

**B1.141. Einzonung Niderfeld**  
**Aufhebung Privater Gestaltungsplan Bodacher**  
Antrag Stadtrat

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Der Private Gestaltungsplan Bodacher vom 1. April 2004 (ARV Nr. 341), bestehend aus Bestimmungen, Gestaltungsplan Situation 1:1000, Grünflächenplan Situation 1:1000, Eigenstrasse Situation 1:500, Niveaulinienplan 1:500/100, Überlandstrasse Situation 1:500, Erschliessungsplan 1:2500, wird aufgehoben.
2. Der Beschluss unterliegt gemäss Art. 4 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.
3. Gegen den Beschluss kann gemäss § 19 ff. VRG i.V. m. § 329 Abs. 1 PBG innert 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.
4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

## Erläuterungen

### *Ausgangslage*

Im Oktober 2001 reichten die sechs Grundeigentümer im Gebiet Bodacher, darunter die Stadt Dietikon, den Privaten Gestaltungsplan Bodacher für eine Überbauung ein. Geplant war, dort einen IKEA-Neubau und einen Fachmarkt zu realisieren. Ein drittes Gebäude war für die Landesorganisation der IKEA vorgesehen. Der Gemeinderat stimmte dem Gestaltungsplan am 31. Januar 2002 zu und am 2. Juni 2002 nahmen die Stimmberechtigten der Stadt Dietikon die Vorlage Bodacher an. Nach einem langen Rekursverfahren konnte der Private Gestaltungsplan per 27. August 2005 in Kraft gesetzt werden.

Die IKEA baute schliesslich an einem Alternativstandort in Spreitenbach. Im Juli 2007 reichte die Zivco AG zwei Baugesuche (BG 07039 und BG 07040) für den Bau eines Fachmarktzentrams und den Bau der Eigenstrasse samt Bushaltestelle zur Bewilligung ein. Diese Gesuche wurden am 24. August 2007 gemäss formeller Vorprüfung zur Ergänzung der Gesuchsunterlagen zurückgewiesen. Die Ergänzung wurde jedoch nie eingereicht, weshalb die Baugesuche am 6. Januar 2010 abgeschrieben wurden.

Im März 2009 wurde im Namen einiger Bauherrschaften erneut ein Baugesuch für die Erstellung mehrerer Fachgeschäfte und deren Erschliessung sowie eine Bushaltestelle eingereicht. Die formelle Vorprüfung ergab, dass die eingereichten Unterlagen zum Bauvorhaben für einen Entscheid nicht ausreichen und zu ergänzen sind. Die fehlenden Unterlagen wurden inzwischen teilweise nachgereicht bzw. der Rechtsvertreter der Bauherrschaft legte dar, weshalb andere verlangte Unterlagen nicht erforderlich seien. Nach planungs- und baurechtlichen Vorabklärungen der Stadt wurde den Gesuchstellern mitgeteilt, dass dem Bauvorhaben klare Hindernisse entgegenstehen, eine baurechtliche Bewilligung nicht in Aussicht gestellt werden könne und die Behandlung des Gesuchs sistiert bleibe.

Sitzung vom 14. Juni 2010

## *Einzonung Niderfeld, Aufhebung des Privaten Gestaltungsplans Bodacher*

Am 13. Dezember 2007 setzte der Gemeinderat die Einzonungsvorlage Niderfeld fest, die von den Stimmberechtigten am 1. Juni 2008 angenommen wurde. Ein Rekurs gegen die Einzonung wies die Baurekurskommission mit Entscheid vom 19. Dezember 2008 ab. Dieser Entscheid ist in Rechtskraft erwachsen.

Die teilrevidierte Richt- und Nutzungsplanung Niderfeld wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Beschluss vom 4. Februar 2010 genehmigt, sodass nach der Publikation vom 19. Februar 2010 das Niderfeld rechtskräftig eingezont ist. Damit konnte nach rund 40-jähriger Planungsphase für das Gebiet – seit 1988 mit Status "keine Zonenfestlegung" – erstmals eine planerische Grundordnung für die künftige räumlichen Entwicklung festgelegt werden, welche in Übereinstimmung mit den aktuellen kantonalen, regionalen und kommunalen Vorstellungen steht. Die Einzonungsvorlage sieht auf der gesamten eingezonten Bauzonenfläche eine Gestaltungsplanpflicht vor.

Gemäss § 82 PBG kann ein Gestaltungsplan frühestens 5 Jahre nach Inkrafttreten aufgehoben werden, wenn weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat noch entsprechend ernsthafte Bestrebungen nachgewiesen werden.

Mit dieser Frist soll aus Gründen der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes eine gewisse Beständigkeit der Planung garantiert werden. Die Aufhebung eines Gestaltungsplans setzt genügend wichtige Gründe voraus und erfordert eine Güterabwägung zwischen den öffentlichen Interessen an der Aufhebung des Planes und den privaten Interessen an der Planbeständigkeit.

## *Öffentliche Interessen an der Aufhebung des Gestaltungsplans Bodacher*

Mit der Erarbeitung und Festsetzung der Einzonungsvorlage Niderfeld haben sich die öffentlichen Interessen an der Neugestaltung des Niderfeldes stark verändert. Ein breit abgestützter, kooperativer Planungsprozess, bei dem neben Vertretern des Stadt- und Gemeinderates auch Bewohner und Nutzer, Grundeigentümer, Wirtschaftsorganisationen, Vertreter des Kantons Aargau, ideelle Organisationen sowie Einwohnerinnen und Einwohner von Dietikon teilnahmen, wurde durchgeführt. Darauf aufbauend wurde mit der erfolgten Einzonung erstmals eine umfassende planerische Grundordnung für die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Freizeit/Erholung (mit Park) für das gesamte, rund 40 Hektaren grosse Niderfeld festgelegt, welche die Trasseeführung der im kantonalen Verkehrsrichtplan vom 26. März 2007 festgelegten Limmattalbahn integriert und zudem in Übereinstimmung mit den kommunalen und regionalen Vorstellungen der künftigen räumlichen Entwicklung steht.

Der im Jahr 2002 festgesetzte Private Gestaltungsplan Bodacher behindert die Durchsetzung dieser neuen planerischen Grundordnung. So führt er insbesondere dazu, dass die Vergrösserung der Parkfläche um 2.9 ha, wie sie gemäss neuer Zonenordnung mit Gestaltungsplanpflicht im Perimeter Bodacher/ Eigi gefordert wird, nicht auf der Südwestseite der ausgeschiedenen Erholungszone angehängt werden kann, da dort ein Konflikt mit den Baubereichen gemäss Privatem Gestaltungsplan Bodacher besteht. Eine Vergrösserung an einem anderen Ort führt jedoch zu einer Zersplitterung des Parks, was unzweckmässig ist.

Weitere potentielle Konflikte sind mit der Festlegung der geplanten Limmattalbahn im kantonalen Verkehrsrichtplan entstanden. Die genaue Lage dieses Trassees ist zurzeit offen. Es ist jedoch abzusehen, dass die Lage der Eigenstrasse, die Zufahrt zu den ober- und unterirdischen Parkplätzen und die Lastwagenzufahrt, welche zudem als Zufahrt für die Feuerwehr dienen soll, im Privaten Gestaltungsplan Bodacher abgeändert werden müssten. Auch der Baubereich B müsste auf der Nordseite mit grösster Wahrscheinlichkeit verändert bzw. verkleinert werden.

Sitzung vom 14. Juni 2010

Im Übrigen ist anzumerken, dass sich auch eine der Grundvoraussetzungen für die Zustimmung der Stadt zum damaligen Gestaltungsplan verändert hat. Die IKEA hat nicht im Bodacher gebaut, sondern zwischenzeitlich einen Alternativstandort in Spreitenbach realisiert. In der Urnenabstimmung vom 1. Juni 2008 haben zudem die Stimmberechtigten mit der Zustimmung zur Einzonung das veränderte öffentliche Interesse bekundet.

## *Private Interessen an der Beständigkeit des Privaten Gestaltungsplans, Güterabwägung*

Zuerst ist festzustellen, dass eine wesentliche Bautätigkeit im Gestaltungsplangebiet nicht eingesetzt hat. Es sind zwar Bemühungen eines Teils der Grundeigentümer, die damals den Privaten Gestaltungsplan erliessen, erkennbar, eine solche Bautätigkeit in Gang zu bringen, doch können diese Bemühungen nicht von Erfolg gekrönt sein. Gestützt auf den rechtskräftigen Gestaltungsplan können aus den folgenden Gründen keine Bauten realisiert werden:

- Aus materiellen Gründen könnte keine Baubewilligung erteilt werden. Wegen der Implikationen der geplanten Limmattalbahn ist die Baureife im Sinne von § 234 PBG nicht mehr vorhanden, da die dringende Gefahr besteht, dass ein solches Baugesuch die geplante Limmattalbahn schwerwiegend nachteilig beeinflussen würde.
- Ein Bauvorhaben verlangt zwingend die Erstellung der Eigenstrasse. Aus raumplanerischen sowie den genannten überwiegenden öffentlichen Interessen und bis zur Trasseefestlegung kann diese nicht erstellt werden.
- Der rechtskräftige Private Gestaltungsplan ist aufgrund der obigen Ausführungen ohnehin reviditionsbedürftig und der Gesetzgeber hat gestützt auf § 9 Abs. 2 PBG die Pflicht, einen Nutzungsplan neuen Erkenntnissen und Entwicklungen anzupassen. Wenn fünf Jahre seit dem Inkrafttreten abgelaufen sind, kann auch die Rechtssicherheit einer solchen Revision nicht entgegengehalten werden. Die Limmattalbahn ist zudem ein solch zentrales Element für die zukünftige Raumentwicklung im Limmattal, dass auch die erforderliche Billigkeit, welche für die Revision eines Nutzungsplanes nachgewiesen werden muss, erfüllt ist.

Der Private Gestaltungsplan Bodacher kann jedoch auch nicht revidiert und den geänderten planerischen Verhältnissen angepasst werden:

- Eine Zustimmung der Stadt würde dem öffentlichen Interesse zuwider laufen.
- Eine solche Änderung ist nicht als untergeordnete Änderung im Sinne von § 87 PBG einzustufen.

Zusammenfassend zeigt die Güterabwägung, dass die öffentlichen Interessen die privaten Interessen eindeutig überwiegen und damit die Voraussetzungen erfüllt sind, den Privaten Gestaltungsplan nach Ablauf der 5-Jahresfrist gemäss § 82 PBG aufzuheben.

## *Vorprüfung, öffentliche Auflage*

Die Aufhebung des Privaten Gestaltungsplanes Bodacher wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 4. Mai 2009 der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV), zur Vorprüfung eingereicht. In der raumplanerischen Beurteilung kam das ARV zum Schluss, dass im vorliegenden Fall die vorhandenen öffentlichen Interessen an der Umsetzung der mit der festgesetzten Einzonungsvorlage geschaffenen Grundordnung für die künftige räumliche Entwicklung im Gebiet Niderfeld und der im kantonalen Richtplan festgelegten Limmattalbahn die privaten Interessen an der Beständigkeit des Privaten Gestaltungsplanes Bodacher offensichtlich überwiegen, so dass die Voraussetzungen für eine Aufhebung spätestens nach Ablauf der fünfjährigen Zeitspanne erfüllt seien. Angesichts der in der Vorprüfung dargelegten "qualifizierten Unzweckmässigkeit und Undurchführbarkeit" könne die Aufhebung des Privaten Gestaltungsplanes auch vor Ablauf dieser Frist (27. August 2010) erfolgen.

Sitzung vom 14. Juni 2010

Die Aufhebung des Privaten Gestaltungsplanes Bodacher lag ab 26. Februar 2010 während 60 Tagen öffentlich auf. Da innerhalb der Auflagefrist keine Einwendungen eingingen, steht einer Aufhebung nichts mehr im Wege.

**Referent:** Tiefbauvorstand Otto Müller

NAMENS DES STADTRATES

Otto Müller  
Stadtpräsident

Daniel Müller  
Stadtschreiberin-Stv.

AHo/hs 0614GPBodacher-Niderfeld.doc

versandt am: