

B1.01.06.03 Siedlungserneuerung und Innenentwicklung

82-2018

Ausnutzung der Bauzonen

Beantwortung Interpellation

Ernst Joss (AL), Mitglied des Gemeinderates, hat am 14. August 2017 folgende Interpellation eingereicht:

"In Dietikon sind viele Baugebiete gemäss heutiger Bau- und Zonenordnung nicht oder nicht voll ausgenutzt. Andere hingegen sind übernutzt.

Im Zusammenhang mit der künftigen Entwicklung unserer Stadt ist es interessant zu wissen, welche Gebiete gemäss heutiger Bauordnung mehr oder weniger genutzt werden können.

Ich stelle dem Stadtrat daher folgende Frage:

Kann auf einfache Weise dargestellt werden, wo welche Potenziale schlummern und wo die Ausnutzung bereits konsumiert oder sogar überschritten ist?"

Die Interpellation von Ernst Joss (AL) wird wie folgt beantwortet:

Allgemeines

Einleitend ist zu bemerken, dass Grundeigentümer gemäss heutiger Gesetzgebung nicht zur Überbauung bzw. der vollständigen Konsumation der zulässigen Nutzung gezwungen werden können. Es ist daher zutreffend, dass es in der Stadt Dietikon ungenutzte sowie unternutzte Grundstücke gibt.

Zur Bemerkung der übernutzten Grundstücke, welche nicht weiter substantiiert wird, ist festzuhalten, dass es unterschiedliche Ursachen gibt, weshalb ein Grundstück übernutzt sein kann. Dies kann aufgrund einer Gesetzesänderung erfolgt sein, wobei in der Folge ein baurechtswidriger Zustand im Sinne von § 357 Planungs- und Baugesetz (PBG) geschaffen wurde. Es kann sich auch um Bestandsbauten handeln, welche vor Einführung des Baugesetzes oder der Bauordnung erstellt wurden. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass augenscheinlich übernutzte Grundstücke gar nicht übernutzt, sondern durch Nutzungsüberträge von angrenzenden Grundstücken oder durch einen Ausnützungsbonus aufgrund einer Arealüberbauung oder eines Gestaltungsplans, baurechtskonform sind.

Auf einfache Weise kann nicht dargelegt werden, wo welche Potenziale schlummern und wo die Ausnutzung bereits konsumiert oder gar überschritten ist. Die geführten Statistiken unterscheiden lediglich unbebaute und überbaute Grundstücke und machen eine Aussage über die Baulandreserven, jedoch nicht über eine allfällig noch vorhandene Ausnutzungsreserve.

Eine weitergehende Erhebung im Sinne der gestellten Frage wäre mit erheblichem Aufwand verbunden, da für jedes der 3'606 erfassten Gebäude auf dem Stadtgebiet (Stand 2017) zumindest die Bauentscheide bzw. die darin enthaltenen Nutzungsberechnungen geprüft und erfasst werden müssten. Weiter müssten bei allen altrechtlich bewilligten Gebäuden die vorhandenen Ausnutzungsrechnungen gemäss der heutigen Gesetzgebung "umgerechnet" werden. Ferner wären alle Bestandsbauten, welche vor der Einführung des Baugesetzes errichtet wurden und dementsprechend keine Ausnutzungsrechnungen vorhanden sind, vor Ort auszumessen und zu erfassen.

Sitzung vom 22. Januar 2018

Der notwendige Aufwand wäre gegenüber dem zusätzlichen Nutzen unverhältnismässig. Die gewonnenen Erkenntnisse sind für die Bedürfnisse der Stadtentwicklung nicht notwendig. Das Potenzial für die Innenentwicklung ergibt sich in erster Linie aufgrund der vorhandenen Dichte der Nutzungszonen im Korridor entlang der Limmattalbahn. Aufgrund der erhöhten Erschliessungsqualität, welche die Bahn erzeugt, kann die bauliche Dichte in ihrem Umfeld massvoll erhöht werden. Natürlich gibt es unbebaute oder nicht vollständig ausgenutzte Grundstücke in Dietikon. Dieses Potenzial wird jedoch als gering eingeschätzt. Zudem kann die Stadt die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer weder verpflichten, Grundstücke zu überbauen, noch diese vollständig auszunutzen.

Der Stadtrat beschliesst:

Die Interpellation von Ernst Joss (AL) wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Hochbauvorsteherin.

NAMENS DES STADTRATES



Jean-Pierre Balbiani
Vizepräsident



Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

versandt am: 25. Jan. 2018

BF