

Antwort des Stadtrates vom 19. März 2007

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

(B1.13./B1.6.54.)

Elsbeth Preisig, Mitglied des Gemeinderates, und 8 Mitunterzeichnende haben am 8. Juni 2006 folgende Motion eingereicht:

"Der Stadtrat wird eingeladen dem Parlament eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zur Zuteilung der in Hanglage gegen die Reppisch liegenden Parzellen: 5185, 7513, 10752, 7462, 7463, 7464, 7465, 7466, 7467, 10638, und 10637 in die Freihaltezone zu unterbreiten.

Begründung:

Ca. 1946 wurde das unverbaute Gebiet in Hanglage westlich der Mühlehaldenstrasse der Bauzone zugeordnet, im Wissen, dass das Gebiet von einer geplanten Strasse entlang der Reppisch erschlossen werden kann.

Übergeordnete Siedlungspläne aber schliessen eine solche Strasse entlang der Reppisch aus. Das vor 60 Jahren für eine weitere Bebauung vorgesehene Gebiet ist demzufolge nicht erschlossen.

Das Gebiet ist sowohl als Erholungsgebiet wie auch als Wohngebiet gekennzeichnet, das ergibt eine Überlappung zweier Planungsabsichten.

Bei der Bau- und Zonenordnung 1995 wurde das besiedelte Gebiet Mühlehalden in eine Quartierhaltungszone eingeteilt und über die unüberbaute Hanglage eine Gestaltungsplanpflicht verfügt.

In diesem Gebiet liegen einige unüberbaubare schlauchartige, ungünstig geformte Grundstücke. Das ganze Gelände kann nur mit gravierenden und einschneidenden Massnahmen zu Ungunsten der Natur, der Allgemeinheit und des Reppischtales baureif gemacht werden.

Eine intakte Uferzone bis Hangende dient zudem der ökologischen Vernetzung und ist zwingend nötig für den Erhalt des Reppischtales. Der heute schon relativ schmale Grüngürtel ist Bestandteil eines für grosse Teile der Dietiker Wohnbevölkerung wichtigen Erholungsraums, der sich vom Reppischtal bis ins Kerngebiet Dietikons erstreckt. Dieser Bereich stellt einen massgeblichen Faktor dar, mit dem auch einer der noch vorhandenen Standortvorteile Dietikons begründet wird (nämlich die attraktiven und kurzen Verbindungen zu den Grünräumen um Dietikon). Nur mit einem konsequenten Schutz dieses Gebiets mittel Zuordnung in die Freihaltezone kann der Einfluss der Reppisch in die Stadt erhalten werden, bevor sie in die Ebene auf Stadtgebiet einmündet. Es ist ohnehin nur noch ein kurzer Abschnitt auf Gemeindegebiet als naturnaher Uferbereich erlebbar. Dieser kann und soll daher durch die beantragte planerische Massnahme erhalten bleiben."

Mitunterzeichnende:

- | | |
|-------------------|-----------------|
| - Samuel Spahn | - René Stucki |
| - Anita Marchetto | - Manuel Peer |
| - Peter Wettler | - Esther Tonini |
| - Rosmarie Joss | - Rolf Steiner |

Der Gemeinderat hat die Motion an der Sitzung vom 6. Juli 2006 in ein Postulat umgewandelt und an den Stadtrat überwiesen, und es ist dazu wie folgt Bericht zu erstatten:

Anlass für das Postulat ist der öffentliche Gestaltungsplan Mühlehalden, welcher vom 19. Mai bis am 18. Juli 2006 öffentlich aufgelegt wurde. Der Gestaltungsplan und der koordiniert damit erstellte Quartierplan Mühlehalden regeln unter anderem die Erschliessung und Überbauung der Grundstücke, welche gemäss Postulat teilweise in die Freihaltezone umgezont werden sollen.

Der Stadtrat lehnt eine Umzonung aus folgenden Gründen ab:

- Mit Beschluss vom 1. März 1999 hat der Stadtrat den Quartierplan Mühlehalden eingeleitet. Im Bericht zur Verfahrenseinleitung wurde die Notwendigkeit des Quartierplanverfahrens wie folgt umschrieben: *«Die Quartierplanbedürftigkeit ist dadurch gegeben, dass die zweite Bautiefe einzelner Grundstücke teilweise nicht auf dem gleichen Grundstück erschlossen werden kann und eine einvernehmliche Lösung auf privatrechtlicher Basis ausgeschlossen werden kann. Nur eine Erschliessung der zweiten Bautiefe ermöglicht aber eine Überbauung gemäss Zonenplan. Um diese Überbauung der zweiten Bautiefe zu ermöglichen, ist ein Quartierplanverfahren notwendig.»* Seit nunmehr acht Jahren ist die diesbezügliche Planung im Gange und den Eigentümern bekannt. Im Hinblick auf den absehbaren Abschluss dieser Planung wurde auch bereits ein Baugesuch auf einem der Grundstücke eingereicht. Es wäre gegen Treu und Glauben, wenn die Stadt die Planung kurz vor deren Abschluss einstellen und die Grundstücke umzonen würde.
- Die Umzonung einer RPG-konform zugeteilten Wohnzone in eine Freihaltezone kommt einer Auszonung gleich. Angesichts des materiell abgeschlossenen Quartier- und Gestaltungsplanverfahrens können die Grundeigentümer mit einer Überbaubarkeit des Gebietes in naher Zukunft rechnen. Gemäss juristischen Abklärungen würde eine Auszonung den Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllen, und die Stadt würde in der Grössenordnung von 3 bis 4 Mio. Franken entschädigungspflichtig.
- Gemäss § 61 PBG sind als Freihaltezonen oder Erholungszonen Flächen auszuscheiden, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind. Die Grundstücke, die im Postulat zur Umzonung in die Erholungszone vorgeschlagen werden, sind ausschliesslich Privatgrundstücke und dienen nicht der Erholung der Bevölkerung.
- Dem Argument, die Planungsgrundlagen oder die Erschliessung hätten seit der Einzonung (1957) fundamental geändert, kann nicht gefolgt werden. Unabhängig von neueren, übergeordneten Planungen war das Gebiet damals nicht besser erschlossen als heute, selbst wenn früher eine Erschliessungsstrasse entlang der Reppisch möglich gewesen wäre. Das Gebiet war bezüglich Strasse weder damals erschlossen noch ist es das heute.

- Sowohl im kantonalen als auch im regionalen Richtplan ist das Gebiet dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Im kommunalen Gesamtplan 1983 war es sowohl als Wohngebiet als auch noch als Erholungsgebiet gekennzeichnet. Der regionale Richtplan 1997 weist entlang der Reppisch einen ökologischen Vernetzungskorridor, ohne Hinweis auf ein Erholungsgebiet, auf.
- In den vergangenen Zonenplanrevisionen wurde die Auszonung dieses Hanges im Gemeinderat kontrovers diskutiert, sie fand aber keine Mehrheit. Als Kompromiss wurde eine Gewässerabstandslinie 11 - 12 m ab Gaisstegweg festgelegt.
- Es ist richtig, dass in diesem Gebiet einige unüberbaubare, schlauchartige, ungünstig geformte Grundstücke liegen. Gerade die Planungsinstrumente Quartierplan und Gestaltungsplan sind dazu da, solche Grundstücke überbaubar zu machen.
- Der Gestaltungsplan setzt die Richtplanvorgabe eines ökologischen Korridors grundeigentümergebunden um. Mit dem Gaisstegweg bleibt der öffentliche Zugang zur Reppisch und auch die rechtsufrige Verbindung zur Grunschen erhalten und wird sogar aufgewertet, weil er nicht der Erschliessung der Gebäude dient und gemäss Gestaltungsplan durch eine 7 m breite Wildhecke von den Gebäuden getrennt werden soll.

Wie schon bei den Revisionen der Bau- und Zonenordnung von 1987 und 1996 besteht auch heute kein Grund für eine Neu Beurteilung. Eine Umzonung ist daher abzulehnen.

Der Inhalt des Postulats fällt in die Zuständigkeit des Gemeinderats. Es ist ihm zu beantragen, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

Referent: Stadtpräsident Otto Müller

dd
0319bau_zonenordnung

NAMENS DES STADTRATES
Der Präsident: Der Schreiber:

versandt am:

Otto Müller

Thomas Furger