auch

wenn dieses jetzt tief ist) ist paradox. Der verzerrte Mietwohnungsmarkt ist ja der Grund für die regulierende Einflussnahme der öffentlichen Hand. Analog zur Verordnung für Wohnbauförderung sind andere Definitionen zu suchen für die Höhe des Mietzinses. Die Einkommen steigen nicht im Gleichschritt mit den Mietzinsen in Dübendorf.

Einkommensschwelle für Anspruch auf eine preisgünstige Wohnung ist zu erhöhen

Bei Mehrpersonenhaushalten ist die Einkommenslimite bei Kumulation tiefer Einzeleinkommen relative schnell erreicht. Der Wert muss nach oben korrigiert werden oder eine Einkommensschwelle definiert werden, die unterschritten werden kann.

Rückmeldung zum Thema Mehrwertausgleich

Der Vorschlag des Stadtrates, den Mehrwertausgleich auf das Maximum von 40% anzusetzen, ist der richtige Ansatz. Dass (mehrheitlich von der öffentlichen Hand) geschaffene Infrastrukturmehrwerte wie etwa Strassen, Trams, Parks, Schulraum etc., die zur Wertsteigerung privater Immobilien geführt haben, nun endlich mit Abgaben belegt werden können, ist für die Weiterentwicklung der Stadt notwendig.

Wenn die Mehrwertabgabe mit Mehrwerten, die die Stadt durch Massnahmen in einem Projekt hat, reduziert werden, dann ist wichtig, dass diese Mehrwerte auch wirklich der Öffentlichkeit zu Gute kommen und nicht hauptsächlich der Wertsteigerung der Immobilie dienen. Es wäre sinnvoll hier eine Praxis zu entwickeln.

220207/IH