

## GLATTWEGS

Von Philipp Gämperli

### Wer rastet, der rostet

Ich spiele leidenschaftlich gerne Fussball. Aus bekannten Gründen blieb es mir aber seit Längerem verwehrt, meiner Passion nachzugehen. Abwarten und Tee trinken, hiess es von Bundesbern. Um fit zu bleiben, wick ich auf Workouts in meiner Wohnung aus. Als im März 2020 der historische Entscheid zum ersten Lockdown gefällt wurde, war ich mir den Konsequenzen, was den Sport angeht, nicht gänzlich bewusst. Dass aber sportliche Aktivitäten nicht nur der Figur, sondern auch der Psyche guttun, ist wissenschaftlich belegt.

Also gut: Wenn schon Homeoffice, warum dann nicht auch Home-Workout, sagte ich mir. Zusammen mit meinen Mitbewohnern mühte ich mich zu zehnmütigen YouTube-Videos unter der Anleitung von ästhetisch fast perfekt aussehenden Menschen ab. Ich hatte meine liebe Mühe damit, aber Übung macht bekanntlich den Meister. Rechtzeitig auf die Saison war ich vorbereitet.

Die Hiobsbotschaft des zweiten Lockdown torpedierte ein reguläres Beenden der Fussballsaison. Die fehlende Perspektive auf die Wiedereröffnung der Sportplätze schlug aufs Gemüt. Und damit auch auf meine Bereitschaft, mich wieder wie ein Wurm auf dem Boden zu räkeln. Aber sich jetzt einfach der Couch hinzugeben ist auch keine Option, findet mein Mitbewohner. YouTube gestartet, die Yogamatte im Wohnzimmer ausgerollt, geht es zurück in die Horizontale für die Kraftübungen – alles für die kommende Saison und mein Team.

Neuerdings dürfen wir wieder in kleinen Gruppen trainieren. Volle Enthusiasmus – ich hatte ja trainiert – ging ich also endlich wieder einmal ins Training. Das langweilige Joggen, die unzähligen Workouts – jetzt ist Zahltag, dachte ich mir. Doch schon bei den ersten, etwas zügigeren Sprints zeigte sich, dass alles für die Katz war. Man kann es drehen und wenden wie man will, aber Home-Workouts ersetzen einfach keine Vereinssportarten.

# Dübendorf wird «transformiert»

**DÜBENDORF: Welche Quartiere in den nächsten Jahrzehnten verdichtet und damit komplett umgestaltet werden, zeigt eine Auslegeordnung der Stadt auf. Die Linken befürchten, dass dies zu einem Austausch der Bevölkerung führen wird.**

Wo soll in Dübendorf verdichtet werden? Welche Quartiere bleiben erhalten? Und was ist in Zukunft der Stellenwert von Frei- und Naturräumen? Die Antworten dazu sind im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) zu lesen, welches der Stadtrat, die Stadtplanung und externe Berater ausgearbeitet haben.

Der Dübendorfer Hochbauvorstand Dominic Müller (CVP) spricht von einer «Vision», wenn er vom REK erzählt. «Wir wollten einen weiten Blickwinkel einnehmen, eine gesamtheitliche Perspektive, und einmal über die nächsten 10 oder 20 Jahre hinaus denken – also die Entwicklung der nächsten Jahrzehnte im Auge haben.» Man habe die Stadtentwicklung auch früher nicht fragmentiert, sondern als Ganzes betrachtet, aber eben nie in dieser Breite, sagt Müller. Jetzt verfüge man über eine langfristige Gesamtplanung mit ausformulierten Entwicklungsschwerpunkten.

### Primär Verdichtung

Entwicklung bedeutet dabei vor allem eines: verdichten. So weist das REK Quartiere aus, in denen die Bau- und Siedlungsstruktur in den kommenden Jahrzehnten verändert oder komplett ersetzt werden soll. Dabei gibt es zwei Abstufungen. Vergleichsweise moderat soll der Umbau etwa im Bereich zwischen Usterstrasse, Bahnlinie und Bettli-Kaserne sein. Ebenfalls unter «Weiterentwicklung» fallen die Quartiere Högler und Zelgli bis hin zum Gebiet um das Schulhaus Grüze.

Wesentlich stärker betroffen ist der Siedlungsraum südlich des Bahnhofs im Bereich der Neuhofer-, Grund- und Kriesbachstrasse. Ebenso wie das Birchlen-Quartier zwischen Schulhaus und Ringstrasse – ein 300 000 Quadratmeter grosses, vor allem aus Wohnbauten bestehendes Gebiet, das

«transformiert» werden soll, wie es im REK heisst.

Das Entwicklungskonzept ist kein verbindliches Instrument mit konkreten Folgen oder Verpflichtungen für die Grundeigentümer. Auch unterliegt es nicht einer demokratischen Beschlussfassung. Aber das REK bildet die Grundlage für den kommunalen Richtplan, dessen Revision aktuell im Gang ist. Und es gibt die Stossrichtung vor für die Bau- und Zonenordnung (BZO), in der unter anderem Gebiete und Parzellen bezeichnet werden, die künftig eine höhere Ausnutzungsziffer haben und dadurch verdichtet werden können. Auch die Revision der BZO ist derzeit in Arbeit.

Was passiert, wenn dichter und höher gebaut werden kann, zeigt sich aktuell im Flugfeldquartier, das wie die beiden oben erwähnten Quartiere für eine Transformation vorgesehen ist. Seit der abgeschlossenen Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für diesen Stadtteil lohnt es sich, in das Quartier mit dem ältesten Baubestand Dübendorfs und entsprechend tiefen Mieten, zu investieren. Die Folgen: An jeder Ecke Baugespanne, mehrere Neubaulprojekte sind genehmigt oder bereits kurz vor dem Abschluss.

Wie hoch die Ausnutzungsziffer im Gebiet unterhalb des Bahnhofs und im Birchlen-Quartier sein wird, kann Hochbauvorstand Müller nicht sagen, weil die Revision der BZO noch nicht abgeschlossen sei. Er räumt aber ein: «Die Erneuerung des Baubestands wird die Regel sein.»

### Grundsätzliche Zustimmung

Doch ist das nicht eine Entwicklung, die entgegen dem Willen der Dübendorfer läuft? So hatten die Teilnehmer einer Bevölkerungsumfrage Anfang 2020 ihre Sorge über die Bautätigkeit und den Verkehr geäussert – beides Begleiterscheinung einer Verdichtung. Müller widerspricht: «Die Umfrage hat aber auch gezeigt, dass die Teilnehmenden einer verdichteten Bauweise grundsätzlich zustimmen.» Niemand freue sich darüber, wenn in einer Stadt viel gebaut werde. «Gleichzeitig scheint aber eine Mehrheit der Meinung zu sein, dass eine weitere Zersiedelung nicht sinnvoll ist.»

Dies unterstreiche auch die jüngste Umfrage, welche die Stadtplanung Ende 2020 im Zusammenhang mit der Vernehmlassung des REK in Auftrag gab. Laut Müller beteiligten sich gut hundert Personen an der Befragung, die zwischen 15 und 30 Minuten Zeit in Anspruch nahm, je nachdem wie eingehend sich die Teilnehmer mit dem Thema auseinandersetzten. «Die allermeisten Rückmeldungen zum REK waren positiv», so Müller. «Viele Teilnehmenden wiesen aber auch darauf hin, dass wir bei der künftigen Stadtplanung der Natur im Siedlungsraum Beachtung schenken sollen.»

### Hochhäuser nur mit Park

Für Müller führt in Dübendorf kein Weg an einer Verdichtung vorbei. Der kommunale Richtplan sei abhängig vom regionalen und dem kantonalen Richtplan und müsse wiederum vom Kanton genehmigt werden. «Die Raumplanung funktioniert von oben nach unten, da kann man sich nicht querstellen», sagt er.

Letztlich trage man die Stossrichtung aber grundsätzlich mit und wolle die Verdichtung dabei auf Gebiete konzentrieren, wo dies auch nachvollziehbar Sinn mache. Also dort, wo die Infrastruktur bezüglich Verkehrsanbindung oder Schulen bereits bestehe oder am ehesten ausgebaut werden könne. «Deshalb wollen wir auch nicht das Sonnenberg-Quartier verdichten, sondern die Bereiche entlang der Hauptverkehrsachsen zwischen dem Zentrum und den Nebenzentren im Hochbord und dem Innovationspark auf dem Flugplatz.»

### Wichtige Grünflächen

Entscheidend sei die Qualität der Verdichtung, sagt Müller. Im Flugfeld etwa dürfen Bauherren höhere Gebäude realisieren, wenn sie auf ihrer Parzelle zusätzlichen Freiräumliche Grünraum schaffen, die mit den Freiflächen der umliegenden Grundstücke vernetzt sind. Im Hochbord wiederum war der Jabe-Tower nur zusammen mit einem öffentlichen Park möglich. Gleiches gilt für die im Bau befindliche Hochhaus-Siedlung Three Point, deren dichte Bauweise durch eine grosszügige Grünfläche kompensiert wird.