

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 35 (2022)  
**Heft:** [15]: Dübendorf wächst

**Artikel:** Entgegen der Fliehkraft  
**Autor:** Fehlmann, Deborah  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1029988>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 24.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Die «Künstlerkolonie» von Gockhausen Hoch über Dübendorf liegt in einer Waldinsel am Zürichberg ein kleines Reich von Kreativen. Den Grundstein für die «Künstlerkolonie» im Quartier Gockhausen legten Gottfried Honegger und seine Frau Warja 1954 mit dem Bau von drei Atelierhäusern am Waldrand. Viele Freunde folgten den beiden Künstlern aufs Land, darunter der Architekt Eduard Neuenchwander, der hier mit Rudolf Brennenstuhl und Jean-Paul Haymoz die Vision einer durchgrünten Ateliersiedlung entwickelte.

Statt einer zusammenhängenden Siedlung entstanden zahlreiche bemerkenswerte Einzelprojekte, eingebettet in üppiges Grün. Noch heute leben in dem verwunschenen Quartier viele Kreative – Nachkommen der ersten Generation und Zugezogene. Zum Schutz und zur umsichtigen Weiterentwicklung der «Künstlerkolonie» wünschen sie sich deren Einstufung als Quartiererhaltungszone. Ob die Gemeinde diesem Wunsch im Zuge der Ortsplanungsrevision 2023 nachkommen wird, ist noch offen.

# Entgegen der Fliehkraft

**Dübendorf explodiert an den Rändern und stagniert in der Mitte. Mit neuen Planungsinstrumenten will die Stadt beides in die gewünschten Bahnen lenken. Ein Stadtrundgang entlang der Entwicklungshotspots.**

Text: Deborah Fehlmann



Der Bahnhof Stettbach ist eine regionale Verkehrsdrehscheibe – und eine städtebauliche Schwachstelle. Unterschiedliche Planungskulturen prallen hier sichtbar aufeinander.



#### Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

- 1 Zentrum
- 2 Giessen-Areal, Campus Empa / Eawag
- 3 Hochbord
- 4 Innovationspark

- bewahren
- weiterentwickeln
- umstrukturieren
- Zentrum
- Nebenzentrum
- Bahnhof
- stadtraumprägende Strassenachsen
- Fil Jaune
- Fil Bleu
- Siedlungsgewässer
- Fil Vert
- Landschaftsraum
- Freizeitanlagen

Auf der S-Bahn-Fahrt vom Hauptbahnhof Zürich nach Dübendorf wähnt man sich fast in einer grossstädtischen Metro. Doch wer nach sieben Minuten im Tunnel am Bahnhof Stettbach an die Oberfläche kommt, findet sich an keiner urbanen Strassenkreuzung wieder, sondern an einer Wiese mit Kühen. Hinter Bäumen versteckt sich der Dübendorfer Weiler, der dem Bahnhof auf Zürcher Stadtgebiet seinen Namen gibt.

An diesem Bahnhofoausgang beginnt Reto Lorenzi gern seine Stadtführungen. Der Leiter der Stadtplanung Dübendorf erzählt von der Park-and-ride-Anlage, die hier hätte entstehen sollen, um den Pendlern aus dem Umland die mühsamen Autokilometer in die Zürcher Innenstadt zu ersparen. «Ein Glück, dass die Anlage inzwischen aus dem regionalen Richtplan verschwunden ist», sagt er, um dann zu erklären, weshalb der gesamte Landschaftsraum am Fuss des Zürichbergs beinahe schon früher abhandengekommen wäre. Hätte der Bund in den 1970er-Jahren die Umfahrung Dübendorf realisiert, würde heute ein Autobahnbogen die Ebene zerschneiden. Die Pläne lagen bereit, die Erweiterung des Siedlungsgebiets bis an die Autobahn war vollzogen. Dann verschwand das Projekt in der Schublade, 1990 erfolgte die grosse Rückzonung. «Seither wächst Dübendorf praktisch nur noch nach innen», sagt Lorenzi.

#### Gegensätzliche Lebenswelten

Wer dieses Wachstum sehen will, muss nur den Kopf wenden. Auf dem Hochbord, einem Rechteck weit grösser als der Dübendorfer Ortskern, lagen vor zehn Jahren noch Felder und Gewächshäuser. Heute stapeln sich hier Gewerbe und Wohnungen in Blockrandbauten und Türmen. Direkt am Bahnhof ist auf gemeindeeigenem Land gerade Stettbach Mitte fertig geworden. Die Überbauung bildet mit fünf Wohngeschossen über einem dreistöckigen

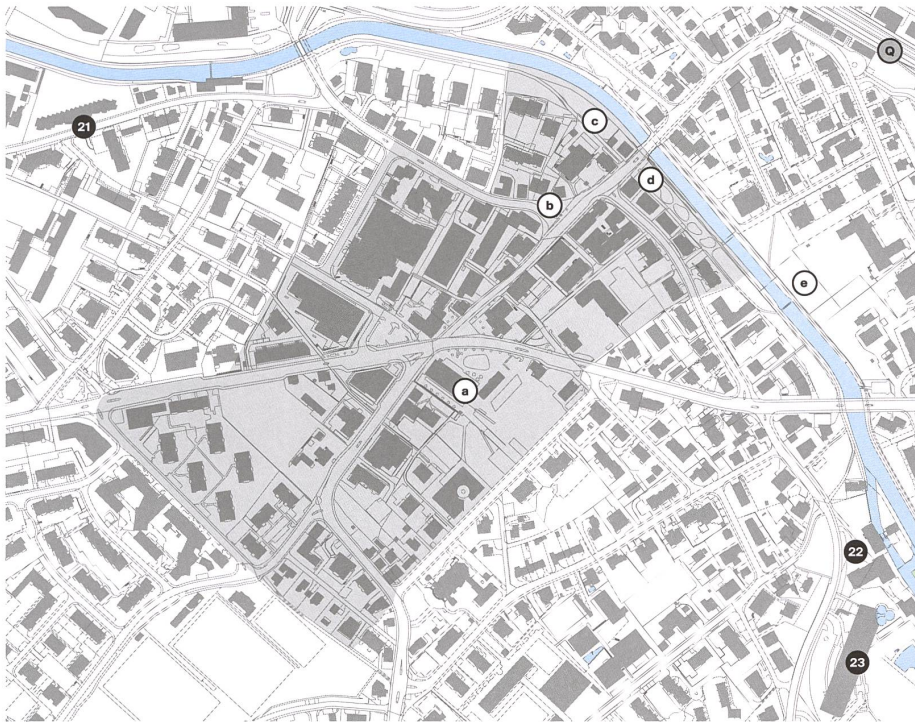
Gewerbesockel das Tor zum neuen Stadtteil, Grossverteiler, Arztpraxen und Fitnessstudio inklusive. Der Kontrast zur Gartenstadt Schwamendingen, die die Stadt Zürich auf der anderen Seite des Bahnhofs erneuert, könnte kaum grösser sein. Den städtebaulichen Bruch kann man als Ambition Dübendorfs sehen, aus dem Schatten des grossen Nachbarn zu treten und selbst Stadt zu sein – oder als Aufeinanderprallen grundverschiedener Planungskulturen.

«Eine komplizierte Grenzsituation, wie es sie am Übergang von der Stadt Zürich zu den Umlandgemeinden oft gibt», sagt Kantonsplaner Wilhelm Natrup. «Föderalistisches Schollendenken», nennt es Architekt und Urbanist Stefan Kurath. Womit wir mitten im Thema sind: Die Nähe zu Zürich und zum Flughafen Kloten beschert Dübendorf eine enorme Standortgunst und anhaltendes Wachstum. Mit 30 000 Einwohnern und 20 000 Arbeitsplätzen ist sie die viertgrösste Stadt im Kanton und kann dank Entwicklungsgebieten und Verdichtungspotenzial in der Kernstadt noch um einiges weiterwachsen. Bloss: Nicht alle hier wollen Grossstadt sein. Im Ortskern ist Dübendorf ein Dorf – mit Festen, Vereinsleben und Grüssen auf der Strasse. Was sich am Stadtrand abspielt, scheint hier weit weg. Umgekehrt liegt das «alte» Dübendorf für viele, die ins Hochbord-Quartier oder ins Zwicky-Areal gezogen sind, weil sie dort im Gegensatz zur Stadt Zürich eine preiswerte Wohnung gefunden haben, fernab. Mit so gegensätzlichen Stadtteilen und Lebenswelten Stadtplanung zu betreiben, ist eine Herausforderung. Mit dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) liegt nun immerhin eine politisch breit abgestützte Absichtserklärung vor, wohin Dübendorf sich als Ganzes entwickeln soll. Darauf basierend revidiert die Stadt nun ihre Planungsinstrumente. Auch im Kleinen finden die Stadtplanerinnen zunehmend Mittel und Wege, Entwicklungen zu lenken und Qualitäten zu schaffen. →



An der renaturalisierten Glatt ist es idyllisch. Das explosive Wachstum an den Stadträndern scheint hier weit weg.

# Zentrum



## Gebaute und geplante Objekte

- a Stadthaus
- b Stadtoase (geplant)
- c Klimagarten (geplant)
- d Glattquai
- e Stadtpark Bettli (geplant)

## Q Bahnhof Dübendorf

- 21 Birchenstrasse
- 22 Speicher Obere Mühle
- 23 Hallenbad Oberdorf  
siehe Stadtplan  
Seiten 18/19

Das Stadthaus liegt 20 Gehminuten vom Bahnhof Stettbach entfernt. Hier arbeitet Stadtplaner Reto Lorenzi – mitten in der Stadt, aber fernab vom Geschehen. Das Zentrum sei kaum als solches wahrnehmbar, ergab eine Bevölkerungsbefragung bei der Erarbeitung des REK. Das liegt daran, dass sich in früheren Zeiten nie ein richtiges Zentrum gebildet hat, es liegt aber auch an einigen städtebaulichen Missgriffen im letzten Jahrhundert. Vor dem Stadthaus kreuzen sich zwei Hauptstrassen, der Raum rundherum verliert sich in Vor- und Parkplätzen.

Als Lorenzi vor neun Jahren hier anfang, besetzte er eine von zwei Stellen der Stadtplanung. «Heute haben wir 410 Stellenprozente und eine Stadtbildkommission.» Langweilig wird ihm deshalb noch lange nicht. Die kleine Verwaltung bietet auch Vorteile, zum Beispiel kurze Wege in die anderen Ämter und in die Politik. Das machte es etwa möglich, dass aus der Initiative der städtischen Jugendbeauftragten für ein Freiraumkonzept für Jugendliche ein Freiraumkonzept für die ganze Stadt wurde – samt zuständiger Kommission. Für Lorenzi ein Bekenntnis zum öffentlichen Raum: «Früher hat man einfach die Sitzbänke entfernt, wenn ein öffentlicher Treffpunkt zu Lärmklagen oder Abfallproblemen führte. Heute erinnert uns das Freiraumkonzept daran, Konflikte zu schlichten, anstatt sie zu verschieben.» Am Bildschirm klickt er durch aktuelle Freiraumprojekte: Klimagarten, Stadtoase und Bettlipark im Zentrum, Giessen-, Ring- und Jabeepark in den Entwicklungsgebieten. Die Freiräume liegen mal auf öffentlichem Grund, mal auf privatem, manche zahlt die Stadt ganz, andere teilweise, für andere übernimmt sie nur den Unterhalt – Public-private-Partnership in all ihren Schattierungen. «Dübendorf hat bei den städtischen Freiräumen ein Defizit. Die zunehmende Dichte und der Klimawandel zwingen uns, jetzt vorwärtszumachen», so der Stadtplaner.

Um das Stadtzentrum zu stärken, reichen neue Freiräume allerdings nicht aus. Die Transformation des Flugplatzes zum Innovationspark steht noch bevor und mit ihr der Ausbau des Bahnhofs Dübendorf. Läuft alles nach Plan, wird die Glattalbahn künftig auch ihn bedienen. Spätestens dann werden die Fliehkräfte zu den Polen – Hochbord im Westen und Innovationspark im Osten – in der Kernstadt spürbar. «Die regional bedeutsamen Zentren verschieben sich an den Rand, wo die Verkehrsanbindung und das Flächenangebot gut sind», sagt Stefan Kurath. «Die historischen gewachsenen Strukturen können nicht mithalten, und es folgen Abwertung und Leerstand.» Ein Mittel, um dem entgegenzuwirken, wäre laut dem Urbanisten eine starke Verdichtung des Ortskerns mit Wohnnutzung.

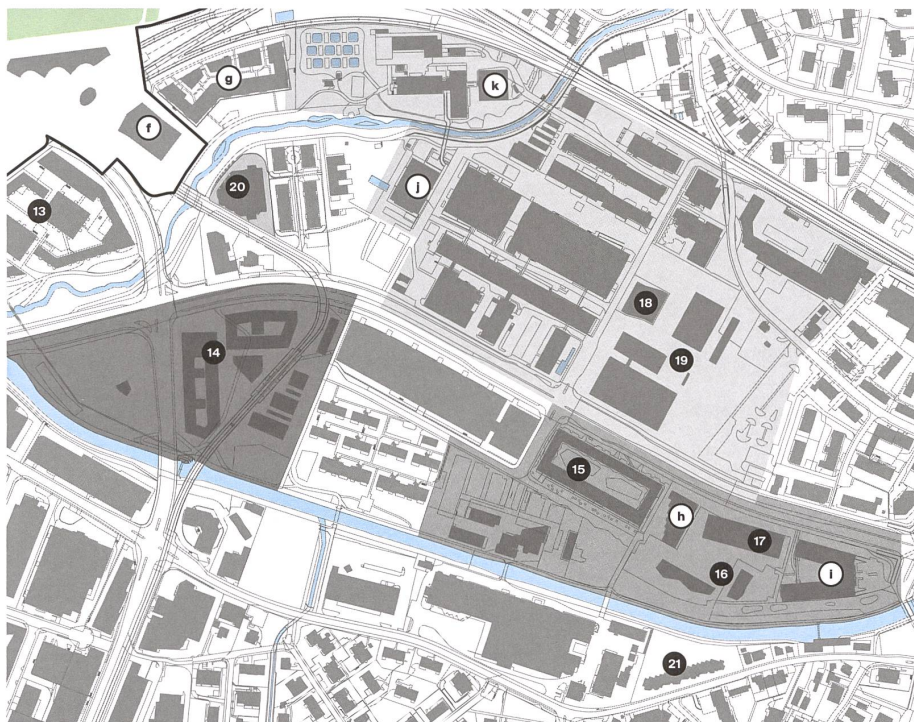
## Mit gutem Beispiel voran

Die aktuelle Ortsplanungsrevision soll eine solche Verdichtung ermöglichen. Im Gürtel zwischen Innovationspark und Hochbord zont die Stadt fast durchwegs auf und setzt damit Anreize, die locker gestreuten Wohnbauten aus den 1950er- bis 1970er-Jahren durch grössere zu ersetzen. Aus dem Industriestreifen parallel zum Hochbord wird eine Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht. Hier wird die Stadt neben dem ohnehin fälligen Mehrwertausgleich einen Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnraum vorschreiben. Und quer durch das Ortszentrum soll eine Achse mit hohem Öffentlichkeitsgrad entstehen. Entlang des «Fil Jaune», wie diese Achse im REK heisst, verpflichten städtebauliche Verträge die Investoren zu öffentlichen Erdgeschossnutzungen. Auf ihrem eigenen Areal direkt neben dem Stadthaus will die Stadt mit gutem Beispiel vorangehen und sucht derzeit einen Baurechtsnehmer für eine Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil – am liebsten eine Genossenschaft. →



«Am Ring» war Schauplatz eines jahrelangen Planungskrimis. Nun entstehen zwischen Giessen-, Zwicky- und Hochbord-Areal eine Überbauung und ein Stadtpark.

# Giessen-Areal und Umgebung



- Gebaute und geplante Objekte**
- f SIS Swiss International School
  - g Zwicky-Areal, Baufeld F
  - 13 Zwicky-Areal, Baufeld E
  - Am Ring
  - 14 Am Ring (geplant)
  - Im Giessen
  - h Lab
  - i Memphispark
  - 15 Giessenhof
  - 16 Am Giessenplatz
  - 17 Giessenturm
  - Campus Empa / Eawag
  - j Forum Chriesbach
  - k Flux
  - 18 Nest-Gebäude
  - 19 Empa-Forschungscampus
  - 20 Hochhaus am Chriesbach
  - 21 Birchenstrasse siehe Stadtplan Seiten 18/19

Beim Spaziergang entlang der kleinstädtischen Bahnstrasse wird deutlich, dass der Weg zur pulsierenden Stadtachse noch lang ist. Schon weit gediehen ist dagegen der «Fil Bleu», der den «Fil Jaune» auf halbem Weg zum Bahnhof kreuzt. Der Fuss- und Veloweg entlang der renaturierten Glatt ist Teil eines überkommunalen Projekts, an dem sich auch die Städte Opfikon, Zürich und Wallisellen, der Kanton und die Planungsgruppe Glattal beteiligen. Am grünen Uferweg werfen Hundebesitzerinnen Stöckchen, drehen Geschäftsleute Joggingrunden, und auch die Enten scheinen sich wohlfühlen. Kaum beim Stadthaus losspezert, zeigt sich zwischen den Bäumen bereits der Giessenturm mit seinen 26 Stockwerken und weist den Weg zu einem weiteren Stadtteil im Umbruch.

## Mehr Wohnraum - und ein Stadtpark

Die planerische Ausgangslage zur Entwicklung des Giessen-Areals zwischen Glatt und Ueberlandstrasse schuf die Stadt in den 1980er-Jahren, indem sie aus der Industrie- eine Zentrumszone machte. Auch der Sondernutzungsplan für die Entwicklung eines Wohn- und Gewerbegebiets stammt aus dieser Zeit. Weil der Aroma- und Duftstoffhersteller Givaudan hier seinen Hauptsitz hatte, passierte jedoch lange nichts. Nach dessen teilweisem Wegzug 2016 ging es dafür umso schneller. Auf einem grossen Teil des Areals baut der Credit-Suisse-Immobilienfonds Siat das Quartier Im Giessen mit 300 Wohnungen, Altersresidenz, Gewerbe und Läden. Das Wohn- und Gewerbehaus Giessen-Lab befindet sich im Bau, der Blockrandbau Giessenhof, die kleinere Wohnsiedlung Giessenpark und der Hochpunkt Giessenturm stehen bereits. Bemerkenswert ist, dass das Atelier WW, das den Masterplan für das Quartier entworfen hat, für den Giessenturm einen Direktauftrag erhielt. Für Reto Lorenzi ist die Qualität dennoch gewährleistet: «Wir verlangen bei Gestaltungsplänen entweder ein Konkurrenzverfahren oder den Weg über die Stadtbildkommission. Hier geschah das

Zweite. Da die Bauherrschaft das Gebäude im Portfolio behält, war ein hochwertiges Projekt ohnehin in ihrem Interesse.» Auch rund um das frühere Givaudan-Areal ist vieles in Bewegung. Jenseits der Ueberlandstrasse erweitern die Forschungseinrichtungen Empa und Eawag ihren Campus, daneben planen Meier Hug Architekten das Wohnhochhaus am Chriesbach. Östlich des Quartiers Im Giessen entsteht der Wohn- und Gewerbekomplex Am Ring mit einem 85 Meter hohen Turm. Ursprünglich hätte er noch höher werden sollen, doch den Dübendorfern waren 114 Meter zu viel und 40 Prozent Wohnanteil auf dem Areal zu wenig. Nachdem die Medien 2011 auch noch mehrere laufende Betreibungsverfahren gegen den Eigentümer publik gemacht hatten, versenkte das Stimmvolk den vom Parlament bereits abgesetzten Gestaltungsplan an der Urne. Fünf Jahre später trat ein revidierter Gestaltungsplan mit 85 Meter hohem Turm und 50 Prozent Wohnanteil in Kraft. Die anberaumte Zwangsversteigerung konnte der zahlungsunfähige Eigentümer jahrelang hinauszögern. In letzter Minute verkaufte er das auf 64,2 Millionen Franken geschätzte Grundstück 2020 an die Baloise.

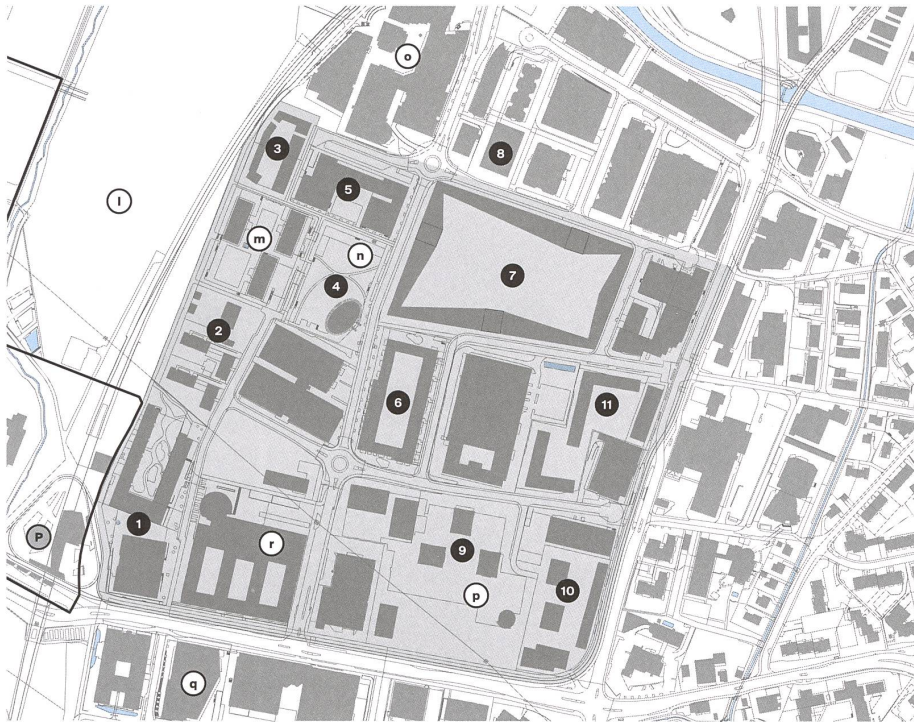
Der Planungskrimi mit Bürgerbeteiligung dürfte zum Besten des Areals gewesen sein, nicht nur aufgrund des nun höheren Wohnanteils, sondern auch hinsichtlich der baulichen Qualität. E2A Architekten planen zusammen mit Studio Vulkan eine Überbauung, zu der auch der im Gestaltungsplan festgeschriebene Park am Ring gehört. Mit Pumprack und Grillstelle soll er vorwiegend junge Menschen ansprechen. Reto Lorenzi freut sich, dass sich der Stadtrat von einer Kostenbeteiligung überzeugen liess: «Mit dem Park erhalten Jugendliche einen dringend benötigten Freiraum. Am Schnittpunkt von Zwicky-Areal, Giessen und Hochbord gelegen, wird er ausserdem ein Herzstück des öffentlichen Lebens.» Noch braucht es Fantasie, sich den Acker neben der Hauptstrasse als Stadtpark vorzustellen. Doch wie schnell ein Acker zu Stadt werden kann, hat Dübendorf auf dem Hochbord bereits vorgeführt. →



Die Gewächshäuser vor den Three-Point-Hochhäusern gehören zu den letzten Zeugen des einstigen Hochbord-Areals. Auch sie weichen bald einer Wohnüberbauung.



# Hochbord



## Gebaute und geplante Objekte

- l Allmend Stettbach
- m Feldmann Park/ Ternary
- n Jabee-Park
- o Wohnland
- p Three-Point-Park
- q The Hall
- r Helsana Versicherung

## P Bahnhof Stettbach

- 1 Stettbach Mitte
- 2 Sorrento
- 3 Westhof
- 4 Jabee-Tower
- 5 Lycée Français de Zurich
- 6 Sonnentallstrasse
- 7 Hofgarten-Türme
- 8 Erweiterung Lycée Français de Zurich
- 9 Three Point
- 10 Cosmos
- 11 Younic  
siehe Stadtplan  
Seiten 18/19

Das Hochbord mag sich in den letzten Jahren rasant entwickelt haben. Doch seine Geschichte zeigt – wie so viele Geschichten in Dübendorf –, dass Verzögerungen und Scheitern manchmal auch ihr Gutes haben. Hier war es die Immobilienkrise der 1990er-Jahre, die das Areal vor Schlimmerem bewahrte. «1990 war das Hochbord bis auf wenige Parzellen entlang der Zürich- und der Ueberlandstrasse planungsrechtlich nicht erschlossen», erzählt Wilhelm Natrup, der damals als Raumplaner bei Ernst Basler und Partner mit der Planung des Hochbords betraut gewesen war. «Ziel der Investoren war der Bau von grossflächigen Bürobauten mit maximaler Rendite. Doch sie konnten sich jahrelang auf keinen gemeinsamen Quartierplan zur Erschliessung der Parzellen einigen.»

Mit der Immobilienkrise wurde es ruhig um das Hochbord, und als die Planung um die Jahrtausendwende weiterging, hatte sich die Ausgangslage grundlegend verändert: Wohnraum war knapp, und die Preise dafür stiegen, während die viel zu vielen Gewerbeflächen der letzten Jahrzehnte leer standen und an Wert verloren hatten. Zudem war die Planung der Glattalbahn inzwischen weit fortgeschritten und die Frage der Arealerschliessung damit gelöst. Unter der Federführung der Stadt ging es vorwärts mit dem Quartierplan – bis ein Grundeigentümer aufgrund des vorgesehenen Parks rekurrierte. Dass die Eigentümer zugunsten eines öffentlichen Parks anteilmässig Land abtreten müssten, sei im Rahmen eines Quartierplans nicht zulässig, argumentierte er und bekam vor Bundesgericht recht. Die Stadt musste zurückkreben und sich auf die Regelung der Erschliessung beschränken.

2012 trat der Quartierplan in Kraft, wenig später fuhren auf dem Areal die ersten Bagger auf. Aus dem Quartierkonzept von 2003 erhalten blieb die Hochbordstrasse als verkehrsfreie Allee in der Mitte, darüber hinaus gab

es keine übergeordneten gestalterischen Grundsätze. Mit der «Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum» gab sich die Stadt 2014 Vorgaben, die für Private allerdings unverbindlich blieben. Ein griffiges Instrument zur Sicherung der städtebaulichen und stadträumlichen Qualität gibt es erst seit 2017 mit dem Teilrichtplan «Zentrumszone Hochbord». «Der Teilrichtplan war aufwendig, aber er hat sich gelohnt», sagt Reto Lorenzi. Aus städtebaulichen Überlegungen lässt der Plan entlang bestimmter Baulinien eine höhere Bebauung zu, im Innern des Areals dafür eine offenere. Zudem legt er einen maximalen Wohnanteil, Alleen, Wegverbindungen und publikumsorientierte Nutzungen fest. «Damit haben wir ein gutes Instrument, um die Entwicklung zu steuern und Investoren in die Pflicht zu nehmen», so der Stadtplaner. Allerdings waren mehrere umstrittene Bauten auf dem Hochbord 2017 bereits bewilligt, etwa der ortsfremd wirkende Jabee-Tower oder die schematische Wohnüberbauung Feldmann Park, die zum Quartier hin im Terrain versinkt.

## Mehr Rückhalt für die Planung

Die Stadt habe in den letzten Jahren viel dazugelernt, sagt Reto Lorenzi. «Wir nehmen heute mehr Einfluss, fordern mehr von den Investoren und delegieren die Beurteilung der baulichen Qualität an die Stadtbildkommission.» Auch Wilhelm Natrup, seit 2009 Kantonsplaner, stellt eine zunehmende Professionalisierung der Planung fest, nicht nur in Dübendorf: «Gerade die Agglomerationsgemeinden mit ihren grossen Arealen merken, dass eine semiprofessionelle Mannschaft nicht ausreicht.» Mehr Mittel und politischer Rückhalt für die Planung – im Hinblick auf die Herausforderungen, die mit Bevölkerungszunahme, Klimawandel und Ressourcenknappheit auf uns zukommen, stimmt das hoffnungsvoll. ●