

A N T R A G

des Stadtrates
vom 28. Juli 2005

Nr. 169

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Kreditbewilligung zur Areal-Entwicklung Leepünt

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 28. Juli 2005, gestützt auf Art. 30 Ziffer 1 der Gemeindeordnung vom 20. Mai 1973, letztmals revidiert am 10. Juni 2001,

b e s c h l i e s s t :

1. Für die Entwicklung des Leepünt-Areals wird ein Kredit von Fr. 400'000.-- (inkl. 7,6 % MWSt) zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto Nr. 1790.5810.1, bewilligt.
 2. Der Stadtrat wird beauftragt, die Entwicklung des Leepünt-Areals weiter voranzutreiben und dem Gemeinderat über die Veräusserung des Leepünt-Areals – oder Teile davon – Bericht und Antrag zu stellen.
 3. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.
-

WEISUNG

1. Vorgeschichte und Ausgangslage

Die Geschichte der Bemühungen um die Aufwertung des zentral gelegenen städtischen Leepünt-Areals ist lang und durch verschiedene – schliesslich erfolglose – Versuche gekennzeichnet. Die wichtigsten Etappen der letzten 15 Jahre können stichwortartig wie folgt zusammengefasst werden:

- *Städtebaulicher Studienauftrag, 1991*
Bildete Vorgabe/Grundlage für den Studienauftrag Stadthaus + Stadtsaal
Inhalte:
 - Anbindung an umliegende Strukturen (Ortsbezug)
 - Fussgängerfreundliche Verkehrsführung (Zugänglichkeiten)
 - Öffentlich zugängliche Parkplätze
- *Studienauftrag Stadthaus + Stadtsaal, 1992*
Inhalte:
 - Beitrag zur Zentrumsbildung
 - Fusswegverbindung Städtlikreuzung – Stadthaus – Kath. Pfarreizentrum
- *Stadthaus-Kredit, bewilligt am 20.3.1994*
- *Stadtsaal-Kredit, abgelehnt am 8.6.1997*
- *Konzeptwettbewerb, 1998*
Bildete Grundlage für den Gestaltungsplan, der die Realisierung unterschiedlicher Projekte möglich machen sollte
Inhalte:
 - Nutzungsmix mit mittlerer Dichte
 - Städtebaulich sinnvolle Einheit mit Stadthaus (inkl. Freiräume, insbesondere zu Stadthausplatz)
- *Gestaltungsplan, 2000*
Inhalte:
 - Baubereich „ganzes Areal“
 - Nutzungsmix: Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe
 - Erhaltenswertes Gebäude, Usterstrasse 16
 - Strassenraumgestaltung Leepüntstrasse
 - Platzabschluss zu Stadthaus
 - Unterirdische Parkierung (ausser Besucher-Parkplätze)
 - Öffentliche Fusswegverbindungen durch das Areal
- *Ablehnung Gestaltungsplan durch Gemeinderat am 5.2.2001*
Entstehung einer Patt-Situation aufgrund vielfältiger Ablehnungsgründe, wie z.B.:
 - Kein Handlungsbedarf
 - Areal als Reserve behalten
 - "Einfach nichts machen"
 - Baracken abbrechen: Zwischennutzung Wiese und Bänke
 - Gestaltungsplan falsches Instrument
 - Gestaltungspläne können erst nach 5 Jahren aufgehoben werden
 - Umzonung ebenso gut
 - Umzonen in Zentrumszone
 - Bei Bedarf Teil-Gestaltungspläne erstellen
 - Alterswohnungen z.B. können auch in der Zone Öffentliche Bauten erstellt werden
 - Wohnungsbau keine öffentliche Aufgabe
 - Wohnanteil fragwürdig
 - Gebäudehöhe zu stark eingeschränkt
 - Perimeter auf Parkplatz kath. Pfarreizentrum ausdehnen

- Verkehrsführung im Zentrum in Planung einbeziehen
- *Neuanfang: Programmschwerpunkt Stadtrat für die Amtsperiode 2002-06*
 - Zukunftsgerichtete Entwicklung für das Leepünt-Areal weiterverfolgen und ihre Umsetzung in die Wege leiten
- *Bedürfnisabklärung Nutzungsansprüche, SRB 24.4.2003*
 - Grundsätzlich keine Ansprüche aus städtischer Sicht (ausser Büroflächen-Reserve für Stadtverwaltung)
 - Verzicht auf Standort "Ökihof", Planungsausschuss 26.11.2003
 - Verzicht der Primarschulpflege auf Primarschulhausstandort, Beschluss Büro 24.2.2004

2. Ziel

Der Stadtrat hat sich zum Ziel gesetzt, das Stadtzentrum aufzuwerten und dabei u.a. das Leepünt-Areal einer attraktiven Nutzung zuzuführen. Er ist überzeugt, dieses Ziel durch den Verkauf des Grundstückes – oder eines Teils davon – in Verbindung mit einer Verpflichtung zur Überbauung des Areals zu erreichen und damit auch dem öffentlichen Interesse am meisten zu dienen.

3. Vorgehenskonzept

Das neue Vorgehenskonzept des Stadtrates geht davon aus, dass nur eine Vorlage die Zustimmung des Gemeinderates finden wird, die aus städtebaulicher wie auch aus finanzieller Sicht überzeugt und auch realisierbar ist. Es soll aufgrund der Marktbedürfnisse eine hohe städtebauliche Qualität mit hervorragender Architektur und einem attraktiven Nutzungsmix angestrebt werden. Durch die optimale Planung, Realisierung und Vermarktung der Bauten soll der Grundstückswert maximiert werden.

Es wird ein Vorgehen gesucht, das eine "marktnahe" Entwicklung eines Projektes erlaubt, indem u.a. vom Know-how professioneller Partner profitiert werden kann. Im Vordergrund steht dabei der Beizug einer Generalunternehmung. Dieses Vorgehen wurde bereits von verschiedenen Städten in vergleichbaren Fällen mit Erfolg praktiziert.

Durch Beschluss und Auftrag des Gemeinderates soll der Stadtrat die Areal-Entwicklung in Zusammenarbeit mit einer Generalunternehmung vorantreiben. Nach diesem neuen Konzept übernimmt der Stadtrat die Verantwortung für die Projektentwicklung und die Stadt trägt das finanzielle Risiko. Es soll im Einladungsverfahren ein geeigneter Partner ausgewählt und zur Entwicklung eines marktgerechten Projektes beigezogen werden.

Zur Erreichung des anvisierten Ziels ist zuerst eine Projektidee im Konkurrenzverfahren zu entwickeln. Dazu ist die Erteilung eines Studienauftrags an eingeladene Fachbüros am besten geeignet. Das überzeugendste Projekt wird aus den Vorschlägen ausgewählt und bildet danach die verbindliche Grundlage für eine Nutzungsplanungsrevision (Zonenplanänderung oder Gestaltungsplan) und für den Landverkauf. Diese beiden Anträge werden zu einem späteren Zeitpunkt dem Gemeinderat gleichzeitig vorgelegt.

Der vorliegende Antrag gibt dem Gemeinderat die Möglichkeit, das Entwicklungsziel grundsätzlich gutzuheissen und sein Interesse an der Areal-Entwicklung zu konkretisieren ohne dadurch seine endgültige Zustimmung zu einem späteren Projekt vorwegzunehmen. Dieses Vorgehen stellt sicher, dass bei einer allfälligen Ablehnung dieses Kreditantrages keine unnötigen Planungskosten entstehen. Es gilt ebenfalls zu berücksichtigen, dass die endgültige Zustimmung zur Areal-Entwicklung und zum Landverkauf dannzumal durch einen neu zusammengesetzten Gemeinderat erfolgen wird.

4. Vorgehensschritte und ungefährer Zeitplan

<i>Genehmigung Kreditantrag durch Gemeinderat</i>	<i>Winter 2005/06</i>
<i>Submission im Einladungsverfahren</i>	<i>Frühjahr 2006</i>
<i>Auftragserteilung an Generalunternehmung</i>	<i>2. Semester 2006</i>
<i>Projektentwicklung:</i>	<i>2006-08</i>
• <i>Studienauftrag</i>	
• <i>Vorprojekt</i>	
• <i>Gestaltungsplan</i>	
• <i>Verkaufsvertrag</i>	
<i>Antrag an Gemeinderat</i>	<i>2007/08</i>
<i>Genehmigung Vorlagen durch Gemeinderat</i>	<i>2008</i>
<i>Realisierung</i>	<i>ab 2009</i>

5. Kosten

Für die einzelnen Phasen bzw. für die ganze Projektentwicklung muss mit folgendem Aufwand gerechnet werden:

Arbeitsphase	Generaluntern.	Dritte Auftragnehmer	Total
Vorbereitung	Fr. 30'000.--		Fr. 30'000.--
Studienauftrag	Fr. 15'000.--	Fr. 135'000.--	Fr. 150'000.--
Vorprojekt	Fr. 50'000.--	Fr. 150'000.--	Fr. 200'000.--
Gestaltungsplan	Fr. 5'000.--	Fr. 15'000.--	Fr. 20'000.--
Total:	Fr. 100'000.--	Fr. 300'000.--	<u>Fr. 400'000.--</u>

6. Zusammenfassung und Antrag

Der Stadtrat ist überzeugt, dass das Belassen des unbefriedigenden Zustandes auf dem stadteigenen Leepünt-Areal weder städtebaulich noch finanziell zu verantworten ist. Durch die Zustimmung zum vorliegenden Kreditantrag ermöglicht der Gemeinderat dem Stadtrat, die Areal-Entwicklung in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit einer professionellen Generalunternehmung an die Hand zu nehmen. Der Stadtrat wird anhand eines überzeugenden Projektes dem Gemeinderat über die Veräusserung des Areals (oder mindestens eines Teiles davon) definitiv Antrag stellen.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dem Kredit zuzustimmen.

Dübendorf, 28. Juli 2005

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtpräsident:
Heinz Jauch

Der Stadtschreiber:
Christian Lanzendörfer