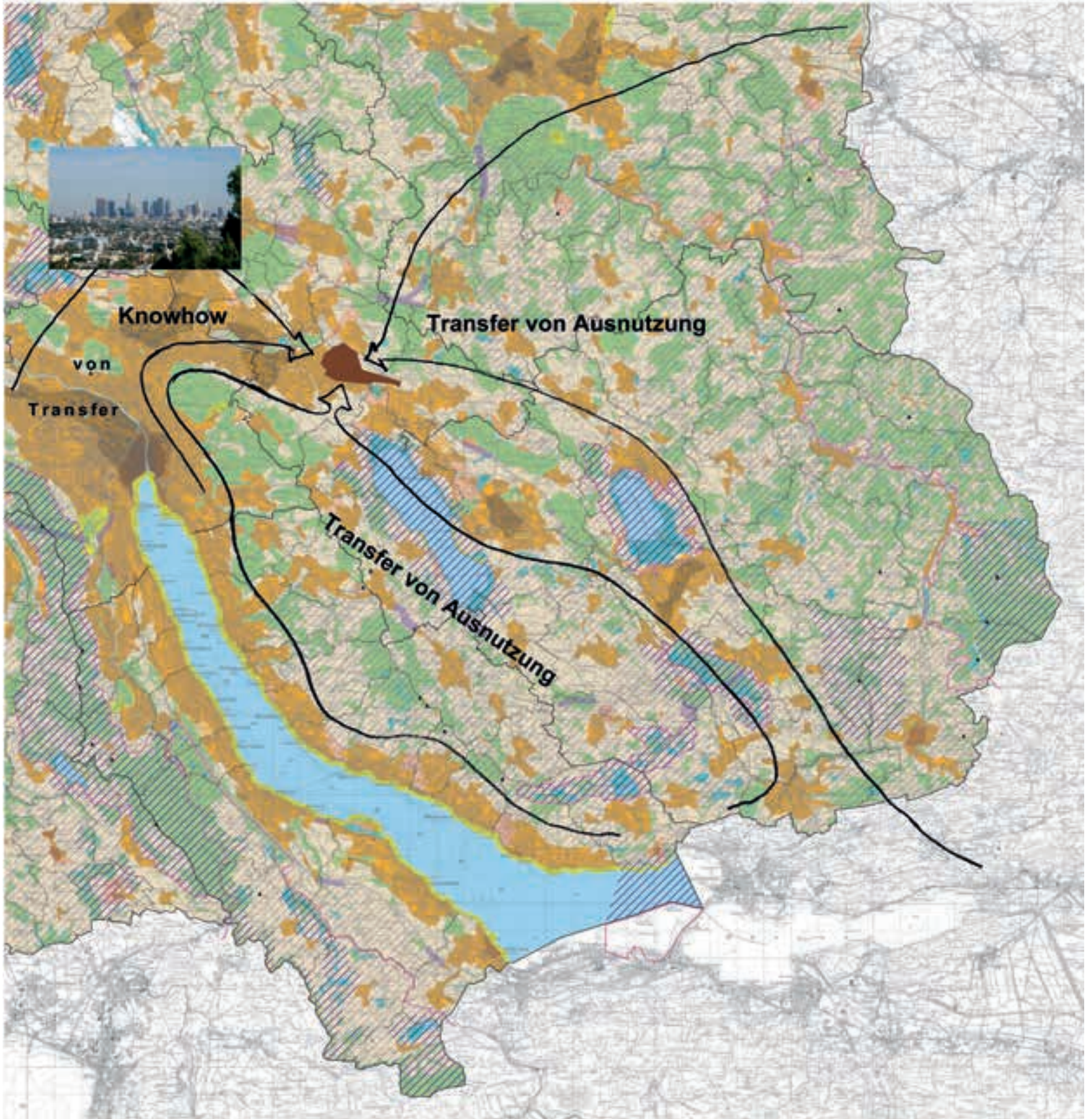


# 13

## DIE BAU-ALLMEND

Martin Schneider, Stoffel Schneider Architekten AG  
+ FMKomm GmbH Felix Müller,  
Projektentwicklung Ludi Fuchs, Zürich







## Down-Town Züri-Oberland

### Die Idee

Der Flughafen Dübendorf soll zu einem neuen dicht bebauten Stadtzentrum werden. Als Nutzungsmix ist ein komplettes Set aus Wohnen, Dienstleistungsarbeitsplätzen, Kultur und Freizeit, Versorgung und den notwendigen Infrastrukturen vorgesehen. Diese Entwicklung soll jedoch nicht autonom, sondern abgestimmt auf die ganze Region Zürcher Oberland, oberes Glattal und Pfannenstiel erfolgen. Möglich ist dies, indem der Flughafen Dübendorf zur Allmend erklärt wird, die von allen Gemeinden innerhalb eines zu definierenden Raumes gemeinsam genutzt wird. Diese Gemeinden bilden einen Pool. Dafür eignen würde sich räumlich und funktional eng miteinander verbundene Gebiete zwischen Zürich Nord, Rapperswil-Jona und dem Tössal.

Der Allmend-Gedanke stellt sicher, dass der übergeordnete öffentliche Nutzen Vorrang erhält vor dem kleinräumigen Nutzen für einzelne Gemeinden oder gar dem individuellen Nutzen privater Grundeigentümer. Als übergeordneter Nutzen gilt der Grundsatz, dass das Wachstum in den bereits bebauten Zonen - mittendrin der Flughafen Dübendorf - konzentriert werden soll, während die peripheren Gebiete mit ihren immer noch hohen Natur- und Erholungswerten zu erhalten sind. Der Boden kann so haushälterisch genutzt werden, der Zersiedelung der Landschaft kann Einhalt geboten werden. Damit die Idee realisierbar wird, muss zwischen den Gemeinden des Pools ein Nutzungsausgleich etabliert werden. Dies geschieht in der Form von Flächenzertifikaten.

### Die Umsetzungsregeln

- Die im Gemeinde-Pool vereinten Gemeinden müssen sich auf ein Regelwerk und Gremien einigen, die alle Themen und Prozesse abdecken und auch Konfliktlösungen ermöglichen.
- Auf dem Areal des Flughafens Dübendorf soll eine möglichst hohe Ausnutzung erzielt werden. Was aus räumlichen, funktionalen und ästhetischen Überlegungen die Maximalnutzung darstellt, ist im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens festzulegen.
- Das Einbringen von Ausnutzung ist ausschliesslich Gemeinden aus dem (noch) ländlichen Raum vorbehalten. Welche Gemeinden dies sind, legen die Gremien des Gemeinde-Pools fest. Eine Mitsprache in der Entwicklung steht ihnen nicht zu. Ihre Kernkompetenz liegt künftig in der Gestaltung der offenen Landschaft.
- Mögliche Gemeinden mit Einbringungsrecht wären jene nördlich des Pfannenstiels ohne die Gemeinden direkt an den S-Bahnstrecken S3, S5/S15, S9 und S14. Hinzu kämen die Gemeinden nördlich der genannten Bahnlagen bis und mit Tössal. Dieses Gebiet soll sich im Minimum mit dem im kantonalen Richtplan eingetragenen Landschafts-Schutz- und Landschafts-Förderungsgebieten decken.
- Im Gegenzug müssen die Gemeinden, welche Nutzungsvolumen auf dem Flughafen Dübendorf beanspruchen, dasselbe Volumen auf ihrem Gemeindegebiet rückzonen und einer künftigen Bau-Nutzung definitiv entziehen. Eine Verdichtung nach Innen ist in diesen Gemeinden jedoch weiterhin möglich.
- Die Gemeinden, des Pools, welche kein Nutzungsrecht auf dem Flughafenareal haben, verfügen über ein lenkendes Mitspracherecht bei der Entwicklung des Flughafenareals.
- Ein Fachgremium im Sinn eines Beirats oder einer Stadtbaukommission begleitet das Allmend-Projekt und die Entwicklung des Flughafenareals.
- Die Stadt Zürich bringt Entwicklungs- und Verwaltungs-Knowhow zur Bildung von struktureller, baulicher wie sozialer Qualität in den Gemeinde-Pool ein. Auf Grund ihrer langjährigen Erfahrung mit Gebietsentwicklungen steht ihr die Projektleitung zu. Einsitz haben zudem die kantonalen Raumplanungsbehörden.

- Alle Gemeinden zusammen tragen nach einem zu definierenden Schlüssel die Entwicklungs- und Erschliessungskosten für das Flughafenareal. Danach sind sie wiederum gemäss Schlüssel am Ertrag aus der Entwicklung des Flughafenareals und am letztlich erzielten Steuersubstrat beteiligt.
- In einer zweiten Phase sind weitere Ausnutzungsreserven aus den umliegenden, städtischeren Gemeinden in die Stadtwerdung des Flughafens Dübendorf einbringbar.
- Die Arma Suisse bleibt Grundeigentümerin. Der Boden wird im Baurecht abgegeben. Die am Gemeinde-Pool beteiligten Gemeinden schöpfen den Mehrwert ab. Er wird nach einem zu definierenden Schlüssel an alle Beteiligten und die Arma Suisse verteilt.

### Die finanziellen Grundsätze

- Der Besitzer des Baulands in den (noch) ländlichen Gemeinden kann seine nach Dübendorf umgelegte Ausnutzung zu ortsüblichen Marktpreisen veräussern. Der Mehrwert durch den Transfer wird vom Gemeinde-Pool abgeschöpft. Die Regeln dafür sind zu erarbeiten.
- Die zu transferierende Ausnutzung wird an einen Investor veräussert. Dieser ist zu Durchführung eines Gestaltungswettbewerbs verpflichtet. Der übergeordnete Gestaltungsplan bildet den Rahmen des Wettbewerbs.
- Die Gemeinde muss sich entsprechend der eingebrachten Ausnutzung an den Erschliessungskosten beteiligen, wie sie diese auch in ihrer eigenen Gemeinde leisten müsste. Da die Erschliessung bereits früher finanziert werden muss, leisten die Gemeinden des Pools einen Vorabbeitrag. Die effektive Verrechnung erfolgt aufgrund der definitiv eingebrachten Flächen.
- Die einbringenden peripheren Gemeinden profitieren anteilmässig am Steuersubstrat der neuen Stadt. Die Mitsprache an der städtebaulichen Gestaltung des Areals wird ihnen aberkannt, ihre Kernkompetenz kommt neu in der Gestaltung der Landschaft zu liegen.
- Die zentralen Gemeinden ohne Einbringungsrecht entlang der S-Bahnstrecken S3, S5/S15, S9 und S14 profitieren durch den Investitionsschub auf dem Flughafenareal vom allgemeinen Wirtschaftsaufschwung der Region.
- Die Stadt Zürich wird entsprechend ihrer Aufwendungen honoriert und erfährt ihrerseits einen Investitionsschub. Zudem kann sie ihren Einfluss und ihre Erfahrung geltend machen.

### Die Wirkung

- Es entsteht ein neues Zentrum im oberen Glattal und Zürcher Oberland mit Ausstrahlung bis Bläsch, Winterthur, Rapperswil-Jona und der Stadt Zürich.
- Die Stadtgründung entlastet die ländlichen Gemeinden vor weiteren Einzonungen zur Generierung von Steuersubstrat und schont damit die Landschaft als sehr fragiles Naherholungsgebiet. Der Grossraum behält seine Attraktivität sowohl als Arbeitsplatzgebiet als auch als Wohnraum.
- Die Stadtgründung ist ein Beitrag zur Verdichtung der suburbanen Gebiete zu hochdichten urbanen Räumen mit hoher städtebaulicher Qualität und möglichst klaren baulichen Rändern zur Landschaft.
- Das gemeinsame Vorgehen der am Pool beteiligten Gemeinden hat einen sehr hohen integrativen Wert für alle Beteiligten und wirkt dadurch sehr Identität stiftend. Das Projekt kann als Leuchtturm-Beispiel für ähnliche Räume dienen.

## Siedlung und Landschaft

1:50'000

Beschluss des Kantonsrates vom 31. Januar 1995

Teilrevision Bereich Landschaft:  
Beschluss des Kantonsrates vom 2. April 2001

Teilrevision Probestei, Zürich:  
Beschluss des Kantonsrates vom 18. November 2002

Teilrevision Wangen-Brüttisellen:  
Beschluss des Kantonsrates vom 23. August 2004

Kartensystem NCSO, reproduziert mit Bewilligung des Bundesamtes für Landestopographie (BA013304)

### Siedlung

- Siedlungsgebiet
- Baueinbringungsgebiet
- Zentrumsgebiet
- Schutzwürdiges Ortsbild

- Landschaftsgebiet
- Fruchtfolgefläche
- Erholungsgebiet
- ▲ Aussichtspunkt
- Naturschutzgebiet
- Graben- und Ruberelinie
- Wiederherzustellendes Biotop
- Landschafts-Schutzgebiet
- Landschafts-Förderungsgebiet
- Wiederherzustellende Landschaftsverteilung
- Bestehende bauliche Massnahme als Landschaftsverteilung
- Freizeitalgebiet (Binn- und Umgebungsschutzgebiet)
- Gebiet für Materialgewinnung
- Gebiet für Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial
- Depotsstandort
- Übriges Gebiet

- Landschaft (BLN), Moorlandschaft (ML) oder Auengebiet (AG) von nationaler Bedeutung (übergreifende Festlegung)
- Wald
- Gewässer
- Regensgrenze
- Gemeindegrenze