



- 13-139 B3.5.4
Postulat von Stefan Kunz (SP/JUSO/Grüne) betreffend Zwischennutzung Leepünt-Areal
Beantwortung (GR Geschäft Nr. 182/2012)
-

Ausgangslage

Stefan Kunz (SP/JUSO/Grüne) reichte am 7. November 2012 folgendes Postulat ein:

„Zwischennutzung Leepünt-Areal“

Antrag:

Der Stadtrat von Dübendorf wird eingeladen zu prüfen, welche Form von Zwischennutzung auf dem Leepünt-Areal bis zur Realisierung der Endnutzung umgesetzt werden könnte.

Begründung:

Am 29. Oktober 2012 hat der Stadtrat an einer Pressekonferenz informiert, dass in den nächsten Tagen mit den Abbrucharbeiten der Altliegenschaften auf dem Leepünt-Areal begonnen wird. Damit werden bald rund 15'000 m² Fläche im Herzen von Dübendorf frei. Wie das Areal dereinst genutzt werden soll, ist offen. In enger Zusammenarbeit mit der Firma Wüest&Partner wird der Stadtrat in den nächsten Monaten Vorschläge für eine zukünftige Gestaltung entwickeln.

Bis die Bauarbeiten für die neuen Gebäude starten, wird es wohl noch drei bis fünf Jahre dauern. Während dieser Zeit werden die Flächen im Zentrum von Dübendorf brach liegen. Diese Leere ist eine Chance. In vielen Städten der Schweiz gibt es solche brachliegende Areale, deren Zukunft ungewiss ist. Sie werden oft zwischengenutzt. Es entstehen Nischen und Möglichkeiten für wirtschaftliche und gesellschaftliche Aktivitäten. Viele Gewerbe- und Industriebranchen entwickeln sich zu Arealen mit äusserst lebendigem Geschehen. Auch schaffen vertiefte Auseinandersetzungen und gezielt entwickelte Zwischennutzungen schlussendlich nachhaltige Lösungen für die Areal- oder Gebietsentwicklungen vor Ort.

In den vergangenen Jahren wurden vielerorts Zwischennutzungs-Projekte in die Tat umgesetzt. Auch sind in Zusammenarbeit mit Behörden, Planenden und Fachhochschulen wissenschaftliche Grundlagen, ein Leitfaden (www.zwischennutzung.areale.ch) und eine praktische Handlungsanleitung für Städte und Gemeinden erarbeitet worden. Beispielfhaft sollen an dieser Stelle drei Projekte von gelungenen Zwischennutzungen aufgeführt werden:

- Basislager (Zürich): Zwischennutzungs-Projekt in Zürich-Binz mit 135 Containern. Realisiert von der Besitzerin Swiss Life in Zusammenarbeit mit den Initianten und Architekten NRS Team sowie Fischer Liegenschaften Management. In der ersten Etappe wurden 2009 auf einem Teil der über 20'000 m² grossen Fläche zunächst 40 Container aufgestellt. In drei weiteren Schritten kamen 85 Container dazu. Die je 25 m² grossen Flächen kosten monatlich rund 400 Franken. Als Mieter sind junge, kreative Kulturunternehmen sowie Start-Ups eingezogen. Mit dem Angebot wurde der grossen Nachfrage nach kleinräumigen Gewerbeflächen zu günstigen Konditionen Rechnung getragen.
- Temporäre Gärten Kalkbreite (Zürich): Der an den Rosengartenplatz grenzende ehemalige Parkplatz wurde von der Genossenschaft Kalkbreite im Winter 2008 von der Stadt Zürich in Gebrauchsleihe übernommen und in einen blühenden Garten verwandelt. Die Pflege der Beete und Pflanzen sowie des Areals wurden partizipativ organisiert. Interessierte aus dem Quartier konnten sich für Pflanzbeete bewerben. Für die Pflege war



jeder selbst verantwortlich. Die Temporären Gärten blieben zwei Jahre in dieser Form erhalten - bis zum Beginn der Bauarbeiten der Siedlung Kalkbreite.

- Brachland Baustellenspielfeld (Bern): Mit dem Projekt "Brachland Baustellenspielfeld" fördert und unterstützt der Verein IG Brachland die Zwischennutzung von Aushubdepots auf grösseren Baustellen zu Begegnung, Sport und Spiel. In der Pilotphase 2007 - 08 wurden in einem Pilotversuch 3 Baustellen bespielt und die nötigen Erfahrungen konnten gesammelt werden. Diese wurden in einem Leitfaden zusammengefasst und unterstützen nun Bauunternehmungen, Anwohner/-innen und Multiplikatoren bei der Realisierung von Baustellenspielfeldern.

Mit der Umsetzung eines Zwischennutzungsprojektes könnte Dübendorf in der Zeit bis zur Endnutzung auf dem Leepünt-Areal einen innovativen Weg beschreiten, der zu einer Erhöhung der Lebens- und Aufenthaltsqualität inmitten der Stadt führt.“

Erwägungen

Der Gemeinderat hat das Postulat an seiner Sitzung vom 3. Dezember 2012 zur Beantwortung an den Stadtrat überwiesen. Der Stadtrat hat gestützt auf Art. 49 Abs. 2 der Geschäftsordnung innert sechs Monaten, vom Zeitpunkt der Überweisung an gerechnet, d. h. bis 3. Juni 2013, Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen.

Arealentwicklung als Legislaturziel des Stadtrates 2010-14

Die Entwicklung des Leepünt-Areals ist – nach verschiedenen erfolglosen Versuchen in den letzten drei Jahrzehnten – auch in der laufenden Amtsperiode ein Legislaturziel des Stadtrates. Mit Beschluss vom 4. Oktober 2012 hat der Stadtrat für dieses Areal die Programmvorgaben für die Planung definiert, für die Abwicklung der Entwicklungsplanung einen Auftrag an die Wüest & Partner AG erteilt und den nötigen Kredit bewilligt. Zum Zeitpunkt der Postulatsbeantwortung steht die Phase I (Standort- und Marktanalyse, Nutzungskonzeption (mit verschiedenen Szenarien) unmittelbar vor dem Abschluss. Vom heutigen Zustand bis zum komplett überbauten Gebiet wird in weiteren Schritten die optimale Nutzungskonzeption beispielsweise mit einer Machbarkeitsstudie zu einer Produktdefinition und einer Entwicklungsstrategie vertieft. Danach sollen die Investorenausschreibung und anschliessend die gemeinsame Entwicklung mit der Durchführung eines Studienauftrages als Basis für eine Umzonung bzw. zur Erlangung eines bewilligungs- und marktfähigen Gestaltungsplanes erfolgen. Schliesslich soll der Prozess mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes und des Verkaufs bzw. der Abgabe im Baurecht weitergeführt werden. Bei optimalem Ablauf sieht der Zeitplan einen möglichen Start einer Arealüberbauung im Jahr 2015/2016 vor. 2014 soll dem Gemeinderat über eine Entwicklungsvorlage zum Entscheid vorgelegt werden.

Nachdem die Entwicklung des Leepünt-Areals nun konkret angegangen und konsequent vorangetrieben werden soll, könnte für eine Zwischennutzung lediglich mit einem Zeitraum von 3 bis max. 5 Jahren ausgegangen werden. Zudem könnte eine Zwischennutzung lediglich auf einem kleinen Teil des Areals stattfinden. Der Planungsausschuss hat an seiner Sitzung vom 26. März 2013 bestätigt, dass eine weitere Zwischennutzung neben den bestehenden im Sinne des Postulanten unter diesen Voraussetzungen nicht sinnvoll ist und das Postulat abgeschrieben werden soll.



Aktuelle Nutzung

Das Leepünt-Areal wird heute wie folgt genutzt:

1. Gebäude Schulhausstrasse 8: Betriebsamt
2. Gebäude Märtkafi: Subito, Kunstatelier, Wohnungen, Holz- und Töpferwerkstatt.
3. Öffentlicher Parkplatz und Platz für Festwirtschaft (Frühlingsfest, Muttertagskonzert, Mittwoch-Markt, 1. August-Feier, usw.)
4. Areal der kürzlich rückgebauten Gebäuden: Brache.

Nicht tangiert von der Arealentwicklung Leepünt-Areal sind das Stadthaus Usterstrasse 2 und das Gebäude der Primarschulpflege Usterstrasse 16.

Was will das Postulat?

Der Postulat spricht über die Zwischennutzung von einem „bald frei werdenden Areal von rund 15'000 m² Fläche“. Tatsächlich misst die Gesamtfläche der Parzelle Kat.-Nr. 16217 14'525 m², die jedoch auch das Stadthaus mit Stadthausplatz und Umschwung sowie die Gebäude Usterstrasse 16 und Schulhausstrasse 8 mit Umschwung sowie das Märtkafi und den grossen Parkplatz umfasst, der auch als Festplatz dient, die allesamt ihrer heutigen Nutzung entsprechend bis auf Weiteres bestehen bleiben. Die durch den Rückbau von einzelnen Gebäuden entstandene Freifläche, die im Sinne des Postulats für eine weitere „Zwischennutzung“ in Frage käme, beträgt gerade einmal rund 2'000 m².

Die vom Postulanten herangezogene Mustersammlung beinhaltet 13 Beispiele. Abgesehen davon, dass von diesen 13 Beispielen nur gerade zwei Areale in kommunalem Besitz sind, bewegen sich die Arealflächen im Durchschnitt bei etwa 40'000 bis 50'000 m². Aus Sicht des Stadtrats können diese Beispiele für den Umgang mit dem Leepünt-Areal nicht beigezogen werden.

Gegenüberstellung Strategie Stadtrat und Postulat

Die Arealentwicklungsstrategie des Stadtrates für das Leepünt-Areal berücksichtigt und gewährleistet – während der Übergangszeit bis zu einer Neugestaltung – die bisher bestehenden Nutzungen weitgehend. Dem Stadtrat ist bekannt, dass seitens von Mietern im City Center, die in den nächsten Jahren von einem grossen Umbau betroffen sind, Bedürfnisse für einen temporären Standort im Zentrum angemeldet wurden. Der Stadtrat kann sich grundsätzlich eine Zwischennutzung durch diese Mieter auf dem freien Teil des Leepüntareals vorstellen, falls die Voraussetzungen im Interesse der Stadt dazu erfüllt sind. Eine andere Zwischennutzung der durch die Gebäuderückbauten neu freigegebenen Restfläche von lediglich rund 2'000 m² an der Leepüntstrasse für ca. 3 bis 5 Jahre ist aus Sicht des Stadtrates nicht ins Auge zu fassen.

Beschluss

1. Das Postulat von Stefan Kunz vom 7. November 2012 wird wie folgt beantwortet:

Die Prüfung des Postulats hat gezeigt, dass dessen Ziele mit den weiterhin bestehenden Nutzungen wie Stadtverwaltung, Primarschule, Betriebsamt, Kunstatelier, Märtkafi sowie öffentlicher Parkplatz, welcher auch als Festplatz dient, und eine allfällige Nutzung durch Mieter des City Centers weitgehend erreicht werden. Eine weitere Zwischennutzung für die im März 2013 freigewordene Fläche von rund 2'000 m² bis zu einem im 2014 vorgesehenen Entscheid des Gemeinderates über die Entwicklungsvorlage lehnt der Stadtrat ab.

2. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, das Postulat abzuschreiben.



Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderat Stefan Kunz, Säntisstrasse 7, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretariat - z. H. des Gemeinderates
- Stadtpräsident
- Finanzvorstand
- Abteilung Planung
- Abteilung Liegenschaften
- Akten

Stadtrat Dübendorf

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ziörjen', with a large, sweeping flourish extending to the left.

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ammann', with a large, sweeping flourish extending upwards and to the left.

David Ammann
Stadtschreiber