

19. Sitzung vom 4. Oktober 2007

Beginn der Sitzung:	20.00 Uhr
Vorsitz:	Beutter Andres, Präsident
Protokoll:	Solari Guido, Sekretär
Stimmenzähler:	Meier Pius Müller-Forrer Elisabeth Tonini Esther
Anwesend:	36 Mitglieder
Behördenvertreter:	Müller Otto, Stadtpräsident Balbiani Jean-Pierre, Vizepräsident Brunner Roger, Stadtrat Disler Gertrud, Stadtrat Felber Johannes, Stadtrat Illi Heinz, Stadtrat Schaeren Rolf, Stadtrat Buchli Gaudenz, Schulpräsident
Weibeldienst:	Wm Gschwend Albert

Traktandenliste

Werner Hogg stellt den Antrag, die Sitzung um 5 Minuten zu unterbrechen, um in den Fraktionen über einen Antrag auf Absetzung des Traktandums "Umbau Krone" diskutieren zu können. Er möchte das Geschäft absetzen, da aufgrund der heute publizierten Finanzdaten für das Jahr 2008 eine Finanzierbarkeit des Umbaus für die Krone in Frage gestellt ist. Der Antrag um Erhöhung der Steuern um 3 % ist für Dietikon ein schlechtes Zeichen.

Abstimmung

Mit grossem Mehr beschliesst der Gemeinderat, die Sitzung für 5 Minuten zu unterbrechen.

Im Anschluss an den Unterbruch stellt Werner Hogg den Antrag, das Traktandum 4, Umbau Krone, von der Traktandenliste abzusetzen.

Abstimmung

Mit 19 : 15 Stimmen beschliesst der Gemeinderat, das Traktandum 4, Umbau Krone, auf der Traktandenliste zu belassen.

Mitteilungen

- a) Thomas Wirth wird als Nachfolger von Waldemar Köhli herzlich willkommen geheissen.

19. Sitzung vom 4. Oktober 2007

- b) Guido Solari wird heute seine letzte Sitzung protokollieren. Die offizielle Verabschiedung folgt am Ende der Sitzung. Im Anschluss an die Gemeinderatssitzung offeriert der Gemeinderat aus diesem Anlass einen kleinen Apéro.
- c) Werner Hogg, Mitglied des Gemeinderates, hat am 20. September 2007 eine Kleine Anfrage betreffend Leerwohnungsstatistik eingereicht.
- d) Immer wieder taucht im Rat die Frage auf, ob nach einer Abstimmung die Stimmen ausgezählt werden müssen oder nicht. Die Geschäftsordnung des Gemeinderates führt unter § 45 Abs. 2 aus, dass eine Auszählung nur zu erfolgen hat, wenn die Mehrheit nicht offensichtlich ist oder das Präsidium oder ein Mitglied die Auszählung verlangt.

Protokoll

Zum Protokoll der Sitzung vom 6. September 2007 wurden keine Berichtigungsanträge eingereicht.

V4.321. Gemeinderat

Gemeinderatssekretär

Antrag der Interfraktionellen Konferenz

Maria Spielmann, Präsidentin der Interfraktionellen Konferenz, schlägt als Gemeinderatssekretär mit Amtsantritt am 1. November 2007 für den Rest der Amtsdauer 2006 bis 2010 anstelle des ausscheidenden Guido Solari vor:

- Hugo Kreyenbühl, Stradtschreiberin-Stellvertreter

Es erfolgen keine weiteren Vorschläge.

Der Vorsitzende erklärt den Vorgeschlagenen als gewählt.

A1.34. Kantonale Geschworene

Wahl von 22 kantonalen Geschworenen für die Amtsdauer 2008 bis 2013

Antrag der Interfraktionellen Konferenz

Maria Spielmann, Präsidentin der Interfraktionellen Konferenz, schlägt als neue kantonale Geschworene für die Amtsdauer 2008 bis 2013 folgende Personen vor:

- Bachmann Roger, Abteilungsleiter Finanzen, Schürlistrasse 30
- Berger Andreas, Oberzugführer SBB, Stelzenackerstrasse 14
- Dätwyler-Müller Astrid, kfm. Angestellte, Weinbergstrasse 33
- Eltschinger Ivo, eidg. dipl. Treuhandexperte, Römerstrasse 5
- Frei-Huber Dora, Neantologieschwester, Badstrasse 45
- Frick Peter, Organisationsberater, Narzissenstrasse 3
- Geiger Karl, dipl. Wirtschaftsprüfer, Narzissenstrasse 13

19. Sitzung vom 4. Oktober 2007

- Ineichen Hanspeter, Bankangestellter, Buchsackerstrasse 3
- Keller-Müller Charlotte, Bäuerin, Sucherenweg 3
- Leibundgut Hugo, Ing. HTL, Steinmürlistrasse 23
- Meier Pius, Soft. Ing. SWS, Oetwilerstrasse 26
- Müller-Forrer Elisabeth, Dr. med. vet. Tierärztin, Weinbergstrasse 100
- Preisig Elisabeth, Unternehmerin, Mühlehaldenstrasse 38
- Roos Manfred, Vertreter, Weststrasse 14
- Schmid-Schär Rosmarie, Hausfrau, Lubenzenstrasse 5
- Spiess-Märki Beatrice, Arztsekretärin, Schöneeggstrasse 6
- Stöckli-Torri Maria, Anästhesieschwester, Bergstrasse 8a
- Stucki René, PR-Redaktor, Schürlistrasse 25
- Sutter Kuno, Versicherungsangestellter, Zinggenstrasse 9
- Von Gunten André, kfm. Angestellter, Vorstadtstrasse 14
- Wiederkehr-Bühler Irene, Bankfachfrau, Schützenstrasse 40
- Wyss-Tödtli Esther, eidg. dipl. Betriebsausbilderin, Bollenhofstrasse 8

Es erfolgen keine weiteren Vorschläge.

Der Vorsitzende erklärt die Vorgeschlagenen als gewählt.

L2.8.Kro. Kronenliegenschaften

Umbau Krone

Antrag des Stadtrates vom 16. Juli 2007

Begründung

Ausgangslage

Die Stadt Dietikon kaufte am 22. August 2005 die Kronenliegenschaften. Es handelt sich dabei um das ehemalige Hotel Krone, die Zehntenscheune, das Wohnhaus zum Alten Bären und das alte Bauamt - wobei das Hotel Krone städtebaulich und ökonomisch das Kernstück der Kronenliegenschaften darstellt.

Der Grundstein für den Bau der Krone wurde am 20. März 1703 gelegt. 1841 wurde das Kloster Wettingen aufgehoben und sein Besitz - mithin auch die Kronenliegenschaft - ging an den Kanton Aargau über. 1843 ersteigerte ein Privatmann den Gasthof. Um 1853 wurde ein Bäckereibetrieb eingerichtet. Im Jahre 1873 ging die Krone in das Eigentum der Familie Gstrein. Alois Gstrein übernahm sie 1947 und führte 1954 umfangreiche Aussen- und Innenrenovationen durch und erstellte auch den Annexbau an der Südfassade.

Mit Verfügung vom 3. November 1982 stellte die Baudirektion des Kantons Zürich das ehemalige Hotel Krone unter Denkmalschutz. Demgemäss darf das Gebäude nicht abgebrochen werden und Veränderungen am Äussern unterliegen der Bewilligungspflicht der kommunalen Baubehörde bzw. der Genehmigung der Baudirektion. Gestützt auf einen verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 16. Mai 1987 beteiligte sich der Kanton damals an den Kosten der Aussenrenovation mit einem Beitrag von 50 %.

Seit 1997 sind Restaurant- und Hotelbetrieb stillgelegt und das Haus steht leer. Nach dem Hinschied von Alois Gstrein im Februar 1999, wurden die Kronenliegenschaften am 1. Juni 2004 der Witwe

19. Sitzung vom 4. Oktober 2007

Hedwig Gstrein-Huber überschrieben. Diese verkaufte die ganze Baugruppe der Stadt Dietikon, da diese ihr am ehesten Gewähr für den Erhalt des traditionsreichen Betriebes bot.

Studienwettbewerb Krone

Mit Beschluss vom 19. Dezember 2005 bewilligte der Stadtrat einen Kredit von Fr. 109'500.00 zur Durchführung eines Studienauftrags zum Umbau des ehemaligen Hotels Krone. Die Studien der sieben eingeladenen Architekturbüros wurden von der Jury am 10. Mai 2006 beurteilt, welche zwei Projekte zur Weiterbearbeitung empfahl. In der Folge stellten die beiden ausgewählten Projektverfasser ihre überarbeiteten Projekte und Visionen zum Umbau der Krone vor.

Der Vorschlag der Zürcher Architektin Tilla Theus und Partner AG entwickelt sich aus der Rückführung des Grundbestandes und entfernt den Anbau aus dem Jahre 1954. Tragende Idee ist die Betonung der solitären Stellung des markanten Barockgebäudes.

Planung des Umbaus

Nachdem sich der Stadtrat an der Klausurtagung vom 3. Juli 2006 intensiv mit dem Umbau der historischen Bauten befasst und die Planungsgrundsätze sowie die finanziellen Vorgaben festgelegt hatte, beauftragte er mit Beschluss vom 24. Juli 2006 die Hochbauabteilung, mit dem Zürcher Architekturbüro Tilla Theus und Partner AG einen Vertrag über Architekturleistungen für ein Vorprojekt "Umbau Krone" auszuhandeln und dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

Aufgrund der hohen Ansprüche an die Gestaltungsdetails, des Einflusses der kantonalen Denkmalpflege und der grundsätzlichen Unwägbarkeiten bei der Sanierung des dreihundertjährigen Bauwerks schien es jedoch opportun, für den Baukredit vorgängig ein Detailprojekt ausarbeiten zu lassen; dies hat zugleich den Vorteil, dass Ausführung und Kosten beim Kreditentscheid wesentlich besser abgesichert sind. Inzwischen wurden auch zahlreiche Sondierungen in Decken, Böden und Wänden vorgenommen.

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 11. Dezember 2006 den Planungskredit in Höhe von Fr. 945'200.00 gutgeheissen; der Gemeinderat genehmigte diesen am 8. Februar 2007.

Projekt für den Umbau der Krone

Das Innere der Kronenliegenschaft wird neu geordnet, indem sich der Restaurationsbetrieb auf das Erd- und Untergeschoss mit dem Gewölbekeller beschränkt. Die Obergeschosse werden so umgebaut und ausgerüstet, dass die Räume für eine hochwertige und repräsentative Nutzung (z.B. für Anwaltskanzleien oder Arztpraxen) vermietet werden können; die Büroräume sind von den künftigen Mietern auszubauen. Eine gemischte Nutzung des Saals im ersten Obergeschoss wurde geprüft und verworfen.

Die Projektverfasser sehen im Erdgeschoss drei unterschiedliche Gastwirtschaftsräume (Restaurant, Café-Bar sowie eine Lounge) mit einem differenzierten Gastronomieangebot vor; der Gewölbekeller im Untergeschoss soll eine reduzierte Speisekarte anbieten. Die vorgeschlagene Gartenwirtschaft ist grosszügig ausgebildet und nimmt mit ihrer äusseren Begrenzung die historisch überlieferte Umfassung mit Gartenmauer und Baumbepflanzung wieder auf.

Gastronomiekonzept

Marktübersicht

Gemäss dem von den Projektverfassern beigezogenen Gastronomieberater verfügt die Stadt Dietikon über eine bunt gemischte Gastronomieszene, welche sich seit 1995 zahlenmässig vergrössert hat. Im 3 km grossen Umkreis der Kronenliegenschaft werden 120 Restaurants betrieben. Grund-

19. Sitzung vom 4. Oktober 2007

sätzlich kann festgehalten werden, dass die spanische und italienische Küche angebotsmässig übervertreten, junge, frische und kreative Angebotskonzepte untervertreten sind und dass der Sättigungsgrad mit etwa 540 Einwohnern pro Restaurant - im Landesvergleich sind es etwa 250 Einwohner pro Restaurant - noch nicht erreicht ist.

Grobkonzept

Der zukünftige Gastronomiebetrieb wird ein Restaurant mit vierzig Plätzen, eine Café-Bar mit dreissig Plätzen, eine Lounge mit dreissig Plätzen, eine Gartenwirtschaft mit ca. sechzig Plätzen sowie den Gewölbekeller als Bankettraum mit ebenfalls ca. sechzig Plätzen beinhalten. Der Gastronomieplaner empfiehlt für das Restaurant im Erdgeschoss eine gehobene Kulinarik, welche als marktfreische Küche umschrieben werden kann. Dabei handelt es sich um ein gepflegtes "à la minute" Angebot, welches saisonal wechselt und den Essgewohnheiten moderner Konsumenten entspricht. Der früher als Keller und Lagerraum dienende Gewölbekeller wird voll ausgebaut und künftig als stimmungsvoller Raum multifunktional genutzt werden können.

Der Umstand, dass in der weiteren Umgebung kein vergleichbares Gastronomiekonzept vorhanden ist, wird als grosse Chance der Krone betrachtet. Dietikon befindet sich mit den gegenwärtig geplanten oder sich bereits im Bau befindlichen Projekten in einer dynamischen Stadtentwicklungsphase und die wiedereröffnete Krone wird ein zusätzlicher, wichtiger Imagefaktor für die Stadt.

Finanzen

Nachfolgend sind, gestützt auf die Detailplanung, die Kosten für ein abstimmungsreifes Projekt als Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10 % erhoben und zusammengestellt. Die Anlagekosten belaufen sich auf 9.319 Mio. Franken (Kostenvoranschlag der Architekten, Kostenstand 1. April 2007). Neu sind unter Punkt 6 (Unvorhergesehenes) die Vorbereitungskosten für eine kontrollierte Lüftung im 2. Obergeschoss mit Fr. 58'000.00 eingerechnet. Nicht im Kostenvoranschlag enthalten ist eine Sanierung des Aussenverputzes, welche auf Fr. 255'000.00 geschätzt wird, aber nicht als dringend nötig beurteilt wird.

Anlagekosten mit Ausbau des Gewölbekellers und geringer Eindringtiefe in den Obergeschoss (Kostenvoranschlag ohne Saal-, Büro- und Praxisausbau):

0 Grundstück (ohne Landerwerb)	Fr.	0
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	788'500
2 Gebäude	Fr.	6'336'500
3 Betriebseinrichtungen*	Fr.	696'000
4 Umgebung	Fr.	628'500
5 Baunebenkosten**	Fr.	286'500
6 Unvorhergesehenes	Fr.	433'000
9 Ausstattung***	Fr.	208'000
Total Anlagekosten inkl. MWSt 7.6 %		Fr. 9'377'000

Kostengenauigkeit: +/- 10 %

* Restaurantküche/Office, Bar mit Kühleinsbauten, Aussenbuffetanlage, gewerbliche Kälte mit Kühlzellen.

** Bei den Gebühren für Kanalisation und Wasser wurde von einem Mehrwert der versicherten Gebäudesumme von Fr. 1'450'000 ausgegangen.

19. Sitzung vom 4. Oktober 2007

*** Tische und Stühle, Vorhänge und Sonnenschirme, ohne Tabletop und loses Mobiliar.

Nicht enthalten sind: Büro- und Praxisausbauten, Landerwerb, Finanzierungskosten, Eingriffe in den Grundwasserbereich, Betriebsmobiliar, Kassensysteme, Audio/Video-Anlagen etc. sowie Bauherrenleistungen.

Terminplan

Mit dem Umbau soll am 1. Juni 2008 begonnen werden. Die Inbetriebnahme ist auf den 1. April 2010 geplant.

Ertrags- und Renditeberechnung Grundvariante mit ausgebautem Gewölbekeller (inkl. Vorinvestitionen für Komfortlüftung in Büros/Praxen der Obergeschosse)

Ertragsrechnung mit Marktmieten (exkl. Nebenkosten)

	NGF in m ²	Fr/m ²	Fr/Mt	Betrag
UG/EG Restaurant/Gewölbekeller/Garten	495.0	335	13'820	166'000
1.OG Dienstleistung	207.5	300	5'188	62'000
2.OG Dienstleistung	252.5	300	6'313	76'000
3.OG Dienstleistung	193.0	300	4'825	58'000
3.OG Lager	49.5	100	413	5'000
DG Dienstleistung	60.5	250	1'260	15'000
EG Autoabstellplätze	3		140	5'000
Total Mieterträge im Jahr				387'000

Renditeberechnung

Grundstückskosten (ohne Landerwerb)		Fr.	0
Anlagekosten mit Gewölbekeller und Möbel, inkl. MWSt		Fr.	8'944'000
Unvorhergesehenes		Fr.	433'000
Total Anlagekosten		Fr.	9'377'000
Kapitalzinskosten	3.25% Anlagekosten	Fr.	305'000
Unterhalt/Erneuerung	0.90% Gebäudekosten	Fr.	84'000
Mieterträge		Fr.	387'000
Bruttorendite = Mieterträge/Anlagekosten x 100		%	4.13

Referentin: Irene Wiederkehr, Mitglied der RPK

Die Referentin führt aus, dass das Gasthaus Krone ein für Dietikon bedeutsames Gebäude sei. Anlässlich eines Augenscheins konnten sich alle Mitglieder des Gemeinderates ein Bild der Liegenschaft machen. Der vorgeschlagene Einbezug des Gewölbekellers in den Gastronomiebetrieb wurde als richtig erachtet. Bezüglich der Gastronomie blieben in den Beratungen Fragen offen. Die Wahl des richtigen Wirts wird über den Erfolg der Krone entscheiden. Die Chancen auf dem Markt werden als gut eingestuft. Für die Stadt wird das Gebäude kein Renditeobjekt.

Dass die Umgebungsarbeiten nicht im Kredit enthalten sind, ist störend. Die Finanzierung wurde thematisiert. Der Stadtrat habe alternative Modelle geprüft, sich aber dann für die Finanzierung durch die Stadt entschieden. Mit dem Kauf der Kronenliegenschaften hat der Gemeinderat den ersten

19. Sitzung vom 4. Oktober 2007

Schritt für die Wiederbelebung der Gebäude getan. Die Genehmigung des Umbaukredites für die Krone ist der nächste logische Schritt. Die RPK hat einstimmig entschieden, den Antrag des Stadtrates zu unterstützen.

Diskussion

In der Diskussion wird nochmals auf die schlechte finanzielle Lage der Stadt aufmerksam gemacht. Für die übrigen Gebäude der Kronenliegenschaften müssen ebenfalls noch grosse Summen für die Sanierung aufgewendet werden. Die gleichzeitige Vorlage eines Gesamt-Konzeptes würde den Entscheid bezüglich Umbaukredit der Krone erleichtern. Es wird die Frage aufgeworfen, ob der Umbau der Krone die finanziellen Möglichkeiten von Dietikon nicht sprengen. Das mit den grossen Investitionen keine Rendite erzielt werden könne, sei bedenklich. Weiter wird in der Vorlage eine externe Bauleitung vermisst. Mit einem optimalen Controlling könnten noch Kosten gespart werden. Sofern der Umbau nicht durchgeführt werden kann, fallen dennoch Kosten an.

Im Gegenzug wird auf das hervorragende Projekt hingewiesen, welches mit grossem Fachwissen und vielen Visionen erarbeitet wurde. Mit Tilla Theus konnte eine ausgewiesene Fachfrau für das Projekt verpflichtet werden. Dietikon habe einen solchen Bau verdient. Es wird darauf hingewiesen, dass der Verzicht auf den Konditorei-Anbau schade sei, das Projekt als Ganzes aber voll überzeugend. Kritisch seien Punkte wie die Energetischen Massnahmen und die fehlende Behindertentauglichkeit von der Nordseite her. Diese Punkte müssen im Ausführungsprojekt noch vertieft behandelt werden.

Das Gastrokonzept wird sich schlussendlich nach der Nachfrage richten. Auf den ersten Blick scheinen die Ausführungen des Stadtrates folgerichtig zu sein. Ob die angedachte "gehobene Kulinarik" eingeführt werden kann, werden die Kunden entscheiden. Die Krone soll ein Ort des Wohlfühlens werden. Die Auswahl des Gastwirts wird darüber entscheiden, ob die vorgesehenen Mieteinnahmen erreicht werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verwaltung eines Gastro-Betriebes ein schwieriges Unterfangen sei und der Stadtrat gut beraten sei, diese Frage nochmals eingehend zu prüfen.

Bezüglich der Büronutzung in den Obergeschossen hätte es bestimmt auch andere Möglichkeiten wie z.B. kulturelle Nutzungen gegeben. Für das Projekt sei es aber unumgänglich, gewisse Einnahmen generieren zu können. Dafür bietet die Vermietung der Räume im Obergeschoss als Büros die beste Gewähr.

Hochbauvorsteherin Disler erläutert, dass die Krone das Herzstück von Dietikon sei. Nachdem viel von "Alt-Dietikon" verloren gegangen sei, ist es umso wichtiger, mit der Krone einen Zeugen der Vergangenheit zu erhalten. Bezüglich des Gastrokonzeptes führt sie aus, dass mit einem durchschnittlichen Menüpreis von Fr. 33.00 gerechnet wird. Pro Abend soll ein Platz im Restaurant Fr. 60.00 einbringen. Es ist als kein sehr teures Restaurant geplant. Viel wird jedoch, wie bereits ausgeführt, vom Geschick des dannzumaligen Pächters abhängen. Bezüglich der weiteren Kronenliegenschaften arbeitet der Stadtrat an einem Studienauftrag. Bezüglich Finanzierung werden verschiedene Varianten geprüft. Für die Kultur soll genügend Raum vorhanden sein.

Im Kreditantrag sind auch die mit Beschluss des Gemeinderates vom 8. Februar 2007 bewilligten Ausgaben für die Erstellung des Projektes enthalten. Ein Zuwarten mit dem Umbau der Krone gibt keine Vergünstigung. Nach dem Umbau werden die laufenden Kosten getragen. Die Krone wird nicht zu einem Fass ohne Boden. Die Krone wurde gekauft, um das Gebäude der Spekulation zu entziehen. Weiter weist sie darauf hin, dass der Kredit noch durch das Volk genehmigt werden muss. Dies bedingt, dass der Gemeinderat hinter dem Projekt stehe.

19. Sitzung vom 4. Oktober 2007

Tilla Theus bemerkt, dass sie die bisherige Diskussion erstaune. Das Projekt soll Freude vermitteln und nicht nur unter dem Aspekt der Finanzen betrachtet werden. Ihr Büro habe schon mehrfach bewiesen, dass es die Kosten im Griff habe. Eine externe Bauleitung nütze nichts.

Abstimmung:

Der Gemeinderat beschliesst mit 19 : 9 Stimmen:

1. Für den Umbau der Krone wird ein Kredit von Fr. 9'377'000.00 bewilligt.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem obligatorischen Referendum.
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 zur Durchführung einer Gemeindeabstimmung.

B1.6.54. Quartierplan Mühlehaldenstrasse QP 54

Öffentlicher Gestaltungsplan Mühlehalde

Antrag des Stadtrates vom 18. Juni 2007

Begründung

A. Ausgangslage

Gemäss Art. 26 b Abs. 1 der kommunalen Bauordnung gilt im speziell gekennzeichneten Gebiet Mühlehalde eine Gestaltungsplanpflicht. Mit dem Gestaltungsplan soll eine besonders gute Lösung bezüglich der Hangeingliederung von Neubauten und der Verkehrserschliessung ermöglicht werden (Art. 26 b Abs. 2 Bauordnung).

Das gestaltungsplanpflichtige Gebiet umfasst den höher liegenden, flacheren Bereich in der Quartiererhaltungszone und den reppischseitigen Hangbereich in der zweigeschossigen Wohnzone W2/30. Während die zweite Bautiefe (Zone W2/30) mehrheitlich unüberbaut ist, stehen in der Quartiererhaltungszone meist ältere Gebäude.

In der Streitsache betreffend ein vom Stadtrat gutgeheissenes Baugesuch (Vorentscheid) im Gestaltungsplanperimeter Mühlehalde hatte die Baurekurskommission 1998 ausgeführt, dass Neuüberbauungen bzw. deren Erschliessungen die planungsrechtliche Baureife fehlt, solange kein Gestaltungsplan festgesetzt ist. Unter diesen Voraussetzungen und in der Annahme, dass kaum eine einvernehmliche Erschliessungslösung gefunden werden könne, hatte der Rechtsvertreter zweier Grundeigentümer daraufhin um Einleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens und um eine mit dem Quartierplanverfahren koordinierte Aufstellung und Festsetzung eines öffentlichen Gestaltungsplanes ersucht.

Nach erfolgter Einsprache gegen die Einleitung des Quartierplanverfahrens, dessen Perimeter ursprünglich das Gestaltungsplangebiet umfasste, musste auf Geheiss des Kantons der Quartierplanperimeter bis zur Bremgartnerstrasse erweitert werden, damit weitere Erschliessungsvarianten unter zusätzlichem Einbezug von Privatstrassen geprüft werden konnten.

19. Sitzung vom 4. Oktober 2007

B. Verhältnis zum Quartierplan

Im Gestaltungsplan werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt (§ 83 Abs. 1 PBG). Demgegenüber werden mit dem Quartierplan Grundstücke erschlossen (Strassen, Werkleitungen etc.) und so dimensioniert, dass sie überbaut werden können.

Analog der Bestimmung von Art. 26 b Bauordnung (Hangeingliederung und Verkehrserschliessung) hat die Baudirektion in der Vorprüfung vom 22. April 2002 es auch als zwingend erachtet, dass Quartier- und Gestaltungsplan parallel bearbeitet werden, damit Bebauung und Erschliessung aufeinander abgestimmt werden können. Auch seien Quartier- und Gestaltungsplan gleichzeitig zur Genehmigung einzureichen.

Im Anschluss an die erste und zweite Quartierplanversammlung vom 15. Oktober 2003 bzw. 1. März 2006, fanden Aussprachen mit den Grundeigentümern des Gestaltungsplanperimeters Mühlehalden statt. Daneben wurden anlässlich weiterer Besprechungen mit den betroffenen Grundeigentümern verschiedene Erschliessungsvarianten als Basis für den Gestaltungsplan geprüft.

Das Festsetzungsverfahren bei Quartier- und Gestaltungsplan ist unterschiedlich: Während für den Gestaltungsplan der Gemeinderat und im Fall eines Referendums das Volk zuständig ist, erfolgt der formelle Festsetzungsbeschluss für den Quartierplan durch den Stadtrat.

C. Gestaltungsplan

Der vorliegende Gestaltungsplan berücksichtigt sowohl übergeordnete Vorgaben, indem der im regionalen Richtplan verlangte ökologische Vernetzungskorridor entlang der Reppisch nun grundeigentümerverbindlich festgesetzt wird, als auch eine zonenkonforme Überbauung gemäss Art. 26 b Abs. 2 Bauordnung.

Der Gestaltungsplan legt im westlichen Teil ausserhalb der Quartiererhaltungszone mit Mantellinien Baubereiche für die ober- und unterirdischen Gebäude(teile) fest und schreibt neben der Parkierung (auf einzelnen Parzellen Carports) unter anderem die Gestaltung der Dachgeschosse als Attika mit Flachdach vor. Damit im Baubereich, welcher über die vier schmalen Parzellen Kat.-Nr. 7464 bis 7467 verläuft, kein übermässig langer Gebäuderiegel entsteht, müssen in diesem Baubereich mindestens zwei Gebäude erstellt werden. Zur Verkehrserschliessung der zweiten Bautiefe ist eine minimale Lösung gewählt worden: Der private Zugangs- und Zufahrtsweg beschränkt sich auf jene Grundstücke, bei welchen die Zufahrt grundstücksintern nicht möglich ist. Auf einen separaten Wendepplatz kann verzichtet werden, da auf den Privatparkplätzen gewendet werden kann und das Kehrfahrzeug diesen Weg nicht befahren muss.

Für Neubauten wird die verlangte, besonders gute Hangeingliederung durch verschiedene Massnahmen erreicht. Einerseits werden Flachdächer vorgeschrieben. Damit wird die Höhe der Dachgeschosse der Neubauten wirksam beschränkt, sodass die Aussicht von den bestehenden Gebäuden der Quartiererhaltungszone gewahrt bleibt und die Neubauten nicht dominieren. Andererseits sind die Bestimmungen in Bezug auf Geländeänderungen sehr restriktiv. So dürfen zum Beispiel Stützmauern nicht höher als 1 m sein, zudem sind sie als Trockensteinmauern auszubilden. Die Höhenlage des Zugangsweges ist so definiert, dass auf der Höhe des Attikageschosses der untenliegenden Gebäude geparkt wird, sodass für die Parkierung hangseitig nicht abgegraben werden muss.

D. Anhörung und öffentliche Auflage

Am 8. Mai 2006 hat der Stadtrat vom bereinigten Quartierplanentwurf Kenntnis genommen und den öffentlichen Gestaltungsplan (Entwurf vom 28. April 2006) zur Auflage und Anhörung der nebengeordneten Planungsträger verabschiedet; diese fand zwischen dem 19. Mai und dem 18. Juli 2006

19. Sitzung vom 4. Oktober 2007

statt. Es gingen neun Einwendungen und Stellungnahmen ein. Die Gemeinde Bergdietikon und die Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) nahmen vom Entwurf zustimmend Kenntnis.

Die Baukommission hat die Einwendungen vorgeprüft. Die folgenden beiden Begehren konnten berücksichtigt werden:

- Für die 3-dimensionale Vorstellung der Planvorlage wurde ein Modell hergestellt, welches den unbebauten Zustand sowie verschiedene Varianten von möglichen Baukuben mit maximaler Ausnützung zeigt.
- Das Postulat von Elsbeth Preisig wurde mit Bericht vom 19. März 2007 beantwortet.

Die Bestimmungen des Gestaltungsplanes erfuhren gegenüber dem öffentlich aufgelegten Entwurf geringfügige redaktionelle Änderungen, indem die Beschreibung der Wildhecke und die Gestaltung der Zufahrt bei etappierter Erstellung des Zufahrtsweges präzisiert wurden.

E. Zusammenfassung

In Umsetzung von Art. 26 b der Bauordnung legt der Gestaltungsplan für die mehrheitlich unüberbauten Grundstücke bzw. Teile der zweiten Bautiefe mit Mantellinien Baubereiche fest, schafft die Voraussetzungen für eine besonders gute Lösung bezüglich der Hangeingliederung von Neubauten, legt eine angemessene Verkehrserschliessung fest und berücksichtigt übergeordnete Festlegungen. Der vorliegende Gestaltungsplan ist auf den koordiniert ausgearbeiteten Quartierplan abgestimmt, welcher vom Stadtrat festzusetzen ist.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass der Gestaltungsplan die nötigen Voraussetzungen schafft, dass am Hang zur Reppisch qualitativ hoch stehende und attraktive Wohnbauten entstehen können, die auf die empfindliche Hanglage und Naturvernetzung Rücksicht nehmen.

Referent: Werner Hogg, Mitglied der RPK

Das Projekt hat eine lange Vorgeschichte. Die RPK konnte sich anhand eines Modells Einblick in die Möglichkeiten der Bebauungen verschaffen. Der Stadtrat will die Möglichkeit für hochstehenden Wohnraum schaffen. Der ökologische Korridor wird erhalten. Die geplante Erschliessung stellt das absolute Minimum dar. Nachdem die Einzonung des Gebietes rechtskräftig ist, war der Stadtrat verpflichtet, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten. Ein Rechtsgutachten zeigt, dass die Stadt bei einer Auszonung entschädigungspflichtig wird. Das Projekt hinterlässt Gewinner und Verlierer. Aus diesem Grund hat sich die RPK knapp für den Antrag des Stadtrates ausgesprochen.

Diskussion

In der Diskussion wird ausgeführt, dass beim Gestaltungsplan (GP) Mühlehalden grosse Interessenskonflikte bestehen. Solange die Einzonung besteht, haben die Eigentümer Anrecht auf einen GP. Darauf ergeben sich folgende Konsequenzen:

- Ob durch eine Neuauflage des GP eine bessere Lösung erzielt werden kann, ist zumindest fraglich.
- Eine Auszonung führt zu einer Entschädigungspflicht, für welche die Stadt kein Geld hat. Weiter würde ein solcher Schritt zu einer grossen Planungsunsicherheit führen.
- Mit einer Aufhebung der GP-Pflicht verliert die Stadt grosse Einflussmöglichkeiten auf die Projekte.

Sofern sich die politischen Gremien von Dietikon nicht zu einem GP durchringen, besteht die Möglichkeit, dass dieser von Seiten des Kantons verfügt wird. Die vorliegende Vorlage bringt klare Ver-

19. Sitzung vom 4. Oktober 2007

hältnisse und garantiert eine sorgfältige Überbauung. Eine weitere Verzögerung bringt einen Aufschub, aber keine Verhinderung einer allfälligen Überbauung.

Andererseits wird ausgeführt, dass die Einzonung des Gebietes ein Fehler war und mit der neuen BZO der Fehler wiederholt wurde. Die Erschliessungsprobleme des Hanges waren von Anfang an klar. Die Eigentümer müssen nun Hand zur vorliegenden schlechten Lösung bieten, obwohl nicht alle Betroffenen damit einverstanden sind. Die Wohnlage wird als nicht so aussergewöhnlich, wie dies der Stadtrat sieht, beschrieben. Die geplante Wildhecke kommt auf die Gartensitzplätze zu liegen. Ob diese Hecke alsdann tatsächlich den Wildtieren dient, bleibt zumindest fraglich. Ebenso wird in Zweifel gezogen, dass diese Massnahme alsdann tatsächlich kontrolliert wird. Mit der Erschliessung werden Rechtsungleichheiten geschaffen. Die heute bestehende Situation mit der klaren Abtrennung des Baugebietes mit der Häuserzeile auf der Hangkante wird zerstört.

Weiter werden starke Vorbehalte gegen das beauftragte Stadttingenieurbüro vorgebracht. Die vorgeschriebenen Versammlungen fanden in gehässigem Ton unter inakzeptablen Bedingungen statt. Eingebraachte Vorschläge wurden nicht diskutiert und weiterführende Gespräche wurden verweigert. Eine Überarbeitung mit einem anderen Ingenieurbüro hätte vielleicht bessere Lösungen ergeben.

In der vorliegenden Vorlage fällt auf, dass die Mantellinien die bestehenden Häuser dominieren und keine Angaben zur Ausnützung vorliegen. Die Erschliessungsstrasse stellt eine schlechte Lösung dar. Ein Lösungsansatz hätte in einer Grenzbereinigung bestanden.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragt Elsbeht Preisig, die Vorlage an den Stadtrat zurückzuweisen. Dabei sollen die Mantellinien und Parzellenverhältnisse überprüft werden um die Dominanz zur Quartiererhaltungszone zu verringern, die Stichstrasse aufzuheben und die Rechtsgleichheit sicherzustellen. Der Rückweisungsantrag wird mit 10 : 21 Stimmen abgelehnt.

In der weiteren Diskussion wird ausgeführt, dass der Stadtrat mit der geplanten Vorfinanzierung eine grosse Hürde aufgestellt habe.

Stadtpräsident Otto Müller führt aus, dass der Gemeinderat den Stadtrat zur Aufstellung eines GP verpflichtet habe. Die Bebauung eines Gebietes bringt immer Eingriffe und Veränderungen. Der Gemeinderat hat es in der Hand, die GP zu ändern. Mit den geplanten Flachdächern wird auf die bestehende Strukturen Rücksicht genommen. Die Finanzierung soll keine Hürde darstellen. Die Differenzen bei den Verhandlungen bedauert er. Ein neuer Auftrag an ein anderes Büro würde aber gleichwohl keine bessere Lösung ergeben. Die Erschliessung werde nicht von allen Grundeigentümern abgelehnt.

Abstimmung:

Der Gemeinderat beschliesst mit grossem Mehr:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan Mühlehalde, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, wird festgesetzt.
2. Der Bericht zu den Einwendungen wird genehmigt und vom Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV wird Kenntnis genommen.
3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

19. Sitzung vom 4. Oktober 2007

4. Gegen diesen Beschluss kann 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, bei der Baurekurskommission I des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.
5. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

E2.4. Gesamtenergiekonzept, Energiewirtschaft

Förderprogramm energiesparende Massnahmen

Begründung des Postulats Neff

Lucas Neff, Mitglied des Gemeinderates, und 11 Mitunterzeichnende haben am 29. August 2007 folgendes Postulat eingereicht:

"Der Stadtrat wird eingeladen, beim Förderprogramm energiesparende Massnahmen in unserer Stadt, auch für zertifizierte Minergiebauten Beiträge auszurichten."

Begründung:

"Aktuell werden vom Förderprogramm Elektrowärmepumpen mit Erdwärmenutzung, Holzfeuerungen, Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, sowie das KMU-Modell der Energie-Agentur der Wirtschaft gefördert. Heute noch ist der Energieverbrauch fürs Heizen und Warmwasser nahezu die Hälfte. Minergiebauten gehen grundsätzlich sehr sparsam mit Energie um. Im Vergleich zu normalen Bauten brauchen Minergiebauten nur etwa 40 % der Energie fürs Erzeugen von Warmwasser und fürs Heizen. Der Nutzen fürs Energiesparen ist bei Minergiebauten ausgewiesen gross! Grundlegend für die Minergie ist das Sparen von Energie - speziell mittels weit überdurchschnittlichen Wärmedämmmassnahmen! Dieses Energiesparen führt aber andererseits zur Verteuerung der Bauten im Bereich von 3 bis max. 10 %. Dies ist auch mit den aktuellen Energiepreisen nicht unbedeutend. Dank der guten Dämmung können die Heizungen - sei es mit Holz, Wärmepumpe, etc. - bei Minergiebauten viel kleiner dimensioniert werden, als bei normalen Bauten. Die aktuelle Praxis der Förderbeiträge subventioniert durchwegs die Grösse (Dimension) der Anlagen. Dies führt zum Paradoxon, dass Minergiebauten tendenziell weniger gefördert werden, als normale Bauten. Die Integration ins Förderprogramm ist mit wenig Aufwand machbar. Beiträge können direkt auf der Energiebezugsfläche ausgerichtet werden. Diese Zahl ist grundlegend in jedem Antrag für das Minergielabel enthalten. Das AWEL als kantonale Kontroll- und Zertifizierungsstelle fürs Minergielabel bürgt für Seriosität. Die Mehrkosten pro m² Energiebezugsfläche ("Wohnfläche") betragen beim Wohnen etwa Fr. 150.00 bis Fr. 500.00 Ein Beitrag im Bereich von Fr. 30.00 bis Fr. 50.00 pro m² wäre wahrscheinlich aktuell angemessen. Dietikon hat relativ wenig Minergiebauten. Aktuell sind es 12 Bauten. In Bülach sind es 78 Bauten. Dank Förderbeiträgen könnte dies effektiv gesteigert werden. Minergie ist ein Qualitätslabel für komfortables und nachhaltiges Wohnen. Es ist nebst der Reduktion der Emissionen durchs Energiesparen vor allem auch eine Verbesserung des Standarts unserer Stadt."

Begründung:

Lucas Neff führt aus, dass der Titel des Postulats ein wenig verwirrend sei. Es geht um die Unterstützung von Minergiebauten durch das gemeindeeigene Förderprogramm. Er selbst sei einer von 169 Minergiefachplaner. Um Planer zu werden, benötigt es einen Kurs oder die Realisierung von zwei Minergiebauten. In Dietikon gibt es sehr wenige Minergie-Häuser. Der Einbezug von Minergie in das Förderprogramm könnte für andere Architekten ein Anreiz sein, sich ebenfalls zu engagieren.

19. Sitzung vom 4. Oktober 2007

Das heutige Förderprogramm unterstützt technische Massnahmen. Für eine verbesserte Dämmung werden keine Beiträge gesprochen. Minergie hingegen setzt in verschiedenen Bereichen an. Hauptziel ist das Energiesparen unter gleichzeitiger Steigerung des Wohnkomforts. Da das Förderprogramm aus einem bestehenden Kredit finanziert wird, entstehen keine Mehrkosten.

Das Förderprogramm an sich ist eine bemerkenswerte Einrichtung. In der Zwischenzeit haben viele Gemeinden damit begonnen, z.B. Solarenergie zu unterstützen. Die Unterstützung von Wärmepumpen hingegen sei nicht mehr sinnvoll. Das Programm soll sich dem stetigen Wandel anpassen. Mit der Inkraftsetzung des kantonalen Energiegesetzes wurden entsprechende Bedingungen geschaffen. Diese Bedingungen können durch den Einsatz von Wärmepumpen erfüllt werden, weshalb es heute nicht mehr angezeigt ist, solche Anlagen mit Fördermitteln zu unterstützen. Ein zukunftsweisendes Programm wie Minergie sei jedoch absolut unterstützungswürdig.

Werkvorstand Jean-Pierre Balbiani entgegnet, dass das Postulat grosse Fragen aufwerfe. Der Stadtrat beantragt deshalb aus folgenden Gründen, das Postulat nicht zu überweisen:

- Minergiebauten haben in der Regel Anlagen, welche im Förderprogramm unterstützt werden. In diesem Sinne findet also eine Unterstützung statt.
- 1992 wurde der Kredit für das Förderprogramm durch den Gemeinderat gesprochen. Im Jahr 1997 wurde dieser erhöht. Mit der Erhöhung des Ölpreises wurden fast keine Auszahlungen mehr vorgenommen. Neue Berechnungsmodelle zeigten, dass Wärmepumpen mit Luftregister nicht mehr unterstützungswürdig sind. Beiträge sind nur noch mit Wärmepumpen mit Erdsonden erhältlich. Der Stadtrat hat die entsprechende Vollziehungsverordnung im März geändert und will nun vorerst entsprechende Erfahrungen sammeln.
- Die vorgeschlagene Berücksichtigung der Energiebezugsfläche führt zu hohen Kosten, welche den bestehenden Kredit stark belasten würde. Eine rasche Erhöhung des Kredits wäre unumgänglich. Der Stadtrat will mehrere kleine Beiträge anstelle von wenigen grossen Zuschüssen.
- Das Förderprogramm des Kantons Zürich unterstützt Minergiebauten nicht.

Diskussion:

In der Diskussion wird aufgeführt, dass Minergie nicht das Allheilmittel sei, welches alle Umweltprobleme löse. So seien noch nicht alle Auswirkungen mit wissenschaftlichen Studien belegt. Es gebe Mittel im Bau, welche ebenso effizient seien, aber im Minergie-Label nicht vorkommen. Ob solche Methoden auch unterstützungswürdig seien, lasse das Postulat offen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass es Sache des Bauherrn sei, ob er eine Wärmepumpe oder eine konventionelle Heizung einbauen will. Wenn Minergie tatsächlich so gut sei, wie vom Postulanten behauptet, wird sich diese Technik ohne Förderung durchsetzen.

Weiter wird ausgeführt, dass nicht nur die Energiegewinnung, sondern auch das Energiesparen förderungswürdig sei. Aus diesem Grund soll der Stadtrat das Postulat prüfen.

Aufgrund der Diskussion ergänzt *Lukas Neff*, dass es sich beim Minergie-Standard um eine technische und nicht um eine politische Lösung handelt. Er ist überzeugt, dass sich Minergie durchsetzen wird, es aber eine gezielte Förderung braucht. Das Argument, dass Minergiebauten Beiträge erhalten aufgrund der eingesetzten technischen Mittel weist er zurück. Minergie kann bereits mit einer sehr guten Dämmung erreicht werden, was zu keinen Beiträgen führt. Weiter führt Minergie zu kleineren und billigeren Wärmepumpen, was die Beiträge ebenfalls vermindert.

19. Sitzung vom 4. Oktober 2007

Abstimmung:

Der Gemeinderat beschliesst mit 19 : 16 Stimmen:

1. Das Postulat wird überwiesen.
2. Mitteilung an den Stadtrat und den Postulanten.

GV4.321.7. Reden, Ansprachen, Erklärungen

Verabschiedung Ratssekretär Guido Solari

Gemeinderatspräsident Andres Beutter führt aus, dass Guido Solari vom März 2006 bis heute das Protokoll des Gemeinderates und vom September 2001 bis Ende Oktober diesen Jahres das Protokoll der Geschäftsprüfungskommission führte bzw. führen wird. Er dankt ihm im Namen aller Ratsmitglieder für die angenehme und kompetente Zusammenarbeit und wünscht ihm in seiner neuen Tätigkeit als Gemeindeschreiber von Kriens, wo er unter anderem auch den Einwohnerrat unterstützen wird, alles Gute und viel Glück. Obwohl er keine ganze Amtsperiode als Gemeinderatssekretär wirkte, erhält er trotzdem einen Ratszinnbecher als Andenken.

In einer kurzen Ansprache dankt Guido Solari für das Vertrauen und die angenehme Zusammenarbeit, welcher er immer erleben durfte. Er versichert dem Rat, dass der Zinnbecher einen Ehrenplatz erhalten wird. Er schliesst seine Ausführungen mit Gedanken zum Ratsbetrieb von Willi Peter aus dem Buch "Gedankensplitter".

Schluss der Sitzung: 22.25 Uhr

Die Richtigkeit des Protokolls bezeugen:

Andres Beutter
Gemeinderatspräsident

Guido Solari
Gemeinderatssekretär

Pius Meier
Stimmenzähler

Dr. Elisabeth Müller
Stimmenzählerin

Esther Tonini
Stimmenzählerin