



19-356 B1.3

Leepünt-Areal; kooperatives Entwicklungsverfahren
Abnahme Synthesebericht, Festlegung Anforderungen für Bauträgerausschreibung

Ausgangslage

Der Stadtrat hat am 20. Dezember 2017 einem kooperativen Entwicklungsverfahren für das Leepünt-Areal zugestimmt und den Auftrag an die Firma intosens AG vergeben, welche die Stabstelle Stadtplanung bei diesem Verfahren unterstützt. Übergeordnetes Ziel ist, den heute noch unüberbauten Arealteil einer privaten Bauträgerschaft zur Entwicklung – in enger Zusammenarbeit mit der Stadt – zu überlassen, aber die aus städtischer Sicht notwendigen Anforderungen (v.a. öffentliche Nutzungen) vorab umfassend zu definieren und zu sichern.

Insgesamt fanden im Rahmen des Projektes der kooperativen Arealentwicklung Leepünt drei je dreieinhalbstündige Workshops (November 2018, Januar und März 2019) statt, die von begleitenden Arbeiten durch intosens AG umrahmt wurden. Die Workshop-Teilnehmer wurden aufgrund zu Projektbeginn definierter Kriterien eruiert und gezielt eingeladen. Insgesamt waren 18 Personen als aktive Teilnehmer vertreten, jeweils ein Drittel von ihnen waren Vertreter aus der Politik, Fachexperten (Städtebau, Architektur, Freiraum) und weiter gefasste Interessensvertreter oder Meinungsbildner. In «beobachtender Rolle» waren der Stadtpräsident André Ingold und die weiteren Mitglieder des Planungsausschusses, Dominic Müller und Martin Bäumle, anwesend.

In den von intosens AG geleiteten Workshops wurden die zentralen Anforderungen an das Areal definiert und eine gemeinsame Haltung erarbeitet. Über eine vorgeschaltete Raum- und Nutzungsanalyse und die anschliessende Entwicklung von Nutzungsszenarien wurden durch intosens AG Inputs in die Workshop-Diskussionen eingebracht, worauf aufbauend die tragende Idee und der Nutzungsmix für das Leepünt herauskristallisiert wurde. Zwischen dem zweiten und dritten Workshop wurde zudem durch das Studio BLB eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, um die räumliche Entwicklung mit der Nutzungs- und Identitätsentwicklung abzustimmen.

An der Sitzung vom 14. März 2019 wurde der Stadtrat im Rahmen eines Diskussionsgeschäfts über den Zwischenstand informiert und hat einzelne Zwischenentscheide gefällt, welche im Hinblick auf den 3. Workshop relevant waren. Nach der Durchführung des 3. Workshops hat sich intosens AG unterstützt vom Studio BLB an die Erarbeitung des Syntheseberichts gemacht.

Der Synthesebericht hält zunächst die wichtigen Ergebnisse aus den Workshops fest. Zu Ende des 3. Workshops ist es erfreulicherweise gelungen, unter den Workshop-Teilnehmern eine Einigung auf eine "Best-Variante" zu erzielen. Auf den Seiten 24 und 25 des Syntheseberichts wird diese Best-Variante umschrieben. Sie zeichnet das Bild des Leepünt-Areals als eine dichte und vielfältige Siedlung, welche einen Mikrokosmos innerhalb des Stadtgefüges bildet. Eine vielfältige, 3 bis 6-geschossige Bebauung umschliesst zwei primär gemeinschaftlich genutzte, aber öffentlich zugängliche Freiräume. Die unterschiedlichen Gebäudetypen mit differenzierten Höhen widerspiegeln die vielfältigen Wohnformen. Die offene Bebauungsform ermöglicht vielfältige Durchblicke und Wegbeziehungen für Fussgänger. Hin zum Stadthausplatz setzt ein höheres Gebäude einen räumlichen Akzent und begrenzt den Platz von Osten ("platzbegrenzender Neubau").

Auf den Folgeseiten des Syntheseberichts werden die Prinzipien, die bei einer Neuüberbauung des Leepünt-Areals verfolgt werden sollen, detaillierter ausgeführt:



- Prinzip 1 beschäftigt sich mit der Bedeutung und Funktion des Stadthausplatzes. Sowohl im Hinblick auf die räumliche Ausgestaltung als auch auf die Nutzung soll der Stadtplatz über die Usterstrasse hinweg als Ganzes gedacht werden und der Raum soll gesamtheitlich, von Fassade zu Fassade geplant und gestaltet werden. Hierzu ist die Trennwirkung der Usterstrasse möglichst zu vermindern. Um die Belegung des Platzes zu verbessern, sind die an den Stadtplatz angrenzenden Erdgeschossnutzungen konsequent mit publikumsorientierten Nutzungen zu versehen.
- Prinzip 2 beschäftigt sich mit dem platzbegrenzenden Neubau. Die Nutzungen im Erdgeschoss dieses Neubaus haben einen direkten Bezug zum Platz aufzuweisen und sollen zur Belegung des Platzes beitragen. Die zusätzlichen Nutzflächen für die Stadtverwaltung können in den Obergeschossen dieses Neubaus integriert werden. Das bestehende Stadthaus bleibt aber Hauptadresse und -empfang für die Bevölkerung. Für den platzbegrenzenden Neubau soll vom Bauträger verlangt werden, für die publikumsorientierten Erdgeschossflächen eine Querfinanzierung vorzusehen, sie damit deutlich unter dem marktüblichen Niveau anzubieten und attraktive Nutzungen zu ermöglichen.
- Prinzip "Umgang mit bestehenden Bauten": Das bestehende Stadthaus und das ehemalige Gemeindehaus (Usterstrasse 16) sollen erhalten bleiben. Eine Umnutzung des von der Schulverwaltung genutzten Gebäudes Usterstrasse 16 ist denkbar, sofern die wegfallenden Nutzflächen in einem Neubau ersetzt werden. Die Gebäude Usterstrasse 10 und Schulhausstrasse 8 stehen zur Disposition. Bei einem Abbruch des Gebäudes Schulhausstrasse 8 sind die Nutzflächen des dort ansässigen Betriebs- und Stadtammannamt in einem Neubau vorzusehen, zusammen mit den übrigen Verwaltungsnutzungen.
- Prinzip "Baubereiche und Höhen": Die Neubauten werden im östlichen Bereich des Grundstückes konzentriert, der Stadthausplatz wird freigehalten. Für das platzbegrenzende Gebäude ist eine Gesamthöhe von bis zu 30 m zulässig. Die übrigen Gebäude können maximal 6 Vollgeschosse aufweisen. Diese soll jedoch nicht durchgängig ausgeschöpft, sondern eine vielfältige Höhenentwicklung erzielt werden. Es sind mindestens 15'000 m² oberirdische Geschossflächen (ohne Aussengeschossfläche) zu realisieren; trotz der hohen Bebauungsdichte sind hohe Wohnqualitäten zu schaffen.
- Prinzip "Durchwegung und Freiräume": Innerhalb des Baubereiches sind ein oder zwei Freiräume vorzusehen, die primär den zukünftigen Bewohnern und Beschäftigten zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Mindestens 1'000 m² sind dafür vorzusehen (Vorzone der Gebäude nicht angerechnet). In den Freiräumen sind Spiel- und Aufenthaltsbereiche vorzusehen. Die Freiräume sollen explizit für jedermann zugänglich sein. Es sind mehrere öffentliche Wegverbindungen für Fussgänger vorzusehen.
- Prinzip "Typologische Vielfalt": Um das übergeordnete Ziel des vielfältigen Wohnens zu erreichen, sollen verschiedene Wohntypologien angeboten werden, in möglichst unterschiedlichen Preissegmenten. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass sich in gemeinschaftlichen Freiräumen und in Quartier-Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss die BewohnerInnen sich treffen und begegnen können.
- Prinzip "Parkierung": Die Abstellplätze für die Bewohner und Beschäftigten sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Diese soll mit der bestehenden Tiefgarage des Stadthaus verbunden werden. Die bestehende Einfahrt soll aufgehoben und durch eine gemeinsame Einfahrt an der Leepüntstrasse ersetzt werden. Der Parkplatzbedarf orientiert sich am minimalen Bedarf nach der Verordnung für die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf.



Die bestehenden oberirdischen, öffentlich genutzten Abstellplätze müssen ebenfalls in der Tiefgarage vorgesehen werden. Diese soll zwei klar identifizierbare Bereiche aufweisen: einen öffentlichen und einen privaten Teil.

Auf den Folgeseiten des Syntheseberichts (S. 33 ff) werden aus den in den Workshops erarbeiteten Prinzipien sowie aus früheren Beschlüssen zum Leepünt-Areal die konkreten Anforderungen definiert, welche an den Bauträger im Rahmen einer Bauträgerausschreibung gestellt werden sollen. Die Anforderungen sind unterteilt in die Themen "Positionierung des Areals", "Zielgruppen", "Städtebau/Architektur", "Platzbegrenzender Neubau", "Freiraum", "Stadtplatz", "Publikumsorientierte Nutzungen", "Verwaltung / öffentliche und soziokulturelle Nutzungen", "Wohnen" und "Verkehr/Erschliessung". Sie bilden den Kern des Syntheseberichts und gleichzeitig eine sehr wichtige Grundlage für die Bauträgerausschreibung. Die Bauträgerausschreibung, das Verfahren zur Auswahl eines geeigneten Bauträgers in einem mehrstufigen Vergabeverfahren, wird unter der Federführung der Abteilung Finanz- und Controllingdienste erfolgen, für welches sie einen professionellen Partner beiziehen wird (wie z.B. auch bei der Vergabe des Areals Hoffnig geschehen).

Während der Workshops zum Leepünt-Areal wurden auch Themen und Anforderungen angesprochen, welche an den Workshops nicht vertieft diskutiert werden konnten oder sollten, welche aber ebenfalls vor Beginn der Bauträgerausschreibung zu klären sind. Diese ausstehenden Schritte werden im Synthesebericht ebenfalls aufgelistet, auf den Seiten 37 und 38. Sie bilden den Abschluss des Syntheseberichts und spielen damit den Ball wieder dem Stadtrat zu.

Der Stadtrat hat somit einerseits den vorliegenden Synthesebericht mit dessen Inhalten zu bestätigen und zu genehmigen, andererseits soll der Stadtrat bei den ausstehenden Schritten die entsprechenden Anforderungen festlegen oder, wo dies aktuell noch nicht möglich ist, die notwendigen Abklärungen in Auftrag geben.

Erwägungen

Die ausstehenden Schritte, welche der Synthesebericht auf den Seiten 37 und 38 auflistet, sind thematisch unterteilt. Nachfolgend unterbreitet der Planungsausschuss dem Stadtrat zu jedem Thema einen konkreten Vorschlag, wie die Anforderungen festzulegen sind oder wie die notwendigen Abklärungen zu erfolgen haben.

Thema "Nachhaltigkeit / Umgang mit Ressourcen": Definition der Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit und schonendem Umgang mit Ressourcen an Städtebau und Architektur

Vorschlag: Die Stadt Dübendorf soll eine Vorbildwirkung im nachhaltigen Bau, Betrieb und Unterhalt ihrer Infrastruktur erzielen (Ziel im Legislaturprogramm 2018-2022) und sich dabei an Instrumente des Labels Energiestadt anlehnen. Vorgeschlagen wird, den Gebäudestandard 2019, welcher Massstäbe für energie- und umweltgerechte Bauten definiert, als Anforderung für den Bauträger festzulegen. Dieser Standard umfasst u.a. einen hohen energieeffizienten Standard für die Neubauten (Minergie-A, Minergie-P oder SIA-Effizienzpfad Energie nach SIA-Merkblatt 2040) sowie die Deckung des Wärmebedarfs mit Abwärme oder Energie aus erneuerbaren Ressourcen oder Abfall (mit Ausnahme der Spitzenlastdeckung). Bei Neubauten sollen die Werte des Minergie-A-Standards erreicht werden oder alternativ der SIA-Effizienzpfad Energie. Beim nachfolgenden Architekturwettbewerb oder Studienauftrag muss die ökologische Nachhaltigkeit zwingend ein Entscheidungskriterium sein.

Thema "Nutzungen Stadtverwaltung": Präzises Raumprogramm für Verwaltungsnutzungen (inkl. Betriebs- und Stadtammannamt) und für allfälligen Ersatz Schulverwaltung (Usterstrasse 16)



Vorschlag: Die Stadt beauftragt ein externes Büro zur genauen Abklärung des Bedarfs. Vorgeschlagen wird das Büro Basler&Hofmann, welches bereits die Schulraumplanung der Stadt Dübendorf begleitet hat und über Fachwissen in diesem Bereich verfügt. Vorabklärungen mit der Leiterin Finanz- und Controllingdienste und dem Leiter Stadtplanung haben bereits stattgefunden. Eine Leistungs-offerte mit Kostenvoranschlag wird durch die Finanz- und Controllingdienste in einem separaten Beschluss dem Stadtrat vorgelegt.

Thema "Nutzung Stadtplatz": Definition, welche Veranstaltungen auf dem Platz stattfinden sollen und welche Flächen- und Infrastrukturanforderungen entsprechend bestehen; Definition Anforderungen an Aussenraum durch bestehende und geplante Erdgeschossnutzungen

Vorschlag: Der Stadtplatz soll weiterhin für unterschiedliche Veranstaltungen, Events und Märkte genutzt werden können. Es ist deshalb zwingend darauf zu achten, dass die Platzgestaltung die Durchführung von Veranstaltungen weiterhin ermöglicht. Eine Verbesserung der heutigen Platzgestaltung, mit zusätzlichen Aufenthaltselementen und/oder zusätzlichen Grünelementen, ist aber erwünscht. Als Anforderung für den Bauträger ist festzulegen, dass ein flexibles Gestaltungskonzept für den Stadthausplatz erarbeitet werden soll.

Thema " Publikumsorientierte Flächen": Anforderungen an vermietbare Räume EG / evtl. 1. OG, inkl. Nebenräume; Anforderungen EG: auf Platzniveau, Geschosshöhe

Vorschlag: Aus architektonischen Gründen (Sockelbildung) aber vor allem auch aus nutzungstechnischen Gründen ist das EG beim platzbegrenzenden Neubau zwingend überhöht ausbilden mit einer Bruttogeschosshöhe von mindestens 4m. Auf der zum Stadtplatz orientierten Seite sind im EG zwingend publikumsorientierte Nutzungen (z.B. Gastronomie, Verkauf) anzusiedeln. Bereits in den Prinzipien ist festgehalten, dass vom Bauträger verlangt werden soll, für die publikumsorientierten Erdgeschossflächen eine Querfinanzierung vorzusehen, sie damit deutlich unter dem marktüblichen Niveau anzubieten und attraktive Nutzungen zu ermöglichen.

Thema "Wohnen": Definition des Wohnungsmixes, inklusive Anteil preisgünstiges Wohnen (und Definition «preisgünstig»)

Vorschlag: Die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen nach dem Kostenmiete-Prinzip insbesondere für Familien und ältere Menschen, wie in Art. 1a der Gemeindeordnung postuliert, soll auf dem Leepünt-Areal berücksichtigt werden. Als Anforderung für den Bauträger ist festzulegen, dass mindestens 30% und maximal 50% der Wohngeschossflächen nach dem Kostenmiete-Prinzip erstellt und bewirtschaftet werden sollen. Um eine präzise und saubere Definition dieser Geschossflächen im Rahmen der Bauträgereausschreibung zu erreichen, schlägt der Planungsausschuss zudem vor, sich bei der Erstellung der Bauträgereausschreibungsunterlagen Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften Zürich (Regionalverband von Wohnbaugenossenschaften Schweiz) einzuholen, welche ein grosses Fachwissen in diesem Bereich besitzen. Im Weiteren befürwortet der Planungsausschuss den bereits in den Prinzipien festgehaltenen Grundsatz, dass möglichst vielfältige Wohnformen/Wohntypologien zu erstellen sind.

Thema "Verkehr / Mobilität": Verkehrliche Anforderungen der Usterstrasse; Anlieferung; Anforderungen Parkgarage; Anforderungen öffentlicher Zugang Parkgarage (Aufzug); Veloabstellplätze; Umgang mit bestehenden Veloabstellplätzen Verwaltung; Anforderung Zufahrt für Rettungsfahrzeuge / Feuerwehr



Vorschlag: Es ist zwischen dem Thema "Usterstrasse" und den übrigen Themen (Anlieferung/Parkierung/Zufahrten) zu differenzieren:

Gestalterische und betriebliche Ideen, um die Trennwirkung der Usterstrasse im Bereich des Stadthausplatzes zu reduzieren, sind zwar mit der Entwicklung des Leepünt-Areals so weit wie möglich abzustimmen, können aber nicht im Rahmen dieser gelöst werden. Dazu ist ein separater Prozess aufzugleisen und beispielsweise auch Fragen i.Z. mit der Städtlikreuzung miteinzubeziehen. Als Gremium für die Begleitung dieses Prozesses bietet sich der Verkehrsausschuss an, welcher sich mit solchen Fragestellungen befasst. Das Thema ist somit dem Verkehrsausschuss zu überweisen resp. auf dessen Traktandenliste zu setzen.

Hinsichtlich Parkierung ist bereits in den Prinzipien vieles festgehalten: Sie ist grundsätzlich unterirdisch vorzusehen, wobei es einen öffentlichen Teil (öffentliche PP als Kompensation der wegfallenden oberirdischen PP) und einen privaten Teil (Bewohner und Beschäftigte Areal) gibt. Die bestehende Tiefgarage des Stadthaus ist zweckmässig einzubinden, es soll möglichst nur eine Einfahrt geben. Es ist zudem Ladeinfrastruktur für e-Mobilität vorzusehen resp. einzubauen. Die Veloabstellplätze sind hauptsächlich ober- und/oder unterirdisch innerhalb der Gebäude anzuordnen. Zusätzlich ist im Aussenraum an geeigneten Lagen eine angemessene Anzahl Aussenabstellplätze zu realisieren.

Thema "Sonstiges": Anforderungen Entsorgung, Anforderungen Beleuchtung, Definition Mindestanforderungen Bepflanzung und Meteorwasser, Abklärung Werkleitungen, Abklärung Altlasten, Umgang mit bestehendem Aufbau der Tiefgarage hinter Stadthaus (neben Veloabstellplätze)

Vorschlag: Für die Entsorgungslösung, für die Beleuchtung und für die Bepflanzung sind funktionierende, qualitätsvolle Lösungen zu finden, wie dies allgemein für die Gestaltung der Bauten und des Freiraums gilt. Die Details können auf Stufe Gestaltungsplan geregelt werden. Detaillierte Anforderungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht notwendig.

Thema "Prozess": Definition des vorgesehenen Planungsverfahrens: Gestaltungsplan und Anpassung Zonenplan; Vorgängig Einbezug andere Eigentümer am Stadtplatz; Vorgängig Klärung Perimeter und Realisierung Stadthausplatz

Vorschlag: Als erster Schritt erfolgt die Baurägersuche resp. eine Baurägerausschreibung in einem mehrstufigen selektiven Vergabeverfahren. Mit dem/den ausgewählten Bauräger(n) schliesst die Stadt eine Entwicklungsvereinbarung und einen Baurechtsvertrag unter aufschiebenden Bedingungen ab. Nach der Wahl des Baurägers folgt als erster Schritt zur Entwicklung des Areals die Beschaffungsform der einzelnen Projekte, wobei hier in der Regel der Weg über ein qualifiziertes Auswahl- resp. Konkurrenzverfahren genommen wird. In Frage kommen dabei zumeist entweder ein Projektwettbewerb nach SIA 142 oder ein Studienauftrag nach SIA 143. Der ausgewählte Vorschlag (Siegerprojekt aus dem selektiven Verfahren) soll als Grundlage für die Erarbeitung des Vorprojekts sowie für die Erstellung eines privaten Gestaltungsplans, in Kombination mit einer Teilrevision der BZO, dienen. Die Erarbeitung erfolgt durch den Bauräger, in enger Zusammenarbeit mit der Stadt. Der Einbezug angrenzender Eigentümer (nordseitig der Usterstrasse) kann erfolgen, sobald ein erster Vorschlag für die (Um-)Gestaltung des Stadthausplatzes vorliegt. Er macht jedoch nur Sinn, sofern zu jenem Zeitpunkt auch eine erste Idee für den Betrieb und die Gestaltung der Usterstrasse in jenem Abschnitt vorliegt.

Thema "Grundlagen": Höhenaufnahmen; Pläne bestehende Bauten und Anlagen; Berechnung Parkplätze (PPVO)

Vorschlag: Die notwendigen Unterlagen sind vorhanden und können im Zuge der Vorbereitung der Baurägerausschreibung aufbereitet und verfügbar gemacht werden.



Mit den im Synthesebericht und in diesem Beschluss zusätzlich festgelegten Anforderungen und bei Vorliegen der Resultate der in Auftrag gegebenen Abklärungen des Raumprogramms für Nutzungen der Stadtverwaltung (und deren Genehmigung) kann mit den Vorbereitungen für die Bauträgerausschreibung, unter Federführung der Finanz- und Controllingdienste gestartet werden. Die Koordination und Begleitung aller Verfahren sowie der rechtzeitige Einbezug des Stadtrats wird durch den Planungsausschuss sichergestellt.

Information, Kommunikation

Eine Information und Kommunikation zu den Ergebnissen des Workshopverfahrens ist in passender Form zu leisten. Im September 2018 wurde mittels Medienmitteilung über den Start und die Ziele des Workshopverfahrens informiert. Konsequenterweise wird nun über das Resultat des Verfahrens informiert, mitsamt Veröffentlichung des Syntheseberichts. Hierfür ist wiederum eine Medienmitteilung vorgesehen, welche in den Tagen nach erfolgtem Stadtratsbeschluss veröffentlicht wird. Zusätzlich wird vorgeschlagen, am nächstmöglichen Termin (Montag, 30. September 2019) eine Informationsveranstaltung für den Gemeinderat im Röm.-kath. Pfarreizentrum Leepünt durchzuführen, vorangehend an eine ordentliche Gemeinderatssitzung.

Beschluss

1. Dem Synthesebericht "Arealentwicklung Leepünt, Workshopverfahren zur kooperativen Entwicklung des Leepünt-Areals, Dübendorf, Juli 2019" wird zugestimmt.
2. Den in den Erwägungen festgehaltenen Vorschlägen zu den weiteren Anforderungen an die Arealentwicklung, welche im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind, wird zugestimmt.
3. Der Medienmitteilung über die Resultate des Workshopverfahrens wird zugestimmt.
4. Die Finanz- und Controllingdienste werden beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Stabsstelle Stadtplanung, die Bauträgerausschreibung vorzubereiten.
5. Mit dem übrigen Vollzug dieses Beschlusses wird die Stadtplanung beauftragt.

Mitteilung durch Protokollauszug

- intosens ag - urban solutions, Dr. Götz Datko, Waffenplatzstrasse 54, 8002 Zürich
- Studio Brühlmann Loetscher Buson, Christoph Loetscher, Ausstellungsstrasse 21, 8005 Zürich
- Gemeinderatssekretariat - z. H. des Gemeinderates (öffentlicher Beschluss)
- Leiterin Finanz- und Controllingdienste
- Stadtplanung alle
- Akten

Stadtrat Dübendorf



André Ingold
Stadtpräsident



Martin Kunz
Stadtschreiber