

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

Verhandlungsbericht Nr. 3 / 1. Juli bis 30. September 2016

Einleitung

Im Sommerquartal sind insgesamt acht Baugesuche eingereicht worden. Davon konnte eine Hälfte der Baugesuche im Anzeigeverfahren und die andere Hälfte im ordentlichen Verfahren mit Publikation geprüft werden. Im Weiteren wurde ein Provokationsbegehren (Schutzabklärung eines Inventarobjekts) gestellt.

Baubewilligungen

Im 3. Quartal 2016 bewilligte die Baubehörde sieben Bauvorhaben an drei Sitzungen und einem Zirkulationsverfahren. Hinzu kommen drei Bewilligungen, welche im Zusammenhang mit bereits genehmigten Baugesuchen stehen wie z. B. Projektänderungen, Umgebungspläne oder Farb- und Materialkonzepte. Ebenfalls wurde ein Vorentscheidsgesuch beantwortet. Hier eine kurze Zusammenfassung von bewilligten Bauprojekten:

Sanierung, Um- und Anbau Bahnhofstrasse 43

Im Juli wurde die Bewilligung für den Abbruch einer Remise sowie die Sanierung des Schutzobjektes Bahnhofstrasse 43 mit einem Mehrfamilienhaus-Anbau erteilt. Die Planung des Bauvorhabens sowie das Bewilligungsverfahren erfolgte aufgrund des Schutzobjektes in enger Zusammenarbeit mit entsprechenden Fachpersonen. Konkret werden im bestehenden Gebäude die inneren Grundrisseinteilungen der Wohnungen sowie der Scheune neu angeordnet, sodass darin insgesamt acht Wohnungen entstehen. Im geplanten Neubau, welcher nördlich an das bestehende Gebäude angebaut wird und bis zu drei Vollgeschosse sowie drei Untergeschosse aufweist, sind vier Wohnungen sowie ein Gewerberaum vorgesehen. Im Weiteren sollen beim Altbau eine Laube, ein Balkon, neue Fensteröffnungen sowie Dachaufbauten und Dachfenster erstellt werden. Das Wohnungsangebot reicht von 2 ½ bis 5 ½ Zimmerwohnungen. Die bestehende Umgebungsgestaltung, insbesondere im Bereich des Schutzobjektes, bleibt weitgehend unverändert bzw. soll historisch aufgewertet werden. Der Baustart ist noch nicht bekannt.

Anbau Wohnraumerweiterung Alte Dübendorferstrasse 11

Mitte August konnte die Bewilligung für einen eingeschossigen Anbau als Wohnraumerweiterung mit Unterkellerung beim Einfamilienhaus Alte Dübendorferstrasse 11 erteilt werden. Der bestehende Windfang an der Nordwestfassade wird dabei abgebrochen und der Hauszugang neu angeordnet, wofür eine überdachte Aussentreppe mit Podest vorgesehen ist. Im Weiteren sind eine Terrassenkonstruktion mit Aussentreppe sowie diverse innere Grundrissanpassungen mittels Verschiebung von Trennwänden vorgesehen. Ebenfalls soll die bestehende Lukarne vergrössert werden. Der Baubeginn erfolgt demnächst.

Neugestaltung Eingangsbereich mit Reklameturm Industriestrasse 29

Die Bauherrschaft beabsichtigt, den bestehenden schanzenähnlichen Windfang mit Vordach an der Nordwestfassade des Gebäudes Industriestrasse 29 rückzubauen. Stattdessen soll ein neuer Windfang mit Vordach und Reklameturm (H: 16,50 m) erstellt werden. Die Stahlkonstruktion wird jeweils beim Dachabschluss mit Reklameanlagen ausgerüstet. Der Reklameturm soll seitlich mit transluzenten Polyester-Wellplatten verkleidet werden und weist keine Überdachung auf. Die Baubehörde erteilte die Bewilligung im September. Der Baustart ist noch nicht definiert.

Diverses

Die Baubehörde bewilligte zudem folgende Baugesuche:

- Hinnen Jürg, Bahnhofstrasse 55, Erstellung einer Photovoltaikanlage
- Flury Matthias und Corinne, Klimmweg 43, Erweiterung Keller, Erstellung Parkplatz und Schwimmbad mit Versetzung der bestehenden Stützmauer
- Steinwerk AG, Aegertstrasse 7, Gebäudeerweiterung, Umnutzungen und Erstellung von inneren Trennwänden, Parkplätzen sowie Luft-Wasser-Wärmepumpe im Freien
- Hildebrand George und Vreny, Tödistrasse 5, Anbau als Eingangsbereich für Wohnung im Obergeschoss sowie Erstellung Geräteunterstand
- Mühlebach Moritz, Schwerzelbodenstrasse 42, Erstellung einer Stützmauer

Für etwa 40 kleinere Vorhaben wie Baugesuche im Anzeigeverfahren, Aufzugsbewilligungen, Auflagen-erfüllungen, etc. wurde durch die Bausekretärin eine Verfügung erlassen.

Planungen / Vorschriften

Vernehmlassung zum Entwurf für ein Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) der Baudirektion des Kantons Zürich

Gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) haben die Kantone bis am 30. April 2019 Zeit, mit einer kantonalen Gesetzgebung die Mehrwertabgabe und die Förderung der Baulandverfügbarkeit zu regeln. Die Mehrwertabgabe für Einzonungen hat mind. 20% und max. 60% zu betragen. Für Aus- und Umzonungen besteht keine Pflicht, eine Abgabe zu erheben, der maximal zulässige Satz beträgt wie bei der Einzonung 60%.

Der Kanton Zürich hat sich entschieden, die Umsetzung nicht im Planungs- und Baugesetz (PBG) sondern mit einem separaten Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) zu vollziehen. Kerngedanke dieser Gesetzesvorlage ist, dass Mehrwertabgaben in kantonale und kommunale Fonds fliessen müssen, welche Aufgaben der Raumplanung im Sinne des RPG finanziell unterstützen. Einzonungen sollen mit 20% kantonaler Abgabe belegt werden, Um- und Aufzonungen mit 5% kantonaler und 0-15% kommunaler Abgabe. Die kommunale Abgabe ist in der Bau- und Zonenordnung (BZO) zu regeln, ebenso die Alternative des städtebaulichen Vertrages, wozu der Grundeigentümer nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit nicht gezwungen werden kann.

Die Baubehörde befürwortet grundsätzlich den kantonale geführten Mehrwertausgleichsfonds, welcher die Gelder aus Einzonungen und für Auszonungen verwaltet. Sie fordert aber auch eine Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen. Denn die Agglomerationsgemeinden wie die Gemeinde Dietlikon sind auf die Einnahmen aus Auf- und Umzonungen angewiesen, um mit geeigneten Planungsmassnahmen die Qualität in den Siedlungsstrukturen trotz Innenverdichtung gewährleisten zu können. Dem Gemeinderat wurde eine entsprechende Stellungnahme unterbreitet.

Vernehmlassung zur Gesamtrevision des regionalen Richtplans Glattal; zweite Anhörung und öffentliche Auflage

Die Geschäftsleitung der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat den Entwurf für den regionalen Richtplan Glattal zur öffentlichen Auflage, zweiten kantonalen Vorprüfung sowie zweiten Anhörung der Nachbarregionen und Verbandsgemeinden freigegeben und bittet um Stellungnahme bis am 18. Oktober 2016.

Der Gemeinderat Dietlikon hat bereits mit Beschluss (GRB 233) vom 15. Dezember 2015 während der ersten Anhörung der Verbandsgemeinden zur Revision des regionalen Richtplans Glattal Stellung genommen. Mit Beschluss (GRB 70) vom 19.04.2016 wurde zudem ein Wiedererwägungsantrag an die Geschäftsleitung der ZPG im Zusammenhang mit Eventualgebieten für Hochhäuser gestellt. Ein Grossteil der Anträge der Gemeinde Dietlikon wurde erfreulicherweise berücksichtigt. Die Baubehörde wehrt sich erneut gegen regionale Einschränkungen im Zusammenhang mit Vorschriften zur Reduktion oder Bewirtschaftungspflicht bei Parkplätzen. Die Hoheit soll weiterhin bei den Gemeinden liegen und in ihrer eigenen Kompetenz (kommunal) im Sinne von §§ 242/243 PBG geregelt werden können. 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 „Flugplatzrand Nord“

Baubehörde