



Impuls Mobilität

Best Practice

Quartierentwicklung Hochbord, Dübendorf

Beschreibung

Das 36 Hektare grosse Quartier Hochbord in Dübendorf befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Stettbach. Das Gebiet – ein ehemaliges Industriequartier – soll durch eine langfristig ausgerichtete Planung die Funktion eines Siedlungsschwerpunkts von kantonaler Bedeutung übernehmen und sich zu einem durchmischten, urban belebten Quartier weiterentwickeln. Entsprechend den übergeordneten kantonalen Vorgaben sollen hohe bauliche Dichten sowie eine hohe Siedlungsqualität angestrebt werden. Das Gebiet hat Potenzial für ca. 6'000 Einwohnende und ca. 3'000 Büroarbeitsplätze. Die teilweise bereits in den 1990er-Jahren, aber vor allem die im Jahr 2017 vorgenommene Umzonung von der Industrie- in die Zentrumszone hat Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen. Aufgrund der sehr guten Lage in Bezug auf die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Bahnhof Stettbach, Glattalbahn) ist im Hochbord eine starke Ausrichtung auf den Fuss- und Veloverkehr sowie den öffentlichen Verkehr vorgesehen. Das Gebiet war zum Zeitpunkt der Umzonung 2017 teilweise bereits bebaut.

Standort / Rahmenbedingungen

- Fuss- & Veloverkehr:** Das Quartier ist an bestehende Rad- und Fusswege gemäss regionalem Richtplan angeschlossen. Weitere Verbesserungen sind geplant. Am Bahnhof Stettbach ist eine Veloparkierungsanlage vorhanden, die im Jahr 2020 erheblich erweitert wurde. Auch befindet sich am Bahnhof Stettbach eine Station von PubliBike. Die Topografie ist weitgehend flach.
- Öv:** Das Quartier Hochbord befindet sich in der ÖV-Gütekategorie A, direkt angrenzend an den Bahnhof Stettbach mit direkter Bahnverbindung zum Bahnhof Stadelhofen, zum Zürcher Hauptbahnhof sowie nach Winterthur und Uster. Die im und um das Quartier liegenden Haltestellen Hochbord Süd, Sonnental und Ringwiesen bieten Anschluss an diverse Bus- und Tramlinien.
- MIV:** Der Autobahnanschluss Wallisellen für die N4 ist rund fünf Fahrminuten entfernt.
- Car-Sharing:** Am Bahnhof Stettbach befindet sich ein Mobility-Standort mit aktuell drei Fahrzeugen.
- Nahversorgung:** Innerhalb des Quartiers ist eine Filiale der Migros angesiedelt. Weitere Lebensmittelgeschäfte sind in der Umgebung zu finden. In unmittelbarer Nähe der Überbauung liegen verschiedene Einrichtungsgeschäfte sowie ein Sportcenter.
- Naherholung:** Das Quartier liegt rund einen halben Kilometer entfernt von landwirtschaftlich geprägten Gebieten. Zum Wald sind es rund 1,5 km.

Ausgangslage

Die Verkehrserschliessung war bereits beim Erlass des Quartierplans, aber auch später bei der Genehmigung der Richt- und Nutzungsplanung ein wichtiges Thema. Mit der Realisierung der Glattalbahn mussten die Strassenanschlüsse für den MIV in das Quartier Hochbord auf zwei Zufahrten reduziert werden. Die Kapazitäten des umliegenden Verkehrsnetzes sind limitiert.

Mit dem Quartierplan Hochbord aus dem Jahr 2011 wurde auf Grundlage eines Verkehrskonzeptes bereits die Anzahl der Parkplätze begrenzt sowie die Feinerschliessung geregelt. Die konzeptionell-planerische Grundlage für die Neuorientierung und bauliche Entwicklung des Gebiets bildet das Entwicklungskonzept Hochbord, das in einen behördenverbindlichen Teil-

richtplan überführt wurde. Dieser legt die übergeordneten Prinzipien und Gestaltungsgrundsätze fest. Der Teilrichtplan gibt vor, dass die Hochbordstrasse, welche die Mitte des Quartiers bildet, verkehrsfrei ist. Die Erschliessung durch den MIV erfolgt über die sekundären Achsen quer zur Hochbordstrasse. Oberirdische Parkplätze sind grundsätzlich nicht zulässig.

Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde zwischen 2014 und 2017 eine erweiterte Zentrumszone Hochbord mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht und Ergänzungsplan festgelegt, und von der Baudirektion 2017 mit der Auflage genehmigt, dass die Stadt Dübendorf den Nachweis für die Verkehrsaufkommensbewältigung für das ganze Gebiet erbringen muss.

Der Nachweis soll gemäss dem Auftrag des Stadtrats nicht über einen öffentlichen Gestaltungsplan für das gesamte Hochbord erbracht werden. Die Grundstücke sollen mit privaten Gestaltungsplänen für Teilräume oder grössere Einheiten bzw. Parzellen entwickelt werden können. Für jedes Überbauungsprojekt muss vor einer Baueingabe ein Gestaltungsplan aufgestellt und genehmigt werden. Die Inhalte des oben genannten Teilrichtplans und Ergänzungsplans gelten dabei als Vorgaben.

Die Stadt Dübendorf schafft im Sinne der Transparenz gegenüber den Investoren und Grundeigentümern auch Klarheit bezüglich der für die MIV-Erschliessung bzw. Parkierung gültigen Rahmenbedingungen. Zudem ist die Stadt gegenüber dem Kanton verpflichtet, sicherzustellen, dass die Rahmenbedingungen auch nach Realisierung aller privater Gestaltungspläne noch eingehalten werden können. Zu diesem Zweck führt die Stadt Dübendorf ein Monitoring über die Parkplatzsituation in der Zentrumszone Hochbord. Daraus werden die Vorgaben für künftige Gestaltungspläne abgeleitet. In vielen Fällen wird die zulässige Anzahl Fahrzeugabstellplätze gegenüber den regulären Vorgaben weiter reduziert, die Anzahl der Veloabstellplätze erhöht und ein Mobilitätskonzept verlangt. Seit 2012 wurden neun Gestaltungspläne erstellt.

Mobilitätskonzept

Die Mobilitätskonzepte werden von den jeweiligen Bauherrschaften oder durch sie beauftragte Planungsbüros erarbeitet und durch die Stadt Dübendorf geprüft und bewilligt. Massnahmen der Mobilitätskonzepte sind beispielsweise Zusatzvereinbarungen im Mietvertrag zum Autobesitz, Mobilitätsangebote wie Carsharing, Serviceleistungen für Velos, Leihangebote oder hochwertige Veloabstellplätze. Die Wirkung des Mobilitätskonzept wird jeweils mit einem Monitoring überprüft.

Massnahmen

Festlegungen im Quartierplan Hochbord: Die Erschliessung setzt gemäss Quartierplan prioritär auf die Glattalbahn. Für den MIV weist das Quartierplangebiet zwei Hauptanschlüsse auf. Weiter wurde die Hochbordstrasse in ihrem zentralen Bereich für den MIV gesperrt. Die Anzahl öffentlicher Parkplätze wird im Quartier auf ein Minimum beschränkt. Um die Genehmigungsfähigkeit des Quartierplans zu erreichen, war ein Verkehrsgutachten zu erstellen, das eine wichtige Grundlage für den Quartierplan bildete. Darin wurden zulässige Parkplatzzahlen definiert.

Teilrevision kommunale Richt- und Nutzungsplanung: Der Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord legt fest, dass in der Regel keine oberirdischen Parkplätze zulässig sind. Die Abstellplatzzahl für Autos hat sich weiter nach der kommunalen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze zu richten. Die Bau- und Zonenordnung legt fest, dass mit einem Gestaltungsplan u.a. die Bewältigung des Verkehrsaufkommens nachzuweisen ist. Aufgrund der Genehmi-

gungsverfügung des Kantons ist die Stadt Dübendorf gegenüber dem Kanton verpflichtet, durch eine konsolidierte Zusammenstellung den Nachweis der Verkehrsaufkommensbewältigung für das gesamte Gebiet zu erbringen und dessen Einhaltung für jede Etappe nachzuweisen.

Monitoring Parkplatzsituation: Die heute vorhandenen bzw. bereits bewilligten Abstellplätze werden durch die Stadt Dübendorf tabellarisch und parzellenscharf erfasst. Diese Zahlen werden mit den Soll-Werten aus dem Verkehrsgutachten bzw. den extrapolierten Werten für die Zentrumszone abgeglichen.

Wirkungen

Folgende Wirkung konnte mit der Quartierentwicklung Hochbord erreicht werden:

- Reduktion der Anzahl Parkplätze in den einzelnen Bauprojekten
- Verringern des Verkehrsaufkommens durch den MIV und Entlastung des Strassennetzes
- Verlagerung vom MIV auf den ÖV sowie den Fuss- und Veloverkehr
- Reduktion der Treibhausgasemissionen

Weiterführende Informationen

Wir beraten Sie

Geschäftsstelle Impuls Mobilität
Gladbachstrasse 33, 8006 Zürich
+41 44 262 11 61
contact@impulsmobilitaet.ch
zh.ch/impulsmobilitaet

Spezifische Informationen

Dübendorf, Quartierentwicklung Hochbord, www.duebendorf.ch/stadtentwicklung