Antrag des Stadtrates
Sitzung vom 15. Juni 2015

Stadt Dietikon
Bremgartnerstrasse 22
8953 Dietikon
Tel. 044 744 35 35
Fax 044 741 50 16
www.dietikon.ch

B1.01.04.10 Privater Gestaltungsplan Sonnenhof

Festsetzung

Festsetzung des privaten Gestaltungsplans Sonnenhof durch den Gemeinderat

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Der Private Gestaltungsplan Sonnenhof wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird angewiesen die Festsetzung in den entsprechenden Organen mit den notwendigen Rechtsmittelbelehrungen öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Stadtrat wird angewiesen, nach Ablauf der Referendums- und der Stimmrechtsbeschwerdefrist die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Sonnenhof bei der Baudirektion zu beantragen.
4. Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Ausgangslage

Die Reppisch Werke AG (RWD) kann auf eine langjährige und traditionsreiche Geschichte in Dietikon zurückblicken. Als regionale Immobilieneigentümerin und -dienstleisterin leistet sie seit vielen Jahren einen wertvollen Beitrag zur Diversität des städtischen Wohnungsmarktes. Mit der Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen, wie in den Liegenschaften "Im Park" mit rund 125 Mieteinheiten, ermöglicht sie finanziell schwächeren Personen den Zugang zu preiswertem Wohnraum. Mit dem geplanten Ersatz der bestehenden Siedlung Sonnenhof wird der Anteil an preiswerten Mietwohnungen im Portfolio der RWD künftig bei rund 50 % liegen und damit einen wichtigen gesellschaftspolitischen Beitrag leisten. Die Bauten der Siedlung Sonnenhof haben trotz regelmässigem Unterhalt das Ende ihres Lebenszyklus erreicht. Die Wohnungsgrundrisse entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und die notwendigen Investitionen in die Haustechnik und die energetische Sanierung führen dazu, dass eine Sanierung nicht mehr in Frage kommt.

Die RWD beabsichtigt, die aus den 50-er Jahren stammenden Bauten der Siedlung Sonnenhof mit 72 Wohnungen durch Neubauten zu ersetzen. Im Juli 2013 wurden drei Teams zur Teilnahme an einem einstufigen, nicht anonymen Architekturstudienauftrag für eine Ersatzneubausiedlung eingeladen. Ziel des Studienauftrages war es, Vorschläge für ein raumplanerisch und städtebaulich sinnvolles Gesamtkonzept für das Areal zu erhalten und dieses im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans planungsrechtlich umzusetzen. Im Januar 2014 hat das Beurteilungsgremium den Vorschlag der Schneider & Schneider Architekten AG, Aarau, zur Siegerin erkoren. Im Beurteilungsgremium hatte nebst den von der Auftraggeberin bestimmten Fachpersonen auch der Leiter Hochbauabteilung Einsitz.

Erwägungen

Schneider & Schneider Architekten AG hat ihr Projekt aus dem Studienauftrag anschliessend zum Richtprojekt für den Gestaltungsplan weiterentwickelt. Das Projekt sieht nun eine viergeschossige Anlage vor, die aus vier in zwei Reihen angeordneten Baukörpern besteht und rund 85 Wohnungen beinhalten soll. Die Gebäude umrahmen durch ihre geschickte Platzierung und die verschiedenen Rücksprünge einen hofartigen Innenbereich, welcher als mit Bäumen bepflanzte Spiel- und Ruhe-

fläche einerseits und als interne Arealerschliessung andererseits dient. Der Gestaltungsplan wurde eng auf das Richtprojekt abgestimmt und stellt eine gute Einordnung ins bestehende Quartier und die hohe städtebauliche Qualität der Überbauung sicher.

Die Siedlung Sonnenhof liegt gegen die Bergstrasse hin in der Kernzone 2 (K2) und gegen das Schulhaus Steinmürli in der dreigeschossigen Wohnzone (W3/65). Durch die Anordnung der Baufelder und die Einschränkungen im vierten Obergeschoss trägt der private Gestaltungsplan Sonnenhof auch den erhöhten gestalterischen Anforderungen der Kernzone 2 (K2) Rechnung. Im Gestaltungsplan wird an Stelle einer Ausnützungsziffer eine konkrete, maximale Bruttogeschossfläche festgeschrieben. Die Festlegung erfolgt aufgrund der im Richtprojekt vorgesehenen Flächen. Der Stadt Dietikon wird am nordöstlichen Rand der Siedlung ein öffentliches Wegrecht eingeräumt werden, um eine direkte Fusswegverbindung zwischen der Bergstrasse und dem Ende der Keltenstrasse sicherstellen zu können. Zudem wird durch die Realisierung einer Tiefgarage die unbefriedigende Parkierung im Bereich der Sonnenhofstrasse gelöst.

Vom 5. Dezember 2014 bis zum 2. Februar 2015 fand die öffentliche Auflage statt. Während der 60-tägigen Auflage im Bausekretariat konnte sich jedermann zum privaten Gestaltungsplan Sonnenhof äussern. Es gingen keinerlei Einwendungen gegen den Gestaltungsplan ein, so dass sich eine Überarbeitung aufgrund der öffentlichen Auflage erübrigte. Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan Sonnenhof durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Es wurden keine substanziellen Einwände geltend gemacht. Die durch die kantonalen Stellen geforderten geringfügigen Ergänzungen und Präzisierungen wurden in der anschliessenden Überarbeitung vollumfänglich umgesetzt, so dass dem privaten Gestaltungsplan Sonnenhof die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Aussicht gestellt werden kann.

Der private Gestaltungsplan Sonnenhof ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung, welche sich gut in die bestehenden Quartierstrukturen einfügt und die dank der geschickten Anordnung der Gebäude einen Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen lässt. Die Hochbauabteilung und das Stadtplanungsamt waren von Anfang an in die Erarbeitung des Gestaltungsplans eingebunden. Der Stadtrat erachtet den vorliegenden privaten Gestaltungsplan Sonnenhof als sehr gutes Beispiel für die angestrebte Siedlungserneuerung und Siedlungsverdichtung; dies sowohl in qualitativer Hinsicht, wie auch bezüglich der Zusammenarbeit im ganzen Planungsprozess.

Gemäss § 86 PBG bedürfen private Gestaltungspläne, die von der Bau- und Zonenordnung abweichen, der Zustimmung des Gemeinderates. Stadtrat und Gemeinderat können einem privaten Gestaltungsplan lediglich als Ganzes zustimmen oder ihn ablehnen - nicht aber verändern. Eine Veränderung der Vorlage ist nur möglich, wenn die Grundeigentümer einen abgeänderten Gestaltungsplan zur Genehmigung einreichen.

Die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans Sonnenhof durch den Gemeinderat muss im Amtsblatt des Kantons Zürich und in der Limmattalerzeitung öffentlich bekannt gemacht werden. Mit der Veröffentlichung beginnen die 30-tägige Referendums- und die 5-tägige Stimmrechtsbeschwerdefrist. Wird kein Referendum ergriffen und keine Stimmrechtsbeschwerde geltend gemacht, kann der private Gestaltungsplan Sonnenhof der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht werden. Nach Ablauf der Rekursfrist von 30 Tagen ab der kantonalen Genehmigung erwächst der private Gestaltungsplan Sonnenhof in Rechtskraft.

Referent: Stadtpräsident Otto Müller

Antrag des Stadtrates

Sitzung vom 15. Juni 2015

Stadt Dietikon

NAMENS DES STADTRAT

Otto Müller
Stadtpräsident

Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

SL/_Festsetzung GP Sonnenhof.doc

versandt am: 24. Juni 2015