



# **Revision privater Gestaltungsplan "Three Point"**

Standortevaluation Sporthalle



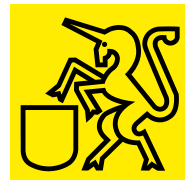
**Inhaltsverzeichnis**

1. Ausgangslage.....1

2. Auslegeordnung Standorte .....2

3. Bewertung der Standorte .....4

4. Schlussfolgerung .....5



## 1. Ausgangslage

Auf der ehemaligen Liegenschaft Kat-Nr. 17413 zwischen der Zürichstrasse und der Sonnenthalstrasse plante die Hochbord Immobilien AG insgesamt fünf Neubauten. Das Richtprojekt von Cerv + Wachtl Architekten und Maier Hess Architekten sowie Studio Vulkan Landschaftsarchitektur vom 18. April 2018 stütze sich planungsrechtlich auf die Grundmasse der Zentrumszone Z4 ab. Gemäss Art. 39a Abs. 1 Bauordnung (BO) besteht im Gebiet Hochbord eine Gestaltungsplanpflicht. Der private Gestaltungsplan "Hochbord Kat-Nr. 17413" wurde von der Baudirektion am 23. Juli 2018 genehmigt und ist seit dem 7. September 2018 in Kraft.

In der Zwischenzeit wurde die ursprünglich gemeinsame Parzelle Kat-Nr. 17413 in die zwei Parzellen Kat-Nr. 17780 / 17781 aufgeteilt. Die Gewerbebauten für das Unispital Zürich (Parzelle Kat-Nr. 17781) wurden bereits fertiggestellt und bezogen. Mit dem Bau der die Hochhäuser ("Three Point", Parzelle Kat-Nr. 17780) wurde in der Zwischenzeit ebenfalls bereits begonnen.

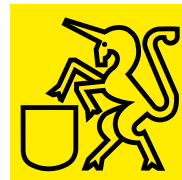
Die neue Schulraumplanung der Primarschule Dübendorf hat ergeben, dass im Quartier ein dringender Bedarf nach mehr Schulraum besteht. Die Eigentümerschaft der Parzelle Kat-Nr. 17780 hat ihre Bereitschaft erklärt, neu eine Schule auf dem Areal anzusiedeln. Die Stadt Dübendorf hat die Möglichkeit, Stockwerkeigentum in den Wohntürmen zu erwerben. Mit Beschluss 82/2020 vom 14. Dezember 2020 hat der Gemeinderat dem Kauf der Stockwerkeinheiten beim Projekt Three Point für zusätzlichen Schulraumbedarf zugestimmt. Eine Schule braucht jedoch auch eine Sporthalle, um die gesetzlich geforderten Sportstunden erteilen zu können.

Mit der Revision des rechtsgültigen privaten Gestaltungsplan "Hochbord Kat-Nr. 17413" sollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Sporthalle innerhalb des Gestaltungsplanperimeters geschaffen werden. Basis für die Anpassung bildet das von Maier Hess Architekten GmbH ausgearbeitete Richtprojekt vom 21. September 2020. Mit der Revision des bestehenden Gestaltungsplans wird der revidierte Gestaltungsplan neu als "Three Point" betitelt. Der private Gestaltungsplan wurde am 2. Oktober 2020 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Am 16. Dezember 2020 wurde der Stadt Dübendorf der Vorprüfungsbericht (ARE 20-1451) zugestellt. Der Kanton begrüsst die Anpassung des privaten Gestaltungsplans. Er würdigt die Einbettung der neuen Sporthalle in die bestehende Freiraumanlage, welche nicht zu einer Beeinträchtigung der Freiraumqualitäten dieser Anlage führt. Der Kanton vermisst jedoch eine Standortevaluation der Gemeinde, die darlegt, dass es sich beim gewählten Standort um den am besten geeigneten handelt und kein Standort ausserhalb des Gestaltungsplans zur Verfügung steht. Insbesondere vor dem Hintergrund der Planbeständigkeit der erst jüngst in Kraft gesetzten Sondernutzungsplanung ist zum einen die Standortevaluation darzulegen und zum anderen die Ausführung zur Schulraumplanungen zu präzisieren.

Der Kanton stellt deshalb folgenden Antrag:

- Es ist anhand einer Standortevaluation aufzuzeigen, dass es sich beim vorliegenden Standort innerhalb des Gestaltungsplanperimeters um den am besten geeigneten handelt.

Im Folgenden wird die Standortevaluation aufgezeigt.

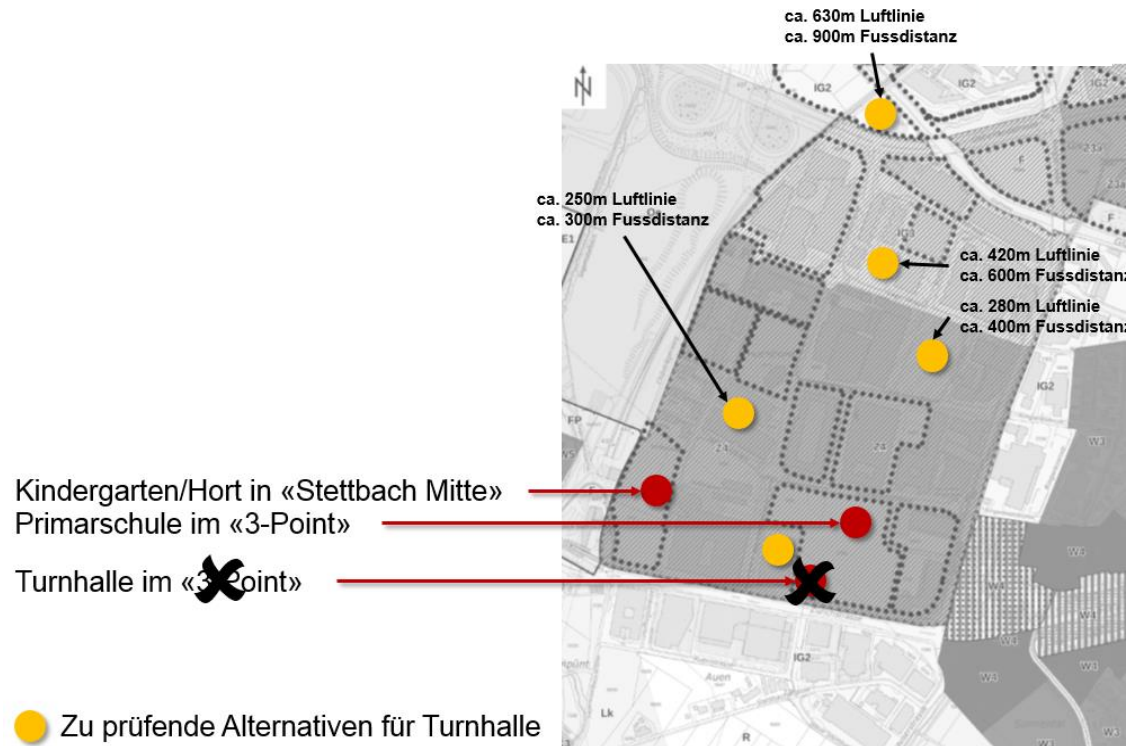


## 2. Auslegeordnung Standorte

Für den Schulstandort wurden diverse Flächen evaluiert. Die Schülerprognosen zeigen, dass ab dem SJ 23/24 ein Schulhaus im Hochbord zu realisieren ist. Bis ein Schulhaus zur Verfügung steht, können die Schüler in bereits bestehenden Schulhäusern aufgenommen werden. Eine Umsetzung eines Schulhauses ist jedoch bis spätestens im Jahr 2025 anzustreben. Mit der Realisierung des Schulhauses soll auch eine Sporthalle zur Verfügung stehen. Die Evaluation für einen Schulstandort hat gezeigt, dass der Standort Three Point optimal ist, da eine zeitnahe Realisierung möglich ist. Weitere Vorteile sind die Nähe zum geplanten Kindergarten mit Tagesschule beim Projekt "Stettbach Mitte" und die im Vergleich zu einem Landerwerb und der Realisierung einer ganzen Schulanlage, kostengünstige Umsetzung.

Für den Standort der Sporthalle wurden ebenfalls verschiedene Standorte evaluiert und zusammen mit der Primarschule diskutiert. Die meisten Grundstücke im Gebiet Hochbord sind bereits bebaut oder es liegen fertige Planungen vor. Viele Möglichkeiten für einen Sporthallenbau gibt es daher nicht. Folgende Standorte wurden bei der Evaluation berücksichtigt:

- Kat-Nr. 16932: Das Grundstück, welches sich in der Industrie- und Gewerbezone befindet, ist noch teilweise unbebaut. Aufgrund der Zonierung hätte das Grundstück zu einem für die Stadt Dübendorf tragbaren Preis erworben werden können. Die Lage zum Kindergarten "Stettbach Mitte" und der Primarschule "Three Point" ist nicht ideal, jedoch machbar. Die Privatschule Lycée Français hat jedoch bereits Verhandlungen mit dem Eigentümer gestartet, da sie Platz für einen Erweiterungsbau benötigen. Eine gemeinsame Nutzung einer Sporthalle wurde ebenfalls angedacht. Das Lycée Français benötigt den Platz jedoch selbst.
- Kat-Nr. 16951 – Sportanlage Schumacher: Das Grundstück wird vermutlich mittelfristig entwickelt. Der Stadt Dübendorf liegen jedoch noch keine zeitnahen Entwicklungsabsichten vor. Gemäss Ergänzungsplan soll dort ein hoher Wohnanteil realisiert werden.
- Kat-Nr. 16941 – Beerstecher: Das Grundstück wird zusammen mit dem Grundstück Kat-Nr. 16972 entwickelt. Eine Machbarkeitsstudie liegt bereits vor.
- Zwicky Baufeld D Süd: Auf dieser Parzelle wurde eine Machbarkeitsstudie für eine Schulanlage inklusive Sporthalle durchgeführt. Die Stadt Dübendorf sowie die Primarschule Dübendorf haben sich jedoch aus verschiedenen Gründen gegen diesen Schulstandort entschieden.
- Three Point: Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe des Kindergartens "Stettbach Mitte" und der zukünftigen Schulanlage "Three Point". Der vorgesehene Standort befindet sich direkt an der Zürichstrasse und in der Nähe der Hochspannungsleitung. Der Eigentümer ist mit dem Bau der Sporthalle einverstanden. Das Gebäude kann von der Primarschule gebaut werden, ohne dass das Land erworben werden muss. Im Hochbord sind die Landpreise hoch und ein Landerwerb durch die Stadt Dübendorf kaum finanzierbar. Für die Sporthalle liegt bereits ein Richtprojekt vor. Da eine gewisse Dringlichkeit für den Bau der Sporthalle besteht, müsste diese zwingend Ende 2023 fertiggestellt sein.





### 3. Bewertung der Standorte

Das Grundstück Kat-Nr. 16932 wurde nicht weiterverfolgt, da bereits das Lycée Français ernsthafte Interesse am Erwerb des Grundstücks zeigte. Auch das Grundstück Zwicky Bauheld D Süd wurde nicht weiterverfolgt, da die Primarschule den Weg vom Kindergarten "Stettbach Mitte" und der zukünftigen Schulanlage "Three Point" bis zum Zwicky-Areal als zu weit beurteilt hat. Das Grundstück Kat-Nr. 16951 (Sportanlage Schumacher) hat den Vorteil, dass noch keine Entwicklungsabsichten bestehen und somit der Bedarf einer Sporthalle noch geäussert werden könnte. Auch der Standort des Grundstücks wäre optimal. Problematisch wird einerseits beurteilt, dass die Eigentümer mit einer Realisierung nicht einverstanden sein könnten und andererseits wäre eine Umsetzbarkeit bis 2025 nicht realistisch. Gemäss Ergänzungsplan ist auf diesem Grundstück vorwiegend Wohnen vorzusehen. Die Stadt Dübendorf ist deshalb der Ansicht, dass der Standort nicht prioritär für den Bau einer Sporthalle in Frage kommt. Für das Grundstück Kat-Nr. 16941 (Beerstecher) liegt bereits eine Machbarkeitsstudie vor und ein Vorschlag für eine Bebauungsstruktur. Der Bedarf einer Sporthalle könnte noch eingebracht werden, würde jedoch dazu führen, dass die Machbarkeitsstudie nochmals überarbeitet werden müsste. Das Grundstück wird etappenweise realisiert. Trotzdem wäre eine Umsetzung der Sporthalle bis 2025 unwahrscheinlich. Zudem ist auch bei diesem Grundstück ungewiss, ob die Eigentümer mit dem Bau einer Sporthalle einverstanden wären. Das Grundstück "Three Point" überzeugt einerseits aufgrund der Nähe zum Kindergarten sowie zur Primarschule und andererseits dadurch, dass der Standort aufgrund der Nähe zur Strasse und der Hochspannungsleitung nicht für Wohnnutzung geeignet ist. Die Parkanlage wird durch den Bau der Sporthalle nochmals aufgewertet und somit kann eine Win-win-Situation für die Stadt Dübendorf und die Eigentümerschaft erzielt werden. Der Eigentümer ist deshalb mit dem Bau der Sporthalle einverstanden, sofern der Bau bis Ende 2023 abgeschlossen ist.



## 4. Schlussfolgerung

Die Bewertung zeigt, dass der Standort Three Point optimal ist. Der Standort ist nicht nur sehr gut vom Kindergarten "Stettbach Mitte" und dem Schulhaus "Three Point" erreichbar, eine Umsetzung bis 2025 ist zudem garantiert. Der Eigentümer selbst fordert eine rasche Realisierung, da der Bau der Wohntürme nicht verzögert werden darf. Da der Eigentümer bereits mit dem Bau der Sporthalle einverstanden ist und der Meinung ist, dass das Gesamtprojekt dadurch aufgewertet wird, ist das Risiko einer nicht Realisierung gering. Der Standort zeigt somit klare Vorteile gegenüber den anderen möglichen Standorten.