

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 3. Februar 2025

6.0.4.2 **Dringliche Interpellation betreffend Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum** 35-2025 **Beantwortung**

1 Interpellation

Die SP/AL-Fraktion mit 10 Mitunterzeichnenden hat am 13. Januar 2025 folgende dringliche Interpellation eingereicht:

"2014 nahm die Stimmbevölkerung des Kantons Zürich die Änderung des Planungs- und Baugesetzes PBG an. Der neugeschaffene § 49b ermöglicht den Gemeinden bei erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten die Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum. Dies bedingt eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung BZO.

Gemäss kommunalem Richtplan ist die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung. In der kommunalen Volksabstimmung zu bezahlbarem Wohnen hat sich die Stimmbevölkerung deutlich für die Förderung von qualitativ hochwertigem, preisgünstigem Wohnraum ausgesprochen. Seither ist dies auch als Ziel in der Gemeindeordnung verankert.

Die Stadt Zürich, aber auch vergleichbare Gemeinden wie Dübendorf, beschäftigen sich bereits mit der Umsetzung des § 49b. Mit der Gesamtrevision der BZO und der umfangreichen Innenentwicklung bietet sich der Stadt Dietikon die einmalige Gelegenheit, im grossen Umfang preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Unsere Fragen an den Stadtrat:

- 1. Weshalb wurde die Möglichkeit zur Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum in der öffentlich aufgelegten Fassung der gesamtrevidierten Bau- und Zonenordnung nicht berücksichtigt?*
- 2. Inwiefern beabsichtigt der Stadtrat, den § 49b des kantonalen Planungs- und Baugesetzes umzusetzen?"*

Mitunterzeichnende

Max Bodenmann	Beat Hess	Aurora Melo Moura
Kerstin Camenisch Schneider	Ernst Joss	Philipp Sanchez
Silvan Fischbacher	Katharina Kiwic	Martin Steiner
Matteo Casanova		

2 Antwort

Gemäss § 62 der Geschäftsordnung des Gemeinderates wird eine dringliche Interpellation an der nächsten Sitzung begründet und mündlich beantwortet, wobei den Mitgliedern des Gemeinderates zu Beginn der Verlesung die schriftliche Antwort ausgehändigt wird.

2.1 Allgemeines

Am 28. September 2014 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich eine Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) angenommen. Diese räumt den Gemeinden die Möglichkeit ein, bei Ein-, Auf- oder Umzonen einen Mindestanteil festzulegen, der für preisgünstigen Wohnraum bestimmt ist. Die Festlegung von preisgünstigem Wohnraum ist wie folgt geregelt:

§ 49b¹ Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.

² Die höchstzulässigen Mietzinse für preisgünstigen Wohnraum orientieren sich an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerung, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite. Die Mietzinse sind dauerhaft zu sichern. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in der Verordnung.

³ Die Gemeinden erlassen Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume.

Zur Umsetzung von § 49b PBG wurde eine Vollzugsverordnung erarbeitet. Die Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) enthält im Wesentlichen die notwendigen Bestimmungen zur Gewährleistung der Preisgünstigkeit von Wohnungen, die zur Erfüllung eines festgesetzten Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum erstellt oder umgewidmet werden. Die für die Berechnung der höchstzulässigen Mietzinse massgeblichen Kostenelemente sind in § 49b Abs. 2 PBG aufgezählt. Die Verordnung stellt auf die bewährten und umfassenden Regelungen der kantonalen Wohnbauförderung (Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) vom 1. Juni 2005) ab. Die in § 49b Abs. 2 PBG geforderte dauerhafte Sicherung der Mietzinse erfolgt mittels Anmerkung im Grundbuch, die in der entsprechenden Baubewilligung angeordnet wird. Die weiteren Bestimmungen der Verordnung enthalten zweckdienliche Anweisungen an die Gemeinden, die das neue Planungsinstrument zur Anwendung bringen wollen. So sind bei der Festsetzung der Mindestanteile die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen und die Durchführbarkeit der Mindestanteile im obligatorischen Planungsbericht aufzuzeigen. Zudem wird bezüglich Belegungsvorschriften aufgeführt, dass diese einerseits die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen zu berücksichtigen haben und andererseits das durch diese erzielte Einkommen. Hinzu kommen unter anderem noch eine Wohnsitzverpflichtung und Investitionskostenvorgaben. Nur mit diesen Elementen kann die sozialpolitische Zielsetzung von § 49b PBG erreicht und sichergestellt werden, dass die anvisierte Zielgruppe auch vom preisgünstigen Wohnraum profitiert.

In seiner Stellungnahme vom 5. Dezember 2016 zum Vorentwurf der PWV hielt der Stadtrat fest, dass wenn die Stadt Dietikon Gebiete mit einem Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festlegt, sie einen momentan noch nicht abschätzbaren Mehraufwand der Verwaltung in Kauf nimmt. Dieser bestehe nicht nur aus der Erarbeitung von entsprechenden Planungsvorlagen in der Bau- und Zonenordnung oder in Gestaltungsplänen, sondern insbesondere auch durch den nicht abschätzbaren Mehraufwand im Baubewilligungsverfahren und im anschliessenden Vollzug, da zusätzliche Beurteilungen/Abklärungen nötig werden (Prüfung der Abrechnung, Erlass der Nebenbestimmungen, Anmerkungen im Grundbuch). Weiter wären nach Fertigstellung der Bauprojekte die Mietzinse sowie die baulichen Mindestgrössen auf die Konformität mit der PWV zu prüfen und die Mietzinse zu genehmigen. Schliesslich seien Zweckerhaltungskontrollen durchzuführen und die entsprechenden Dossiers zu führen. Ferner sei anzumerken, dass die Anrufung der mietrechtlichen Schlichtungsstellen den Mieterinnen und Mietern für von einer Gemeinde genehmigten Mietzinse verwehrt sein soll. Dies bedeutet, dass die Mieter bei den Gemeinden Einspruch erheben müssten. Gegen den Einspracheentscheid der Gemeinde müsste beim Bezirksrat rekurriert werden. In der Summe gewähren PWV und WBFV den Gemeinden und Bauträgerschaften kaum Handlungsspielraum zur Entwicklung von zweckmässigen und damit pragmatisch umsetzbaren Lösungen. Zusätzlich müssten auch noch Sanktionen festgelegt werden, welche bei Nichteinhaltung der Vorgaben zur Anwendung gelangen. All diese Vorgaben für Planung, Bau und Vollzug bzw. Kontrolle führen zu erheblichem Mehraufwand, der durch die Verwaltung über Jahre hin zu erbringen wäre.

Die Stadt Dietikon wird auf absehbare Zeit hin keine Neueinzonungen vornehmen können, da die vorhandenen Siedlungsreserven im Niederfeld und im Altbergquartier auf Jahre hinaus ausreichend sind. Somit beschränkt sich die derzeit laufende BZO-Revision auf Um- und Aufzonungen. Diese bringen aber lediglich eine vergleichsweise geringfügige Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit mit sich, welche dann wiederum nicht vollumfänglich, sondern nur zu Teilen (in Anlehnung an das MAG z.B. 40 %) für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum genutzt werden könnte und nur zu Kleinstkontingenten führen würde. Aus diesen Gründen ist die Umsetzung von § 49b PBG unter den derzeitigen gesetzlichen Vorgaben nicht zielführend möglich, da sie zu beträchtlichem Mehraufwand in der Verwaltung und bei den Bauträgern führt und grossmehrheitlich ineffiziente Kleinstkontingente an preisgünstigem Wohnraum erstellt werden müssten, die teilweise nicht mal eine ganze Wohnung umfassen würden und die übergeordneten Vorgaben auf kommunaler Ebene praktisch keinen Handlungsspielraum ermöglichen.

Der § 49b PBG kann nur bei einer Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeit zur Anwendung kommen, wenn also ein planerischer Mehrwert für die betroffenen Grundstücke entsteht. Er ist daher im Zusammenhang mit dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) zu betrachten. Der Kantonsrat verabschiedete am 28. Oktober 2019 das MAG, welches die bundesrechtlichen Vorgaben mit dem kantonalen Mehrwertausgleich umsetzt und zudem den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, auf kommunaler Stufe bei Um- und Aufzonungen eine Abgabe zu erheben. Die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen. Am 1. Januar 2021 sind MAG und MAV in Kraft getreten. Dem kommunalen Mehrwert unterstellt sind der Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen aufgrund von Um- und Aufzonungen und weiteren Planungsmaßnahmen, wie Gestaltungspläne, die grundeigentümergebunden die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks erhöhen.

Basierend auf diesen Grundlagen erfolgte in der Stadt Dietikon die Verankerung des kommunalen Mehrwertausgleichs in der Bauordnung. Die Umsetzung des Mehrwertausgleichs wurde in einer Teilrevision der Nutzungsplanung durchgeführt und ist per 30. Mai 2023 in Kraft getreten. Unter dem Kapitel "Weitere Festlegungen" wurde in Art. 26h der Bauordnung neu der Mehrwertausgleich geregelt. Ein einzelner Artikel (26h) wurde eingefügt, dieser ist unterteilt in 4 Absätze. Im Absatz 1 wird statuiert, auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe zu erheben. Das bedeutet, die Stadt entscheidet sich für die Erhebung der Mehrwertabgabe oder alternativ dazu für die Möglichkeit der Ausarbeitung von städtebaulichen Verträgen. Die Mehrwertabgabepflicht, wenn in der Bauordnung verankert, wird nur bei grossen Grundstücken überhaupt zum Thema. Dafür sorgt die Freifläche, welche in Absatz 2 festgelegt ist. Diese beträgt 1'200 m². Das bedeutet, dass alle Grundstücke unter dieser Fläche (rund 2/3 aller Grundstücke in Dietikon) von der Mehrwertabgabe befreit sind, es sei denn, sie würden auf ihren kleinen Grundstücken einen sehr grossen Mehrwert von Fr. 250'000.00 (§ 19 Abs. 4 MAG) erzielen. In Absatz 3 wird der Abgabesatz geregelt. Dieser beträgt 40 % des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts. Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen gemäss Absatz 4 der Bestimmung in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

In der PWV ist festgehalten, dass eine planungsrechtliche Festlegung "Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum" nach § 49b PBG einen Mehrwertausgleich eigener Art darstellt, da eine solche Festlegung mit einer planerischen Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeiten (=Mehrwert) getroffen werden kann. Die Grundeigentümerschaft soll durch eine Mehrwertabgabe im Sinne des MAG nicht doppelt belastet werden. Wenn also im Rahmen einer Auf- oder Umzonung gleichzeitig ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt wird, ist dieser Umstand bei der Bemessung des Mehrwerts zu berücksichtigen. Für die Bemessung des Mehrwerts ist der Verkehrswert des jeweiligen Grundstücks relevant. Die zu Teilen vorgeschriebene Kostenmiete führt zu einer geringeren Renditeerwartung, was den Verkehrswert reduziert und somit auch zu einer geringeren Mehrwertabgabe führt. Gemäss MAG kann das Gemeinwesen mit einer Bauherrschaft im Rahmen von städtebaulichen Verträgen die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum vereinbaren, wie dies die Stadt letzthin mit der SBB in ihrem Gestaltungsplan "Bahnhofareal Dietikon" erfolgreich vollzogen hat. Eine solche Vereinbarung kann unabhängig davon erfolgen, ob in der Nutzungsplanung ein Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum gemäss § 49b PBG festgesetzt ist. Falls jedoch gestützt auf § 49b PBG in der Bau- und Zonenordnung ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum vorgeschrieben ist, so kann dieser nicht im Rahmen eines

städtebaulichen Vertrags als Leistung angerechnet werden, was wiederum den Handlungsspielraum in den Vertragsverhandlungen einschränkt. So werden eventuell zweckmässiger Regelungen in Bezug auf die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und/oder die Realisierung anderer wichtiger öffentlicher Anliegen (wie z. B. die Schaffung von öffentlichen Freiräumen) verhindert.

Grundsätzlich wird der Abschluss von städtebaulichen Verträgen starren und unflexiblen Regelungen, wie es § 49b PBG darstellt, vorgezogen. Damit können die Ziele der Stadtentwicklung besser und schneller erreicht werden, da sie sich auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten anpassen lassen und die Absichten der Bauträgerschaft berücksichtigt werden können. Der Zwang zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gegen den Willen der Bauträgerschaft ist keine gute Basis für eine kooperative Zusammenarbeit und Streitigkeiten beim Vollzug sind so vorprogrammiert und führen beidseitig zu einem unnötig hohen administrativen Aufwand. Dies lohnt sich insbesondere bei den zu erwartenden Kleinstkontingenten in keiner Art und Weise. Der Stadtrat setzt sich klar für die Schaffung von mehr preisgünstigem Wohnraum ein, jedoch nur in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerschaften und nicht unter Zwang. Der Gestaltungsplan "Bahnhofareal Dietikon" der SBB ist das beste Beispiel dafür, was erreicht werden kann, wenn Stadt und Bauträgerschaft zusammenarbeiten und gemeinsam eine praktikable Lösung suchen. So wurde bereits im städtebaulichen Vertrag die Anfangsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche plafoniert. Dies hat zur Folge, dass bereits heute der Preisrahmen bekannt ist und nur noch um die jährliche Teuerung angehoben werden kann. Diese Regelung ist maximal transparent und kann leicht nachvollzogen werden, da keine langwierigen und komplexen Berechnungen zu Investitionskosten, laufende Kosten, Rückstellungen für Erneuerung, Abschreibungen etc. angestellt werden müssen, um den Mietpreis festlegen zu können. Zudem liegt damit das Risiko vollumfänglich bei der Bauträgerschaft und es kann im Nachhinein zu keinen bösen Überraschungen kommen. Es kann zudem sein, dass situativ andere öffentliche Interessen höher gewichtet werden als die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Die städtebaulichen Verträge erfordern eine situationsbezogene individuelle Interessenabwägung zwischen Stadt und Bauträgerschaft und führen in einem kooperativen Prozess schliesslich zu einem von beiden Seiten getragenen Kompromiss, der sowohl den Zielen der Stadtentwicklung als auch der Bauträgerschaft Rechnung trägt. Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum mittels § 49b PBG erfolgt nach dem Giesskannenprinzip, in dem überall Kleinstkontingente geschaffen werden, die weder im Vollzug noch in der Bewirtschaftung effizient sind, ein hohes Konfliktpotenzial bergen und einen hohen Zusatzaufwand für wenig Nutzen erfordern. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen lässt sich preisgünstiger Wohnraum gezielt, konzentriert, effizient und mit pragmatischen Ansätzen (Plafonierung Anfangsmieten) schaffen, ohne dass verwaltungsseitig ein hoher Zusatzaufwand entsteht.

2.2 Zu Frage 1

Wie bereits erwähnt, beinhaltet der öffentlich aufgelegte Entwurf der BZO-Revision nur kleinere Arrondierungen der Bauzonen und keine massgeblichen Einzonungen. Bei den wesentlichen Änderungen im Zonenplan handelt es sich demnach um Um- und Aufzonungen. In Bezug auf die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten bzw. eine allfällige Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49b PBG sind die nachfolgenden Gebiete näher zu betrachten. Die jeweiligen Details zu den Um- und Aufzonungen sind den einschlägigen Unterlagen der BZO-Revision zu entnehmen und werden hier nur gekürzt wiedergegeben.

2.2.1 Badenerstrasse und Zürcherstrasse

Im Bereich der Badenerstrasse werden die bisher der Wohnzone W4 zugeordneten Gebiete in die neu geschaffene Zentrumszone Z4 umgezont. Mit der Umzonung resultiert grundsätzlich kein höheres Nutzungsmass. Entlang der Zürcherstrasse wird die erste Bautiefe von der bestehenden Wohnzone W3 in die neu geschaffene Zentrumszone Z4 um- bzw. aufgezont. In Bezug auf Wohnzwecke entsteht aufgrund des damit einhergehenden Gewerbeanteils (Pflichtanteil von min. 20 %) ebenfalls keine Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit. Da für Wohnzwecke keine Erhöhung einhergeht, sind die Gebiete nicht für die Festlegung eines Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49b PBG geeignet.

2.2.2 Stadtzentrum

Bei den Umzonungen im Stadtzentrum ändern zwar die Zonenbezeichnungen (bisher Z4 wird neu Z5 und bisher Z5 wird neu Z6), in Bezug auf das Nutzungsmass ergeben sich daraus aber keine nennenswerten Änderungen, da das bisher nicht anrechenbare "Zürcher Untergeschoss" zugunsten eines zusätzlichen regulären (und

anrechenbaren) Vollgeschosses abgeschafft werden soll. Zudem wurden weite Teile des Zentrumsgebiets mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Da in Bezug auf Wohnzwecke keine Erhöhung einhergeht, sind die Gebiete nicht für die Festlegung eines Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49b PBG geeignet. Allfällige Mehrnutzungen aufgrund von Gestaltungsplänen sollen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags oder mittels Mehrwertabgaben zugunsten des Mehrwertausgleichfonds geregelt werden.

2.2.3 Stadtboulevard

In einem Streifen von rund 30 m Tiefe (25 m ab der bestehenden Verkehrsbaulinie) entlang des Stadtboulevards (Badenerstrasse/Zentralstrasse/Zürcherstrasse) werden zusätzlich Sonderbauvorschriften (Art. 49 nBZO) eingeführt. Diese erlauben eine Bebauung in Anlehnung an das Leitbild Stadtboulevard, ohne dafür zwingend einen Gestaltungsplan zu erarbeiten. Dadurch werden unter erhöhten qualitativen Anforderungen höhere Fassadenhöhen und Dichten zugelassen. Die zu erfüllenden erhöhten qualitativen Anforderungen beinhalten einerseits die Einhaltung der erhöhten Anforderungen für Arealüberbauungen (Verfahren, Freiraum, Energie, Mobilität und Lokalklima) und andererseits sind in den Erdgeschossen publikumsorientierte Nutzungen zu realisieren. Im Gegenzug dürfen Gebäude mit einer maximalen Fassadenhöhe von 25 m (Z4 max. 15 m) erstellt werden. Entsprechend kann die Ausnützungsziffer pro zusätzlichem Vollgeschoss um 25 % erhöht werden. Durch die genannten Erleichterungen bzw. dem genügend grossen Delta zwischen Regelbauweise und Sonderbauvorschriften ist es entsprechend attraktiv, nach den Sonderbauvorschriften zu bauen, auch wenn erhöhte Anforderungen an das Projekt gestellt werden.

Damit auch nach Sonderbauvorschriften gebaut wird und somit der Stadtboulevard entstehen kann, muss der Anreiz genügend gross sein. Werden den Grundeigentümerschaften nun preisgünstige Wohnungen gemäss § 49b PBG aufgezwungen, sinkt der Anreiz, nach Sonderbauvorschriften zu bauen, deutlich und es muss damit gerechnet werden, dass vermehrt nach der Grundordnung gebaut wird. Damit wird einerseits die gewünschte städtebauliche Entwicklung verhindert und andererseits kann die beabsichtigte Innenentwicklung bzw. Verdichtung entlang der Limmattalbahn so nicht herbeigeführt werden. Der Zwang zu preisgünstigem Wohnraum steht damit in Konkurrenz bzw. im Widerspruch zu den erhöhten qualitativen Anforderungen an Stadtraum und publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen. Daher überwiegen entlang des Stadtboulevards die städtebaulichen bzw. qualitativen Interessen klar und mit den Sonderbauvorschriften ist eine ausgewogene bzw. attraktive Mischung aus Erleichterungen und qualitativen Vorgaben gewählt worden. Diese soll nicht mit dem Zwang zu preisgünstigem Wohnraum aufs Spiel gesetzt werden.

2.2.4 Arealüberbauung:

In den 3- und 4-geschossigen Wohnzonen (W2 und W4) sind ab einer Grundstücksfläche von 3'000 m² Arealüberbauungen zulässig, womit eine Erhöhung des Nutzungsmasses um bis zu 25 % möglich wird. Damit dieser Bonus konsumiert werden kann, müssen die erhöhten qualitativen Anforderungen gemäss § 71 PBG in jedem Fall eingehalten werden. Die Stadt hat in der neuen Bauordnung darüberhinausgehend folgende zusätzlichen Anforderungen formuliert:

- Erarbeitung eines Konzeptes inkl. Variantenstudium
- doppelt so hoher Anteil an Spiel- und Ruheflächen wie gemäss Regelbauweise
- erhöhte energetische Anforderungen wie in Gestaltungsplänen
- Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes
- kompensatorische Massnahmen zur Hitzeminderung

Der Nutzungsbonus ist demnach mit klaren, relativ weitgehenden Pflichten verbunden. Durch die Möglichkeit zur Erhöhung des Nutzungsmasses bzw. dem genügend grossen Delta zwischen Regelbauweise und Arealüberbauung ist es entsprechend attraktiv, eine Arealüberbauung zu realisieren, auch wenn deutlich erhöhte Anforderungen an das Projekt gestellt werden. Dieser Anreiz würde durch die Pflicht zu preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49b PBG deutlich geschmälert bzw. es müssten bei den qualitativen Kriterien einschneidende Zugeständnisse gemacht werden, was die städtebauliche Einpassung von Arealüberbauungen stark beeinträchtigen würde. Die städtebaulichen bzw. qualitativen Interessen bei Arealüberbauungen überwiegen deutlich und mit den Vorgaben für die Arealüberbauung wird eine qualitative und situationsbezogene Innenentwicklung ermöglicht. Dies soll mit dem Zwang zu preisgünstigem Wohnraum nicht aufs Spiel gesetzt werden.

2.2.5 Grünau und Kanalstrasse

Aus den verschiedenen bekannten Gründen ist das Konstrukt, wie es der GP SLS vorsah, dass auf der Basis eines Rahmgestaltungsplans mit privaten Gestaltungsplänen in der Industriezone Wohnnutzungen realisiert werden können, heute rechtlich nicht mehr möglich. Um Wohnnutzungen im Gebiet SLS in Zukunft zu ermöglichen, hat die Stadt Dietikon deshalb einen anderen Weg finden müssen. Deshalb ist für die beiden einzigen geeigneten Teilgebiete Grünau und Kanalstrasse eine Umzonung von der Industriezone in die Zentrumszone Z6 vorgesehen, um die lange vorgesehene und von den Grundeigentümerschaften herbeigesehnte Wohnnutzung zu ermöglichen. Diese Umzonungen stehen im Einklang mit den entsprechenden übergeordneten Festlegungen. Mit der Zuweisung in die Zentrumszone Z6 wird die Wohnnutzung, wie sie auch im GP SLS vorgesehen war, ermöglicht. Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage nahe dem Naturschutzgebiet Antoniloch und dem Bahnkörper städtebaulich anspruchsvoll. Weiter soll eine städtebaulich überzeugende Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur des Limmatfelds hin zum Naturschutzgebiet und zur Industriezone sowie eine gute Durchgängigkeit für den Fuss- und Veloverkehr gesichert werden. Um diesen Herausforderungen Rechnung tragen zu können, ist für beide Teilgebiete eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Die spezifischen Ziele der Gestaltungsplanpflicht sind in der BZO-Revision wie folgt festgelegt:

- die Schaffung einer hohen Bau- und Nutzerdichte sowie von Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsstruktur
- eine besonders gute Integration der Gebäude und Freiräume als Scharnierfunktion zwischen Limmatfeld, Industriegebiet und Limmat bzw. Antoniloch
- die Sicherstellung einer attraktiven Durchgängigkeit für den Fuss- und Veloverkehr

Grundsätzlich erfahren die beiden Gebiete mit der Umzonung und der Möglichkeit zu Wohnnutzungen eine erhebliche Wertsteigerung, welche auch den Zwang zu preisgünstigem Wohnen rechtfertigen könnte. Da beide Gebiete aber mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt sind, wird ein Mehrwertausgleich im Rahmen von städtebaulichen Verträgen angestrebt. Diese bieten erheblich mehr (Verhandlungs-)Spielraum, ermöglichen ebenfalls preisgünstiges Wohnen und können zudem auch andere gewichtige öffentliche Interessen beinhalten. In Bezug auf die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum sind zum Vornherein plafonierte Quadratmetermieten, wie im Gestaltungsplan "Bahnhofareal Dietikon", für alle Parteien das zielführendere Mittel. Die Gründe dafür wurden im allgemeinen Teil (Kap. 2.1 Allgemeines) ausführlich dargelegt.

2.2.6 Altberg

Das Altbergquartier ist im kommunalen Richtplan als Stadtwerdungsquartier mit deutlicher Verdichtung ausgewiesen. Dementsprechend soll das Quartier als Ganzes von der Wohnzone W3 neu der Zentrumszone Z6 zugeordnet werden. Um eine qualitative hochstehende Entwicklung mit sorgfältiger Etappierung sicherstellen zu können, wird es mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die spezifischen Ziele der Gestaltungsplanpflicht sind in der BZO-Revision wie folgt festgelegt:

- die Schaffung einer hohen Bau- und Nutzerdichte sowie von Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsstruktur
- eine besonders gute Integration der Gebäude und Freiräume als Scharnierfunktion zwischen Bahnhof, Limmatfeld und Limmat
- die räumliche Fassung und Stärkung des Bahnhofs und der Überlandstrasse
- die Sicherung einer flächensparenden und siedlungsverträglichen Erschliessung mit attraktiven Fuss- und Radverbindungen unter Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Mobilitätszielsetzungen

Grundsätzlich erfährt auch das Gebiet Altberg durch die Aufzonung von der Wohnzone W3 in die Zentrumszone Z6 eine nicht unerhebliche Wertsteigerung bzw. eine Erhöhung des Nutzungsmasses. Diese relativiert sich aber aufgrund der vorgeschriebenen Gewerbeanteils von 20 % und der Gestaltungsplanpflicht. Die Erarbeitung von Gestaltungsplänen stellt in diesem heterogenen Gebiet eine grosse, aber aus städtebaulicher Sicht notwendige Herausforderung dar. Auch im Gebiet Altberg soll daher aus den vorgenannten Gründen der Abschluss von städtebaulichen Verträgen gesucht und eine Win-Win-Situation zwischen öffentlicher Hand und privater Bauträgerschaft angestrebt werden. Mit dem Zwang zu preisgünstigem Wohnraum besteht die Gefahr, dass die Hürde zu hoch bzw. der Anreiz zu gering ausfällt und der IST-Zustand auf lange Sicht zementiert wird.

2.2.7 Vorstadt/Gjuch

Im Gebiet Vorstadt/Gjuch wird eine flächendeckende Aufzonung von der Wohnzone W3 zur Wohnzone W4 angestrebt, um das Nutzungsmass den Vorgaben des regionalen Richtplans (Gebiet mit hoher Dichte) bzw. des kommunalen Richtplans (Stadtwerdungsquartier mit deutlicher Verdichtung) anzupassen. Damit steigt die maximal zulässige Ausnützung von 65 % auf 80 %. Dies entspricht bei einem mittleren Grundstück im Gebiet Gjuch von 1'500 m² einer zusätzlichen Geschossfläche von 225 m². Würden davon wiederum 40 % als preisgünstiger Wohnraum abgeschöpft, ergäbe dies eine einzige 3½ Zimmer-Wohnung von 90 m².

Wie im allgemeinen Teil ausführlich dargelegt, ist der administrative Aufwand für preisgünstige Wohnungen nach § 49b PBG sehr hoch. Muss dann nur eine einzige Wohnung in einer Liegenschaft realisiert werden, besteht ein krasses Missverhältnis zwischen administrativem Aufwand und der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Aus diesem Grund wird der Zwang zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum nach § 49b PBG auch im Gebiet Vorstadt/Gjuch aufgrund der zu geringen Mehrausnutzung als nicht zweckmässig erachtet.

2.2.8 Fazit

Aus den im allgemeinen Teil (vgl. Kap.2.1 Allgemeines) dargelegten Gründen und aufgrund der erneuten Überprüfung der konkreten Planungsmassnahmen der BZO-Revision, wird die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum mittels der Anwendung von § 49b PBG bei Um- und Aufzonungen, bzw. in Bezug auf den vorliegenden Entwurf der BZO-Revision als nicht zielführendes Mittel beurteilt. Eine einigermaßen zweckmässige Anwendung ist nur im Rahmen von Neueinzonungen vorstellbar, auch wenn damit der erwähnte enorme administrative Aufwand aufgrund der verfehlten gesetzlichen Vorgaben bestehen bleibt. Da die aktuelle BZO-Revision aber keine Einzonungen vorsieht bzw. aufgrund der grossen Siedlungsreserven im Niderfeld und Altbergquartier auch nicht vorsehen kann, soll der entsprechende Artikel nicht vorsorglich in der Bauordnung aufgenommen werden, sondern erst im Zusammenhang mit einer wesentlichen Einzonung zum damaligen Zeitpunkt erneut geprüft und diskutiert werden.

2.3 Zu Frage 2

Am 18. Juni 2023 haben die Stimmberechtigten der Stadt Dietikon die kommunale Initiative "Bezahlbares Wohnen in Dietikon" abgelehnt und dem Gegenvorschlag des Gemeinderates mit über 67 % Ja-Stimmen zugestimmt. Das geplante Vorgehen im Rahmen der BZO-Revision entspricht dem angenommenen Gegenvorschlag, der in der Gemeindeordnung, Art. 3 Abs. 4 definiert ist. Der Stadtrat beabsichtigt aus den dargelegten Gründen, den § 49b PBG im Rahmen der laufenden BZO-Revision nicht umzusetzen.

Der Stadtrat beschliesst:

Die dringliche Interpellation der SP/AL-Fraktion mit 10 Mitunterzeichnenden betreffend Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Stadtplanungsamt;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Stadtpräsident.

Stadt Dietikon 

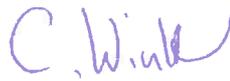
Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 3. Februar 2025

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 05.02.2025