

## Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 8. April 2024

### **6.0.4.3                    Privater Gestaltungsplan «Fondli» Änderung 2024                    121-2024**

Verabschiedung zur öffentlichen Auflage, Anhörung und kantonalen Vorprüfung

#### **1            Ausgangslage**

Seit der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) im Jahre 1996 ist das Areal «Fondli» der Erholungszone Sport zugewiesen. Die Reitsportanlage sollte im Bestand gesichert werden, dafür bildet der Gestaltungsplan die planerische Basis. Am 11. Juli 2016 wurde der private Gestaltungsplan «Fondli» (GP «Fondli») vom Stadtrat zuhanden der Festsetzung verabschiedet. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 6109, 12063 und 12064 in Dietikon. Dieser Gestaltungsplan wurde in der Folge vom Gemeinderat am 8. Dezember 2016 festgesetzt und von der Baudirektion (mit BDV Nr. 0187/17) am 5. April 2017 genehmigt.

#### **2            Rückblende**

Die Reitgesellschaft «An der Limmat» wurde im Jahr 1958 gegründet. Mit der Zeit wurde die Anlage, welche sich im Eigentum der Familie Spahn befunden hatte, weiter ausgebaut und 2013 als modernes Reitsportzentrum verkauft. Das Ziel des Gestaltungsplans bestand darin, die Realisierung der Halle für den Reitsport und die notwendigen Stallerweiterungen zu realisieren, um die Anlage für die Zukunft zu sichern. Das Gebiet des Reitsportzentrums ist der Erholungszone Sport zugewiesen. Damit sind nur Bauten und Anlagen erlaubt, die in Zusammenhang mit der Sportanlage stehen. Die Festsetzung des heute rechtsgültigen GP «Fondli» diente dazu, ein zeitgemässes und wirtschaftliches Reitsportzentrum sowie den Weiterbestand der Reitgesellschaft «An der Limmat» planerisch zu sichern und auch die Parkierungssituation gesamtheitlich zu regeln. Die in der BZO bestehende Überbauungsziffer in Art. 25a Abs. 3 BZO wurde im Gestaltungsplan (2016) neu definiert und für das Gestaltungsplangebiet auf max. 17 % erhöht. Der Gestaltungsplan ermöglicht für das Areal am Standort Fondli eine «Spezialzone» für den Pferdesportbetrieb (dazu hätte es kaum alternative Standorte gegeben, denn in der Landwirtschaftszone sind solche Betriebe nicht zonenkonform).

#### **3            Gesuch um Teiländerung**

Andrea Spahn ersucht nun um diese Teiländerung des Gestaltungsplans Fondli. Sie ist Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 12063 und stellte am 12. Dezember 2023 den Antrag, die Wohnnutzung in ihrer bestehenden Liegenschaft, die gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan Fondli bei Bedarf den Mitarbeitenden der Reitsportanlage zur Verfügung zu stellen ist, weiter zu fassen, so dass die Bewohnenden keinen Bezug zur Reitsportanlage vorweisen müssen.

Das im Eigentum von Andrea Spahn stehende Grundstück Kat.-Nr. 12063 wird heute unabhängig von der Reitsportanlage auf dem benachbarten Grundstück genutzt und bewohnt.

Das Grundstück Kat.-Nr. 6109 steht im Eigentum von Katharina Bollinger. Die Reitsportanlage Dietikon AG ist Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 12064 (vertreten durch Erich Keller).

### 4 Wesentliche Inhalte des bestehenden Gestaltungsplans Fondli

Der Zweck des Gestaltungsplans besteht darin, ein zeitgemässes Reitsportzentrum zu ermöglichen und ist in Art. 3 der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) umschrieben.

Die Nutzweise im Gestaltungsplangebiet ist in Art. 4 GPV so geregelt, dass nur Nutzungen im Zusammenhang mit der Sportanlage möglich sind, dies gilt auch für die bestehenden Wohngebäude. Es sind verschiedene Baubereiche (in Art. 5 GPV) ausgedehnt. Bereich A für die Reithalle und die Baubereiche B1, B2 und C2 für Bauten und Anlagen mit geringfügig störenden Geruchs- und Lärmimmissionen (Aufenthalts-, Büroräume, Garderoben und sanitäre Einrichtungen, Sattelkammern und Lager). Im Weiteren sind in den Baubereichen C1, C3, D und E zusätzlich Stallungen, Ausläufe, Mistlagerplätze und die Bewegungsanlage und die Grundmasse für Gebäude geregelt (Art. 5 GPV). Die Überbauungsziffer beträgt max. 17 % (Art. 9 GPV). Der Sandplatz und die Ausläufe sind in Art. 6 GPV geregelt.

Die schon vor dem GP bestehenden, zonenwidrigen Wohnbauten werden nach Art. 24 ff. Raumplanungsgesetz (RPG) beurteilt (Art. 7 GPV).

Es sind max. 4 Reitsportanlässe pro Jahr (Art. 8 GPV) möglich.

Die Freifläche werden gesichert (Art. 10 GPV), eine ökologische Umgebungsgestaltung (Art. 13 GPV) und ökologische Ausgleichsflächen im Zusammenhang mit der Nutzung des Baubereichs A (Reithalle) werden zu realisieren (Art. 12 GPV). Entlang der Gewässer ist ein Uferstreifen freizuhalten (Art. 18 GPV). Die Parkierung inkl. Abstellflächen für Pferdetransporter ist in Art. 15 und 16 GPV geregelt.

### 5 Grundsätzliches zur Änderung von Gestaltungsplänen

Die Abänderung eines (privaten) Gestaltungsplans ist grundsätzlich zulässig. So können – wenn nötig – Planung und Wirklichkeit von Zeit zu Zeit durch Revision miteinander in Übereinstimmung gebracht werden. Ein Anspruch der Grundeigentümer auf Abänderung eines Gestaltungsplans besteht dann, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG). Dies ist der Fall, wenn entweder die tatsächlichen oder rechtlichen Umstände, die der Planfestsetzung zugrunde gelegen haben, zu wesentlichen Teilen dahingefallen sind, oder wenn seither neue bedeutende Bedürfnisse entstanden sind. Auch die Entdeckung eines schwerwiegenden Fehlers kann die bisherige Nutzungsplanung in Frage stellen. Grundsätzlich hat die Abänderung oder Ergänzung eines Gestaltungsplans in der gleichen Form und im gleichen Verfahren wie der ursprüngliche Gestaltungsplan zu erfolgen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass ursprünglich einstimmig erlassene private Gestaltungspläne wiederum der Einstimmigkeit von sämtlichen privaten Grundeigentümern bedürfen, sondern es reicht ein Mehrheitsbeschluss nach Massgabe von § 85 Abs. 2 PBG. Das gleiche Verfahren wie bezüglich Festsetzung des Gestaltungsplans Fondli (Zustimmung Gemeinderat) ist in diesem Fall nicht zu wählen, da die Änderung derart untergeordnet ist und keine nutzungsplanerische Komponente aufweist, dass anschliessend an die nun stattfindende Verabschiedung zur öffentlichen Auflage, Anhörung und kantonalen Vorprüfung ein Exekutivbeschluss ausreicht für die Festsetzung der Änderung im Sinne von § 86 PBG. Anschliessend erfolgt wiederum die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.

### 6 Teiländerung des Gestaltungsplans «Fondli»

Der GP «Fondli» soll nun eine kleine Teiländerung erfahren. Der Zweck des Gestaltungsplans bleibt auch mit dieser Teiländerung unverändert. Die Teiländerung umfasst nur das Thema der Wohnnutzung im bestehenden Gebäude Ass.-Nr. 1334 auf Kat.-Nr. 12063 (Andrea Spahn). Diese wird neu unabhängig definiert sein vom Betrieb der Reitsportanlage, die übrigen Vorschriften bleiben bestehen und am Perimeter wird nichts verändert.

Seit der Veräusserung des (heutigen) Grundstücks Kat.-Nr. 12064 von Andrea Spahn an die Reitsportanlage Dietikon AG weist das Grundstück Kat.-Nr. 12063 keinen direkten Zusammenhang mehr zur Reitsportanlage auf. So wird das sich darauf befindende Wohngebäude Ass.-Nr. 1334 seit zehn Jahren von Andrea Spahn bewohnt. Ein Bedarf an Wohnraum für Betriebsangehörige der Reitsportanlage besteht seitens der Eigentümerschaft des benachbarten Grundstücks Kat.-Nr. 12064 nicht. Genauso wenig ist die Wohnnutzung für standortgebundene Betriebsangehörige für den Unterhalt und die Sicherheit der Reitsportanlage notwendig (vgl. in der Beilage die Bestätigung der Reitsportanlage Dietikon AG, dass kein Bedarf besteht, Bestätigung Änderung GP

Fondli). Vor diesem Hintergrund erscheint die bestehende Bestimmung zur Nutzweise in Bezug auf das Grundstück Kat.-Nr. 12063 weder sinnvoll noch angemessen, weshalb sich eine (an die Wirklichkeit angepasste) Abänderung des GP Fondli aufdrängt.

Der Passus im bestehenden GP schränkt die Eigentümerin sehr ein. Das bei Erarbeitung des ursprünglichen GP schon bestehende Wohngebäude hätte von der Nutzungseinschränkung – Wohnen nur in Zusammenhang zur Reitsportanlage – ausgenommen werden müssen. Frau Spahn wurde damals mit der Festsetzung des Gestaltungsplan als Eigentümerin schlechter gestellt als Eigentümer jeder anderen nicht zonenkonformen Bestandesbaute ausserhalb Bauzonen. Das Gebäude war schon damals baurechtswidrig – als Wohnen ausserhalb Bauzone – und hätte aufgrund der Bestandesgarantie aber weiterhin frei bewohnt, gehandelt und auch als Wohnhaus verkauft werden können. Es wurde im Übrigen mit dem GP auch keine öffentlich-rechtliche Anmerkung (wie eingeschränkte Verkaufsmöglichkeiten) im Grundbuch eingetragen. Gemäss Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG) und Art. 41 Raumplanungsverordnung (RPV) werden bestehende, bestimmungsgemäss nutzbare Bauten, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand geschützt, können erneuert und massvoll erweitert werden, sofern sie rechtmässig erstellt worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde.

## **7 Erwägungen zur Änderung des GP «Fondli»**

Nach umfassender Prüfung durch Bausekretär und Projektleiterin Stadtplanungsamt soll die Regelung gemäss Art. 4 GPV, gemäss welcher im Geltungsbereich des GP Fondli nur Wohnnutzung erlaubt ist, die in direktem Zusammenhang mit der Sportanlage stehen (Abs. 1), bezüglich dem Gebäude Ass.-Nr. 1334 auf Kat.-Nr. 12063 gelockert werden.

Für das Wohnen von Betriebsangehörigen der Reitsportanlage, die für den Unterhalt und die Sicherheit der Anlage zuständig sind (Abs. 2 Satz 1), ist das Wohngebäude Ass.-Nr. 1334 auf Kat.-Nr. 12063 nicht nötig. Wohnnutzungen sind aber weiterhin ausschliesslich in den bestehenden Wohngebäuden Ass.-Nrn. 1334 und 2118 zulässig (Abs. 2 Satz 2).

Das Ziel des Gestaltungsplans, Förderung und Erhalt der Reitsportanlage, bleibt bestehen. Die beantragte Änderung steht dem Zweck des GP Fondli nicht entgegen. Der Betrieb eines zeitgemässen und wirtschaftlichen Reitsportzentrums ist weiterhin gewährleistet. Genau so wenig geht damit eine Änderung der Parkierungssituation einher. Die Eigentümerschaft des Grundstücks Kat.-Nr. 12064, auf welchem sich die Reitsportanlage befindet, hat die Zustimmung zur beantragten Änderung des GP Fondli erteilt. Damit liegt der erforderliche Mehrheitsbeschluss vor.

Darüber hinaus sind die beantragten Änderungen von untergeordneter Bedeutung und mit den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Nutzungsplanung vereinbar. Schutzwürdige Interessen der Eigentümerschaft des ebenfalls vom Gestaltungsplan betroffenen Grundstücks Kat.-Nr. 6109 sind nicht tangiert. Der Gestaltungsplan Fondli kann daher im Sinne der oben beantragten Änderung angepasst werden.

Die Vorlage umfasst den erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und die Vorschriften (GPV) in synoptischer Darstellung (alt / neu). Ebenso Teil der Vorlage bildet der Situationsplan (unverändert) und die Bestätigung der Reitsportanlage Dietikon AG zur vorgeschlagenen Änderung.

## **Der Stadtrat beschliesst:**

1. Die untergeordnete Teiländerung des privaten Gestaltungsplans «Fondli» wird für die öffentliche Auflage, Anhörung der nebengeordneten Planungsträger und kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
2. Das Dossier «Teiländerung des privaten Gestaltungsplans Fondli» setzt sich zusammen aus den Vorschriften zum Gestaltungsplan in synoptischer Darstellung (alt / rot = neu) vom 4. März 2024, dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV vom 4. März 2024 und dem Situationsplan M. 1: 1000 vom 4. März 2024 (dieser ist identisch mit dem Situationsplan dat. vom 7. Juni 2016).
3. Das Stadtplanungsamt wird beauftragt, das Dossier während 60 Tagen aufzulegen (digital sowie am Schalter Hochbau und Stadtplanung).

**Protokoll Stadtrat**

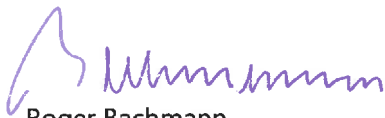
Sitzung vom 8. April 2024

4. Das Stadtplanungsamt wird beauftragt, das Dossier (digital) den nebengeordneten Planungsträgern und der Planungsgruppe Region Limmattal ZPL zur Anhörung zukommen zu lassen.
5. Das Stadtplanungsamt wird beauftragt, das Dossier (digital) über Katasterprozesse Kanton Zürich einzureichen.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (via KatasterprozesseZH);
- PMP Rechtsanwälte AG, lic. iur. Regula Fellner, Birmensdorferstrasse 83, 8003 Zürich;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Bauamt;
- Leiter Stadtplanungsamt;
- Stadtpräsident.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann  
Stadtpräsident



Claudia Winkler  
Stadtschreiberin

Versand: 10.04.2024