

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 28. Juli 2025

6.1.5.1

Neugestaltung Umgebung Kronenareal 2024

332-2025

Ausführungskredit, Antrag an Gemeinderat

1 Ausgangslage

Die Stadt Dietikon ist seit Jahren Eigentümerin mehrerer Liegenschaften rund um den Kronenplatz, welche den historischen Kern von Dietikon bilden. Zum Besitz der Stadt gehören die Taverne zur Krone, die Zehnten-scheune, das alte Bauamt (Untere Reppischstrasse 12), das einstige Wasch- und Schlachthäuschen (Untere Reppischstrasse 12a), die ehemalige Metzgerei (Kronenplatz 8 und 10), das Wohnhaus (Kronenplatz 9) sowie der Hedingerparkplatz und seit 2021 auch das ehemalige Trafohäuschen (Untere Reppischstrasse 12a1) an der Reppisch. Im Jahr 2010 konnte die umgebaute und sanierte Taverne zur Krone eröffnet werden.

Am 21. März und 25. Juli 2016 genehmigte der Stadtrat das durch die Hochbauabteilung erarbeitete Entwicklungskonzept, welches den Erhalt und die Sanierung der inventarisierten städtischen Gebäude vorsah, ergänzt durch eine adäquate Nutzung und Aussenraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität im historischen Zentrum. Mit Beschluss vom 18. Mai 2020 bestätigte der Stadtrat den eingeschlagenen Weg und beauftragte die Hochbauabteilung, die anstehenden Projekte gemäss Vorgehenskonzept umzusetzen.

In der Zwischenzeit erfolgten die Planungen für alle städtischen Gebäude auf diesem Gebiet und das alte Bauamt an der unteren Reppischstrasse 14 konnte im Frühling 2024 fertiggestellt werden. Die Zehntenscheune wurde im März 2025 eröffnet, das Haus am Kronenplatz 10 kann Ende 2025 als Wohnhaus bezogen werden. Für die alte Metzgerei am Kronenplatz 8 und das ehemalige Wasch- und Schlachthäuschen an der Unteren Reppischstrasse 12a wurden Projektierungen gestartet.

2 Aufgabenstellung

Nach Abschluss der Bauarbeiten wie auch der gesamten Leitungserneuerung und Erschliessung durch Fernwärme soll die neue Aussenraumgestaltung des ehemaligen Dorfkerns in Angriff genommen werden. Mit der im März 2023 abgeschlossenen Machbarkeitsstudie durch Planwerkstadt wurden die wesentlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Freiräume (z.B. in verkehrsplanerischer Hinsicht und zur Stossrichtung im Umgang mit dem öffentlichen Hedingerparkplatz, der neuen Wertstoffsammelstelle wie auch zu den Grundstücken im Privatbesitz) weitgehend geklärt und geregelt.

3 Wettbewerb und Vorprojekt

Der Stadtrat genehmigte mit Beschluss vom 5. Juni 2023 den Wettbewerbskredit über Fr. 336'000.00 und am 15. Januar 2024 das ausgearbeitete Wettbewerbsprogramm. Der offene, anonyme Projektwettbewerb wurde im Mai und Juni 2024 juriert und das Wettbewerbsresultat mit Beschluss vom 29. Juli 2024 durch den Stadtrat bestätigt. Der Wettbewerbsbeitrag «back to the roots» des Planerteams Skala Landschaft Stadt Raum GmbH, Zürich und S2 Architekten GmbH, Zürich, ging als Sieger aus dem Verfahren hervor.

Mit Beschluss vom 2. Dezember 2024 genehmigte der Stadtrat einen Projektierungskredit von Fr. 250'000.00 (inkl. MWST ohne Eigenleistungen bzw. Fr. 267'500.00 inkl. MWST mit Eigenleistungen) über die SIA-Phasen 31 Vorprojekt, 32 Bauprojekt und 33 Baubewilligungsprojekt für alle beteiligten Planer. Die Projektierung

wurde unmittelbar nach Kreditgenehmigung gestartet. Am 14. April 2025 genehmigte der Projektausschuss das erarbeitete Vorprojekt inkl. Kostenschätzung in einer Genauigkeit von +/-15%.

4 Projektbeschreibung

4.1 Ein Mehr an Vielfalt und Aufenthaltsqualität

Das Kronenareal soll sich in Zukunft durch eine neue Vielfalt an Aufenthaltsbereichen sowie grosszügige Entsiegelungs- und Durchgrünungsmassnahmen als robuster, prägnanter Stadtraum präsentieren, der mit hoher Aufenthaltsqualität punktet. Unterschiedlich gestaltete Aussenräume, die sich wie eine Perlenkette durch das Areal ziehen, bedienen dabei die differenzierten Nutzeransprüche von Anwohnenden und Besuchenden. Ein bewusstes Nebeneinander fördert ein nachhaltiges Miteinander. Das heute von Strassen und Parkplätzen durchzogene Areal soll insbesondere vom „Suchverkehr“ befreit werden. Die Gassen binden mit einem durchgängigen Natursteinpflasterbelag das Areal zu einem Ensemble zusammen und heben es klar ab vom umgebenden Strassenraum ab.

4.2 Gestalterischer Ansatz

Das Kronenareal gliedert sich in drei räumliche Kategorien; die Gassen, die Lindenplätze und die Freiräume.

4.2.1 Die Gassen

Mit einem Wildpflasterverband aus Naturstein wird das Kronenareal zu einem Ensemble zusammengebunden. Zwei historisch wichtige Strassenzüge werden dabei mit Belagsintarsien hervorgehoben, womit als positiver Nebeneffekt eine bessere Orientierung und Anbindung ans übergeordnete Wegkonzept einhergeht.

Die Gassen führen linear vorbei an Freiräumen mit ganz unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten. Sie sind primär auf eine Durchwegung zu Fuss oder mit dem Velo ausgelegt, sind aber in allen Bereichen befahrbar ausgebildet, um auch die Anforderungen der Gewerbetreibenden und Anwohnenden zu erfüllen.

4.2.2 Die Lindenplätze

Die vier chaussierten Inseln mit runden Parkbänken um Baumstämme bilden die Gelenke im Kronenareal. Sie sind als Begegnungsorte an den Kreuzungspunkten der Aussenräume verortet. Die Linde als symbolträchtiger Baum des Zusammenkommens, wurde dabei gezielt als identitätsstiftendes Element gewählt.

4.2.3 Die Freiräume

Im Kronenareal wurden drei spezifische Bereiche ausgebildet, die mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten aufwarten. Das terrassierte Gelände zur Reppisch hinter dem ehemaligen Wasch- und Schlachthäuschen bildet einen intimen Rückzugsort am Wasser, der mit Sitz- und Liegeflächen einen ruhigen Wohlfühlort in das Kronenareal integriert. Der Freiraum hinter der Zehntenscheune bietet mit einem attraktiven Brunnen, Bänken und Tischen sowie der umlaufenden berankten Pergola einen zentral gelegenen, grünen und schattenspendenden Ort mit Eigenständigkeit und Charakter. Er steht der Bevölkerung frei zur Verfügung, kann aber durchaus auch aus der Zehntenscheune als neuer Veranstaltungsort bespielt werden. Der heutige Hedingerparkplatz wird umgestaltet und entsiegelt. Für Sondernutzungen wie Stadtfeste und Märkte kann diese Fläche vollständig gesperrt und dadurch befristet fremdgenutzt werden.

4.3 Historie und Zukunft

Das Kronenareal befindet sich im Umbruch. Viele Gebäude werden und wurden aufwändig saniert, weitere Massnahmen sind geplant. Die Wiederbelebung des historischen ehemaligen Dorfkerns von Dietikon bietet die Chance zu einem zentrumsnahen attraktiven Aufenthaltsort, welcher mit den zahlreichen vorhandenen und angedachten Gastro-, Gewerbe- und Veranstaltungsflächen der angrenzenden historischen Gebäude in gezielte Interaktion treten soll.

Die entstehende Aufenthalts- und Begegnungszone im Kronenareal ist Teil des innerstädtischen Stadtraumkonzepts. Sie muss in Zusammenhang mit den Projektabsehten am Bahnhofs- und Kirchplatz gelesen werden. Noch fehlt hierzu eine geeignete fussläufige Anbindung über die dazwischenliegenden Strassenzüge. Zusam-

men mit dem Bahnhofs- und Kirchplatz als auch der BZO-Revision bildet die Planung einen wichtigen Impulsgeber für die innerstädtische Stadtentwicklung. So wurden nicht zuletzt die Übergänge zum umgebenden Strassenraum und die Anbindung des Areals an den restlichen Stadtraum im Verlauf des Vorprojekts geschärft.

4.4 Stadtklima, Vegetation und Materialisierung

Im Sinne von Nachhaltigkeitsaspekten wie Kühlung, Biodiversität und Regenwassermanagement wurden umfassende Entsiegelungen und Baumpflanzungen vorgesehen. Auf dem zentralen Freiraum hinter der Zehnten-scheune wird neben den zahlreichen Baumpflanzungen auch eine umlaufende Pergola integriert, die mit Rankpflanzen begrünt nicht nur Schatten spendet, sondern auch dem Ort eine starke Identität verleiht. So dient auch der Brunnen der Attraktivitätssteigerung, der Erfrischung und Kühlung.

4.4.1 Durchlässige Beläge

Die Gassen werden wo möglich mit durchlässigen Grünfugen ausgebildet. Die Freiräume und Lindenplätze sind allesamt chaussiert und damit ebenfalls gut sickerfähig und heizen sich weniger schnell auf. Bauminseln werden offen ausgebildet und begrünt und in nicht begangenen Randbereichen wird der Grünanteil durch Strauchpflanzungen erhöht.

4.4.2 Qualität und Langlebigkeit

Eine zentrale gestalterische Anforderung ist die Lebenszyklusbetrachtung an Ausstattungsgegenständen, Belägen und Vegetation. Heimische Baumarten beispielsweise adaptieren sich schneller an den neuen Standort und wachsen robuster. Zusammenhängende Pflanzgruben fördern die Robustheit der Hochstämme. Auch die Natursteinbeläge altern gut und behalten ihre Wertigkeit weitestgehend.

4.5 Perimeter

Der im Wettbewerb definierte Projektperimeter umfasst teilweise, wo es gestalterisch Sinn macht (z.B. beim alten Bären oder den drei Neubauten "Flussbalkone" im nördlichen Bereich des Areals), auch private Flächen. Diese wurden im Vorprojekt durch die Landschaftsarchitekten analog dem Wettbewerb weiterhin mitgeplant und sollen nach Möglichkeit so umgesetzt werden. Dazu haben nach Abschluss des Vorprojektes Einzelgespräche mit allen betroffenen Nachbarn stattgefunden. Grundsätzlich ist man in der Nachbarschaft positiv zum neuen Projekt eingestellt, die genauen Modalitäten der Finanzierung der Privatflächen ist jedoch noch auszuhandeln. Die Landschaftsarchitekten weisen aktuell einen Betrag von rund Fr. 48'500.00 für die Bearbeitung der Nachbarschaftsflächen aus. Ziel ist es, diesen Betrag (oder den später im Projekt effektiv ausgewiesenen Betrag) den betroffenen Nachbarn weiterverrechnen zu können. Dazu sollen nach Genehmigung des Ausführungskredits mit den betroffenen Nachbarn Vereinbarungen aufgesetzt werden. Sollten einzelne Nachbarn sich nicht beteiligen wollen, so ist dies in allen Fällen ausser dem alten Bären kein Projekthindernis. Der Bearbeitungsperimeter kann in diesem Fall verkleinert und ohne Privatareale umgesetzt werden, ohne dass das Projekt seine Gesamtwirkung im Wesentlichen einbüßen würde. Zwingend in die Gestaltung zu integrieren ist jedoch der relativ kleine Aussenraum des alten Bären. Hierzu gibt es aber schon aus dem Verkaufsvertrag eine Klausel zur finanziellen Beteiligung des heutigen Besitzers der Liegenschaft.

5 Termine

Ziel ist die Genehmigung des Ausführungskredits durch den Gemeinderat im November oder Dezember 2025. Bis dahin erarbeitet das Planerteam unter der Leitung der Landschaftsarchitekten auf Basis des genehmigten Projektierungskredits das Bau- und Bewilligungsprojekt, sodass die Baubewilligung im Anschluss an die Kreditgenehmigung eingeholt werden kann. Es wird angestrebt, die Umgebung von Mai bis Dezember 2026 umsetzen zu können.

6 Kosten

Basierend auf dem Vorprojekt wurde eine Kostenschätzung (Genauigkeit +/- 15 %) für das Umgebungsprojekt erstellt. Die Gesamtkosten für die Neugestaltung des Areals inkl. vorgängiger Projektierung setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	Kosten inkl. 8,1 % MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 257'500.00
2	Gebäude	Fr. 200'000.00
3	Betriebseinrichtungen	Fr. 0.00
4	Umgebung inkl. Honorare	Fr. 2'551'000.00
5	Baunebenkosten	Fr. 35'500.00
6	Reserve	Fr. 0.00
9	UFC-Sammelstelle	Fr. 175'000.00
<i>Kostenschätz. Perimeter inkl. UFC-Sammelstelle und Privatflächen (Nachbarn) +/- 15 %</i>		Fr. 3'219'000.00
Weiterverrechnung Baukosten auf Privatflächen (Nachbarn)		Fr. -48'500.00
<i>Kostenschätz. Perimeter inkl. UFC-Sammelstelle ohne Privatflächen (Nachbarn) +/- 15 %</i>		Fr. 3'170'500.00
Eigenleistungen EL (Bauherr 7,0 %*)		Fr. 221'935.00
<i>Kostenschätzung inkl. Eigenleistung EL +/- 15 %</i>		Fr. 3'392'435.00
<i>Abzüglich Projektierungskredit vom 2. Dezember 2024</i>		Fr. -267'500.00
Total Ausführungskredit inkl. Eigenleistung EL +/- 15 %		Fr. 3'124'935.00

* Prozentsatz gemäss internen Vorgaben Stadt Dietikon.

Bestandteil des Kredites sind rund Fr. 175'000.00 (inkl. MWST) für die neue öffentliche Unterflursammelstelle, welche jedoch über den Gebührenbetrieb Abfallwesen finanziert wird. Dieser Betrag wird separat auf die Investitionsnummer 13711.2699 verbucht, ist aber Bestandteil des Kreditbetrages

Übersicht Kreditbewilligung	Neugestaltung Kronenplatz (inkl. Sammelstelle)
Kontonummer	12400.2614 / 13711.2699
Total bisher bewilligte Kreditbeträge Fr.	267'500.00
Kreditbetrag einmalig Fr. (inkl. MWST)	Fr. 3'124'935.00
Kreditbetrag wiederkehrend Fr. (inkl. MWST)	Fr.
Kredit Zuständigkeit	Gemeinderat
Im Budget enthalten	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Teilweise <input type="checkbox"/>
Gebundene Ausgabe	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>
Eigenleistungen	7.0 %
Submissionsverfahren	Offenes Verfahren
Datum Vorprüfung Finanzen	25.06.2025
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat ausserhalb Budget	-

7 Folgekosten

Beim Kronenareal mit seiner Parzellenstruktur, welche auf die Baueingabe hin bereinigt werden soll, handelt es sich um öffentliche Strassen und Plätze bzw. ein Tiefbauprojekt im Verwaltungsvermögen. Hierfür werden die nachstehenden Folgekosten berechnet:

Lineare Abschreibung auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:

Anlagekategorie	Nutzungsdauer		Kreditbasis		Betrag
Strassen und Verkehrswege (Abschlüsse/Beläge)	40 Jahre	Fr.	1'241'900.00	Fr.	31'047.50
Übrige Tiefbauten (Gärtnerarbeiten, Brunnen, Sammelstelle, Pergola, Kandelaber)	30 Jahre	Fr.	797'700.00	Fr.	26'590.00
Möbilen, Ausstattungen (Bänke)	8 Jahre	Fr.	250'000.00	Fr.	31'250.00

Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme:

Zinsaufwand 2,0 % (Stand 2025)	Fr.	3'170'500.00	Fr.	<u>63'410.00</u>
Kapitalfolgekosten im ersten Betriebsjahr			Fr.	152'297.50

Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand) auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:

Aufwandkategorie		Kreditbasis		Betrag
Sachaufwand 1 % (Unterhalt)	Fr.	3'170'500.00	Fr.	31'705.00

Aufwandkategorie		Kreditbasis		Betrag
Zusätzlicher Personalaufwand zu heute (5- 10 % Stellenprozente)		(Annahme)	Fr.	<u>10'000.00</u>
Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)			Fr.	41'705.00

Der innerstädtische Aussenraum ist öffentlich. Es werden daher keine Einnahmen generiert.

8 Benchmarkvergleich Aussenraumgestaltungen (städtische Plätze)

Um die veranschlagten Ausführungskosten besser einordnen zu können, verlangte der Projektausschuss einen Benchmarkvergleich zu ähnlichen Projekten im städtischen Aussenraum. Die beiden aufgeführten Vergleichsprojekte umfassen eine ähnliche Aufgabe und lassen die effektiven Arbeiten sowie die Kosten auch transparent nachvollziehen.

Projekt	Kronenareal Dietikon		Münsterhof Zürich		Dorfplatz Meilen
Datum Kreditantrag	2025		Oktober 2014		Juni 2012
Materialisierung	Wildsteinpflasterverband Chaussierung		Kopfsteinpflaster (Guber)		Natursteinplatten (Gneis) Chaussierung
m ²	5715		4011		nicht bekannt
Kosten inkl. MWST ohne Eigenleistung (EL)	Fr.	3'170'500.00	Fr.	4'224'131.00	nicht bekannt
Kosten inkl. MWST inkl. Eigenleistung (EL)	Fr.	3'392'435.00	Fr.	4'530'000.00	nicht bekannt
Kosten inkl. MWST inkl. Eigenleistung (EL) / m ²	Fr.	593.60/m ²	Fr.	1'129.39/m ²	Fr. 900.00/m ² *

* im Kreditantrag formulierter Benchmark als Zielwert war Fr. 1'000.00/m²

Alle Projekte beinhalten Elektroleitungen, Beleuchtung, Brunnen und Ausstattung, jedoch keine Kanalisationsarbeiten. Auf dem Münsterhof wie auch auf dem Kronenareal wird eine neue UFC-Sammelstelle eingebaut. Kosten für Privatflächen wie auch allfällige Archäologie sind nicht enthalten.

Referent: Hochbauvorsteher Anton Kiwic

Der Stadtrat beschliesst:

- 1 Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1 Für die Neugestaltung des Kronenareals inkl. UFC-Sammelstelle wird ein Ausführungskredit in der Höhe von insgesamt Fr. 3'124'935.00 (inkl. MWST und EL) zulasten Investition Nr. 12400.2614 (Umgebung) und 13711.2699 (UFC-Sammelstelle) bewilligt.
 - 1.2 Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
 - 1.3 Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
 - 1.4 Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.
- 2 Die Hochbauabteilung, Bereich Baumanagement, wird nach Beschlussfassung des Gemeinderates mit dem weiteren Vollzug beauftragt.
- 3 Die Infrastrukturabteilung nimmt die Kosten für Unterhalt Umgebungsflächen, UFC-Sammelstelle, Beleuchtung und Ausstattung sowie den entsprechenden Personalaufwand per 2027 in die Erfolgsrechnung auf.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Finanzabteilung;
- Leiter Infrastrukturabteilung;
- Leiter Sicherheits- und Gesundheitsabteilung;
- Leiter Stadtplanungsamt;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiterin Liegenschaftenverwaltung;
- Leiter Immobilienmanagement;
- Leiterin Baumanagement;
- Hochbauvorsteher.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 30.07.2025