

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 24. März 2025

6.0.4.3

Privater Gestaltungsplan «Post-/Zürcherstrasse» 2024

112-2025

Verabschiedung zur Festsetzung und Genehmigung, Antrag Gemeinderat

1 Ausgangslage

Das 2'375 m² grosse Areal Post-/Zürcherstrasse in Dietikon, das von der Zürcherstrasse, der Poststrasse, der Florastrasse und der Schulstrasse umschlossen wird, soll städtebaulich neu entwickelt werden. Die RWD Reppisch-Werke AG als Grundeigentümerin der Grundstücke Kat.-Nrn. 9547 und 9548 beabsichtigt, ihre drei Gebäude abzureissen und die beiden Grundstücke baulich neu zu nutzen. Um die Bedürfnisse und Ziele der Stadt Dietikon, insbesondere in Bezug auf den Stadtboulevard, mit denjenigen der Grundeigentümerin abzustimmen sowie im Bestreben einer guten Gesamtlösung entschied die RWD Reppisch-Werke AG, einen Studienauftrag durchzuführen.

Zum Zeitpunkt des Starts des Studienauftrags waren die Grundstücke Kat.-Nrn. 643 und 9546 im Eigentum der Grundeigentümerinnen Spindler Rindlisbacher und Spindler Ferkinghoff. Da der Zeitpunkt einer baulichen Entwicklung auf diesen Grundstücken damals noch offen war, galt es, diese im Sinne eines erweiterten Betrachtungsperimeters in die Überlegungen einzubeziehen. Im Laufe des Studienauftrags wurden die beiden Grundstücke von der ImmoZins AG erworben. In der Folge ging die ImmoZins AG eine Kooperation mit der RWD Reppisch-Werke AG zur gemeinsamen Entwicklung der vier Grundstücke ein.

In den Jahren 2019/2020 haben die Grundeigentümerinnen einen Studienauftrag mit vier teilnehmenden Teams durchgeführt. Das aus dem Konkurrenzverfahren hervorgegangene Siegerprojekt stammt vom Team Rosenmund + Rieder Architekten AG mit Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten. Das Siegerprojekt wurde aufgrund der Empfehlungen der Jury zur Weiterbearbeitung sowie im Austausch der Grundeigentümerschaft mit der Stadt Dietikon zu einem Richtprojekt weiterentwickelt.

Damit das aus dem Konkurrenzverfahren hervorgegangene und anschliessend zu einem Richtprojekt weiterentwickelte Siegerprojekt baurechtlich umgesetzt werden kann, muss ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 PBG erlassen werden. Dieser wird durch die Grundeigentümerinnen aufgestellt. Die Festsetzung erfolgt durch den Gemeinderat.

2 Privater Gestaltungsplan «Post-/Zürcherstrasse»

Der Gestaltungsplan ist gemäss den §§ 83 - 87 PBG ein Sondernutzungsplan, der eine städtebaulich, architektonisch gelungene und umweltgerechte Überbauung anstrebt. Zu diesem Zweck stellt er eine Spezialbauordnung auf, welche von den allgemeinen Festlegungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) abweicht und diese überlagert. Die Lage und äusseren Abmessungen sowie die Nutzungsweise der Bauten werden bindend festgelegt. Dabei darf von der Regelbauweise der BZO und den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung auf dem Areal sowie die gemeinschaftliche Ausstattung zu ordnen. Gebaut werden kann nur noch gestaltungsplankonform mit hohem Qualitätsanspruch und nicht nach der Grundordnung.

Der private Gestaltungsplan «Post-/Zürcherstrasse» vom 18. Dezember 2024 umfasst folgende Unterlagen:

- Situationsplan 1:200 vom 18. Dezember 2024;
- Vorschriften vom 18. Dezember 2024;
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 18. Dezember 2024;
- Bericht zu den Einwendungen vom 18. Dezember 2024;
- Richtprojekt vom 20. Dezember 2022;
- Lärmgutachten vom 4. Dezember 2023;
- Objektschutzkonzept vom 15. März 2024;
- Städtebaulicher Vertrag vom 18. Dezember 2024.

Der Situationsplan mit seinen Verortungen von Bau- und Umgebungsbereichen sowie die dazugehörigen Vorschriften regeln die wichtigsten Inhalte zur Sicherung der gewünschten Siedlungsqualitäten. Der Planungsbericht erklärt die Zusammenhänge und Hintergründe. Ausgehend vom Konkurrenzverfahren und der übergeordneten Vorgaben dient er als erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) für den Gestaltungsplan.

Das Richtprojekt vom Team Rosenmund + Rieder Architekten AG mit Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten diene als Grundlage für den erarbeiteten Gestaltungsplan. Das Richtprojekt hat wegleitenden Charakter und wird bei Bauprojekten und deren Freiraumplanung zur Beurteilung herangezogen. Es ist immer zusammen mit den Vorschriften des Gestaltungsplans anzuwenden. Das Richtprojekt ist das Ergebnis einer vertieften Auseinandersetzung und der Überarbeitung des Siegerprojekts aus dem Konkurrenzverfahren. An der Sitzung vom 8. März 2022 hat das Baukollegium der Stadt Dietikon das Richtprojekt als hochwertig bezeichnet und entsprechend zur Ausarbeitung des Gestaltungsplans freigegeben.

3 Erwägungen

3.1 Übergeordnete und kommunale Vorgaben

Die Vorgaben zur Entwicklung des Gebietes basieren auf den rechtskräftigen Richtplänen von Kanton, Region und Stadt. Der kantonale Richtplan bezeichnet das Gestaltungsplangebiet als Zentrumsgebiet, in dem aufgrund der Lagegunst eine überdurchschnittlich hohe Dichte mit Nutzungsmix anzustreben ist. Das Richtprojekt mit den Wohnungen in den Obergeschossen und den Gewerberäumen im Erdgeschoss wie auch der Gestaltungsplan mit seinen Vorschriften zu den min. Nutzungsanteilen berücksichtigen allesamt diese Vorgaben.

Im kommunalen Richtplan, welcher am 20. Oktober 2022 vom Kanton genehmigt wurde, ist für den Bereich des Stadtboulevards eine starke Verdichtung vorgesehen. Gemäss Art. 17 der Bau- und Zonenordnung ist es in der Zentrumszone Z5 möglich, eine höhere maximale Ausnutzungsziffer anzuwenden, wenn gewisse Nutzungsverpflichtungen eingegangen werden. Zusätzlich kann gemäss kommunalem Richtplan im Rahmen der Sondernutzungsplanung im Bereich des Zentrumsgebiets eine bis zu 20 % höhere Ausnutzungsziffer festgelegt werden. Die maximale Ausnutzungsziffer für das Areal beträgt inklusive der Nutzungsverpflichtungen gemäss Art. 17 BZO somit 204 %. Für das Grundstück der RWD ergibt sich eine Ausnutzungsziffer von 225 % und für das Grundstück der ImmoZins AG eine Ausnutzungsziffer von 198 %. Die vorgesehene Dichte resultiert aus dem Konkurrenzverfahren, welches zu Beginn durchgeführt wurde. Sowohl das Beurteilungsgremium als auch das Baukollegium der Stadt Dietikon beurteilten diese Dichte als verträglich und angemessen.

Das Gestaltungsplangebiet liegt an der Zürcherstrasse und somit im Bereich des Stadtboulevards, welcher als Lebensader und Rückgrat der Stadt Dietikon zu einem wichtigen Stadtraum wird. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans gehört zum Teilabschnitt "Zentrumsachse" des Leitbilds Stadtboulevard. In diesem Abschnitt ist insbesondere die Einbettung in die bestehende Struktur wichtig. Dabei sind fünf Vollgeschosse sowie ein sechstes zurückversetztes Attikageschoss möglich. Weiter soll ein überhohes, offen gestaltetes Erdgeschoss mit Publikums- oder Dienstleistungsnutzungen und Gebäudeeingänge auf Niveau Gehbereich angedacht werden. Der gewünschte Charakter als Stadtboulevard stellt auch spezielle Anforderungen an die Strassenraumgestaltung. Entlang der Zürcherstrasse sind um 1.5 m zurückversetzte Erdgeschosse und überbreite Gehbereiche (4-9

m Breite) vorgesehen. Diese im Leitbild festgehaltenen Vorgaben werden vom Gestaltungsplan bzw. Richtprojekt entsprechend umgesetzt.

3.2 Städtebaulicher Vertrag

Mit der Erhöhung des Nutzungsmasses im Rahmen des Gestaltungsplanes erfahren die Grundstücke eine Wertsteigerung bzw. einen Mehrwert. Gemäss Art. 26h der Bau- und Zonenordnung ist eine kommunale Abgabe von 40 % des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts festgelegt und wird entsprechend von der Stadt individuell verfügt. Alternativ können städtebauliche Verträge abgeschlossen werden. Parteien sind beim städtebaulichen Vertrag auf der einen Seite die beiden Grundeigentümerinnen (ImmoZins AG und RWD Reppisch-Werke AG) und auf der anderen Seite die Stadt. Im Vertrag werden die Bemessung und die Verwendung der Mehrwertabgabe festgelegt. In Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen wurde auf Basis des Gutachtens Mehrwertermittlung «Post-/Zürcherstr.» Dietikon von Fahrländer Partner Raumentwicklung AG vom 12. Mai 2023 mit dem Ergänzungsbericht zur Mehrwertermittlung vom 6. September 2023 der städtebauliche Vertrag erarbeitet. Die Mehrwertberechnung erfolgt für die gesamte Planungsmassnahme (Gestaltungsplan), anschliessend wird diese anteilmässig intern auf die beiden Grundeigentümerinnen aufgeteilt.

Die Landwertermittlung erfolgt mittels Residualwertmethode (Marktwert bzw. Ertragswert minus Erstellungskosten). Der für die Bestimmung der Abgabenhöhe zu Grunde zu legende Mehrwert entspricht der Landwertdifferenz des Grundstücks mit und ohne Gestaltungsplan unter Berücksichtigung der Mikrolage der Grundstücke und basierend auf Kostenannahmen für die Realisierung. Es ist eine Differenzbetrachtung: Kosten, die sowohl bei einer Bebauung nach Regelbauweise als auch nach Gestaltungsplan anfallen, sind in der Betrachtung nicht relevant und werden daher nicht berücksichtigt. Angewendet wird in beiden Fällen die Betrachtungsweise der bestmöglichen Grundstücksnutzung, des «highest and best use». Es geht um die je realisierbare effektiv nutzbare Geschossfläche. Betrachtet werden unter Berücksichtigung der relevanten Indikatoren Wohnnutzungen, Büronutzungen und Verkaufsnutzungen. Auf Basis von Nutzflächenmengen und von marktgerechten Wohnungsgrössen und einem entsprechenden Mix aus Eigentums- und Mietwohnungen erfolgt die Einschätzung von Marktmieten und Verkaufserlösen. Die höheren Erstellungskosten im Gestaltungsplan aufgrund des geforderten höheren Baustandards wurden ebenfalls berücksichtigt.

Massgebend für den Landwert mit Gestaltungsplan sind die Nutzungsmöglichkeiten dieses Gestaltungsplans, massgebend für den Landwert ohne Gestaltungsplan sind die Nutzungsmöglichkeiten nach Massgabe der Vorschriften für die Zentrumszone Z5 nach den derzeitigen baurechtlichen Vorgaben und Möglichkeiten der rechtsgültigen BZO. Dabei wird das Attikageschoss zu 67 % eines Vollgeschosses angerechnet, das anrechenbare Untergeschoss zu 50 % (=Nutzfläche). Darauf basierend erfolgen die Kostenannahmen für die Realisierung eines entsprechenden Vorhabens. In der Zentrumszone Z5 ist es gemäss Art. 17 BZO möglich, eine höhere maximale Ausnützungsziffer (AZ = 170 %) anzuwenden, wenn gewisse Nutzungsverpflichtungen eingegangen werden.

Die Abgeltung des Mehrwerts erfolgt durch Leistungen im Bereich des Gestaltungsplanperimeters auf Basis des Richtprojektes. Die Abgabepflicht steht unter der suspensiven Bedingung, dass der private Gestaltungsplan genehmigt und rechtskräftig wird. Der Mehrwert für die Planungsmassnahme beträgt insgesamt Fr. 1'274'000.00 bei einem Projektwert im neuen Recht von Fr. 13'537'000.00. Abzüglich der Kürzung des Mehrwerts sowie der Gestehungskosten resultiert ein Mehrwertausgleich von Fr. 262'276.00, wovon Fr. 65'569.00 durch die ImmoZins AG und Fr. 196'707.00 durch die RWD AG zu leisten sind.

Als Mehrwertausgleichsleistungen können von Seiten der Eigentümerschaften die folgenden Leistungen angerechnet werden:

- Öffentlich zugänglicher Gehbereich entlang der Post-, Schul- und Zürcherstrasse (Erstellungskosten, Betrieb und Unterhalt während 20 Jahren)
- Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas durch eine vertikale Fassadenbegrünung (Erstellungskosten, Betrieb und Unterhalt während 20 Jahren; nur RWD AG)

Die aufgeführten Mehrwertausgleichsleistungen werden für die ImmoZins AG mit Realleistungen in der Höhe von Fr. 147'265.00 und für die RWD AG mit Realleistungen in der Höhe von Fr. 559'200.00 beziffert. Die Realleistungen werden durch die Bauherrschaft realisiert und in Absprache mit der Stadt ausgeführt. Es kann festgehalten werden, dass der anfallende Mehrwert im Planungsvorhaben investiert werden kann.

3.3 1. Kantonale Vorprüfung

Mit Beschluss Nr. 99 vom 27. März 2023 hat der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan «Post-/Zürcherstrasse» zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Mit Schreiben vom 15. Juni 2023 hat das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Gestaltungsplanvorlage Stellung genommen. Das ARE hat festgehalten, dass der private Gestaltungsplan «Post-/Zürcherstrasse» unter Berücksichtigung der im Vorprüfungsbericht aufgeführten Anträge als genehmigungsfähig eingestuft werden kann. Jedoch hat sie die Über- und Unterstellung der Verkehrsbaulinie an der Zürcherstrasse verweigert. In Bezug auf diese Rückmeldung zu den Verkehrsbaulinien wurde nachträglich eine Besprechung durchgeführt. Die auf die Besprechung bezogene schriftliche Rückmeldung des Tiefbauamtes des Kantons Zürich vom 31. Oktober 2023 legitimiert nun die geplante Über- und Unterstellung der Verkehrsbaulinie unter gewisser Berücksichtigung.

Ein weiterer Punkt aus der 1. kantonalen Vorprüfung betrifft die Gestaltung des Aussenraums an der Zürcherstrasse bzw. des Stadtboulevards. Während der Weiterentwicklung des Siegerprojekts und der Ausarbeitung des Gestaltungsplans wurde das Strassenbauprojekt der dem Areal angrenzenden Zürcherstrasse, Abschnitt Bahnhofstrasse bis Poststrasse, durch die LTB umgesetzt. Die im Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) entlang der Zürcherstrasse enthaltenen Veloabstellplätze, der Parkplatz sowie auch der Anlieferungsbereich und die Bäume waren aber nicht Bestandteil des Projekts. Gemäss Schreiben des Tiefbauamtes des Kantons Zürich (TBA ZH) vom 31. Oktober 2023 besteht seitens TBA ZH keine Absicht, am heutigen Zustand etwas zu ändern, da die TBA-Standards zur Gestaltung des Strassenraums (2022) jünger als die Umsetzung des Strassenbauprojekts Zürcherstrasse sind. Aufgrund des hohen Stellenwertes der Umgestaltung des Vorbereichs mit Bäumen und Parkierung für den Stadtboulevard hält die Stadt aber ausdrücklich fest, dass mit der Neuentwicklung des Areals «Post-/Zürcherstrasse» die BGK-Massnahmen umgesetzt werden sollen. Da die Bäume und Parkierungsflächen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters und auf kantonalem Grundstück liegen, strebt die Stadt an, bei der Realisierung des Neubauprojekts «Post-/Zürcherstrasse» die Umgestaltung des Vorbereichs (zwischen Post- und Schulstrasse) auf kantonalem Grundstück wie im Richtprojekt vorgesehen zu planen und umzusetzen.

3.4 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung der Dokumente aufgrund der 1. Kantonalen Vorprüfung und nach Vorliegen eines Entwurfs des städtebaulichen Vertrags erfolgte die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG von Donnerstag, 18. April bis Montag, 17. Juni 2024 während 60 Tagen. Während der Auflagefrist konnte sich Jeder-mann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Es gingen von 3 Antragsstellern insgesamt 31 Einwendungen und ein Hinweis ein. Sämtliche Einwendungen wurden geprüft und beurteilt. Im Bericht zu den Einwendungen sind sämtliche Einwendungen aufgeführt und deren Behandlung begründet. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen entscheidet der Gemeinderat gesamthaft bei der Planfestsetzung (§ 7 Abs. 3 PBG).

Der Gestaltungsplan wurde der Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL), der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie den Nachbargemeinden Bergdietikon, Geroldswil, Oetwil an der Limmat, Schlieren, Spreitenbach, Unterengstringen, Urdorf und Weiningen zur Anhörung unterbreitet. Auf Stellungnahmen wurde offiziell verzichtet oder es erfolgten keine Rückmeldungen.

3.5 2. Kantonale Vorprüfung

Aufgrund der kantonalen Rückmeldungen im Rahmen der ersten Vorprüfung haben sich die Grundeigentümerinnen entschieden, den Gestaltungsplan ein zweites Mal durch den Kanton vorprüfen zu lassen. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 2. Juli 2024 erneut Stellung genommen. Das ARE hat festgehalten, dass der Gestaltungsplan unter Berücksichtigung der im Vorprüfungsbericht aufgeführten Anträge als genehmigungsfähig eingestuft werden kann. Bei den Anträgen der zweiten Vorprüfung kam

jedoch wie bereits in der ersten Vorprüfung erneut die Verweigerung der Über- und Unterstellung der Verkehrsbaulinie an der Zürcherstrasse, obwohl dies gemäss Schreiben des TBA ZH vom 31. Oktober 2023 legitimiert wurde. Entsprechend fand zwischen Stadt und Kanton diesbezüglich nochmals einen Austausch statt, worauf der Kanton mit E-Mail vom 20. August 2024 die Anträge zur Verkehrsbaulinie entfallen liess bzw. die Über- und Unterstellung der Verkehrsbaulinie nun doch wieder ermöglicht. Die weiteren Anträge der zweiten Vorprüfung wurden berücksichtigt und der Gestaltungsplan entsprechend überarbeitet.

4 Weiteres Vorgehen

Der private Gestaltungsplan «Post-/Zürcherstrasse» wird zur Festsetzung an den Gemeinderat überwiesen. Nach der Festsetzung läuft die 60-tägige Referendums- und die 5-tägige Stimmrechtsbeschwerdefrist. Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung des Gestaltungsplans. Danach erfolgt die Publikation der kommunalen Festsetzung und der kantonalen Genehmigung und der Gestaltungsplan wird nochmals öffentlich aufgelegt. Während dieser 30 Tage kann gegen die Festsetzung und Genehmigung des Gestaltungsplans rekuriert werden. Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat den Gestaltungsplan in Kraft.

Referent: Roger Bachmann, Stadtpräsident

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1 Der private Gestaltungsplan «Post-/Zürcherstrasse» vom 18. Dezember 2024 wird festgesetzt.
 - 1.2 Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
 - 1.3 Ein Rekurs gegen diesen Beschluss kann nach § 19 ff. VRG innert 5 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich mit Begründung beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
2. Der städtebauliche Vertrag vom 18. Dezember 2024 wird genehmigt und der Stadtpräsident und die Stadtschreiberin ermächtigt, den städtebaulichen Vertrag im Namen des Stadtrates zu unterzeichnen.
3. Das Stadtplanungsamt wird unter Vorbehalt der Zustimmung des privaten Gestaltungsplans «Post-/Zürcherstrasse» durch den Gemeinderat angewiesen, die Genehmigung bei der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, zu beantragen.
4. Der private Gestaltungsplan «Post-/Zürcherstrasse» tritt nach der Genehmigung durch die Baudirektion am Tag nach deren Veröffentlichung im städtischen und kantonalen Amtsblatt in Kraft.
5. Der private Gestaltungsplan «Post-/Zürcherstrasse» inkl. Bericht zum Umgang mit den Einwendungen stehen gemäss § 7 Abs. 4 PBG nach der Genehmigung zur Einsichtnahme offen.
6. Gegen die Festsetzung und Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Post-/Zürcherstrasse» kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung und Auflage nach § 5 Abs. 3 PBG an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs gemäss § 329 Abs. 1 PBG erhoben werden.

Stadt Dietikon

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 24. März 2025

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat des Gemeinderates;
- RWD Reppisch-Werke AG, Bergstrasse 23, 8953 Dietikon;
- ImmoZins AG, Dreikönigstrasse 34, 8002 Zürich
- SKW Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich;
- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (Beschluss und Dossiers);
- Leiter Stadtplanungsamt;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Stadtpräsident.

NAMENS DES STADTRATES



Philipp Müller
Vizepräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 26.03.2025