

AKTENNOTIZ



Datum: 6. Januar 2021
Thema: **Revision privater Gestaltungsplan "Three Point":
Schulraumplanung**

Ausgangslage

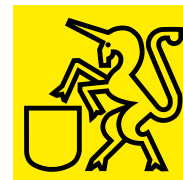
Die neue Schulraumplanung der Primarschule Dübendorf hat ergeben, dass im Quartier ein dringender Bedarf nach mehr Schulraum besteht. Die Eigentümerschaft der Parzelle Kat-Nr. 17780 hat ihre Bereitschaft erklärt, neu eine Schule auf dem Areal anzusiedeln. Die Stadt Dübendorf hat die Möglichkeit, Stockwerkeigentum 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 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. Ebenfalls seien die Ausführungen zur Schulraumplanung im Erläuternden Bericht knappgehalten. Es sei nicht dargelegt, ob es sich beim Schulhaus innerhalb des vorliegenden Gestaltungsplans um die im Zeitraum 2030 bis 2040 umzusetzende Neukonzeption handelt. Es bleibe zudem offen, inwiefern eine Betrachtung der ganzheitlichen Schulraumplanung über das Gemeindegebiet als Grundlage für diese Teilrevision vorliegt.

Im Folgenden wird die Schulraumplanung der Stadt Dübendorf in Bezug auf das Gebiet Hochbord erläutert.

Schulraumplanung

Bereits seit 2011 erhebt die Primarschule regelmässig den Schulraumbedarf für die folgenden 15 Jahre mit Fokus auf dem Gebiet Hochbord/Zwicky. Auf der Basis der damals aktuellen Schülerprognose kamen Stadtrat und Primarschulpflege im Jahr 2011 zum Schluss, dass der

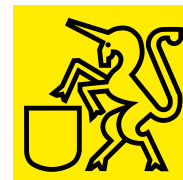


zukünftig benötigte Schulraum für das Gebiet Zwicky/Hochbord in den bestehenden Schulanlagen Birchlen und Högler bereitgestellt werden kann. Die beiden Schulanlagen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft in 600 bzw. 500 m Gehdistanz zum Quartier Hochbord und verfügen über Reserveflächen. Sie sind von jedem Wohnort im Zwicky und Hochbord innert einer maximalen Gehdistanz von 1.5 km erreichbar. Die neueste Überarbeitung der Schulraumprognose mit einem Zeithorizont bis 2033 wurde im Januar 2019 abgeschlossen. Sie zeigt nun erstmals einen langfristigen Schulraumbedarf in diesem Gebiet, welcher die Planung von Schulräumlichkeiten auf einen längeren Zeithorizont hin rechtfertigt. Dazu beigetragen hat die schnelle Entwicklung im Hochbordgebiet mit Fokus auf Wohn- statt Gewerberäumen sowie die allgemein stark ansteigende Geburtenrate der letzten Jahre. Zu Beginn ist der Stadtrat und die Primarschulpflege davon ausgegangen, dass im Hochbord ein Standort für einen Kindergarten gefunden werden kann, nicht jedoch für ein Schulstandort. Dies weil ein aktiver Landkauf durch die Stadt Dübendorf aufgrund der aktuell sehr hohen Landpreise wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und ein Neubau einer ganzen Schulanlage deshalb keine Option darstellt. Zuerst wurde eine Standortsuche für einen Kindergarten gestartet, insbesondere auch, da der Schulweg für Kindergartenkinder anspruchsvoll ist. Mit der Möglichkeit zur Mietung von Räumlichkeiten für einen Doppelkindergarten mit Tagesstrukturen beim Projekt "Stettbach Mitte", konnte dem Gemeinderat ein Antrag gestellt werden, welcher mit Beschluss 28/2020 am 14. Dezember 2020 bewilligt wurde.

Prognosen und Gesamtentwicklungskonzept

2018 wurde von der Primarschule Dübendorf bei Basler & Hofmann ein Gesamtentwicklungskonzept in Auftrag gegeben, welches den Zeithorizont bis 2033 berücksichtigt. Die von der Firma Eckhaus zugrundeliegenden Prognosen zeigen, dass sich die heutigen 98 Klassen im SJ 33/44 auf circa 122 Klassen erhöhen, was einem Wachstum von 24% entspricht. Ungefähr die Hälfte des Wachstums wird im Gebiet Hochbord erwartet und die andere Hälfte vor allem in den Gebieten Högler-Wil, Birchlen-Dorf und Sonnenberg. Kennzeichnend für diese Prognose ist auch, dass die Schülerzahlen bis ins SJ 27/28 kontinuierliche ansteigt, um dann wieder leicht auf das Niveau vom SJ 24/25 zu fallen. Die Prognosen wurden jährlich erneuert, um die Zahlen zu validieren. Die bereits 2018 berechneten Zahlen konnten jeweils bestätigt werden.

Das Gebiet Hochbord wird im Bericht der Firma Eckhaus separat abgehandelt. Da es sich um ein neues Quartier handelt und aufgrund des Wohnungsangebotes, wird in der Prognose mit weniger Kinder pro Wohneinheit gerechnet als in den übrigen Quartieren der Stadt Dübendorf. Die Schülerprognosen sind vielen weiteren Annahmen unterworfen, da sich das Gebiet noch stark entwickeln wird. Es ist jedoch anzunehmen, dass sich das Quartier langfristig in ein "normales" Dübendorfer Quartier entwickeln wird. Die Prognose (Mittel von Szenario tief und hoch) weist im Quartier Hochbord für das SJ 27/28 den Bedarf für ca. 4 Kindergarten- und 12 Primarschulklassen aus. Dieser reduziert sich in der Folge wieder auf 2-3 Kindergarten- und 9 Primarschulklassen. Bis 2030 könnte der Bedarf gemäss Entwicklungskonzept über den Ausbau der bestehenden Schulanlagen gedeckt werden, sofern im Gebiet Hochbord in nützlicher Frist kein Schulhaus realisiert werden kann. Für den Zeitraum 2030 bis 2040 ist jedoch auch im Gebiet Hochbord ein Quartiersschulhaus zu konzipieren. Für die Schulhäuser Högler, Birchlen und Dorf gibt es bereits Erweiterungsabsichten, da die Prognose zeigt, dass auch im Dübendorfer Zentrum mit einem Anstieg der Schülerzahlen zu rechnen ist. Das Wachstum im Hochbord findet bereits statt und es könnte somit zu einer Überschneidung des Schulraumbedarfs und den Umbauten der Schulanlagen kommen. Basler & Hofmann empfiehlt im Hochbord bereits für das SJ 23/24 2 Kindergarten- und 6 Primarschulklassen zu realisieren, um die prognostizierte Spitze abdecken zu können. So kann der Bau von teuren Provisorien verhindert werden und die Abhängigkeit zum Ausbau der bestehenden Schulanlagen kann verhindert werden. Mit einem Schulhaus im Gebiet Hochbord kann der Schulraum für das Quartier für einen langfristigen Zeithorizont gesichert



werden und die Strategie der Primarschule Dübendorf, welche Quartierschulhäuser anstrebt, kann verfolgt werden.

Aktueller Stand

Aufgrund der oben erwähnten Schülerprognose hat die Primarschule bezüglich Kindergarten bereits reagiert. Mit der Mietung der Räumlichkeiten bei der Überbauung "Stettbach Mitte" kann der Bedarf von 2-3 Kindergartenklassen abgedeckt werden. Für den Bedarf der Primarschulklassen hat man sich aufgrund der Prognosen dazu entschieden einen Standort für 6 Primarschulklassen zu suchen. Für den Standort der Primarschule wurden verschiedene Standorte geprüft und Gespräche mit der Stadt Zürich haben stattgefunden. Es hat sich gezeigt, dass der Standort Three Point aufgrund der Lage sowie der Möglichkeit für eine zeitnahe Realisierung zu einem fairen Preis optimal ist. Da mit dem Quartierschulhaus Three Point langfristig Schulraum (bis mind. 2040) gesichert werden kann, ist auch eine Sporthalle im Quartier zwingend erforderlich. Kann keine Sporthalle realisiert werden, müssen die SchülerInnen vom Hochbord auf die Sporthalle beim Schulhaus Stägenbuck ausweichen. Dies ist jedoch erst möglich, wenn die Aufteilung der Sporthalle bei der Schulanlage Stägenbuck in zwei Halleneinheiten erfolgt ist. Zudem müssten dann ein Teil der Schüler im Schulhaus Stägenbuck auf die Sporthalle im Schulhaus Flugfeld ausweichen. Um diesen betrieblichen Mehraufwand und die teuren Transportkosten zu vermeiden, ist der Bau der Sporthalle auf dem Areal Three Point für die Primarschule zwingend.