



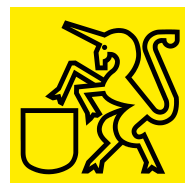
Schwimmbad Oberdorf

- Teilrevision Nutzungsplanung

- Anpassung kommunaler

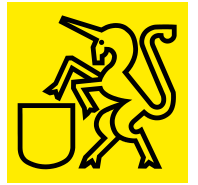
**Richtplan "öffentliche Anlagen
und Bauten"**

Erläuternder Bericht



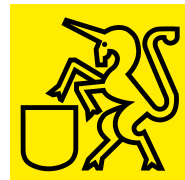
Inhalt

1. Einleitung	4
1.1. Ausgangslage	4
1.2. Ziel der Teilrevision	5
2. Koordination Planungsinstrumente	6
2.1. Planungs- und baurechtliche Situation	6
2.1.1. Kantonaler Richtplan	6
2.1.2. Regionaler Richtplan	7
2.1.3. Kommunalen Richtplan «Siedlung und Landschaft»	8
2.1.4. Kommunalen Richtplan «Öffentliche Bauten und Anlagen»	9
2.1.5. Bau- und Zonenordnung	10
2.1.6. Fazit aus den planungsrechtlichen Betrachtungen	10
3. Erläuterung zur Teilrevision der Nutzungsplanung	11
3.1. Bauordnung: Vorschriften, Art. 1 und Legende Zonenplan	11
3.2. Bauordnung: Vorschriften, Art. 26a	11
4. Erläuterung zur Anpassung des kommunalen Richtplans «Öffentliche Bauten und Anlagen»	12
5. Mitwirkungsverfahren	13
5.1. Vorbereitung	13
5.2. Ergebnis der kantonalen Vorprüfung	13
5.3. Bericht zu den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und Anhörung	13



**Vorbemerkung:**

Der nachfolgende Bericht gilt als erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV für die Vorlage der Teilrevision der Nutzungsplanung (Anpassung Bauordnung) als auch für die Vorlage der Anpassung des kommunalen Richtplans "öffentliche Bauten und Anlagen", da der Anlass, die Ziele und die Auswirkungen beider Vorlagen inhaltlich übereinstimmen.



1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

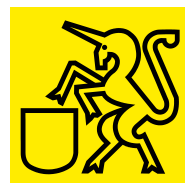
Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Wasserflächen in der Stadt Dübendorf ist sowohl für schulische Lernzwecke als auch für die gesamte Bevölkerung ein wichtiges Bedürfnis.

Zum heutigen Zeitpunkt gibt es einzig das Lernschwimmbecken der Schulanlage Stägenbuck, welches primär den Schulen zur Verfügung steht und für die Öffentlichkeit nur eingeschränkt geöffnet ist. Der Belegungsplan des Lernschwimmbeckens, welcher bereits heute ausgereizt ist, erlaubt keinen weiteren Spielraum für Schulen oder die öffentliche Nutzung. Gleichzeitig weist das Lernschwimmbecken seit Jahren einen dringenden Sanierungsbedarf auf.

Da ein sehr hoher Sanierungsaufwand des Lernschwimmbeckens erwartet wird, liess der Stadtrat prüfen, wie sinnvoll die Sanierung des Lernschwimmbeckens ist und ob auch alternative Lösungen, beispielsweise ein Hallenbad-Neubau, in Betracht gezogen werden sollte. Das Ergebnis zeigte eindeutig, dass die Schaffung eines neuen Sport- und Freizeitbads am Standort des heutigen Freibads Oberdorf eine wirtschaftliche und attraktive Lösung ist. Sobald die Legitimierung für den Hallenbad-Neubau beim Standort Oberdorf erteilt wird, soll das Lernschwimmbecken im Rahmen der Gesamtsanierung des Schulhaus Stägenbuck rückgebaut werden.

Durch die Kombination von Hallen- und Freibad an einem Standort wird ein attraktives Angebot geschaffen, das vor allem der Bevölkerung zugutekommt. Gleichzeitig soll das neue Hallenbad langfristig genügend Kapazität für den Schwimmunterricht und Schwimmsport von Schulen und Vereinen bieten. Durch die Kombination von Hallen- und Freibad können auch bei Betrieb und Technik viele Vorteile und Synergien genutzt und beide Anlagen wirtschaftlicher betrieben werden.

Der Stadtrat hat sich dafür ausgesprochen, die Planung eines in das Freibad Oberdorf integrierten Hallenbads weiter zu verfolgen und hat im Frühjahr 2016 die Weichen für einen Ideenwettbewerb gestellt. Nach Abschluss des Wettbewerbs und nach fachkundiger Beurteilung der fünf eingereichten Projekte bestätigte der Stadtrat am 12. April 2017 den Juryentscheid: Den Zuschlag erhält die ARGE der Zürcher Teams Markus Schietsch Architekten GmbH und Archobau AG mit dem Projekt «Mizu». Mit Beschluss vom 1. März 2018 wurde der Planungskredit für das Vorprojekt vom Stadtrat an den Gemeinderat überwiesen. Am 4. Februar 2020 hat der Gemeinderat den Planungskredit für das Vorprojekt bewilligt.



Das Grundstück auf dem sich das Freibad und das zukünftige Hallenbad befinden, ist der Erholungszone Schwimmbad (EA) zugewiesen. Der Hallenbad Neubau soll das bestehende Freibadgebäude mit dem Eingangsbereich, den Garderoben usw. ersetzen. Die nötigen Infrastrukturen werden im Hallenbad Neubau integriert.

1.2. Ziel der Teilrevision

Für die Erholungszone Schwimmbad (EA) gilt gemäss geltender Bauordnung Art. 26a, dass nur Bauten und Anlagen, die für den Betrieb des Freibades notwendig sind, zulässig sind. Weiter ist im kommunalen Richtplan «öffentliche Bauten und Anlagen» beim Standort Oberdorf nur ein Freibad vorgesehen. Um das Hallenbad beim Standort Oberdorf bauen zu können, sind die Bau- und Zonenordnung sowie der kommunale Richtplan "öffentliche Bauten und Anlagen" anzupassen.



2. Koordination Planungsinstrumente

2.1. Planungs- und baurechtliche Situation

2.1.1. Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan (Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung) Stand: 22. Oktober 2018) ist das Gebiet Oberdorf als Siedlungsgebiet bezeichnet. Es sind keine weiteren Nutzungen vorgesehen.

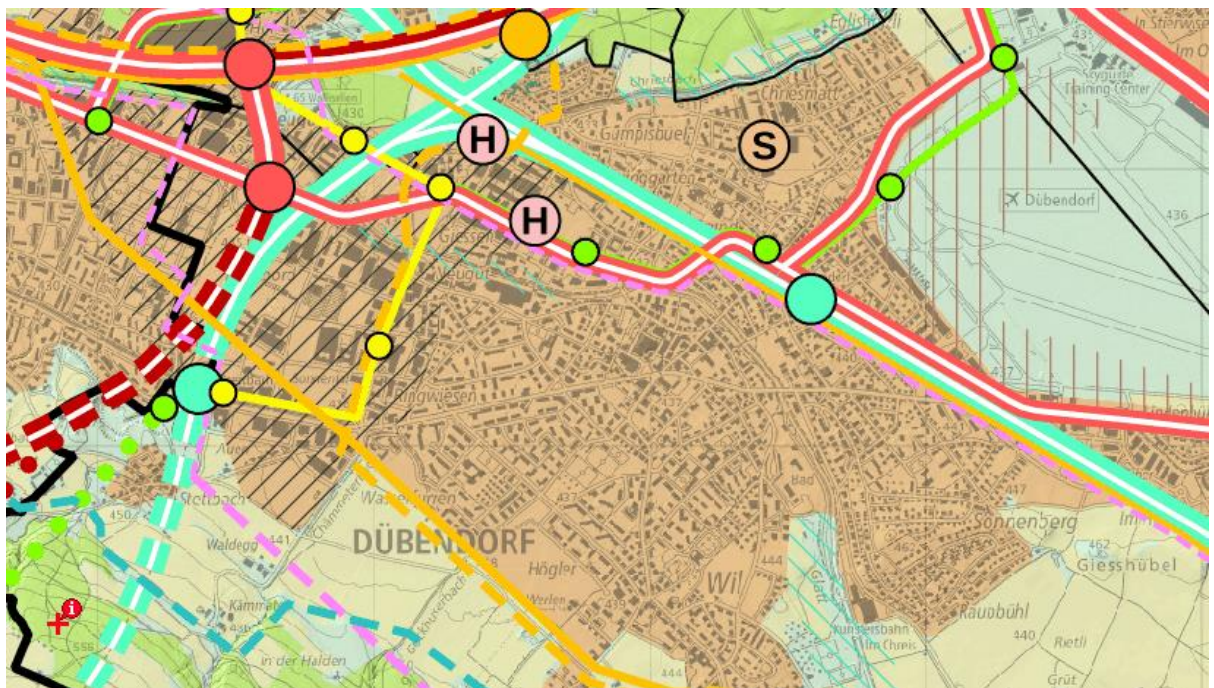


Abbildung 1: Ausschnitt kantonale Richtplankarte (Stand: Teilrevision vom 22. Oktober 2018)



2.1.2. Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan vom 19. Dezember 2018 ist das Gebiet Oberdorf als Siedlungsgebiet bezeichnet. Es sind keine weiteren Nutzungen vorgesehen.

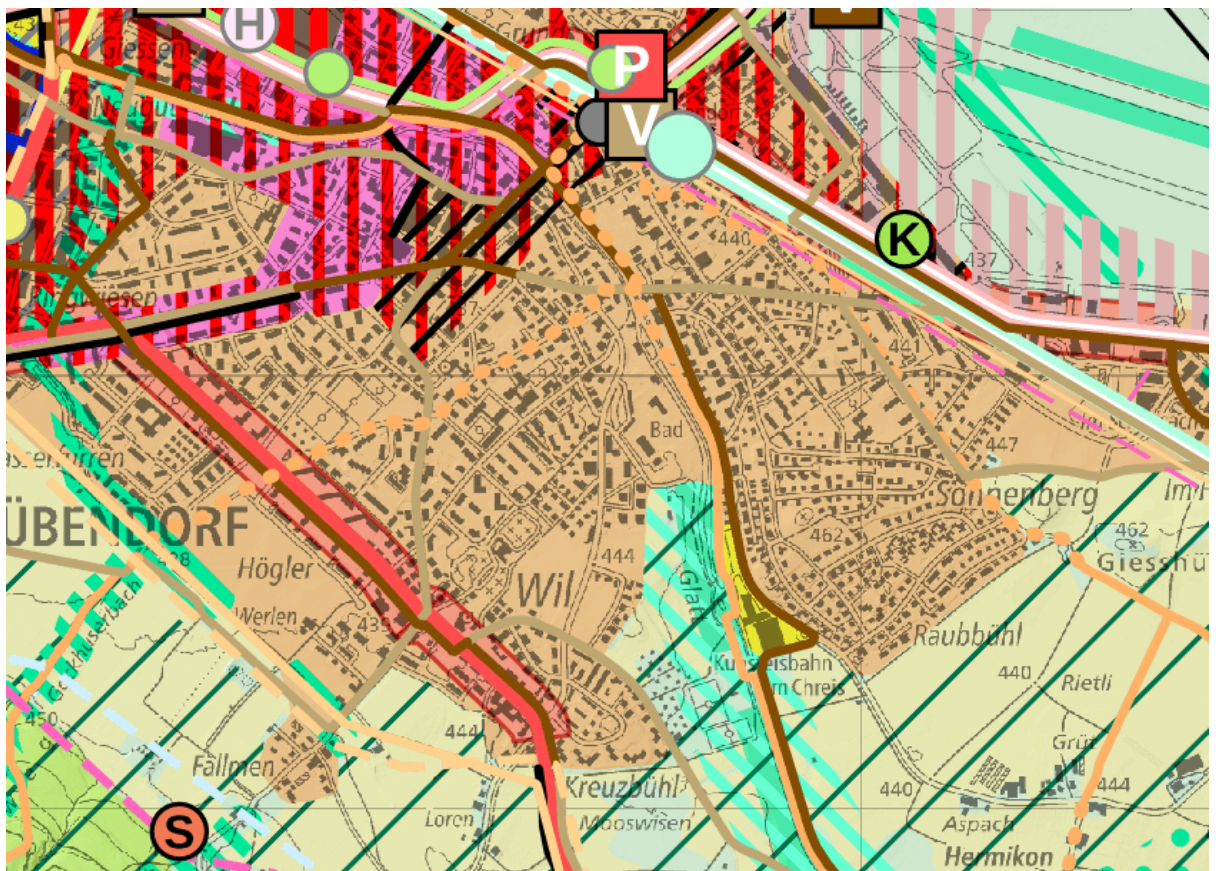


Abbildung 2: Ausschnitt regionale Richtplankarte (Stand: Festsetzung 19. Dezember 2018)

Der Kommunale Richtplan «Siedlung und Landschaft» (genehmigt am 3. April 2000) weist das Gebiet des Freibades, kongruent mit der aktuell rechtsgültigen Zonierung, als Erholungszone Schwimmbad aus.



Abbildung 3: Ausschnitt kommunale Richtplankarte S&L (Stand: Genehmigt am 3. April 2000)



2.1.4. Kommunalen Richtplan «Öffentliche Bauten und Anlagen»

Der Kommunale Richtplan «Öffentliche Bauten und Anlagen» (genehmigt am 24. September 1997) sieht beim Standort des Freibades nur ein Freibad vor. Das Hallenbad ist in der Richtplankarte nur beim Schulhaus Stägenbuck eingezeichnet, wo sich zurzeit noch das Lernschwimmbecken Stägenbuck befindet. Da nach § 16 PBG die Nutzungsplanung jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen haben, ist der kommunale Richtplan «öffentliche Bauten und Anlagen» anzupassen, um die Kongruenz beider Planungsinstrumente zu gewährleisten.

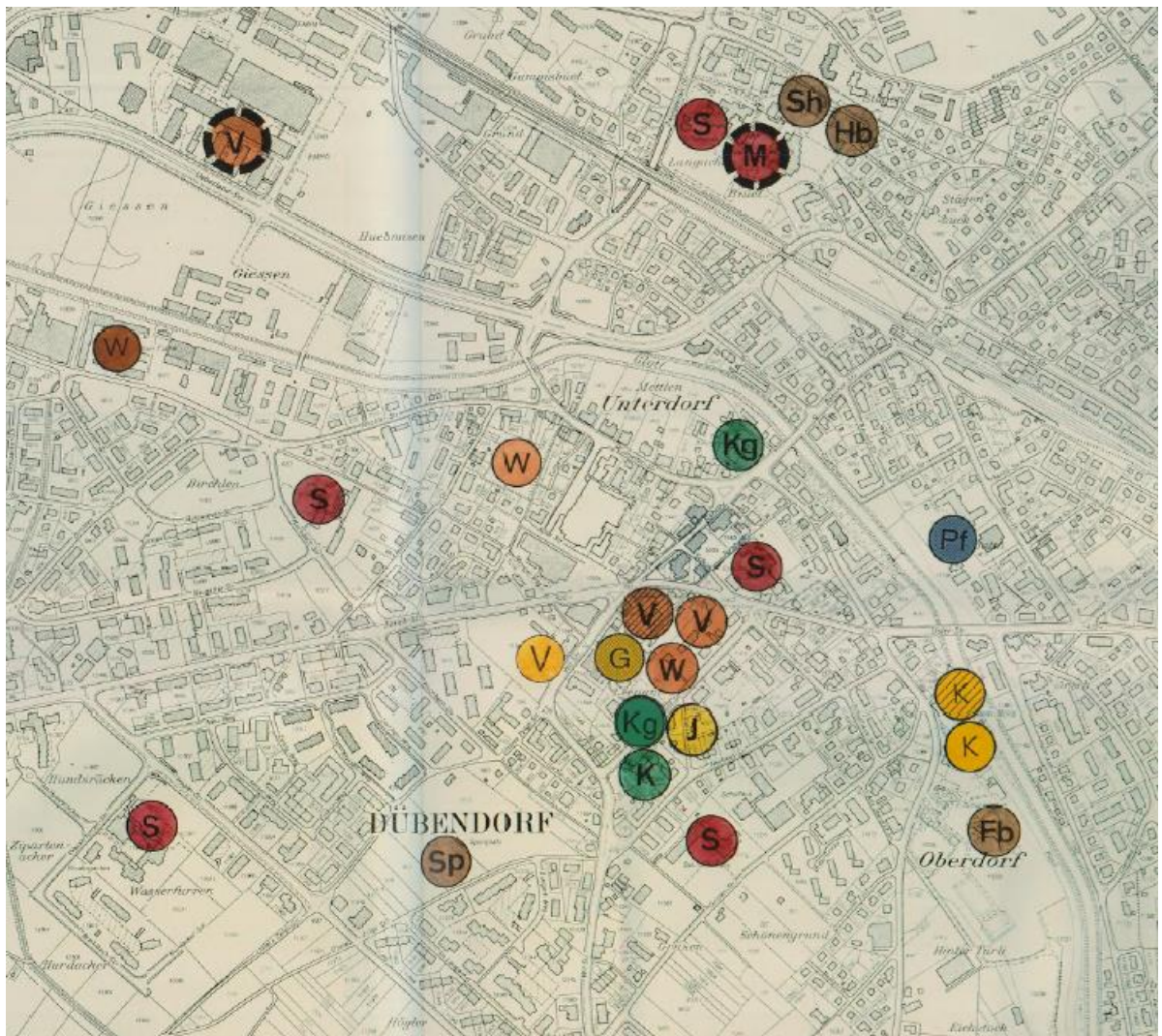
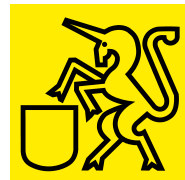


Abbildung 4: Ausschnitt kommunale Richtplankarte «Öffentliche Bauten und Anlagen» (Stand: Genehmigt am 24. September 1997)



2.1.5. Bau- und Zonenordnung

Das Grundstück, auf dem sich das Freibad Oberdorf befindet, ist der Erholungszone Schwimmbad (EA) zugewiesen. Gemäss Duden ist ein Schwimmbad definiert als: «*(im Freien oder in einem Gebäude befindliche) Anlage mit [einem] Schwimmbecken [Umkleidekabinen, Liegewiese(n) o. Ä.]*». Ein Hallenbad ist in dieser Zone somit zulässig. Das Hallenbad Oerlikon befindet sich ebenfalls in einer Erholungszone, in welcher Schwimmbecken zulässig sind. Aufgrund der genannten Erläuterungen kann ein Hallenbad in der Erholungszone gebaut werden, die für Schwimmbäder oder Schwimmbecken vorgesehen ist. Eine Anpassung des Zonenplans wäre deshalb nicht notwendig. Damit klar ist, dass auch mehr als ein Schwimmbad realisiert werden kann, wird die Legende angepasst. In der Bauordnung ist der Artikel 26a anzupassen, da nur Bauten und Anlagen für den Betrieb des Freibades zulässig sind.

2.1.6. Fazit aus den planungsrechtlichen Betrachtungen

Die vorangehenden Abklärungen des planungsrechtlichen Rahmens zeigen keine Widersprüche zu den Zielen und Inhalten der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung. Die noch notwendige Anpassung des kommunalen Richtplans «Öffentliche Bauten und Anlagen» erfolgt parallel zur Teilrevision der Nutzungsplanung, in den gleichen Verfahrensschritten.



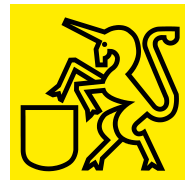
3. Erläuterung zur Teilrevision der Nutzungsplanung

3.1. Bauordnung, Art. 1 und Legende Zonenplan

Die Legende des Zonenplans wird von "Erholungszone Schwimmbad" auf "Erholungszone Schwimmbäder" geändert, damit klar ist, dass auch zwei Schwimmbäder realisiert werden können. Entsprechend wird dies auch in der Bauordnung geändert.

3.2. Bauordnung, Art. 26a

Die aktuell gültige Bauordnung erlaubt in der Erholungszone Schwimmbad nur Bauten und Anlagen die dem Betrieb des Freibades dienen. Mit der Anpassung der Bauordnung soll auch der Bau eines Hallenbads möglich werden. Diverse Machbarkeitsstudien haben gezeigt, dass der Standort beim Freibad Oberdorf optimal für den Hallenbad Neubau ist. Dadurch können Synergien genutzt werden, um die beiden Betriebe wirtschaftlicher zu führen.

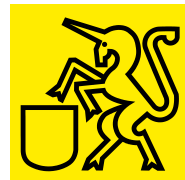


4. Erläuterung zur Anpassung des kommunalen Richtplans «Öffentliche Bauten und Anlagen»

Der kommunale Richtplan bildet die Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung. Im kommunalen Richtplan «öffentliche Bauten und Anlagen» der Stadt Dübendorf werden die öffentlichen Bauten und Anlagen örtlich festgelegt. Diese Zuordnung bildet die Grundlage für die festzulegenden Bestimmungen in der kommunalen Nutzungsplanung d.h. insbesondere für die Zonierung der Gebiete mit dem grundeigentümerverbindlichen Zonenplan.

Nach § 16 PBG haben die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen. Bei Umzonungsvorhaben, die nicht von untergeordneter Natur sind, ist deshalb die Vereinbarkeit mit der Richtplanung aller Stufen zu überprüfen und falls notwendig ist die kommunale Richtplanung, welche auf kommunaler Stufe festgesetzt wird, vorgängig oder spätestens gleichzeitig zur kommunalen Nutzungsplanung anzupassen.

Aus diesen Überlegungen ergibt sich die Notwendigkeit, den kommunalen Richtplan «öffentliche Bauten und Anlagen» anzupassen, indem im Gebiet Oberdorf beim Standort des Freibades auch ein Hallenbad eingetragen wird. Der Standort des Hallenbades beim Schulhaus Stägenbuck wird aufgehoben, da das bestehende Lernschwimmbecken zurückgebaut werden soll.



5. Mitwirkungsverfahren

5.1. Vorbereitung

Der Planungsausschuss der Stadt Dübendorf, vorberatende Kommission des Stadtrates, hat sich an der Sitzung vom 6. Mai 2020 mit der Teilrevision auseinandergesetzt und anschliessend dem Stadtrat vorgelegt. Der Stadtrat hat die Vorlage am 28. Mai 2020 für die kantonale Vorprüfung und die öffentliche Auflage verabschiedet.

Während der Auflagefrist gingen insgesamt zwei Anträge ein. Sämtliche Anliegen wurden eingehend geprüft. Soweit die Grundeigentümerin (Stadt) sich der Meinung der Einwendungen ganz oder teilweise anschliessen konnte, wurden die Planungsunterlagen entsprechend angepasst.

5.2. Ergebnis der kantonalen Vorprüfung

Vorprüfungsbericht: Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die Unterlagen dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 16. Juli 2020 Stellung zur Teilrevision genommen. Es sind keine Anträge eingegangen. Die vorliegenden Anpassungen im kommunalen Richtplan Öffentliche Bauten und Anlagen sowie diejenigen in der BO werden vom Kanton im Sinne von § 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt und können genehmigt werden.

5.3. Bericht zu den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und Anhörung

Antrag 1.1 (SP Dübendorf - Verfahren): Planungsamt und Stadtrat werden aufgefordert zu prüfen, ob eine simultane Abstimmung über eine Richtplanänderung und eine Änderung der Nutzungsplanung (Änderung der Bauordnung) gesetzeskonform ist. Allenfalls sind die vorgeschlagenen Änderungen in zwei separaten Anträgen vorzubringen, damit zuerst über die Richtplanänderung und erst anschliessend über die Änderung der Bauordnung abgestimmt werden kann.

Entscheid: Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt

Eine Verfahrenskonzentration ist zulässig, sofern durch die Zusammenlegung der Verfahren der Rechtsschutz und namentlich die Ausübung des rechtlichen Gehörs nicht erschwert oder verschlechtert wird. Da sowohl für die Anpassung des Richtplans als auch für die Anpassung der Nutzungsplanung dieselben rechtlichen Schritte eingeleitet werden können, ist der Rechtsschutz gewährleistet. Der Stadtrat verzichtet deshalb darauf zwei separate Anträge vorzubringen. Der Kanton Zürich hat denn auch die Genehmigungsfähigkeit der Vorlage in seiner Vorprüfung bestätigt und keinerlei Verfahrensmängel festgestellt.



Antrag 1.2 (Privat – Verfahren): (1) Mittels Festlegung eines neuen Zieles muss der Richtplan geändert werden, durch Beschluss des Gemeinderates, welcher dem Stimmrechtrekurs und dem fakultativen Referendum untersteht und nach der Genehmigung der Kant. Baudirektion in Kraft gesetzt wird. (2) Nach der Rechtskraft des Richtplans kann die Änderung der Bauordnung beschlossen werden, wiederum durch den Beschluss des Gemeinderates/ Stimmrechtsrekurs/ Referendumsfrist/ Genehmigung. (3) Ich würde es begrüßen, wenn alle Ausgaben für das Hallenbad im Oberdorf gestoppt werden bis nach der Referendumsfrist des kommunalen Richtplans.

Entscheid: Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Eine Verfahrenskonzentration ist zulässig, sofern durch die Zusammenlegung der Verfahren der Rechtsschutz und namentlich die Ausübung des rechtlichen Gehörs nicht erschwert oder verschlechtert wird. Da sowohl für die Anpassung des Richtplans als auch für die Anpassung der Nutzungsplanung dieselben rechtlichen Schritte eingeleitet werden können, ist der Rechtsschutz gewährleistet. Der Stadtrat verzichtet deshalb darauf die Anpassung des Richtplans und der Nutzungsplanung in zwei Schritte aufzuteilen. Der Gemeinderat hat am 3. Februar 2020 dem Planungskredit für das Vorprojekt zugestimmt, weshalb das Projekt Hallenbad Oberdorf nicht gestoppt wird.

Nachbargemeinden und Regionalplanung: Die Vorlage wurde den Nachbargemeinden und der Planungsgruppe ZPG zur Anhörung unterbreitet. Die Planung wurde von den Nachbargemeinden und von der Planungsgruppe zur Kenntnis genommen. Anträge sind keine eingegangen.



Schlussfolgerung im Sinne von Art. 47 RPV

Das Vorhaben steht vollumfänglich im Einklang mit dem nationalen und kantonalen Planungs- und Umweltrecht und entspricht dessen Zielen. Die Stadt Dübendorf ist überzeugt, dass mit dem Vorhaben eine auf die heutigen Verhältnisse optimierte, sinnvolle Entwicklung im kommunalen und übergeordneten Interesse ermöglicht wird.