

Antwort des Stadtrates vom 20. März 2006

Weiterentwicklung Schellerareal

(L2.8.Zür.)

(Interpellation von Patrick Knecht)

Patrick Knecht, Mitglied des Gemeinderates, und 6 Mitunterzeichnende haben am 20. Januar 2006 folgende Interpellation eingereicht:

"Am 1. Dezember 2005 war dem Limmattaler-Tagblatt zu entnehmen, dass Aldi der neue Ankermieter für das zu überbauende Schellerareal sein sollte. Als Ankermieter möchte Aldi rund einen Viertel der zu Verfügung stehender Mietfläche übernehmen.

In seinem Antrag für die Entwicklung und Vermarktung des Schellerareals vom 24. November 2003 hat der Stadtrat unter dem Titel "Kernaussage zum Detailhandel" u.a. folgendes festgehalten: "Positionierung des Schellerareals mit einem ausgewogenem und gehobenem Angebot und nicht als Konkurrenz zu den "Low-Cost-Anbietern" in Spreitenbach." In der Gemeinderatssitzung vom 29. Januar 2004, wo der Vertrag mit der Karl Steiner AG mit 33:1 Stimme genehmigt wurde, sagte der Stadtpräsident sinngemäss: "man habe sich auf die Variante der Einflussnahme auf die Überbauung entschieden." Die ersten Gedanken zu dieser Aussage lassen sich im 1999 erstellten Konsumkonzept finden, worin sich die Dietiker Bevölkerung mehr Läden mit gehobenem Standard wünscht. Für den Kredit von Fr. 250'000.00 für eine Machbarkeitsstudie Schellerareal äusserte sich der Stadtrat auch, dass er an Mieter/Pächter oder neuen Eigentümern interessiert sei, welche ein gehobeneres Segment ansprechen. Im Vertrauen darauf stimmte die CVP - und möglicherweise andere Fraktionen am 5. Juli 2001 diesem Kreditbegehren im Gemeinderat zu.

Fragen an den Stadtrat:

In welchen Fällen muss die Stadt Dietikon der Karl Steiner AG die Konventionalstrafe von Fr. 1'500'000.00 bezahlen? Ist insbesondere ein Mitspracherecht der Stadt Dietikon bezüglich der Mieter geregelt und ist der Karl Steiner AG bekannt, welches Nutzungskonzept der Stadtrat anstrebt?

Welchen Einfluss auf die Überbauung Schellerareal nimmt der Stadtrat wahr oder macht ihn geltend? Von Interesse sind Aspekte wie Auswahl der Mieter, Ästhetik der Bauten, Standard der Wohnungen, Parkplätze und Verkehrsflüsse.

Steht der Stadtrat noch zu seinem im Jahr 2001 und 2004 gemachten Aussagen, Läden mit einem ausgewogenen und gehobenen Angebot im Schellerareal anzusiedeln? Gehört Aldi aus Sicht des Stadtrates zu diesem Angebot?"

Mitunterzeichnende:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| - Pius Meier | - Maria Spielmann |
| - Josef Wiederkehr | - Gabriele Olivieri |
| - Marcel Giger | - Samuel Spahn |

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Zur 1. Frage:

Gemäss Ziffer 6 des Vertrages für die Entwicklung, Vermarktung und den Verkauf des Schellerareals in Dietikon muss die Stadt eine Konventionalstrafe von 150 % der Aufwendungen der Karl Steiner AG, maximal aber Fr. 1'500'000.00 in folgenden Fällen bezahlen:

- Verletzung der Exklusivität der Karl Steiner AG, z.B. durch Verkauf an einen nicht von der Karl Steiner AG vermittelten Dritten,
- Nichteintreten in das Landgeschäft trotz erfüllten Bedingungen,
- Rücktritt vom Vertrag aus anderen Gründen als offensichtlicher Unrealisierbarkeit des Siegerprojekts aus dem Studienauftrag.

Die Bedingungen zum Landkaufvertrag, unter welchen die Stadt einen Käufer akzeptieren muss, sind:

- Kaufpreis von mindestens Fr. 10'000'000.00 vor Altlastensanierung und Grundstückgewinnsteuer,
- Verpflichtung des Käufers, das Siegerprojekt zu übernehmen und zu realisieren,
- Verpflichtung zur Berücksichtigung des Nutzungsbeschriebs bei der Erstvermietung und Beibehaltung während 5 Jahren,
- Leistung einer Bankgarantie oder Bürgschaft bis 10% des Landpreises auf Verlangen der Stadt bei nachgewiesenem Bedarf.

Der Nutzungsbeschrieb Detailhandel listet einen Angebotsmix als ergänzendes Angebot der vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte in Dietikon auf und erwähnt insbesondere einen Food Shop-in-Shop wie Globus, Jelmoli und Manor, ein Non Food-Warenhaus sowie Fachgeschäfte mit besonderem Gewicht auf Bekleidung, Haushalts- und Dekorationsartikel auf. Er war Bestandteil des Vertrages für die Entwicklung, Vermarktung und den Verkauf des Schellerareals vom 24. November 2003 und der Karl Steiner AG bekannt.

Zur 2. Frage:

Sowohl bei der Nutzersuche als auch bei der Weiterentwicklung des Projekts und der Investorensuche sah der Vertrag einen Miteinbezug des Stadtpräsidenten vor. Dem wurde auch nachgelebt. Stadtrat und Stadtpräsident wussten um die Schwierigkeiten, einen Hauptmieter für die Verkaufsflächen zu finden.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie führte die Karl Steiner AG einen Wettbewerb unter vier Architekturbüros durch. Die Wettbewerbsprojekte wurden durch eine Jury aus ausgewiesenen Fachleuten, unter anderem dem Kantonsbaumeister, sowie Mitgliedern des Stadtrates (Stadtpräsident und Hochbauvorsteherin) sowie einem Mitglied des Baukollegiums beurteilt. Die Entwürfe wurden in einer zweiten Runde mit Begleitung durch die Jury überarbeitet, worauf das Beurteilungsgremium einstimmig zum Schluss gelangte, dass die Studie der "schnebeli ammann menz sam architekten und partner ag, Zürich" als Grundlage für die weitere Planung und Projektierung verwendet werden sollte. Diese Studie lag beim Abschluss des Entwicklungsvertrags vor und wurde zum Bauprojekt weiterbearbeitet.

Die Weiterentwicklung erfolgte in Zusammenarbeit mit den Baubehörden der Stadt und dem Baukollegium. Hierbei spielten vor allem die Lärmbelastung der Wohnungen von Seiten der SBB Geleise sowie die Vermietbarkeit der Verkaufsflächen im EG

und 1.OG eine wichtige Rolle. Aufgrund der erheblichen Lärmsituation gegen die Bahnseite mussten die Baukörper ab dem 1. Obergeschoss umpositioniert werden, um der Forderung der Fachstelle für Lärmschutz zur Erstellung eines monolithischen Riegels entlang der Geleise begegnen zu können. Die von der Jury gelobte städtebauliche Körnung mit einzelnen herausragenden Gebäuden konnte beibehalten werden und die Durchsichtigkeit zur Limmat ist gewährleistet. Unter Mitwirkung des Baukollegiums konnten die städtebaulichen Projektqualitäten beibehalten werden. Das Erdgeschoss überzeugt durch die mäandrierenden Innenhöfe mit unterschiedlichen Platzbildungen und mit Öffnung zur Post- und Zürcherstrasse hin. Durch den Verzicht, die Verkaufsflächen einzuhausen, entspricht die Überbauung Triangel einer Erweiterung des Stadtzentrums mit interessanten offenen Gassen und Plätzen. Die drei Meter tiefen Vordächer vor den Läden bieten den Konsumenten ausreichend Schutz an Regentagen und im Winter.

Zur 3. Frage:

In Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Dietikon und gestützt auf die Standortanalyse der Firma Homberger Standort Marketing wurde der Zuzug eines Anbieters aus dem mittleren bis höheren Preissegment (als konkreter Interessent: Globus) favorisiert und zum Ziel gesetzt. Mit Coop und Migros wurden Verhandlungen geführt, in deren Folge sich diese jedoch entschlossen, an ihren Standorten in Dietikon festzuhalten. Nach den negativen Standortentscheiden dieser drei Anbieter wurde mit ALDI Suisse AG ein Mieter gefunden, welcher interessante Potenziale und Synergien für das lokale Gewerbe bietet: Der Kunde kauft von einem beschränkten Angebot (600 Artikel) tiefpreisig ein und erwirbt vom lokalen Gewerbe exklusivere Waren. Nach Bekanntgabe des Ankermieters haben sich denn auch Anbieter aus dem mittleren bis gehobenen Anbietersegment für Mietflächen interessiert.

Mit der Standortanalyse, der Machbarkeitsstudie, dem Studienwettbewerb, der Begleitung des Bauprojekts durch das Baukollegium, den Anfragen der favorisierten Anbieter gemäss Nutzungsbeschreibung und der laufenden Orientierung haben die städtischen Behörden und die Karl Steiner AG nach Überzeugung des Stadtrats das ihnen Mögliche getan, um ein ausgewogenes und gehobenes Angebot im Schellerareal anzusiedeln. Den letzten Schritt müssen aber die Wirtschaft und die Konsumenten tun.

Referent: Stadtpräsident Hans Bohnenblust

TF/dd
0320InterpellScheller

NAMENS DES STADTRATES
Der Präsident: Der Schreiber:

versandt am: Hans Bohnenblust Thomas Furger