

Antrag des Stadtrates vom 22. Mai 2006

Entwicklungsplan Silbernen

(Beschluss des Gemeinderates vom

)

(B1.11./B1.16.)

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Für die Ausarbeitung einer Entwicklungsplanung Silbernen wird ein Kredit von Fr. 480'000.00 bewilligt.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss Art. 4 lit. b) und c) der Gemeindeordnung.
3. Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Erläuterungen

Ausgangslage

Am 2. September 2004 überwies der Gemeinderat ein Postulat von Manfred Peer und fünf Mitunterzeichnenden, mit welchem der Stadtrat aufgefordert wurde, im Gebiet Lerzen/Silbernen beim Regierungsrat eine Planungszone zu beantragen und dem Gemeinderat eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für das Gebiet zu unterbreiten. Begründet wurde der Vorstoss im Wesentlichen damit, dass sich im westlichen Teil des Industriegebietes ein eigentliches Einkaufszentrum entwickelt habe und die enormen Konsumentenströme regelmässig zu einem Verkehrskollaps führten.

In seinem Postulatsbericht anerkannte der Stadtrat, dass die Umnutzung von Industriehallen und die Ansiedlung von neuen, publikumsorientierten Betrieben zu einer Akzentuierung der Verkehrsprobleme geführt habe. In Spitzenzeiten werde die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes überschritten. Der Mangel an Stauraum auf den Parkplatzzufahrten führe zu gegenseitigen Behinderungen und zu sicherheitstechnischen Unzulänglichkeiten. Zwar habe mit der Verdichtung des Fahrplanangebotes der Buslinie 306 auf einen Viertelstundentakt die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs deutlich verbessert werden können. Eine weitere Verbesserung bringe ein

neues Verkehrskonzept, das im Bereich des Knotens Silber-/Riedstrasse eine neue Verkehrsführung vorsehe. Auch habe er sich wiederholt mit der Möglichkeit einer Planungszone im Industriegebiet befasst. Er werde sich in nächster Zeit erneut unter Berücksichtigung aktueller Bauvorhaben mit konkreten Festsetzungsbestimmungen, dem Zeitpunkt der Einführung sowie dem Inhalt und den Konsequenzen einer Entwicklungsplanung für das Industriegebiet beschäftigen. Er beantragte, das Postulat auf der Pendenzenliste zu belassen, und der Gemeinderat folgte diesem Antrag am 9. Juni 2005.

Entwicklungsplanung

Gemäss § 346 PBG können bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtplänen oder Nutzungsplänen für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb derer keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gang befindlichen Planung widersprechen. Die Planungszone dürfen längstens für drei Jahre festgesetzt, können aber um zwei Jahre verlängert werden. Eine Planungszone zu beantragen macht nur Sinn, wenn die Absicht besteht, einen Planungsprozess in Gang zu setzen. Ohne Intervention der Stadt besteht die Gefahr, dass zu den bestehenden Kundenmagneten weitere verkaufsorientierte Unternehmungen angezogen werden. Entsprechend Projekte sind in Bearbeitung und sie würden nicht nur die Zahl der automobilen Kunden ansteigen lassen, sondern auch den öffentlichen Verkehr in Mitleidenschaft ziehen. Die Belastung der Infrastruktur des Industriegebiets würde weiter zunehmen, bis der Verkehrskollaps zum Dauerzustand wird, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wegen blockierter Zugangswege den Standort Dietikon verlassen und die Kunden das Gebiet meiden.

Der Stadtrat beschloss daher am 25. Juli 2005, eine Entwicklungsplanung einzuleiten mit den Zielen

- Entwerfen einer Vision für das heutige Industriegebiet
- Entwicklungsziele unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und ökologischer Aspekte
- Lösung der anstehenden Verkehrsproblematik im Rahmen eines Gesamtkonzepts
- Städtebauliche Aufwertung des Industriegebiets
- Vorgehens- und Umsetzungsstrategie
- Planungssicherheit für Grundeigentümer, Investoren, Nutzer und öffentliche Hand

Für die Grundlagenarbeit, die Aufarbeitung des Ist-Zustandes und die Erarbeitung der Ziele und der Strategie bewilligte er einen Kredit von Fr. 90'000.00. Für die weiteren Phasen wäre anschliessend dem Gemeinderat ein Kredit zu beantragen.

Planungszone

Gleichzeitig beantragte der Stadtrat dem Regierungsrat, eine Planungszone festzusetzen mit folgenden Bestimmungen

A) Perimeter:

Die Planungszone gilt für den Perimeter östlich Mutschellenstrasse – Bahnlinie SBB – Grünastrasse (exklusive Gestaltungsplangebiet Limmatfeld) – Grenze Na-

turschutzgebiet – Autobahn A1 respektive gemäss Bericht "Planungszone", Anhang 1.

B) Vorschriften:

Innerhalb des Perimeters dürfen mit Ausnahme von Umnutzungen, Um- und Neubauten mit einer anrechenbaren Geschossfläche von weniger als 500 m² keine baulichen Veränderungen und baurechtlich relevanten Nutzungsänderungen vorgenommen werden.

Der Stadtrat kann im Einzelfall weitere Ausnahmen bewilligen, wenn diese den Zielen der im Gange befindlichen Entwicklungsplanung nicht widersprechen und keinen wesentlichen Mehrverkehr auslösen.

Mit Verfügung vom 15. August 2005 entsprach die Baudirektion des Kantons Zürich diesem Antrag. Ein dagegen eingereichter Rekurs wurde am 12. Dezember 2005 zurückgezogen. Da der Rekurs keine aufschiebende Wirkung hatte, läuft die dreijährige Frist ab 15. August 2005, das heisst eine neue Bau- und Zonenordnung sollte bis 15. August 2008 rechtskräftig sein. Eine Verlängerungsmöglichkeit gibt es um höchstens zwei Jahre.

Seither hat der Stadtrat unter Hinweis auf die Planungszone sowohl Baugesuche und Nutzungsänderungen abgelehnt als auch in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligt. Andere Gesuche wurden wegen Aussichtslosigkeit schon gar nicht eingereicht.

Letter of Intent

Soll eine Entwicklungsplanung erfolgreich sein, müssen die unmittelbar betroffenen Grundeigentümer und die weiteren Beteiligten in den Prozess mit einbezogen werden. Die Baukommission lud deshalb Vertreter grosser Unternehmungen, der IG Silberbühl und des IHV, insgesamt 11 Personen ein, sich am Verfahren zu beteiligen. Sie bildeten zusammen mit der Baukommission den Steuerungsausschuss, welcher seit Anfang 2006 in einem zweiteiligen Workshop Leitideen für die Zukunft des Gebietes entwickelte. Diese wurden Teil des gemeinsam erarbeiteten und an der Ergebniskonferenz verabschiedeten Letters of Intent, einer von allen Teilnehmenden unterzeichneten Absichtserklärung.

Partner des Letters of Intent sind die Behördenvertreter der Stadt Dietikon und die Mitgliederdelegation der Grundeigentümer und Nutzer. Er schafft eine moralische Verbindlichkeit zur gemeinsamen Erreichung der gesteckten Ziele. Das Gebiet Silberbühl/Lerzen/Stierenmatt (SLS) soll gemeinsam entwickelt werden, wobei die anstehenden Probleme gelöst und die Weichen für eine nachhaltige prosperierende Zukunft gestellt werden sollen. Die Leitideen dazu sind:

- Nachhaltige, klar definierte Identität des Gebiets SLS.
- Wichtiger Wirtschaftsmotor der Stadt im Grossraum Zürich.
- Einbettung der Entwicklung in den regionalen Zusammenhang.

- Nutzung der bestehenden Reserven für die Ansiedlung von Unternehmungen mit langfristig hoher Ertragskraft und zusätzlichen Arbeitsplätzen, ohne das Gebiet zu isolieren und den Gesamtblick zu verlieren.
- Moderner Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungspark mit klarer Struktur und Gewährleistung räumlicher und zeitlicher Flexibilität aller Nutzer.
- Kreuzungsfreier Ziel-/Quellverkehr mit direktem Anschluss an das übergeordnete Strassennetz.
- Einfaches Erreichen von genügend Parkraum durch den zielgerichteten Verkehr
- Optimale Erschliessung durch verschiedene Träger des öffentlichen Verkehrs auf separaten Trasseen.
- Attraktive Gestaltung für den Langsamverkehr.
- Hohe architektonische und städtebauliche Qualität des Gebiets.
- Räumliche Konzentration und dadurch Freiräume durch verdichtetes Bauen.

Die Planungskosten werden durch die Stadt Dietikon getragen, an der Realisierung sollen sich aber alle Parteien beteiligen. Wichtig ist ferner hat die Information aller Beteiligten. Es werden hiefür ein Kommunikationskonzept und eine Internetplattform geschaffen.

Planungsschritte

Der Steuerungsausschuss empfiehlt als nächste Schritte zur Erarbeitung von neuen Ideen und Lösungsansätzen im Bereich Verkehr, Städtebau und Freiraum Studienaufträge zu vergeben und zu bewerten sowie ein Kommunikationskonzept zu erarbeiten und eine Internetplattform zu schaffen. In einer weiteren Phase wären die Wettbewerbsergebnisse auszuwerten und als konkrete Konzepte und Massnahmenpläne zu formulieren. Nach einer öffentlichen Mitwirkung und Begleitung wären die Ergebnisse in eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung umzusetzen.

Kosten

Phase 2	Vorbereitung, Durchführung und Auswertung Studienaufträge	90'000.00
	Preisgelder (3 bis 5 Teams) inkl. Entschädigung Jury	120'000.00
	Modellbaukosten	25'000.00
	Kommunikationskonzept (stadtexterne Kosten)	10'000.00
Phase 3	Auswertung, Umsetzung in Konzepte, Massnahmenpläne	90'000.00
Phase 4	öffentliche Mitwirkung, Begleitung, Auswertung	30'000.00
Phase 5	Planungsrechtliche Umsetzung	60'000.00
	Unvorhergesehenes	20'000.00
	<i>MwSt. 7.6 %</i>	<u>35'000.00</u>
	<i>Total</i>	<i>480'000.00</i>

Schlussbemerkungen

Im Unterschied zu anderen Entwicklungsplanungen handelt es sich beim Dietiker Industriegebiet nicht um brachliegendes Industriegelände im Eigentum von wenigen ehemals dort tätigen Firmen, sondern um weitgehend überbaute Grundstücke mit zum Teil neueren Gebäuden, die umgenutzt werden sollen. Es sind die Nutzungsänderungen, welche die Verkehrssituation belasten. Das Dilemma besteht darin, dass in der gegenwärtigen Situation die baulichen Möglichkeiten viel grösser sind als die Möglichkeiten des Verkehrs.

Da die Hauptprobleme in der Verkehrsführung und der Attraktivität des Gebiets liegen, fragt sich, ob es für eine Entwicklungsplanung eine aufwändige Organisation braucht. Die Mitwirkung von Betroffenen verspricht jedoch unter den vorliegenden Umständen einen besseren Erfolg in der Umsetzung als eine Revision "von oben".

Referent: Tiefbauvorstand Otto Müller

TF
0522Entwicklungsplanung.doc

NAMENS DES STADTRATES
Der Präsident: Der Schreiber:

Otto Müller

Thomas Furger

versandt am: