

S1.13 Schulraumplanung, Schülerbestände

1864-2016

Idee Schönegg, Postulat

Bericht

Lucas Neff (GP), Manuel Peer (SP), Reto Siegrist (CVP), Mitglieder des Gemeinderates, und 19 Mitunterzeichnende haben am 5. März 2015 folgendes Postulat eingereicht:

"Der Stadtrat wird ersucht, im Gebiet zwischen dem Schulhaus Zentral und der Schöneggstrasse, eine flexibel nutzbare Gesamtüberbauung für Schul-, Verwaltungs-, Kultur und Gewerbenutzung mit einer Dreifachturnhalle, im Sinne des Vorschlags Neff, zu prüfen.

Begründung:

Seit langem werden die verschiedensten Standorte für einen Ersatz des abgelehnten Mietschulhauses im Limmatfeld debattiert.

Anstatt "Hoffnung" und "Planung von Provisorien" schlagen wir eine, nicht nur auf die Schulraumdefizite ausgerichtete, Lösung vor:

Die Stadt besitzt in der Ecke Schönegg-/Bremgartnerstrasse ein grosses zusammenhängendes Gebiet, begrenzt durch die neue Überbauung Oechslin, das Zentralschulhaus und die beiden Strassen. Dies bietet die Gelegenheit für eine Gesamtüberbauung, mit welcher vorerst die aktuelle Notlage der Schule für mehrere Jahre abgedeckt werden kann. Die Anlage wäre gross genug, um als eigenständige Schuleinheit organisiert zu werden, so dass das Zentral nicht zu gross wird.

Die zentrale Lage vis-à-vis vom Stadthaus macht sehr vieles möglich.

Wir denken an:

- *die Zwischennutzung für ein definitives Schulhaus Limmatfeld;*
- *Ersatzstandort für Schuleinheiten bei Schulhausrenovations-Bedarf;*
- *Ersatzstandort für Renovationsarbeiten am Gewerbeschulhaus;*
- *Erweiterungsräume für die Verwaltung (KESB, Schule, Sozialamt usw.);*
- *Raum für die Ansiedlung von zum Beispiel einer Internationalen Schule;*
- *Lokalitäten für Vereine, ob Sport, Kultur und Musik;*
- *Attraktiver Wohnraum im Zentrum;*
- *Eine Dreifach-Turnhalle im Herzen der Stadt.*

Das Bauwerk soll im Innern so aufgebaut sein, dass neben der Schule flexible Nutzungen als Büroräume, z.B. für die Stadtverwaltung oder für Dienstleistungen aller Art (Praxen etc.), möglich sind. Auch die heutigen kulturellen Angebote wie der Übungsraum der Stadtmusik oder das "One" sollen im Ensemble Platz finden, idealerweise als multifunktionale Kulturräume.

Es bietet sich hier die Gelegenheit, mit einem grossen Wurf mehrere anstehende Probleme zu lösen und die Mitte Dietikons zu stärken. Gleichzeitig kann der öffentliche Raum am südlichen Eingang zum Stadtzentrum neu gestaltet werden."

Sitzung vom 18. Januar 2016

Mitunterzeichnende:

Wolf-Miranda Catalina	Spahn Samuel	Joss Ernst	Wettler Peter M.
Peer Catherine	Olivieri Gabriele	Burtscher Nadine	Kiwic Anton
Müller Philipp	Romer Martin	Müller Raphael	Hogg Werner
Studer Roger	Wiederkehr Max	Johannsen Sven	Joss Rosmarie
Ilg-Lutz Christiane	Koller Metzler Sven	Sonderegger Esther	

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 7. Mai 2015 das Postulat von Lucas Neff (GP), Manuel Peer (SP), Reto Siegrist (CVP) und 19 Mitunterzeichnenden betreffend Idee Schönegg an den Stadtrat überwiesen, welcher wie folgt Bericht erstattet:

Ausgangslage

Mit Bezug des neuen Stadthauses im Jahr 1991 wurden die städtischen Liegenschaften altes Feuerwehrgebäude, die Bremgartnerstrasse 23 und die Schöneggstrasse 3 frei und sollten neu genutzt und dazu umgebaut werden. Der Stadtrat liess deshalb eine städtebauliche Studie zu offenen Fragestellungen zum Zentralschulhaus und zu den ehemaligen Verwaltungsgebäuden an der Bremgartnerstrasse/Schöneggstrasse/Chilbigweg ausarbeiten. Für das Zentralschulhaus zeigte sich damals der Bedarf für eine zusätzliche Einfach- oder Doppeltturnhalle. Die Aussensportanlage am Chilbigweg wurde nicht mehr benötigt und somit aufgegeben. Das Ergebnis sah eine zusätzliche Turnhalle auf dem Pausenplatz sowie eine Wohn- und Gewerbeüberbauung an der Schöneggstrasse vor. Die Idee einer Überbauung an dieser Lage ist daher nicht neu und dem Stadtrat und der Verwaltung bekannt.

In Folge dieser Abklärungen kaufte die Stadt Dietikon verschiedene private Liegenschaften an der Schöneggstrasse zu. Das letzte Objekt Bremgartnerstrasse 19/21 konnte vor zwei Jahren erworben werden. Die mitten im Stadtzentrum an guter Lage situierten Liegenschaften dienen als Reserveflächen für die eigene Leistungserbringung, als "Pfand" für eine gute Stadtentwicklung und gegebenenfalls als "Verhandlungsmasse" mit Investoren. Sie sind eine strategisch wie finanziell wichtige Kapitalanlage, deren Entwicklung und Verwertung sorgfältig erfolgen sollte.

Die ehemaligen Verwaltungsliegenschaften beherbergen heute das Probelokal der Stadtmusik, kulturelle Institutionen, Gewerberäume sowie Wohnungen, unter anderem für Sozialhilfebeziehende.

Das Zentralschulhaus wurde inzwischen um die zwei Kindergärten Zentral I+II ergänzt. Die Absicht für eine weitere Turnhalle wurde bisher nicht umgesetzt und steht weiterhin zur Debatte. Der Pausenplatz soll den Anforderungen entsprechend, umgebaut werden.

Raumbedarf der Stadt Dietikon im Verwaltungs- und Finanzvermögen

Der Stadtrat rechnet langfristig mit einem moderaten Wachstum der Verwaltungsflächen. Veränderungen in den Leistungsprofilen über alle Verwaltungseinheiten werden den Bedarf an Arbeitsplätzen trotz positiver städtischer Wachstumsfaktoren weitgehend ausnivellieren. Der grösste Standort Neumattstrasse ist langfristig durch Miete gesichert. Eine Flächenerweiterung und allenfalls ein Kauf sind eine prüfenswerte Optionen. Die Zusammenlegung verbleibender, kleinerer externer Einheiten erzeugt keinen grösseren Bedarf und kann somit einen Neubau nicht rechtfertigen.

Den schulbezogenen, akuten Raumbedarf decken ein in Planung befindliches Schulprovisorium à 6 Klassenzimmern im Wolfsmatt und ein neuer 6-Klassenpavillon inkl. Hort auf dem Steinmürliareal weitgehend ab. Deren Bezug ist auf Sommer 2016 und 2017 festgesetzt. Als weitere Begleitmassnahme sind punktuelle Verbesserungen im Schulhaus Luberzen und Wolfsmatt als auch organisatorische Massnahmen in Bearbeitung. Der Stadtrat hält an der dezentralen Standortstrategie und somit an den zusätzlichen Schulstandorten Limmatfeld und Niderfeld fest. Eine umfangreiche Zwischenutzung am Standort Schönegg drängt sich somit nicht auf.

Sitzung vom 18. Januar 2016

Die Berufsschule plant nach eigener Aussage ihren Bedarf am angestammten Standort bewältigen. Sie wäre jedoch an einer Mitbenützung der Aula und an einer Dreifachturnhalle interessiert. Weitere Interessenten im Schulsegment sind bisher nicht bekannt.

Der schulische Sportunterricht ist zweckentsprechend und dessen Zuwachs bereits in der Neubauplanung aufgenommen.

Im Finanzvermögen sind keine grossen Schwankungen zu erwarten. Bei Umsetzung der Idee Schönegg müssten jedoch 12 sozial und 10 normal vermietete Wohneinheiten sowie entfallende Werkstattflächen, Kulturräume, Probelokale für die Stadtmusik als auch Archiv-, Lager- und Garagenräume an geeigneten Orten und mit adäquater Qualität ersetzt werden.

Marktsituation für Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen

Beim Wohnraumbedarf wird weiterhin eine starke Nachfrage erwartet. Der Trend wird mit Realisierung der Limmattalbahn und der erwarteten Siedlungserneuerung weiter anhalten. Die zentrumsnahe Lage und die guten Verkehrsverbindungen mit ÖV und MIV tragen zur Attraktivität des Planungsperimeters für Renditeimmobilien bei.

Allerdings stagniert die Nachfrage nach Dienstleistungs- und Gewerbeflächen im Kanton Zürich und besonders stark im Limmattal. Das Marktpotential ist in Dietikon mittel- bis langfristig gesättigt. Die Ansiedlung neuer Gewerbetreibender gestaltet sich daher bereits schwierig und die Marktpreise stagnieren.

Einschätzung der Idee Schönegg

Aus Sicht Verwaltungsvermögen:

Der Bedarf an Verwaltungsflächen soll weitgehend in eigenen Objekten gedeckt werden. Eine Zusammenfassung der Verwaltung am Standort Stadthaus wäre zwar ideal, ist aber nicht zwingend notwendig. Die geringe Wachstumserwartung, die vertraglichen Rahmenbedingungen Neumattstrasse und die dort vorhandene Option zur zeitnahen Flächenerweiterung und allenfalls deren Kauf sprechen gegen eine eigene Baumassnahme. Bedarfsspitzen sind aus betriebswirtschaftlicher Sicht auch weiterhin zu mieten. Somit besteht im Moment kein Baubedarf.

Schulraumplanung ist grundsätzlich eine Langfristplanung. Die Konzentration am Standort Zentralschulhaus widerspricht der aktuellen Strategie zu dezentralen Schulanlagen in den Quartieren. Es entstünde eine Mischform zwischen zentraler und dezentraler Struktur. Der geltenden Strategie folgend, wird daher weiterhin eine Schule im Limmatfeld angestrebt. Im Gestaltungsplan Niderfeld ist diesbezüglich bereits ein Areal als neuer Schulstandort ausgewiesen. Aus zeitlicher Sicht bringt die Idee Schönegg gegenüber der geltenden Schulraumplanung keine Vorteile.

Für den Schulsport wäre eine zusätzliche Halle im Bereich Zentralschulhaus angebracht und eine Dreifachturnhalle zu Schulzwecken und für Sportvereine auf Stadtgebiet sinnvoll.

Eine vorübergehende Aufstockung im Zentralschulhaus ist nicht sinnvoll, da die Umorganisation mit grossem Aufwand verbunden ist. Die jeweiligen Einzugsgebiete müssten einschneidend neu organisiert werden. Die Hälfte der Schüler hätte danach einen längeren Schulweg. Das Stadtzentrum würde zu Lasten der Quartiere gestärkt. Der Zuwachs im künftig noch grösseren Betrieb des Zentralschulhauses verstärkt die bereits vorhandene Anonymisierung. Ein gutes Schulklima wird dannzumal aus Erfahrung schwer erreichbar sein.

Die bereits prekäre Pausenplatzsituation kann nicht entschärft werden. Schon heute bildet die Neugestaltung der begrenzten Pausenfläche mit ihrem komplexen Nutzungsmuster eine anspruchsvolle Planungsaufgabe. Die weitere Verdichtung und Flächenverbrauch verschärft diese Problematik. Gedeckte Aufenthaltsflächen, wie sie die Idee Schönegg aufzeigt, sind nicht praktikabel und erst ab Tertiärstufe opportun.

Sitzung vom 18. Januar 2016

Aus Sicht Finanzvermögen:

Ein Neubau Schöneegg verdrängt die angestammte Wohn- und Gewerbenutzung, da die neuen Räumlichkeiten eine bessere Qualität und einen höheren Preis beinhalten werden. Eine Schule gepaart mit einer Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung in geplanter Dichte führt im Betrieb zu beachtlichen Störungen, was die Qualität gegenseitig mindert. Der Vertraulichkeit und Sicherheit von Verwaltungsstellen ist besonders Rechnung zu tragen. Ein höherwertiges Angebot an Wohnraum ist aus Sicht der Stadtentwicklung gefordert. Mindestens für die Sozialwohnungen und die Alternativkultur wäre ein geeigneter Ersatz zu schaffen. Ein Kulturraumkonzept steht kurz vor der Beschlussfassung und Umsetzung. Es sind bereits konkrete Lösungen unter Berücksichtigung des Ateliers 23 und danach der Zehntenscheune in Arbeit.

Die betroffenen Liegenschaften an der Schöneeggstrasse sind alle älteren Datums. Sie sind ordentlich unterhalten. Mittelfristig stellt sich die Frage nach einer Gesamterneuerung oder einem Ersatz.

Im Gegensatz zu Dienstleistungs- und Gewerbeflächen ist die Nachfrage für Mietwohnungen gegeben und die Schaffung entsprechender Flächen wirtschaftlich tragfähig. Es ist jedoch nicht Aufgabe der öffentlichen Hand, aus eigenem Antrieb im grösseren Umfang Wohnflächen anzubieten.

Aus Sicht Planungsrecht:

Der Planungssperimeter befinden sich in der Zentrumszone viergeschossig (Z4), der Wohnzone viergeschossig mit mässig störendem Gewerbe (W4) und der Zone für öffentliche Bauten (Oe). Auf Grund der vielfältigen und flexiblen Nutzungsarten und der hohen Dichte muss der Planungssperimeter einer geeigneten Zone zugeführt und die Nutzungskonzeption in einem Gestaltungsplan sichergestellt werden.

Vom Umweltrecht ist insbesondere die Lärmbelastung zu beachten. Diese hat sowohl die nahen, stark frequentierten Verkehrsachsen als auch die inneren Belastungen einer Schulnutzung zu berücksichtigen.

Das städtische Eigentum bietet die Gewähr, die zentrumsnahe Stadtentwicklung im Eigenbedarf oder allenfalls im Baurecht massgeblich zu steuern und zu gestalten.

Fazit

Der städtebauliche Anspruch, die Gestaltungsabsicht und die Volumetrie bestätigen grundsätzlich die eigenen Entwicklungsvorstellungen zur Identität dieses Standorts. Ein funktionierender Stadtteil ist untrennbar mit adäquaten Nutzungen verbunden. Die wesentlichen Argumente sind daher im Detail zu orten.

Die kurz- bis mittelfristige Raumbedürfnisse im Schulumfeld werden bereits durch die Schulraumplanung und flankierende Massnahmen weitgehend abgedeckt. Der Bedarf an Verwaltungsflächen wird alternativ realisiert. Auf Grundlage des geringen bzw. fehlenden Eigenbedarfs und der fehlenden Legitimation zur Realisierung von Renditeobjekten insbesondere im grossen Umfang besteht kein Zeitdruck zu einem unmittelbaren Entscheid im Planungssperimeter.

Ausgelöst durch Energiestadt Gold ist momentan eine ganzheitliche Immobilienstrategie in Arbeit. Deren Resultate sind eine wichtige Entscheidungsgrundlage und Handlungsanweisung für den Planungssperimeter. Dasselbe gilt für das kurz vor dem Abschluss stehende Kulturkonzept.

Sobald diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann eine zielgerichtete Planung im Areal angegangen werden. Der Unterhaltszyklus der Bestandsliegenschaften erfordert zumindest eine zeitnahe Entwicklungsstrategie. Im Sinne eines kooperativen Verfahrens soll die Bevölkerung in die Planung dieser wichtigen, zentrumsnahen Stadtfläche einbezogen werden.

Davon unabhängig wird eine Dreifachturnhalle in die Planung aufgenommen. Diese wird dem Schulsport und den Vereinen zur Verfügung stehen. Der Stadtrat sieht als Standort jedoch das geplante Schulareal im Niderfeld. Mit der zukünftigen Limmattalbahn wäre die neue Halle im Limmattfeld hervorragend vom gesamten Stadtgebiet erreichbar.

Sitzung vom 18. Januar 2016

Der Stadtrat beschliesst:

Der Bericht zum Postulat Idee Schönegg wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Baukommission;
- Stadtplanungsamt;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Hochbauvorsteherin.

NAMENS DES STADTRATES


Otto Müller
Stadtpräsident


Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

versandt am: 20. Jan, 2016
PB

