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 **842-2015**

Beantwortung Interpellation

Manuel Peer (SP), Mitglied des Gemeinderates, und 9 Mitunterzeichnende haben am 5. Februar 2015 folgende Interpellation eingereicht:

"Noch bis Anfang Februar liegt der private Gestaltungsplan für Ersatzneubauten an der Sonnenhofstrasse öffentlich auf. Es darf angenommen werden, dass dies der Anfang einer etappenweisen Erneuerung des nach dem zweiten Weltkrieg entstandenen Quartiers ist. Die Stadterneuerung im Gebiet ist grundsätzlich zu begrüssen. Es bietet sich auch die Gelegenheit, die Interessen der Stadt einzubringen.

Ich ersuche den Stadtrat in diesem Zusammenhang um die Beantwortung folgender Fragen:

1. *Hat der Stadtrat eine Gesamtplanung, gemeinsam mit den Grundeigentümern, mit Einbezug der teilweise maroden Schulanlagen in Erwägung gezogen?*
2. *Wurden die Grundeigentümer darauf hingewiesen, dass ein Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau erwünscht ist?*
3. *Hat der Stadtrat Grundsätze oder Bedingungen, welche generell an Gestaltungspläne und im Speziellen an Stadterneuerungsprojekte gestellt werden?"*

Mitunterzeichnende:

Wettler Peter M.	Peer Catherine	Joss Rosmarie	Koller Metzler Sven
Spahn Samuel	Neff Lucas	Kiwic Anton	Wolf-Miranda Catalina
Joss Ernst			

Die Interpellation von Manuel Peer (SP) wird wie folgt beantwortet:

Allgemeines

Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 PBG). Mit diesem Instrument lassen sich geeignete ortsbauliche Strukturen und gestalterische Anforderungen an künftige Projekte detaillierter festlegen. Gestaltungspläne können von Privaten oder von der Stadt erarbeitet werden.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Sonnenhof beabsichtigt die Firma RWD, die aus den 50-er Jahren stammenden Bauten der Siedlung Sonnenhof 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. Das Siegerprojekt bildete die Basis für die Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans.

Zu Frage 1

Die Stadt hat zu keinem Zeitpunkt die Erarbeitung eines gemeinsamen Gestaltungsplans in Erwägung gezogen. Zwischen der privaten Wohnsiedlung und dem öffentlichen Schulareal bestehen we-

der funktionale noch wesentliche städtebauliche oder erschliessungstechnische Abhängigkeiten bzw. Zusammenhänge, welche die Erarbeitung eines gemeinsamen Gestaltungsplanes erforderlich gemacht hätten. Die beiden grosszügigen Areale weisen zudem jeweils eine genügend grosse Fläche auf, um separate Planungen zu rechtfertigen und eigenständige städtebauliche Charakteristiken zu offenbaren. Zudem bietet die Zone für öffentliche Bauten des Schulhausareals genügend Spielraum für eine allfällige Erneuerung bzw. Erweiterung der Schulinfrastruktur. Ein Gestaltungsplan ist dafür nicht notwendig.

Zu Frage 2

Die Planungsarbeiten für das Areal Sonnenhof starteten im Frühjahr 2013. Für den Architekturstudienauftrag ist unter Beteiligung der Stadt ein Programm ausgearbeitet worden. Die Jury fällte nach Abschluss des Verfahrens im Winter 2013 ihren Entscheid, welcher im Bericht vom 7. Januar 2014 dokumentiert ist. Anschliessend hat das siegreiche Team das Projekt noch leicht überarbeitet. Danach sind die Arbeiten für den Gestaltungsplan in Angriff genommen worden.

Die kantonale Abstimmung zur Vorlage über den preisgünstigen Wohnungsbau fand am 28. September 2014 statt. Zu diesem Zeitpunkt war der Gestaltungsplan Sonnenhof bereits weitestgehend erarbeitet worden. Natürlich ist die Bauherrschaft über diese Abstimmung und deren Folgewirkung im Bild. Die öffentliche Hand muss gegenüber der Bauherrschaft ein verlässlicher Partner sein. Deshalb wäre es nicht opportun, die einmal gesteckten Rahmenbedingungen im gemeinsamen Planungsprozess nachträglich wieder zu ändern. Der Stadtrat hat daher im Gestaltungsplan Sonnenhof darauf verzichtet, die Realisierung von kostengünstigem Wohnungsbau von der Bauherrschaft einzufordern. Um dies zu tun, wäre er zudem auf die noch ausstehende Vollziehungs-Verordnung des Regierungsrates angewiesen.

Zu Frage 3

Der Stadtrat hat am 8. Dezember 2014 neue "Richtlinien für die Erneuerung und die Verdichtung des Gebäudebestandes entlang dem Limmattalbahntrassee" erlassen. In den Richtlinien werden die Standards für die Siedlungserneuerung und Siedlungsverdichtung mittels Gestaltungsplänen festgelegt. Die darin enthaltenen allgemeinen qualitativen Anforderungen werden vom Stadtrat bei allen Sondernutzungsplanungen, auch jenen ausserhalb des bezeichneten Gebiets, entsprechend der jeweiligen spezifischen Situation eingefordert. Der Stadtrat ist zudem der Meinung, dass jene Bereiche des Siedlungsgebietes mit einem wesentlichen Erneuerungspotenzial bzw. Erneuerungsbedarf durch die neuen Richtlinien abgedeckt sind. Ausserhalb des bezeichneten Gebietes wird die Siedlungserneuerung und Siedlungsverdichtung aufgrund der Zonierung, der Bebauungs- und Eigentumsstruktur grossmehrheitlich nur in Einzelprojekten von statten gehen und deutlich langsamer erfolgen.

Der Stadtrat beschliesst:

Die Interpellation von Manuel Peer (SP) und 9 Mitunterzeichnenden betreffend dem privaten Gestaltungsplan Sonnenhof wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.

Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Alle Mitglieder des Gemeinderats;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Stadtplanungsamt;
- Stadtpräsident.

NAMENS DES STADTRATES

Otto Müller
Stadtpräsident

Philipp Meier
Stadtschreiberin-Stv.

versandt am: - 2. Juli 2015
sl/JB