

Sandra Bosshard
Leiterin RUV / Bausekretärin
direkt 044 835 82 32
sandra.bosshard@dietlikon.org

Protokollauszug vom 02.05.2017

94 04.08.1 Projektstudien

Zentrumszone Dietlikon; Leitplanung; Stellungnahme zur Anfrage IG Dorfmitte vom 15.03.2017

a) Ausgangslage

Die in der aktuell gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) Dietlikon vorgesehene Zentrumszone ist bestimmt für die Aufwertung und Stärkung des Geschäftszentrums in seiner kommunalen Bedeutung sowie für eine Vielfalt von Handels- und Dienstleistungsangeboten und weiteren publikumsorientierten Nutzungen. Die Zentrumszone verlangt bei Bauprojekten eine angemessene und gestalterisch hochwertige Entwicklung unter Wahrung der ortsbaulichen Strukturen sowie die attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes mit einer hohen Aufenthalts- und Begegnungsqualität.

Mit dem Schreiben vom 15. März 2017 hat die IG Dorfmitte dem Gemeinderat Dietlikon mitgeteilt, dass sie eine umfassende Leitplanung der Zentrumszone auslösen möchte. Die IG bemängelt, dass die Standorte für den Detailhandel in der Zentrumszone heute zu wenig attraktiv seien, die Verkehrsführung sicherer und flüssiger und der öffentliche Raum begegnungsfreundlicher und multifunktionaler gestaltet werden soll. Als weitere Gründe, um jetzt die Gestaltung der Zentrumszone Dietlikons neu zu planen, werden die Glattalautobahn, der Ausbau des Brüttenertunnels sowie das Projekt der Stiftung "Wohnen im Alter" und die Überbauung "Faisswiesen" angeführt. Abschliessend wird der Gemeinderat gefragt, ob und wann die Leitplanung für die Zentrumszone gestartet werden soll. Die IG Dorfmitte bezieht sich dabei auf Artikel 16 BZO vom 5. November 2013, welcher jedoch in der rechtsgültigen Version der BZO vom 30. Juni 2014 (Inkraft seit dem 29. April 2015) nicht mehr vorhanden ist.

b) Planungsaktivitäten in der Vergangenheit

Gemäss Art. 2 und 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Der Gemeinderat erarbeitete in der Vergangenheit verschiedene Leitbilder und Konzepte, um dieser Pflicht nachzukommen. So wurde das Leitbild "Siedlungsentwicklung 2020" unter Einbezug der verschiedenen Behörden und Ortsparteien im Workshop-Verfahren im Oktober 2010 erarbeitet. Weiter wurden der "Konzeptplan 2030+" und eine Konzeptstudie "Zentrumsplanung Ortsmitte Dietlikon" sowie eine Standort- und Marktanalyse / Nutzungskonzeption erstellt. Die Ergebnisse sind in die Revision der BZO eingeflossen, welche an der Gemeindeversammlung vom 30. Juni 2014 festgesetzt wurde. Bereits vor der Gemeindeversammlung konnte die Bevölkerung sich im Rahmen des freiwilligen Mitwirkungsverfahrens der BZO Revision einbringen und wurde an der öffentlichen Veranstaltung vom 26. September 2012 informiert. Im Weiteren erhielt die Bevölkerung im Rahmen der 60-tägigen öffentlichen Auflage nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ab November 2013 eine weitere Möglichkeit, sich zum Planinhalt zu äussern.

Nach der Inkraftsetzung der BZO hat der Gemeinderat 2015 damit begonnen, den Masterplan "Zentrum Mitte" für das Faisswiesen-Areal und für das direkte Umfeld beim Bahnhof in Dietlikon zu erarbeiten, um eine zentrumsgerechte Nutzung im Bereich des Faisswiesen-Areals anzusiedeln, den Raumbedarf für die zukünftige Verkehrsinfrastruktur zu klären und eine gut gestaltete sowie benutzerfreundliche ÖV-Drehscheibe zu planen. Die Bevölkerung wurde darüber an der Veranstaltung vom 26. September 2016 zum Masterplan Zentrum Mitte informiert und konnte sich in einem freiwilligen Vernehmlassungsverfahren zu den Planungsabsichten äussern.

Weiter hat der Gemeinderat im Rahmen der Gesamtrevision des regionalen Richtplanes 2017 dafür gesorgt, dass die Umgestaltung des Strassenraums der Bahnhofstrasse in den regionalen Richtplan eingetragen wird, um das Zentrum Ortsmitte (Zentrumszone Dietlikon) in seiner identitätsstiftenden Funktion weiter zu stärken und die wichtigsten Ortsdurchfahrten gestalterisch aufzuwerten.

c) Strategische Überlegungen für zukünftige Planungen

Der Gemeinderat überprüft bei den erwähnten Konzepten und Vorschriften die erarbeiteten Inhalte laufend auf deren Konformität zu den über- und nebengeordneten Planungen. Die aktuellen Planungsstände seitens SBB (Brüttenertunnel) und ASTRA (Glattalautobahn) sind zu berücksichtigen, sofern dies im gegenwärtigen Stand der Planung überhaupt möglich ist. Weiter soll darauf geachtet werden, im Rahmen der freiwilligen Mitwirkung die Bevölkerung zu informieren und zur Stellungnahme einzuladen. Zumal im Rahmen der jeweiligen Planungsverfahren die Einwohner/innen auch offiziell die Möglichkeit erhalten, sich daran (z.B. Plangenehmigung usw.) zu beteiligen.

Das freiwillige Mitwirkungsverfahren soll zu einer breiteren Abstützung der Planungsarbeit sowie zur gegenseitigen Verständnisbildung beitragen. Die vorgeschlagenen Interventionen, sollen ein Instrumentarium für eine qualitätsorientierte bauliche Verdichtung und Umstrukturierung in geeigneten Lagen bilden und insbesondere zur Aufwertung des Bahnhofgebiets beitragen.

Die Zentrumszone rund um die Bahnhofstrasse soll im Hinblick auf eine bessere Belebung und zur Attraktivitätssteigerung für die Kundschaft gestalterisch aufgewertet werden. Mit entsprechenden Anreizen in der BZO - beispielsweise dem Ausschluss der Wohnnutzung in den zur Bahnhofstrasse gerichteten Erdgeschossen sowie dem neu zulässigen Grenzbau - sollen die Grundeigentümer in der Zentrumszone auf diese Ziele hin verpflichtet werden. Als weitere Erleichterung für das lokale Gewerbe wurde in der neuen BZO die Beschränkung des gewerblichen Anteils auf 40% des realisierten Volumens aufgehoben.

Wie bereits erwähnt, soll die Bahnhofstrasse langfristig durch eine Umgestaltung des Strassenraums, der sich von Fassade zu Fassade und nicht nur bis zum Strassenrand erstreckt, für das Zentrum noch attraktiver gestaltet werden. Die Bahnhofstrasse soll aber weiterhin ihre Funktion als Verbindungsstrasse von regionaler Bedeutung beibehalten können, da die Erreichbarkeit für ein kommerziell getragenes Zentrum essentiell ist. Zudem soll auch weiterhin eine Buslinie über die Bahnhofstrasse, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr unterstützen.

Weiter beabsichtigt der Gemeinderat, an den bisher erarbeiteten, vorgängig erwähnten Grundlagen, Zielsetzungen und Konzepten bis ca. 2020 festzuhalten und zwar nicht zuletzt aus Gründen der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit gegenüber den Grundeigentümern.

Bis zum Ende der laufenden Legislaturperiode 2014 – 2018 soll der strategische Schwerpunkt vor allem auf die extern ausgelagerten Projekte, namentlich die Glattalautobahn und den SBB-Ausbau mit allen nebengelagerten Aufgaben und Planungen, gelegt werden. Auch die Konzeptionen im Zusammenhang mit der Erweiterung des Alterszentrums Hofwiesen und dem Erweiterungsbau für das Wohnen im Alter sollen vordringlich bearbeitet werden. Diese Vorhaben liegen nicht in der Zentrumszone, sie werden jedoch von breiten Bevölkerungskreisen getragen (Entscheid Gemeindeversammlung vom 26. März 2015).

Nicht zuletzt ist auch das langfristig angelegte Projekt des Gestaltungsplanes Dietlikon Süd fortzuführen, welches für Dietlikon als Standort für zum Teil international tätige Firmen und Fachmärkte von grosser Bedeutung ist. Zudem gilt es, für allfällige Nebenschauplätze dieser Planungen noch Reserven vorzuhalten, um bei Bedarf rasch reagieren zu können.

d) Rahmenbedingungen

Die Gemeinde verfügt über eine aktuelle Bau- und Zonenordnung. Der Grundsatz der Rechtssicherheit verlangt für eine Änderung der Vorschriften, dass gewichtige Gründe vorliegen (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG). Änderungen wegen blossen Wandel in der Einstellung von einzelnen Bevölkerungsgruppen oder Behördenmitglieder rechtfertigen allein noch keine Revision. Die Dauer des Bestands der geltenden Ordnung und die Schwere des Eingriffs, der von der Änderung gegenüber dem alten Zustand bewirkt wird, sind abzuwägen. Je neuer eine abgeschlossene Planung, umso mehr darf mit ihrer Beständigkeit gerechnet werden und je schwerer der Eingriff durch die Änderung, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Änderung sprechen. Zudem muss die Bestandesgarantie gemäss § 357 PBG auch für die bestehenden Liegenschaften in der Zentrumszone gewahrt bleiben. Bis ca. 2020 lässt sich somit keine Revision der BZO rechtlich erzwingen.

Bei der gestalterischen Entwicklung sollen die ortsbaulichen Strukturen gewahrt bleiben. In der Zentrumszone gibt es eine nicht unerhebliche Anzahl inventarisierter Gebäude, bei denen im Rahmen eines Provokationsverfahrens die Schutzziele unter Berücksichtigung der Anforderungen des Heimatschutzes festzulegen sind.

Generell dürfen die Einschränkung der Nutzung und die gewünschte Gestaltungsqualität nicht zu unverhältnismässigen Entwicklungshemmnissen führen. Aus diesem Grund wurde, nebenbei erwähnt, die Bestimmung zum Städtebau (Art. 16), auf welche sich die IG Dorfmitte bezieht, in der endgültigen Fassung der BZO (30. Juni 2014) ersatzlos gestrichen, da damit keine normativen Inhalte geregelt werden und eine Regelung des Vorgehens in der BZO unzweckmässig wäre.

Da es sich bei der Bahnhofsstrasse um eine Kantonsstrasse handelt, müssen Aufwertungsmassnahmen in enger Koordination mit dem Kanton getroffen werden. Als Planungsinstrument käme z.B. das Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) infrage, für dessen Erarbeitung der Kanton zuständig ist. Nach

Auskunft der zuständigen Person beim Amt für Verkehr wird der Kanton ein solches BGK aber erst angehen, wenn einerseits eine Sanierung an der Strasse notwendig und andererseits auch der regionale Richtplan genehmigt ist. Diese Voraussetzungen sind jedoch noch nicht gegeben, insbesondere ist kurz- bis mittelfristig noch keine Sanierung der Bahnhofstrasse vorgesehen. Bei der Erarbeitung und Umsetzung des BGK wird zudem die Gemeinde bei allen Massnahmen kostenpflichtig, welche über den allgemeinen Standard des Kantons hinausgehen.

Die Bahnhofstrasse verfügt aufgrund der Einschätzung durch das Amt für Verkehr über einen guten Ausbaustandard (inkl. Fussgängerstreifen und Radweg) sowie eine zweckmässige Gestaltung der Parkierung und Verkehrsführung. Bezüglich der Verkehrssicherheit ergab die Auswertung der Geschwindigkeitskontrollen der letzten Jahre, dass auf der Bahnhofstrasse das Geschwindigkeitslimit (50 km/h) zu 94% eingehalten wird. Der durchschnittliche Tagesverkehr auf den umliegenden Staatsstrassen, z.B. Neue Winterthurerstrasse, Alte Winterthurerstrasse, Baltenswilerstrasse in Bassersdorf usw. ist zudem viel höher als auf der Bahnhofstrasse. Da der Kanton anderweitig dringenderen Handlungsbedarf als bei der Bahnhofstrasse erkannt hat, wird der Kanton an der Bahnhofstrasse in Dietlikon kurz- und mittelfristig keine Planungen an die Hand nehmen. Denn die dem Kanton zur Verfügung stehenden personellen und finanziellen Mittel sind beschränkt.

Eine weitere, wichtige Randbedingung bei Zentrums- oder Gebietsaufwertungen und entsprechenden Planungen liegt darin, dass diese von bauwilligen Grundeigentümern stark mitgetragen werden sollten. Dies ist auch ein wesentlicher Erfolgsfaktor für das Gelingen solcher Planungen. Falls die meisten, insbesondere grösseren Grundeigentümer mittelfristig keine Absichten zur baulichen Entwicklung haben, wird auch wenig Veränderung eintreten.

e) Weiteres Vorgehen / Fazit

Um die Frage beantworten zu können, ob die von der IG Dorfmitte geforderte Leitplanung für die Zentrumszone jetzt gestartet werden muss, hat der Gemeinderat folgende Interessenabwägung vorgenommen:

- Aus den genannten Überlegungen rechtfertigt die gegenwärtige Situation in der Zentrumszone in Dietlikon es nicht, eine zusätzliche Leitplanung für die Zentrumszone in Dietlikon zu starten. Diese würde zu einem nicht näher quantifizierbaren Aufwand führen. Insbesondere ist aufgrund der noch fehlenden Einbindung der Grundeigentümer unklar, ob die erarbeiteten Erkenntnisse sich überhaupt nachhaltig verankern lassen und die Durchführung der planerischen Vorstellungen gewährleistet ist.
- Die angeregte Leitplanung, bei der es sich um ein Instrument des Entwicklungs- oder Masterplans handelt und die allein vom Gemeinderat verabschiedet würde, ist zudem im Kanton Zürich nur bedingt erwünscht und in Form eines Rahmgestaltungsplans auch nicht mehr zulässig (BRKE I Nr. 0316/2009).
- Stattdessen ist zu erwarten, dass in einigen Jahren der Kanton Zürich von den Gemeinden einen spezifischen kommunalen Richtplan Siedlung verlangen wird. Dieser kommunale Richtplan Siedlung würde durch den Kanton vorgeprüft und von der Gemeindeversammlung beschlossen. Dieser wäre behördenverbindlich, hätte aber verfahrenstechnisch eine höhere Legitimation, als die vorgeschlagene Leitplanung.

- Da der kommunale Richtplan Siedlung zurzeit noch fakultativ ist und da die Gemeinde Dietlikon mit der neuen BZO über eine aktuelle Planungsgrundlage verfügt, sieht der Gemeinderat derzeit von der Erstellung eines kommunalen Richtplans Siedlung ab.
- Der Gemeinderat ist überzeugt, dass sich langfristig im Zusammenhang mit der Sanierung der Bahnhofstrasse - gemeinsam mit dem Kanton - ein Betriebs- und Gestaltungskonzept erarbeiten lassen wird, welches auch wichtige Impulse für die Grundeigentümer der Zentrumszone zu leisten vermag. Ohne willige Grundeigentümer und den Kanton dürfte jedoch eine solche Planung schwierig bzw. nicht zielführend werden.
- Der Gemeinderat und die Baubehörde sind jedoch gerne bereit, fallweise in Teilbereichen der Zentrumszone die Grundeigentümer in ihren Entwicklungsabsichten zu unterstützen und dabei auch die Interessen und Mitbeteiligung der Öffentlichkeit zu wahren. Als Instrument kämen vor allem städtebauliche Studien und Gestaltungspläne in Frage. Voraussetzung wären aber nebst den Planungsabsichten auch verbindliche Zusagen für die Mitfinanzierung solcher Vorhaben.

Beschluss:

1. Im Sinne der Erwägungen sieht der Gemeinderat Dietlikon zum jetzigen Zeitpunkt keinen Handlungsbedarf, eine wie von der IG Ortsmitte geforderte Leitplanung zu befürworten.
2. Mitteilung an:
 - IG Ortsmitte, Rolf Gall, Riedenerstrasse 28, 8305 Dietlikon
 - IG Ortsmitte, Susanne und Walter Varisco, Haldengutstrasse 23, 8305 Dietlikon
 - IG Ortsmitte, Heike Recktenwald, Glärnischstrasse 9, 8305 Dietlikon
 - Baubehörde
 - Planungskommission
 - Vorsteher Raum, Umwelt + Verkehr
 - OE Raum, Umwelt + Verkehr
 - Akten

Gemeinderat

Roger Würsch
Vizepräsident

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: