

Stadt Dietikon

# Städtebaulicher Vertrag

zwischen den Parteien

**Stadt Dietikon,**

vertreten durch den Stadtrat, Bremgartnerstrasse 22, 8953 Dietikon

(nachfolgend **Stadt**)

und

**den Grundeigentümer:innen**

der Liegenschaften Kat.-Nrn. 10126, 11093 und 11094, vertreten durch die jeweils bevollmächtigten Personen

(nachfolgend **Grundeigentümer:innen**)

betreffend

**Ausgleich der Planungsvorteile im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan  
«Nadelband», Dietikon**

Zürich, **XX.XX.XXXX**

*Stand Öffentliche Auflage Gestaltungsplan «Nadelband»*

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Zielsetzung	3
1.2	Rechtsnatur des Vertrags	3
1.3	Vertragszweck	4
1.4	Planungsmassnahme	4
<b>2</b>	<b>Ermittlung Mehrwert</b>	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Mehrwertermittlung	5
2.3	Gestehungskosten des Planungsprozess	6
2.4	Mehrwertabgabe	6
<b>3</b>	<b>Ausgleichsleistungen</b>	<b>7</b>
3.1	Übersicht	7
3.2	Teilerhalt Metzler Orgelbauwerkstatt	7
3.3	Renditereduktion Kinderkrippe	8
3.4	Renditereduktion Wohnungen	9
3.5	Öffentlicher Freiraum	10
<b>4</b>	<b>Ausgleichspflicht</b>	<b>13</b>
4.1	Entstehung	13
4.2	Fälligkeit	13
<b>5</b>	<b>Ordnung der Rechtsverhältnisse</b>	<b>14</b>
5.1	Begründung neuer Dienstbarkeiten	14
5.2	Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümer:innen	14
<b>6</b>	<b>Weitere Bestimmungen</b>	<b>15</b>
6.1	Zustandekommen und Inkrafttreten	15
6.2	Zugänglichkeit	15
6.3	Vorzeitiges Vertragsende	15
6.4	Anmerkung im Grundbuch	15
6.5	Überbindungspflicht	15
6.6	Änderungen	16
6.7	Zu Standekommen und Vertragsdauer	16
6.8	Salvatorische Klausel	16
6.9	Gerichtsstand	16
6.10	Ausfertigung	16
6.11	Beilagen	16
<b>7</b>	<b>Unterzeichnung</b>	<b>18</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Zielsetzung

Die Grundeigentümer:innen schaffen mit dem privaten Gestaltungsplan «Nadelband» die Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung im Gebiet Nadelband. Der Gestaltungsplan gewährleistet die Realisierung einer hochwertigen Überbauung, welche sich gut in den städtebaulichen Kontext von Dietikon einordnet und den Erhalt der Metzler Orgelbauwerkstatt ermöglicht. Zusätzlich soll mit dem Gestaltungsplan eine dichte Bauweise an einer gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage ermöglicht werden. Mit der mittleren Achse wird ein attraktiver öffentlicher Freiraum geschaffen, welcher gleichzeitig als Fuss- und Veloverbindung zu einem feingliedrigen Netz beiträgt (öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht). Die weiteren Freiflächen werden grösstenteils qualitativ hochwertig begrünt und mit sickerfähigen Bodenbelägen ausgestattet.

Neben einem Wohnraumangebot für eine breite Zielgruppe (Alterswohnungen bis Familienwohnungen) sind in den Erdgeschossen entlang der Zürcherstrasse Gewerbeflächen geplant, wovon eine Fläche für eine privat geführte Kinderkrippe vorgesehen ist. Weiter wird mit dem Gestaltungsplan die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung sowie eine energiesparende Bauweise in Anlehnung an die städtischen Richtlinien sichergestellt.

Um eine bauliche Verdichtung des Areals zu ermöglichen, wie dies der regionale und kommunale Richtplan vorsieht, wird der private Gestaltungsplan «Nadelband» gemäss § 83 PBG (nachfolgend Gestaltungsplan) erarbeitet und das zulässige Nutzungsmass gegenüber der Bau- und Zonenordnung (BZO) erhöht.

## 1.2 Rechtsnatur des Vertrags

Der Vertrag ist öffentlich-rechtlicher Natur und ist nach den Bestimmungen des MAG und des VRG anfechtbar. Die Bauordnung der Stadt Dietikon hat in Art. 26h BO den kommunalen Mehrwertausgleich i.S.v. § 19 MAG umgesetzt. Daher kann alternativ dazu dieser städtebauliche Vertrag ausgearbeitet und abgeschlossen werden (§ 19 Abs. 6 MAG).

Die Vertragsparteien verpflichten sich, nach Rechtskraft der wertvermehrenden Planungsmassnahme bei sämtlichen sich aus oder in Zusammenhang mit dem Vollzug dieses Vertrags ergebenden Differenzen unter Anwendung von Art. 353 ff. ZPO (Zivilprozessordnung) ein Schiedsgericht beizuziehen, soweit die Differenzen nicht innert Monatsfrist einvernehmlich beseitigt werden können.

Die Parteien vereinbaren, Streitigkeiten aus diesem Vertrag zunächst mittels Schiedsgericht/Mediation mit gemeinsamer Kostentragung zu regeln. Sie bestimmen den Mediator oder die Mediatorin gemeinsam. Den Parteien steht es frei, den ordentlichen Prozessweg (nach § 25 MAG resp. gemäss §§ 81 ff. VRG [Verwaltungsrechtspflegegesetz]) einzuschlagen, wenn die Differenzen aus dem Vertrag nicht innerhalb von 60 Tagen seit Ernennung der Mediatorin oder des Mediators beigelegt werden können. Einvernehmliche Fristerstreckung bleibt vorbehalten.

### 1.3 Vertragszweck

Der vorliegende Vertrag zeigt auf, welcher planungsbedingte Mehrwert mit dem Gestaltungsplan «Nadelband» entsteht. Er definiert und erläutert die Ausgleichsleistungen, die dem Mehrwert angerechnet werden können. Weiter werden die Verwendung und die Fälligkeit sowie weitere Bestimmungen zum Mehrwertausgleich definiert und Rechte und Pflichten von Grundeigentümer:innen und Stadt im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben geregelt.

### 1.4 Planungsmassnahme

Für die Bemessung des Mehrwerts massgebende Planungsmassnahme (§ 3 MAG) ist der private Gestaltungsplan «Nadelband».

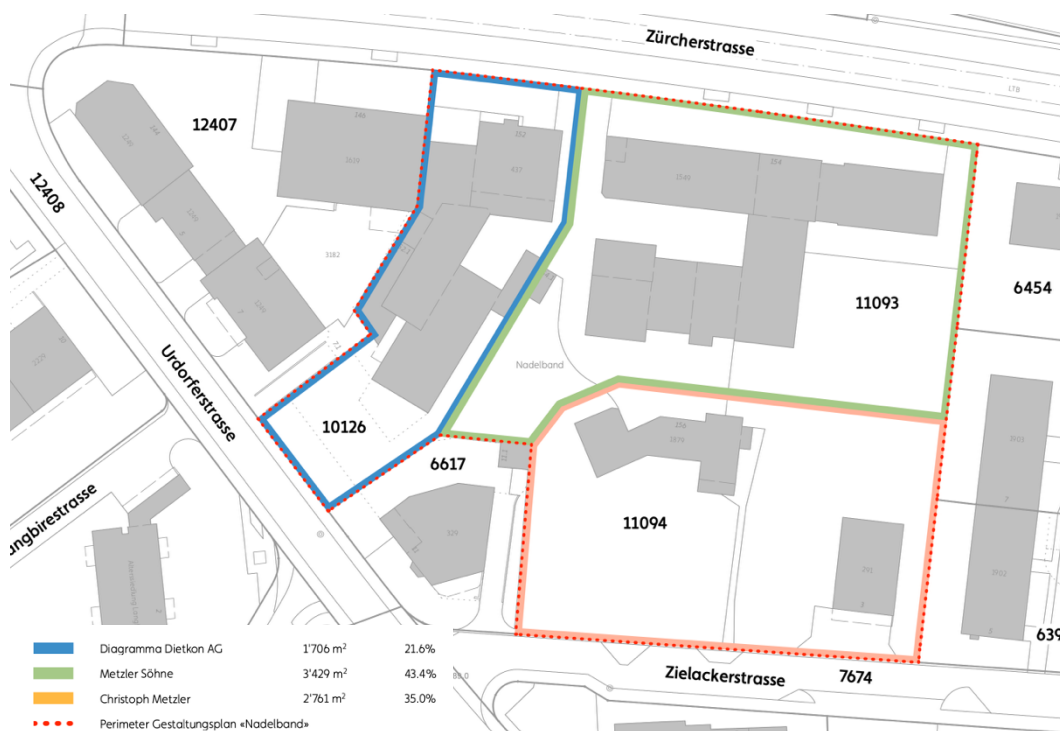


Abbildung 1: Abbildung Eigentumsverhältnisse (Plan genordet)

# 2 Ermittlung Mehrwert

## 2.1 Rechtsgrundlagen

Gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) des Kantons Zürich wird ein planungsbedingter Mehrwert geschaffen, den es entsprechend auszugleichen gilt. Die kommunalen Bestimmungen zum Mehrwertausgleich sind in Art. 26h der BZO festgesetzt (in Kraft seit 18. April 2023), womit gemäss § 19 Abs. 6 MAG die Grundlage besteht, den Ausgleich über einen städtebaulichen Vertrag anstelle einer Abgabe zu regeln.

Die Berechnung des Mehrwerts und die Festlegung der Ausgleichsleistung erfolgt gestützt auf die Regelungen im MAG und im MAV. Gemäss § 3 Abs. 1 MAG entspricht der Mehrwert eines Grundstücks der Differenz zwischen den Verkehrswerten des Areals als Planungssperimeter mit und ohne Planungsmassnahme. Gemäss § 21 MAG regeln städtebauliche Verträge Rechte und Pflichten der Bauherrschaft und des Gemeinwesens im Zusammenhang mit Verwirklichung von Planung und Bauvorhaben. Der Vertrag wird bei der Planaufgabe gemäss § 5 Abs. 3 PBG öffentlich aufgelegt. Massgebend für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwertes ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 20 Abs. 3 MAG).

Mit der 2023 erfolgten BZO-Teilrevision wurde die Mehrwertabgabe in der Stadt Dietikon auf 40 % des um CHF 100'000.- gekürzten Mehrwerts grundeigentümergebunden festgesetzt. Die Freifläche beträgt 1'200 m<sup>2</sup>. Die für den vorliegenden Vertrag relevante Fläche überschreitet dieses Mass (8'660 m<sup>2</sup>), womit eine Ausnahme vom Mehrwertausgleich ausgeschlossen ist.

## 2.2 Mehrwertermittlung

Mit einem Gestaltungsplan werden Bau- und Nutzungsvorschriften immer auf ein bestimmtes Gebiet massgeschneidert festgesetzt und ortsspezifische Qualitäten gesichert. Die schematische Mehrwertermittlung mittels Landpreismodell ist für Gestaltungspläne nicht möglich. Eine individuelle Schätzung erweist sich als zielführender (vgl. § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 lit. a MAV).

### **Methode**

In der Stadt Dietikon wird die Mehrwertermittlung durch Fahrländer Partner Raumentwicklung AG jeweils für jeden Gestaltungsplan individuell durchgeführt. Für den Gestaltungsplan «Nadelband» dient der Erläuterungsbericht zur Mehrwertermittlung vom 11. April 2025 (vgl. Beilage C) als Basis.

Die Berechnung des Mehrwerts erfolgt gesamthaft und bezogen auf die Festlegungen des Gestaltungsplans und berechnet sich aufgrund des durch den Gestaltungsplan geschaffenen Mehrwertes. Dieser berücksichtigt die Mikro-Lage der Grundstücke und die Veränderung von Nutzungsmass und Art der Nutzung.

Die Erstellungskosten und weitere Leistungen zur Erreichung des Mehrwerts sind im Gutachten berücksichtigt.

Gemäss beiliegender Mehrwertermittlung (vgl. Beilage C) wird der Mehrwert aufgrund der Planungsmassnahme wie folgt bemessen:

### Bewertung Marktwert (= Landwert)

Fahrländer Partner Raumentwicklung AG schätzt den Marktwert (= Landwert) des Areals per 01.01.2027 in Abhängigkeit des jeweiligen Bebauungsszenarios wie folgt:

- Bewertung 1, Regelbauweise CHF 14.966 Mio. (CHF 1'895/GSF<sup>1</sup>)
- Bewertung 2, Gestaltungsplan CHF 23.772 Mio. (CHF 3'011/GSF)

Der Mehrwert infolge der Planungsmassnahme Gestaltungsplan liegt demnach bei rund CHF 8.806 Mio. (Differenz zwischen Bewertung 2 und 1; entspricht CHF 1'116/GSF). Gemäss § 3 Abs. 2 MAG ist der Mehrwert zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme massgeblich. Dem städtebaulichen Vertrag liegt der Wert bezogen auf den Stichtag des Inkrafttretens zugrunde.

## 2.3 Gestehungskosten des Planungsprozess

Vom gesamten Planungsmehrwert von CHF 8'806'000.- können folgende Gestehungskosten im Umfang von Total CHF 620'000.- in Abzug gebracht werden.

- Durchführung eines Studienauftrages mit fünf Planungsteams zur Evaluierung einer städtebaulich besonders guten Lösung inkl. Vorarbeiten mit Massenstudie in Zusammenarbeit mit der Stadt Dietikon:  
CHF 320'000.- (*Nachweis ausstehend*)
- Sicherung der städtebaulichen Qualitäten mit einem Gestaltungsplanverfahren (inkl. Erarbeitung Richtprojekt, Lärmgutachten, Objektschutzkonzept etc.) sowie dem städtebaulichen Vertrag:  
CHF 300'000.- (*Nachweis ausstehend*)

## 2.4 Mehrwertabgabe

Die nach MAG und BZO zu leistende Mehrwertabgabe wird mit Abzug der oben genannten Gestehungskosten und den Ausgleichsleistungen gemäss Kapitel 3 wie folgt berechnet:

- Mehrwert gemäss Mehrwertermittlung vom 11.04.2025 (Kapitel 2.2) CHF 8'806'000.-
- Reduktion gemäss Art. 26h Abs. 3 BZO CHF -100'000.-
- Abzug Gestehungskosten CHF -620'000.-
- Abgabepflichtiger Mehrwert CHF 8'086'000.-
- Mehrwertabgabe  
Abgabesatz von 40% gemäss Art. 26h Abs. 3 BZO CHF 3'234'400.-
- Schätzbare Ausgleichsleistungen (Kapitel 3) CHF 1'906'500.-

Gemäss § 19 Abs. 6 MAG kann der Ausgleich im Rahmen von städtebaulichen Verträgen von der geschuldeten Abgabe abweichen. Die Stadt und die Grundeigentümer:innen kommen überein, dass der Mehrwert mit einer Zahlung von CHF 1'327'900.- in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und den in Kapitel 3 vereinbarten Leistungen zu Gunsten der Öffentlichkeit vollständig abgegolten wird.

---

<sup>1</sup> GSF: Grundstücksfläche

# 3 Ausgleichsleistungen

## 3.1 Übersicht

Ein Grossteil des planungsbedingten Mehrwerts von CHF 3'234'400.- wird von den Grundeigentümer:innen durch folgende Leistungen ausgeglichen:

- Teilerhalt Metzler Orgelbauwerkstatt	CHF	415'000.-
- Renditereduktion Kinderkrippe	CHF	121'000.-
- Renditereduktion Wohnungen	CHF	1'188'000.-
- Erstellung Öffentlicher Freiraum	CHF	182'500.-
- Total	CHF	1'906'500.-

Es verbleibt ein Betrag von CHF 1'327'900.- welcher in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds eingezahlt wird.

## 3.2 Teilerhalt Metzler Orgelbauwerkstatt

Dem Gebäude GVZ-Nr. 1549 auf der Parzelle Kat.-Nr. 11093 wurde von den verfassenden Architekten des Richtprojekts eine hohe architektonische Qualität attestiert und als wichtiger Zeitzeuge für die vergangene gewerbliche Arealnutzung und der lokalen Industriegeschichte in Dietikon beurteilt (siehe Beilage C). Entsprechend haben sie bereits im Studienauftrag dessen Teilerhalt vorgeschlagen haben. Im Gestaltungsplan ist nun ein Teilerhalt des Gebäudes (Hauptgebäude von 1935 ohne Anbauten) vorgeschrieben (siehe untenstehende Abbildung), wobei dies die äussere Erscheinung und Charakteristik betrifft, jedoch nicht die innere Struktur des Gebäudes. Eine genauere Erläuterung resp. Definition des Umfangs des Erhalts ist ebenfalls in der Beilage ersichtlich C). Eine Umnutzung des Gebäudes für Wohnen oder Gewerbe soll so ermöglicht werden. Das Gebäude ist nicht im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt, weshalb es sich um einen «freiwilligen» Schutz des Gebäudes handelt.

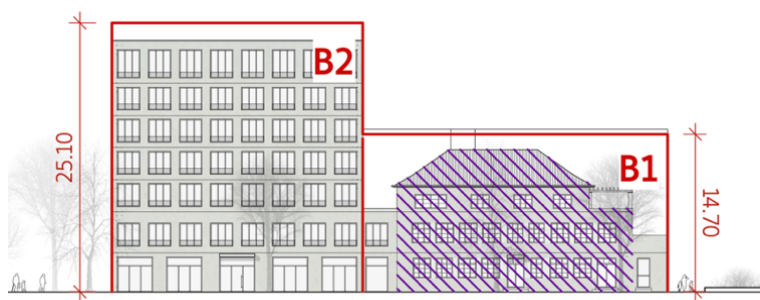


Abbildung 2: Ausschnitt Gestaltungsplan (Ansicht Zürcherstrasse), schraffierter Bereich muss erhalten werden

Da eine Bezifferung des ideellen Wertes der Orgelbauwerkstatt als Zeitzeuge sehr schwierig ist, wird der Wert über den Ausnutzungsverzicht definiert. An der Stelle der Orgelbauwerkstatt könnte auch ein Neubau mit einer deutlich höheren Ausnutzung erstellt werden. Aufgrund eines Vergleichs des Bestandesgebäude und einem hypothetischen Neubau mit

derselben Grundfläche wird ein Wert von CHF 415'000.- angerechnet. Der Betrag wird folgendermassen hergeleitet:

- Bestand Nutzflächen <sup>2</sup> (oberirdisch in den 3 Geschossen)	485 m <sup>2</sup>
- Neubau Nutzflächen <sup>2</sup> (oberirdisch auf 5 Geschosse) <sup>3</sup>	949 m <sup>2</sup>
- Ausnutzungsverzicht Nutzflächen <sup>2</sup>	464 m <sup>2</sup>

Gemäss Mehrwertermittlung von Fahrländer Partner Raumentwicklung AG (siehe Beilage B) beträgt der m<sup>2</sup>-Wert der Nutzfläche in der Mikrolage Nord CHF 896.-/m<sup>2</sup>. Entsprechend resultiert für die 464 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Betrag von **CHF 415'000.-**.

### 3.3 Renditereduktion Kinderkrippe

#### Kinderkrippe

Bereits zum heutigen Zeitpunkt wird in der Liegenschaft Zürcherstrasse 156 eine private Kinderkrippe für Kinder im Vorschulalter betrieben. Mit der Neubebauung des Areals entfällt diese. Es ist ein Anliegen der Grundeigentümer:innen weiterhin eine Kinderkrippe im Quartier anbieten zu können. Zum einen für die neuen Bewohnenden der Siedlung und zum anderen für die Nachbarschaft in der Umgebung als Teil einer Quartiersversorgung und -belegung.

Mit dem vorliegenden Vertrag verpflichten sich die Grundeigentümer:innen zum Betrieb einer Kinderkrippe im Baubereich B1 oder B2 gemäss Gestaltungsplan (siehe untenstehende Abbildung) in Anlehnung an die kantonalen Richtlinien über die Bewilligung von Kinderkrippen (Krippenrichtlinien) mit einer approximativen Grösse von 200 m<sup>2</sup>. Die Umsetzung der Massnahme kann erst mit einem Neubau im Baubereich B2 oder nach der Sanierung im Baubereich B1 vollzogen werden (siehe auch Kapitel 4.2).

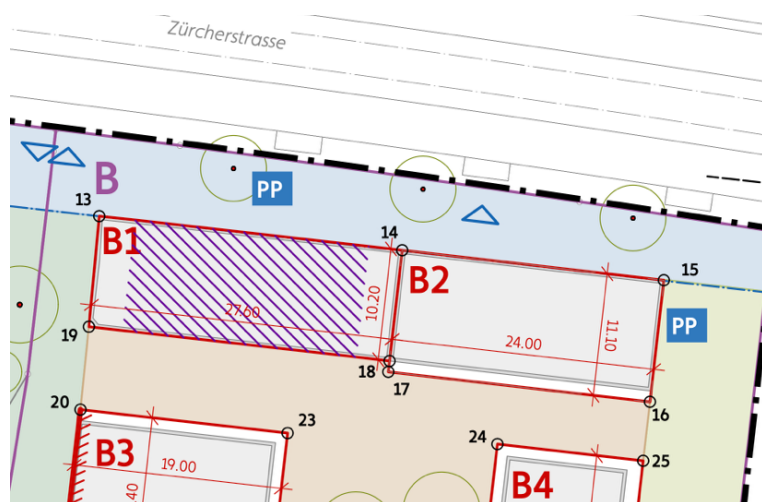


Abbildung 3: Ausschnitt Gestaltungsplan mit den Baubereichen B1 und B2 für den möglichen Standort einer Kinderkrippe (Plan genordet)

<sup>2</sup> Nach SIA 416

<sup>3</sup> Für das Vergleichsprojekt wird die Gebäudegrundfläche des Bestandes (253 m<sup>2</sup>) mit fünf Vollgeschossen (in Anlehnung an die weiteren Baubereiche) hochgerechnet, dies entspricht 1'265 m<sup>2</sup> Geschossfläche resp. 949 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

## **Renditereduktion**

Mit der Renditereduktion wird ein reduzierter Mietzins verlangt, was der Betreiberin der Kinderkrippe ermöglicht die Tarife für die Kinderbetreuung tief zu halten. Konkret kann der heutigen Betreiberin (kidéal AG) weiterhin einen ähnlich tiefen Mietzins angeboten werden, entsprechend kann seitens der Betreiberin auf eine Tarifierhöhung verzichtet werden. Dabei profitieren auch Familien mit geringem Einkommen<sup>4</sup>.

Zudem besteht, aufgrund der zusätzlichen Bewohnenden, die Möglichkeit das bestehende Angebot (2 Gruppen) zu erweitern und allenfalls noch weitere gewerbliche Nutzungen im Zusammenhang mit einer Quartiersversorgung anzubieten.

Die Grundeigentümer:innen verpflichten sich zu einer Renditereduktion auf 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Als Massnahme zur Abgeltung wird der Werteffekt auf Grundlage der Einschätzung von Wüest Partner (siehe Beilage D) eingesetzt, dieser entspricht **CHF 121'000.-**.

## **Umsetzung**

Der Anfangsmietzins der Gewerbefläche wird auf Basis der bis Mietbeginn mittels Mietpreisindex teuerungsbereinigten Medianmieten der Stadt Dietikon (Gewerbeflächen) von CHF 168 /m<sup>2</sup>a gemäss der Einschätzung von Wüest Partner (siehe Beilage D) festgesetzt. Die Entwicklung und Anpassung der Mietzinse erfolgt gemäss den Bestimmungen im Obligationenrecht.

Die Detailregelungen wie die Tarife für die Kinderbetreuung durch die Betreiberin festgelegt werden und ein entsprechendes Controlling umgesetzt wird, ist in einem separaten Dokument zu regeln.

Ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit besteht eine Mindestlaufzeit für den Betrieb der Kinderkrippe von 20 Jahren.

## **Vermietung der Flächen**

Die Verantwortlichkeit für die Vermietung an eine Krippenbetreiberin liegt bei den Grundeigentümer:innen. Die Grundeigentümerin hat bereits mit der Betreiberin der bestehenden Kinderkrippe (kidéal AG) das Gespräch gesucht. Seitens der Betreiberin besteht das Interesse am neuen Standort an der Zürcherstrasse weiterhin eine Kinderkrippe zu betreiben.

Falls keine Betreiberin für die Kinderkrippe gefunden werden kann, beispielsweise weil kein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist, besteht die Möglichkeit eine andere Nutzung zu Gunsten der Quartiersversorgung resp. des gemeinschaftlichen Zusammenlebens umzusetzen. Unter anderem kann dies ein Gemeinschaftsraum, Spitexstandort, Café oder ein Kindergarten sein.

# **3.4 Renditereduktion Wohnungen**

## **Bezahlbarer Wohnraum**

Damit eine soziale Durchmischung innerhalb der Siedlung entstehen und den steigenden Wohnungsmieten in Dietikon begegnet werden kann, werden innerhalb des vorliegenden Projekts bezahlbare Wohnungen angeboten. Diese Wohnungen sind in der Grösse nicht definiert, es können zum einen Familienwohnungen sein mit 4,5 oder mehr Zimmer. Zum anderen können es kleinere Alterswohnungen sein, welche sich an die gängigen Richtlinien für altersgerechte und hindernisfreie Wohnungen erfüllen. Aufgrund des grossen Bedürfnisses aus der Bevölkerung<sup>5</sup> wird mit vorliegendem Vertrag die Anzahl altersgerechter

---

<sup>4</sup> Eine Regelung über die Subvention von Kita-Plätzen ist nicht zweckmässig, da aktuell das von der Stadt ermöglichte Kontingent an subventionierten Kita-Plätzen bei weitem nicht ausgeschöpft ist (aktuell erfüllen rund 2/3 der Familien die Anforderungen für einen subventionierten Platz) und womöglich auch künftig nicht ausgeschöpft wird.

<sup>5</sup> Mit der «Altersstrategie» vom 21. Juli 2017 hat die Stadt Dietikon aufgezeigt, dass in der Bevölkerung ein starkes Bedürfnis nach altersgerechtem Wohnraum besteht.

Wohnungen auf mindestens 10 festgelegt. Diese werden an Personen über 60 Jahre vermietet. Als Vermieterin der altersgerechten Wohnungen fungieren die Grundeigentümer:innen.

### **Renditereduktion**

Als Beitrag an bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Dietikon verpflichten sich die Grundeigentümer:innen 2'261 m<sup>2</sup> Nutzfläche (ca. 28 Wohnungen<sup>6</sup>) als Wohnraum mit tieferen Mietzinsen innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans zu erstellen. Die 2'261 m<sup>2</sup> Nutzfläche entsprechen 50 % der Mehrausnutzung von 6'030 m<sup>2</sup> aGF (Differenz zwischen Regelbauweise und Gestaltungsplan)<sup>7</sup>. Als Massnahme zur Abgeltung wird der Werteffekt auf Grundlage der Einschätzung von Wüest Partner (siehe Beilage D) eingesetzt, dieser entspricht **CHF 1'188'000.-**.

### **Umsetzung**

Der Anfangsmietzins der bezahlbaren Wohnungen wird für jedes Einzelprojekt auf Basis der bis Mietbeginn mittels Mietpreisindex teuerungsbereinigten Medianmieten der Stadt Dietikon (Wohnflächen) von CHF 274 /m<sup>2</sup>a gemäss der Einschätzung von Wüest Partner (siehe Beilage D) festgesetzt. Die Entwicklung und Anpassung der Mietzinse erfolgt gemäss den Bestimmungen im Obligationenrecht.

Für die einzelnen Baubereiche können die Anteile an bezahlbarem Wohnen frei festgelegt werden. Zum Zeitpunkt der Baufreigabe müssen die preisgünstigen Wohnungen festgelegt werden. Die Fälligkeit des vereinbarten Anteils an bezahlbarem Wohnen steht in Abhängigkeit von einer eventuellen Etappierung. Für jede Etappe wird ein Nachweis über die angedachte Realisierung der Nutzflächen für bezahlbares Wohnen erbracht, wobei bis zur Realisierung der Hälfte der anrechenbaren Geschossfläche ebenfalls die Hälfte der bezahlbaren Wohnungen (in Bezug auf die aGF) erstellt werden muss. Der Nachweis über das Total erfolgt spätestens in der letzten Bauetappe.

Ab dem Zeitpunkt der Erstvermietung der bezahlbaren Wohnungen besteht eine Mindestlaufzeit von 20 Jahren. Es findet eine periodische Überprüfung der Mietzinsen statt. Die Festlegung eines Controllings in Bezug auf die jeweils aktuellen Mietzinsen der bezahlbaren Wohnungen erfolgt in einem separaten Dokument.

### **Vermietung der Wohnungen**

Die Grundeigentümerin verfolgt die Absicht, die Wohnungen an die bereits heute lokale Bevölkerung zu vermieten und möchte der Bevölkerung in allen Lebenslagen so einen Zugang innerhalb der Stadt und des bestehenden Umfeldes ermöglichen.

## **3.5 Öffentlicher Freiraum**

### **Öffentlicher Freiraum**

Der Gestaltungsplan sieht einerseits einen öffentlichen Freiraum zwischen den Teilgebieten A und B vor (Nadelband-Gasse), andererseits soll die Vorzone entlang der Zürcherstrasse öffentlich genutzt werden können und so einen Beitrag zum geplanten Stadtboulevard leisten. Die Grundeigentümer:innen verpflichten sich zur Erstellung, Betrieb, Unterhalt und Pflege der beiden öffentlichen Freiräume.

---

<sup>6</sup> Bei einer Ø-Grösse der Wohnungen von 80 m<sup>2</sup> entspricht dies rund 28 Wohnungen.

<sup>7</sup> Differenz gemäss Beilage B) 6'030 m<sup>2</sup> aGF, 50 % = 3'015 m<sup>2</sup> multipliziert mit Umrechnungsfaktor 0.75 (aGF / NF).



Abbildung 4: Ausschnitt Gestaltungsplan, öffentliche Freiräume in blau und dunkelgrün (Plan genordet)

Die **Nadelband-Gasse** hat als Querverbindung zur Zürcherstrasse eine geringere öffentliche Bedeutung und ist als Mehrwert im Rahmen des Gestaltungsplan zu leisten. Dies betrifft die Erstellungskosten und den betrieblichen Unterhalt.

Die **Vorzone Zürcherstrasse** soll mit einer qualitativ hochstehenden Begrünung, Sitzmöglichkeiten, Brunnen und Beleuchtung über eine hohe Aufenthaltsqualität verfügen und einen Beitrag zur öffentlichen Freiraumversorgung leisten. Entsprechend ist der Aufwand für die besonders gute Gestaltung als Ausgleichsleistung anrechenbar.

Die Grundeigentümer:innen beabsichtigen die damit einhergehende Nutzung durch die Öffentlichkeit zu ermöglichen und möchten, dass ein Austausch zwischen den Bewohnenden und Beschäftigten der Siedlung und Personen, welche entlang der Zürcherstrasse gehen, stattfinden kann. Die Ausdehnung und die Qualitätsansprüche sind im Gestaltungsplan festgehalten und werden grundeigentümerverbindlich gesichert. Zusätzlich wird das untenstehende Richtprojekt (siehe ebenfalls Beilage A) in Bezug auf die Gestaltung, Begrünung und die Aufenthaltsqualität der Vorzone als Grundlage für die weitere Planung mit vorliegendem Vertrag als wegleitend erklärt. Die Vorzone verbleibt im Besitz der Grundeigentümer:innen. Als Ausgleichsmaßnahme werden 50 % der Erstellungskosten angerechnet. Dies entspricht dem «Nutzen» für die Öffentlichkeit.

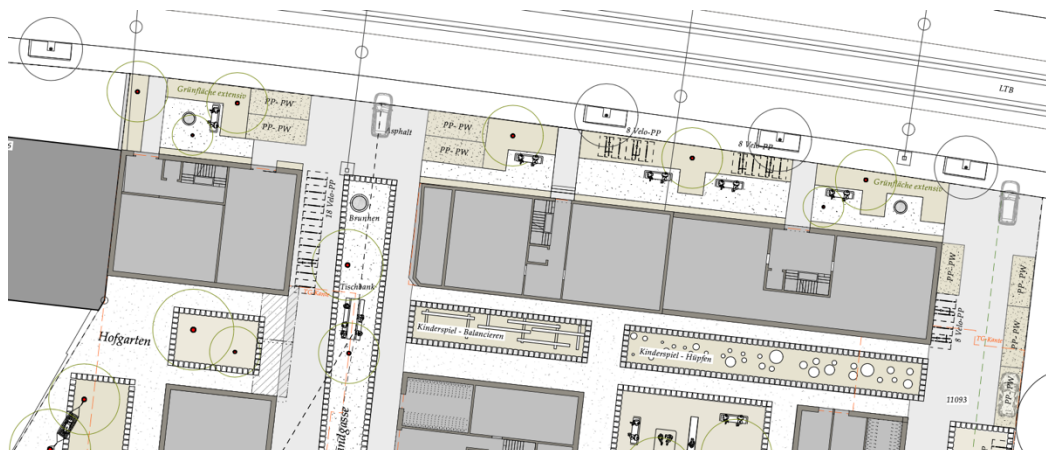


Abbildung 5: Ausschnitt Richtprojekt (Plan genordet)

### **Erstellungskosten (Vorzone)**

Die Ausgleichsleistung für die besonders gute Gestaltung der Vorzone wird durch die Erstellung einer hochwertigen Begrünung, u. a. mit der Pflanzung von fünf grosskronigen<sup>8</sup> Bäumen in Ergänzung zur bestehenden Baumreihe, und der Anordnung von mehreren Sitzgelegenheiten (inkl. Tisch) und Beleuchtung erreicht. Die Erstellungskosten von CHF 350'000.- können zu 50 % in Abzug gebracht werden, was **CHF 175'000.-** entspricht (Basis bildet die Grobkostenschätzung von Ganz Landschaftsarchitekt\*innen).

### **Kosten für Betrieb, Unterhalt und Pflege (Vorzone und Nadelband-Gasse)**

Die Kosten für den Betrieb, Unterhalt und Pflege gehen zu Lasten der Grundeigentümer:innen.

### **Spezialfall öffentliche Trinkbrunnen**

Neben der Begrünung und der Anordnung von Sitzmöglichkeiten werden zwei Trinkbrunnen aufgestellt und mindestens 20 Jahre betrieben und unterhalten. Diese sind für die Öffentlichkeit frei zugänglich und sollen zur Attraktivität des Raumes beitragen. Die Auswahl des Brunnens erfolgt in Absprache mit der Stadt

Der betriebliche Unterhalt und der Betrieb des Brunnens geht zu Lasten der Stadt und wird durch die Abteilung Infrastruktur durchgeführt. Die Erstellung, Erneuerung sowie Haftung aus Anlage und Unterhalt nach Art. 58 OR obliegt den Grundeigentümer:innen.

Als Rückfallebene besteht ebenfalls die Möglichkeit an Stelle eines Trinkbrunnens eine Skulptur oder Installation mit selben Wert zu erstellen.

Als Ausgleichsleistung werden die Kosten für die Erstellung der beiden Trinkbrunnen (CHF 15'000.-) zu 50 % mit einem Betrag von **CHF 7'500.-** angerechnet (Basis bildet die Grobkostenschätzung von Ganz Landschaftsarchitekt\*innen).

### **Öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht**

In der Nadelband-Gasse und in der Vorzone ist bis spätestens zur Baufreigabe im Grundbuch zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit ein dauerndes, unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht (für Velos) entlang der Zürcherstrasse und zwischen der Zürcher- und der Zielackerstrasse einzutragen. Die öffentliche Nutzung des Landes wird nicht entschädigt.

### **Etappierung**

Aufgrund der verschiedenen Grundeigentümer:innen und deren Realisierungshorizont muss davon ausgegangen werden, dass der öffentliche Freiraum etappiert erstellt wird. Mit einer Baumassnahme auf einem Grundstück ist die jeweilige Grundeigentümerin jedoch verpflichtet den öffentlichen Freiraum bis zur Parzellengrenze hin zu realisieren. Nach der Umsetzung einer ersten Etappe sind die Grundeigentümer:innen verpflichtet eine provisorische Wegführung gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplan innerhalb eines Jahres nach Bauabnahme der ersten Etappe zu erstellen.

### **Zusammenstellung**

Aufgrund der zuvor genannten Leistungen resultiert für den öffentlichen Freiraum folgender Wert:

- Erstellungskosten	CHF	175'000.-
- Spezialfall öffentliche Trinkbrunnen	CHF	7'500.-
- Total	CHF	182'500.-

---

<sup>8</sup> Der Umfang der Baumkrone wird aufgrund einer Lebensdauer von 20 Jahren beurteilt, zudem soll die Wahl der Baumart an die bestehende Baumreihe angelehnt und auf das Lichtraumprofil des Trottoirs Rücksicht genommen werden. Bei einer Erkrankung des Baums oder im Schadensfall muss ein Ersatz geschaffen werden.

# 4 Ausgleichspflicht

## 4.1 Entstehung

Die mit dem vorliegenden Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten der betroffenen Parteien entstehen mit der Rechtskraft des Gestaltungsplans.

## 4.2 Fälligkeit

Die in Kapitel 3 festgelegten Ausgleichsleistungen werden mit der behördlichen Baufrei-gabe für die Hochbauten fällig. Sie sind im Zuge mit der Bebauung zu realisieren.

# 5 Ordnung der Rechtsverhältnisse

## 5.1 Begründung neuer Dienstbarkeiten

Die nachfolgenden Dienstbarkeiten werden nach Inkrafttreten des städtebaulichen Vertrags und dem Eintritt der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans «Nadelband» neu ins Grundbuch aufgenommen. Allfällige durch das Notariat vorgenommene Änderungen an den Formulierungen werden von den Vertragsparteien geduldet.

### Fuss- und Fahrwegrecht

Die Grundeigentümer:innen der belasteten Grundstücke räumen der Stadt Dietikon bzw. der Öffentlichkeit das unbeschränkte Recht ein, die im privaten Gestaltungsplan «Nadelband» als «Vorzone Zürcherstrasse» sowie «Öffentlicher Freiraum» bezeichnete Fläche als zu benützen. Für die Vorzone ist dies ein öffentliches Fusswegrecht und für den öffentlichen Freiraum (Nadelband-Gasse) ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht.

Baulicher und betrieblicher Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Flächen nach Art. 58 OR obliegt den belasteten Grundeigentümer:innen. Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche nach Art. 58 OR obliegen den belasteten Grundeigentümer:innen.



Abbildung 6: Ausschnitt Gestaltungsplan mit den beiden Fuss- und Fahrwegrechten in rot (Situationsplan genodet)

## 5.2 Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümer:innen

Die notwendigen Dienstbarkeiten zwischen den Grundeigentümer:innen der Parzellen Kat. Nrn. 10126, 11093 und 11094 werden in einem separaten Verfahren geregelt und im Anschluss im Grundbuch aufgenommen.

# 6 Weitere Bestimmungen

## 6.1 Zustandekommen und Inkrafttreten

Der vorliegende städtebauliche Vertrag kommt mit der rechtsgültigen Unterzeichnung zustande und tritt mit erlangter Rechtskraft des Gestaltungsplans in Kraft.

## 6.2 Zugänglichkeit

Der vorliegende Vertrag wird gemäss § 22 Abs. 1 MAG zusammen mit den Gestaltungsplanunterlagen veröffentlicht und aufgelegt.

## 6.3 Vorzeitiges Vertragsende

Weicht der rechtskräftige Gestaltungsplan erheblich von den Annahmen ab, die diesem Vertrag zugrunde liegen, kann gemäss § 22 Abs. 2 MAG jede Partei entschädigungslos vom Vertrag zurücktreten. Die Parteien verpflichten sich, über einen neuen städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

Sollte der Gestaltungsplan bis am [Datum] noch nicht rechtskräftig geworden sein, fällt dieser Vertrag für die Parteien entschädigungslos dahin. Gegebenenfalls ist ein neuer Vertrag zu verhandeln.

## 6.4 Anmerkung im Grundbuch

Mit der Rechtskraft dieses Vertrags wird der Stadtrat ermächtigt, diesen gemäss § 22 Abs. 3 MAG im Grundbuch zur Anmeldung anzumerken. Die vereinbarte Mehrwertabgabe bzw. Ausgleichsleistung ist nach Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplan Nadelband als Grundpfandrecht zu Gunsten der Stadt anzumerken. Die aufgrund des städtebaulichen Vertrags notwendigen Dienstbarkeiten sind gestützt auf § 22 Abs. 3 MAG ebenfalls zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Gestaltungsplans im Grundbuch anmerken zu lassen. Sind die Forderungen des vorliegenden Vertrags vollständig erfüllt, kann die Löschung der Grundbucheintragung bzgl. städtebaulichen Vertrags erfolgen.

## 6.5 Überbindungspflicht

Die Grundeigentümer:innen verpflichten sich sämtliche Rechte und Pflichten vollständig und vorbehaltlos einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden. Diesem wird seinerseits die Überbindungspflicht übertragen.

## 6.6 Änderungen

Änderungen oder Ergänzungen des vorliegenden Vertrags bedürfen der Schriftform und der rechtsgültigen Unterzeichnung aller Parteien. Mündliche Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden bestehen nicht und sind unverbindlich.

## 6.7 Zu Standekommen und Vertragsdauer

Das zu Standekommen des vorliegenden Vertrags steht zunächst unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Organe der Parteien. Die Abgabepflicht steht unter der suspensiven Bedingung des Eintritts der Rechtskraft des Gestaltungsplans «Nadelband». Der vorliegende Vertrag hat so lange Gültigkeit bis sämtliche, sich aus dem Vertrag ergebende Verpflichtungen erfüllt sind und die Abrechnung der entstandenen Kosten erfolgt ist. Hierüber wird ein Abschlussprotokoll erstellt und die Anmerkung des städtebaulichen Vertrags aus dem Grundbuch gelöscht.

## 6.8 Salvatorische Klausel

Sollte sich eine Bestimmung dieses Vertrages aus technischen oder rechtlichen Gründen nichtig, unwirksam oder nicht durchführbar erweisen, so berührt dies die Gültigkeit des Vertrags als Ganzes dadurch nicht. Die Parteien vereinbaren anstelle dieser Bestimmung eine andere Regelung, die der ursprünglich gewollten Regelung am nächsten kommt und dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung am besten entspricht. Dasselbe gilt, falls der Vertrag eine Lücke enthält, die einer Regelung bedarf.

## 6.9 Gerichtsstand

Die Parteien verpflichten sich, Streitigkeiten aus diesem Vertrag zunächst auf dem Weg der Mediation mit gemeinsamer Kostentragung zu regeln.

Beim vorliegenden Vertrag handelt es sich wegen seines Zusammenhangs mit dem privaten Gestaltungsplan «Nadelband» um einen verwaltungsrechtlichen Vertrag. Die Parteien sind sich bewusst, dass allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag in die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich fallen (§ 81 lit. b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959, VRG).

## 6.10 Ausfertigung

Dieser Vertrag wird [Anzahl]-fach ausgefertigt und unterzeichnet ([Anzahl] Exemplare für die Grundeigentümer:innen, 1 Exemplar für die Stadt und 1 Exemplar für das Grundbuchamt).

## 6.11 Beilagen

Die nachfolgenden Beilagen sind integrierende Bestandteile des Vertrags:

- A) Gestaltungsplanunterlagen, Planwerkstadt AG, 17. Dezember 2025
- B) Erläuterungsbericht zur Mehrwertermittlung, Fahrländer Partner Raumentwicklung AG, 11. April 2025

- C) Objektblatt Teilerhalt Orgelbauwerkstatt, Adrian Streich Architekten AG, 22. August 2025
- D) Einschätzung Werteeinfluss diverser Auflagen, Mehrwertermittlung, Wüest Partner AG, 07. Januar 2026

# 7 Unterzeichnung

## Für die Stadt

.....  
Roger Bachmann, Stadtpräsident

.....  
Claudia Winkler, Stadtschreiberin

## Für die Grundeigentümer:innen

Die Grundeigentümer  
Kat.-Nr. 10126

.....  
Edwin Treyer, Oberwil-Lieli

.....  
Jürg Treyer, Dietikon

Der Grundeigentümer  
Kat.-Nr. 11094

.....  
Christoph Metzler, Oetwil a. d. L.

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer  
Kat.-Nr. 11093

.....  
Ursula Metzler, Bergdietikon

.....  
Ruth Kiefer, Gräslikon

.....  
Christoph Metzler, Oetwil a. d. L.

Dietikon,.....