



Bauvorsteherin Verena Albrecht und Gemeindepräsident Kurt Schreiber im Dieci-Garten. Sie möchten, dass man sich an noch viel mehr Stellen in Dietlikon Süd gerne aufhält.



Fragen an den Gemeindepräsidenten: «Was halten Sie von der Kritik an Ihren Plänen?»

Wie hat die Bevölkerung und wie haben die Akteure auf das erste Infoblatt «Dietlikon Süd» reagiert?

Wir bekamen viel Lob dafür, dass der Gemeinderat mehr und transparenter über seine Arbeit berichtet. Aber inhaltlich gab es teils harte Kritik und Druck – nicht aus der Bevölkerung, aber von einzelnen betroffenen Betrieben. Sie empfinden unsere Vorschläge als gegen ihre Interessen gerichtet und können nicht nachvollziehen, wie wir dazu gekommen sind. Zwar wissen auch sie, dass die Entwicklung in Dietlikon Süd nicht ungeordnet weitergehen kann – «aber doch nicht so!».

Verstehen Sie das?

Ja und Nein. Es ist legitim, dass ein Betrieb seine Interessen wahrnimmt und auch hart pokert. Doch ich bin sehr sicher, dass unsere Vorschläge ein Optimum darstellen, um die Zukunft von Dietlikon Süd zu gestalten, einen Verkehrskollaps zu verhin-

dern und damit den Interessen aller Beteiligten am besten zu dienen. Aber offenbar ist es uns bisher nicht gelungen, die Begründung für genau diese Vorschläge «hinüberzubringen».

Sie wollen den Betrieben Ausnützung (d.h. Entwicklungsmöglichkeiten) wegnehmen, Sie fordern von ihnen bauliche Massnahmen (Fassaden, Aussenräume, Energie) und verordnen ihnen Zusammenarbeit (z.B. in der Parkraumbewirtschaftung). Ist das nicht ein bisschen viel verlangt?

Wenn man will, kann man das als Schikanen empfinden. Wenn man längerfristig und ganzheitlich denkt, ist es eine riesige Chance. Auch die Gemeinde und der Kanton werden übrigens tüchtig investieren! Das Ergebnis wird sein, dass Dietlikon Süd für Beschäftigte und Kundschaft attraktiver und als ein sympathischer Ort erlebt wird. Wenn das nicht gelingt, werden wir – und damit alle betroffenen Betriebe – im Konkurrenzkampf der Einkaufs- und Freizeitzentren, aber auch als Industriestandort massiv ins Hintertreffen geraten.

Und vergessen Sie nicht: Wir nehmen niemandem etwas weg, sondern wollen nur die künftige Expansion besser lenken. Es gibt eine Bestandesgarantie für bestehende Anlagen!

Glauben Sie, dass Sie die Kritiker noch überzeugen können?

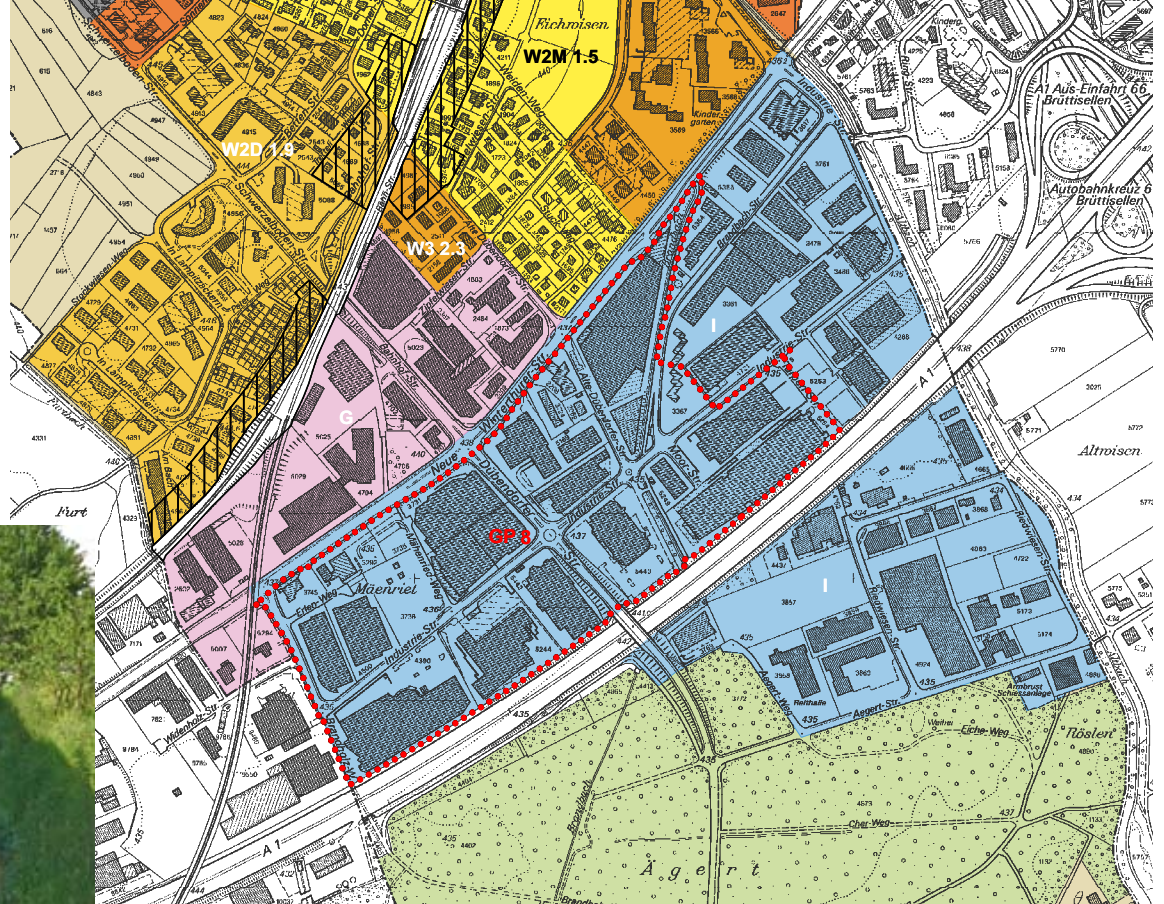
Ich bin überzeugt, dass die meiste Kritik wegen fehlender Informationen entstand. Mit den geplanten Veranstaltungen wollen wir dieses Manko beheben. Vielleicht gibt es dann noch kleine Retouches an den einzelnen Regelwerken. Am Schluss entscheidet unsere Gemeindeversammlung, und sie wird eine gesamtheitliche und langfristige Optik einnehmen.

Im August hat der Gemeinderat beschlossen, die Zeit zur Meinungsbildung über seine Vorschläge für Dietlikon Süd zu verlängern. Im September und Oktober werden er und die Fachplaner eine Reihe von halbtägigen Vertiefungssitzungen für die Akteure im Gebiet, für Gewerbe, Industrie und Parteien veranstalten. Anschliessend werden die Vorschläge formell aufgelegt mit der Möglichkeit, in Einwendungen dazu Stellung zu nehmen. Die entscheidende Gemeindeversammlung wird das Paket am 23. Juni 2008 verabschieden.

Im Interview nimmt Gemeindepräsident Kurt Schreiber Stellung zu Fragen über dieses Vorgehen.

- Gewerbezone
- Industriezone
- Gebiet des Gestaltungsplans

Der Brandbach und das Conrad-Haus kommen schon heute gut miteinander aus.



Das sind die Ziele und Vorgaben des Gestaltungsplans und der Bau- und Zonenordnung für Dietlikon Süd

Das Hauptanliegen der Planung in Dietlikon Süd ist es, den Autoverkehr zu verflüssigen und seine erwartete Zunahme zu dämpfen. Dafür braucht es nicht nur Massnahmen zur Verkehrslenkung (wir stellen sie in der Ausgabe Nr. 3 vor), sondern auch bauliche Vorkehren.

Ausserdem soll die Qualität der Aussenräume im Gebiet verbessert werden, damit man sich gerne darin aufhält. Auch dafür sind planerische Vorgaben nötig.

Vorgaben in der Bau- und Zonenordnung

- In der Industriezone soll die mögliche Baumasse von heute 10 auf neu 6 m³ pro m² reduziert werden. Das gleiche Mass gilt schon heute für die Gewerbezone. Produktionsbetriebe mit grossen Geschosshöhen dürfen bis 8 m³ gehen.
- In der Industrie- und Gewerbezone soll die Freiflächenziffer 10 statt bisher 5 % des Grundstücks ausmachen, damit Raum für eine ansprechende Gestaltung des Aussenraums entsteht.
- In beiden Zonen sollen Nutzungen, die viel Verkehr auslösen würden (Verkaufsflächen, Unterhaltungsbetriebe), auf 500 m² beschränkt werden. Wer einen privaten Gestaltungsplan vorlegt und nachweist, dass sein Vorhaben wenig Verkehr auslöst, darf auf 1000 m² gehen.
- Ferner macht die BZO Vorschriften zum Energieverbrauch (Minergie oder vergleichbar) und gegen die Lichtverschmutzung.

Diese Vorgaben gelten für ganz Dietlikon Süd.

Vorgaben im Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan gilt für jenen Teil des Industriegebiets, der schon heute vorwiegend durch Einkaufs- und Freizeitbetriebe geprägt ist. Dank einer geordneten Entwicklung soll es sich von der heutigen Ansammlung von Betrieben zu einem

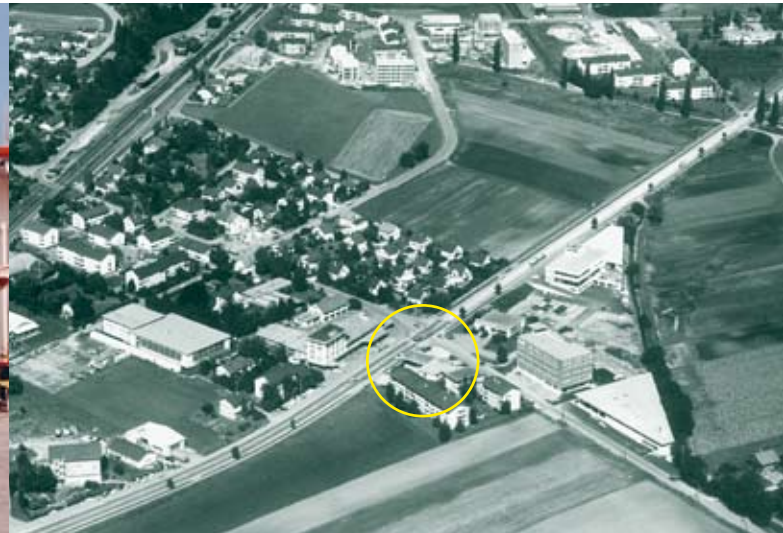
bewusst gestalteten «Zentrum für Handel, Freizeit, Kultur und Unterhaltung mit regionaler Bedeutung» entwickeln. Diesem Ziel dienen unter anderem folgende Festlegungen:

- Die Baumasse wird von heute 10 auf neu 8 m³ pro m² reduziert. Für jedes Grundstück gilt eine maximal zulässige Fläche für verkehr-intensive Nutzungen und eine Mantellinie, welche die mögliche Bebauung eingrenzt.
- Vorschriften zur Orientierung der Gebäude und zu den Eingangsbereichen. Die Erdgeschosse sollen zu den öffentlichen Aussenräumen hin geöffnet werden (Schaufenster u.ä.)
- Die Mantellinien schaffen Raum für den Fussverkehr und separate Busspuren, und es gibt überdachte Veloabstellplätze
- Einheitliche Parkgebühren, ein Parkinfosystem und eine Dosierung des Wegfahrverkehrs vermindern Suchverkehr und Staus.
- Es sollen zwei öffentliche Plätze entstehen, und verschiedene Vorgaben gelten der Grösse und Ausgestaltung öffentlich zugänglicher Aussenräume auf privatem Grund.

Entscheidend ist die Kombination aller Massnahmen

Die BZO und der Gestaltungsplan bedeuten, dass die «verkehr-intensive Nutzflächen» von heute 86 600 m² nur noch dosiert zunehmen können (auf 99 800 m²). Nach bisherigem Recht könnten es 170 000 m² werden! Für bestehende Bauten gilt jedoch auf jeden Fall eine Bestandesgarantie.

Nur diese Beschränkung der Zunahme verkehr-intensiver Einrichtungen in Kombination mit allen anderen Massnahmen ergibt den gewünschten Effekt.



Aufnahmen von 1965: Eine Strassenkreuzung, ab und zu ein Auto, und daneben viel Felder und Wiesen ...

Sylvia Rohner-Meier, Werner und Martha Meier:

«Wir leben vom Verkehr – aber nur, wenn er fliesst!»

Vor 42 Jahren haben Werner und Martha Meier die damalige Gulf-Tankstelle mit Werkstatt und Café übernommen. Das war damals eines der ersten Gebäude an einer noch wenig befahrenen Landstrasse – weit weg von Dietlikon und hauptsächlich umgeben von Wiesen und Feldern.

Auch heute ist die Meteor-Garage noch ein KMU mit viel lokaler Kundschaft und guter Verwurzelung im lokalen Gewerbe. Aber die Umgebung hat sich seither rasant verändert. Durchaus positiv, finden Meiers: «Die neuen Fachmärkte und Grossverteiler waren für uns eine Chance. Wenn ihre Kundschaft bei uns vorbeikommt, haben auch wir etwas davon.»

Doch Probleme machen ihnen der massiv gewachsene Verkehr und die Staus auf der Neuen Winterthurerstrasse: «Am Samstag können wir es glatt vergessen, unseren Kunden eine Probefahrt anzubieten!» Und manchmal fühlen sie sich als «Kleine» von den neuen Nachbarn nicht ganz Ernst genommen. «Die Chefs bei den Grossen haben schon oft gewechselt und sind meistens wenig ortsverbunden, während wir als Familienbetrieb lokal stark verwurzelt sind. Es darf aber auch in ihrem Interesse nicht so weit kommen, dass es in diesem Gebiet nur noch Giganten gibt!»

Was halten Meiers von den neuen planerischen Vorgaben für Dietlikon Süd? Können sie verstehen, dass die weitere Ausdehnung gebremst werden soll? «Für unseren Betrieb sind diese Einschränkungen verkraftbar», sagen sie. Und es ist existenziell wichtig, dass der Verkehr wieder fliesst: «Der Suchverkehr muss abnehmen, es braucht ein Parkleitsystem und der gesamte Verkehr darf nicht ungebremst wachsen. Dafür müssen auch die Grossen einen Beitrag leisten!»

Werner und Martha Meier arbeiten nicht nur, sondern wohnen auch in Dietlikon Süd, und neben ihrem Betrieb stehen zwei weitere Mehrfamilienhäuser. Für sie sind deshalb die geplanten Massnahmen zur Aufwertung der Aussenräume besonders wichtig. «In einer bewusst gestalteten Umgebung halten sich die Menschen lieber auf und werfen weniger Abfall weg», verspricht sich Martha Meier.

Die wichtigsten Meilensteine

Gegenüber den Angaben in der ersten Ausgabe von Dietlikon Süd ist der Terminplan ab Sommer 2007 gestreckt worden.

Mai 2005	Seit Mai 2005 gilt im Gebiet «Industrie Dietlikon» eine Planungszone . Nach drei, spätestens fünf Jahren soll sie zugunsten neuer planerischer Vorgaben wieder aufgehoben werden.
Winter 2006/2007	Der Gemeinderat genehmigt den Masterplan Industrie Dietlikon . Er formuliert die Ziele und die möglichen Massnahmen zu deren Verwirklichung. Der Masterplan wird der Bevölkerung und den Akteuren im betroffenen Gebiet an Infoveranstaltungen präsentiert.
1. Hälfte 2007	Die Vorgaben des Masterplans werden in die dafür notwendigen, rechtswirksamen Regelwerke umgesetzt: Bau- und Zonenordnung, Verkehrsplan, Gestaltungsplan und Erschliessungsplan .
September/Oktober	Informationsveranstaltungen für die Akteure im Gebiet, Gewerbe, Industrie und Parteien zur Meinungsbildung.
Mitte November	Voraussichtlicher Beginn der öffentlichen Planaufgabe während 60 Tagen. Gelegenheit, um Einwendungen zu den Plänen einzureichen. Vorprüfung der Pläne durch den Kanton.
Frühling 2008	Die eingegangenen Einwendungen werden gesichtet, und die Pläne werden unter Umständen überarbeitet. Der Gemeinderat verabschiedet seinen Antrag an die Gemeindeversammlung.
23. Juni 2008	Gemeindeversammlung
Herbst 2008	Der Kanton genehmigt die Pläne und hebt die Planungszone auf. Erste bauliche Massnahmen der öffentlichen Hand und der Grundbesitzer können realisiert werden.

Diese Information richtet sich an die Bevölkerung von Dietlikon und alle weiteren Interessierten.

Vorschau auf die nächsten Ausgaben von dietlikonSüd

Nr. 3 (Herbst):

Schwerpunkt-Thema Verkehr und Gestaltung der Aussenräume

Nr. 4 (Winter):

Inhalt nach Aktualität

Die Pläne und zugehörigen Berichte und die beiden bisher erschienenen Informationsblätter sind auch zugänglich auf der Website unserer Gemeinde: www.dietlikon.ch/Planungszone-Industrie.521.0.html.



Raum, Umwelt und Verkehr
Hofwiesenstrasse 32
8305 Dietlikon

Weitere Informationen finden Sie auf:
[www.dietlikon.ch/
Planungszone-Industrie.521.0.html](http://www.dietlikon.ch/Planungszone-Industrie.521.0.html)

Impressum

Konzept und Texte: Hans Conrad Daeniker, AmGleis GmbH Uster |
Fotografie: Roland Stucky, Wila | Gestaltung: Orlando Duó Graphic
Design Wetzikon | Druck: Zimmermann Uster | Auflage: 7300