



RWD Reppisch-Werke AG

Kanton Zürich
Stadt Dietikon



ImmoZins AG

Privater Gestaltungsplan Post-/Zürcherstrasse

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Von den Grundeigentümerinnen aufgestellt am

RWD Reppisch-Werke AG
Kat. Nrn. 9547, 9548

ImmoZins AG
Kat. Nrn. 643, 9546

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderats
Der Gemeinderatspräsident:

Die Sekretärin:

.....

.....

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32751 – 18.12.2024

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	1
2.	VORBEMERKUNGEN	2
3	EINWENDUNGEN PRIVATER GESTALTUNGSPLAN	3
3.1	Fraktion SP Dietikon	3
3.2	Grüne Dietikon	7
3.3	Alternative Liste Limmattal	24
4	DIVERSE ANLIEGEN	27
4.1	Fraktion SP Dietikon	27

Auftraggeber

RWD Reppisch-Werke AG, Bergstrasse 23, 8953 Dietikon
ImmoZins AG, Dreikönigstrasse 34, 8002 Zürich

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleiter und Sachbearbeitung

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwendungen öffentliche Auflage

Der Stadtrat Dietikon hat mit Beschluss Nr. 46 vom 19. Februar 2024 den privaten Gestaltungsplan «Post-/Zürcherstrasse» zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) verabschiedet.

Das Dossier besteht aus folgenden Unterlagen:

- Situationsplan 1:200 vom 15. November 2023;
- Vorschriften vom 15. November 2023;
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 15. November 2023;
- Beilage A, Richtprojekt vom 20. Dezember 2022;
- Beilage B, Lärmgutachten vom 4. Dezember 2023;
- Beilage C, Städtebaulicher Vertrag vom 2. November 2023 (Entwurf);
- Beilage D, Objektschutzkonzept vom 15. März 2024.

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. Die Unterlagen lagen von Donnerstag 18. April bis Montag 17. Juni 2024 während 60 Tage öffentlich auf.

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen entscheidet der Gemeinderat gesamthaft bei der Planfestsetzung (§ 7 Abs. 3 PBG).

Anhörung Nachbargemeinden und ZPL

Der Gestaltungsplan wurde der Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) 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.

Kantonale Vorprüfung

Über die beiden Vorprüfungen des ARE gibt der Bericht nach Art. 47 RPV im Detail Auskunft. Die schriftlichen Hinweise und Forderungen des ARE wurden nach zusätzlichen Bereinigungsgesprächen vollständig umgesetzt.

Vorliegender Bericht

Der vorliegende Bericht zu den Einwendungen gibt Auskunft über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen und Fragen zum privaten Gestaltungsplan «Post-/Zürcherstrasse».

2. VORBEMERKUNGEN

Stadtboulevard als Lebensader und wichtiger Stadtraum

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 gemäss kommunalem Richtplan eine höhere Ausnützung zulässig. Gemäss Leitbild Stadtboulevards 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. Dementsprechend wird entlang der Zürcherstrasse das Erdgeschoss zurückversetzt und überbreite Gehbereiche vorgesehen. Diese im Leitbild festgehaltenen Vorgaben werden vom Gestaltungsplan bzw. Richtprojekt entsprechend umgesetzt.

Die vorgesehene bauliche Dichte beurteilt sowohl das Beurteilungsgremium des vorangegangenen Studienauftrages als auch das Baukollegium der Stadt Dietikon als verträglich und angemessen.

Richtprojekt und Gestaltungsplan erfüllen die übergeordneten und kommunalen Vorgaben

Die Planungsarbeiten des Gebietes Post-/Zürcherstrasse basieren auf den rechtskräftigen Richtplänen von Kanton, Region und Stadt. Der kantonale Richtplan bezeichnet das Gestaltungsplangebiet als Zentrumsgebiet, indem 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 berücksichtigen allesamt diese Vorgaben.

Kommunale Mehrwertausgleich

Im städtebaulichen Vertrag wird im Detail geregelt, wie mit dem durch die Stadt ermitteltem Mehrwert und den zusätzlichen Mehrwertausgleichsleistungen umgegangen wird. 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)

Der anfallende Mehrwert wird durch reale Mehrleistungen kompensiert. Die Realleistungen werden durch die Bauherrschaft realisiert und in Absprache mit der Stadt ausgeführt.

3 EINWENDUNGEN PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

3.1 Fraktion SP Dietikon

Einwendung 1

Fraktion SP Dietikon

Kapitel 5.3.4 & 5.3.5: Die Kosten für Betrieb und Unterhalt der jeweiligen Gehbereiche sind neu zu berechnen anhand üblicher Kostenerwartung.

Begründung

Aktuell scheint es so, als wären die Beträge einfach «gesetzt» worden, um den Gesamtwert des Mehrwertausgleichs zu erreichen. Für den Betrieb und Unterhalt der Post- und Zürcherstrasse belaufen sich die Kostenberechnungen auf ca. 130 % der Erstellungskosten. Bei der Schul- und Zürcherstrasse sind es ca. 114 %. Das scheint unsinnig.

Erwägungen

Die Einwendung betrifft den städtebaulichen Vertrag. Die Berechnungen basieren auf anerkannten Grundlagen sowohl für die Mehrwertberechnung als auch für die Abzüge der Mehrwertausgleichsleistungen. Die Aufwendungen wurden aufgrund von Erfahrungswerten andernorts für eine Dauer von 20 Jahren ermittelt, plausibilisiert und dokumentiert. Das dabei eine gewisse Unschärfe mitschwingt liegt in der Natur der Sache. Die effektiven Aufwendungen liegen erst bei der Bauabrechnung vor, weshalb für die Regelungen im städtebaulichen Vertrag von den erwähnten Erfahrungswerten ausgegangen werden muss. Die Grössenordnung ist aber auf jeden Fall plausibel.

Beschluss

Wie dargelegt, basieren die Berechnungen auf praxiskonformen Grundlagen. Auf diese werden weiterhin abgestellt.

Einwendung 2

Fraktion SP Dietikon

Kapitel 3.5 Mehrwertabgabe: Der Mehrwertausgleich wird zu Gunsten von Massnahmen im öffentlichen Interesse eingesetzt wie zum Beispiel eine öffentlich zugängliche Grünanlage oder preisgünstigen Wohnraum.

Begründung

Aktuell sind im städtebaulichen Vertrag Gehwege und eine Fassadenbegrünung als Mehrwertausgleichsleistung ausgewiesen. Im Gehweg sind Parkflächen, Anlieferung und Stellfläche für Feuerwehr. Diese müsste die Eigentümerschaft sowieso erstellen, wenn die Gewerbefläche attraktiv sein sollte. Es ist inakzeptabel, dass die Stadt Dietikon ihren Anspruch auf einen Mehrwertausgleich abgibt, für Massnahmen, die v. a. der Eigentümerschaft zugutekommt.

Erwägungen

Das Konzept Stadtboulevard sieht als Erdgeschossnutzungen entlang der Zürcherstrasse Dienstleistung, Gewerbe, Geschäfte vor. Diese Nutzungen dienen vor allem dem Konzept eines Stadtboulevards. Sie stehen bei Bauherrschaften nicht zuoberst auf der Wunschliste, da sie erfahrungsgemäss

nicht leicht vermietbar und häufigen Wechseln ausgesetzt sind. Die Gewerbeflächen müssen über die Wohnungen quersubventioniert werden, damit keine unerwünschten Leerstände resultieren. Die genannten Nutzungen sind aber für das Gelingen des Konzepts Stadtboulevard für alle Beteiligten unerlässlich, was auch den Bauherrschaften bewusst ist. Das Konzept kann nur funktionieren, wenn alle Anstösser mitmachen. Damit das Konzept des Stadtboulevards umgesetzt werden kann, wird die grosszügige Fläche von der Fassade bis zum Fahrbahnrand der Öffentlichkeit für das Flanieren entlang dem Stadtboulevard zur Verfügung gestellt. Somit ist klar, dass die Eigentümer einen essenziellen Beitrag zu Gunsten der Öffentlichkeit leisten, damit das Konzept des Stadtboulevards zum Tragen kommt, weshalb der angestrebte Interessensausgleich angemessen ist und im öffentlichen Interessen liegt.

Die Fassadenbegrünungen bewirken eine Hitzeminderung. Gemäss revidiertem PBG (seit 1.12.2024 in Kraft) gelten Fassadenbegrünungen als zusätzliche Begrünungsmassnahmen.

Die vorgesehenen Mehrwertausgleichleistungen sind in der Praxis etabliert und entsprechen auch den gesetzlichen Grundlagen, weshalb daran festgehalten wird.

Beschluss

Wie oben beschrieben, erfolgt ein ausgewogener Interessensausgleich zwischen den Anliegen der Stadt und den Grundeigentümerinnen. Insgesamt bietet das Projekt der Stadt sehr wohl Mehrwerte. Die Grundeigentümerinnen hoffen, mit den Darlegungen die angebotenen Qualitäten und deren Mehrwerte besser sichtbar zu machen. Aufgrund der dargelegten Gründe wird an den bisherigen Regelungen festgehalten.

Einwendung 3

Fraktion SP Dietikon

Kapitel 6.5 (Verkehr): Der Satz «Aufgrund der guten ÖV-Erschliessung wird das Parkplatzangebot (nach Kantonalen Wegleitung Parkplatz-Bedarf und ÖV-Güteklasse A) reduziert.» soll umformuliert werden zu «Aufgrund der guten ÖV-Erschliessung wird das Parkplatzangebot (nach Kantonalen Wegleitung Parkplatz-Bedarf und ÖV-Güteklasse A) auf das Minimum reduziert.»

Begründung

Die Liegenschaft ist hervorragend angeschlossen und die Minimalvorgabe reicht aus. Entlang der LTB soll nicht noch mehr Verkehr entstehen.

Erwägungen

Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist ein zentrales Anliegen der Raum- und Verkehrsplanung auf allen Ebenen auch des vorliegenden Gestaltungsplanes.

Mit der Wegleitung 2018 zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen wird aufgezeigt, wie die Vorgaben der kantonalen Richtplanung und die gesetzlichen Anforderungen von § 242 bis § 247 des Planungs- und Baugesetzes erfüllt werden können.

Die Kantonale Wegleitung von 2018 zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen legt in Abhängigkeit der ÖV-Gütekategorie die Parkplatzzahl für die Benutzerkategorien Bewohner, Beschäftigte und Besucher/Kunden fest. Vorliegend kommt die beste ÖV-Gütekategorie A zur Anwendung. Dementsprechend wird der Grenzbedarf um die in der Wegleitung festgelegten Reduktionsfaktoren reduziert. Die Wegleitung sieht eine Bandbreite von minimal zu erstellenden Parkplätzen bis maximal zulässige Parkplätze vor. Die im Richtprojekt ausgewiesenen 30 unterirdischen Bewohner-/Besucherparkplätze liegen innerhalb dieser Bandbreite, weshalb das Amt für Raumentwicklung (ARE) die Regelung im Gestaltungsplan als korrekt und bewilligungsfähig beurteilt. Das ARE überprüft im Vorprüfungsverfahren jeweils, ob eine Planungsvorlage, angemessen, zweck- und rechtmässig ist. Mit den festgelegten Reduktionsfaktoren und der Anwendung der Gütekategorie A wird der sehr guten Erschliessung durch den ÖV bereits Rechnung getragen. Somit sind die Vorgaben der kantonalen Richtplanung und die Anforderungen des PBG erfüllt.

Darüber hinaus besteht gemäss Ziffer 7.7 Gestaltungsplanbestimmungen zusätzlich die Möglichkeit die Parkplatzzahl mit einem Mobilitätskonzept weiter zu reduzieren. Diese Möglichkeit wird im Rahmen des Bauprojektierung überprüft.

Materiell gilt es auch zu berücksichtigen, dass ein gut funktionierendes Gewerbe entlang der Zürcherstrasse auf eine gewisse Anzahl Kundenparkplätze angewiesen ist. Insgesamt werden lediglich 3 oberirdische Kundenparkplätze und 2 Parkplätze für gehbehinderte Fahrzeuglenkerinnen und Fahrzeuglenker angeboten, was das absolute Minimum darstellt. Weitergehende Massnahmen sind deshalb nicht angezeigt.

Beschluss

Die aufgeführten Gründe zeigen, dass die im GP vorliegende Berechnung einen tragfähigen Kompromiss zwischen den verschiedenen, den Stadtboulevard stärkenden Faktoren darstellt. Dem reinen Fokus nach möglichst wenigen Parkplätzen, kann deshalb nicht Folge geleistet werden.

Einwendung 4

Fraktion SP Dietikon

Kapitel 6 Ziff. 8 (Freiraum) der Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Post-/Zürcherstrasse (S. 6): Der Satz «Bepflanzung: Für die gesamte Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.» Der vorliegende Abschnitt soll wie folgt umformuliert werden: «Bepflanzung: Für die gesamte Bepflanzung sind prioritär einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden»

Begründung

-

Erwägungen

Die Formulierung im Gestaltungsplan erscheint nach wie vor angemessen und zweckmässig zu sein. Die Zeitschrift „espazium“ schreibt zum Begriff „einheimisch“: „Auch typisch heimische Arten haben einen Migrationshintergrund. Einheimischen Pflanzen ist ein unbrauchbarer Begriff, obwohl er auch in der Fachwelt immer mehr Verbreitung findet. Aber nicht nur der Ausdruck ist fragwürdig, sondern auch das Konzept dahinter, denn

damit wird der ganze Reichtum der Gartenkultur negiert.“ Die Grundeigentümer sind deshalb der Meinung, dass die definitive Bepflanzung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definitiv geklärt und festgelegt werden muss, weshalb an der bisherigen Formulierung festgehalten wird.

Beschluss

Die qualitätvollsten Parks mit alten, grossen und schönen Bäumen in der Schweiz sind mit vielen nichteinheimischen Exemplaren von Laub- und Nadelgehölzen durchwoben, die weder invasiv noch in anderer Form schädlich sind.

Deshalb stimmt der Begriff „vorwiegend“ in diesem Fall.

Einwendung 5

Fraktion SP Dietikon

Zusätzlicher Artikel: § 49b Abs. 1 PBG-ZH sieht folgende Regelung vor: «Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.»

Dem Paragraphen sei Folge zu leisten und mindestens einen 5 % Anteil an preisgünstigen Wohnungen zu erstellen.

Begründung

Unzureichende Berücksichtigung von preisgünstigem Wohnraum:

Angesichts der hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in Dietikon muss sichergestellt werden, dass ein erheblicher Anteil der Wohnungen für Personen mit mittleren und niedrigen Einkommen zur Verfügung steht. Günstiger Wohnraum in Dietikon ist wichtig, um die steigende Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen und den starken Anstieg der Mietpreise zu dämpfen. Er ermöglicht eine soziale Durchmischung und fördert die Integration. Zudem hat die Stimmbevölkerung von Dietikon am 18. Juni 2023 den Gegenvorschlag zur Initiative «Bezahlbares Wohnen in Dietikon» angenommen und die Stadt hat seither auch einen Verfassungsauftrag, sich für preisgünstigen Wohnraum einzusetzen.

Erwägungen

Der Gestaltungsplan liegt im Bereich des Stadtboulevards. Dementsprechend leisten die Grundeigentümer in diesem wichtigen Stadtraumbereich einen essenziellen Beitrag zu Gunsten der Öffentlichkeit, indem sie grosszügige Flächen zwischen der Fassade und dem Strassenrand erstellt und der Öffentlichkeit fürs Flanieren zur Verfügung stellt. Aber auch die Neuüberbauung in hochwertiger Architektur und überdurchschnittlich guten Wohnungsgrundrissen sowie einer attraktiven Freiraumgestaltung tragen zur Aufwertung des Stadtraumes bei. Um die Ziele des Stadtboulevard-Konzeptes erreichen zu können sind vielfältige Anstrengungen für die Projektentwicklung (Architekturwettbewerb, Gestaltungsplan) und hohe Bauinvestitionen zu tätigen. Aufgrund der Lage und Funktion innerhalb des Stadtboulevards sind in den Erdgeschossen der Baubereiche A und D Publikums-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen gemäss Ziffer 5.3 der Gestaltungsplanbestimmungen vorzusehen. Es ist bekannt, dass solche

Flächen oftmals nicht zu marktconformen Konditionen vermietet werden können. Damit keine unerwünschten Leerstände resultieren, die das Funktionieren des Stadtboulevards in Frage stellen, müssen diese Flächen in der Gesamtkalkulation quersubventioniert werden. Müsste zusätzlich auch noch ein erheblicher Anteil preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, würde dies die übrigen Wohnungen massiv verteuern und die notwendige Wirtschaftlichkeit für den Investitionsentscheid würde dadurch in Frage gestellt. Aufgrund dieser Ausgangslage ist das Objekt nicht geeignet für das Modell von preisgünstigen Wohnungen im Sinne von § 49 b PBG und den damit verbundenen Bedingungen gemäss der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV).

An diese Stelle darf auch noch erwähnt werden, dass es sich bei § 49 b PBG nicht um eine direkt anwendbare Vorschrift handelt, sondern um eine «Kann-Formulierung», weshalb die Bemerkung «dem Paragrafen sei Folge zu leisten» etwas irreführend ist.

Im Übrigen sind im städtebaulichen Vertrag die Modalitäten für den Ausgleich infolge von Planungsvorteilen bereits mit anderen Massnahmen geregelt und abgegolten.

Beschluss

Es ist aus genannten Gründen nicht zielführend, am vorliegenden Standort mit den vorliegenden Anforderungen preisgünstigen Wohnraum anzubieten

Hinweis zu den Einwendungen

Grüne Dietikon

3.2 Grüne Dietikon

Grundsätzlich unterstützen wir das Konzept des Gestaltungsplans und können ihm viel Gutes abgewinnen. So begrüissen wir beispielsweise die Abstufung und Begrünung der Überbauung Richtung Gartenstadt und die vorgeschriebene, ökologisch wertvolle Begrünung von Dach, Dachgarten und den weiteren Grünräumen sowie die vorgeschriebene Versickerung des Meteorwassers vor Ort. Ebenso unterstützen wir, dass der Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt und unter den Bäumen auf eine Unterbauung verzichtet werden muss. Ebenso wichtig finden wir die Erstellung des Gemeinschaftsraums.

Folgende Anträge stellen wir zum Gestaltungsplan generell:

Einwendung 6

Grüne Dietikon

Wohnungsgrössen: An dieser zentralen Lage, in unmittelbarer Nähe von Kindergarten, Schule, Betreuung, Dienstleistungsunternehmen und Einkaufsmöglichkeiten, soll mehr Wohnraum für Familien und ältere Personen geschaffen werden. Wir beantragen entsprechend, dass einerseits die Anzahl 4.5-Zimmer-Wohnungen verdoppelt wird und andererseits Alterswohnungen geschaffen werden.

Begründung

-

Erwägungen

Das vorliegende Projekt ging aus einem Architekturwettbewerb als Siegerprojekt hervor. Vor dem Wettbewerb wurde eine Wohnraumanalyse durchgeführt und gestützt darauf das Raumprogramm definiert. Der Wohnungsspiegel ist ausgewogen und für alle Altersstufen besteht ein angemessenes Wohnungsangebot. Obwohl die Überbauung in der Nähe der Schule liegt, eignet sich die Überbauung nur bedingt für Familien mit Kindern. Es gibt innerhalb des Stadtbanns von Dietikon geeignetere Lagen für Familienwohnungen.

Der Standort an der stark frequentierten Zürcherstrasse ist kein typischer Standort für Familien. Die grossen Wohnungen liegen hauptsächlich im nach Ost, Süd und West gerichteten Flügel abseits der Zürcherstrasse, nahe dem Schulgebäude. Eltern schätzen den direkten Bezug zu den Spielorten ihrer Kinder. Von diesen Wohnungen aus sind sowohl die grosse Dachterrasse, die verkehrsarme Florastrasse und auch Teile des Pausenplatzes der Schule einsehbar, wo jüngere Kinder ihre Freizeit teilweise mit, aber auch ohne direkte Begleitung der Eltern verbringen können. Die grossen, familienfreundlichen Wohnungen entsprechen ca. 21% der vermietbaren Fläche, was für diese Lage angemessen ist.

Sämtliche Wohnungen sind hindernisfrei erreichbar und entsprechen somit den Vorschriften von § 239 a PBG (behinderten gerechter Zugang), weshalb die Wohnungen auch für das Wohnen im Alter bestens geeignet sind.

Beschluss

Für den vorliegenden Standort in der ersten Bautiefe und als passende Ergänzung zum gesamten Wohnungsangebot in Dietikon, wird der vorgeschlagene Wohnungsmix als ausgewogen eingestuft, weshalb daran festgehalten wird.

Einwendung 7

Grüne Dietikon

Autoarmes und autofreies Wohnen: Dass autoarmes und autofreies Wohnen an diesem zentralen, sehr gut erschlossenen Standort mit dem Gestaltungsplan nur ermöglicht, aber nicht eingefordert wird, verstehen wir nicht und stellen den Antrag, autoarmes bzw. autofreies Wohnen verbindlich im Gestaltungsplan festzusetzen.

Begründung

-

Erwägungen

Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist ein zentrales Anliegen der Raum- und Verkehrsplanung auf allen Ebenen auch des vorliegenden Gestaltungsplanes.

Mit der Wegleitung 2018 zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen wird aufgezeigt, wie die Vorgaben der kantonalen Richtplanung und die gesetzlichen Anforderungen von § 242 bis § 247 des Planungs- und Baugesetzes erfüllt werden können.

Die Kantonale Wegleitung von 2018 zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen legt in Abhängigkeit der ÖV-Gütekategorie die Park-

platzzahl für die Benutzerkategorien Bewohner, Beschäftigte und Besucher/Kunden fest. Vorliegend kommt die beste ÖV-Güteklasse A zur Anwendung. Dementsprechend wird der Grenzbedarf um die in der Wegleitung festgelegten Reduktionsfaktoren reduziert. Die Wegleitung sieht eine Bandbreite von minimal zu erstellenden Parkplätzen bis maximal zulässige Parkplätze vor. Die im Richtprojekt ausgewiesenen 30 Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sowie die 5 oberirdischen Parkplätze für Besucher und gehbehinderte Fahrzeuglenkerinnen und Fahrzeuglenker liegen innerhalb dieser Bandbreite, weshalb das Amt für Raumentwicklung (ARE) die Regelung im Gestaltungsplan als korrekt und bewilligungsfähig beurteilt. Das ARE überprüft im Vorprüfungsverfahren jeweils, ob eine Planungsvorlage, angemessen, zweck- und rechtmässig ist. Mit den festgelegten Reduktionsfaktoren und der Anwendung der Güteklasse A wird der sehr guten Erschliessung durch den ÖV bereits Rechnung getragen. Somit sind die Vorgaben der kantonalen Richtplanung und die Anforderungen des PBG erfüllt.

Darüber hinaus besteht gemäss Ziffer 7.7 Gestaltungsplanbestimmungen zusätzlich die Möglichkeit die Parkplatzzahl mit einem Mobilitätskonzept weiter zu reduzieren. Diese Möglichkeit wird im Rahmen des Bauprojektierung überprüft.

Zudem ist auch zu beachten, damit die im Konzept des Stadtboulevards geforderten Dienstleistungs- und Geschäftsflächen tatsächlich vermietet werden können, ist es notwendig, dass wenige ebenerdige Parkplätze zur Verfügung stehen. Das Zentrum von Dietikon hat selbst zu wenig Masse an Besuchern und Kunden, um den Läden die Existenz zu gewährleisten. Die geplanten 5 oberirdischen Parkplätze für Besucher, Kunden und für gehbehinderte Fahrzeuglenkerinnen und Fahrzeuglenker stellen darum das absolute Mindestmass dar.

Weitergehende Massnahmen sind deshalb nicht angezeigt.

Beschluss

Die im Gestaltungsplan festgelegte Parkplatzzahl stellt nach Abwägung der Vorteile für den Standort (Ansprüche Gewerbetreibende, Mix aus Wohnungen mit und ohne Parkplatz) bereits einen ausgewogenen Kompromiss dar und entspricht den gesetzlichen Vorgaben, weshalb daran festgehalten wird.

Einwendung 8

Grüne Dietikon

Mehrwertabschöpfung: Wir empfinden es als unverhältnismässig, dass ein Grossteil der Mehrwertabschöpfung für die Fassadenbegrünung des Gebäudes eingesetzt wird. Eine solche Fassadenbegrünung kommt nicht nur der Allgemeinheit zugute, sondern insbesondere den Bewohnenden in Form eines besseren Wohnklimas und einer erhöhten Aufenthaltsqualität. Wir stellen daher den Antrag, dass die Bauherrschaft mindestens für die Hälfte der Kosten für die Fassadenbegrünung selbst aufkommt und der Mehrwertausgleich zusätzlich für andere Massnahmen wie z. B. preisgünstiges Wohnen eingesetzt wird.

Es befremdet uns, dass bei der Berechnung der Mehrwertabschöpfung rund CHF 500'000.- für die Gestehungskosten des Planungsmehrwertes abgezogen werden können. Vom Mehrwert von rund CHF 1'200'000.- bleiben so am Schluss knapp CHF 300'000.-. Ein Gestaltungsplan bedingt, dass eine höhere Ausnutzung erfolgen kann, wenn im Gegenzug eine städteplanerisch günstige Gestaltung erfolgt. Diese Planungskosten wären also für eine noch bessere Gestaltung/Planung. Wir stellen den Antrag, dass die Kriterien, nach welchen die Abzüge bei der Mehrwertabschöpfung gemacht werden, transparent gemacht werden.

Der Bauherrschaft ist mit und ohne Gestaltungsplan klar, dass sie die Vorgaben für den Boulevard erfüllen muss. Im Gegenzug gibt es eine erhöhte Ausnutzung am Boulevard. Wir verstehen daher nicht, dass die Gestaltung des Stadtboulevards aus dem Mehrwertausgleich finanziert wird und stellen den Antrag, dies entsprechend anzupassen. Wenn der Mehrwertausgleich der Bauherrschaft für städtebauliche Zusatzleistungen wieder zurückgegeben wird, dann bringt die Mehrwertabgabe unseres Erachtens wenig. Wir stellen entsprechend den Antrag, dass die Mehrwertabschöpfung nicht für Massnahmen eingesetzt werden soll, welche auch sonst realisiert würden, weil sie die Stadt als Bedingung zum Gestaltungsplan verlangen kann.

Begründung

-

Erwägungen

Der Gestaltungsplan liegt im Bereich des Stadtboulevards. Dementsprechend leisten die Grundeigentümer in diesem wichtigen Stadtraumbereich einen essenziellen Beitrag zu Gunsten der Öffentlichkeit mit einer Neuüberbauung in hochwertiger Architektur, Flanierbereichen zwischen Fassade und Strassenrand und überdurchschnittlich guten Wohnungsgrundrissen sowie einer attraktiven Freiraumgestaltung. Um dieses Ziel erreichen zu können, sind vielfältige zusätzliche Anstrengungen für die Projektentwicklung notwendig. Der durchgeführte Architekturwettbewerb diente der Qualitätssicherung und der Gestaltungsplan sichert diese Ziele formell. Dies sind Leistungen die bei einer Regelbauweise nicht angefallen wären, weshalb diese Aufwendungen gemäss § 19 Abs. 5 MAG abgezogen werden dürfen. Die genaue Berechnung des Mehrwertes und der Mehrwertabzüge können dem städtebaulichen Vertrag entnommen werden. Die Bemessungsgrundlage wurde von der Firma Fahrländer und Partner berechnet. Diese Firma wurde, wie in anderen analogen Fällen von der Stadtverwaltung beauftragt.

Auch die Fläche zwischen Fassade und Strassenrand welche der Öffentlichkeit für das Flanieren entlang des Stadtboulevards zur Verfügung gestellt wird, kann als Sonderleistung abgezogen werden. Diese Fläche wird von den Grundeigentümern erstellt und unterhalten. Die Begrünung der südlichen Fassade im Baubereich A, wie sie auch in anderen Einwendungen gefordert wird, wirkt hitzemindernd und verbessert somit das Mikroklima im Quartier. Dadurch wird aber auch die Qualität der Wohnungen

verbessert. Würde man wie von den Einwendern beantragt, die Aufwendungen zur Fassadenbegrünung zur Hälfte den Grundeigentümern auferlegen, würde per Saldo trotzdem kein Mehrwert resultieren der noch in Geld ausgeglichen werden müsste. Mit anderen Worten es gibt so oder so keine zusätzlichen Geldmittel, die für anderweitige Massnahmen eingesetzt werden könnten.

Beschluss

Selbst wenn der Mehrwert allen, also auch den Bewohnerinnen und Bewohnern dient, schmälert es den Mehrwert für die Öffentlichkeit nicht. Installation und Unterhalt der begrünten Fassaden fallen finanziell stark ins Gewicht und die Einstufung als Mehrwert für alle infolge des hitzemindernden Effektes ist deshalb gerechtfertigt.

Einwendung 9

Grüne Dietikon

Velostandards: Wir beantragen, dass bei allen Massnahmen für den Veloverkehr die Velostandards des Kantons Zürich eingehalten werden. So kann die Qualität der Massnahmen sichergestellt werden. Der Zürcherstrasse entlang soll bei der Umgestaltung des Gehbereichs die Erstellung eines 1.50 m breiten Radstreifens der Zürcherstrasse entlang geprüft werden. Falls ein solcher aufgrund kantonalen Bestimmungen nicht umgesetzt werden kann, soll der Platz dafür reserviert werden, damit ein Radstreifen bei einer zukünftigen Umgestaltung realisiert werden kann, ohne den Fussverkehr zu benachteiligen.

Begründung

-

Erwägungen

In den Gestaltungsplanvorschriften sind die Anforderungen an die Anzahl Veloabstellplätze und die Lage festgehalten. Diese entsprechen den einschlägigen VSS-Normen und den Empfehlungen des Kantons. Es werden auch genügend Besucher- und Kundenveloabstellplätze entlang der Schulstrasse angeboten.

Der Kanton hat für die Zürcherstrasse ein Betriebs- und Gestaltungskonzept ausgearbeitet. Darin sind auch die Velostreifen festgelegt. Der Gestaltungsplan beachtet sämtliche übergeordnete Rahmenbedingungen und kann keine Festlegungen zur Sicherung von Radstreifen treffen, weil dies nicht Aufgabe der Privaten ist und die Radstreifen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegen.

Beschluss

Die Radstreifen befinden sich ausserhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplans, weshalb auf die zuständige Behörde verwiesen wird.

Einwendung 10

Grüne Dietikon

Umsetzung Begegnungszonen: Schliesslich beantragen wir, dass die Umsetzung der geplanten Begegnungszonen auf der Schul-, Flora- und Poststrasse zeitgleich mit der Umsetzung des Gestaltungsplans realisiert wird und diese gemäss dem Konzept der Schwammstadt geschieht. So kann sichergestellt werden, dass den Zufussgehenden,

insbesondere die Schülerinnen und Schüler des nahen Schulhauses, eine sichere Fusswegverbindung zur Verfügung gestellt wird und den Auswirkungen der Klimaerwärmung entgegengewirkt werden kann.

Begründung

-

Erwägungen

Der Gestaltungsplan beachtet sämtliche übergeordneten Rahmenbedingungen und kann keine Festlegungen für die Umsetzung einer Begegnungszone treffen, weil dies nicht Aufgabe der Privaten ist und der Bereich ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters liegt.

Beschluss

Aufgrund der dargelegten Gründe kann die Einwendung nicht berücksichtigt werden.

Hinweis zu den weiteren Einwendungen

Grüne Dietikon

Folgend finden Sie unsere weiteren Anträge zu den einzelnen Artikeln der Vorschriften zum Gestaltungsplan. Zu streichender Text ist durchgestrichen, neuer Text ist unterstrichen.

Einwendung 11

Grüne Dietikon

Artikel 4 Bebauung, Absatz 13 Dachform: Zusätzlicher Satz: Sie sind somit Anlagen zur Energiegewinnung zu bestücken, dass das Solarstrompotential zu 100 % ausgenutzt wird.

Begründung

Aufgrund der Strommangellage muss jede Möglichkeit zur Stromproduktion genutzt werden. Die Stadt Dietikon ist zudem, als Energiestadt dazu verpflichtet, erneuerbare Energien zu fördern.

Erwägungen

Die im Gestaltungsplan enthaltenen Vorschriften entsprechen den erhöhten Standards der Stadt Dietikon für Gestaltungspläne. Darin wird festgehalten, dass für die Wärmeerzeugung die Energieträger gemäss gültigem städtischem Energieplan verbindlich sind. Im vorliegenden Fall kommt eine Fernwärmeanschluss prioritär in Frage. Zudem gelten für die Dämmung der Gebäudehülle ebenfalls erhöhte Anforderungen.

Gemäss Wärmenutzungsatlas des GIS des Kantons Zürich befindet sich der Bearbeitungsperimeter in der Zulässigkeitszone B. Erdwärmesonden sind auf dem gesamten Areal somit nicht zulässig.

Die Eigenstromproduktion ist ferner im EnerG ZH in § 10c geregelt. Weitergehende Massnahmen sind nicht notwendig.

Beschluss

Auf dem Dach des Attikageschosses ist - zusätzlich zur Fernwärme aus umweltfreundlicher Erzeugung - eine PV-Anlage vorgesehen. Weitergehende Massnahmen sind nicht angezeigt.

Einwendung 12

Grüne Dietikon

Artikel 4 Bebauung, zusätzlicher Absatz 13a Fassade und Einfriedungen: Transparente oder spiegelnde Oberflächen sowie Barrieren und Fallen für Kleintiere werden vermieden.

Begründung

Tödliche Fallen für Vögel und Kleintiere sollen vermieden werden. Spiegelnde Flächen haben auch negative Auswirkungen auf die Umgebung (Aufheizung, Blenden)¹.

¹ https://www.birdlife.ch/sites/default/files/documents/Broschuere_Tierfallen.pdf

Erwägungen

Die Grundeigentümer sind bestrebt eine attraktive und nachhaltige Überbauung zu realisieren. Wie auf den Fassadenplänen und Grundrissen zu erkennen ist, wird mit spiegelnden Flächen sehr sparsam umgegangen. Weitergehende Massnahmen sind stufengerecht mit dem Bauprojekt zu prüfen und sofern sie angemessen und verhältnismässig sind, umzusetzen.

Beschluss

Das Projekt sieht bereits adäquate Massnahmen im Sinne der Einwendung vor.

Einwendung 13

Grüne Dietikon

Artikel 6: Freiraum, Absatz 1 Grundsatz, zusätzlicher Satz: Sämtliche Infrastrukturen sind hindernisfrei mit dem Rollstuhl erreichbar.

Begründung

Die Barrierefreiheit und das BehiG sollen umfassend umgesetzt werden.²

² <https://www.edi.admin.ch/edi/de/home/fachstellen/ebgb/recht/schweiz/behindertengleichstellungsgesetz-behig.html>

Erwägungen

Das BehiG und § 239 a PBG fordern dies bereits, weshalb eine Wiederholung unnötig ist. Zudem wird die Behindertentenkonzferenz des Kantons Zürich (BKZ) solche Objekte wie vorliegend überprüfen.

Beschluss

Die Einwendung wird sinngemäss bereits berücksichtigt und wird im Rahmen der Baugesuchprüfung von der BKZ kontrolliert.

Einwendung 14

Grüne Dietikon

Artikel 6: Freiraum, Absatz 3 Spiel-, Ruhe- und Grünflächen: Es sind Spiel-, Ruhe- und Grünflächen von mindestens ~~650~~ 800 m² zu erstellen.

Begründung

Der in Art. 33 der Bauordnung vorgeschriebene minimale Anteil von mindestens 20 % der Bruttowohnfläche bei Arealüberbauungen soll eingehalten werden. Dies ist insbesondere bei einer so dichten Bebauung mit einer so hohen Ausnutzungsziffer an zentraler Lage nötig, um eine gewisse Siedlungsqualität zu gewährleisten.

Erwägungen

Aufgrund der Parzellengrösse und -form sowie der innerstädtischen Lage entsprechen die vorgesehenen Spiel-, Ruhe- und Grünflächen unter der Prämisse der Realisierung einer Wohnüberbauung mit einer hohen baulichen Dichte an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage dem realisierbaren Maximum. Die entsprechenden Festlegungen wurden nach einer sehr sorgfältigen Interessenabwägung unter Einbezug der beteiligten Fachleute getroffen. Dank der hohen Qualität der vorgesehenen Spiel-, Ruhe- und Grünflächen ist gemäss dem Baukollegium der Stadt Dietikon eine Unterschreitung zulässig

Beschluss

Durch die erwünschte urbanen Bauweise entlang der Zürcherstrasse gemäss dem Konzept Stadtboulevard entsteht im rückwärtigen Bereich im Übergang zu den kleinmassstäblichen Bauten entlang der Florastrasse eine quartierverträgliche Begrünung mit verschiedenen Qualitäten. Es ist deshalb nicht zweckdienlich an diesem Standort noch mehr Grünflächen anzubieten.

Einwendung 15

Grüne Dietikon

Artikel 6: Freiraum, Absatz 3 Spiel-, Ruhe- und Grünflächen, zusätzlicher Satz: Die Spiel- und Ruheflächen sind räumlich so voneinander zu trennen, dass keine Nutzungskonflikte entstehen.

Begründung

Wenn Spiel- und Ruheflächen auf demselben Areal umgesetzt werden, sind Konflikte vorprogrammiert.

Erwägungen

Altersübergreifende Aktivitäten fördern die Begegnung, den Dialog und das Verständnis unterschiedlicher Bedürfnisse. Das Freiraumangebot ist vielfältig und entspricht einer urbanen, städtischen Wohnsituation. Im Projekt findet die erwünschte räumliche Trennung bereits weitgehend statt: Kleinkind-Spielflächen in sinnvoller Verbindung mit Aufenthaltsmöglichkeiten sind im Dachgarten (1. OG) angeordnet. Die öffentlich Aufenthaltsflächen erstrecken sich entlang der Florastrasse (EG). Gemäss Ziffer 6.2 der Gestaltungsplanvorschriften ist zusammen mit dem Baugesuch ein Frei- und Spielraumkonzept einzureichen, das detaillierte Aussagen über die Nutzung und Gestaltung der Hartflächen und Grünflächen macht. Somit ist eine stufengerechte Detaillierung der Freiraumflächen gesichert und kann von der Behörde mit den übrigen Baugesuchsunterlagen beurteilt werden.

Beschluss

Die Lösung im GP bietet bereits einen ausgewogenen Kompromiss zwischen dem Anliegen, bei den Spiel- und Ruheflächen keine Nutzungskonflikte aufkommen zu lassen und der Möglichkeit des sozialen Austauschs, wie in Einwendung 17 gefordert, anzubieten.

Einwendung 16

Grüne Dietikon

Artikel 6: Freiraum, Absatz 3 Spiel-, Ruhe- und Grünflächen, zusätzlicher Satz: Die Spielflächen sind abwechslungsreich naturnah inklusiv und interaktiv zu gestalten. In einem Ideenwettbewerb sollen die Bedürfnisse der Kinder abgeholt und bei der Gestaltung berücksichtigt werden.

Begründung

Häufig werden Spielplätze an den Bedürfnissen der nutzenden Kinder vorbeigeplant. Dies soll mit dem Einbezug von Kindern und Eltern aus der Nachbarschaft bei der Planung verhindert werden. Dabei ist auch auf das vorhandene Angebot auf angrenzenden Spielplätzen zu achten, damit ein guter Mix aus Spielplatzangeboten für verschiedene Altersgruppen entsteht. Ausserdem ist ebenfalls das BehiG zu beachten, Link siehe Fussnote 2 weiter oben.

Erwägungen

Das Angebot bzw. das Konzept der Spiel- und Ruheflächen wurde unter Miteinbezug des Angebotes auf dem Areal des Zentralschulhauses bewusst konzipiert. Es bietet aber auch genügend Flexibilität, um auf veränderte Bedürfnisse reagieren zu können. Der Miteinbezug von Kindern und Eltern aus der Nachbarschaft bei der Planung von Spiel- und Ruheflächen ist bei öffentlichen Einrichtungen sicherlich ein zweckmässiger Ansatz. Vorliegend handelt es sich aber bei dem Angebot auf der Dachterasse und entlang der Florastrasse um Flächen, die den Bewohnern und Besuchern der Überbauung zur Verfügung stehen.

Die Anforderungen des BehiG werden vollständig umgesetzt. So können auch die Spielflächen auf dem Dachgeschoss hindernisfrei erreicht werden.

Beschluss

Aufgrund der dargelegten Gründe kann die Einwendung nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 17

Grüne Dietikon

Artikel 6: Freiraum, Absatz 6 Dachgarten, zusätzlicher Satz: Er ist so zu planen und zu gestalten, dass der soziale Austausch gefördert wird.

Begründung

Der soziale Austausch fördert das Zusammenleben und vermindert Konflikte. Dachgärten werden häufig an den Bedürfnissen der Bewohnerschaft vorbeigeplant. Das Mobiliar soll den sozialen Austausch fördern (z. B. beschattete Sitzmöglichkeiten). Der wissenschaftliche Kenntnisstand zu diesem Thema ist bei der Gestaltung zu berücksichtigen, um Nutzungskonflikte möglichst zu vermeiden und die Lebensqualität zu erhöhen^{3,4}.

³ Oliver Gruebner & Layla McCay. (2019). Urban Design. In: Sandro Galea et al Urban Health. Oxford University Press
<https://doi.org/10.1093/oso/9780190915858.003.0027>

⁴ Jenny Roe & Layla McCay. (2021). Restorative Cities: Urban design for mental health and wellbeing. Bloomsbury Publishing, <https://www.bloomsbury.com/uk/restorative-cities-9781350112889/>

Erwägungen

In den Gestaltungsplanvorschriften ist festgehalten, dass das Richtprojekt des Architekturbüros Rosenmund + Rieder Architekten BSA SIA AG und des Landschaftsarchitekturbüros Berchtold Lenzin Landschaftsarchitekten vom 20.12.2022 für die Gestaltung der Bauten und der Umgebung (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Freiräume und Erschliessung, Lärmschutz) massgebend ist. Die vom Landschaftsarchitekturbüro Berchtold Lenzin konzipierten Freiräumen entsprechen dem Anliegen der Einwender bereits. Weitergehende Massnahmen sind darum nicht nötig. Sowohl die Jury des Wettbewerbes als auch das Baukollegium der Stadt Dietikon attestieren dem Dachgarten gemäss Richtprojekt eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Altersstufen, der ausgewogene soziale Kontakte ermöglicht.

Beschluss

Aufgrund der dargelegten Gründe wird die Einwendung bereits weitgehend berücksichtigt. Weitergehende Massnahmen sind nicht notwendig (vgl. auch Hinweise zu Einwendung 15).

Einwendung 18

Grüne Dietikon

Artikel 6: Freiraum, Absatz 8 Bepflanzung: Für die gesamte Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, und standortgerechte und siedlungsökologisch wertvolle Pflanzen zu verwenden.

Begründung

Es soll die Formulierung aus dem Planungsbericht übernommen werden. Nicht alle standortgerechten Pflanzen sind auch ökologisch wertvoll bzw. einheimisch. Die Relativierung ist unnötig. Es gibt für jede Situation einheimische, ökologisch wertvolle, standortgerechte Pflanzen, welche die Biodiversität fördern und Nahrung für Insekten und andere Wildtiere bieten.

Erwägungen

Der Begriff „siedlungsökologisch“ kann gerne aufgenommen werden. Es ist jedoch nicht sinnvoll, ausschliesslich auf einheimische Pflanzen zu setzen. Es gibt viele Pflanzen, die sich in den letzten paar Hundert Jahren sehr gut in unsere Fauna eingefügt haben, sogar besser als einheimische.

Beschluss

Die Einwendung wird bezüglich der Einführung des Begriffs „siedlungsökologisch wertvoll“ berücksichtigt.

Einwendung 19

Grüne Dietikon

Artikel 6: Freiraum, Absatz 8 Bepflanzung, zusätzlicher Satz: Der Unterhalt erfolgt für Flora und Fauna schonend.

Begründung

Im Planungsbericht wird erwähnt, dass der Unterhalt per Fadenmäher erfolgen soll. Dies wird der Fauna nicht gerecht, da mit dem Fa-

denmäher häufig Tiere verletzt werden. Zudem braucht es eine gestaffelte Mahd mit Stehenlassen von Altgras über den Winter, damit insbesondere Insekten, deren Eier und Larven, welche häufig in und an Halmen überwintern, nicht komplett abgeräumt werden. Die begrünteren Flächen sollen per Balkenmäher, Sense oder Freischneider mit Messeraufsatz gemäht werden. Mind. 10 % der Flächen sollen jeweils auch über den Winter bis in den nächsten Mai stehen gelassen werden.

Erwägungen

Im Projekt werden auf Ebene Krautschicht keine Wiesen, sondern Mischstaudenflächen angelegt. Diese können nicht mit einer Sense bewirtschaftet werden. Die Erhaltung der überdurchschnittlich hohen Qualität der Bauten und des Freiraumes tragen zur Werterhaltung und nur bei sorgfältigem Unterhalt zur Wertsteigerung bei, weshalb es im Interesse der Grundeigentümer ist, einen sorgfältigen und der Bepflanzung entsprechenden Unterhalt zu leisten.

Beschluss

Es liegt, wie gezeigt, auch im Interesse der Bauherrschaft schonend zu pflegen. Entsprechend den jeweiligen Erkenntnissen und der Machbarkeit wird die Einwendung im Vollzug berücksichtigt.

Einwendung 20

Grüne Dietikon

Artikel 6: Freiraum, Absatz 9 Bäume, zusätzliche Sätze: An der Schul-, Flora- und Poststrasse ist die Anzahl Bäume so zu wählen, dass ein geschlossenes Kronendach entstehen kann. Die Bäume sollen, wo immer möglich in einem Baumstreifen stehen und nicht nur in Baumscheiben. Die Baumstreifen sollen mit heimischen Wildsaaten angesät und schonend gepflegt werden.

Begründung

Es soll auch im Sommer ein möglichst angenehmes Aufenthaltsklima geschaffen werden. Dies ist insbesondere auf der Südseite und den beiden Flanken wichtig. Mit einem geschlossenen Kronendach kann einer Hitzeinsel noch besser entgegengewirkt werden, da mit jedem Quadratmeter Kronendach das Mikroklima positiv beeinflusst wird. Baumstreifen speichern mehr Wasser und geben den Wurzeln mehr Raum. Damit werden Bäume älter. Blütenreiche Lebensräume fördern zudem die Biodiversität und machen das Wohnquartier attraktiver. Zudem können Unterhaltskosten gespart werden, da die Baumstreifen nicht ständig gemäht werden müssen.

Erwägungen

Die Baumabstände bei der Schul- und Postrasse entsprechen den üblichen, sinnvollen Abständen (ca. 12m) von Strassenbäumen in der Stadt. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Nutzungen in der Umgebung (Erschliessungsflächen, Velostandorte, Kundenparkplätze, Unterflurcontainer, etc.) wurden grösstmöglich unversiegelte Flächen für alle Baumstandorte (Zürcher-, Post- und Florastrasse) vorgesehen.

Ein durchgehender Baum-/ bzw. Grünstreifen ist entlang der Florastrasse mit dem Gestaltungsplan festgelegt. Entlang der Zürcher- und Schulstrasse ist aber aufgrund der übrigen zu erfüllenden Bedingungen ein durchgehender Baumstreifen nicht möglich.

Die definitive Bepflanzung wird mit dem Bauprojekt festgelegt.

Beschluss

Die Einwendung wird bereist teilweise berücksichtigt. Die Details sind mit dem Bauprojekt stufengerecht in Abstimmung mit der Stadt Dietikon festzulegen.

Einwendung 21

Grüne Dietikon

Artikel 7: Verkehrserschliessung und Parkierung, Abs. 2 Zu- und Wegfahrt Anlieferung, zusätzlicher Satz: Die Zu- und Wegfahrt Anlieferung ist so zu gestalten, dass Fuss- und Veloverbindungen nicht eingeschränkt werden.

Begründung

Mögliche Konflikte zwischen Fuss- und Veloverkehr und Anliefernden sollen ausgeräumt werden. Gerade an diesem Standort in unmittelbarer Nähe von Kindergarten, Schule und Hort ist dies besonders wichtig.

Erwägungen

Es wird von den Grundeigentümern alles unternommen, dass keine Konfliktsituationen entstehen. Die Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt ist so konzipiert, dass genügende Sichtweiten bestehen. Zudem ist im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutzkonzept vorgesehen, die Zufahrt mit einer Erhöhung der Zufahrt (Bodenwelle oder Schwelle) zu versehen, so dass auch nicht schnell ausgefahren werden kann, weshalb das Konfliktpotential minimiert ist. Die Parkierung entlang der Schulstrasse ist parallel zur Fahrbahn angeordnet und kreuzt keinen Trottoirbereich. Die übrigen Umgebungsflächen sind frei von Verkehr.

Beschluss

Die dargelegten Gründe zeigen, dass die Einwendung bereits bestmöglich berücksichtigt wird.

Einwendung 22

Grüne Dietikon

Artikel 7: Verkehrserschliessung und Parkierung, Abs. 3 Veloabstellplätze: Eine angemessene Anzahl Abstellplätze ist im Erdgeschoss zu erstellen. Mindestens 60 Prozent der Abstellplätze sind ebenerdig anzuordnen. Für Besucher und Kunden sind an geeigneten Lagen im Aussenbereich Veloabstellplätze zu erstellen. Diese weisen eine Vorrichtung auf, an welche die Velos angeschlossen werden können. Mindestens 50 % der ausserhalb von Gebäuden erstellten Veloabstellplätze sind gedeckt.

Begründung

Nur gut zugängliche, diebstahl- und witterungssichere Abstellplätze sind für Velofahrende attraktiv.

Erwägungen

Der Wunsch nach mehr ebenerdigen Veloabstellplätzen im Verhältnis zu denjenigen im Untergeschoss ist verständlich. Wie in vielen Fällen kommen sich jedoch verschiedene Anliegen und Vorschriften in die Quere. Die ausgedehnten Geschäfts- und Dienstleistungsflächen sind Teil der Vorgaben für die Belebung des Stadtboulevards. Das städtische Konzept der hohen Dichte entlang der Zürcherstrasse soll dafür sorgen, die Verdichtung entlang der gut erreichbaren Zürcherstrasse zu konzentrieren um damit die durchgrünteren Areale dahinter zu entlasten. Erdgeschossflächen an dicht bebauten Standorten sind rar und es wurde bereits intensiv daran gearbeitet, die Veloabstellplätze zu optimieren. Wichtig im Erdgeschoss sind die Veloabstellplätze im Aussenbereich für die Besucher der Erdgeschossnutzungen, die schnell zu den dahinterliegenden Nutzungen kommen und wieder wegfahren wollen. Die Abstellflächen für die Kinderwagen sind gemäss den Vorschriften in separaten Abstellräumen im EG angeordnet.

Für die kurzzeitige Veloparkierung stehen rund um das Gebäude offene Veloabstellmöglichkeiten zur Verfügung. Diese sind nicht überdacht, damit die Grosszügigkeit des öffentlichen Raumes optisch nicht zu stark belastet wird. Rund 45 Veloabstellplätze sind im Erdgeschoss für die Bewohner und Beschäftigten geplant. Die restlichen rund 62 Veloabstellplätze sind unterirdisch angeordnet.

Insgesamt besteht somit ein ausgewogenes Angebot an Veloabstellplätzen, welches auch auf die anderen Anliegen des Stadtboulevards (Flanierbereich, gewerbliche Erdgeschossnutzungen, optisch grosszügig wirkender Aussenraum etc.) abgestimmt ist.

Beschluss

Die Vorrichtung für das Abschliessen der Velos wird vorgesehen, ebenso wird darauf geachtet, die grösstmögliche Anzahl an Velostellplätzen ebenerdig zu erstellen. Die beschriebene Maximalforderung kann jedoch nicht angeboten werden.

Einwendung 23

Grüne Dietikon

Artikel 7: Verkehrserschliessung und Parkierung, Absatz 4 Autoabstellplätze: Sämtliche Autoabstellplätze für Bewohnende, ~~und~~ Beschäftigte, Kunden und Besuchende müssen unterirdisch angeordnet werden.

Begründung

Die dichte Bauweise lässt keine oberirdischen Parkplätze für Kunden und Besuchende zu. Die oberirdischen Flächen ausserhalb der Geh- und Fahrwege sollen unversiegelt bleiben und begrünt werden bzw. temporären Nutzungen zur Verfügung stehen.

Erwägungen

Es werden lediglich 5 Kunden- und Besucherparkplätze oberirdisch angeordnet, davon ein Parkplatz für gehbehinderte Fahrzeuglenkerinnen und Fahrzeuglenker. Damit die im Konzept des Stadtboulevards geforderten Dienstleistungs- und Geschäftsflächen tatsächlich vermietet werden können, ist es notwendig, dass wenige ebenerdige Parkplätze zur Verfügung

stehen. Das Zentrum von Dietikon hat selbst zu wenig Masse an Besuchern und Kunden, um den Läden die Existenz zu gewährleisten.

Beschluss

Es werden nur 4 Besucherparkplätze und ein Behindertenparkplatz ebenerdig angeordnet. Die Parkplätze für die hier Wohnenden befinden sich im Untergeschoss. Die gewählte Disposition ist verhältnismässig und wird deshalb beibehalten.

Einwendung 24

Grüne Dietikon

Artikel 7: Verkehrserschliessung und Parkierung, Absatz 5 Oberirdische Autoabstellplätze: An den im Plan schematisch bezeichneten Stellen können bewirtschaftete, oberirdische Autoabstellplätze erstellt werden. Oberirdische Autoabstellplätze sind nur für Besucher und Kunden zulässig. Davon ausgenommen sind rollstuhlgerechte Parkplätze, welche ebenfalls oberirdisch erstellt werden dürfen. mobilitätsbeeinträchtigte Personen und Carsharing zulässig. Sie sind unversiegelt zu gestalten. Die Bewirtschaftung der Parkplätze geschieht durch die Stadt.

Begründung

Die dichte Bebauungsweise lässt keine oberirdischen Parkplätze für Kunden und Besuchende zu. Die oberirdischen Flächen ausserhalb der Geh- und Fahrwege sollen unversiegelt bleiben und wo möglich begrünt werden bzw. temporären Nutzungen zur Verfügung stehen. Die Bewirtschaftung soll durch die Stadt geschehen, um unklare bzw. unbefriedigende Verhältnisse wie im Limmatfeld zu verhindern.

Erwägungen

Bei den 3 Parkplätzen entlang der Schulstrasse und den 2 Parkplätzen entlang der Poststrasse handelt es sich um private Parkplätze die gelb markiert werden und im Zusammenhang mit der Nutzung der Liegenschaft stehen (Besucher- und Kundenparkplätze). Ob die Benutzung zeitlich beschränkt und mit einem richterlichen Verbot signalisiert werden soll, ist offen und kann nicht mit dem Gestaltungsplan festgelegt werden, weil Signalisationen aller Art in den Zuständigkeitsbereich der Kantonspolizei fallen.

Zudem gilt es zu beachten, dass die Funktion der Läden und Dienstleistungen wichtige Elemente für einen funktionierenden Stadtboulevard darstellen. Für die Läden sind umgekehrt eine angemessene, leicht zugängliche Anzahl Kundenparkplätze wichtig. Das Konzept des Stadtboulevards kann an dieser Lage funktionieren, wenn diese Grundanforderungen erfüllt sind und keine Verkehrsart ausgeschlossen wird. Ein Verzicht auf die wenigen oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze erscheint deshalb nicht angemessen zu sein.

Die Materialisierung der Parkplätze ist mit dem gemäss Ziffer 6.2 Gestaltungsplanvorschriften erforderlichen Freiraumkonzept stufengerecht mit dem Baugesuch festzulegen. Das Detailkonzept kann dann durch alle massgebenden Instanzen der Stadt geprüft werden. Auch die Frage ob sich der Standort für einen eines allfälligen Carsharingpunkt eignet, ist

nachgelagert zu klären. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof dürfte allerdings ein entsprechendes Angebot eher fragwürdig sein.

Gerne wird aber der Begriff «mobilitätsbeeinträchtigte Personen» in den Vorschriften verwendet. Der Wortlaut von Ziffer 6.5 Gestaltungsplanvorschriften lautet neu wie folgt:

«An den im Plan schematisch bezeichneten Stellen können oberirdische Autoabstellplätze erstellt werden. Oberirdische Autoabstellplätze sind nur für Besucher, Kunden und für mobilitätsbeeinträchtigte Personen zulässig.»

Beschluss

Aufgrund der dargelegten Gründe wird die Einwendung bezüglich dem Begriff «mobilitätsbeeinträchtigte Personen» berücksichtigt. Ein oberirdischer Parkplatz für mobilitätsbeeinträchtigte Personen kann öffentlich angeboten werden. Die 4 anderen Parkplätze sind zwingend den Kundinnen und Kunden zur Verfügung zu stellen, welche mit dafür sorgen, den Betrieb der Läden und Dienstleistungen aufrechtzuerhalten.

Einwendung 25

Grüne Dietikon

Artikel 8 Umwelt, Absatz 2 Energie, zusätzlicher Satz: Die Möglichkeiten zur Versorgung mit autarker Energie sind auszuschöpfen.

Begründung

Aufgrund der Strommangellage muss jede Möglichkeit zur Stromproduktion genutzt werden. Die Stadt Dietikon ist zu dem als Energiestadt dazu verpflichtet, erneuerbare Energien zu fördern.

Erwägungen

Die im Gestaltungsplan enthaltenen Vorschriften entsprechen den erhöhten Standards der Stadt Dietikon für Gestaltungspläne. Darin wird festgehalten, dass für die Wärmeerzeugung die Energieträger gemäss gültigem städtischem Energieplan verbindlich sind. Im vorliegenden Fall kommt eine Fernwärmeanschluss prioritär in Frage. Zudem gelten für die Dämmung der Gebäudehülle ebenfalls erhöhte Anforderungen.

Gemäss Wärmenutzungsatlas des GIS des Kantons Zürich befindet sich der Bearbeitungsperimeter in der Zulässigkeitszone B. Erdwärmesonden sind auf dem gesamten Areal somit nicht zulässig.

Die Eigenstromproduktion ist ferner im EnerG ZH in § 10c geregelt. Weitergehende Massnahmen sind nicht notwendig.

Beschluss

Auf dem Dach wird eine PV-Anlage erstellt. Aufgrund der dargelegten Gründe sind weitergehende Massnahmen nicht angemessen.

Einwendung 26

Grüne Dietikon

Artikel 8 Umwelt, zusätzlicher Absatz 6 Klima: Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass einer übermässigen Erwärmung der Umgebung entgegengewirkt wird. Kaltluftströme dürfen nicht unterbrochen werden und die versiegelten Flächen (Dächer,

Fassaden, Freiräume) sollen die Umgebungstemperatur nicht zusätzlich erhöhen und im besten Fall Temperatursenken darstellen.

Begründung

Die verbleibenden Kaltluftströme im Zentrum sowie begrünte Dächer, Fassaden und Freiräume können den Wärmeinseleffekt⁵ der Stadt mildern, insbesondere während Hitzewellen in den Sommermonaten^{6,7}

⁵ Mauern und Siedlungsflächen mitversiegelten Flächen werden durch die Sonne stärker erwärmt als Grünflächen. In der Nacht strahlen die städtischen Flächen die gespeicherte Wärme wieder ab und wärmen damit die Umgebungsluft. Damit sinkt die Temperatur nachts in den Städten langsamer als auf dem Land. Das Ergebnis dieses unterschiedlichen Wärmehaushalts zwischen Stadt- und Landflächen wird «Wärmeinseleffekt» oder «Hitzeinseleffekt» bezeichnet. Im Vergleich mit den Landgebieten liegt die Temperatur in der urbanen Umgebung im Schnitt 4 bis 6 Grad höher.

<https://www.meteoschweiz.admin.ch/ueber-uns/meteoschweiz-blog/de/2022/8/der-waermeinseleffekt.html>

⁶ [https://www.thelancet.com/journals/lanplh/article/PIIS2542-5196\(21\)00135-2/fulltext](https://www.thelancet.com/journals/lanplh/article/PIIS2542-5196(21)00135-2/fulltext)

⁷ <https://www.nature.com/articles/s43017-020-00129-5>

Erwägungen

Die vom Kantonsrat am 8.4.2024 beschlossene Anpassung des PBG (Inkrafttreten 1.12.2024) sieht in § 18 lit o. PBG vor, dass der Ausstoss von Treibhausgasen vermieden wird und die nachteiligen Folgen der Klimaerwärmung möglichst gering sind. Diesem Grundsatz folgt der Gestaltungsplan. Deshalb werden mit dem Gestaltungsplan die Anzahl Parkplätze entsprechend der Wegleitung 2018 zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen reduziert. Dadurch entstehen weniger Fahrzeugbewegungen und folglich auch weniger Emissionen.

Mit der Anwendung der Wegleitung 2018 zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen werden die Vorgaben der kantonalen Richtplanung und die gesetzlichen Anforderungen von § 242 bis § 247 des Planungs- und Baugesetzes erfüllt.

Mit der Fassadenbegrünung, der Dachbegrünung, der Freiraumbegrünung und den Baumpflanzungen werden zusätzliche Massnahmen zur Hitzeminderung ergriffen und im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Weitergehende Massnahmen erscheinen im Rahmen des Gestaltungsplanes nicht angezeigt zu sein.

Das Siegerprojekt des Konkurrenzverfahrens wurde unter anderem gewählt, weil es die Forderung nach der Minimierung der Hitzeinsel gut beantwortete.

Beschluss

Der übermässigen Erwärmung wird durch die Begrünung der Umgebung, der Fassaden und dem Dach bereits angemessen Rechnung getragen.

Einwendung 27

Grüne Dietikon

Artikel 8 Umwelt, zusätzlicher Absatz 7 Lichtemissionen: Lichtemissionen werden reduziert, indem die SIA-Norm 491 beispielsweise mit speziell dafür geeigneten Lampen umgesetzt wird.

Begründung

Lichtemissionen sind nicht nur für Tiere und Pflanzen, sondern auch für Menschen schädlich und sollen auf ein Minimum reduziert werden.

Erwägungen

Das ARE ist der Meinung, dass dafür keine Regelungskompetenz im PBG besteht. Es ist in der Praxis aber Usanz, dass bei der Planung der Beleuchtung die Norm SN 586 491 SIA "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" angewendet wird. Zudem ist beabsichtigt Aussenbeleuchtungen sparsam einzusetzen, weil die öffentliche Beleuchtung entlang der vier umgebenden Strassen bereits einen namhaften Anteil der Beleuchtung übernimmt. Weitergehende Regelungen sind daher nicht nötig.

Beschluss

Die Einwendung wird im Rahmen der Möglichkeiten gemäss SN 586 491 SIA "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" einbezogen.

Einwendung 28

Grüne Dietikon

Zusätzlicher Artikel: Mindestens 5 % der Wohnflächen werden gemäss den Richtlinien der Wohnbauförderung vom Kanton Zürich als preisgünstige Mietwohnungen erstellt und Personen mit geringem Einkommen und Vermögen zur Verfügung gestellt.

Begründung

Um einer Segregation vorzubeugen und eine gesunde Durchmischung zu fördern, soll in allen zukünftigen Gestaltungsplänen ein geringer Anteil der Wohnungen Personen mit geringem Einkommen zur Verfügung gestellt werden.

Erwägungen

Der Gestaltungsplan liegt im Bereich des Stadtboulevards. Dementsprechend leisten die Grundeigentümer in diesem wichtigen Stadtraumbereich einen essenziellen Beitrag zu Gunsten der Öffentlichkeit, indem sie grosszügige Flächen zwischen der Fassade und dem Strassenrand erstellt und der Öffentlichkeit fürs Flanieren zur Verfügung stellt. Aber auch die Neuüberbauung in hochwertiger Architektur und überdurchschnittlich guten Wohnungsgrundrissen sowie einer attraktiven Freiraumgestaltung tragen zur Aufwertung des Stadtraumes bei. Um die Ziele des Stadtboulevard-Konzeptes erreichen zu können sind vielfältige Anstrengungen für die Projektentwicklung (Architekturwettbewerb, Gestaltungsplan) und hohe Bauinvestitionen zu tätigen. Aufgrund der Lage und Funktion innerhalb des Stadtboulevards sind in den Erdgeschossen der Baubereiche A und D Publikums-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen gemäss Ziffer 5.3 der Gestaltungsplanbestimmungen vorzusehen. Es ist bekannt, dass solche Flächen oftmals nicht zu marktkonformen Konditionen vermietet werden können, damit keine unerwünschten Leerstände resultieren. Deshalb müssen diese Flächen in der Gesamtkalkulation quersubventioniert werden.

Müsste zusätzlich auch noch ein erheblicher Anteil preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, würde dies die übrigen Wohnungen massiv verteuern und die notwendige Wirtschaftlichkeit für den Investitionsentscheid würde dadurch in Frage gestellt. Aufgrund dieser Ausgangslage ist das Objekt nicht geeignet für das Modell von preisgünstigen Wohnungen im Sinne von § 49 b PBG und den damit verbundenen Bedingungen gemäss der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWW).

Beschluss

Es ist aus den genannten Gründen nicht zielführend, am vorliegenden Standort mit den vorliegenden Anforderungen preisgünstigen Wohnraum anzubieten (siehe auch Erwägungen zu Einwendung 2 und 5).

3.3 Alternative Liste Limmattal

Einwendung 29

Alternative Liste Limmattal

Städtebaulicher Vertrag: Die Mittel aus dem Mehrwertausgleich sind konsequent für Massnahmen, welche der Allgemeinheit dienen und nicht für Massnahmen, welche der Bauherr ohnehin machen müsste oder in erster Linie die Attraktivität des Baus steigern. Die Fassadenbegrünung dient in erster Linie der Attraktivitätssteigerung des Baus. So muss auch preisgünstiger Wohnraum geprüft werden oder auch öffentlich zugängliche Grünflächen.

Begründung

-

Erwägungen

Der Gestaltungsplan liegt im Bereich des Stadtboulevards. Der Gestaltungsplan setzt die Ziele des Stadtboulevards konsequent um.

Dementsprechend leisten die Grundeigentümer in diesem wichtigen Stadtraumbereich einen essenziellen Beitrag zu Gunsten der Öffentlichkeit, indem sie grosszügige Flächen zwischen der Fassade und dem Strassenrand erstellt und der Öffentlichkeit fürs Flanieren zur Verfügung stellt. Aber auch die Neuüberbauung in hochwertiger Architektur und überdurchschnittlich guten Wohnungsgrundrissen sowie einer attraktiven Freiraumgestaltung tragen zur Aufwertung des Stadtraumes bei. Die vielfältigen Begrünungselemente mit der Fassadenbegrünung, der Dachbegrünung, der Freiraumbegrünung und den Baumpflanzungen werden Massnahmen zur Hitzeminderung ergriffen und im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Auch die Reduktion der Parkplatz gemäss den Anforderungen der Wegleitung von 2018 für den Erlass von kommunalen Parkplatzvorschriften leistet einen Beitrag zum Schutz der Umwelt (Lärm, Luftreinhaltung).

Um die Ziele des Stadtboulevard-Konzeptes erreichen zu können sind vielfältige Anstrengungen für die Projektentwicklung (Architekturwettbewerb, Gestaltungsplan) und hohe Bauinvestitionen zu tätigen. Aufgrund der Lage und Funktion innerhalb des Stadtboulevards sind in den Erdgeschoss der Baubereiche A und D Publikums-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen gemäss Ziffer 5.3 der Gestaltungsplanbestimmungen vorzusehen. Es ist bekannt, dass solche Flächen oftmals nicht zu markt-

konformen Konditionen vermietet werden können, damit keine unerwünschten Leerstände resultieren. Deshalb müssen diese Flächen in der Gesamtkalkulation quersubventioniert werden. Müsste zusätzlich auch noch ein erheblicher Anteil preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, würde dies die übrigen Wohnungen massiv verteuern und die notwendige Wirtschaftlichkeit für den Investitionsentscheid würde dadurch in Frage gestellt. Aufgrund dieser Ausgangslage ist das Objekt nicht geeignet für das Modell von preisgünstigen Wohnungen im Sinne von § 49 b PBG und den damit verbundenen Bedingungen gemäss der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV).

Für die Bemessung des Mehrwertes und den zulässigen Abzügen wird auf den städtebaulichen Vertrag verwiesen. Darin sind alle Details aufgeführt.

Beschluss

Wie dargelegt, bietet das Projekt der Stadt sehr wohl Mehrwerte in unterschiedlichen Formen. Wir hoffen, dass die Darlegungen helfen, die angebotenen Qualitäten und deren Mehrwert besser sichtbar zu machen (siehe auch Beantwortung der Einwendungen 2 und 8).

Einwendung 30

Alternative Liste Limmattal

Familienwohnungen und Spielplätze: Aufgrund der Nähe zum Schulhaus und zu den Kindergärten ist mit Familien als Bewohnende zu rechnen. Dazu sind mehr grössere Wohnungen zu planen und eine grosse Attraktivität der Spielplätze zu verlangen.

Begründung

-

Erwägungen

Das vorliegende Projekt ging aus einem Architekturwettbewerb als Siegerprojekt hervor. Vor dem Wettbewerb wurde eine Wohnraumanalyse durchgeführt und gestützt darauf das Raumprogramm definiert. Der Wohnungsspiegel ist ausgewogen und für alle Altersstufen besteht ein angemessenes Wohnungsangebot. Obwohl die Überbauung in der Nähe der Schule liegt, eignet sich die Überbauung nur bedingt für Familien mit Kindern. Es gibt innerhalb des Stadtbanns von Dietikon geeignetere Lagen für Familienwohnungen.

Der Standort an der stark frequentierten Zürcherstrasse ist kein typischer Standort für Familien. Die grossen Wohnungen liegen hauptsächlich im nach Ost, Süd und West gerichteten Flügel abseits der Zürcherstrasse, nahe dem Schulgebäude. Eltern schätzen den direkten Bezug zu den Spielorten ihrer Kinder. Von diesen Wohnungen aus sind sowohl die grosse Dachterrasse, die verkehrsarme Florastrasse und auch Teile des Pausenplatzes der Schule einsehbar, wo jüngere Kinder ihre Freizeit teilweise mit, aber auch ohne direkte Begleitung der Eltern verbringen können. Die grossen, familienfreundlichen Wohnungen entsprechen ca. 21% der vermietbaren Fläche, was für diese Lage angemessen ist.

Der Freiraum ist nach Meinung der Fachpersonen hochwertig und Bedarf im Rahmen der Gestaltungsplanstufe keiner weiteren Betrachtung. Gemäss Ziffer 6.2 der Gestaltungsplanvorschriften ist zusammen mit dem Baugesuch ein Frei- und Spielraumkonzept einzureichen, das detaillierte

Aussagen über die Nutzung und Gestaltung der Hartflächen und Grünflächen macht. Somit ist eine stufengerechte Detaillierung der Freiraumflächen gesichert und kann von der Behörde mit den übrigen Baugesuchsunterlagen beurteilt werden.

Beschluss

Mit über 20% der vermietbaren Fläche wird dem Anliegen im Projekt dort Rechnung getragen, wo es für Familien vorteilhaft ist. Eine Erhöhung des Anteils an diesem Standort in der ersten Bautiefe ist nicht gerechtfertigt und auch nicht zweckmässig.

Einwendung 31

Alternative Liste Limmattal

Veloabstellplätze: Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist mit vielen Bewohnern mit einer grossen Anzahl von Velos zu rechnen. Daher ist eine Anzahl von Abstellplätzen über der Norm vorzusehen.

Auch die Besucherveloabstellplätze sind zu überdachen.

Begründung

-

Erwägungen

Die Anzahl der Velos ist weit über den bisher gültigen Werten festgelegt. Es ist pro Zimmer ein Veloabstellplatz vorzusehen. Weitere Veloabstellplätze wären unverhältnismässig, zumal der Bahnhof Dietikon fussläufig bequem erreichbar ist. Die Anzahl Veloabstellplätze steht auch im Einklang mit der neuen Parkplatzverordnung.

Beschluss

Teilweise kommt das Projekt der Einwendung bereits entgegen. Die ausreichend vorhandenen, öffentlichen und hausinternen Veloabstellplätze sind angemessen verteilt (siehe auch Begründung zu Einwendung 22).

4 DIVERSE ANLIEGEN

Hinweise

Hinweis 1

Fraktion SP Dietikon

4.1 Fraktion SP Dietikon

Grundsätzlich unterstützen wir den Stadtboulevard und die dazugehörige Planung. Auch die Begrünung wird begrüsst. In der Gemeindeordnung ist jedoch festgehalten, dass die Gemeinde qualitativ hochwertigen, preisgünstigen Wohnraum fördert. Leider ist kein Passus zum preisgünstigen Wohnraum im städtebaulichen Vertrag enthalten. Weiter sollte der Anteil an 3.5 und 4.5 Zimmerwohnungen verdoppelt werden, da sich die Liegenschaft in unmittelbarer Nähe zum Zentralschulhaus befindet und somit für Familien äusserst attraktiv ist. Generell sind wir unzufrieden, wie der Mehrwertausgleich eingesetzt werden soll.

Begründung

-

Erwägungen

Das vorliegende Projekt ging aus einem Architekturwettbewerb als Siegerprojekt hervor. Vor dem Wettbewerb wurde eine Wohnraumanalyse durch ein Fachbüro durchgeführt und gestützt darauf das Raumprogramm definiert. Der Wohnungsspiegel ist ausgewogen und für alle Altersstufen besteht ein angemessenes Wohnungsangebot. Obwohl die Überbauung in der Nähe der Schule liegt, eignet sich die Überbauung nur bedingt für Familien mit Kindern. Es gibt innerhalb des Stadtbanns von Dietikon geeignetere Lagen für Familienwohnungen.

Der Standort an der stark frequentierten Zürcherstrasse ist kein typischer Standort für Familien. Die grossen Wohnungen liegen hauptsächlich im nach Ost, Süd und West gerichteten Flügel abseits der Zürcherstrasse, nahe dem Schulgebäude. Eltern schätzen den direkten Bezug zu den Spielorten ihrer Kinder. Von diesen Wohnungen aus sind sowohl die grosse Dachterrasse, die verkehrsberuhigte Florastrasse und auch Teile des Pausenplatzes der Schule einsehbar, wo jüngere Kinder ihre Freizeit teilweise mit, aber auch ohne direkte Begleitung der Eltern verbringen können. Die grossen, familienfreundlichen Wohnungen entsprechen ca. 21% der vermietbaren Fläche, was für diese Lage angemessen ist.

Sämtliche Wohnungen sind zudem hindernisfrei erreichbar und entsprechen somit den Vorschriften von § 239 a PBG (behinderten gerechter Zugang), weshalb die Wohnungen auch für das Wohnen im Alter bestens geeignet sind.

Bezüglich der Ermittlung des Mehrwertausgleiches wird auf den städtebaulichen Vertrag verwiesen. Darin sind die ermittelten Planungsmehrwerte und die zulässigen Abzüge festgehalten.

Beschluss

Der gleiche Investor bietet an anderen, besser geeigneten Standorten in Dietikon Wohnungen mit preiswerten Mietpreisen, hauptsächlich für Familien an (siehe auch Einwendungen 2, 5 und 28).