

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

Verhandlungsbericht Nr. 3 / 1. Juli bis 30. September 2017

Einleitung

Im Sommerquartal sind insgesamt 16 Baugesuche eingereicht worden. Davon konnten sieben Baugesuche im Anzeigeverfahren und neun im ordentlichen Verfahren mit Publikation geprüft werden. Im Weiteren wurde ein Vorentscheidsgesuch mit Drittverbindlichkeit gestellt, welches allerdings zwischenzeitlich zurückgezogen wurde. Nach Vollendung des 3. Quartals 2017 sind bereits so viele Baugesuche eingegangen wie letztjährig Ende 2016 gesamthaft eingereicht wurden.

Baubewilligungen

Im 3. Quartal 2017 bewilligte die Baubehörde neun Bauvorhaben an vier Sitzungen. Hinzu kommt eine Bewilligung, welche im Zusammenhang mit bereits genehmigten Baugesuchen steht (Projektänderung). Ebenfalls wurde ein Vorentscheidsgesuch beantwortet sowie eine Unterschutzstellung beim Gemeinderat beantragt. Hier eine kurze Zusammenfassung von ausgewählten Geschäften:

Abbruch Glärnischsstrasse 5 und Neubau drei Reihenhäuser

Im Juli wurde die Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Gebäudes Glärnischstrasse 5 und die Erstellung von drei aneinandergereihten, jeweils zweigeschossigen und unterkellerten Einfamilienhäusern erteilt. Aufgrund der Topographie des Grundstücks sind die Wohnhäuser höhenmässig versetzt. Auf den begrünten Flachdächern sollen Solarkollektoren und Photovoltaikmodule angeordnet werden. Der Baustart ist noch nicht bekannt.

Teilumnutzung Riedwiesenstrasse 12 zu Hotel

Ende September konnte die Bewilligung für die Umnutzung der Büroräumlichkeiten im 1. bis 4. Obergeschoss an der Riedwiesenstrasse 12 zu einer Hotelnutzung erteilt werden. Hierfür sollen sämtliche Grundrisse in den betroffenen Geschossen entsprechend der neuen Nutzung verändert werden. Dadurch entstehen insgesamt 45 Hotelzimmer, ein Frühstücksrestaurant mit Küche, ein Fitnessraum, Büroräumlichkeiten, ein Personalraum und Lagerräume. Auf dem Dach soll eine Dachterrasse erstellt werden und zwischen den Terrassen der Hotelzimmer an der Südostfassade sind Sichtschutzwände vorgesehen. Der Baubeginn ist noch nicht bekannt.

Unterschutzstellung Chaletweg 8

Das rund 120-jährige Wohnhaus Chaletweg 8 befindet sich im Inventar der kommunalen Schutzobjekte. Der Eigentümer der Liegenschaft Chaletweg 8 verlangte im September 2016 mittels Provokationsbegehren einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit seines Grundstücks bzw. Objekts. Daraufhin hat der Gemeinderat als zuständige Behörde über eine Unterschutzstellung oder eine Entlassung aus dem Inventar zu befinden. Zur Verifizierung des Inventarblatts wurde durch die Baubehörde ein unabhängiges Gutachten eingeholt, worauf die Baubehörde beim Gemeinderat beantragte, das Gebäude Chaletweg 8 mittels Verfügung unter Schutz zu stellen. Dem Objekt Chaletweg 8 kommt in architektonischer und siedlungsgeschichtlicher Hinsicht eine wichtige Zeugenschaft sowie innerhalb der Baugruppe als Kopf-

bau eine besondere Stellung zu. Zudem prägt es das Ortsbild wesentlich mit. Die entsprechende Verfügung des Gemeinderates mit Festlegung des Schutzzumfangs wurde daraufhin Mitte August 2016 erlassen und am 8. September 2017 im Amtsblatt des Kantons Zürich und im Kurier publiziert.

Diverses

Die Baubehörde bewilligte zudem folgende neuen Gesuche:

- Holenstein-Wehrli, Im Weizenacker 2, Vorentscheid mit Drittverbindlichkeit bezüglich Neufestsetzung massgebendes Terrain
- Bursac Marjan, Riedmühlestrasse 1, Erstellung Gartenhaus und zwei Aussenparkplätze
- Zeender Roger, Haldengutstrasse 29, Anbau Wohnraumerweiterung
- Glanze Monica, Dorfstrasse 23, Umnutzung Nebenräume zu Kinderhort mit Erstellung innerer Trennwände
- Netstars GmbH, Industriestrasse 34, Mobiler Imbisswagen und Aussenbestuhlung
- Costanzo Leonardo, Bahnhofstrasse 5, Erstellung eines mobilen Imbisswagens
- Achermann Ruedi und Bernadette, Bassersdorferstrasse 5, Erstellung einer Sitzplatzverglasung (unbeheizt)
- Corviglia (Nummer Drei) AG, Altbachstrasse 18/20, Neufestsetzung massgebendes Terrain

Für etwa 50 kleinere Vorhaben wie Baugesuche im Anzeigeverfahren, Aufzugsbewilligungen, Auflagen-erfüllungen, etc. wurde durch die Bausekretärin eine Verfügung erlassen.

Planungen / Vorschriften

Zentrumszone Dietlikon; Initiative "Leitplanung Ortsmitte Dietlikon"

Am 17. Mai 2017 reichte ein Initiativkomitee, gestützt auf Art. 14 der Gemeindeordnung (GO) und § 50 des Gemeindegesetzes (GG), die Initiative "Leitplanung Ortsmitte Dietlikon" ein. Gemäss Art. 44 GO berät die Baubehörde den Gemeinderat in Belangen der kantonalen, regionalen und kommunalen Richt- und Nutzungsplanung sowie bei Gestaltungsplänen und kommunalen Sonderbauvorschriften gemäss den Bestimmungen des übergeordneten Rechts. Im Rahmen der Abklärungen für die Antragstellung zur Gemeindeversammlung nahm daher die Baubehörde umfassend Stellung und hat dem Gemeinderat empfohlen, die Initiative nicht anzunehmen.

In der Zwischenzeit hat die Gemeindeversammlung am 14. September 2017 die Initiative abgelehnt.

Wangen-Brüttisellen; Teilrevision I, Bau- und Zonenordnung

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen informierte über die Teilrevision I der Bau- und Zonenordnung, welche folgende Bestandteile beinhaltet:

- Ergänzung Bauordnung mit Hochhaus-Bestimmungen und Abgrenzung Zonen mit Zulässigkeit Hochhäuser (im Sinne der regionalen Richtplanung)
- Umzonung Zentrum Brüttisellen (Bruggwisen)
- Umzonung Stierwiesen inkl. Gestaltungsplan-Revision

Die Hochhaus-Bestimmungen umfassen die Abgrenzung von Gebieten in denen Hochhäuser (§ 282 PBG) zulässig sind und differenziert diese aus städtebaulicher Sicht. Zudem sind Sonderbauvorschriften (SBV) Bestandteil der Planung, mit denen unter Auflagen eine höhere Ausnützung als in der Bau- und Zonenordnung in der zugrunde liegenden Zonenart (Zentrumszone Z4 130 %) regulär zugelassen ist.

Gestützt auf die Vorgaben des regionalen Richtplans sollen zwei Arten von Hochhausgebieten ausgedehnt werden. Südlich der Zürichstrasse werden das Ringenstrassenquartier, die Gebiete Birkenstrasse und Flamingoareal sowie das Gebiet um den zu verlegenden Abschnitt der Stationsstrasse (Dreieckareal) dem Hochhausgebiet I (bis 80 m Höhe) und die weiteren Flächen im Planungsgebiet dem Hochhausgebiet II (bis 40 m Höhe) zugewiesen. Die zentraleren Flächen im Hochhausgebiet I entsprechen weitestgehend dem regionalen Eignungsgebiet für Hochhäuser, die weiteren Flächen den Eventualgebieten. Zudem sollen die Hochhäuser einer Gestaltungsplanpflicht unterstehen.

Die Baubehörde erachtet es als wünschenswert, dass für künftige Hochhausprojekte eine hochwertige Qualität angestrebt wird, welche eine besonders gute Einordnung und hohe Anforderungen an den Städtebau wiedergibt. Ein besonderes Augenmerk soll zudem auf die attraktive Aussenraumgestaltung (Grünräume usw.) gelegt werden, um einer Anonymisierung möglichst entgegenzuwirken. Zu den übrigen Planungsabsichten wurden keine Bemerkungen angebracht. Dem Gemeinderat wurde eine entsprechende Stellungnahme unterbreitet.

Diverses

Die Baubehörde äusserte sich zudem zu folgenden Planungsabsichten der Nachbargemeinden und -städte, welche die Interessen der Gemeinde Dietlikon nicht tangieren. Entsprechende Stellungnahmen wurden dem Gemeinderat unterbreitet:

- Stadt Kloten; Teilrevision Bau- und Zonenordnung; Regelung Valetparking
- Gemeinde Bassersdorf; Privater Gestaltungsplan "Brunner"

Baubehörde

Geht an:

- Stephan Lutz (per PDF für die Homepage)
- Kurier