



12-126 B3.5.2 / L2.2

Schriftliche Anfrage von Andrea Kennel (Fraktion SP/JUSO/GP)  
Rückbau auf dem Leepünt-Areal (GR Geschäft 139/2012)  
Beantwortung

---

## Ausgangslage

Gemeinderätin Andrea Kennel (Fraktion SP/JUSO/GP) hat am 19. März 2012 (eingegangen am 21.03.2012) nachfolgende schriftliche Anfrage eingereicht:

„Schriftliche Anfrage: Rückbau auf dem Leepünt-Areal

Gemäss Glattaler vom 16. März 2012 plant der Stadtrat diverse Gebäude auf dem Leepünt-Areal rückzubauen. Ursprünglich war geplant, alle alten Gebäude abzureissen. Diese Vorlage hätte wegen der Finanzkompetenz vom Gemeinderat verabschiedet werden müssen. Nachdem mehrere Gemeinderäte klar signalisierten, dass sie dieser Vorlage nicht zustimmen würde, hat der Stadtrat nun den Weg des schrittweisen Abbruchs gewählt.

Fragen an den Stadtrat:

1. Was ist der Grund für den geplanten Rückbau?
2. Welche Gebäude sollen wann rückgebaut werden?
3. Wie werden diese Gebäude aktuell genutzt?
4. Wo wird diese Nutzung in Zukunft untergebracht?
5. Ist mit Altlasten (inkl. Asbest) zu rechnen?
  - a. Wenn ja: mit welchen Zusatzkosten ist zu rechnen?
  - b. Wenn nein: wieso nicht?
6. Mit welchen Kosten wird beim Rückbau gerechnet?
7. Welchen Finanzwert haben diese Gebäude momentan (buchhalterisch und real)?“

## Erwägungen

Die schriftliche Anfrage von Andrea Kennel ist gemäss Art. 53 der Geschäftsordnung des Gemeinderates „eine Frage an die Exekutivbehörden über einen in den Aufgabenkreis der Gemeinde fallenden Gegenstand“. Sie wurde am 21. März 2012 dem Stadtrat zugestellt und ist innert zwei Monaten nach der Zustellung, d. h. bis 21. Mai 2012, zu beantworten.

## Beschluss

1. Die schriftliche Anfrage von Andrea Kennel vom 19. März 2012 wird wie folgt beantwortet:



## *Allgemein*

Im Juni 2011 hat der Stadtrat den Rückbau von sechs baufälligen Gebäuden im Leepünt-Areal beschlossen. Die Abbrucharbeiten waren auf dieses Jahr vorgesehen. Anlässlich der Informationsveranstaltung für die Nutzer wurden Vorbehalte zum vom Stadtrat vorgesehenen Vorgehen laut. Obwohl alle Nutzer seit Jahren über das temporäre Verbleiben in den alten Gebäuden auf dem Leepünt-Areal Kenntnis hatten, zeigte sich, dass insbesondere der Mittagstisch „Subito“ der reformierten Kirche vor Probleme für eine Ersatzlösung gestellt worden wäre.

Gestützt auf die anerkannten Anliegen verschiedener Nutzer hat der Stadtrat nach einer passenden Lösung für das „Subito“, die Holz- und Töpferwerkstatt, das Kunstatelier sowie die Pilzkontrolle gesucht. Dabei wurde ein befristeter Erhalt des Gebäudes Usterstrasse 10 (Rinoldihaus mit Märtkafi) in Betracht gezogen. Im Kontakt mit Vertretern des „Subito“ wurden die Bedürfnisse für einen Betrieb im Märtkafi festgelegt und die sich daraus ergebenden Massnahmen ausgearbeitet. Mit einem befristeten Fortbestand des Gebäudes Usterstrasse 10 können die Holz- und Töpferwerkstatt sowie das Kunstatelier vorerst in ihren bisherigen Räumlichkeiten verbleiben und die Pilzkontrolle sowie das Subito hier neu integriert werden. Das heutige Märtkafi wird aufgehoben und eine Vermietung ist nur noch bis Sommer 2012 möglich. Der Stadtrat hat deshalb seinen Beschluss vom vergangenen Juni teilweise in Wiedererwägung gezogen und die Liegenschaft Usterstrasse 10 vorläufig beziehungsweise bis längstens Ende 2014 vom Abbruch ausgeschlossen.

### *Frage 1: Was ist der Grund für den geplanten Rückbau?*

Das hohe Alter sowie der bauliche Zustand der Gebäude verlangen seit Jahren nach zwingendem Unterhalts- und Erneuerungsbedarf. Die durch den Stadtrat Dübendorf seit Jahrzehnten verfolgte Absicht, das Areal Leepünt unter Abbruch der alten Gebäude einer neuen Überbauung zuzuführen, hatte zur Konsequenz, dass keine Investitionen mehr getätigt wurden. Über all die Jahre erfolgte nur ein minimaler Unterhalt, der sich praktisch ausschliesslich auf die Behebung von Nottfällen beschränkte. Somit präsentiert sich das Areal Leepünt aktuell in einem sehr schlechten und einem für die Stadt Dübendorf unwürdigen Zustand.

Verschiedene Gebäude weisen zudem bezüglich der Feuerpolizeivorschriften Mängel auf, die entweder im Rahmen der gesetzlichen Fristen (welche nach verschiedenen Verlängerungen keinen weiteren Aufschub mehr erhalten dürften) zu beheben sind oder die Nutzungen der Räume eingestellt bzw. die Gebäude abgebrochen werden müssen. Die aktuelle und künftige Finanzlage der Stadt Dübendorf sowie der tendenziell noch weiter zunehmende Kosten- und Spardruck werden weder heute noch in Zukunft wirkliche Sanierungen der alten Gebäude im Leepünt-Areal zulassen.

### *Frage 2: Welche Gebäude sollen wann rückgebaut werden?*

In einem koordinierten Einsatz sollen voraussichtlich Ende 2012 folgende fünf in der Zone öffentliche Bauten liegende Gebäude fachgerecht zurückgebaut werden:

- Vers. Nr. 522, Usterstrasse 18
- Vers. Nr. 523, bei Usterstrasse 18
- Vers. Nr. 1435, bei Usterstrasse 18
- Vers. Nr. 3405, bei Leepüntstrasse
- Vers. Nr. 552, bei Leepüntstrasse



*Frage 3: Wie werden diese Gebäude aktuell genutzt?*

Vers. Nr.	Bezeichnung	aktuelle Nutzung
522	Usterstrasse 18 (Wohnhaus)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asylbewerberunterkunft für 25 - 30 Personen</li> </ul>
523	bei Usterstr. 18 (Mehrzweckgebäude, ehemaliges Feuerwehrg- ebäude)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Materiallager Stadtmann- und Betriebsamt (1 Element)</li> <li>• Bevölkerungsschutz (Küche, Lager, KP, WC, Duschen)</li> <li>• Materiallager, Brocki Frauenverein (2 Elemente)</li> <li>• Mietvertrag für zwei Aussenräume mit Privatunternehmen</li> <li>• Lager Pfadistamm Dübelsein (Dachgeschoss)</li> <li>• Festplatz (Festzelt) (Heutige Grundinfrastrukturen wie Küche etc. fallen mit Gebäudeabbruch weg. Fläche und Befestigungsinfrastrukturen sind beim Dorfschulhaus und beim Schützenhaus vorhanden. Ersatz wäre an diesen Standorten denkbar.)</li> <li>• öffentliche Parkplätze (Besucher, Mitarbeiter) (Diese sind bis auf weiteres nutzbar.)</li> </ul>
1435	Garage mit Unterstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung durch Asylkoordination Stadt Dübendorf</li> </ul>
3405	Garagen bei Leepüntstr.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 an Dritte vermietete Garagenboxen</li> </ul>
552	bei Leepüntstrasse (Mehrzweckgebäude)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommandoposten Bevölkerungsschutz</li> <li>• Aussenwerkstatt Stadtgärtnerei</li> <li>• Subito (evang.-ref. Kirchgemeinde) inkl. Pilzkontrollstelle</li> <li>• Mietvertrag mit Privatperson für ehem. Kommandoraum</li> </ul>

*Frage 4: Wo wird diese Nutzung in Zukunft untergebracht?*

Seitens der Stadt Dübendorf werden für Privatanutzer keine Ersatzmöglichkeiten angeboten. In Anbetracht der allen Nutzern gewährten Kündigungs-/Auszugsfrist von gut 12 Monaten (alle Nutzungsverhältnisse wurden im September 2011 auf Ende September 2012 ordentlich gekündigt), kann davon ausgegangen werden, dass die bisherigen Nutzer bei entsprechenden eigenen Bemühungen durchwegs annehmbare Ersatzlösungen finden dürften.

Für die Bereiche der öffentlichen Dienste der Stadt Dübendorf stehen derzeit annehmbare und mit den betroffenen Organisationen besprochene bzw. in Aussicht gestellte Lösungen im Raum.

*Frage 5: Ist mit Altlasten (inkl. Asbest) zu rechnen?*

Im Sinne einer künftigen Planungs- und Kostensicherheit für das ganze Leepüntareal Kat.-Nr. 16217 wurde das geologische Büro Dr. Lorenz Wyssling AG, Pfaffhausen, mit einer detaillierten Untersuchung zur Beurteilung der Altlastensituation beauftragt. Im Januar bis April 2003 wurden gezielte Altlastensondierungen und chemische Analysen durchgeführt (Kernbohrungen, Grundwasser- und Bodenproben). Die wichtigsten Resultate des Untersuchungsberichtes lassen sich stichwortartig wie folgt zusammenfassen:

Es sind an verschiedenen Orten und Gebäudeteilen kontaminierte Bereiche festgestellt worden. Gemäss den Untersuchungsergebnissen handelt es sich beim Leepüntareal Kat.-Nr. 16217 im Sinne von Art. 9 der Altlastenverordnung (AltIV) um einen belasteten Standort, der als überwachungsbedürftig, jedoch nicht sanierungsbedürftig zu klassifizieren ist. Die fachgerechte Entsorgung der kontaminierten Bausubstanz und des kontaminierten Untergrundes ist erst im Zusammenhang mit einem künftigen



Bauvorhaben im Rahmen eines sogenannten Baubegleitungs- und Entsorgungskonzeptes zu regeln. Bis zu diesem Zeitpunkt besteht hinsichtlich Sanierung / Entsorgung kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

Die sich voraussichtlich ergebenden Kosten für Altlastenbehebungen, die bei einem Rückbau gebundene Ausgaben darstellen, können nach heutigem Stand wie folgt zusammengefasst werden:

	Vers. Nr. 522 Usterstr. 18 Asylbewerberunterkunft	Vers. Nr. 523 bei Usterstr.18 ehem. Feuerwehrgeb	Vers. Nr. 1435 bei Usterstr. 18 Garage	Vers. Nr. 3405 bei Leepüntstrasse Garagenboxen	Vers. Nr. 552 Leepüntstr. Subito und Kdo-Posten	Kosten Total (ohne MwSt.)
Altlasten	0.00	28'500.00	1'000.00	3'000.00	0.00	32'500.00

*Frage 6: Mit welchen Kosten wird beim Rückbau gerechnet?*

Die sich voraussichtlich ergebenden Kosten für die Rückbauten können nach heutigem Stand wie folgt zusammengefasst werden:

	Vers. Nr. 522 Usterstr. 18 Asylbewerberunterkunft	Vers. Nr. 523 b.Usterstr.18 ehem. Feuerwehrgeb	Vers. Nr. 1435 bei Usterstr. 18 Garage	Vers. Nr. 3405 bei Leepüntstrasse Garagenboxen	Vers. Nr. 552 Leepüntstr. Subito und Kdo-Posten	Kosten Total (ohne MwSt.)
Rückbau/Auffüllung	91'000.00	48'000.00	2'000.00	8'000.00	95'000.00	244'000.00

*Frage 7: Welchen Finanzwert haben diese Gebäude momentan (buchhalterisch und real)?*

Bei allen für den Rückbau vorgesehenen Gebäuden handelt es sich um Gebäude im Verwaltungsvermögen. Die zum Rückbau vorgesehenen Bauten stellen unter Berücksichtigung des tatsächlichen baulichen und betrieblichen Zustandes keinen bzw. lediglich einen absolut vernachlässigbaren Buchwert dar. Dieselbe Beurteilung muss auch bezüglich einem Realwert abgegeben werden. Dagegen wird das Leepünt-Areal nach einer „planerischen Befreiung durch die Gebäuderückbauten“ und einer danach möglichen Neunutzung des Areals sowie allenfalls teilweiser Umzonung (heute Zone öffentliche Bauten) eine markante Steigerung des Bodenwertes (und damit eines Realwertes) erfahren.

## Mitteilung durch Protokollauszug

- Andrea Kennel Schnider, Gemeinderätin, Wallisellenstrasse 26a, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretariat – z. H. des Gemeinderates zur Kenntnisnahme
- Finanzvorstand
- Abteilung Liegenschaften
- Akten



Stadtrat Dübendorf

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ziörjen'.

Lothar Ziörjen  
Stadtpräsident

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ammann'.

David Ammann  
Stadtschreiber