

20. Sitzung vom 6. Oktober 2011

<b>Beginn der Sitzung:</b>	20.00 Uhr
<b>Vorsitz:</b>	Stucki René, Präsident
<b>Protokoll:</b>	Graf Arno, Sekretär-Stv.
<b>Stimmzähler:</b>	Müller Philipp Wiederkehr Irene Wolf-Miranda Catalina
<b>Anwesend:</b>	34 Mitglieder
<b>Abwesend:</b>	Peer Catherine Wittwer Stephan
<b>Behördenvertreter:</b>	Müller Otto, Stadtpräsident Balbiani Jean-Pierre, Vizepräsident Brunner Roger, Stadtrat Felber Johannes, Stadtrat Illi Heinz, Stadtrat Schaeren Rolf, Stadtrat Tonini Esther, Stadträtin
<b>Weibeldienst:</b>	PS Stutz Florian

## Mitteilungen

- a) Lucas Neff hat am 1. September 2011 eine Kleine Anfrage betreffend Wohnwertsteigerung Au-strasse und Untere Reppischstrasse eingereicht.
- b) Trudi Frey hat am 1. September 2011 eine Kleine Anfrage betreffend Räumlichkeiten Chrüza-cher eingereicht.
- c) Trudi Frey hat am 1. September 2011 eine Kleine Anfrage betreffend Parkraum Spital Limmattal eingereicht.
- d) Die Kleine Anfrage von Irene Wiederkehr betreffend Kulturpreis wurde vom Stadtrat am 5. September 2011 beantwortet.
- e) Die Kleine Anfrage von Irene Wiederkehr betreffend Weihnachtsbeleuchtung wurde vom Stadtrat am 5. September 2011 beantwortet.
- f) Die Kleine Anfrage von Max Wiederkehr betreffend Ferienhort wurde vom Stadtrat am 19. Sep-tember 2011 beantwortet.

20. Sitzung vom 6. Oktober 2011

- g) Die Kleine Anfrage von Angela Gullo betreffend Sanierung Fussballplatz Dornau wurde vom Stadtrat am 26. September 2011 beantwortet.
- h) Die Interpellation von Philipp Müller betreffend E-Government wurde vom Stadtrat am 26. September 2011 beantwortet.
- i) Das Postulat von Julia Neuenschwander und 13 Mitunterzeichnenden betreffend Dietiker Jugend gestaltet Unterführungen neu wurde vom Stadtrat am 26. September 2011 beantwortet.
- j) Die nächste Gemeinderatssitzung findet am 3. November 2011 statt. Für die dann stattfindende Fragestunde gilt, dass bis am 1. November 2011 eingereichte Fragen im Rat zuerst behandelt werden. Die Fragen müssen kurz und präzise sein, dürfen nur einen Gegenstand zum Inhalt haben, keine Begründung enthalten und müssen ohne aufwendige Abklärungen beantwortbar sein. Es sind höchstens drei Teilfragen erlaubt.

## Protokoll

Zum Protokoll der Sitzung vom 1. September 2011 wurden keine Berichtigungsanträge eingereicht.

## Traktandenliste

Es werden keine Änderungen zur Traktandenliste gewünscht.

<b>B1.11.</b>	<b>Gesamtordnung Nutzungsplanung</b>	<b>11</b>
<b>B1.14.</b>	<b>Teilbauordnungen, Gestaltungspläne</b>	
<b>B1.73.</b>	<b>Kommunale Richtplanung</b>	

### **Teilrevision kommunale Richtplanung, öffentlicher Gestaltungsplan samt Teilerschliessungsplan / Gebiet Silber-Lerzen-Stierenmatt SLS**

Festsetzungsvorlage

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Die Teilrevision der kommunalen Richtplanung, bestehend aus
  - Siedlungs- und Landschaftsplan 1:10'000
  - Verkehrsplan Privatverkehr 1:10'000
  - Verkehrsplan Rad-, Reit- und Fusswege 1:10'000
  - Plan öffentliche Bauten, Plan öffentlicher Verkehr 1:10'000
  - Versorgungsplan Wasser, Abwasser, Abfall 1:10'000
  - Versorgungsplan Energie 1:10'000
  - Anpassung Richtplantext

wird festgesetzt.

2. Der öffentliche Gestaltungsplan, bestehend aus
  - Situationsplan 1:2'500

20. Sitzung vom 6. Oktober 2011

- Vorschriften
- Teilerschliessungsplan 1:2'500
- Bericht zu den Einwendungen

wird festgesetzt.

3. Vom Erläuternden Bericht inkl. Bericht gemäss Art. 47 RPV samt den vier Beilagen wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Bau- rekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.

## Erläuterungen

### *Ausgangslage*

Die akute Verkehrsüberlastung im Industriegebiet führte im Jahr 2005 dazu, dass der Stadtrat der Baudirektion beantragte, über das Gebiet SLS eine Planungszone zu erlassen. Mit diesem faktischen Baustopp sollte die notwendige Zeit gewonnen werden, um eine Entwicklungsplanung in Gang zu setzen, welche nicht nur die Verkehrsprobleme lösen, sondern auch Entwicklungsperspektiven aufzeigen sollte. Die Baudirektion setzte die Planungszone am 15. August 2005 für drei Jahre fest.

Ein solch grosses Planungsunternehmen kann nur gelingen, wenn es gemeinsam mit den Grundeigentümern im Rahmen eines kooperativen Planungsprozesses abgewickelt wird. Basierend auf einer Grundlagenerhebung entwickelte 2006 ein Steuerungsausschuss – bestehend aus der Baukommission und insgesamt elf unmittelbar betroffenen Grundeigentümern sowie Vertretern grösserer Unternehmungen, der IG Silbern und des Industrie- und Handelsvereins – in Workshops Leitideen zur Entwicklung des Gebietes. Diese Phase wurde mit der Absichtserklärung (Letter of intent) vom 15. April 2006 abgeschlossen, womit Grundeigentümer und der Stadtrat eine Public-Private-Partnership (PPP) begründeten.

Für die Ausarbeitung einer Entwicklungsplanung im Gebiet SLS bewilligte der Gemeinderat am 6. Juli 2006 einen Kredit in der Höhe von Fr. 480'000.00. In einer ersten Phase wurden in einem Studienauftrag mit drei Teams Visionen für das Jahr 2030 entwickelt. Diese Visionen entstanden unter der Federführung des jeweiligen Verkehrsingenieurbüros. Ein Beurteilungsgremium, bestehend aus Vertretern der Stadt, der Grundeigentümer, der Kantone Zürich und Aargau, der SBB und der VBZ sowie einem hochkarätigen Fachexpertengremium, beurteilten die Ergebnisse. Da keines der Teams restlos zu überzeugen vermochte, wurde 2008 das Team AGPS mit der Überarbeitung des Studienauftrages beauftragt. Das Ergebnis liegt als Entwicklungskonzept in Beilage 1 zum Erläuternden Bericht der Gestaltungsplanvorlage vor.

In der Folge fanden weitere Gespräche mit Grundeigentümern zu Schlüsselbereichen der Studie statt, und das städtebauliche Entwicklungskonzept wurde aufgrund dieser Erkenntnisse angepasst.

### *Planungsrechtliche Umsetzung des Entwicklungskonzeptes*

Die Umsetzung dieses Entwicklungskonzeptes führte zu einer zweigeteilten Vorlage. Die Teilrevision der kommunalen Richtplanung soll behördenverbindlich sicherstellen, dass langfristig die Entwicklungsvision umgesetzt werden kann. Der öffentliche Gestaltungsplan zeigt die neue und grundeigentümerverbindliche Nutzungsordnung.

20. Sitzung vom 6. Oktober 2011

## *Erste Vorlage vom Sommer 2009*

Am 13. Juli 2009 verabschiedete der Stadtrat eine erste Vorlage zur Teilrevision des kommunalen Richtplans und den öffentlichen Gestaltungsplan samt Teilerschliessungsplan im Gebiet SLS zur Vorprüfung, Anhörung und öffentlichen Auflage. Als wesentliche Elemente enthielt die Vorlage einen kreuzungsfreien Anschluss der Silbernstrasse an die Mutschellenstrasse sowie den Neubau einer S-Bahnstation Silbern.

Das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV), welches Mitberichte bei den kantonalen Ämtern und beim Bundesamt für Strassen (ASTRA) einholte, informierte mit Schreiben vom 1. Februar 2010, dass die Vorlage zwar im Grundsatz den Vorgaben des kantonalen Siedlungsrichtplans entspreche, die erwähnten beiden Kernelemente aber vor allem wegen offener Fragen bzw. fehlender rechtlicher Sicherstellung nicht genehmigungsfähig seien. Es sei deshalb unabdingbar, dass die Vorlage im Sinne einer "Zwischenetappe" auf dem Weg zur Vision überarbeitet werde, indem eine (eingeschränkte) Nutzung für das Gebiet SLS so festgelegt wird, dass eine Weiterentwicklung des Gebietes vorläufig auf Basis der bestehenden Verkehrsinfrastruktur inkl. der Verbesserung des Busangebotes sichergestellt werden kann.

## *Zweite Vorlage vom Sommer 2010*

Die zweite Vorlage wurde im Sinne einer Zwischenetappe in engem Kontakt und in Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) erarbeitet. Diese Zwischenetappe hat zum Ziel, die Entwicklungspotenziale im Sinne einer Koordination von Siedlung und Verkehr so weit zu beschränken, dass diese auch ohne die erwähnten Schlüsselbauvorhaben S-Bahnstation Silbern und kreuzungsfreier Ausbau Autobahnanschluss Dietikon erschlossen werden können.

Im Planungsbericht wird aufgezeigt, mit welchen Erschliessungsverbesserungen noch gerechnet wird. Auf der anderen Seite sieht die Vorlage deutliche Beschränkungen der künftig möglichen Nutzung vor. Es sind Massnahmen wie die Einführung einer Ausnützungsziffer neben der bestehenden Baumassenziffer, die Reduktion der Baumassenziffer in einem Teilgebiet, der Ausschluss von Dienstleistungsbetrieben in einem Teilgebiet, die starke Beschränkung stark verkehrserzeugender Nutzung, Parkplatzbeschränkungen usw. vorgesehen. Diese Beschränkungen sind unumgänglich für die Zeit der Zwischenetappe. Die Planungsvorlage zeigt aber sehr deutlich auf, dass die Zwischenetappe lediglich der erste Schritt zur Umsetzung der Vision SLS ist. Die Vision SLS ist deshalb so weit wie möglich auch aus der Zwischenetappe erkennbar.

Mit der Absichtserklärung vom September 2010 zwischen dem Stadtrat, der Bau- und der Volkswirtschaftsdirektion Kanton Zürich sowie der Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) wird sichergestellt, dass es nicht bei diesem ersten Umsetzungsschritt bleibt, sondern dass sich der Raum Dietikon-Spreitenbach etappiert und in Abstimmung auf spätere Erschliessungsverbesserungen weiter entwickeln kann. Das Ziel der Vision SLS soll auch gemäss dieser Absichtserklärung immer noch angestrebt werden.

Die überarbeitete Vorlage wurde an verschiedenen Versammlungen auch der IG Silbern vorgestellt. Sie stiess dort zwar nicht auf ungeteilte Zustimmung, aber auch nicht auf bedingungslose Ablehnung. Sie wurde vom 24. Juli bis zum 22. September 2010 öffentlich aufgelegt und gleichzeitig wiederum zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung des ARE vom 24. Januar 2011 ergab, dass die Vorlage nun unter diversen Vorbehalten genehmigungsfähig ist. Wie in der Vorlage diese Vorbehalte berücksichtigt werden, zeigt Kapitel 6 des Erläuternden Berichts.

Von den in 26 Einwendungsschreiben eingebrachten 135 Einwendungen konnten ca. 41 % ganz oder teilweise berücksichtigt werden. Weitere 47 % der Einwendungen wurden nicht berücksichtigt und die restlichen Einwendungen enthielten entweder keinen konkreten Antrag oder waren hinfällig.

20. Sitzung vom 6. Oktober 2011

Die Planungsvorlage besteht nach wie vor aus einer Teilrevision der Richtplanung und einem öffentlichen Gestaltungsplan samt Teilerschliessungsplan.

## *Teilrevision der Richtplanung*

Die Teilrevision der Richtplanung bildet die Vorgabe für die Ergänzung der Nutzungsplanung. Sie definiert die Grundzüge der Entwicklung und macht diese behördenverbindlich. Mit der Revision wird die Gelegenheit wahrgenommen, die aus dem Jahr 1983 stammende und veraltete Richtplanung im Bereich SLS und Limmatfeld an die mittlerweile geänderten überkommunalen Vorgaben anzupassen. Die Teilrevision umfasst den Richtplangentext und folgende Pläne:

- *Siedlungs- und Landschaftsplan*: Das bisherige Industriegebiet wird gegliedert und es werden in Teilgebieten überlagernde Nutzungen bestimmt. Überlagernd wird im östlichen Teil neu die Nutzung Wohnen zugelassen, und im Westen wird ein Teilgebiet bezeichnet, wo sich verkehr-intensive Betriebe ansiedeln dürfen. Mit der Festlegung von besonderem Erholungsgebiet wird aufgezeigt, dass im Gebiet urbane Plätze und Parks im Rahmen der Nutzungsplanung zu planen sind.
- *Verkehrsplan Privatverkehr*: Die Groberschliessung des Gebietes bleibt zwar unverändert, doch wird neu ausgesagt, dass die vorgesehene Sammelstrasse (Silbernstrasse/Heimstrasse) auszubauen ist. Soweit nötig ist eine separate Busspur auf dieser Achse vorgesehen.
- *Verkehrsplan Rad-, Reit- und Fusswege*: Nachdem der Langsamverkehr künftig eine noch wichtigere Rolle spielen wird, ist zur Groberschliessung eine Verdichtung des bisher vorgesehenen Rad- und Fusswegnetzes geplant.
- *Plan öffentlicher Bauten, Plan öffentlicher Verkehr*: Dieser Plan zeigt, auf welchen Achsen künftig der öffentliche Busverkehr abzuwickeln ist. Zudem ist eine Bildungseinrichtung (Schule) vorgesehen.
- *Versorgungsplan Wasser, Abwasser, Abfall*: Dieser Plan enthält die zur Groberschliessung nötigen Anlagen.
- *Versorgungsplan Energie*: Dieser Plan bleibt praktisch unverändert.

Der *Erläuternde Bericht* zur Teilrevision der kommunalen Richtplanung beschreibt insbesondere die Auswirkungen der Teilrevision und die für die Stadt resultierenden Folgekosten.

## *Teilrevision Nutzungsplanung*

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst den öffentlichen Gestaltungsplan, welcher der bisherige Zonierung und den bisherigen, gebietsbezogenen Vorschriften überlagert ist. Einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplanes bildet ein Teilerschliessungsplan, welcher die anfallenden Groberschliessungskosten ausweist. Im Detail besteht der öffentliche Gestaltungsplan aus folgenden Dokumenten:

- *Situationsplan 1:2'500*: Der Plan enthält die Baubereiche (Baufelder) mit den Baubegrenzungslinien und sieht neue und aufzuhebende Erschliessungsstrassen sowie Bereiche mit zusätzlichen Rad- und Fusswegen vor. Zudem scheidet der Plan dort, wo die querenden Gewässer offen verlaufen, den nötigen Gewässerraum aus.
- *Vorschriften*: Diese bestimmen, was und wie viel in den entsprechenden Baufeldern gebaut werden darf, wo welche Nutzungsart zulässig ist und allenfalls in welchem Ausmass. Zudem sind Bestimmungen über die Gebäudehöhe, die Grenzabstände, die Geschossigkeit, die Gestaltung

20. Sitzung vom 6. Oktober 2011

und Erscheinung der Bauten sowie über die Freifläche enthalten. Die Vorschriften geben auch an, wo die Öffentlichkeit überall ein Interesse an privaten Gestaltungsplänen hat und wie diese gefördert werden sollen. Ein solches Interesse besteht namentlich für die Errichtung von Hochhäusern, die Förderung der Nutzung Wohnen östlich der Reppisch, die Freihaltung des Silberplatzes usw. Weiter werden Entwicklungsrichtlinien in Form von sieben Konzeptplänen festgelegt. Die übrigen Vorschriften dienen dazu, die Erschliessung und Parkierung, die Erscheinung der Umgebung (Freiräume, Bepflanzung) sowie die Ver- und Entsorgung zu regeln. Übergangsbestimmungen komplettieren die Vorschriften.

- *Teilerschliessungsplan*: Der Plan enthält die zur Groberschliessung des Gebietes nötigen Anlagen samt Grobschätzung der zu erwartenden Kosten. Er zeigt, welche Anlagen dabei in einer 1. Etappe zu bauen sind und was diese Etappe kostet. Bauträgerin der Groberschliessungsanlagen ist dabei die Stadt. Mit der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans gelten die Kosten für die 1. Etappe als bewilligt (§ 92 PBG), sodass diese keiner separaten kreditrechtlichen Bewilligung mehr bedürfen.

Der *Erläuternde Bericht* zum öffentlichen Gestaltungsplan geht insbesondere auf die Abstimmung zwischen der Verkehrsentwicklung und der Entwicklung der Bautätigkeit im Gebiet SLS ein und zeigt, wie diese erreicht werden kann. Er erläutert zudem die Vorschriften und legt Rechenschaft darüber ab, welches nach Art. 47 RPV die raumplanerischen Auswirkungen der Vorlage sind. Es wird aufgezeigt, dass sich die Nutzung (Geschossfläche heute ca. 540'000 m<sup>2</sup>, davon 180'000 m<sup>2</sup> Lagerfläche) theoretisch und ohne Lagerflächen auf ca. 860'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche erhöhen könnte (Potenzial 100 %). Rechnet man mit einem realistischen Ausbaugrad von 80 %, so beträgt der mögliche Geschossflächenzuwachs noch ca. 407'000 m<sup>2</sup>. Mit diesem Mengengerüst bietet der Gestaltungsplan nun Platz für weitere ca. 7'100 Arbeitsplätze.

#### *Verkehrsgutachten*

Das Verkehrsgutachten der Jenni + Gottardi AG kommt zum Schluss, dass der meistbelastete Knoten die Kreuzung Mutschellen-/Silbernstrasse ist. Dieser Knoten war im Jahr 2008 an ca. 820 Stunden im Jahr überlastet (Verkehrsqualität E). Mittlerweile hat sich die Situation mit der Eröffnung der Fahrstrasse etwas entspannt.

Das Gutachten zeigt weiter, dass sich mit den aufgezeigten Verbesserungen der Verkehrserschliessung, dem vorgeschlagenen Umbau des Knotens Silber-/Mutschellenstrasse und der angenommenen Verbesserung des Modal Splits auch dann eine Verbesserung zum Ist-Zustand 2008 ergibt, wenn man eine allgemeine Verkehrszunahme und das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus den Gebieten Limmatfeld, Niderfeld und SLS berücksichtigt. Der Nachweis geht von einer Teilüberbauung bzw. Teilverdichtung in den genannten Gebieten bis zum Jahr 2020 aus und zeigt, dass auch dann eine gewisse Überlastung des Knotens zu erwarten ist. Allerdings entsteht diese Überlastung an etwa 400 Stunden, also der Hälfte der Verkehrsbelastung des Jahres 2008. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass diese partielle Überlastung des Knotens auch künftig hingenommen werden kann.

Das Gutachten zeigt aber auch, dass bei weiter fortschreitender Überbauung bzw. Verdichtung das Verkehrssystem leistungsmässig nicht mehr genügt und weitere Verbesserungen dringend sind. Im Übrigen untersucht das Gutachten auch die wichtigsten Knoten innerhalb des Planungsgebietes und identifiziert den Knoten Silber-/Moosmattstrasse als kritisch. Deshalb ist im Teilerschliessungsplan vorgesehen, dass auch in diesem Bereich Massnahmen zu treffen sind, ohne diese bereits genauer zu spezifizieren.

Der Stadtrat hält an der aufgezeigten Vision fest und sieht in der vorliegenden Zwischenetappe einen ersten Schritt auf dem Weg zur Realisierung der Vision.

20. Sitzung vom 6. Oktober 2011

**Referent GPK:** Gabriele Olivieri

*Gabriele Olivieri (CVP)* erklärt, dass der Stadtpräsident und der Stadtplaner die GPK umfassend über die Teilrevision der kommunalen Richtplanung und den öffentlichen Gestaltungsplan informiert haben.

Aufgrund der ständigen Verkehrsüberlastung und eines Postulats von Manuel Peer wurde 2005 eine Planungszone erlassen. Mit diesem Baustopp wurde die notwendige Zeit gewonnen, um einen Entwicklungsplan zu entwerfen. Eine Steuerungskommission – bestehend aus der Baukommission, betroffenen Grundeigentümern, Vertretern der grösseren Unternehmungen, der IG Silber und des Industrie- und Handelsvereins – entwickelte 2006 Leitideen für das Gebiet SLS. Am 6. Juli 2006 bewilligte der Gemeinderat einen Kredit von Fr. 480'000.00 für die Ausarbeitung einer Entwicklungsplanung. Die von drei Teams entwickelten Visionen für das Jahr 2030 wurden angepasst, sodass der Stadtrat am 13. Juni 2009 eine erste Vorlage zur Teilrevision des Richtplans und des Gestaltungsplans verabschiedete. Das Amt für Raumordnung und Vermessung informierte am 1. Februar 2010, dass die Vorlage auf Basis der bestehenden Verkehrsinfrastruktur, also ohne S-Bahnstation Silber, ausgearbeitet werden müsse. Im Sommer 2010 wurde die Vorlage entsprechend überarbeitet.

Der Siedlungs- und Landschaftsplan legt fest, dass das bisherige Industriegebiet aufgeteilt wird in verschiedene Teilgebiete. Im Stierenmatt ist auch Wohnen zugelassen, entlang der Riedstrasse im Gebiet Silber dürfen sich vorwiegend verkehrsentensive Betriebe ansiedeln. Weiter gibt es zwei Verkehrs- und zwei Versorgungspläne.

In der Kommission hat der Stadtpräsident nochmals die wichtigsten Bestimmungen wie Grünflächenziffer; Minergiestandard; Versorgung mit Erdwärme; Möglichkeit grossflächiger Sonnenkollektoren; strengere Vorschriften zur Parkplatzberechnung und Verzicht auf grossflächige oberirdische Parkierung, Einschränkung der Verkaufsbetriebe; Ausnützungsbeschränkungen; Berücksichtigung des Moorschutzes und Ausscheiden von Gewässerräumen aufgezeigt.

Eine Rückweisung der Vorlage würde bedeuten, dass die alte Ordnung wieder in Kraft tritt; eine Verlängerung der Planungszone ist nicht möglich. Diese sieht keine Nutzungsbeschränkung und auch keine Obergrenze der Parkplatzzahl vor. Es wäre mit wesentlich mehr Verkehr und Parkplätzen sowie verkehrsentensiven Nutzungen zu rechnen.

Die Meinungen in der GPK lagen weit auseinander, es wurden zwei Rückweisungsanträge gestellt, welche mit 6:3 Stimmen abgelehnt wurden. Die GPK empfiehlt mit 6:3 Stimmen die Annahme des stadträtlichen Antrags.

## **Diskussion:**

*Gabriele Olivieri (CVP)* erklärt im Namen der CVP, dass aufgrund der Arbeitsplätze das Industriegebiet immer von grosser Bedeutung war. Nach 5 Jahren Wartezeit ist es wichtig, dass sich das Gebiet mit dem hier vorliegendem Kompromiss weiterentwickeln kann. Während im Limmatfeld vorwiegend Wohnungen entstehen, ist das Gebiet SLS zu Recht in erster Linie für Industrie und Gewerbe vorgesehen. Der Stadtrat soll aber die Entwicklung im Auge behalten und wenn nötig einschreiten. Sorgen macht die erlaubte Ansiedlung von Sexgewerbe. Ein Rotlichtmilieu mit allen Sicherheitsproblemen, die es mit sich bringt, ist für Dietikon nicht erstrebenswert. Die vorgeschlagene Teilrevision der Richtplanung und der öffentliche Gestaltungsplan sind ein guter Kompromiss, mit dem allen Interessierten Rechnung getragen wird. Damit wird Dietikon für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe wieder attraktiv. Die CVP wird den Antrag einstimmig unterstützen.

*Ernst Joss (AL)* stellt den Antrag, die Vorlage an den Stadtrat zurückzuweisen mit dem Auftrag, in Zusammenarbeit mit allen interessierten Kreisen eine breit abgestützte Vorlage auszuarbeiten.

20. Sitzung vom 6. Oktober 2011

Der Stadtrat arbeitete die Vorlagen ohne Einbezug eines möglichst grossen Kreises aus, im Wesentlichen wurden die Grundeigentümer einbezogen. Gegenüber der ersten Vorlage wurden Einwendungen des Kantons und von Grundeigentümern berücksichtigt, während die Einwendungen der Parteien keine Aufnahme in die endgültige Vorlage fanden. Vermehrte Wohnungen wurden in der 2. Version nicht mehr zugelassen. Mehr Wohnungen wären für den Verkehr wichtig, da dieser so besser gemischt, d. h. in beide Richtungen verlaufen würde. Weiter sind genügend Grünflächen notwendig, da dies auch für die Angestellten ein Bedürfnis darstellt. Die aktuelle Vorlage ist kaum mehrheitsfähig. Mit der Einzelinitiative soll die Bauordnung so geändert werden, dass sich die Problematik der Verkaufsgeschäfte nicht erhöht. Neu sollen Hochhäuser möglich sein, für die ein grosser, zu grosser, Bonus gewährt wurde. Als Industriequartier muss dieses Gebiet konkurrenzfähig sein, in Zürich gibt es aber bessere Gebiete. Aus diesem Grund stellt er den Antrag zur Rückweisung der Vorlage, damit sie unter Einbezug weiterer Kreise verbessert werden kann.

### Abstimmung über den Rückweisungsantrag von Ernst Joss

Der Rückweisungsantrag wird mit 24:9 Stimmen abgelehnt.

*Lucas Neff (Grüne)* erklärt, dass der Antrag zu einem grossen Teil eine gute Vorlage ist. Mit der hier vorliegenden Variante riskiert der Stadtrat eine Beschwerde von Verbänden und damit letztlich das Scheitern. Aus diesem Grund stellt er den Antrag, die Vorlage an den Stadtrat zurückzuweisen mit dem Auftrag, die Mängel in Sachen Naturschutz zu eliminieren. Ein Grund ist das Fehlen von ökologischen Pufferzonen gegenüber den Schutzgebieten. Zu befürchten ist insbesondere eine weitere Senkung des Grundwasserspiegels. Zudem muss gemäss Flachmoorverordnung die Situation bei jeder sich bietenden Gelegenheit verbessert werden. Diese Gelegenheit wurde hier verpasst. Die beiden geplanten Wege im Nordwesten durch das Naturschutzgebiet führen zu einer weiteren Verschlechterung. Im Bereich Stierenmatt ist aufgrund der Auswirkungen auf die Hydrologie, den Schattenwurf und der Beeinträchtigung der Offenheit des Gebiets auf Hochhäuser zu verzichten. Aus grüner Sicht wäre bei einer Überarbeitung zudem die Berücksichtigung der Themen Energieautarkie, Erholungsgebiete, feinere Strukturierung der Siedlung und Bepflanzungsvorschriften für einheimische Pflanzen wünschenswert. Diese Punkte sind nicht neu, sie wurden bei den Einwendungen vorgebracht, von den Planern wurden die entsprechenden Fachleute aber nie begrüsst.

### Abstimmung über den Rückweisungsantrag von Lucas Neff

Der Rückweisungsantrag wird mit 24:9 Stimmen abgelehnt.

*Julia Neuenschwander (EVP)* erklärt, dass die Vorlage überzeugt. Ein Energiestandard wird gesetzt, der Silberplatz wird kommen, es wird Verbesserungen für die Velofahrenden und auch mehr Grünbereiche geben. Die klare Reglementierung wie auch der Verzicht auf mehr Wohnungen machen Sinn, um die Landpreise nicht zu stark ansteigen zu lassen. Wichtig ist die neue S-Bahnstation. Die Eigentümer brauchen Sicherheit, die Planung nochmals neu aufzugleisen, ist unrealistisch. Aus den gleichen Gründen wird auch die Einzelinitiative abgelehnt. Die EVP setzt sich für das Gewerbe- und Arbeitsplatzquartier ein und unterstützt die Vorlage.

*Werner Hogg (FDP)* erklärt, dass die Umsetzung dieser Vorlage für die Zukunft von Dietikon sehr prägend sein wird. Aufgrund der vielen Elemente, welche hier eine Rolle spielen, musste ein Kompromiss gefunden werden. Nun wollen die Beteiligten Rechtssicherheit; fünf Jahre Planungszone und damit faktisch Baustopp sind genug. Das Gebiet SLS ist der wichtigste Arbeitsplatzstandort von Dietikon, die Unternehmen werden auch als Steuerzahler gebraucht. Die Vorlage beinhaltet viele ökologische Anliegen. Sie schränkt die Nutzfläche und den Verkehr ein, lanciert Projekte für den öffentlichen Verkehr. Der Kanton unterstützt die Stadt beim Ausbau der Verkehrsinfrastruktur. Damit haushälterisch mit dem Boden umgegangen wird, macht es auch Sinn, dass man in die Höhe baut.

20. Sitzung vom 6. Oktober 2011

Zudem gibt es in der Vorlage verschiedene Anreize zur qualitativen Aufwertung, z. B. mehr öV, eine S-Bahnstation, Minergie, Fernwärme, Sonnenkollektoren, Nutzungsbeschränkungen oder Moorhydrologie. Es ist unverantwortlich, nun ein Element herauszupicken und damit die ganze Vorlage zu gefährden. Mit einer Rückweisung würde die alte Ordnung wieder gelten, was voraussichtlich mehr Verkaufsgeschäfte und ein Verkehrschaos zur Folge hätte. Zudem müsste man mit dem Wegzug von Firmen rechnen. Die FDP wird dem Antrag des Stadtrates zustimmen.

*Peter Wettler (SP)* erklärt, dass die SP die Vorlage ablehnt, obwohl sie auf einen Vorstoss von Manuel Peer zurückgeht. Drei Architekten-Teams zeigten ursprünglich in beeindruckenden Visionen für das Jahr 2030 eine wegweisende Stadtentwicklung. Das SLS-Gebiet hätte zur Bahnhofstrasse des Grossraums Zürich werden können, wenn die Stadtplaner nicht komplett von diesen Ideen abgerückt wären. Die aktuelle Vorlage ist ein Diktat der Grundeigentümer, die erfolgreich eine profitorientierte Quartierentwicklung mit einer massiven Verdichtung durchgesetzt haben. Grünräume und Baumalleen sind weitgehend gestrichen, der öffentliche Raum ist schroff verkleinert worden, das Wohnen ist nur noch in der Stierenmatt vorgesehen, das Radwegnetz bleibt rudimentär und gefährlich und der Teischlibach fliesst weiter unter dem Boden. Es gibt viel zu viele Parkplätze und der Silberplatz ist nicht gesichert. Es wird ein unwirtliches Sammelsurium von Beton, Zement, Glas, Asphalt, Lärm und Abgasen entstehen. Der höhere Bodenpreis bei mehr Wohnraum hätte auch dazu führen können, dass mehr hoch qualifizierte Arbeitsplätze entstehen. Die Stadt zahlt über 14 Mio. Franken für die Planung und Erschliessung der ersten Etappe, ohne dass die Grundbesitzer einen Teil des Mehrwerts abgeben müssen. Sämtliche bereits bestehenden Benachteiligungen werden zementiert, ein besseres Steuersubstrat ist nicht in Sicht. Die Bedenken und Vorschläge der SP in der Vernehmlassung wurden alle ignoriert. Die SP lehnt den Antrag des Stadtrates ab.

*Esther Wyss-Tödtli (SVP)* erklärt, dass die Teilrevision ein wichtiger Schritt in die Zukunft ist, es wird ein hochwertiges und gut durchmischtes Arbeitsgebiet geschaffen. Es handelt sich um einen ausgewogenen Prozess, der positiv in die Zukunft schauen lässt. Die haushälterische Nutzung des Bodens wird gestärkt, es entstehen mehr Qualität und bessere Aussenräume, den Firmen wird eine Weiterentwicklung angeboten. Ein Nein würde ein Stehenbleiben bedeuten, ein Rückschritt und keine Lösung der Verkehrsprobleme. Die SVP wird den Antrag annehmen.

*Ernst Joss (AL)* erwidert, dass die Landpreise nicht nur bei Wohnungen, sondern auch bei Dienstleistungen ansteigen. Man hätte Zonen nur für das Gewerbe ausscheiden müssen. Eine Überarbeitung müsste nicht drei Jahre dauern. Er stellt den Antrag, den Beschluss der Volksabstimmung zu unterstellen.

*Josef Wiederkehr (CVP)* erklärt, dass er die Aussage von Peter Wettler korrigieren möchte, da die Grundeigentümer nicht nur gewinnen, sondern an Nutzung verlieren.

*Markus Erni (SVP)* erklärt, dass in der GPK kein einziger Abänderungsantrag gestellt wurde, was ein Affront gegen die parlamentarische Arbeit ist. Die SP hat nach wie vor eine Stadträtin, kann also im Stadtrat mitentscheiden. In der Stadt Zürich waren es im Gegensatz zu Dietikon Industriebrachen, was eine grundlegend andere Ausgangslage ist. Ein Kompromiss ist nicht die Übernahme der eigenen Meinung, sondern ein Treffen in der Mitte. Es gab auch Leute, die gar keinen Wohnanteil wollten. Die SVP steht zum Antrag und das Volk wird dem sicher auch folgen.

*Rosmarie Joss (SP)* erklärt, dass es sich beim Stadtrat um eine Kollegialbehörde handelt, ein einzelnes Mitglied also durchaus eine andere Meinung haben kann. Zürich West ist vergleichbar mit Dietikon, dort gab es auch keine Industriebrachen. Die Vorlage ist kein Kompromiss. Auf keinen einzigen ökologischen Einwand wurde eingegangen, nur auf die Eigentümer hörte man und die Ausnützung wurde erhöht. Es ist nicht die Aufgabe eines Parlamentes, neue Vorlagen zu schreiben, wenn punktuelle Verbesserungen nicht möglich sind. Aus diesem Grund wurde die Rückweisung unterstützt.

20. Sitzung vom 6. Oktober 2011

*Stadtpräsident Otto Müller* erklärt, dass er heute bei einem Firmenbesuch ein Beispiel gesehen hat, dass für Unternehmen mit gewissen Immissionen von Geruch und Lärm ein Wohnen in der Nähe heikel wäre, dies zu Problemen führen würde. Zudem würden die Landpreise steigen. Die Vorlage ist sehr komplex, Abänderungsanträge wären aber möglich gewesen. Das Gebiet Silbern ist ein wichtiges Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung aus der Sicht der Raumplanung. Gerade hier ist Arbeiten und verdichtetes Bauen sinnvoll. Mit dem Kanton wurde eine Absichtserklärung bezüglich der weiteren Entwicklung unterzeichnet, was ein Novum ist. Aus den ursprünglich drei Entwürfen für die Vision 2030 wurden die besten Elemente genommen. SLS ist nicht vergleichbar mit dem Niderfeld, es ist keine Brache, die Verkehrsproblematik ist enorm. Die heutige BZO lässt alles zu, neu erfolgt eine geordnete Entwicklung. Die Grundeigentümer verzichten auf viel, bisher gab es zum Beispiel keine Parkplatzbeschränkung. Dietikon hat im Vergleich zu anderen Städten zu wenige Arbeitsplätze. Mit dieser Vorlage gibt es ein Plus an Ökologie und Qualität, sie geht weiter als die Initiative. Die Alternative ist keine Rechtssicherheit, eine schlechtere Entwicklung und auch die S-Bahnstation Silbern wäre massiv gefährdet. Bezüglich des Naturschutzgebietes gab es intensive Gespräche mit dem kantonalen Amt für Natur und Landwirtschaft. Das Verbandsbeschwerderecht hat nur bei übergeordnetem Recht eine Chance, hier nicht. Hiermit wird ein Zeichen für die Industrie und das Gewerbe gesetzt.

## **Schlussabstimmungen:**

### Antrag Stadtrat zu Teilrevision kommunale Richtplanung und öffentlicher Gestaltungsplan

Der Antrag des Stadtrates wird mit 24:9 Stimmen angenommen.

### Antrag von Ernst Joss zur Unterstellung unter das obligatorische Referendum

Der Antrag von Ernst Joss wird mit 33:0 Stimmen angenommen.

## **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Die Teilrevision der kommunalen Richtplanung, bestehend aus
  - Siedlungs- und Landschaftsplan 1:10'000
  - Verkehrsplan Privatverkehr 1:10'000
  - Verkehrsplan Rad-, Reit- und Fusswege 1:10'000
  - Plan öffentliche Bauten, Plan öffentlicher Verkehr 1:10'000
  - Versorgungsplan Wasser, Abwasser, Abfall 1:10'000
  - Versorgungsplan Energie 1:10'000
  - Anpassung Richtplantext

wird festgesetzt.

2. Der öffentliche Gestaltungsplan, bestehend aus
  - Situationsplan 1:2'500
  - Vorschriften
  - Teilerschliessungsplan 1:2'500
  - Bericht zu den Einwendungen

wird festgesetzt.

20. Sitzung vom 6. Oktober 2011

3. Vom Erläuternden Bericht inkl. Bericht gemäss Art. 47 RPV samt den vier Beilagen wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Der Beschluss wird dem obligatorischen Referendum unterstellt.
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Bau- rekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.
6. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.

Mitteilung an:

- Stadtplanungsamt;
- Stadtrat.

<b>B1.13.</b>	<b>Bauordnung</b>	<b>12</b>
	<b>Änderung Bauordnung</b>	
	Einzelinitiative Stebler / Joss	

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Die Einzelinitiative wird abgelehnt.
2. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.

### *Ausgangslage*

Am 10. Dezember 2009 reichten Stefan Stebler und Ernst Joss eine Einzelinitiative mit folgendem Wortlaut ein:

"Bauordnung Art. 24 ist wie folgt zu ergänzen:

Im Gebiet Silbern-Lerzen werden keine neuen Einzelverkaufsgeschäfte zugelassen. Die bestehenden Einzelverkaufsgeschäfte dürfen nur in der Masse ausgebaut werden, wie dadurch kein zusätzlicher Verkehr zu erwarten ist."

Am 20. Mai 2010 behandelte der Gemeinderat das Geschäft und unterstützte es vorläufig mit 12 Stimmen.

### *Gültigkeit der Initiative*

Eine Initiative ist gemäss § 128 des Gesetzes über die politischen Rechte gültig, wenn sie kumulativ die Voraussetzungen von Art. 28 Abs. 1 der Kantonsverfassung erfüllt. Demgemäss ist diese gültig, wenn sie die Einheit der Materie wahrt, nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst und nicht offensichtlich undurchführbar ist.

20. Sitzung vom 6. Oktober 2011

Die vorliegende Einzelinitiative beabsichtigt die Nichtzulassung von neuen Einzelverkaufsgeschäften bzw. die Beschränkung von bestehenden Einzelverkaufsgeschäften im Gebiet Silberner-Lerzen. Somit ist die Voraussetzung der Einheit der Materie erfüllt. Gemäss Art. 24 Abs. 1 der kommunalen Bauordnung der Stadt Dietikon sind in Industriezonen stark störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. In § 56 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist jedoch vorgesehen, dass in Industrie- und Gewerbebezonen aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen bestimmte Betriebsarten ausgeschlossen werden können. Das Gebiet Silberner-Lerzen liegt in der Industriezone; mithin ist gestützt auf die erwähnte Bestimmung des kantonalen Rechts eine Beschränkung der Verkaufsnutzung im Gebiet Silberner-Lerzen rechtlich grundsätzlich zulässig. Die Initiative verstösst damit nicht gegen übergeordnetes Recht. Die Erstellung von neuen Einzelverkaufsgeschäften in einem Teil der Industriezone nicht mehr zuzulassen, ist formell und in der praktischen Umsetzung grundsätzlich möglich. Problematisch wird dabei jedoch die Beurteilung des Verkehrsaufkommens sein, da diese prospektiv immer auf Annahmen und Schätzungen beruht. Ausserdem müsste der Begriff Einzelverkaufsgeschäfte allenfalls genauer definiert werden. Insgesamt kann die geforderte Durchführbarkeit der Initiative als grundsätzlich gegeben betrachtet werden.

Gemäss § 96 Ziff. 1 Gemeindegesetz sind Einzelinitiativen auf kommunaler Ebene auf Gegenstände beschränkt, die dem obligatorischen oder fakultativen Referendum unterstehen. Vorliegend geht es um eine Änderung der kommunalen Bau- und Zonenänderung; damit ist auch dieses materielle Erfordernis erfüllt.

### *Inhalt der Einzelinitiative*

Bis heute wurden im Gebiet Silberner-Lerzen insgesamt 54'530 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen realisiert. Die überarbeitete Vorlage des öffentlichen Gestaltungsplans SLS lässt nur noch wenig zusätzliche Verkaufsflächen zu und beschränkt diese auf das Gebiet Silberner. Weiter wird zwischen verkehrssensitiven und weiteren Verkaufsflächen unterschieden. In den sechs Teilgebieten gegen die Mutschelstrasse hin, wo verkehrssensitiver Verkauf zulässig ist, dürfen noch zusätzlich 3'490 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzung generiert werden. Das sind im Schnitt ca. 580 m<sup>2</sup> pro Teilgebiet. Dieser enge Spielraum soll den vorhandenen Betrieben eine minimale Entwicklungsmöglichkeit bieten. Nicht verkehrssensitiver Verkauf ist in weiteren fünf Teilgebieten zulässig. Insgesamt beträgt die dort maximal zusätzliche Verkaufsfläche 3'680 m<sup>2</sup> oder durchschnittlich 740 m<sup>2</sup> pro Teilgebiet. Ob diese Entwicklungsreserve auch wirklich ausgeschöpft werden kann, lässt sich zurzeit noch nicht beurteilen. Es ist jedoch sehr unwahrscheinlich, dass sich noch ein grösseres neues Einkaufsgeschäft etablieren kann, weil dieses die Nutzungen von den anderen Teilgebieten mittels Nutzungsübertragung erwerben müsste. Dies erscheint aufgrund der bereits realisierten baulichen Strukturen als wenig wahrscheinlich. In erster Linie werden die zusätzlichen Verkaufsflächen wohl im Rahmen von notwendigen Erneuerungen oder Neustrukturierungen einzelner Geschäfte beansprucht werden.

Die Erweiterung eines grösseren bisherigen Verkaufsgeschäfts bzw. ein Neubau unterliegt gemäss Umweltschutzgesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung. Damit muss die Verträglichkeit bezüglich Luft-, Lärm- und weiteren Belastungen nachgewiesen werden. Dies stellt in einem gemäss Massnahmenplan Luftreinhaltung vorbelastetem Gebiet wie Silberner-Lerzen eine hohe Hürde dar.

Zudem muss ein umfangreicheres Vorhaben mit Detailhandelsflächen in einem Verkehrsgutachten nachweisen, dass der zusätzliche Verkehr für die umliegenden Gebiete zumutbar ist. Diese Anforderung ist nicht einfach zu erfüllen, da das Verkehrssystem im Bereich Silberner-Lerzen in den Hauptverkehrszeiten stark belastet ist. Weiter haben betroffene Nachbarn das Recht, eine aus ihrer Sicht nicht zumutbare Mehrbelastung durch neu entstehenden Verkehr im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens anzufechten.

Der Kanton und der Bund haben in ihren Strassenbauprogrammen den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur in den kommenden Jahren vorgesehen. So werden der Autobahnknoten Dietikon sowie die

20. Sitzung vom 6. Oktober 2011

massgeblichen Knoten an der Mutschellenstrasse ausgebaut, und die Verkehrskapazität wird für den motorisierten Verkehr erweitert. Ausserdem wird das Busangebot laufend ausgebaut, wie bei der bereits umgesetzten Verlängerung der Betriebszeiten, welche auf die Ladenöffnungszeiten abgestimmt ist. Im öffentlichen Gestaltungsplan SLS wird zudem der Raum für ein eigentrassiertes öffentliches Verkehrsmittel von der Haltestelle Silbern in Richtung Bahnhof Dietikon gesichert.

Die Frage des Einzelhandels muss in Dietikon im Gesamtzusammenhang betrachtet werden. Es ist die Absicht des Stadtrats, für die verschiedenen Arbeitsplatzgebiete spezifische Profile zu entwickeln. So soll im Niderfeld der Schwerpunkt unter anderem auch bezüglich des Einzelhandels anders gelegt werden als im Gebiet SLS. Zu diesem Zweck wird für das Gebiet Niderfeld zurzeit eine Nutzungsstrategie ausgearbeitet. Aufgrund dieser Überlegungen ist es zweckmässig und folgerichtig, dass die Möglichkeit für eine geringe Erweiterung der Verkaufsnutzungen im Gebiet Silbernerzen bestehen bleibt.

Neben der Limitierung der zusätzlich möglichen Verkaufsflächen sieht der öffentliche Gestaltungsplan SLS weitere Massnahmen vor, um das Verkehrsaufkommen zu beschränken. Einerseits wird die Baumassenziffer in einigen Teilgebieten von 8 auf 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> beschränkt und andererseits wird zusätzlich zur Baumassenziffer eine Ausnützungsziffer eingeführt. Damit wird die in den Teilgebieten realisierbare Geschossfläche nach oben begrenzt. Weiter werden strengere Vorschriften für die Parkierung erlassen und eine Obergrenze für Parkplätze eingeführt.

### *Zusammenfassung*

Der Stadtrat erachtet den eng definierten Spielraum für die Erweiterung von Verkaufsgeschäften als zweckmässig und in Kombination mit den weiteren getroffenen Massnahmen als verkehrlich verknüpfbar. Er ist der Ansicht, dass das Anliegen der Einzelinitiative bei der Erarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans SLS weitgehend berücksichtigt wird. Weitere Beschränkungen sind deshalb nicht notwendig. Aus diesem Grund ist die Ablehnung der Initiative zu beantragen.

### **Referent GPK:** Markus Erni

Markus Erni (SVP) erklärt, dass nach den langen Diskussionen über die Teilrevision die Initiative in der Kommission nur noch kurz besprochen wurde. Der Stadtpräsident hat der GPK erläutert, dass sich der Stadtrat intensiv mit der Initiative auseinandergesetzt habe und feststellte, dass sie grundsätzlich gültig ist. Sie will zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Einschränkung der Verkaufsgeschäfte verhindern. Die Planungsvorlage SLS nimmt mit gezielten Nutzungszuweisungen Einfluss auf die Verkehrsmenge, weshalb der Stadtrat der Meinung ist, dass die Anliegen der Einzelinitiative weitgehend berücksichtigt sind. Aus diesem Grund empfiehlt er die Ablehnung. Die GPK ist dieser Meinung gefolgt und empfiehlt mit einem Stimmenverhältnis von 6:3 ebenfalls, die Initiative abzulehnen.

### **Diskussion:**

*Markus Erni (SVP)* erklärt, dass die SVP geschlossen hinter dem Stadtrat steht und die Ablehnung unterstützt.

Der *Gemeinderatspräsident René Stucki* erklärt, dass das Initiativkomitee den Wunsch geäussert hat, dass der Erstunterzeichnende Stefan Stebler die Einzelinitiative vor dem Gemeinderat vertreten darf. Dazu bedarf es der Zustimmung von einem Viertel der anwesenden Mitglieder des Gemeinderates.

20. Sitzung vom 6. Oktober 2011

## Rederecht von Stefan Stebler zur Einzelinitiative Stebler / Joss betreffend Änderung Bauordnung

Der Gemeinderat beschliesst mit deutlich genügender Stimmenzahl, dass Stefan Stebler das Rederecht eingeräumt wird.

*Stefan Stebler (Vertreter Initiativkomitee)* bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme und erklärt, dass mehr Einzelgeschäfte automatisch mehr Verkehr bedeuten. Die Geschäfte sind nicht im Zentrum, d. h., es wird oft das Auto gewählt. In der vorher beratenen Vorlage wurde nichts zu alternativen Mobilitätsideen gesagt. Bei einer Zunahme von Detailhandelsgeschäften wird die Abwanderung aus dem Zentrum noch zunehmen. Jetzt gibt es dort schon viele Leerstände. Die geforderte Beschränkung in der Bauordnung könnte später auch wieder angepasst werden. Die Entwicklung des Gebietes SLS ist unklar. Falls sich die Volksabstimmung verzögert, ist mit dieser Initiative ein Regulativ vorhanden, die Zahl der Verkaufsgeschäfte zu begrenzen.

*Werner Hogg (FDP)* erklärt, dass es nach der Annahme des letzten Traktandums nur konsequent ist, die nur ein Detail betreffende Einzelinitiative abzulehnen. Diese bringt Dietikon nicht weiter, sie kann sogar schädlich sein. Die FDP wird den Ablehnungsantrag unterstützen.

*Samuel Spahn (Grüne)* erklärt, dass im Gebiet SLS zurzeit eine Verkaufsfläche von 54'530 m<sup>2</sup> besteht. Diese kann noch um rund 7'170 m<sup>2</sup> ausgedehnt werden. Es stimmt nicht, dass die Verkaufsgeschäfte zurückgehen werden. Der Kanton und der Bund möchten den Knoten Mutschellenstrasse ausbauen, was wiederum mehr Verkehr generieren wird. Im Zentrum von Dietikon gibt es jetzt schon eine bedenkliche Entwicklung, z. B. Leerstände in der Überbauung Trio. Zudem ist ein Nein zur SLS-Vorlage denkbar, mit der Initiative hat man wenigstens noch etwas.

*Peter Wettler (SP)* erklärt, dass die SP die Einzelinitiative unterstützt. Er schliesst sich der Aussage seines Vorredners bezüglich Zentrum wie auch eines möglichen Neins in der Volksabstimmung SLS an.

### **Abstimmung:**

#### **Der Gemeinderat beschliesst mit 24:9 Stimmen:**

1. Die Einzelinitiative wird abgelehnt.
2. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.

Mitteilung an:

- Stadtplanungsamt;
- Stadtrat.

<b>L2.8.Kro.</b>	<b>Kronenliegenschaften</b>	<b>13</b>
	<b>Ausbau der Obergeschosse</b>	
	Kreditantrag	

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

20. Sitzung vom 6. Oktober 2011

1. Dem Gemeinderat wird beantragt, für den Ausbau der Obergeschosse der Krone zulasten Konto-Nr. 1942.7020.281 einen Kredit in der Höhe von Fr. 770'000.00 zu bewilligen.
2. Der Beschluss für den Ausbau der Obergeschosse der Krone unterliegt gemäss Art. 4 Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.
3. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.

## *Ausgangslage*

Die Obergeschosse der renovierten Taverne zur Krone wurden im sogenannten Edeldrohbau (Rohbau II) belassen, damit der Ausbau optimal an die Nutzungsanforderungen der potenziellen Mieterinnen und Mieter angepasst werden kann. Es wird eine "gehobene" Mieterschaft angestrebt, welche die Krone als repräsentativen und geschichtsträchtigen Bau zu schätzen weiss. Wenngleich es zahlreiche Mietinteressenten gab und der Stadtrat im Herbst 2010 kurz vor Abschluss eines Mietvertrages über sämtliche Obergeschosse stand, konnten diese bislang nicht vermietet werden. Der generell schlechte Markt bei Dienstleistungsflächen wirkt sich dabei negativ aus. Zudem hat es sich gezeigt, dass die teilweise mangelnde Vorstellungskraft bezüglich des Endausbaus für die erfolgreiche Vermietung auch nicht günstig ist.

Der Stadtrat hat sich anlässlich zweier Aussprachen im Herbst 2010 bzw. anfangs Mai 2011 vertieft mit den Möglichkeiten des Ausbaus der Obergeschosse befasst und sich dabei für die vorgeschlagene Ausbauvariante entschieden. Aufgrund der erwähnten Erkenntnisse im Gespräch mit Mietinteressenten hat er auch beschlossen, dass der Ausbau von der Stadt finanziert werden soll; die möglichen Ausbaup Optionen sind hingegen den potenziellen Mietern und Mieterinnen zu übertragen. Zurzeit werden die Obergeschosse für Fr. 350.00 pro Quadratmeter angeboten; dieser Preis soll auch für die ausgebauten Obergeschosse gelten. Schliesslich soll das 1. Obergeschoss gewissermassen als Musterstockwerk vorab ausgebaut werden.

Mit Beschluss vom 14. Juni 2011 hat der Stadtrat zudem entschieden, den Saal im 1. Obergeschoss einer gemeinsamen Nutzung für die Pächterschaft der Taverne zur Krone und der Stadt zugänglich zu machen. Dies auch deshalb, weil die Chance, die Bürofläche des 1. Obergeschosses zusammen mit dem Saal vermieten zu können, als eher gering eingeschätzt wird.

## *Projektbeschreibung*

Um die Bedürfnisse der zukünftigen Mieterschaft möglichst optimal abdecken zu können, wurden mehrere Ausbauvarianten erarbeitet. Diese können von der Mieterschaft individuell gewählt werden, wobei die Kosten nicht stark variieren. Zusammen mit dem Ausbauvorschlag im 1. Obergeschoss ergibt sich für die einzelnen Varianten eine Ausbausumme von ca. Fr. 760'000.00. Aus Sicht des Stadtrates ist folgende Ausbauvariante empfehlenswert:

### 1. Obergeschoss

Der Kronensaal wird - wie erwähnt - durch die Pächterschaft sowie die Stadt genutzt und mit einem kleinen Foyer ergänzt. Dadurch können die Garderobe, die Sanitärräume und ein Möbellager für die Benutzerinnen und Benutzer des Saales zugänglich gemacht werden. Das Foyer erhält trotz geringer Grösse eine repräsentative Rolle als Vorzimmer des Kronensaals. Es ist wichtig, dass dieser Raum durch seine Gestaltung und Materialisierung die richtige Atmosphäre vermitteln kann. Nutzungen wie Bankettraum für das Restaurant, Hochzeiten, offizielle Empfänge oder Veranstaltungen der Stadt, Seminare, Ausstellungen etc. werden somit möglich. Des Weiteren wird eine Büroeinheit mit ca. 95 m<sup>2</sup> geschaffen, die im Verhältnis zu den grösseren Flächen in den darüber liegenden Geschossen einfacher zu vermieten sein sollte.

20. Sitzung vom 6. Oktober 2011

Die Büroflächen und WC-Anlagen werden in der gleichen Art ausgeführt, wie dies für die weiteren Obergeschosse vorgesehen ist. Einzig die Bürotrennwand für die Südzimmer erhält ein durchgehendes Oblicht, welches das Foyer natürlich belichtet.

Das Foyer wird mit einem Parkettboden aus Eiche ausgestattet. Die lange Trennwand zu den Büros integriert das Möbellager und die Garderobe. Die Wand wird als Ständerwand mit einer einseitigen Gipsbeplankung (Büro) und einer Holzbeplankung (Foyer) ausgeführt.

## 2. und 3. Obergeschoss

Die Materialisierung wird dem bereits bestehenden Ausbau angepasst und einheitlich über alle Büroflächen angewandt. Sämtliche neuen Wände sind im Trockenausbau (Gipsständerwand doppelt beplankt) vorgesehen. Die Böden werden mit Eichenparkett ausgelegt (zwei Preiskategorien), die Wände erhalten einen Weissputz. Die Türen werden mit Stahlzargen und Vollspanntürblatt (gestrichen) ausgeführt. Die Decken der jeweiligen Eingangszone (Foyer) werden aus Gipsplatten und Weissputz auf einem Lattenrost konstruiert. Der Hohlraum ermöglicht die horizontale Verteilung der Elektroinstallation an der Decke. Optional kann eine Akustikdecke angeboten werden. In den Obergeschossen 1 und 3 kann durch die vorhandene Raumhöhe zusätzlich eine Lüftung über der abgehängten Decke ermöglicht werden. Die Decken in den Bürozellen werden ohne Abhängung direkt mit Weissputz überzogen. Die Nasszellen werden mit weissen keramischen Platten an den Wänden und grauen Platten auf dem Boden ausgeführt. Die Decke besteht aus abgehängten Gipsplatten. Die Ausstattung beinhaltet eine ausgebaute Nasszelle mit Toilette und Waschtisch und den entsprechenden Armaturen.

## Dachgeschoss

Das Dachgeschoss eignet sich wegen der geringen Raumhöhe und des ungenügenden Fensteranteils im Verhältnis zur Bodenfläche nicht für eine Büro- oder Wohnnutzung. Es macht Sinn, hier Archiv- oder Lagerflächen anzubieten, da im Untergeschoss der Krone dafür keine Flächen zur Verfügung stehen. Die neuen Wände sind als Lattenschlag vorgesehen. Sie können als Option auch im Trockenausbau, Gipsständerwand doppelt beplankt und gestrichen, ausgeführt werden. Der Boden bleibt roh mit gestrichenen Fermacellplatten als Bodenfläche. Die Decke wird weiss gestrichen (Fermacell ausgespachtelt). Jeder Raum erhält einen Lichtschalter und eine Steckdose. Die Elektroversorgung wird über die Decke gelöst. Alle Installationen in diesem Geschoss sind auf Putz.

## Kosten

Die Kosten sind so gegliedert, dass sie pro Geschoss im Grundausbau ausgewiesen werden. Die Ausbauoptionen, welche von der zukünftigen Mieterschaft gewählt werden können, sind mit den zugehörigen Mehrkosten in der detaillierten Kostenzusammenstellung in Klammern eingefügt. Positionen, die über das Gesamtbauwerk berechnet wurden, sind pro Geschoss mit einer Drittelteilung berücksichtigt.

Die Kosten basieren auf den Plangrundlagen vom 20. April 2011 und sind mit einer Genauigkeit von +/- 10 % erstellt worden. Eine Realisierung in Etappen ist möglich, wobei die Etappen auf die Geschosse zu beschränken sind. Bei einer Etappierung sind Mehrkosten von 5 % einzurechnen. Ohne Ausbauoptionen ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

<i>Geschoss</i>	<i>Kosten inkl. MWST</i>
1. Obergeschoss	Fr. 233'900.00
2. Obergeschoss	Fr. 242'700.00
3. Obergeschoss	Fr. 231'900.00
Dachgeschoss	Fr. 15'000.00
<i>Total</i>	<i>Fr. 723'500.00</i>

20. Sitzung vom 6. Oktober 2011

Für die zukünftige Mieterschaft bestehen verschiedene Ausbauoptionen, welche nur auf ausdrücklichen Wunsch und auf Kosten der Mieterschaft umgesetzt werden. Bei vollständiger Ausführung sämtlicher Optionen in allen Geschossen fallen folgende Kosten an:

Leuchten	Fr. 60'000.00
Kabelkanäle entlang Aussenwände	Fr. 15'000.00
Kontrollierte Lüftungsanlage	Fr. 84'000.00
Eichenparkett Fischgrat (Qualität wie im Kronenstübli)	Fr. 45'500.00
Abgehängte Decken in Bürozellen	Fr. 13'000.00
Akustikdecken (wie Lounge)	Fr. 28'000.00
Ständerwand mit Gipsbeplankung im Dachgeschoss	Fr. 25'000.00
<b>Total</b>	<b>Fr. 270'500.00</b>

Da vorgesehen ist, das erste Geschoss sofort auszubauen und mit den oberen Geschossen zu warten, bis die künftigen Mieter oder Mieterinnen bestimmt sind, müssen ebenfalls die Mehrkosten einer Etappierung von 5 % mit eingerechnet werden.

Bausumme	Fr. 723'500.00
davon 5 % (Mehrkosten Etappen)	Fr. 36'175.00
Total inkl. MWST	Fr. 759'675.00
<i>Kreditantrag gerundet</i>	<i>Fr. 770'000.00</i>

Mit diesen zusätzlichen Investitionen kann die folgende Ertragsrechnung aufgestellt werden (bei den Quadratmeterpreisen handelt es sich um Richtwerte):

*Ertragsrechnung mit Ausbau der Obergeschosse (exkl. Nebenkosten)*

		NGF m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./Mt.	Betrag (in Fr.)
UG/EG	Restaurant/Gewölbekeller/Garten	495.0	335	13'820	166'000.00
1. OG	Dienstleistung	207.5	350	6'052	73'000.00
2. OG	Dienstleistung	252.5	350	7'365	88'000.00
3. OG	Dienstleistung	193.0	350	5'629	68'000.00
3. OG	Flächen mit Raumhöhe < 2.4 m	49.5	150	619	7'000.00
DG	Lager	60.5	100	504	6'000.00
EG	3 Autoabstellplätze			140	5'000.00
<b>Total</b>					<b>413'000.00</b>

*Renditeberechnung*

Grundstückkosten (ohne Landerwerb)		Fr.	0.00
Anlagekosten mit Gewölbekeller und Möbel, inkl. MWST (erwartet)		Fr.	9'500'000.00
Ausbau Obergeschosse		Fr.	770'000.00
<b>Total Anlagekosten</b>		<b>Fr.</b>	<b>10'270'000.00</b>
Kapitalzinskosten	3.25 % der Anlagekosten	Fr.	334'000.00
Unterhalt/Erneuerung	0.90 % der Gebäudekosten	Fr.	92'000.00
Mieterträge		Fr.	413'000.00
<b>Bruttorendite</b>	<i>Mieterträge/Anlagekosten x 100</i>	<b>%</b>	<b>4.02</b>

20. Sitzung vom 6. Oktober 2011

Somit weist der Umbau Krone voraussichtlich eine Bruttorendite von 4.02 % aus, anstelle der in der Abstimmungsweisung vom 25. November 2007 veranschlagten 4.13 %.

Der Stadtrat behält sich je nach Marktsituation vor, die Quadratmeterpreise herabzusetzen, was zu einer tieferen Bruttorendite führen würde.

Im Budget 2011 sind für dieses Vorhaben Fr. 500'000.00 eingestellt.

## **Referent RPK:** Werner Lips

*Werner Lips (SVP)* erklärt, dass der Stadtrat für den Ausbau der Obergeschosse der Krone einen Kredit von Fr. 770'000.00 beantragt. In der RPK wurde das Geschäft heftig diskutiert. Nach dem Kauf, der Sanierung und dem Nachtragskredit sind es total rund 13 Mio. Franken, welche die Stadt in die Krone investiert hat. Man hat herausgefunden, dass sich zukünftige Mieter den Endausbau nicht vorstellen können. Man hätte auch zugeben müssen, dass der verlangte Preis viel zu hoch ist. Offenbar wurde die Stadt falsch beraten. Es wurde versäumt, Dietiker Liegenschaftsverwaltungen zu fragen, was realistisch wäre. Eigentlich sollte die Stadt wissen, was bezahlbar ist. Er begreift nicht, dass man seit April 2010 gewartet hat. Nach dem Ausbau sind es dann schon zwei Jahre und dabei soll erst noch in drei Etappen gebaut werden, es gibt also drei Mal Lärm. Weiter ist die Renditeberechnung falsch, auch der Kaufpreis müsste dazugezählt werden. Bestenfalls kann eine Rendite von 2 % erreicht werden. Die RPK ist aber grossmehrheitlich der Ansicht, dass man in den saueren Apfel beißen muss und unterstützt den Antrag.

## **Diskussion:**

*Ottolie Dal Canton (CVP)* erklärt, dass die Krone für Dietikon ein sehr emotionales Objekt ist. Sie hat eine lange Geschichte, es ist ein historisches Gebäude von grossem Wert. Die Mehrheit der Bevölkerung möchte, dass zur Krone geschaut wird, was schon zweimal in einer Volksabstimmung bestätigt wurde. Es ist ein wunderschönes Gebäude, beim heutigen Edelrohbau in den Obergeschossen ist der Ausbau nur schwer vorstellbar. Die CVP befürwortet grossmehrheitlich den Antrag des Stadtrates.

*Anton Kiwic (SP)* erklärt, dass der Frust in der RPK gross war, weil bezüglich Vermietung der oberen Stockwerke noch immer kein Fortschritt zu erkennen ist. Die SP wird dem Kredit zustimmen, hat aber doch einige kritische Anmerkungen. Die Liegenschaftsverwaltung ist nicht dazu geeignet, Liegenschaften zu vermarkten. Die budgetierten Mieten sind sehr hoch, vielleicht sind sie in einigen Jahren, wenn die Bauerei zu Ende ist und die Strassen beruhigt sind, realistisch. Das Maximum herauszuholen ist die Aufgabe einer Vermarktungsfirma. In den letzten 18 Monaten wurden rund 200'000 Franken weniger eingenommen als budgetiert. Wenn nun aber die Vermarktung in die richtigen Hände gegeben wird, kann das Ziel, die Erhaltung eines Kulturgutes zu Selbstkosten, nach wie vor erreicht werden. Aus diesem Grund befürwortet die SP den Antrag.

*Christiane Ilg (EVP)* erklärt, dass für eine gute Nutzung des Kronensaals der 1. Stock ausgebaut werden muss. Bei den weiteren Geschossen wartet man besser, bis gesicherte Mietverträge vorliegen. Sie hofft, dass es nicht noch weitere Kreditanträge zur Krone geben wird. Die EVP wird der Vorlage mehrheitlich zustimmen.

*Lucas Neff (Grüne)* erklärt, dass die Grünen den Zusatzkredit ablehnen. Es war richtig, die Liegenschaft Krone zu kaufen und es wurde ein gutes städtebauliches Projekt realisiert. Verwaltung, Vermietung und Betrieb eines Restaurants sowie die Vermietung von gehobenen Büroräumlichkeiten gehören nicht zu den Kompetenzen einer Gemeinde. Schon beim Finanzierungskredit wies die RPK darauf hin und bat den Stadtrat, alternative Finanzierungsmöglichkeiten zu suchen. Der andauernde Leerstand der Obergeschosse sowie die lange Dauer zur Formulierung des Antrages belegen dies.

20. Sitzung vom 6. Oktober 2011

Es muss daher die Frage gestellt werden, ob es nicht sinnvoll ist, nachdem die Krone wieder zu einem Prunkstück wurde, sie in private Hände zu geben, wie es früher auch immer war. Aktuell könnte sicher ein guter Preis erzielt werden. Bei einem auswärtigen Käufer können durch Steuerauscheidung zusätzliche Einnahmen generiert werden. Vor allem aber würden dadurch finanzielle Mittel frei, um die Zehntenscheune und den alten Bären zu sanieren, damit hier eine Nutzung entsteht, welche der Dietiker Bevölkerung effektiv zugutekommt. Beim Restaurant und den Büroräumen muss dagegen von einer Subventionierung gesprochen werden, die dem Steuerzahler wenig bringt. Das Nein der Grünen ist ein Ja zur Fortsetzung der nachhaltigen Entwicklung des Stadtzentrums.

*Martin Romer (FDP)* erläutert, dass die FDP zu diesem Geschäft Stimmfreigabe beschlossen hat, da unterschiedliche Ansichten vorherrschen. Er hat sowohl zu Kauf und Sanierung wie auch zum Zusatzkredit ja gestimmt, ist aber nun der Auffassung, dass genug in dieses Haus investiert wurde. Wenn für die Renditeberechnung die korrekten Anlagekosten genommen worden wären, würde dies ergeben, dass bisher 13.4 Mio. und nicht 10.27 Mio. Franken wie im Antrag in die Krone geflossen sind. Zusammen mit dem heutigen Antrag ergibt es noch eine Rendite von 2.9 %. Zusätzlich fehlen die Aufwendungen für die Vermietungsbemühungen sowie die Personalkosten der beteiligten städtischen Mitarbeiter. Es stellt sich die Frage, ob es Aufgabe der Stadt ist, dieses aus Steuergeldern entwickelte Juwel zu besitzen. Ursprüngliches Ziel war, das Haus zu renovieren unter der Auflage, dass wieder ein Restaurant darin Platz findet. Dies ist erfüllt. Nun hat sich gezeigt, dass die städtische Liegenschaftsverwaltung weder das notwendige Know-how noch die Ressourcen hat. Es ist nun an der Zeit, die Krone baldmöglichst zum Verkauf auszuschreiben. Die aktuellen Marktbedingungen sprechen ebenfalls dafür. Die Differenz zwischen dem Verkaufserlös und der Investitionshöhe ist dann als à-fond-perdu-Beitrag zugunsten der Erhaltung der Kronenliegenschaft zu bewerten. Aus den dargelegten Gründen wird er den Antrag nicht unterstützen.

*Samuel Spahn (Grüne)* engagierte sich beim Kreditantrag im Gemeinderat stark, wobei es ihm vor allem um die Kulturförderung ging. Er wollte etwas für die Leute von Dietikon, was es heute nicht wirklich ist. Es ist kein Restaurant für die Bevölkerung und von einem Kulturzentrum ist nichts in Aussicht. Es ist sehr viel Geld in der Krone gebunden, insgesamt rund 16 Mio. Franken. Warum soll die Krone nach einigen wenigen Jahren im Besitz der Stadt nicht wieder in Privatbesitz übergehen? Mit dem Verkauf würde wieder Geld zur Verfügung stehen, zum Beispiel für die Zehntenhaus-scheune und den Alten Bären. Andernfalls ist zu befürchten, dass nie ein Kulturzentrum entstehen wird. Seit Kurzem hat Dietikon ein Kulturkonzept, nur fehlen bis jetzt die Bestrebungen zur Umsetzung. Dabei fehlt es nicht nur am Willen, sondern auch am Geld.

## **Abstimmung:**

### **Der Gemeinderat beschliesst mit 25:8 Stimmen:**

1. Für den Ausbau der Obergeschosse der Krone wird zulasten Konto-Nr. 1942.7020.281 ein Kredit in der Höhe von Fr. 770'000.00 bewilligt.
2. Der Beschluss für den Ausbau der Obergeschosse der Krone unterliegt gemäss Art. 4 Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.
3. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.

Mitteilung an:

- Bausekretariat;
- Stadtrat.

# Protokoll des Gemeinderates

20. Sitzung vom 6. Oktober 2011

**Schluss der Sitzung: 22.05 Uhr**

Die Richtigkeit des Protokolls bezeugen:

René Stucki  
Präsident

Arno Graf  
Sekretär-Stv.

Philipp Müller  
Stimmzähler

Irene Wiederkehr  
Stimmzählerin

Catalina Wolf-Miranda  
Stimmzählerin