

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

Verhandlungsbericht Nr. 1 / 1. Januar bis 31. März 2016

Einleitung

Im 1. Quartal wurden insgesamt 14 Baugesuche eingereicht. Die meisten Baugesuche können im Anzeigeverfahren behandelt werden. Lediglich bei vier Bauvorhaben kommt das ordentliche Verfahren mit Publikation zur Anwendung.

Baubewilligungen

Im ersten Quartal des aktuellen Jahres bewilligte die Baubehörde an drei Sitzungen sowie mit Zirkulationsbeschlüssen fünf Bauvorhaben. Hinzu kommen fünf Bewilligungen, welche im Zusammenhang mit bereits genehmigten Baugesuchen stehen wie z. B. Projektänderungen, Umgebungspläne oder Farb- und Materialkonzepte sowie sieben Anfragen zu geplanten Vorhaben. Hier eine kurze Zusammenfassung von bewilligten Bauprojekten:

Anbauten im 3. Obergeschoss an der Industriestrasse 34

Der Gesuchsteller beabsichtigt, das 3. Obergeschoss (oberstes Geschoss) beim Gebäude Vers.-Nr. 984 zu erweitern. Dieses Geschoss ist zum heutigen Zeitpunkt von der Fassade rückversetzt und soll nun östlich, westlich und nördlich fassadenbündig erweitert werden. Die bestehende Gebäudehöhe wird dabei übernommen. Das gesamte 3. Obergeschoss soll als Grossraumbüro genutzt werden. Die Baubehörde konnte im Februar eine entsprechende Bewilligung erteilen. Die Baufreigabe konnte in der Zwischenzeit bereits erteilt werden.

Umnutzung Büro zu Zigarren-Lounge und innere Umbauten an der Industriestrasse 12

Im März erteilte die Baubehörde die Bewilligung für die Umnutzung zu einer Zigarren-Lounge mit insgesamt 60 Sitzplätzen, davon sind 16 als Aussensitzplätze auf der Terrasse vorgesehen. Hierfür sollen diverse innere Trennwände einer Teilfläche im 2. Obergeschoss des Gebäudes Vers.-Nr. 122 neu angeordnet und ein Fumoir erstellt werden. Die Zigarren-Lounge dient zur Konsumation von Zigarren und Whisky/Rum sowie zu deren Verkauf. Ebenfalls soll eine Bar mit weiteren Getränken und Snacks geführt werden. Der Baubeginn und die Inbetriebnahme sind noch nicht definiert.

Diverses

Die Baubehörde bewilligte zudem folgende Baugesuche:

- Reformierte Kirchgemeinde, Dorfstrasse 13 und 15, Ersatz der Fenster
- Swisscom (Schweiz AG), Industriestrasse 24, Ersatz der bestehenden Mobilfunkantennen an den Fassaden

Für 49 kleinere Bauvorhaben wie Baugesuche im Anzeigeverfahren, Projektänderungen, Reklamegesuche, Liftgesuche etc. wurde durch das Bauamt eine Bewilligung erteilt.

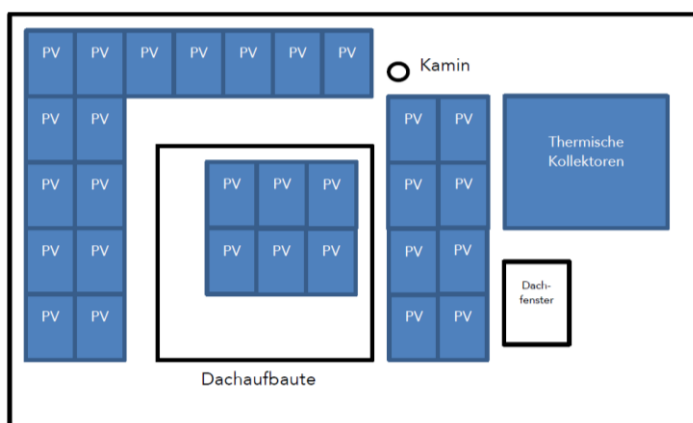
Meldeverfahren Solaranlagen

Gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz (RPBG) vom 1. Mai 2014 besteht für Solaranlagen unter bestimmten Voraussetzungen keine Baubewilligungspflicht mehr. Stattdessen wird lediglich ein Meldeverfahren vorgesehen. Dieses kommt in Bau- und Landwirtschaftszonen zur Anwendung für Solaranlagen auf Dächern, die folgende Anforderungen erfüllen:



- Sie überragen die Dachfläche um höchstens 20 cm, wobei im rechten Winkel zur Dachfläche gemessen wird.
- Sie überragen die Dachfläche in der Aufsicht (von oben gesehen) und der Ansicht (von vorne gesehen) nicht.
- Sie sind nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt.
- Sie werden als kompakt zusammenhängende Fläche ausgeführt.

Insbesondere die Voraussetzung der „kompakt zusammenhängenden Fläche“ ist nicht genau definiert, weshalb das Bauamt immer wieder mit der Anfrage konfrontiert wurde, wie diese Vorgabe zu interpretieren sei. Dachflächen werden nämlich häufig von Dachfenstern, Kaminen oder (technischen) Dachaufbauten durchstossen, weshalb Solaranlagen oft in Teilflächen ausgeführt werden müssen. Dies ist auch bei verschiedenartigen Anlagen (thermisch, Photovoltaik) der Fall. Die Baubehörde ist der Ansicht, dass im Sinne



Beispiel einer Dachaufbaute

des Energielabels und der Förderung von Solarenergie, die erwähnten Anlagen im Meldeverfahren genehmigt werden können, sofern die Anlage insgesamt als Einheit erscheint und die Teilflächen in sich zusammenhängend sind. Dieser Grundsatzentscheid gilt bis auf Widerruf oder Vorliegen einer rechtskräftigen, gegenteiligen Rechtsprechung. Es wird hiermit auch darauf hingewiesen, dass in Kernzonen oder bei Schutzobjekten das Meldeverfahren ausgeschlossen ist.

Nutzungsplanung

Vernehmlassung zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) betreffend Bahntransportpflicht für Aushub und Gesteinskörnung, Bahntransportverordnung

Der Transport von Kies und Aushub verursacht Schwerverkehr. Der kantonale Richtplan sieht daher vor, dass der Kanton die gesetzlichen Grundlagen schafft, damit die Kies- und Aushubtransporte bei Grossbaustellen mit der Bahn erfolgen. Die Baudirektion setzte den Auftrag in Zusammenarbeit mit der Kiesbranche und den SBB im Rahmen des PBG um. Der entsprechende Entwurf einer Bahntransportverordnung verpflichtet Bauherren mit Bauprojekten von mehr als 25'000 m³ Aushub zum Bahntransport von Kies und Aushub. Die Vorlage beruhte auf folgenden Kernpunkten:

- Das Auseinanderklaffen der Kies- und Aushubproduktion erzeugt Schwerverkehr innerhalb des Kantons auf der Nord-Südachse.
- Der Verkehr über die Kantonsgrenzen und der Verbrauch von Aushubvolumen für Zürcher Aushub in umliegenden Kantonen, werden dort zunehmend als Belastung empfunden.
- Dem Aushubtransport auf der Strasse fehlen Rückfahren (im überkantonalen Strassenverkehr sind zwei von drei Rückfahren leer).
- Seit Jahren werden aus Zürcher Kiesabbaugebieten jährlich 400'000 m³ Kies mit der Bahn abtransportiert. Die zur Verfügung stehenden Bahntrassen für Güterverkehr lassen einen zusätzlichen Bahntransport für weitere 400'000 m³ Aushub in die Auffüllgebiete zu.

Die Baubehörde unterstützte grundsätzlich diese Änderung, verlangte jedoch, dass vor Inkrafttreten der Gesetzesrevision bzw. dem Erlass der Bahntransportverordnung gesicherte Standorte für den Güterumschlag in den Regionen in den kantonalen Richtplan aufgenommen und diese vorgängig realisiert werden. Zudem sei der Erlös aus der Ersatzabgabe zweckgebunden zu verwenden und der Kanton habe die Gemeinden im Vollzug entsprechend zu unterstützen. Dem Gemeinderat wurde eine entsprechende Stellungnahme unterbreitet.

Kantonaler Richtplan; Teilrevision 2015

Der kantonale Richtplan wurde letztmals von 2007 bis 2014 einer Gesamtüberprüfung unterzogen und schliesslich am 18. März 2014 vom Kantonsrat neu festgesetzt. In diesem Zeitraum haben sich die Verhältnisse teilweise wieder geändert. Um sicherzustellen, dass mir dem kantonalen Richtplan inskünftig zeitgerecht auf neue Entwicklungen reagiert werden kann, erfolgt dessen Überprüfung und Nachführung in Zukunft regelmässig mit „Richtplanpaketen“. Somit werden häufigere, dafür kleinere Teilrevisionen durchgeführt. Die Baubehörde hat dem Gemeinderat eine Stellungnahme unterbreitet, in der sie sich insbesondere dafür einsetzte, von den durch den Kanton bezeichneten Vorgaben im Bezug auf die Arbeitszonenbewirtschaftung abzusehen. Es soll grundsätzlich davon abgesehen werden, neue und schwer abschätzbare Regelungen für die Arbeitszonenbewirtschaftung zu treffen. Flexible Arbeitsplatzgebiete unbesehen von einer Unterscheidung der Nutzweise sind von grösster Bedeutung und sollen nicht in ihren künftigen Entwicklungen und Bedürfnissen eingeschränkt werden. Die Baubehörde hat dem Gemeinderat eine entsprechende Stellungnahme unterbreitet.

Diverses

Die Baubehörde äusserte sich zudem zu folgenden Planungsabsichten der Nachbarstadt Dübendorf, welche die Interessen der Gemeinde Dietlikon nicht tangieren. Eine entsprechende Stellungnahme wurde dem Gemeinderat unterbreitet:

- Stadt Dübendorf; Teilrevision Nutzungsplanung „Wangenstrasse-Bahnhof Nord-Flugfeldquartier“

Baubehörde