

Gemeindeabstimmung vom 14. Juni 2026



- 1) Privater Gestaltungsplan "Post-/Zürcherstrasse"
- 2) Revision Parkierverordnung

Sehr geehrte Stimmbürgerin, sehr geehrter Stimmbürger

Wir unterbreiten Ihnen folgende Vorlagen zur Abstimmung:

1) Privater Gestaltungsplan "Post-/Zürcherstrasse"

Wollen Sie den privaten Gestaltungsplan "Post-/Zürcherstrasse" genehmigen?

2) Revision Parkierverordnung

Wollen Sie die Revision der Parkierverordnung genehmigen?

Dietikon, 30. März 2026

NAMENS DES STADTRATES

Roger Bachmann	Claudia Winkler
Stadtpräsident	Stadtschreiberin

1) Privater Gestaltungsplan "Post-/Zürcherstrasse"

Kurzfassung

Mit dem privaten Gestaltungsplan "Post-/Zürcherstrasse" sollen die zurzeit brach liegenden Grundstücke im Stadtzentrum entwickelt werden. Die städtebaulich und architektonisch hochwertige Bebauung bildet einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des Zentrums und Ausgestaltung eines attraktiven Stadtboulevards entlang der Limmatalbahn. Die geplanten 48 Wohnungen schaffen neuen attraktiven Wohnraum an bestens mit dem ÖV erschlossener Lage und die rund 580 m² publikumsorientierte Gewerbeflächen tragen zur Belebung des Zentrums bei.

Anstelle der heutigen Brache entsteht ein neuer Baustein für die Stadtentwicklung. Dieser vermittelt durch seine Abtreppe geschickt zwischen dem verkehrsreichen Stadtboulevard entlang der Zürcherstrasse und dem kleinteiligen, ruhigen und grünen Wohnquartier Post-/Bertastrasse im Südwesten. Entlang der Florastrasse tritt die Bebauung nur zweigeschossig in Erscheinung. Die integrale Fassadenbegrünung zum Wohnquartier hin begünstigt die städtebauliche Einbettung in die gewachsenen Quartierstrukturen zusätzlich.

Gemeinderat, Stadtrat und das städtische Baukollegium haben dem Projekt die erforderliche sehr hohe städtebauliche und architektonische Qualität attestiert.

Gemeinderat und Stadtrat empfehlen, den privaten Gestaltungsplans "Post-/Zürcherstrasse" zu genehmigen.

Gegen den Gestaltungsplan wurde ein Volksreferendum eingereicht, weshalb darüber abzustimmen ist. Das Referendumskomitee beanstandet insbesondere, dass beim Gestaltungsplan die Möglichkeit nicht genutzt wurde, Einfluss auf den Anteil preisgünstiger Wohnungen zu nehmen und dass überwiegend kleinere Wohnungen vorgesehen sind, obwohl angesichts der unmittelbaren Nähe zum Zentralschulhaus Familienwohnungen ideal wären.

Das nach dem Referendum gebildete Prokomitee unterstützt das geplante Projekt. Es wird betont, dass zusätzlicher Wohnraum und die Voraussetzung für belebte Erdgeschosse geschaffen wird, wie es im Zentrum erwünscht ist. Zudem werden auch bedeutende Grünflächen und Aufenthaltsbereiche für die Bevölkerung entstehen.

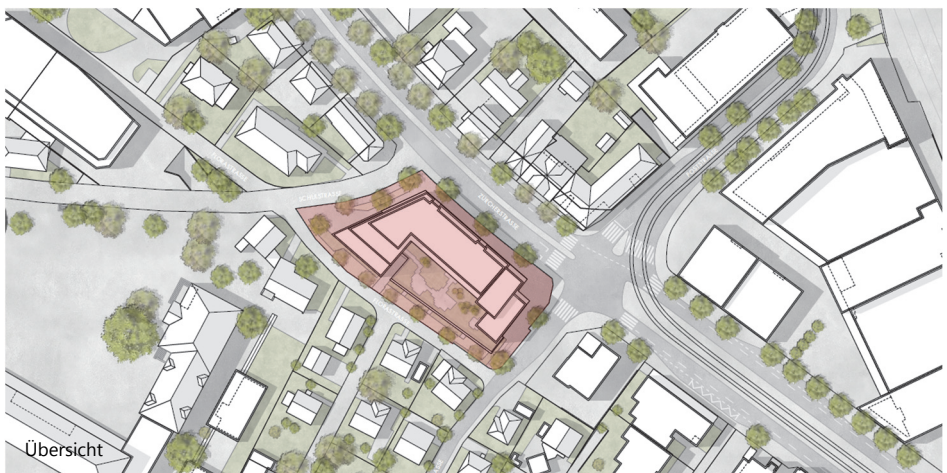
Ausführlicher Bericht

1 Antrag des Stadtrates

1.1 Ausgangslage

Das heute brachliegende 2'375 m² grosse Areal Post-/Zürcherstrasse in Dietikon, das von der Zürcherstrasse, der Poststrasse, der Florastrasse und der Schulstrasse umschlossen wird, muss städtebaulich neu entwickelt werden. Um die Bedürfnisse und Ziele der Stadt Dietikon, insbesondere in Bezug auf den Stadtboulevard, mit denjenigen der Grundeigentümerin abzustimmen sowie im Bestreben, eine gute Gesamtlösung zu ermöglichen, entschied die RWD Reppisch-Werke AG, einen Studienauftrag durchzuführen. Zum Zeitpunkt des Starts des Studienauftrags waren sie jedoch nur im Besitz der Grundstücke Kat.-Nrn. 9547 und 9548 und der Zeitpunkt einer baulichen Entwicklung der beiden anderen Grundstücke Kat.-Nrn. 643 und 9546 war damals noch offen. Es galt daher, diese im Sinne eines erweiterten Betrachtungssperimeters in die Überlegungen einzubeziehen. Im Laufe des Studienauftrags wurden die beiden Grundstücke von der ImmoZins AG erworben. In der Folge ging die ImmoZins AG eine Kooperation mit der RWD Reppisch-Werke AG zur gemeinsamen Entwicklung des ganzen Gevierts – bestehend aus den vier Grundstücken – ein.

In den Jahren 2019/2020 haben die Grundeigentümerinnen den Studienauftrag mit vier teilnehmenden Teams durchgeführt. Das aus dem Konkurrenzverfahren hervorgegangene Siegerprojekt stammt vom Team Rosenmund + Rieder Architekten AG mit Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten. Das Siegerprojekt wurde aufgrund der Empfehlungen der Jury zur Weiterbearbeitung sowie im Austausch der Grundeigentümerschaft mit der Stadt Dietikon zu einem Richtprojekt weiterentwickelt.



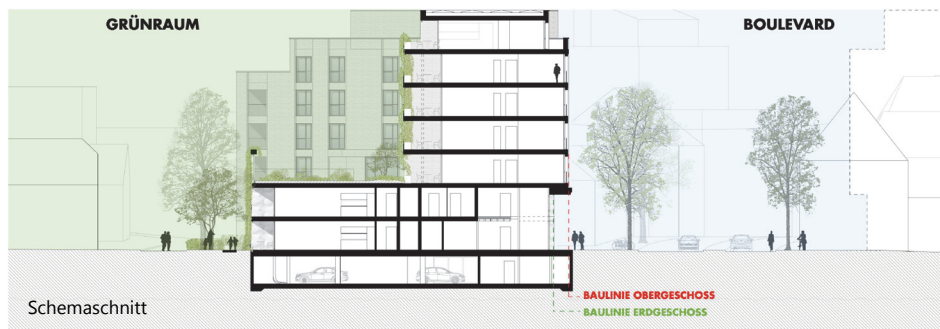
1.2 Projektbeschreibung

Das Gestaltungsplangebiet liegt an der Zürcherstrasse und somit im Bereich des Stadtboulevards, welcher als Lebensader und Rückgrat der Stadt Dietikon zu einem wichtigen Stadtraum wird. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans gehört zum Teilabschnitt "Zentrumsachse" des Leitbilds Stadtboulevard. In diesem Abschnitt ist insbesondere die Einbettung in die bestehende Struktur wichtig. Dabei sind fünf Vollgeschosse sowie ein sechstes zurückversetztes Attikageschoss möglich. Weiter soll ein überhohes, offen gestaltetes Erdgeschoss mit Publikums- oder Dienstleistungsnutzungen und Gebäudeeingängen auf Niveau Gehbereich angeordnet werden. Der gewünschte Charakter als Stadtboulevard stellt auch spezielle Anforderungen an die Strassenraumgestaltung. Entlang der Zürcherstrasse sind um 1.5 m zurückversetzte Erdgeschosse und überbreite Gehbereiche (4-9 m Breite) vorgesehen. Diese im Leitbild festgehaltenen Vorgaben werden vom Richtprojekt bzw. Gestaltungsplan entsprechend umgesetzt und entsprechen somit der von der Stadt Dietikon angestrebten städtebaulichen Entwicklung an dieser zentralen Lage.



Das Projekt liegt an der städtebaulich wichtigen, aber herausfordernden Schnittstelle zwischen urbanem Stadtboulevard und der stark durchgrüneten, feinkörnigen Siedlung Post-/Bertastrasse. Das Richtprojekt reagiert darauf mit einem U-förmigen Hauptbau. Der horizontal betonte zweigeschossige Sockel beherbergt entlang des Stadtboulevards publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen und trägt damit zur Urbanität und Belebung des Stadtboulevards bei. Gegen die Bertastrasse hin sind im Sockel Wohnungen an ruhiger Wohnlage untergebracht. Auch in den gegen das hinterliegende Quartier abgetreppten Seitenarmen und in den Obergeschossen entlang des Boulevards wird gewohnt. Die Adressierung der Wohnungen und Geschäfte liegt grossmehrheitlich am Stadtboulevard und begünstigt damit die Belebung und den sozialen Austausch. Die städtebauliche Anordnung und die Architektur des

Richtprojektes fördern die beiden Qualitäten urbaner Stadtboulevard und ruhiger Grünraum gezielt.



Die grosse Mehrheit der Wohnungen hat direkten Kontakt zum städtischen Boulevard und zum ruhigen Wohnquartier Post-/Bertastrasse. Nahezu alle Wohnungen verfügen zu dieser grünen und ruhigen Seite hin über Balkone oder Loggien. Grossmehrheitlich sieht das Richtprojekt 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen vor, die sich insbesondere an Einzel- und Kleinhaushalte richten, deren Wohnpräferenzen in einem bestens erschlossenen, innerstädtischen Kontext liegen. Nichtsdestotrotz weist das Richtprojekt auch fünf 4.5-Zimmerwohnungen aus, welche auch Familien ansprechen dürften. Die insgesamt 48 Wohnungen und Gewerbeflächen des Richtprojekts verteilen sich wie folgt:

1.5-Zimmer Wohnungen	7 Stück	im EG und 1. OG
2.5-Zimmerwohnungen	25 Stück	auf allen Geschossen
3.5-Zimmerwohnungen	11 Stück	auf allen Geschossen ausser EG
4.5-Zimmerwohnungen	5 Stück	auf allen Geschossen ausser EG
Gewerbeflächen	rund 580 m ²	im EG und im Galeriegeschoss

Auf dem Sockelbau befindet sich ein rund 400 m² grosser Dachgarten. Dieser beherbergt Ruhe- und Erholungsflächen für die Bewohnenden sowie einen Kleinkinderspielplatz. Er ist von allen drei Treppenhäusern aus direkt erreichbar. Mit Ausnahme der befestigten Flächen für den Aufenthalt sind sämtliche Flächen des Dachgartens intensiv oder extensiv begrünt und je nach Substratstärke auch mit Stauden, Sträuchern und Kleinbäumen bepflanzt. Auf der Ebene des Dachgartens sieht das Richtprojekt zusätzlich einen Gemeinschaftsraum mit kleiner Teeküche vor.



Die beiden Raumtypen "Stadtboulevard" und "durchgrüntes Wohnquartier" werden auch in der Aussenraumgestaltung berücksichtigt. So weisen die Aussenräume zur Schul-, Zürcher- und Poststrasse hin eine funktionale Gestaltung im Zusammenhang mit den publikumsorientierten EG-Nutzungen und den hohen Fussgängerfrequenzen auf. Hier sind Fahrzeug- und Veloabstellplätze in die Geh- und Aufenthaltsbereiche integriert. Verschiedene Strassenbäume fassen diesen urbanen Freiraum ein und sorgen für ein angenehmes Stadtklima. Entlang der Florastrasse schirmen Hecken, Sträucher und Stauden die privaten Wohnbereiche gegen den öffentlichen Raum hin ab. Zusammen mit der integralen Fassadenbegrünung leiten sie optisch in die kleinkörnige Siedlung Post-/Bertastrasse über und schützen zudem die südwestexponierte Fassade vor übermässiger Hitzeeinwirkung.

Die Tiefgarage wird über eine Rampe ab der Schulstrasse erschlossen und weist insgesamt 34 Fahrzeugabstellplätze auf. Die Rampe ist vollständig ins Gebäude integriert und tritt somit im Frei- und Strassenraum kaum negativ in Erscheinung. Nebst den Parkplätzen für Autos befinden sich auch rund 50 Veloabstellplätze und zahlreiche Kellerabteile im Untergeschoss. Zusätzlich sind im Erdgeschoss zwei Veloräume mit 25 bzw. 11 Abstellplätzen vorgesehen.

An der Sitzung vom 8. März 2022 hat das Baukollegium der Stadt Dietikon das Richtprojekt als besonders hochwertig bezeichnet und entsprechend zur Ausarbeitung des Gestaltungsplans freigegeben.



1.3 Städtebaulicher Vertrag

Mit der Erhöhung des Nutzungsmasses im Rahmen des Gestaltungsplanes erfahren die Grundstücke eine Wertsteigerung bzw. einen Mehrwert. Gemäss Art. 26h der Bau- und Zonenordnung ist eine kommunale Abgabe von 40 % des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts festgelegt und wird entsprechend von der Stadt individuell verfügt. Alternativ können städtebauliche Verträge abgeschlossen werden. Parteien sind beim städtebaulichen Vertrag auf der einen Seite die beiden Grundeigentümerinnen (ImmoZins AG und RWD Reppisch-Werke AG) und auf der anderen Seite die Stadt. Im Vertrag werden die Bemessung und die Verwendung der Mehrwertabgabe festgelegt. In Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen wurde auf Basis des Gutachtens Mehrwertermittlung «Post-/Zürcherstr.» Dietikon von Fahrländer Partner Raumentwicklung AG vom 12. Mai 2023 mit dem Ergänzungsbericht zur Mehrwertermittlung vom 6. September 2023 der städtebauliche Vertrag erarbeitet. Die Mehrwertberechnung erfolgt für die gesamte Planungsmassnahme (Gestaltungsplan), anschliessend wird diese anteilmässig intern auf die beiden Grundeigentümerinnen aufgeteilt.

Die Landwertermittlung erfolgt mittels Residualwertmethode (Marktwert bzw. Ertragswert minus Erstellungskosten). Der für die Bestimmung der Abgabenhöhe zu Grunde zu legende Mehrwert entspricht der Landwertdifferenz des Grundstücks mit und ohne Gestaltungsplan unter Berücksichtigung der Mikrolage der Grundstücke und basierend auf Kostenannahmen für die Realisierung. Es ist eine Differenzbetrachtung: Kosten, die sowohl bei einer Bebauung nach Regelbauweise als auch nach Gestaltungsplan anfallen, sind in der Betrachtung nicht relevant und werden daher nicht berücksichtigt. Angewendet wird in beiden Fällen die Betrachtungsweise der bestmöglichen Grundstücksnutzung, des «highest and best use». Es geht um die je realisierbare effektiv nutzbare Geschossfläche. Betrachtet werden unter Berücksichtigung der relevanten Indikatoren Wohnnutzungen, Büronutzungen und Verkaufsnutzungen. Auf Basis von Nutzflächenmengen und von marktgerechten Wohnungsgrössen und einem entsprechenden Mix aus Eigentums- und Mietwohnungen erfolgt die Einschätzung von Marktmieten und Verkaufserlösen. Die höheren Erstellungskosten im Gestaltungsplan aufgrund des geforderten höheren Baustandards wurden ebenfalls berücksichtigt.



Massgebend für den Landwert mit Gestaltungsplan sind die Nutzungsmöglichkeiten dieses Gestaltungsplans, massgebend für den Landwert ohne Gestaltungsplan sind die Nutzungsmöglichkeiten nach Massgabe der Vorschriften für die Zentrumszone Z5 nach den derzeitigen baurechtlichen Vorgaben und Möglichkeiten der rechtsgültigen BZO. Dabei wird das Attikageschoss zu 67 % eines Vollgeschosses angerechnet, das anrechenbare Untergeschoss zu 50 % (=Nutzfläche). Darauf basierend erfolgen die Kostenannahmen für die Realisierung eines entsprechenden Vorhabens. In der Zentrumszone Z5 ist es gemäss Art. 17 BZO möglich, eine höhere maximale Ausnützungsziffer (AZ = 170 %) anzuwenden, wenn gewisse Nutzungsverpflichtungen eingeworfen werden.

Die Abgeltung des Mehrwerts erfolgt durch Leistungen im Bereich des Gestaltungsplanperimeters auf Basis des Richtprojektes. Die Abgabepflicht steht unter der suspensiven Bedingung, dass der private Gestaltungsplan genehmigt und rechtskräftig wird. Der Mehrwert für

die Planungsmassnahme beträgt insgesamt Fr. 1'274'000.00 bei einem Projektwert im neuen Recht von Fr. 13'537'000.00. Abzüglich der Kürzung des Mehrwerts sowie der Gestehungskosten resultiert ein Mehrwertausgleich von Fr. 262'276.00, wovon Fr. 65'569.00 durch die ImmoZins AG und Fr. 196'707.00 durch die RWD AG zu leisten sind.

Als Mehrwertausgleichsleistungen gemäss ausgehandeltem städtebaulichem Vertrag, können von Seiten der Eigentümerschaften die folgenden Leistungen angerechnet werden:

- Öffentlich zugänglicher Gehbereich entlang der Post-, Schul- und Zürcherstrasse (Erstellungskosten, Betrieb und Unterhalt erfolgt während 20 Jahren durch die Eigentümerschaft)
- Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas durch eine vertikale Fassadenbegrünung entlang der Südwestfassade (Erstellungskosten, Betrieb und Unterhalt im Sinne eines Pilotprojektes)

Die aufgeführten Mehrwertausgleichsleistungen werden für die ImmoZins AG mit Realleistungen in der Höhe von Fr. 147'265.00 und für die RWD AG mit Realleistungen in der Höhe von Fr. 559'200.00 beziffert. Die Realleistungen werden durch die Bauherrschaft realisiert und in Absprache mit der Stadt ausgeführt. Es kann festgehalten werden, dass der anfallende Mehrwert im Planungsvorhaben investiert werden kann. Dies sehen städtebauliche Verträge nach Zürcher Recht so vor.

2 Diskussion und Abstimmung im Gemeinderat

Der Gemeinderat hat das Geschäft an seiner Sitzung vom 4. September 2025 beraten. Zur Vorberatung wurde der Antrag des Stadtrates der Geschäftsprüfungskommission (GPK) zugewiesen. Die Kommission beantragte dem Gemeinderat mehrheitlich, dem privaten Gestaltungsplan Post-/Zürcherstrasse zuzustimmen.

Eine Minderheit im Gemeinderat erklärte, dass der Gestaltungsplan als Ganzes positiv wahrgenommen wird. Man lobte die Begrünung und Abstufung der Überbauung sowie die Begrünung des Daches. Man begrüsst die Zusicherung der Bauherrschaft, das Solarstrompotential ausschöpfen zu wollen und die Prüfung der Überdachung der Veloparkplätze. Kritisch wird allerdings das Ausbleiben von preisgünstigem Wohnraum und die Verwendung des Mehrwertausgleichs betrachtet. Der bezahlbare Wohnraum sei knapp, vor allem Familien und ältere Menschen hätten Probleme, geeignete Wohnungen zu finden. Der Mehrwertausgleich komme mit der Fassadenbegrünung und der Gestaltung des öffentlichen Raumes nur den Anwohnenden zugute. Die Berechnung und die Aufteilung seien unklar.

Eine Mehrheit im Parlament votierte für die Zustimmung zum Gestaltungsplan. Man anerkennt die vielen Veloparkplätze sowie die gute Abklärung zum Objektschutz. Die Überbauung sei zweckmässig und nach den Vorgaben des Stadtboulevards konzipiert. Die Grösse der Wohnungen sei für diesen Standort angemessen. Man findet die offene Struktur, welche zum Verweilen einlädt, schön. Auch positiv bewertet wird der Einsatz des Mehrwertausgleichs zugunsten der Fassadenbegrünung und der Verbesserung des lokalen Stadtklimas.

Der Gemeinderat stimmte dem privaten Gestaltungsplan Post-/Zürcherstrasse mit 21 Ja-Stimmen zu 8 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen zu. und empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern ebenfalls die Annahme.

3 Empfehlung der Behörden

Gemeinderat und Stadtrat empfehlen Ihnen, die Festsetzung des Privaten Gestaltungsplans "Post-/Zürcherstrasse" zu genehmigen.

4 Stellungnahme Referendumskomitee

Wir brauchen eine verbindliche Wohnungspolitik, die greift

Dietikon wächst und mit dem Wachstum steigen die Mieten. Was auf dem Papier nach Entwicklung und Fortschritt klingt, bedeutet für viele Menschen eine zunehmende Belastung. Familien, Alleinerziehende und ältere Menschen haben immer grössere Mühe, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Wer seit Jahren oder gar Jahrzehnten in Dietikon lebt, sieht sich plötzlich mit Mietpreisen konfrontiert, die das eigene Budget sprengen. Immer häufiger müssen langjährige Bewohnerinnen und Bewohner ihre Stadt verlassen, weil sie sich das Wohnen hier nicht mehr leisten können. Diese Entwicklung gefährdet den sozialen Zusammenhalt und verändert die Durchmischung unserer Quartiere nachhaltig.

Um dieser Problematik entgegenzuwirken, hat die Dietiker Stimmbevölkerung im Jahr 2023 den Gegenvorschlag zur Initiative «Bezahlbares Wohnen in Dietikon» angenommen. Damit wurde ein klarer politischer Auftrag erteilt: «Die Gemeinde fördert qualitativ hochwertigen, preisgünstigen Wohnraum.» Dieser Verfassungsauftrag ist verbindlich und soll sicherstellen, dass Wachstum nicht auf Kosten der Bevölkerung geht.

Gerade Gestaltungspläne bieten der Stadt ein wirksames Instrument, um diesen Auftrag umzusetzen. Wird die öffentliche Hand frühzeitig in die Planung einbezogen, kann sie Einfluss auf Nutzung, Dichte und insbesondere auf den Anteil preisgünstiger Wohnungen nehmen. Über den Mehrwertausgleich verfügt die Stadt zudem über einen finanziellen Hebel, um gezielt bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Doch im vorliegenden Projekt wurde diese Möglichkeit nicht konsequent genutzt. Trotz mehrerer Einwände wurde auf zentrale Anliegen nicht eingegangen.

Hinzu kommt, dass auch der zweite Teil des Verfassungsauftrags «qualitativ hochwertig» nur unzureichend erfüllt wird. Qualität bedeutet mehr als ein moderner Ausbaustandard oder hochwertige Materialien. Entscheidend ist auch eine ausgewogene Zusammensetzung des Wohnungsangebots. Das geplante Projekt umfasst überwiegend kleinere Wohnungen, während 4.5-Zimmer- oder grössere Wohnungen, die insbesondere für Familien attraktiv wären, kaum vorgesehen sind. Dies ist besonders unverständlich angesichts der unmittelbaren Nähe zum Schulhaus Zentral.

Eine verbindliche Wohnpolitik darf nicht nur auf dem Papier existieren. Sie muss konkret angewendet und konsequent durchgesetzt werden. Wir sind nicht grundsätzlich gegen eine Weiterentwicklung der Post-/Zürcherstrasse. Wir fordern jedoch eine Überarbeitung der Vorlage mit klaren Vorgaben für bezahlbaren Wohnraum und einer stärkeren Ausrichtung am öffentlichen Interesse.

Mit einem Nein an der Urne kann eine bessere Lösung umgesetzt werden: eine Entwicklung, die allen zugutekommt, nicht nur wenigen.

5 Stellungnahme Pro-Komitee

Das Pro-Komitee argumentiert, dass die Annahme des privaten Gestaltungsplans Post-/Zürcherstrasse für die Entwicklung des Dietiker Zentrums und für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum von zentraler Bedeutung ist.

An einer der prominentesten Lagen der Stadt entsteht mit 48 Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss sowie öffentlich zugänglichem Stadtraum ein hochwertiger, urbaner Baustein. Heute liegt dort eine Brachfläche. Mit dem Gestaltungsplan wird diese durch ein sorgfältig entwickeltes Projekt ersetzt, das den Strassenraum stärkt und die Aufenthaltsqualität verbessert.

Das Projekt setzt die politisch beschlossene Innenentwicklung konsequent um und bildet ein Schlüsselstück des Leitbilds Stadtboulevard entlang der Limmattalbahn. Verdichtung soll dort stattfinden, wo sie städtebaulich sinnvoll ist: im Zentrum statt auf der grünen Wiese.

Die 48 Wohnungen sind nicht nur zusätzlicher Wohnraum, sondern auch Voraussetzung für belebte Erdgeschosse. Die Gewerbeflächen im Parterre, die für einen lebendigen Boulevard unverzichtbar sind, können wirtschaftlich nur dank der Wohnungen realisiert werden. Starre zusätzliche Auflagen würden das Projekt verteuern oder ernsthaft gefährden.

Über ein Viertel des Areals wird als öffentlich zugänglicher Stadtraum gestaltet – mit Grünflächen und Aufenthaltsbereichen für die Bevölkerung. Das Projekt kommt somit nicht nur den künftigen Bewohnern zugute, sondern wertet das gesamte Zentrum auf.

Der Gestaltungsplan wurde in einem mehrstufigen Studienauftrag mit renommierten Architekturbüros entwickelt und vom Gemeinderat geprüft sowie mit klarer Mehrheit beschlossen.

Ein Ja ermöglicht 48 neue Wohnungen, neuen öffentlichen Raum und den nächsten Schritt beim Stadtboulevard. Ein Nein bedeutet Stillstand an zentraler Lage, Mangel an Wohnraum und keine sinkenden Mieten.

Das Pro-Komitee empfiehlt deshalb die Annahme des privaten Gestaltungsplans.

6 Weitere Unterlagen

Weitere Unterlagen zur Vorlage finden Sie auf der Webseite der Stadt Dietikon unter www.dietikon.ch/abstimmung oder via QR-Code.



2) Revision Parkierverordnung

Kurzfassung

Die aktuelle Parkierverordnung ist aus dem Jahr 2016. Nach der Inbetriebnahme der Limmattalbahn soll mit deren Revision die Realisierung der Ziele des städtischen Gesamtverkehrskonzepts weiter unterstützt werden. Mit der neuen Parkierverordnung werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- 1 Verbesserung der Verkehrssicherheit
- 2 Effizientere Nutzung des vorhandenen Parkraums
- 3 Die Bedingungen für die Ausübung gewerblicher Fahrten werden verbessert.

Neu werden alle Parkplätze zu weissen Parkplätzen, die "Blauen Zonen" werden aufgehoben. Es werden drei Zonentypen unterschieden: Zentrumszone, Industrie-/Gewerbe-zonen Silber / Giessen und die Zonen Nord, Ost, West und Süd in den Wohnquartieren. Anwohnerinnen und Anwohner, das Gewerbe und in Dietikon Beschäftigte können Dauerparkkarten erwerben. Besucherinnen und Besucher können ihr Auto gegen Gebühr begrenzt (Zentrum) oder beliebig lange (Wohnquartiere, Industrie-/Gewerbe-zonen) parkieren. Nachtparkieren ist nicht mehr kostenlos, sondern nur mit Parkkarte oder gegen Gebühr möglich. Der Gebührenrahmen wird erhöht.

An der Sitzung des Gemeinderates vom 4. Dezember 2025 wurden diverse Änderungen beschlossen. Für Lieferwagen von Anwohnerinnen und Anwohner gibt es nicht nur noch Parkkarten für die Zonen Silber/Giessen (Vorschlag des Stadtrates), sondern auch für die drei grossen Parkierungsanlagen Glanzenberg, Zelgliplatz und Badstrasse. Schliesslich entschied die Mehrzahl des Gemeinderates, dass

- der Preis für Dauerparkkarten minimal Fr. 70.00 (Anwohnerinnen und Anwohner sowie Lieferwagen für Anwohnerinnen und Anwohner), Fr. 100.00 (Beschäftigte) bzw. Fr. 50.00 (Gewerbe) pro Monat zu betragen hat,
- eine Gewährung von Rabatt bei einem Jahresbezug von Dauerparkkarten im Vergleich zu monatlichen Preisen neu ausgeschlossen wird und
- die Parkgebühren von Fr. 0.50 bis Fr. 4.00 auf Fr. 1.00 bis Fr. 4.50 pro Stunde erhöht werden.

In der Schlussabstimmung wurde die Parkierverordnung mit 19 Ja-Stimmen zu 12 Nein-Stimmen angenommen.

Gegen diesen Beschluss wurde das Parlamentsreferendum ergriffen. Das Referendumskomitee kritisiert eine erhebliche finanzielle Mehrbelastung für die Bevölkerung. Dazu gehören insbesondere die Neuerung, dass ab der ersten Minute eine Gebühr geltend gemacht werden soll sowie der Wegfall des Rabatts bei Jahresparkkarten.

Obwohl der Antrag des Stadtrates in mehreren Punkten durch den Gemeinderat geändert wurde, empfehlen sowohl Gemeinderat wie auch Stadtrat, die Revision der Parkverordnung zu genehmigen.

Ausführlicher Bericht

1 Antrag des Stadtrates

1.1 Ausgangslage

Die Stadt Dietikon regelt die Parkierung im öffentlichen Raum heute gemäss Parkierverordnung vom 3. November 2016. Weil die Umsetzung und Kontrolle bei der Stadtverwaltung einen grossen administrativen Aufwand verursacht, übergeordnete Vorgaben aus der Mobilitätsstrategie und dem Gesamtverkehrskonzept erreicht werden wollen und sich darüber hinaus mit der Inbetriebnahme der Limmattalbahn die verkehrliche Ausgangslage geändert hat, ist eine Überarbeitung der Parkierverordnung unerlässlich.

Die Stadt Dietikon wurde bei der Erarbeitung eines Parkierungskonzepts als Grundlage für die Überarbeitung der Verordnung durch eine externe Firma unterstützt. Darin werden ausschliesslich Parkplätze für Autos, Liefer-/Lastwagen, Motorräder und Fahrräder auf öffentlichem Grund betrachtet.

1.2 Vorgehen Erarbeitung neue Verordnung

In einer ersten Phase wurde eine Situationsanalyse erstellt, unter anderem wurden Begehungen durchgeführt und die bestehenden Parkplätze digitalisiert. Um Handlungsbedarf, Ziele und Massnahmen breit abgestützt festzulegen, wurde eine Begleitgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern aus Bevölkerung (Quartiere), Vereinen, Gewerbe, Parteien und stadtinternen Personen geschaffen, welche diese Themen anlässlich von vier Workshops diskutierte und erarbeitete.

Folgende Ziele sollen mit dem Parkierungskonzept bzw. der darauf basierenden zu überarbeitenden Parkierverordnung erreicht werden:

- 1 Verbesserung der Verkehrssicherheit
- 2 Effizientere Nutzung des vorhandenen Parkraums
- 3 Aufwertung öffentlicher Raum
- 4 Reduktion des Parksuchverkehrs
- 5 Die Bedingungen für die Ausübung gewerblicher Fahrten werden verbessert.

Zudem sollen bei der Ausgestaltung von konkreten Massnahmen folgende Rahmenbedingungen eingehalten werden:

- 1 Homogenes, leicht verständliches System
- 2 Flexibles und adaptierbares System
- 3 Zusammenarbeit mit privaten Parkhausanbietern suchen

Der Stadtrat genehmigte am 27. Mai 2024 das Parkierungskonzept. Es umfasst das ganze Stadtgebiet und soll mithelfen, einerseits vorhandene Probleme mit der Parkierung im öffentlichen Raum und der damit verbundenen Parkierungsbewirtschaftung zu lösen und andererseits die langfristigen Ziele von Dietikon zu erreichen. Es regelt alltägliche Situationen der öffentlichen Parkierung und dient nicht als Konzept zum Umgang mit einzelnen Events oder Veranstaltungen. Solche müssen weiterhin separat betrachtet und geplant werden.

1.3 Inhalt und wesentliche Änderungen

Der Aufbau und die Gliederung der neuen Verordnung haben sich gegenüber der alten Verordnung nicht verändert. Sie gliedert sich weiterhin in folgende 5 Abschnitte:

- A Allgemeine Bestimmungen
- B Parkierungssystem
- C Parkkarten
- D Gebühren
- E Straf- und Schlussbestimmungen

1.3.1 Parkierungssysteme

Der Abschnitt B, Parkierungssystem, wurde entsprechend dem neuen Parkierungskonzept komplett angepasst und dementsprechend strukturiert. Alle Parkplätze werden einer flächendeckenden "Weissen Zone" zugewiesen, die "Blaue Zone" wird aufgehoben. Jede Zone verfügt über spezifische Regelungen bezüglich der monetären und zeitlichen Bewirtschaftung sowie der Einrichtung von Parkuhren. In der Zentrumszone wird beispielsweise auf den öffentlichen oberirdischen Parkplätzen rund um die Uhr (24 Stunden, 7 Tage) eine Parkgebühr von Fr. 2.00/h erhoben, wobei die ersten 30 Minuten gratis sind. In den übrigen Zonen Nord, Ost, Süd, West und in den Industrie-/Gewerbezone ist die Parkdauer flexibel wählbar. Die Unterschiede zwischen den Zonen sind im Parkierungskonzept beschrieben.

1.3.2 Parkkarten

Die Anzahl der Parkkarten-Kategorien wurde zur besseren Verständlichkeit sowie zur administrativen Vereinfachung reduziert. Infolgedessen sind zukünftig ausschliesslich Dauerparkkarten für Anwohnerinnen und Anwohner, Beschäftigte sowie Serviceparkkarten erhältlich. Pro Haushalt und Geschäft können neu maximal zwei Dauerparkkarten für Anwohnerinnen und Anwohner bezogen werden.

Für Wohnwagen und Wohnmobile und Fahrzeuge, welche gemäss Fahrzeugausweis als Lieferwagen eingestuft sind, sind keine Dauerparkkarten für die Zonen Nord, Ost, Süd und West erhältlich. Gültig sind nur Serviceparkkarten. Einzige Ausnahme in diesen Wohngebieten bilden kleine bzw. nicht zu hohe (maximale Fahrzeughöhe 1.90 Meter) Lieferwagen. Höhere Lieferwagen können künftig nur auf den grösseren öffentlichen Anlagen und/oder in der Industrie-/Gewerbezone Silbern und Giessen abgestellt werden.

Der Stadtrat kann bei Bedarf weitere (Tages-)Parkberechtigungen definieren.

1.3.3 Gebühren

Analog zur bisherigen Parkierverordnung werden für die verschiedenen Zonen und Parkkarten nur Bandbreiten für die Tarife vorgesehen und dem Stadtrat das Recht eingeräumt, diese innerhalb der Bandbreiten im Vollzugsreglement anzupassen. Die Gebührenrahmen wurden dabei erhöht. In Anwendung von Art. 14 der vorliegenden Parkierverordnung erlässt der Stadtrat bei der Genehmigung der vorliegenden Revision das Vollzugsreglement dazu.

1.4 Empfehlung Preisüberwacher

Der Preisüberwacher nahm am 26. August 2024 zur geplanten Erhöhung der Parkierungstarife schriftlich Stellung. In seiner Beurteilung kommt er zum Schluss, dass der geplante Tarif deutlich über dem errechneten Maximalpreis liege. Dies zeige sowohl der Vergleich mit anderen Schweizer Gemeinden als auch eine vertieftere Auseinandersetzung mit der Parkplatzsituation in Dietikon. Namentlich das Budget der Anwohnenden mit tiefen Einkommen werde durch die geplante Gebührenerhöhung erheblich belastet. Er empfiehlt daher der Stadt Dietikon Folgendes:

- Die Gebühren für die Jahresparkkarten auf maximal Fr. 343.00 pro Jahr (= Fr. 29.00 pro Monatskarte) zu reduzieren;
- Den Stundentarif auf maximal Fr. 1.70 festzulegen; Diese Maxima gelten generell für alle Kategorien. Sollte es jedoch aus diversen Gründen für gewisse Kategorien (etwa

Pendelnde) nicht strikt eingehalten werden, sind die anderen Kategorien entsprechend zu entlasten.

Im Weiteren weist er darauf hin, dass die zuständige Behörde die Empfehlung des Preisüberwachers in ihrem Entscheid aufzuführen und, falls sie der Empfehlung nicht folgt, in der Veröffentlichung ihren abweichenden Entscheid zu begründen hat (Art. 14 Abs. PüG).

1.5 Stellungnahme zur Empfehlung Preisüberwache

Der Stadtrat folgt der Empfehlung des Preisüberwachers nicht. Das vom Preisüberwacher angewandte Modell mit Opportunitäts-, Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten als Grundlage berücksichtigt den Aufwand einer Gemeinde für einen Parkplatz gemäss dem Kostendeckungsprinzip. Die durch die Versiegelung und den hohen MIV-Anteil und Unfälle verursachten Kosten für die Stadt bzw. die Allgemeinheit wie auch weitere externe Kosten sind in der Kostendeckungsberechnung des Preisüberwachers jedoch nicht berücksichtigt. Die Notwendigkeit von Instrumenten zur Lenkung, die durch übergeordnete Rahmenbedingungen und Strategien von Kanton und Stadt entsteht, wird durch das Kostendeckungsprinzip ebenfalls nicht berücksichtigt.

Die Anpassung der Parkgebühren steht keineswegs im Zusammenhang mit einer Gewinnoptimierung für die Stadtkasse bzw. Ausnützung des «Parkplatzmonopols», sondern wird als Instrument zur Steuerung von Verkehrsaufkommen, Sicherheit und der gestalterischen Möglichkeiten genutzt. Die breit abgestützte Begleitgruppe hat die im Parkierungskonzept formulierten Zielen erarbeitet und stellt sich somit hinter den steuernden Charakter der Parkgebühren.

Eine Internetrecherche zum öffentlich ausgeschriebenen, privaten Angebot an Mietparkplätzen vom 30. August 2024 zeigt, dass die Dauerparkkarten zu heutigen und zukünftigen Preisen nach wie vor sehr preisgünstig sind und entsprechend viele private Mietparkplätze unbesetzt bleiben:

- Grosses Angebot an ausgeschriebenen privaten Mietparkplätzen: 27 Inserate für PKW-Plätze, wovon mind. 8 Angebote mehr als einen Parkplatz anbieten («Parkplätze», ohne weitere Angaben zur effektiven Zahl).
- Preisspanne von Fr. 90.00 bis Fr. 160.00 pro Monat (plus diverse «Preis auf Anfrage») mit einem Median von Fr. 125.00 (Durchschnitt von Fr. 127.00)
- Ein Aussenparkplatz (ungedeckt) ist für Fr. 100.00 ausgeschrieben.

Dieser Vergleich mit privaten Angeboten zeigt, dass das Äquivalenzprinzip auch mit den erhöhten Preisen eingehalten wird. Auch der nachfolgende Vergleich der Stundengebühren mit anderen Gemeinden (Analyse des Preisüberwachers von 2022) zeigt, dass bei der Erarbeitung der neuen Parktarife die Balance zwischen Kostenwahrheit und Lenkungswirkung sehr wohl berücksichtigt worden ist.

Parkzeit	Teuerster Tarif Dietikon	Teuerster Tarif Dietikon pro Stunde	Max. Stundentarif gemäss Empfehlung PÜ	Preisspanne Gemeinden >20'000EW	Median Gemeinden >20'000EW
1h	Fr. 2.00	Fr. 2.00	Fr. 1.70	Fr. 1.00 - 3.00	Fr. 1.50
2h	Fr. 2.00	Fr. 1.00		Fr. 1.50 - 7.50	Fr. 3.00
4h	Fr. 4.00	Fr. 1.00		Fr. 3.50 - 12.00	< Fr. 6.00 für 2/3 der Städte
12h	Fr. 15.00	Fr. 1.25		Fr. 6.00 - 36.00	Fr. 15.00
24h	Fr. 24.00	Fr. 1.00		Fr. 6.00 - 52.80	Fr. 30.00

Der Preisüberwacher empfiehlt, entgegen dem Bestreben der Stadt Dietikon die Preise für Parkkarten und Parkgebühren zu erhöhen, die seit 2016 geltenden Parkgebühren zu senken. Die Stadt Dietikon ist der Meinung, dass sie auch mit den neuen Parktarifen das Äquivalenzprinzip einhält. Da die Gebührenberechnung des Preisüberwachers einerseits nicht alle der Allgemeinheit anfallenden Lasten berücksichtigt, andererseits gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung Parkgebühren Lenkungscharakter haben und somit über die Kostendeckung hinausgehen dürfen, wird die Stadt Dietikon an den vorgesehenen Beträgen für Parkgebühren und Parkkarten festhalten.

2 Diskussion und Abstimmung im Gemeinderat

Der Gemeinderat hat das Geschäft an seiner Sitzung vom 4. Dezember 2025 beraten. Zur Vorberatung wurde der Antrag des Stadtrates der Geschäftsprüfungskommission (GPK) zugewiesen.

Im Bericht der Kommission an der Gemeinderatssitzung wurde die Revision damit begründet, dass das Parkieren mit der Verordnung einfacher und einheitlicher gestaltet wird. Ziele wie die Reduktion des Parkplatz suchenden Verkehrs, die Sicherheit sowie die effizientere Nutzung und Aufwertung des öffentlichen Raumes können so erreicht werden.

Die Kommission stellte an der Sitzung verschiedene Anträge, welche die Verordnung noch verfeinern sollten. So beantragte man eine Dauerparkkarte für Lieferwagen und die Erweiterung des Geltungsbereichs auf mehr als zwei grosse Parkieranlagen. Man wollte erreichen, dass die Lieferwagen nicht mehr über Nacht auf den Parkplätzen in den Wohnquartieren parkieren und so die Sicherheit erhöht wird. Beide Anträge wurden einstimmig angenommen.

Ausserdem beantragte man, dass der Stadtrat Halbtagesparkkarten definieren kann und dass die Parkgebühren so angepasst werden, dass der Stadtrat die Preise beibehalten oder erhöhen, aber nicht senken kann. Diese Anträge wurden von der Mehrheit des Gemeinderates angenommen.

In der darauffolgenden Beratung im Gemeinderat fand eine Minderheit, die neuen Bestimmungen würden zu mehr Verwaltungsaufwand führen. Ausserdem werde das Gewerbe benachteiligt. Für Firmen, welche auf Kundenverkehr und Lieferfahrzeuge angewiesen seien, müssten die Preise moderat bleiben. Die Arten und die Anzahl der Parkkarten sowie die Gebühren könnten den Alltag von Unternehmungen beeinträchtigen. Es sei schwierig, geeigneten Parkraum zu finden.

Eine Mehrheit im Gemeinderat bewertete die Revision der Parkierverordnung als positiv. Man begrüsst die neu gewonnene Sicherheit, die effizientere Nutzung und Aufwertung von öffentlichem Raum und findet die Lösung mit den Dauerparkkarten für Lieferwagen als pragmatischen Kompromiss.

Der Gemeinderat genehmigte die Revision der Parkierverordnung der öffentlichen Parkplätze am 4. Dezember 2025 mit 19 Ja-Stimmen zu 12 Nein-Stimmen und empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Annahme.

3 Empfehlung der Behörden

Gemeinderat und Stadtrat empfehlen Ihnen, die Revision der Parkierverordnung zu genehmigen.

4 Stellungnahme Referendumskomitee

Argumente des Referendumskomitees

Der Gemeinderat hat am 4. Dezember 2025 eine Teilrevision der Parkierverordnung beschlossen. Gegen diesen Beschluss wurde das Parlamentsreferendum ergriffen. Nach Auffassung des Referendumskomitees führt die beschlossene Revision zu einer erheblichen finanziellen Mehrbelastung der Bevölkerung.

Gebührenpflicht ab der ersten Minute

Bisher sind max. 89 Minuten auf Parkplätzen in den blauen Zonen kostenfrei. Der Stadtrat hatte im Entwurf des Vollzugsreglements vorgesehen, diese Praxis – mit Ausnahme der Zentrumszone, grösserer öffentlicher Parkierungsanlagen sowie öffentlicher Kurzzeitparkplätze – beizubehalten und die kostenfreie Parkierungszeit auf max. 2 Stunden auszudehnen.

Neu soll auf sämtlichen Parkplätzen, die sich jetzt in der blauen Zone befinden, ab der ersten Minute eine Gebühr von Fr. 1.50 pro Stunde erhoben werden. Das Referendumskomitee macht geltend, dass diese Regelung zu ungerechtfertigten Mehrkosten für die Einwohnerinnen und Einwohner sowie für Kundinnen und Kunden des lokalen Gewerbes führt. Zudem erfordert die flächendeckende Gebührenpflicht die Anschaffung von mindestens 50 zusätzlichen Parkuhren, was mit Investitionskosten von gegen ½ Mio. Franken verbunden ist.

Wegfall des Rabatts bei Jahresparkkarten

Im Vorschlag des Stadtrates war vorgesehen, bei einem Jahresbezug von Dauer- und Serviceparkkarten zwei Monatsgebühren zu erlassen. Der Gemeinderat hat einen zusätzlichen Absatz eingefügt, wonach kein Rabatt bei Jahresbezug gewährt werden darf. Der Preis steigt von Fr. 700.00 auf Fr. 840.00, entgegengesetzt einer Empfehlung des Preisüberwachers von Fr. 343.00 pro Jahr.

Nach Ansicht des Referendumskomitees führt auch diese Änderung zu einer finanziellen Mehrbelastung der Parkkarteninhaberinnen und -inhaber sowie einer Schikanierung des lokalen Gewerbes. Es führt auch zu zusätzlichem administrativem Aufwand, da künftig wohl eher Monatskarten als Jahreskarten am Schalter bezogen werden.

Schlussfolgerung

Das Referendum wurde ergriffen, damit die Stimmberechtigten über die beschlossene Revision der Parkierverordnung befinden können.

Das Referendumskomitee empfiehlt, die Vorlage abzulehnen.

5 Weitere Unterlagen

Weitere Unterlagen zur Vorlage finden Sie auf der Webseite der Stadt Dietikon unter www.dietikon.ch/abstimmung oder via QR-Code.

