Stadt Dietikon
Bremgartnerstrasse 22
8953 Dietikon
Tel. 044 744 35 35
Fax 044 741 50 16
www.dietikon.ch

B1.13. **Bauordnung** **120193**
V2.213. **Limmattalbahn**

Teilrevision Bauordnung - Siedlungsentwicklung entlang der Stadtbahn

Bericht und Antrag zur Motion

Roger Bachmann, Mitglied des Gemeinderates, und 25 Mitunterzeichnende haben am 19. Mai 2011 folgende Motion eingereicht:

"Der Stadtrat wird aufgefordert, in einem Bericht darzulegen, inwiefern die Bauordnung der Stadt Dietikon revidiert werden kann, damit der Siedlungsbau mit der geplanten Linienführung der Limmattalbahn abgestimmt wird. Als Resultat des Berichts ist dem Gemeinderat gleichzeitig ein entsprechender Antrag auf Teilrevision der Bauordnung der Stadt Dietikon vom 19. März 1987 vorzulegen.

Begründung:
Bei der Realisierung der Stadtbahn ist darauf zu achten, dass das Bahntrassee Gebiete erschliesst, in denen ein hoher Bestand an Wohnungen und Arbeitsplätzen vorhanden ist, damit entsprechende Passagierzahlen und ein gute Auslastung des Verkehrsträgers erzielt werden können. Aus diesem Grund ist es von grosser Bedeutung, dass die Siedlungsentwicklung und die Linienführung der Stadtbahn im Einklang stehen.

Ebenso wichtig für die künftige Entwicklung und das Erscheinungsbild der Stadt Dietikon ist aber auch der Blick auf bereits erschlossene bzw. bebaute Gebiete im Zentrum der Stadt: Zu überlegen wäre im Rahmen einer eventuellen Teilrevision der Bauordnung beispielsweise, ob Grundeigentümern bzw. Bauherrschaft bei Vorliegen eines überzeugenden Mobilitäts- und Parkplatzkonzeptes bei Neubauten eine höhere Ausnützung gewährt werden könnte. Ein "Ausnützungsbonus" könnte auch bei hervorragenden Sanierungskonzepten von Altbauliegenschaften oder bei Projekten für Ersatzbauten gewährt werden, was den Anreiz für Investitionen, Sanierungsmassnahmen etc. mit Sicherheit erhöhen und der Stadt in vielerlei Hinsicht ebenfalls einen Nutzen bringen würde. Eine verdichtete Bauweise könnte zudem die Schaffung neuer, zusätzlicher Räume ermöglichen, die einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden können, was ebenfalls zu einer Erhöhung der Lebensqualität und einer Attraktivitätssteigerung der Stadt führen würde."

Mitunterzeichnende:

Arnet André	Bayer Ueli	Burri Erich	Burtscher Rochus
Dätwyler Jörg	Erni Markus	Florian Alfons	Frey Trudi
Gullo Angela	Hofer Ralph	Joss Rosmarie	Kiwic Anton
Koller Metzler Sven	Lips Werner	Meier Pius	Mounoud Cécile
Müller Philipp	Olivieri Gabriele	Romer Martin	Wettler Peter
Wiederkehr Irene	Wiederkehr Josef	Wiederkehr Max	Wittwer Stephan
Wyss-Tödtli Esther			

Der Gemeinderat hat die Motion am 7. Juli 2011 zum Bericht und Antrag an den Stadtrat überwiesen.

Der Stadtrat nimmt wie folgt Stellung:

Die Limmattalbahn AG hat im September 2011 das Vorprojekt für die Linienführung der Limmattalbahn abgeschlossen und einer freiwilligen Vernehmlassung unterstellt. Dabei wurden auch Anträge für alternative Linienführungen eingereicht. Mit der Auswertung der zahlreichen Anträge ist bis im Frühling 2012 zu rechnen. Danach werden die Planungsarbeiten für das Bauprojekt in Angriff genommen, welches Ende 2013 vorliegen soll. Anschliessend folgt die Plangenehmigung durch das Bundesamt für Verkehr sowie die Kreditbewilligung durch die Parlamente in den Kantonen Zürich und Aargau. Eine definitive Gewissheit, dass der Bau der Limmattalbahn erfolgt und wie die Details der Linienführung aussehen, ist bis Ende 2015 zu erwarten.

Es ist daher zum aktuellen Zeitpunkt nicht opportun, Zonenplanänderungsvorlagen zu erarbeiten, bevor Realisierung und Linienführung der Limmattalbahn gesichert sind. Das Risiko einer Fehlplanung wäre zu gross und Ausgaben für Planungsleistungen würden vergebens getätigt.

Falls die Limmattalbahn mit der vom Stadtrat und der Limmattalbahn AG gemeinsam beschlossenen Linienführung realisiert wird, sollen die sich bietenden Chancen zur Siedlungserneuerung bzw. Aufwertung bestehender Quartiere genutzt werden. Daher ist der Stadtrat mit der Stossrichtung der Motion grundsätzlich einverstanden. Es stehen in diesem Zusammenhang folgende Aspekte im Vordergrund:

In Bereichen, wo die Limmattalbahn durch Bauzonen mittlerer Dichte (z. B. Wohnzone 3) führt, ist zu prüfen, auf welche Weise für Bauvorhaben eine höhere Ausnützung gewährt werden kann. Zweck einer solchen Nutzungsverdichtung wäre primär, eine Erhöhung des Fahrgastpotenzials für die Limmattalbahn sowie die Umsetzung des Anliegens einer Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit der knappen Ressource Boden. Dies kann einerseits durch die Festlegung einer Zone höherer Ausnützung oder andererseits durch Sonderplanungsinstrumente (Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften) mit entsprechender Zweckbestimmung in der Bauordnung erfolgen. Weiter braucht es die Initiative und intensive Begleitung durch die öffentliche Hand, damit die unterschiedlichen Interessen der betroffenen Grundeigentümer ausgeglichen werden und zielführende Lösungen erarbeitet werden können. Welches im Einzelfall der richtige Weg ist, muss durch eine vertiefte Analyse der betroffenen Gebiete geprüft werden. Insbesondere dort, wo beispielsweise komplexe Eigentumsverhältnisse vorliegen, zeigt die Erfahrung, dass die alleinige Aufzonung eines Gebiets ohne einen vorgängigen kooperativen Planungsprozess, oft nicht zum gewünschten Erfolg führt.

Weiter ist im Rahmen einer Planungsvorlage zu prüfen, inwieweit mit gezielten Anreizen Bauherren motiviert werden können, alte, nicht mehr zeitgemässe Bausubstanz zur Steigerung des Wohnwerts und des Wohnumfelds sowie zur Verbesserung energetischer und ökologischer Standards zu erneuern, oder wo dies wirtschaftlich nicht tragfähig ist, durch Neubauten zu ersetzen. Diese Stossrichtung steht im Einklang mit den mit dem Energiestadt Goldlabel verfolgten Zielen.

Bezüglich Mobilität wird sich in den nächsten Jahren einiges an den vorhandenen Rahmenbedingungen ändern. So bereitet der Kanton Zürich eine Revision des Planungs- und Baugesetzes vor, welche insbesondere die Integration der Parkplatzberechnung in das Baugesetz beinhalten wird. Die Berechnungsweise des Parkplatzbedarfs wird durch entsprechende Reduktionsfaktoren die Qualität der vorhandenen Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln bei der Parkplatzberechnung berücksichtigen. Es könnte darüber hinaus durchaus sinnvoll sein, bei entsprechender Erschliessungsqualität Formen von autoarmem Wohnen zu ermöglichen.

Die Erarbeitung einer Vorlage als Folge der Beantwortung dieses Vorstosses erfolgt mit der Sicherstellung des Baus der Limmattalbahn. Der dafür notwendige planerische Prozess zur Umsetzung der erläuterten Aspekte soll in zwei Schritten erfolgen. In einem ersten Schritt sollen die Gestaltungs- und Quartierpläne im Gebiet Niderfeld erarbeitet werden. Im Niderfeld ist die Linienführung noch un-

bestimmt und kann somit durch die zu erarbeitende städtebauliche Gestaltung festgelegt werden. Damit soll aufgrund des längeren Zeitbedarfs für die umfangreiche Planung im Verlauf dieses Jahres begonnen werden. Nach dem Kreditbeschluss für die Limmattalbahn werden in einem zweiten Schritt die Planungsarbeiten für die Gebiete der Badener- und Zürcherstrasse folgen. Da davon auszugehen ist, dass die Limmattalbahn nicht vor dem Jahr 2020 in Betrieb gehen wird, besteht genügend Zeit, die planerischen Voraussetzungen zu schaffen und erste Projekte bis zur Eröffnung der Limmattalbahn zu realisieren.

Gemäss § 54 Geschäftsordnung hat der Gemeinderat nach Vorliegen von Bericht und Antrag der zuständigen Behörde endgültig über die Erheblichkeit, Ablehnung oder Abschreibung der Motion zu beschliessen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Zur Motion von Roger Bachmann betreffend Teilrevision Bauordnung - Siedlungsentwicklung entlang der Stadtbahn wird im Sinne der Erwägungen Bericht erstattet.

2. Es wird beantragt, die Motion Bachmann für erheblich zu erklären.

Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Limmattalbahn AG, Hofwiesenstrasse 370, 8050 Zürich;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Stadtplanungsamt;
- alle Mitglieder des Stadtrates.

NAMENS DES STADTRATES

Otto Müller
Stadtpräsident

Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

KH/JB/ 0213_motion_teilrevision_bo.doc

versandt am:
17. Feb. 2012