

B1.01.06.01 Gebietsentwicklung Niderfeld
Städtebauliche Studien und Gestaltungsplan
Krediterhöhung

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Für die ausstehenden Arbeiten im Zusammenhang mit dem öffentlichen Gestaltungsplan bis zur öffentlichen Auflage wird eine Krediterhöhung im Umfang von Fr. 440'000.00 (inkl. MWST) bewilligt.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Ausgangslage

Das Niderfeld als eines der letzten grossen Entwicklungsgebiete im Limmattal ist Gegenstand verschiedener komplexer Planungen, wobei diese parallel erarbeitet werden und die entsprechenden Planungsinstrumente dabei eng ineinandergreifen. Die wichtigsten Planungen sind der Quartierplan und der öffentliche Gestaltungsplan Niderfeld. Notwendig ist auch eine Nutzungsplanungsrevision (Teilrevision Bau- und Zonenordnung Niderfeld), um eine widerspruchsfreie Gebietsentwicklung zu ermöglichen. Der Umsetzung der Planung dient das Gestaltungsleitbild Niderfeld, welches aus der Masterplanung hervorgegangen ist.

Es bestehen neben kommunalen auch übergeordnete Planungen für das Gebiet Niderfeld. Eine davon ist das Regionalterminal Limmattal, welches im Sachplan Infrastruktur Schiene (SIS) des Bundes als Umschlagsanlage der SBB im kombinierten Verkehr vorgesehen ist. Diese Planung erfolgt nach Eisenbahnrecht. Bei der Limmattalbahn, welche das Gebiet durchquert, handelt es sich ebenfalls um eine Bahnanlage nach Eisenbahngesetz. Ausserdem soll eine kantonale Veloschnellroute dereinst durchs Niderfeld führen.

Die Vorgaben zur Entwicklung des Gebietes basieren auf den rechtskräftigen Richtplänen von Kanton und Region. Der kantonale Richtplan bezeichnet das Niderfeld als Zentrumsgebiet und als Entwicklungsgebiet hin zu einem neuen, attraktiven Stadtteil. Der regionale Richtplan Limmattal legt den westlichen Teil als Arbeitsplatzgebiet (mit Funktion Gewerbe, Produktion, Dienstleistungen und Logistik) fest, der übrige, grössere Teil ist als Mischgebiet mit einem Wohnanteil von mind. 50 % vorgesehen und der Gewerbeanteil soll in der Regel mind. 25 % betragen. Das Gebiet eignet sich auch für Hochhäuser (bei der Überlandstrasse). Die neue Konzeption des Gebiets Niderfeld weicht etwas vom regionalen Richtplan ab. Es wird nämlich - neben Arbeitsplatz- und Mischgebieten - neu im Süden auch ein Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen für eine Schul- und Mehrzweckanlage sowie ein Quartierzentrum ausgeschieden. Auch ist der Gewerbeanteil im Mischgebiet etwas geringer als regional vorgesehen. Diese örtlichen Nutzungsabweichungen liegen aber im kommunalen Anordnungsspielraum.

vom 3. Mai 2021

Der kommunale Richtplan der Stadt Dietikon ist in Revision (vom Stadtrat am 8. März 2021 zuhanden der Festsetzung durch den Gemeinderat verabschiedet) und schafft auf übergeordneter planerischer Ebene die Grundlage für ein attraktives, lebendiges Dietikon. Die Revisionsvorlage des kommunalen Richtplans ist auf die Gebietsentwicklung Niederfeld abgestimmt.

Auf Stufe Nutzungsplanung wird die Bau- und Zonenordnung (BZO) für das Gebiet im Rahmen der Gebietsentwicklung Niederfeld revidiert. Die Zonenarten und -bestimmungen bleiben unverändert. Die Gestaltungsplanpflicht in der Bauordnung wird aber neu geregelt. Es wird nun ein Gesamtperimeter für den öffentlichen Gestaltungsplan ausgeschieden. Drei unabhängige Gestaltungspläne, wie ursprünglich vorgesehen, wären angesichts der inhaltlichen Abhängigkeiten betreffend Erschliessung, Park und Grundstückszuteilung im Quartierplan nicht realisierbar gewesen.

Parallel zur BZO-Revision wird der Gewässerraum entlang des Teischlibachs festgelegt und eine Erholungszone Park ausgeschieden, womit der Gewässerabstandslinienplan aufgehoben werden kann.

Quartierplan Niederfeld

Bei den zum Einsatz kommenden Planungsinstrumenten ist der Quartierplan das Leitverfahren. Das Quartierplanverfahren richtet sich nach den §§ 123 - 177 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der kantonalen Quartierplanverordnung (QPV).

Der Quartierplan ermöglicht im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende zweckmässige Nutzung (§ 123 Abs. 1 PBG). Zu diesem Zweck muss er zwei Hauptaufgaben erfüllen: Einerseits muss er mittels Grenzveränderungen und Landumlegungen dafür sorgen, dass Parzellen geschaffen werden, die sich für eine zonengemässe Nutzung eignen. Das Quartierplangebiet wird so eingeteilt, dass alle Grundstücke ohne Ausnahmegewilligung und nachbarliche Zustimmung angemessen überbaut werden können, allenfalls erforderliche Lasten und Rechte werden mit dem Quartierplan begründet (§ 126 Abs. 1 PBG). Andererseits muss der Quartierplan dafür sorgen, dass alle Grundstücke feinerschlossen werden und an den erforderlichen gemeinschaftlichen Ausrüstungen und Ausstattungen teilhaben (§ 128 Abs. 1 PBG).

Das PBG räumt den betroffenen Grundeigentümern im Zusammenhang mit der Aufstellung des Quartierplans weitreichende Mitwirkungsbefugnisse ein. Sie können sich mehrfach zu den Entwürfen äussern und die Behörden sind gehalten, sich mit den vorgebrachten Begehren auseinanderzusetzen und Differenzen zu bereinigen. Andererseits obliegt den Quartierplanbeteiligten auch eine minimale Mitwirkungspflicht. Stellen sie ihre Begehren nicht rechtzeitig, so verwirken sie die Möglichkeit, in einem späteren Rekurs gegen den Festsetzungsbeschluss entsprechende Rügen zu erheben. Es werden zwei offizielle Versammlungen mit den Grundeigentümern stattfinden. Nach der zweiten Grundeigentümerversammlung wird der Entwurf aufgrund der eingegangenen Begehren überarbeitet und bereinigt, anschliessend wird der Quartierplan durch den Stadtrat festgesetzt und von der Baudirektion genehmigt werden. Bisher haben bereits zehn informelle Grundeigentümerversammlungen stattgefunden.

Der Quartierplan ist nötig, weil die Grundstücke gemäss § 234 PBG noch nicht baureif sind. Die Quartierplaneinleitung wurde am 23. Februar 2018 mit Verfügung Nr. 1294/17 von der Baudirektion genehmigt. Am 24. September 2018 hat der Stadtrat zum Quartierplan gemäss § 25 QPV folgende Zwischenentscheide gefällt: Es wird gemäss § 25 Abs. 1 lit. a QPV ein Gestaltungsplan ausgearbeitet, es findet eine Umlegung nach Werten statt (lit. b) und für die Neuzuteilung wird keine Mindestgrösse (lit. c) vorgeschrieben.

Öffentlicher Gestaltungsplan Niederfeld

Der Gestaltungsplan ist gemäss den §§ 83 - 87 PBG ein Sondernutzungsplan, der eine städtebaulich, architektonisch gelungene und umweltgerechte Überbauung anstrebt. Zu diesem Zweck stellt er eine Spezialbauordnung auf, welche von den allgemeinen Festlegungen der BZO abweicht und diese überlagert. Die Zahl, Lage und äusseren Abmessungen sowie die Nutzungsweise der Bauten

vom 3. Mai 2021

werden bindend festgelegt. Dabei darf von der Regelbauweise der BZO und den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Der Gestaltungsplan hat die Erschliessung sowie die gemeinschaftliche Ausstattung zu ordnen, soweit dies nicht schon durch den Quartierplan geregelt ist. Alle Grundeigentümer im Perimeter des Gestaltungsplans sind an die Festlegungen gebunden, d.h., sie können nur noch gestaltungsplankonform bauen und nicht nach der Grundordnung. Das PBG unterscheidet verschiedene Arten von Gestaltungsplänen. Die Voraussetzung für die Ausarbeitung und Festsetzung eines öffentlichen Gestaltungsplans, wie im Gebiet Niderfeld vorgesehen, ist das Bestehen eines wesentlichen öffentlichen Interesses (§ 84 Abs. 1 PBG). Der Gestaltungsplan wird durch den Gemeinderat festgesetzt.

Der öffentliche Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Bebauung des Niderfelds hin zu einem Zentrum von kantonalen Bedeutung im Sinne des kantonalen Richtplans. Die grossen gegenseitigen Abhängigkeiten aufgrund der quer durchs Gebiet führenden Limmattalbahn, der gebietsübergreifenden Strassenerschliessung sowie des zentralen Parks erfordern einen integralen Gestaltungsplan für das ganze Niderfeld. Zwingend ist dies auch, weil das Wasserbauprojekt Teischlibach und der Hochwasserschutz an der Reppisch zwingend über das ganze Gebiet zusammen realisiert werden müssen. Der Gestaltungsplan Niderfeld regelt die formalen planungs- und baurechtlichen Vorgaben, welche das Gestaltungsleitbild mit angestrebten städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualitäten näher ausführt.

Wo der Gestaltungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dietikon. Der Gestaltungsplan behandelt in den Vorgaben auch Themen der Umwelt, Ökologie und Energie. Er macht auch städtebauliche Vorgaben. So haben beispielsweise Erdgeschosse entlang von Überlandstrasse und Boulevard eine Mindestgeschosshöhe von 5 Metern aufzuweisen.

Gestaltungsleitbild Niderfeld

Das Gestaltungsleitbild Niderfeld hat wegleitenden Charakter und wird bei Konkurrenzverfahren oder Bauprojekten und deren Freiraumplanung zur Beurteilung herangezogen. Es ist immer zusammen mit den Vorschriften des Gestaltungsplans anzuwenden. Das Gestaltungsleitbild dient der Auslegung und Interpretation des Gestaltungsplans. Es enthält Gestaltungselemente, welche den neuen Stadtteil als Einheit prägen werden. Bei nachweislich besseren Lösungen kann aber vom Leitbild abgewichen werden. Das Gestaltungsleitbild wird durch den Stadtrat verabschiedet und bildet die Basis für den Gestaltungs- und den Quartierplan.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Niderfeld

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde fürs Gebiet Niderfeld schon im Jahre 2007 teilrevidiert, muss nun aber an die geänderte Konzeption angepasst werden. Parallel zum Quartierplan und zum Gestaltungsplan wird deshalb die BZO im Sinne eines Nachvollzugs teilrevidiert. Die drei Gestaltungsplanpflichten nach BZO werden für die drei bisherigen Teilgebiete zusammengefasst. Es ist ein Gestaltungsplan über das ganze Gebiet erarbeitet worden. Insgesamt ist eine geringere Baulandfläche vorgesehen als bei der Einzonung der Baugrundstücke im Jahr 2007. Für die Mehrwertberechnung im Rahmen des Mehrwertausgleichs ist massgebend, dass es sich um Auf- und Umzonungen handelt.

Für die Bauvorschriften im Niderfeld ist primär der Gestaltungsplan massgebend, für die Ausgestaltung der öffentlichen Räume der Quartierplan. Die BZO ist subsidiär und wird nur soweit angepasst, dass sie eine genügende Grundlage für den Quartier- und Gestaltungsplan bildet. Der Umfang der BZO-Vorschriften ist daher aufs Notwendigste beschränkt. Die Bau- und Zonenordnung wird durch den Gemeinderat festgesetzt.

Der kommunale Mehrwertausgleich Gebiet Niderfeld wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und den Grundeigentümern geregelt. Kommt der Vertrag nicht zustande, ist als Rückfallebene das ordentliche Bemessungsverfahren gemäss § 26 Mehrwertausgleichverordnung (MAV)

vom 3. Mai 2021

vorgesehen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass es sich in der Gesamtbetrachtung um eine Auf- und Umzonung und nicht um eine Einzonung handelt.

Die Teilrevision der BZO Niderfeld, der Gestaltungsplan und der Quartierplan Niderfeld bedingen sich gegenseitig und müssen zwingend zusammen in Kraft treten. Ergänzt werden alle Planungen durch den Planungsbericht.

Gewässerprojekt Revitalisierung Teischlibach

Der Teischlibach wird renaturiert und bildet das innere Rückgrat des neuen Parks. Die Linienführung richtet sich nach dem Gestaltungsleitbild. Die an den Bach angrenzenden Flächen werden als naturnaher Parkteil ökologisch gestaltet. Der Park liegt gegenüber seinem Umfeld leicht vertieft und integriert so gleichzeitig den Hochwasserschutz im Niderfeld. Dazu ist ein Wasserbauprojekt auf der Stufe Bauprojekt nach SIA 103, Phase 32, erarbeitet worden. Das neue Quartier Niderfeld sowie die Limattalbahn verlangen eine Anpassung des Durchlasses des Teischlibachs unter der Überlandstrasse hindurch. Anschliessend wird er als städtisches Wasserelement über den Torplatz zum Park geführt.

Die Planung erfolgt auf Grundlage des Bundesgesetzes über den Wasserbau, der Wasserbauverordnung und des kantonalen Wasserwirtschaftsgesetzes. Aufgrund des Gewässerschutzgesetzes sind die Kantone und Gemeinden verpflichtet, den Gewässerraum der Gewässer auszuscheiden:

Für den Abfluss und Ausuferungsfall der Reppisch müssen Massnahmen ergriffen werden. Bisher bildet das Niderfeld einen natürlichen Rückhalteraum im Überlastfall der Reppisch. Dieser Überlastfall ist nicht Bestandteil des eigentlichen Bauprojekts Teischlibach, muss aber in diesem so berücksichtigt werden, dass das Gebiet Niderfeld das Wasser der Reppisch im Hochwasserereignis ohne Schaden für die neue Bebauung aufnehmen und wieder abführen kann.

Planungsbericht Niderfeld (erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV)

Der Planungsbericht erklärt die Zusammenhänge und Hintergründe. Ausgehend von der Erschliessungsplanung und Masterplanung dient er als kombinierter erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) für das Gestaltungsleitbild, den öffentlichen Gestaltungsplan Niderfeld, den Quartierplan Niderfeld, die Teilrevision der BZO Niderfeld und das Gewässerprojekt Renaturierung Teischlibach sowie den Hochwasserschutz an der Reppisch. Die Vorlage soll nun als Paket in die kantonale Vorprüfung gegeben werden.

Bisherige Aufwendungen

Nachfolgend sind die bisherigen Kredite und Aufwendungen (per 31. März 2021) für die verschiedenen Arbeiten im Zusammenhang mit dem öffentlichen Gestaltungsplan und der BZO-Teilrevision zusammengestellt:

<i>Kredite</i>	<i>Betrag</i>
Gesamtkredit städtebauliche Studien und Gestaltungspläne	Fr. 688'000.00
Vertiefungsstudien	Fr. 50'000.00
Umweltverträglichkeitsbericht	Fr. 60'000.00
Krediterhöhung bis zur kantonalen Vorprüfung	Fr. <u>313'000.00</u>
Gesamtkredit	Fr. <u>1'111'000.00</u>

<i>Aufwendungen bis zur kantonale Vorprüfung (bzw. per 31. März 2021)</i>	<i>Betrag</i>
1. Städtebauliches Studienverfahren	Fr. 273'720.58
2. Vertiefungsstudien	Fr. 41'751.99
3. Gestaltungsleitbild (Städtebau, Verkehr und Freiraum)	Fr. 511'440.66

4. Öffentlicher Gestaltungsplan	Fr.	185'533.00
5. Störfallbericht	Fr.	28'728.00
6. Lärmgutachten	Fr.	34'744.50
7. Umweltverträglichkeitsbericht	Fr.	37'933.90
8. Teilrevision Bau- und Zonenordnung	Fr.	24'050.10
9. Städtebaulicher Vertrag	Fr.	17'657.80
10. Leistungen Dritter und Diverses	Fr.	<u>1'467.30</u>
Total Aufwendungen	Fr.	<u>1'157'027.83</u>
Differenz	Fr.	-46'027.83

Vorprüfung durch die Kantonalen Ämter und Fachstellen

Mit Beschluss vom 22. Juni 2020 hat der Stadtrat die vorgängig erwähnten Unterlagen zur Gebietsentwicklung Niederfeld zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Mit Schreiben vom 27. November 2020 hat das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) zum Revitalisierungsprojekt Teischlibach Stellung genommen. Am 1. März 2021 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) zum Quartierplan, zum öffentlichen Gestaltungsplan und zur BZO-Teilrevision in jeweils separaten Schreiben Stellung genommen. Mit Schreiben vom 29. Januar 2021 hat die Koordinationsstelle für Umweltschutz (KofU) zum Umweltverträglichkeitsbericht (Teil des öffentlichen Gestaltungsplanes) Stellung genommen. Sämtliche Vorprüfungsberichte stellen der Gebietsentwicklung Niederfeld durchwegs ein gutes Zeugnis aus. So werden die Nachvollziehbarkeit, die Koordination unter den verschiedenen Planungsinstrumenten und die qualitativ hochstehenden Inhalte ausdrücklich gewürdigt. So anerkennt das ARE auch das klar ablesbare städtebauliche Prinzip, die differenzierten Bautypologien und die geeignete Setzung der Baufelder und Hochpunkte als Reaktion auf die unterschiedlichen und komplexen Parameter im Gebiet Niederfeld. Dem grosszügigen Park wird in Kombination mit den Strassenräumen, den Plätzen und den Innenhöfen ein wesentlicher Beitrag zum grossen städtebaulichen Potenzial und eine hohe funktionale Bedeutung attestiert. Nebst dieser sehr positiven Gesamtbeurteilung wurden die einzelnen Planungsinstrumente aber auch in ihren Details geprüft und die verschiedenen Ämter und Fachbereiche haben Anträge und Empfehlungen hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit geäussert. Nachfolgend werden die inhaltlich wichtigsten und arbeitsaufwändigsten Anträge aus den Vorprüfungsberichten aufgelistet.

- Erhöhung Gewerbeanteil Misch- und Wohngebiet 25 % (statt 15 % nur im Mischgebiet)
- Verzicht auf freie Etappierung aufgrund der Lärmschutzproblematik
- Vorgaben zur Risikominimierung im Störfall (Brandschutz, Fluchtwege etc.)
- Massenausgleichsplan Geländemodellierungen (Volumen)
- Ausarbeitung detailliertes Bodenprojekt (Bodenqualität)
- Höherer Detaillierungsgrad Strassenraumgestaltung
- Nachweise Parkierung (Zahl, Lage, Einfahrten etc.)
- Ökobilanzierung und ökologischer Ausgleich gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz

Insgesamt haben die kantonalen Ämter und Fachstellen 165 Anträge formuliert. Die Zahl der Anträge zu den einzelnen Planungsinstrumenten liegt im Rahmen der Erwartungen und ist gemessen an der Komplexität und dem Umfang der Gebietsentwicklung sogar eher unterdurchschnittlich, was für die

vom 3. Mai 2021

hohe Qualität der bisherigen Planung spricht. Die Anträge teilen sich wie folgt auf die verschiedenen Planungsinstrumente auf:

- Bau- und Zonenordnung	13 Anträge
- Gestaltungsplan	27 Anträge
- Quartierplan	35 Auflagen
- Gewässerprojekt	23 Anträge
- Umweltverträglichkeitsprüfung (davon Gestaltungsplanänderungen)	67 Anträge 30 Anträge

Bei einer Vielzahl von Anträgen handelt es sich um rein redaktionelle Anpassungen oder solche, die ohne weitere Auswirkungen auf die übrigen Planungsinstrumente vorgenommen werden können. Eine stattliche Anzahl der Anträge sind inhaltlich eher untergeordnet bzw. einfach zu erfüllen, müssen aber in den anderen Planungsinstrumenten berücksichtigt bzw. mit diesen koordiniert werden, was dann trotzdem zu einem erheblichen Aufwand führt. In einem separaten Bericht werden sämtliche Anträge abgehandelt. Es wird Rechenschaft bezüglich der Berücksichtigung (berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder nicht berücksichtigt) und der Umsetzung abgelegt. Bei nicht oder nur teilweise berücksichtigten Anträgen wird dies begründet.

Erwägungen

Die Komplexität der Aufgabe mit den zahlreichen aufeinander abzustimmenden raumplanerischen Aspekten, den verschiedenen Genehmigungsvorbehalten seitens der kantonalen Ämter und Fachstellen sowie den nach Möglichkeit zu berücksichtigenden Bedürfnissen der Grundeigentümerschaften machen eine Überarbeitung und Weiterentwicklung der verschiedenen Planungsinstrumente notwendig. Als nächster wichtiger Schritt im Quartierplanverfahren steht im November 2021 die erste ordentliche Grundeigentümersversammlung an. Hierbei können die betroffenen Grundeigentümerschaften ihre Begehren vorbringen. (Die bisherigen 10 Grundeigentümersversammlungen waren rein informell bzw. gesetzlich nicht vorgesehen.) Zusammen mit den Anträgen und Hinweisen aus der kantonalen Vorprüfung liegen dannzumal sämtliche relevanten Informationen zur Bereinigung der verschiedenen Dossiers vor. Die Überarbeitung und Koordination der verschiedenen Planungsinstrumente erfolgt im ersten Quartal 2022, so dass voraussichtlich im 2. Quartal die 2. Vorprüfung durch die kantonalen Ämter und parallel dazu auch die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans, der BZO-Teilrevision und des Revitalisierungsprojekt Teischlibach durchgeführt werden können. Bis dahin ist mit Aufwendungen gemäss der nachstehenden Zusammenstellung zu rechnen:

<i>Aufwendungen bis zur öffentlichen Auflage</i>	<i>Betrag</i>
Gestaltungsleitbild (Städtebau, Verkehr und Freiraum)	Fr. 20'000.00
Öffentlicher Gestaltungsplan	Fr. 70'000.00
Störfallbericht	Fr. 20'000.00
Lärmgutachten	Fr. 25'000.00
Umweltverträglichkeitsbericht	Fr. 20'000.00
Teilrevision Bau- und Zonenordnung	Fr. 15'000.00
Städtebaulicher Vertrag	Fr. 80'000.00
Mehrwertgutachten (1/2 der Gesamtkosten)	Fr. 70'000.00
Information und Kommunikation	Fr. 50'000.00
Unvorhergesehenes und Reserve	Fr. <u>24'000.00</u>

Antrag des Stadtrates

vom 3. Mai 2021

Total anstehende Arbeiten

Fr. 394'000.00

Angefallene Mehraufwendungen (gerundet)

Fr. 46'000.00

Notwendige Krediterhöhung

Fr. 440'000.00

Referent: Stadtpräsident Roger Bachmann

NAMENS DES STADTRATES



Dr. Rolf Schären
Vizepräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

versandt am: -5. Mai 2021