



L2.8.Kro. Kronenliegenschaften

Antrag auf Entlassung von vier städtischen Gebäuden des "Bautyps A"

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Die Entlassung folgender vier städtischer Bauten aus der Kategorie "Bautyp A" gemäss Art. 5 BauO:
 - Die Remise nördlich der Liegenschaft Grendelmeier (teilweise im Besitz von Bernhard Grendelmeier), ohne Hausnummer
 - Das Haus Brechbuehl, Kronenplatz 10
 - Das alte Bauamt, Untere Reppischstrasse 14
 - Das ehemalige Wasch- und Schlachthaus (Claro Weltladen), Untere Reppischstrasse 12a
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
4. Mitteilung an den Stadtrat.

Begründung

Ausgangslage

Seit 2005 ist die Stadt Dietikon Eigentümerin mehrerer Altliegenschaften rund um den Kronenplatz, welcher den historischen Kern von Dietikon bildet. Diese Baugruppe umfasst die das ehemalige Hotel Krone umgebenden Liegenschaften: Der Alte Bären, die Zehntenscheune, das alte Bauamt, das ehemalige Wasch- und Schlachthaus, das Wohnhaus Brechbuehl (Legat 2007) sowie eine kleine, umgenutzte Remise. Die Bauten befinden sich mehrheitlich in einem schlechten, teilweise sogar baufälligen Zustand. Die Hochbauabteilung wurde am 4. Juli 2005 vom Stadtrat beauftragt, die Erneuerung des ehemaligen Hotels Krone in Angriff zu nehmen. Der daraufhin von der Hochbauabteilung vorbereitete Studienauftrag zur Erneuerung des ehemaligen Hotels Krone wurde 2006 vom Architekturbüro Tilla Theus & Partner AG in einem Wettbewerbsverfahren gewonnen.

Mit einem Studienauftrag wurde die Voraussetzung für ein qualitativ hochwertiges und investorentaugliches Konzept für die Kronenliegenschaften erarbeitet, auf dessen Basis der spätere Verkauf der Liegenschaften vorgenommen werden kann. Wüest & Partner AG, Zürich, eines der führenden Beratungsunternehmen in den Bereichen Immobilien- und Baumarkt sowie Raum- und Standortentwicklung, wurde beratend beigezogen. Die Bearbeitung der Grundlagen für den Studienauftrag erfolgte durch Spezialisten aus den Bereichen Ingenieurwesen, Architektur und Ökonomie. Der Stadtrat hat für diesen Studienauftrag am 17. September 2007 einen Kredit in der Höhe von Fr. 155'000.00 bewilligt. Basierend auf den von Wüest & Partner AG erarbeiteten Grundlagen wurde der Studienauftrag "Kronenliegenschaften" vorbereitet und am 11. Juli 2008 jurirt. Aus diesem Konkurrenzverfahren ging ebenfalls das Architekturbüro Tilla Theus & Partner AG mit seinem Projekt "Flussbalkone" hervor.

vom 2. November 2009

Reduziertes Vorprojekt

Infolge der zeitlichen Dringlichkeit (Baufälligkeit eines Teils der Liegenschaften, Eröffnung Restaurant Krone im Frühjahr 2010, Zusammenarbeit mit einer privaten Bauherrschaft) stellte die Baukommission am 2. Februar 2009 dem Stadtrat Antrag, für Fr. 199'100.00 ein reduziertes Vorprojekt zu erstellen (7 statt 9 Teilleistungsprozente gem. SIA LHO 102). Dieses Vorprojekt liegt nun vor und bildet die Grundlage für die Kostenerhebung eines Projektes sowie für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung des Vorprojekts bis zur Baubewilligung.

Vorprojekt Kronenliegenschaften: Stand der Planung

Das Vorprojekt der Thilla Theus AG, Architekten, sieht die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern entlang der Reppisch vor. Die sich noch bis zum Frühjahr 2010 im Umbau befindende ehemalige Hotel Krone bildet den Mittelpunkt der baulichen Massnahmen. Der Alte Bären und die unter Denkmalschutz stehende Zehntenscheune werden umgebaut; im Erdgeschoss der Zehntenscheune sind Ladennutzungen sowie untergeordnete Räume (Garderoben, Toiletten und Abstellflächen) für die Nutzung des Saals vorgesehen. Der Saal im Obergeschoss soll für kulturelle Zwecke umgebaut und nutzbar gemacht werden. Die Zehntenscheune verbleibt im Eigentum der Stadt. Der so genannte "Hedingerparkplatz" wurde im Verlaufe der Planung in das Projekt miteinbezogen und soll mit einem Baukörper (Nr. 7) mit gemischter Nutzung überbaut werden, welcher die Kernzone zur Zentrumszone hin abschliesst.

Im Jahr 2008 fanden erste Gespräche mit privaten Grundeigentümer statt, welche beabsichtigen, im angrenzenden Gebiet nordöstlich der Unteren Reppischstrasse und der Kirchstrasse drei Mehrfamilienhäuser zu errichten. Da die privaten Grundeigentümer mit dem gleichen Architekturbüro planen, ergeben sich für die beiden Perimeter zahlreiche Synergieeffekte. So ist z.B. die Aufhebung der Zufahrt zur Unteren Reppischstrasse möglich, was den in den Perimetern liegenden Aussenräumen zu besserer Qualität bezüglich ihrer Gestaltung und einer tieferen Lärmbelastung führt. Weiter könnte die relativ grossräumige Überbauung beidseits der Unteren Reppischstrasse zeitgleich errichtet werden. Der gesamte Perimeter umfasst ca. 5'300 m².

Zielsetzung der Stadt

Die Stadt Dietikon strebt eine städtebaulich und gestalterische Aufwertung des historischen Zentrums und eine hochwertige Entwicklung des gesamten Kronenareals an. Dies unter Einbezug der beiden geschützten Baudenkmäler des ehemaligen Hotels Krone und Zehntenscheune. Weiter angestrebt wird eine Verbesserung der aussenräumlichen Qualität im Gebiet: Die Stellung der neuen Baukörper ergibt eine Durchlässigkeit der Aussenräume, welche Fluss und Stadt verbindet. Die Bauherrschaft beabsichtigt, ihre Ziele mit der Veräusserung des baurechtlich bewilligten Projektes an einen oder mehrere Investoren zu erreichen. Auf diese Weise stellt die Stadt ihren Einfluss auf die bauliche Entwicklung der Kronenliegenschaften sicher, da sie nicht in der Lage ist, das Projekt aus eigenen Mitteln zu finanzieren. Die Veräusserung des Projektes mit den städtischen Liegenschaften soll gewinnorientiert und zu Marktbedingungen erfolgen. Über den Verkauf der Liegenschaften mit dem Projekt wird schliesslich der Gemeinderat befinden. Die Investoren werden während der weiteren Entwicklung und insbesondere in der Realisierungsphase des Projektes durch die Stadt begleitet. Einzelne Gespräche mit möglichen Investoren haben bereits stattgefunden.

Antrag auf Entlassung von vier städtischen Gebäuden des Bautyps A

Der Gemeinderat hat am 19. März 1987 den Kernzonenplan festgesetzt, welcher am 27. Januar 1988 durch den Regierungsrat genehmigt wurde. In den beiden Kernzonen (K2 und K3) wurden einzelne historische Gebäude dem 'Bautyp A' zugewiesen. Diese Gebäude dürfen gemäss Art. 5 der kommunalen Bauordnung (BauO) nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und des Er-

vom 2. November 2009

scheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Beim Vorprojekt Kronenliegenschaften sollen die folgenden vier, nicht unter Denkmalschutz stehenden Bauten aus der Kategorie "Bautyp A" entlassen werden:

- Die Remise nördlich der Liegenschaft Grendelmeier (teilweise im Besitz von Bernhard Grendelmeier), ohne Hausnummer
- Das Haus Brechbuehl (Legat 2007), 18. Jahrhundert, Kronenplatz 10
- Das alte Bauamt aus dem Jahre 1778, Untere Reppischstrasse 14
- Das ehemalige Wasch- und Schlachthaus (heute Claro Weltladen), 18. Jahrhundert, Untere Reppischstrasse 12a

Das Vorprojekt sieht an Stelle der letzten drei genannten Bauten drei Mehrfamilienhäuser vor, welche giebelseitig zur Reppisch und zu den städtischen Räumen westlich der Krone und nördlich der Zehntenscheune angeordnet werden sollen. Die Entlassung der vier Bauten bildet eine wesentliche Voraussetzung für die weitere Planung innerhalb des Perimeters. Für die Entlassung dieser Bauten aus der Kategorie "Bautyp A" ist der Gemeinderat zuständig.

Einwendungen gegen die Entlassung

Während der öffentlichen Auflage, sind am 7. Juli 2009 Einwendungen gegen die Teilrevision des Kernzonenplans fristgerecht eingegangen. Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 2. November beschlossen, die Einwendungen nicht zu berücksichtigen.

Das Amt für Raumplanung und Vermessung (ARV) hat mit Bericht vom 17. September 2009 zum Projekt positiv und ohne Auflagen Stellung genommen.

Referent: Tiefbauvorstand Otto Müller

NAMENS DES STADTRATES

Otto Müller
Stadtpräsident

Daniel Müller
Stadtschreiberin-Stv.

DM/ju 1102 Weisung Entlassung Bautyp A_rev_DM.doc

versandt am: