

Roger Dällenbach
Sachbearbeiter
direkt 044 835 32 31
roger.daellenbach@dietlikon.org

Verhandlungsbericht Nr. 3 / 1. Juli bis 30. September 2013

Einleitung

Im Sommerquartal sind insgesamt 17 Baugesuche eingereicht worden. Dies ist etwas über dem Durchschnitt der letzten Quartale. Davon konnten zwölf Baugesuche im Anzeigeverfahren und drei im ordentlichen Verfahren mit Publikation geprüft werden. Es handelt sich daher weitgehend um kleinere Bauvorhaben.

Baubewilligungen

Im 3. Quartal 2013 bewilligte die Baubehörde fünf Bauvorhaben an vier Sitzungen. Hinzu kommen sechs Bewilligungen, welche im Zusammenhang mit bereits genehmigten Baugesuchen stehen wie z. B. Projektänderungen, Umgebungspläne oder Farb- und Materialkonzepte. Hier ein kurzer Überblick über die wichtigsten Bewilligungen:

Wohnungsaufteilung mit inneren Umbauten und Neubau Garagengebäude

An der Riedenerstrasse 2 ist geplant, die bestehenden Wohnungen neu aufzuteilen. Hierfür sind diverse innere Umbauten notwendig. Im Weiteren sollen neue Fenster erstellt und die Wohnung im Obergeschoss durch einen separaten Treppenaufgang erschlossen werden. Das Projekt wurde Mitte Juni 2013 durch die Baubehörde bewilligt. Der Baubeginn ist noch nicht definiert.

Umnutzung ehemalige Bibliothek zu Schulräumen mit Einbau innerer Trennwände

Das 1715 erbaute, erste Schulhaus Dietlikons an der Schulgasse 2 soll nach rund 160 Jahren wieder einer Schulnutzung zugeführt werden. Zwischenzeitlich wurde das Gebäude als Wohnhaus und seit 1979 als Bibliothek genutzt. Nun sollen diverse Gruppenräume für die Schulsozialarbeit geschaffen werden. Hierfür werden geringfügige Grundrissanpassungen im 1. Obergeschoss vorgenommen. Die entsprechende Bewilligung wurde im August 2013 erteilt.

Neubau Produktionshalle mit Bürogebäude, Unterniveaugarage und Solaranlage

Mitte September wurde die Bewilligung für den Neubau einer Produktionshalle mit viergeschossigem Bürogebäude an der Riedmühlestrasse beim Bahndamm von der Baubehörde erteilt. Im projektierten Neubau sind Produktionsflächen von rund 4'300 m² und Lagerflächen von über 1'300 m² vorgesehen. In der Unterniveaugarage sind 41 Parkplätze, im Aussenbereich deren 19 sowie vier Andockkrampen für Lastwagen vorgesehen. Auf dem Dach und an der Südfassade soll zudem eine Solaranlage installiert werden. Für die Manövrierung auf dem Grundstück ist eine Wendeschleife geplant. Der Baubeginn für dieses Vorhaben ist noch nicht bekannt.

Diverses

Die Baubehörde bewilligte zudem folgende neuen Baugesuche:

- Pizza Dara GmbH, Bahnhofstrasse 53, Montage eines Reklameträgers

- Gemeindewerke Dietlikon, Gerenstrasse 18, Abbruch und Neubau Trafostation (Stellungnahme im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens)

Für etwa 15 kleinere Vorhaben wie Baugesuche im Anzeigeverfahren, Aufzugsbewilligungen, Auflagen-erfüllungen, etc. wurde durch den Bausekretär eine Verfügung erlassen.

Nutzungsplanung

Kantonaler Richtplan; Vernehmlassung zur Teilrevision des Kapitels 6.4 Gesundheit (Kantonsapotheke)

Die Baudirektion des Kantons Zürich informierte über die Teilrevision des kantonalen Richtplans und bat um eine Stellungnahme. Der Eintrag im kantonalen Richtplan bildet die Voraussetzung für einen kantonalen Gestaltungsplan, welcher wiederum die Grundlage für die geplanten Sanierung und Aufstockung der Kantonsapotheke darstellt. Die Teilrevision des kantonalen Richtplans tangiert die Interessen der Gemeinde Dietlikon nicht, weshalb zuhanden des Gemeinderats eine entsprechende Stellungnahme verabschiedet wurde.

Regionaler Richtplan Verkehr; Entwurf Langsamverkehrsnetze

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat den aktuellen Stand der Gesamtüberprüfung des regionalen Richtplans (Teilbereich Verkehr) vorgestellt, den aktuellen Entwurfsstand zum Langsamverkehr mit Unterlagen zum Radwegnetz sowie zum Fuss- und Wanderwegnetz inkl. Reitwegen den Gemeinden zu- gestellt und um eine erste Beurteilung und Stellungnahme gebeten.

Die Baubehörde hat zuhanden des Gemeinderats eine umfassende Stellungnahme verfasst. Die Förderung des innerregionalen Radwegnetzes sowie eine Steigerung der Attraktivität der Fuss- und Wanderwegverbindungen sollen angestrebt werden.

Revision Bau- und Zonenordnung

Der Baubehörde wurde ein erster Entwurf der revidierten Bau- und Zonenordnung vorgelegt. Der bisherige Planungsstand wird zustimmend zur Kenntnis genommen und dem Gemeinderat ebenfalls zu einer ersten Sichtung weitergeleitet.

Privater Gestaltungsplan „Tulpenstrasse“ in Dübendorf

Die Stadt Dübendorf informierte über den privaten Gestaltungsplan „Tulpenstrasse“ und bat um Stellungnahme. Mit dem Gestaltungsplan wird nebst des sorgfältigen Umbaus eines Schutzobjekts auch die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung bezweckt. Im Gestaltungsplan wird die Erschliessung des Gevierts Wallisellenstrasse/Unterdorfstrasse/Kappellenweg aufgezeigt und Baubereiche über die Grundstücksgrenzen hinweg definiert. Die Planungsabsichten der Stadt Dübendorf tangieren die Interessen der Gemeinde Dietlikon nicht. Dem Gemeinderat wurde eine entsprechende Stellungnahme unterbreitet.

Privater Gestaltungsplan „Altwise“ in Wangen-Brüttisellen

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen informierte über den privaten Gestaltungsplan „Altwise“ und bat um Stellungnahme. Die von der Planung betroffenen Grundstücke liegen gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen in der Landwirtschaftszone. Mit dem Gestaltungsplan soll nun die Möglichkeit geschaffen werden, auf diesem Areal Gemüse-, Kräuter und

Blumenkulturen (Gärtnerei) für die Imhofbio AG betreiben zu können. Der Gestaltungsplan hat auf diversen übergeordneten Planungen, welche für die weitere Entwicklung der Gemeinde Dietlikon relevant sind, Einfluss. Insbesondere Fragen zur weiteren Entwicklung im fraglichen Landschaftskorridor sind von den Projektverfassern genauer zu analysieren. Deshalb hat die Baubehörde dem Gemeinderat eine umfassende Einwendung vorgelegt.

Agglomerationsprogramm Zürich 2. Generation; Vernehmlassung Bundesbeschluss Mittelfreigabe

Der Gemeinderat Dietlikon hat mit Beschluss vom 20. März 2012 die Endversion des Agglomerationsprogramms der Stadt Zürich und des Glattals genehmigt. Der Bund hat das Agglomerationsprogramm nun geprüft und ein Vernehmlassungsverfahren betreffend des Bundesbeschlusses über die Mittelfreigabe ab 2015 eröffnet. Die Baubehörde hat erfreut zur Kenntnis genommen, dass für die Realisierung der Buseigentrasse im „Zentrum Dietlikon Süd“ ein Bundesbeitrag im Umfang von Fr. 2,82 Mio. vorgesehen ist. Die Baubehörde hat dem Gemeinderat eine entsprechende Stellungnahme zur Vernehmlassung vorgelegt.

Privater Gestaltungsplan „Gerenstrasse“

Die Baugenossenschaft Dietlikon-Brüttsellen beabsichtigt zwischen den Gebäuden Gerenstrasse 1 und 9 einen viergeschossigen Neubau zu erstellen. Geplant sind zwölf altersgerechte Kleinwohnungen, die mit einem Lift erschlossen sind. Das Wohnungsangebot der Überbauung kann dadurch entsprechend der Altersstruktur der Bewohnerschaft um 16 % erweitert werden.

Die Baubehörde war in die Erarbeitung des Richtprojekts und den baurechtlichen Bestimmungen involviert und hat in der Entwicklung des nun vorliegenden Gestaltungsplans intensiv mitgewirkt. Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des geplanten Richtprojekts sowie zeitgemässe Erneuerungsmöglichkeiten der bestehenden Liegenschaften sichergestellt werden.

Die Baubehörde beantragte dem Gemeinderat, die Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung sowie die Durchführung des Auflage- und Mitberichtsverfahrens zu veranlassen.

Baubehörde