

B1.01.04.00 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Diverse

2502-2021

Privater Gestaltungsplan "Lägernstrasse"

Festsetzung, Antrag an den Gemeinderat

Ausgangslage

Die in die Jahre gekommene Überbauung an der Lägernstrasse in Dietikon umfasst heute 13 grössere Mehrfamilienhäuser. Das Areal grenzt direkt an das Trasse der Limmattalbahn und liegt somit im Bereich des angestrebten Stadtboulevards, womit sich auch seitens der Stadt Dietikon ein erhebliches Interesse an der weiteren Entwicklung begründet. Die Swiss Life AG und die Solida Versicherungen AG sind Grundeigentümerinnen von sieben Grundstücken innerhalb des Areals zwischen Römer-, Kelten-, Gassacker- und Badenerstrasse. Gemeinsam mit der CRS Baumanagement AG, der Grundeigentümerin der angrenzenden Parzellen an der Römerstrasse, wurde in den Jahren 2017 und 2018 trotz unterschiedlichen Ausgangslagen und Entwicklungsabsichten ein Konkurrenzverfahren zur Klärung der künftigen Ausrichtung des Gesamtareals durchgeführt. Beim Konkurrenzverfahren handelte es sich um eine Mischform aus Testplanung und Studienauftrag mit drei teilnehmenden Architekturbüros. Aus dem Verfahren ging das Projekt von Ernst Niklaus Fausch Partner AG (ENF) als Siegerprojekt hervor. Die CRS Baumanagement AG realisierte auf den Parzellen Kat.-Nrn. 12218, 12219, 12220 und 12221 unabhängig vom Konkurrenzverfahren in der Zwischenzeit bereits drei Mehrfamilienhäuser, weswegen die Grundstücke der CRS Baumanagement AG nicht im Geltungsbereich des vorliegenden privaten Gestaltungsplans Lägernstrasse enthalten sind. Der Geltungsbereich umfasst somit die Parzellen Kat.-Nrn. 6532, 8748 (teilweise), 10398, 10399, 10400, 10401, 10926, 10927 und 10928 mit einer Gesamtfläche von 19'125 m². Das Gebiet wird von der Badenerstrasse, der Römerstrasse und der Keltenstrasse umschlossen sowie von der Lägernstrasse und einem Abschnitt der Gassackerstrasse durchquert.

Projektbeschreibung

Das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag wurde anhand der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums sowie im Austausch mit der Grundeigentümerschaft, dem Baukollegium und den beigezogenen Fachplanern zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Dieses bildet die konzeptionelle Grundlage für den Gestaltungsplan. Die Entwicklung folgt der Logik der Parzellierung und nimmt so auch die aktuellen Entwicklungsabsichten der beiden Eigentümerinnen auf. Die Grundstücke der Swiss Life sollen möglichst zeitnah realisiert werden und stellen einen wichtigen Baustein zur Etablierung des Stadtboulevards dar. Die Grundstücke der Solida Versicherungen im rückwärtigen Bereich sollen erst längerfristig realisiert werden.

Der Fokus des Projekts liegt auf der qualitätsvollen Entwicklung und Neuinterpretation der Achse Lägernstrasse. Sie verbindet die Haltestelle der Limmattalbahn und die Anbindung des rückwärtigen Quartiers mit der Schulanlage Steimürli. Der Boulevard wird klar gefasst und mit einem neugeschossigen Hochpunkt akzentuiert. Zur Schulanlage Steinmürli hin reduziert sich die Geschossigkeit mit dem Hangverlauf, so dass ein zusammenhängendes Ensemble entsteht. Durch die konvexe Bauungsstruktur wandelt sich die Lägernstrasse in zwei grosszügige Freiräume mit unterschiedlichem Charakter. Urban, belebt und vernetzt präsentiert sich der neue Lägernplatz. Über ihn betritt man die Siedlung von der Badenerstrasse her. Der Platz als neues Herzstück der Siedlung ist ein Ort der Begegnung und nimmt konzeptionell und gestalterisch die Funktion eines Quartierplatzes ein. Entsprechend sind die umgebenden Erdgeschossnutzungen nicht nur auf die Siedlung selbst, sondern auch auf das Quartier als Ganzes ausgerichtet. Der zweite, zwischen Gassackerstrasse und

Sitzung vom 13. Dezember 2021

Keltenstrasse liegende Freiraum ist als Siedlungsfreiraum konzipiert und weist einen deutlich intimeren Charakter auf. Links und rechts der Verkehrsfläche, welche vom motorisierten Verkehr befreit wird, entsteht ein lebendiges Patchwork aus Kleinkinderspielflächen, Aufenthaltsbereichen sowie Vorgärten, welche gleichwohl dem Schutz der Privatsphäre dienen.

Den Übergang zu den Nachbarparzellen bilden parkartige Streifen mit Spiel- und Blumenwiesen, Spielflächen und Aufenthaltsbereichen. Diese ökologisch wertvoll durchgrüneten Orte mit einer Vielfalt an Zierbäumen und zahlreichen Ruhe- und Begegnungsmöglichkeiten bringen die Natur in den Stadtraum und lassen diese geniessen und erleben.

Erschliessung

Die Erschliessung der Siedlung erfolgt konsequent nach dem Prinzip der Koexistenz der Verkehrsteilnehmenden. Die gemeinsame Nutzung des Raums erhöht die Aufenthaltsqualität und begünstigt urbane Mobilitätsformen. Für die Verkehrsflächen innerhalb der Siedlung wird daher eine Begegnungszone angestrebt. Damit kann die Lägernstrasse im nördlichen Bereich zum Lägerplatz werden, während der südliche Abschnitt fortan nur noch dem nicht motorisierten Verkehr und als Notzufahrt für die angrenzenden Bauten zur Verfügung stehen wird. Mit der Verlängerung der Gassackerstrasse hin zur Römerstrasse wird eine neue Wegverbindung für den Fuss- und Veloverkehr geschaffen. Damit wird die Anbindung an die Nachbarschaft gestärkt und eine Lücke im Langsamverkehrsnetz kann geschlossen werden. Die Einrichtung einer Begegnungszone muss in einem separaten Verfahren erfolgen. Es wird jedoch eine zeitliche Koordination angestrebt. Sollte die angestrebte Begegnungszone nicht realisierbar sein, wird weiterhin ein Tempo-30-Regime gelten.

Die Fahrzeugabstellplätze für die Bewohnenden und die Beschäftigten werden vollständig in zwei separaten Tiefgaragen mit eigenständigen Zu-/Wegfahrten untergebracht. Die Tiefgarage der Solida Versicherungen kann entweder autonom, mit einer Zu-/Wegfahrt über die Römerstrasse erschlossen, oder aber an die Tiefgarage der Swiss Life angeschlossen werden. Die Berechnung der Abstellplatzzahl richtet sich nach der kantonalen Wegleitung und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abschliessend geprüft. Nebst den erforderlichen Pflichtabstellplätzen für die Siedlung selbst werden durch die Swiss Life in der westlichen Tiefgarage 22 Fahrzeugabstellplätze für externe Quartierbewohnende erstellt und nach dem Prinzip der Kostenmiete bewirtschaftet. Dadurch können die 20 Parkplätze entlang der Gassackerstrasse aufgehoben und die derzeit unbefriedigende Situation kann bereinigt werden.

In einem Erschliessungsvertrag werden die Lage und die neuen Strassenquerschnitte sowie die Ausscheidung des Lägerplatzes geregelt. Die für den motorisierten Verkehr befahrbaren Bereiche weisen eine Breite von mindestens 6.00 m auf. Der dem Langsamverkehr vorbehaltene südliche Abschnitt der Lägernstrasse weist einen Querschnitt von 4.00 m auf. Dies gewährt die dem jeweiligen Zweck bestimmte Befahrbarkeit der öffentlichen Strassenparzelle. Die Umlegung erfolgt flächenneutral, so dass keine Landabtretungen notwendig werden. Die bestehenden Werkleitungen werden ebenfalls in den Bereich der neuen Strassenparzelle verlegt und ermöglichen der Stadt auch zukünftig einen uneingeschränkten Zugriff darauf. Die Verlängerung der Gassackerstrasse für den Langsamverkehr wird mit einem öffentlichen Wegrecht für den Langsamverkehr dauerhaft gesichert.

Mehrwertausgleich

Mit dem Gestaltungsplan Lägernstrasse kann die massgebliche Geschossfläche um rund 6'400 m² auf 23'900 m² erhöht werden. Dies entspricht einer Mehrnutzung von ca. 35 % und liegt damit im Rahmen der angestrebten Verdichtung gemäss der Innenentwicklungsstrategie. Die Mehrwertberechnung wurde auf Basis der städtischen Richtlinie vorgenommen und ergab einen zu leistenden Mehrwertausgleich von Fr. 2'100'000.00 für die Parzellen der Swiss Life und Fr. 100'000.00 für die Parzellen der Solida Versicherungen. Mit der Swiss Life wurde am 9. Dezember 2020 ein städtebaulicher Vertrag unterzeichnet und die zu erbringenden Leistungen bezeichnet. Der Mehrwertausgleich

der Swiss Life umfasst die Mehrkosten für Minergie P-Eco Standard, die Erstellung des Lägerplatzes, die Erstellung und das dauerhafte öffentliche Velo- und Fusswegrecht am Gassackerweg, die Veloabstellanlage Badenerstrasse sowie die Verlegung und Erneuerung der Werkleitungen in der Lägerstrasse. Zudem verpflichtet sich die Swiss Life zu einer einmaligen monetären Abgeltung zugunsten der Stadt in der Höhe von Fr. 400'000.00 für Betrieb und Unterhalt des Lägerplatzes. Mit der Solida Versicherungen wurde aufgrund des relativ geringen Mehrwertausgleichs kein städtebaulicher Vertrag erarbeitet. Über die Form (Realisierung von Massnahmen, Beitrag in Mehrwertausgleichsfonds etc.) der zu erbringenden Ausgleichsleistung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verhandelt.

Öffentliche Auflage

Der Gestaltungsplan "Lägerstrasse" wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 15. April bis 14. Juni 2021, öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich die Bevölkerung zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Während der Auflagefrist gingen von einer Einwenderschaft insgesamt 6 Anträge ein. Die Einwendungen wurden eingehend geprüft und im entsprechenden Bericht gemäss § 7 PBG dokumentiert und begründet. 4 Anträge konnten ganz oder teilweise berücksichtigt werden. 2 Anträge konnten nicht berücksichtigt werden.

Mit den berücksichtigten Anträgen werden neu Vordächer zum Strassenraum hin zugelassen, hingegen oberirdische Vorsprünge wie Balkone und Erker beim für den Stadtboulevard prägenden hohen Gebäude (Baubereich B) nebst der Nordfassade (Seite Badenerstrasse) auch auf der Ost- und Westfassade untersagt. Weiter wurden aufgrund der Einwendung die Baubereiche B + D minimiert und damit der Projektierungsspielraum zwischen Richtprojekt und Gestaltungsplan geringfügig reduziert.

Bei den nicht berücksichtigten Einwendungen ging es um die Anzahl Autoabstellplätze und Gebäudeabstände. Für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze wurde beantragt, auf den zukünftig geltenden kommunalen Erlass zu verweisen. Da zum Zeitpunkt der Baueingabe der neue kommunale Erlass gegebenenfalls noch nicht rechtsgültig ist, wird der Antrag nicht berücksichtigt und die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 bleibt massgebend. Weiter wurde der Antrag, die arealinternen Gebäudeabstände auf mindestens 12 m festzusetzen, nicht berücksichtigt, da dadurch für die Realisierung des Richtprojektes nicht mehr ausreichend Projektierungsspielraum vorhanden wäre.

Vorprüfung

Der Gestaltungsplan "Lägerstrasse" wurde ein erstes Mal im Herbst 2020 sowie ein zweites Mal parallel zur öffentlichen Auflage durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Die durch die kantonalen Stellen geforderten geringfügigen Ergänzungen und Präzisierungen der 2. Vorprüfung wurden in der anschliessenden Überarbeitung vollumfänglich umgesetzt, so dass dem privaten Gestaltungsplan die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Aussicht gestellt werden kann.

Referent: Stadtpräsident Roger Bachmann

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1 Der private Gestaltungsplan "Lägerstrasse" wird festgesetzt.
 - 1.2 Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
 - 1.3 Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich mit Begründung beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.

Sitzung vom 13. Dezember 2021

2. Der private Erschliessungsvertrag vom 17. November 2021 zwischen der Swiss Life AG, der Solida Versicherungen AG und der Stadt Dietikon wird genehmigt.
3. Das Stadtplanungsamt wird unter Vorbehalt der Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes "Lägernstrasse" durch den Gemeinderat angewiesen, die Genehmigung bei der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, zu beantragen.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Swiss Life AG, Herr Michel Gerber, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zürich (Beschluss und Erschliessungsvertrag);
- Solida Versicherungen AG, Saumackerstrasse 35, 8048 Zürich (Beschluss und Erschliessungsvertrag);
- Suter von Känel Wild AG, Peter von Känel, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (Beschluss);
- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (Beschluss und 8 Dossiers);
- Leiter Stadtplanungsamt;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Bauamt;
- Leiter Infrastrukturabteilung;
- Stadtpräsident.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

versandt am: **15. Dez. 2021**
SL