

## Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 19. Februar 2024

### **6.0.4.3 Privater Gestaltungsplan «Post-/Zürcherstrasse» 2024 46-2024** Verabschiedung zur öffentlichen Auflage und 2. kantonalen Vorprüfung

#### **1 Ausgangslage**

Das 2'375 m<sup>2</sup> grosse Areal Post-/Zürcherstrasse in Dietikon, das von der Zürcherstrasse, der Poststrasse, der Florastrasse und der Schulstrasse umschlossen wird, soll städtebaulich neu entwickelt werden. Die RWD Reppisch-Werke AG als Grundeigentümerin der Grundstücke Kat.-Nrn. 9547 und 9548 beabsichtigt, ihre drei Gebäude abzubauen und die beiden Grundstücke baulich neu zu nutzen. Um die Bedürfnisse und Ziele der Stadt Dietikon, insbesondere in Bezug auf den Stadtboulevard, mit denjenigen der Grundeigentümerin abzustimmen sowie im Bestreben einer guten Gesamtlösung, entschied die RWD Reppisch-Werke AG, einen Studienauftrag durchzuführen.

Zum Zeitpunkt des Starts des Studienauftrags waren die Grundstücke Kat.-Nrn. 643 und 9546 im Eigentum der Grundeigentümerinnen Spindler Rindlisbacher und Spindler Ferkinghoff. Da der Zeitpunkt einer baulichen Entwicklung auf diesen Grundstücken damals noch offen war, galt es, diese im Sinne eines erweiterten Betrachtungsperimeters 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 der vier Grundstücke ein.

In den Jahren 2019/2020 haben die Grundeigentümerinnen einen 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.

Damit das aus dem Konkurrenzverfahren hervorgegangene und anschliessend zu einem Richtprojekt weiterentwickelte Siegerprojekt baurechtlich umgesetzt werden kann, muss ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 PBG erlassen werden. Dieser wird durch die Grundeigentümerinnen aufgestellt. Die Festsetzung erfolgt durch den Gemeinderat.

#### **2 Privater Gestaltungsplan «Post-/Zürcherstrasse»**

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 Bau- und Zonenordnung (BZO) abweicht und diese überlagert. Die Lage und äusseren Abmessungen sowie die Nutzungsweise der Bauten werden bindend festgelegt. Dabei darf von der Regelbauweise der BZO und den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung auf dem Areal sowie die gemeinschaftliche Ausstattung zu ordnen. Gebaut werden kann nur noch gestaltungsplankonform mit hohem Qualitätsanspruch und nicht nach der Grundordnung.

Der private Gestaltungsplan «Post-/Zürcherstrasse» umfasst folgende Unterlagen:

- Situationsplan 1:200 vom 15. November 2023;

- Vorschriften vom 15. November 2023;
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 15. November 2023;
- Richtprojekt vom 20. Dezember 2022;
- Lärmgutachten vom 4. Dezember 2023;
- Objektschutzkonzept (in Erarbeitung);
- Städtebaulicher Vertrag vom 2. November 2023 (Entwurf).

Der Situationsplan mit seinen Verortungen von Bau- und Umgebungsbereichen sowie die dazugehörigen Vorschriften regeln die wichtigsten Inhalte zur Sicherung der gewünschten Siedlungsqualitäten. Der Planungsbericht erklärt die Zusammenhänge und Hintergründe. Ausgehend vom Konkurrenzverfahren und der übergeordneten Vorgaben dient er als erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) für den Gestaltungsplan.

Das Richtprojekt vom Team Rosenmund + Rieder Architekten AG mit Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten diente als Grundlage für den erarbeiteten Gestaltungsplan. Das Richtprojekt hat wegleitenden Charakter und wird bei Bauprojekten und deren Freiraumplanung zur Beurteilung herangezogen. Es ist immer zusammen mit den Vorschriften des Gestaltungsplans anzuwenden. Das Richtprojekt ist das Ergebnis einer vertieften Auseinandersetzung und der Überarbeitung des Siegerprojekts aus dem Konkurrenzverfahren. An der Sitzung vom 8. März 2022 hat das Baukollegium der Stadt Dietikon das Richtprojekt als hochwertig bezeichnet und entsprechend zur Ausarbeitung des Gestaltungsplans freigegeben.

### 3 Erwägungen

#### 3.1 Übergeordnete und kommunale Vorgaben

Die Vorgaben zur Entwicklung des Gebietes basieren auf den rechtskräftigen Richtplänen von Kanton, Region und Stadt. Der kantonale Richtplan bezeichnet das Gestaltungsplangebiet als Zentrumsgebiet, in dem aufgrund der Lagegunst eine überdurchschnittlich hohe Dichte mit Nutzungsmix anzustreben ist. Der regionale Richtplan legt dabei einen Wohnanteil von min. 50 % und einen Gewerbeanteil von min. 25 % fest. Das Richtprojekt mit den Wohnungen in den Obergeschossen und den Gewerberäumen im Erdgeschoss wie auch der Gestaltungsplan mit seinen Vorschriften zu den min. Nutzungsanteilen berücksichtigen allesamt diese Vorgaben.

Im kommunalen Richtplan, welcher am 20. Oktober 2022 vom Kanton genehmigt wurde, ist für den Bereich des Stadtboulevards eine starke Verdichtung vorgesehen. Gemäss Art. 17 der Bau- und Zonenordnung ist es in der Zentrumszone Z5 möglich, eine höhere maximale Ausnutzungsziffer anzuwenden, wenn gewisse Nutzungsverpflichtungen eingegangen werden. Zusätzlich kann gemäss kommunalem Richtplan im Rahmen der Sondernutzungsplanung im Bereich des Zentrumsgebiets eine bis zu 20 % höhere Ausnutzungsziffer festgelegt werden. Die maximale Ausnutzungsziffer für das Areal beträgt inklusive der Nutzungsverpflichtungen gemäss Art. 17 BZO somit 204 %. Für das Grundstück der RWD ergibt sich eine Ausnutzungsziffer von 225 % und für das Grundstück der ImmoZins AG eine Ausnutzungsziffer von 198 %. Die vorgesehene Dichte resultiert aus dem Konkurrenzverfahren, welches zu Beginn durchgeführt wurde. Sowohl das Beurteilungsgremium als auch das Baukollegium der Stadt Dietikon beurteilten diese Dichte als verträglich und angemessen.

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 Gebäudeeingänge auf Niveau Gehbereich angedacht 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 Gestaltungsplan bzw. Richtprojekt entsprechend umgesetzt.

### 3.2 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 ein Entwurf des städtebaulichen Vertrags 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 sind daher unberücksichtigt. 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 Ausnutzungsziffer (AZ = 170 %) anzuwenden, wenn gewisse Nutzungsverpflichtungen eingegangen 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 Gesteuerungskosten 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 können von Seiten der Eigentümerschaften die folgenden Leistungen angerechnet werden:

- Öffentlich zugänglicher Gehbereich entlang der Post-, Schul- und Zürcherstrasse (Erstellungskosten, Betrieb und Unterhalt während 20 Jahren)
- Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas durch eine vertikale Fassadenbegrünung (Erstellungskosten, Betrieb und Unterhalt während 20 Jahren; nur RWD AG)

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. 196'707.00 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.

### 3.3 1. kantonale Vorprüfung

Mit Beschluss Nr. 99 vom 27. März 2023 hat der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan «Post-/Zürcherstrasse» zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Mit Schreiben vom 15. Juni 2023 hat das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Gestaltungsplanvorlage Stellung genommen. Das ARE hat festgehalten, dass der private Gestaltungsplan «Post-/Zürcherstrasse» unter Berücksichtigung der im Vorprüfungsbericht aufgeführten Anträge als genehmigungsfähig eingestuft werden kann. Jedoch hat sie die Über- und Unterstellung der Verkehrsbaulinie an der Zürcherstrasse verweigert. In Bezug auf diese Rückmeldung zu den Verkehrsbaulinien wurde nachträglich eine Besprechung durchgeführt. Die auf die Besprechung bezogene schriftliche Rückmeldung des Tiefbauamtes des Kantons Zürich vom 31. Oktober 2023 legitimiert nun die geplante Über- und Unterstellung der Verkehrsbaulinie unter gewisser Berücksichtigung.

Ein weiterer Punkt aus der 1. kantonalen Vorprüfung betrifft die Gestaltung des Aussenraums an der Zürcherstrasse bzw. des Stadtboulevards. Während der Weiterentwicklung des Siegerprojekts und der Ausarbeitung des Gestaltungsplans wurde das Strassenbauprojekt der dem Areal angrenzenden Zürcherstrasse, Abschnitt Bahnhofstrasse bis Poststrasse, durch die LTB umgesetzt. Die im Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) entlang der Zürcherstrasse enthaltenen Veloabstellplätze, der Parkplatz sowie auch der Anlieferungsbereich und die Bäume waren aber nicht Bestandteil des Projekts. Gemäss Schreiben des Tiefbauamtes des Kantons Zürich (TBA ZH) vom 31. Oktober 2023 besteht seitens TBA ZH keine Absicht, am heutigen Zustand etwas zu ändern, da die TBA-Standards zur Gestaltung des Strassenraums (2022) jünger als die Umsetzung des Strassenbauprojekts Zürcherstrasse sind. Aufgrund des hohen Stellenwertes der Umgestaltung des Vorbereichs mit Bäumen und Parkierung für den Stadtboulevard hält die Stadt aber ausdrücklich fest, dass mit der Neuentwicklung des Areals «Post-/Zürcherstrasse» die BGK-Massnahmen umgesetzt werden sollen. Da die Bäume und Parkierungsflächen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters und auf kantonalem Grundstück liegen, möchte die Stadt eine schriftliche Vereinbarung anstreben, dass die Stadt bei der Realisierung des Neubauprojekts «Post-/Zürcherstrasse» die Umgestaltung des Vorbereichs (zwischen Post- und Schulstrasse) auf kantonalem Grundstück wie im Richtprojekt vorgesehen planen und umsetzen darf.

## 4 Weiteres Vorgehen

### 4.1 2. kantonale Vorprüfung

Die Grundeigentümerinnen möchten den privaten Gestaltungsplan «Post-/Zürcherstrasse» ein zweites Mal in die kantonale Vorprüfung geben. Entsprechend soll dieser zur 2. kantonalen Vorprüfung verabschiedet werden.

### 4.2 Öffentliche Auflage

Die Vorlage soll gleichzeitig zur 2. kantonalen Vorprüfung in die öffentliche Auflage verabschiedet werden. Die öffentliche Auflage des privaten Gestaltungsplans «Post-/Zürcherstrasse» erfolgt während 60 Tagen. Der städtebauliche Vertrag zum Gestaltungsplan wird zur Information ebenfalls aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage kann sich jedermann gemäss § 7 Abs. 2 PBG zum Gestaltungsplan äussern. Anschliessend wird der Gestaltungsplan gegebenenfalls überarbeitet bzw. ergänzt. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird ein Bericht verfasst und gesamthaft bei der Planfestsetzung (§ 7 Abs. 3 PBG) entschieden.

### 4.3 Offene Punkte

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans wird zwar von keinem öffentlichen Gewässer durchflossen, trotzdem besteht im Areal eine geringe Gefährdung durch Hochwasser. Weiter besteht zudem eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss (mit Fliesstiefen >25 cm). Das ARE hat entsprechend in ihrem Vorprüfungsbericht gefordert, dass aufgezeigt wird, mit welchen Massnahmen das bestehende Hochwasserproblem gelöst wird. Seitens Grundeigentümerinnen wird dazu ein Objektschutzkonzept erstellt, welches noch in Erarbeitung ist und bis zur öffentlichen Auflage fertig gestellt sein sollte. Da die Grundeigentümerinnen den privaten Gestaltungsplan «Post-/Zürcherstrasse» ein zweites Mal in die kantonale Vorprüfung (90 Tage) geben möchten, kann die öffentliche Auflage (60 Tage) noch leicht nach hinten geschoben werden, bis das Objektschutzkonzept fertiggestellt wurde und öffentlich aufgelegt werden kann. Das Objektschutzkonzept wird dem ARE zur 2. kantonalen Vorprüfung nachgereicht. Diese Verabschiedung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass das Objektschutzkonzept keine Änderungen am Gestaltungsplan zur Folge hat. Die Stadt hat die Grundeigentümerinnen auf das Risiko einer allfälligen 2. öffentlichen Auflage mit diesem Vorgehen hingewiesen.

**Protokoll Stadtrat**

Sitzung vom 19. Februar 2024

Nach der 2. kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage sind die Unterlagen gegebenenfalls aufgrund der Rückmeldungen seitens ARE oder eingegangener Einwendungen zu überarbeiten. In dieser Überarbeitungsphase sind auch noch Art. 4 Abs. 10 und 15 in den Vorschriften zum Gestaltungsplan zu präzisieren bzw. verständlicher zu definieren. Weiter soll für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen, wie im Vorprüfungsbericht vom ARE verlangt, von 2018 und nicht von 1997 massgebend sein (Anpassung Art. 7 Abs. 4). Die Verabschiedung des privaten Gestaltungsplans «Post-/Zürcherstrasse» vom 15. November 2023 wird entsprechend mit diesen Vorbehalten zuhanden der 2. kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Auflage verabschiedet.

**Der Stadtrat beschliesst:**

1. Das Planungsdossier des privaten Gestaltungsplans «Post-/Zürcherstrasse» vom 15. November 2023 wird zuhanden der 2. kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
2. Das Stadtplanungsamt wird beauftragt, das Dossier des privaten Gestaltungsplans «Post-/Zürcherstrasse» dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich einzureichen.
3. Das Planungsdossier des privaten Gestaltungsplans «Post-/Zürcherstrasse» vom 15. November 2023 wird zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung der nebengeordneten Planungsträger verabschiedet.
4. Das Stadtplanungsamt wird beauftragt, das Dossier des privaten Gestaltungsplans «Post-/Zürcherstrasse» aufzulegen (digital sowie am Schalter Hochbau und Stadtplanung).
5. Das Stadtplanungsamt wird beauftragt, das Dossier (digital) den nebengeordneten Planungsträgern und der Region Planungsgruppe Limmattal ZPL zur Anhörung zukommen zu lassen.
6. Das Stadtplanungsamt wird beauftragt, mit dem Tiefbauamt des Kantons Zürich ein Vorgehen festzulegen, damit sichergestellt wird, dass seitens Stadt/Grundeigentümerinnen der Stadtboulevard auf kantonalem Grund koordiniert und umgesetzt werden kann.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (via KatasterprozesseZH);
- RWD Reppisch-Werke AG, Bergstrasse 23, 8953 Dietikon;
- ImmoZins AG, Dreikönigstrasse 34, 8002 Zürich
- SKW Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Bauamt;
- Leiter Stadtplanungsamt;
- Stadtpräsident.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann  
Stadtpräsident



Claudia Winkler  
Stadtschreiberin

Versand: 21.02.2024