

B1.161. Gebietsentwicklung Niderfeld
Städtebauliche Studien und Gestaltungspläne
Kreditbewilligung

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Für die städtebaulichen Studien und die Gestaltungspläne im Niderfeld wird ein Kredit in der Höhe von Fr. 688'000.00 (inkl. MWST) bewilligt.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Erläuterungen

Ausgangslage

Das Gebiet Niderfeld ist seit dem 4. Februar 2010 rechtskräftig eingezont. Für die drei ausgeschiedenen Bauzonen Grabacher, Chrüz und Bodacher/Eigi verlangt die Bauordnung gemäss Art. 26 d bis f die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen. Für die beiden erstgenannten Bauzonen ist als Grundlage für den Gestaltungsplan ein geeignetes Konkurrenzverfahren durchzuführen. Weiter ist gemäss Bauordnung die heute ausgeschiedene Erholungszone Park nach Westen und Osten zu erweitern. Die Baudirektion hat bei der Genehmigung der Einzonungsvorlage verfügt, dass die Baureife im Sinne von § 233 ff. PBG für das Gebiet Niderfeld voraussetzt, dass die notwendigen Groberschliessungsmassnahmen wie die geplante Limmattalbahn realisiert sind. Letztere befindet sich inzwischen in Planung. Das Vorprojekt liegt vor, das Gesuch für die Erteilung einer Infrastrukturkonzession ist beim Bundesamt für Verkehr (BAV) eingereicht und die Arbeiten für das Bauprojekt schreiten voran. Es ist geplant, dass die Limmattalbahn, allenfalls in Etappen, im Jahr 2020 ihren Betrieb aufnehmen wird.

Im Jahr 2010 wurde für die Zonen "Wohnen" und "Mischnutzung" des Niderfelds ein European-Wettbewerb durchgeführt. Diese Plattform soll jungen Architekten und Stadtplanern die Möglichkeit bieten, Erfahrungen zu sammeln, neue Ideen zu entwickeln und ihnen den Zugang zu öffentlichen Auftraggebern zu erleichtern. Die Ergebnisse dieses Wettbewerbs sind sorgfältig analysiert worden und bilden eine Grundlage für die nächsten Planungsschritte. Der Stadtrat hat am 5. September 2011 eine Nutzungsstrategie für das Niderfeld genehmigt. Darin wird neben ersten Nutzungsüberlegungen als Richtlinie für die weitere Planung das Vorgehen zur Erlangung der Baureife im Niderfeld aufgezeigt.

Studienverfahren

Als Basis für die Gestaltungspläne sind entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung städtebauliche Studien vorgesehen. Zur Erreichung der in der Bauordnung geforderten Ideenkonkurrenz sollen drei parallel arbeitende Teams ein passendes städtebauliches Konzept für das Niderfeld erarbeiten. Die Ergebnisse des Europeanwettbewerbs sollen als Grundlage in das Pflichtenheft für das Studienverfahren einfließen. Die Erfahrungen bei derart komplexen Fragestellungen zeigen, dass in der Regel kaum ein Team in allen Aspekten zu überzeugen vermag. Deshalb soll nach der Ideen-

konkurrenz am Schluss eine Synthese aus den besten Vorschlägen der verschiedenen Teams erarbeitet werden. Obwohl laut Bauordnung die Konkurrenzverfahren nur für die zwei südlich gelegenen Gestaltungsplangebiete vorgeschrieben sind, ist es aus Sicht der Gesamtentwicklung wichtig, für die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts das gesamte Niderfeld zu betrachten. Im nördlichen Gebiet Bodacher/Eigi sind dieselben städtebaulichen Fragen wie Führung des Verkehrs, Nutzungsanordnung, Abgrenzung des Parks usw. zu lösen wie in den südlichen Gebieten Grabacher und Chrüz.

Ziel des Studienverfahrens ist es, die städtebauliche Gestaltung (Bebauungsstruktur, Baufelder, Bautypologie, öffentliche Bereiche), die Lage und Gestaltung der Erschliessungsanlagen (Strassen, Wege, Limmattalbahn), die Abgrenzung und mögliche Gestaltung der Parkfläche sowie erste Vorschläge für Art und Mass der Nutzung zu bestimmen. Weiter sind Vorschläge für eine mögliche Etappierung der Entwicklung zu erarbeiten. Auch den ökologischen Aspekten ist im Hinblick auf das angestrebte Label Energiestadt Gold gebührend Rechnung zu tragen. Neben der sparsamen und nachhaltigen Energienutzung umfasst dies umweltgerechte Mobilitätsformen und eine naturnahe Umgebungsgestaltung. Für den Park sind angemessene Anteile an ökologisch wertvollen Flächen zu schaffen und die Ansprüche der ökologischen Vernetzung zu berücksichtigen. Weiter sollen die Planungsteams aufzeigen, wie die gemäss kantonalem Richtplan geforderten Modal-Split-Ziele erreicht werden können. Das Konkurrenzverfahren soll zu Vorschlägen für eine qualitätsvolle Gebietsentwicklung führen, welche den Ansprüchen an ein sozial stabiles, gestalterisch attraktives und gut im Marktumfeld positioniertes Stadtquartier gerecht wird. Es ist vorgesehen, die drei Planungsteams in einem offenen Verfahren unter renommierten Städteplanern auszuwählen. Die Büros müssen sich nach Bedarf mit weiteren Fachpersonen in den Bereichen Verkehrs- und Landschaftsplanung, Ökologie sowie Marktpositionierung verstärken.

Öffentliche Gestaltungspläne

Auf der Basis der Ergebnisse des Studienverfahrens erfolgt die Erarbeitung der öffentlichen Gestaltungspläne. Dabei müssen die oben beschriebenen Themen weiter vertieft werden. Dies betrifft insbesondere die genaue Festlegung von Art und Mass der Nutzung. Zusätzlich sind alle weiteren für einen Gestaltungsplan relevanten Aspekte zu behandeln. Diese umfassen beispielsweise den Lärm- und Hochwasserschutz, die Störfallexposition, die Festlegung des genauen Terrainverlaufs, allfällige Standorte für öffentliche Nutzungen, die Erschliessungsinfrastrukturen sowie die Definition von Baufeldern und städtebauliche Vorgaben. Als Ergebnis dieses Planungsschrittes liegen die Gestaltungspläne in Form von Vorschriften, Plänen, Erschliessungsplänen, verkehrstechnischen Gutachten und den erläuternden Berichten vor. Die Gestaltungspläne durchlaufen dann die vom Planungs- und Baugesetz vorgesehenen Verfahrensschritte bis zur Festsetzung und Genehmigung.

Weiteres Vorgehen

Für die Entwicklung des Niderfelds besteht ein ausgewiesenes öffentliches Interesse. Es ist deshalb vorgesehen, die Planungsarbeiten in Form eines kooperativen Prozesses zu begleiten. Neben den Fachexperten, Vertretern von Amtsstellen, der Baukommission und Grundeigentümern werden auch Vertreterinnen und Vertreter der im Gemeinderat vertretenen Parteien sowie weitere Anspruchsgruppen in einer geeigneten Form in den Prozess einbezogen werden.

Da die Parzellen aufgrund ihrer Form zum grossen Teil nicht überbaut werden können und die Anlagen für die Erschliessung sowie die Flächen für die Parkerweiterung ausgeschieden werden müssen, sind auch Quartierpläne notwendig. Sie werden von den Grundeigentümern finanziert. Die Quartierpläne werden, zeitlich verzögert, parallel zu den Gestaltungsplänen erarbeitet. Das Verfahren wird durch das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich weitgehend vorgegeben.

Die genannten Verfahren sind komplex und zeitaufwendig. Deshalb soll mit den Planungsarbeiten jetzt begonnen werden, damit die Baureife mit der Inbetriebnahme der Limmattalbahn im Niderfeld erreicht werden kann. Die Grundeigentümer im Niderfeld sind am 14. November 2011 über die Vorgehensschritte der Planungsarbeiten orientiert worden. Am 30. August 2012 wird eine weitere Infor-

Sitzung vom 16. Juli 2012

mationsveranstaltung stattfinden. Ziel dieser Veranstaltung ist die Information über das anstehende städtebauliche Studienverfahren und die Vertretung der Grundeigentümer am Prozess.

Kosten und Zeitplan

Für die Planungsarbeiten bis zur Baureife des Niederfelds wird mit folgenden Kosten gerechnet:

Städtebauliches Studienverfahren

Studienverfahren 3 Bearbeitungsteams à Fr. 70'000.00	Fr.	210'000.00
Fachexperten Beurteilungsgremium	Fr.	45'000.00
Modell	Fr.	20'000.00
Aufbereitung für die Präsentation	Fr.	4'000.00
Kooperativer Prozess	Fr.	5'000.00
<i>Total</i>	<i>Fr.</i>	<i>284'000.00</i>

Gestaltungsplanverfahren

Erarbeitung der Gestaltungspläne	Fr.	350'000.00
Experten	Fr.	20'000.00
Verkehrstechnisches Gutachten	Fr.	20'000.00
Kooperativer Prozess	Fr.	14'000.00
<i>Total</i>	<i>Fr.</i>	<i>404'000.00</i>

<i>Gesamtkosten</i>	<i>Fr.</i>	<i>688'000.00</i>
---------------------	------------	-------------------

Die Arbeiten orientieren sich an folgendem Zeitplan:

<i>Arbeitsschritt</i>	<i>Zeitraum</i>
Städtebauliches Studienverfahren	2012 - 2013
Gestaltungsplanverfahren	2013 - 2016
Quartierplanverfahren	2014 - 2017
Groberschliessung 1. Etappe	2018 - 2019

Neben dem Zeitbedarf für die verschiedenen Planungsschritte ist der Start der Planungsarbeiten zum jetzigen Zeitpunkt wichtig, damit die aus Sicht der Stadt Dietikon zentralen Rahmenbedingungen für die Führung der Stadtbahn im Gebiet Niederfeld definiert werden können, bevor das Bauprojekt abgeschlossen ist.

Referent: Stadtpräsident Otto Müller

NAMENS DES STADTRATES


Otto Müller
Stadtpräsident


Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

JB 0716Planung_Niederfeld_Kreditbeschluss_Weisung.docx

versandt am: