



Referenz-Nr.: ARE 19-1552

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 43 11, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

1/3

## **Verlängerung Planungszone um zwei Jahre Gebiet Schörli/Gfenn**

Gemeinde **Dübendorf**

- Massgebende  
Unterlagen
- Stadtratsbeschluss vom 24. Oktober 2019 Begründung Verlängerung der Planungszone
  - Verfügung ARE/18/2017 vom 17. Januar 2017 Festsetzung der Planungszone Gebiet Schörli/Gfenn
  - Plan Mst. 1: 2'000, datiert 15. Dezember 2016, Gebiet Schörli/Gfenn, IG1

### **Sachverhalt**

Mit Verfügung ARE/18/2017 vom 17. Januar 2017 setzte die Baudirektion für das Gebiet Schörli/Gfenn eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fest. Dieser Beschluss wurde am 20. Januar 2017 öffentlich bekannt gemacht. Mit Protokollauszug des Stadtrats Dübendorf vom 24. Oktober 2019 wird die Baudirektion ersucht, die Planungszone Schörli/Gfenn im Sinne von § 346 Abs. 3 PBG um zwei Jahre bis zum 31. Januar 2022 zu verlängern.

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Seit Festsetzung der Planungszone hat sich die Stadt Dübendorf darum bemüht, für das Gebiet Schörli/Gfenn eine planungsrechtliche Lösung zu finden, mit welcher differenzierte Einschränkungen der zulässigen Industrie- und Gewerbebetriebsarten möglich sind, da weder das Belassen des Status Quo noch ein weitgehender Ausschluss von neuen Industrie- und Gewerbebetrieben zweckmässig wäre. Sie hat deshalb die Erarbeitung einer Nutzungsstudie inklusive Umsetzungsstrategie für das Gebiet der Planungszone Schörli/Gfenn in Auftrag gegeben. Diese Studie liegt seit Sommer 2018 vor. Sie empfiehlt, in Art. 24 der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dübendorf einen neuen Absatz einzufügen, nach welchem Grossläden, Einkaufszentren und Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr sowie generell Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs in Zukunft nicht mehr zugelassen werden. Einzelne bestehende Betriebe im Gebiet Schörli/Gfenn würden dadurch zu baurechtlich widrigen Bauten und Anlagen, welche Bestandesgarantie geniessen. Um diese in ihrer künftigen Entwicklung nicht völlig einzuschränken, soll diesen Betrieben die Möglichkeit einer Erweiterung ihrer bestehenden Verkaufsflächen um maximal 25% zugestanden werden. Allerdings wären sie dabei gleichzeitig verpflichtet, neu eine lenkungswirksame Bewirtschaftung aller ihrer Kundenparkplätze ab der ersten Minute einzuführen. Dieser ergänzende Zusatz soll neu in die

kommunale Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze (PPVO) aufgenommen werden.

Die Umsetzung soll im Rahmen der bereits in Erarbeitung befindlichen Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung der Stadt Dübendorf erfolgen. Aufgrund der aufwändigen und zeitintensiven Arbeitsschritte für diese Revision ist aber noch von einem Zeitraum von 18-24 Monaten bis zur Festsetzung auszugehen. Der Abschluss des Planungsverfahrens innerhalb der erstmaligen Frist der Planungszone, das heisst bis zum 19. Januar 2020, ist somit nicht möglich. Mit der nach § 346 Abs. 3 PBG möglichen zweijährigen Verlängerung der Geltungsdauer der Planungszone sind die Planungsabsichten im Gebiet Schörli/Gfenn zu sichern, damit bis zur Festsetzung der revidierten BZO durch den Stadtrat keine baulichen Veränderungen oder sonstige Vorkehrungen getroffen werden, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen.

Die Verlängerung der Planungszone ist unter Abwägung der sich stellenden Interessen geboten und verhältnismässig. Die Begründung der Stadt Dübendorf ist vor dem Hintergrund der laufenden Planungen im Gebiet Schörli/Gfenn bzw. zur Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung der Stadt Dübendorf nachvollziehbar. In Anbetracht der geschilderten Umstände ist ein Abschluss des Planungsverfahrens innerhalb der erstmaligen Frist der Planungszone, das heisst bis Ende Januar 2020, nicht möglich. Zudem können im Zuge des aufgestarteten Gesamtrevisionsprozesses der Richt- und Nutzungsplanung gegebenenfalls weitere Erkenntnisse in die Planung im Gebiet Schörli einfließen. Aus den genannten Gründen wird die Verlängerung der Planungszone um zwei Jahre als notwendig und angemessen beurteilt.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechts- wirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzel- fall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwider- laufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschie- bende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die mit Baudirektionsverfügung ARE/18/2017 vom 17. Januar 2017 festgesetzte Pla- nungszone für das Gebiet Schörli/Gfenn in Dübendorf wird um zwei Jahre, das heisst bis längstens 31. Januar 2022, verlängert.
- II. Der Plan im Mst: 1:2'000 vom 15. Dezember 2016 steht ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Stadt Dübendorf, Stadthaus, Uster- strasse 2, 8600 Dübendorf, und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbach- strasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), zur Einsichtnahme offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung ent-



halten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).

- IV. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Mitteilung an
- Stadtrat Dübendorf (unter Beilage eines Plans)
  - Amt für Raumentwicklung

VERSENDET AM 19. NOV. 2019

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**





Referenz-Nr.: ARE 17-0018

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 43 11, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

## Planungszone Gebiet Schörli/Gfenn – Festsetzung

Gemeinde **Dübendorf**

- Massgebende - Plan Mst. 1: 2'000, datiert 15. Dezember 2016, Gebiet Schörli/Gfenn, IG1  
Unterlagen - Stadtratsbeschluss vom 15. Dezember 2016 mit Begründung für die Festsetzung einer Planungszone

### Sachverhalt

Der Stadtrat Dübendorf beschloss am 15. Dezember 2016 im Gebiet Schörli/Gfenn, IG1, Dübendorf, einen Antrag für die Festsetzung einer Planungszone für die Dauer von drei Jahren. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2016 reichte die Stadt Dübendorf bei der Baudirektion des Kantons Zürich das Festsetzungsbegehren ein.

Das Gebiet Schörli/Gfenn ist im rechtsgültigen Zonenplan der Industrie- und Gewerbezone IG1 zugewiesen. Gemäss der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dübendorf sind in allen Industrie- und Gewerbebezonen Handels- und Dienstleistungsbetriebe und somit auch im Gebiet Schörli/Gfenn grossflächige Verkaufsgeschäfte wie Einkaufszentren und Fachmärkte zulässig. Heute bestehen in diesem Gebiet bereits mehrere grössere Geschäftshäuser, im Jahr 2009 haben sich mit Lidl und Aldi zwei grosse Verkaufsgeschäfte mit einer vergleichsweise grösseren, auf MIV ausgerichtete Verkehrserzeugung angesiedelt.

Das Gebiet Schörli/Gfenn liegt an einem künftig eventuell strategisch wichtigen Ort. Es ist davon auszugehen, dass die Erschliessung des Geländes des Flugplatzareals Dübendorf über den Kreisel an der Überlandstrasse erfolgen wird, über welchen auch das Gebiet Schörli erschlossen wird. Es ist daher durchaus möglich, dass Firmen die strategisch interessante Lage erkennen und in den nächsten Jahren investieren werden. Auch die Nähe zum Eingang zum Flugplatz Dübendorf wird eventuell für weitere Investoren interessant, was den Druck auf das Gebiet unerwartet rasch und unerwartet stark erhöhen könnte.

Für die Stadt Dübendorf ist der Zeitpunkt gekommen, strategische Gedanken über die mittelfristige räumliche Entwicklung des Gebiets Schörli/Gfenn zu erarbeiten. Mit dem gültigen Planungsrecht besteht die Gefahr, dass in den nächsten Jahren eine unkontrollierte Entwicklung in Richtung eines Konglomerats an grösseren Verkaufsgeschäften entsteht. Aufgrund der zentrumsfernen Lage, der schwachen ÖV-Anbindung sowie der regionalen Durchgangssachse Überlandstrasse könnte gemäss Einschätzung der Stadt Dübendorf an diesem Standort eine stark auf den MIV ausgerichtete Angebot entstehen. Dies könnte ferner dazu führen, dass gewisse Detailhandelsbetriebe ihre Verkaufsgeschäfte aus dem sehr gut erschlossenen Stadtzentrum Dübendorfs abziehen und in

das Gebiet Schörli/Gfenn verlagern. Aus kommunalen, regionalen und kantonalen raumplanerischen Zielsetzungen ist sowohl eine Schwächung des Stadtzentrums als auch die Verdrängung des im Schörli/Gfenn angesiedelten Kleingewerbes zu unterbinden. Nach § 56 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG) kann in der BZO verankert werden, dass in Industrie- und Gewerbebezonen bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen ausgeschlossen werden.

Der Stadtrat Dübendorf begründet das Gesuch damit, dass mit der Festsetzung einer Planungszone im Gebiet Schörli/Gfenn die notwendige Zeit für die Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung gewonnen und bauliche Entwicklungen, die den planerischen Absichten widersprechen, gestützt auf § 346 PBG unterbunden werden können.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### **B. Materielle Prüfung**

Die Festsetzung der Planungszone ist unter Abwägung der sich stellenden Herausforderungen geboten und verhältnismässig. Die Begründung ist nachvollziehbar und auch vor dem Hintergrund der derzeit laufenden Planungen auf dem Flugplatzareal Dübendorf angezeigt.

#### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Für das Industriegebiet Schörli/Gfenn IG1, gemäss Plan Mst. 1:2'000, wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Der Plan im Mst. 1:2'000 vom 15. Dezember 2016 steht ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Stadt Dübendorf, Stadthaus, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf, und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), zur Einsichtnahme offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die



angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).

- IV. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Mitteilung an
- Stadtrat Dübendorf (unter Beilage eines Plans)
  - Amt für Raumentwicklung

VERSENDET AM 17. JAN. 2017

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



**Festsetzung Planungszone  
nach §346 PBG  
Gebiet Schörli/Gfenn, IG1  
Dübendorf**

Plan 1:2'000

Vom Stadtrat festgesetzt am 15. Dezember 2016

Stadtrat Dübendorf

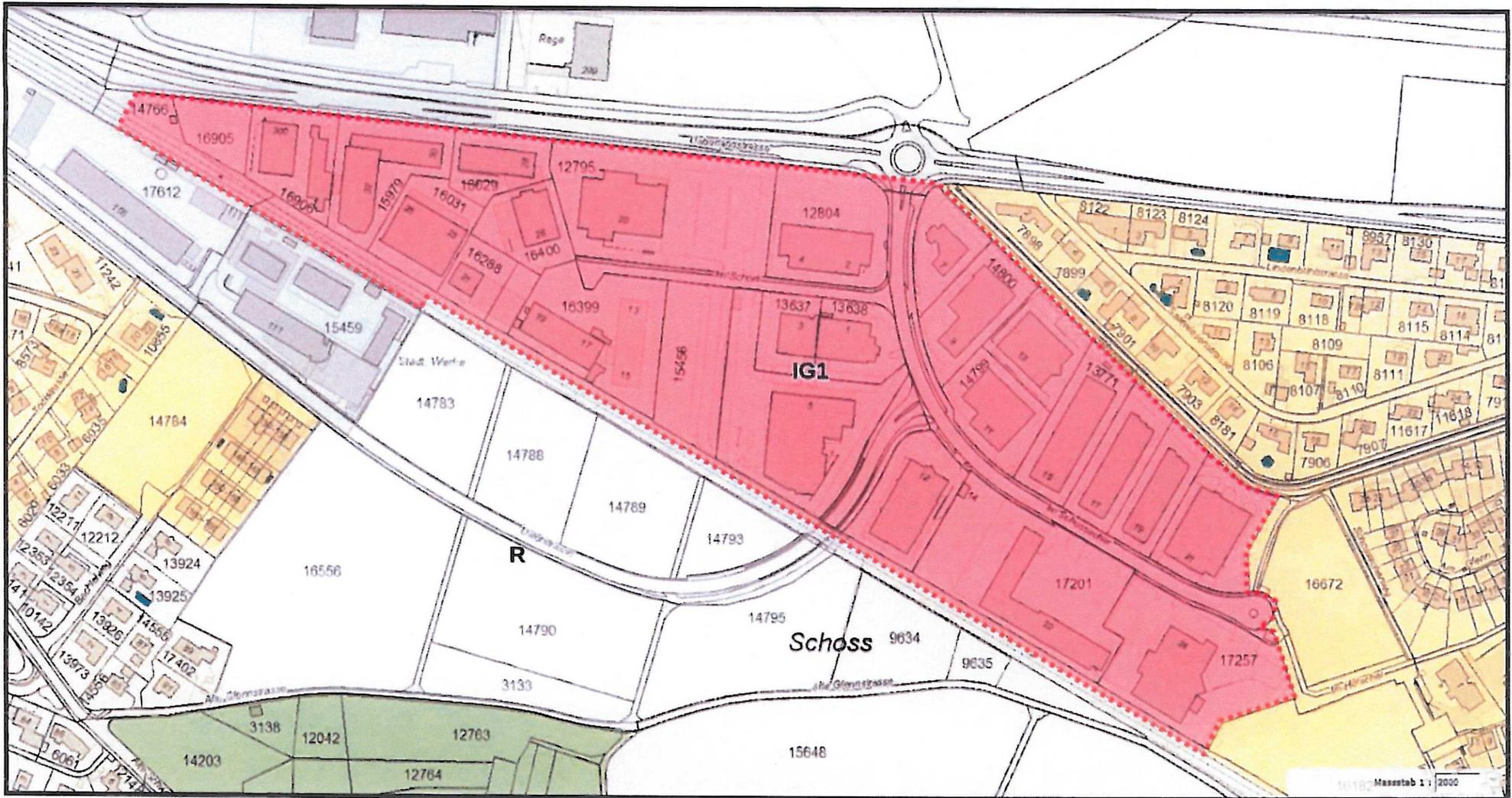
Lothar Ziörjen  
Stadtpräsident

Martin Kunz  
Stadtschreiber

Von der Baudirektion am **17. Jan. 2017**

mit Beschluss Nr. 0018/17 festgesetzt

Stand: Festsetzung  
15. Dezember 2016



## Genehmigungsinhalt

..... Perimeter Planungszone Gebiet Schörli/Gfenn, IG1