

## Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 11. März 2024

### 6.0.4.3 **Sondernutzungsplanung** **Gestaltungsplan**

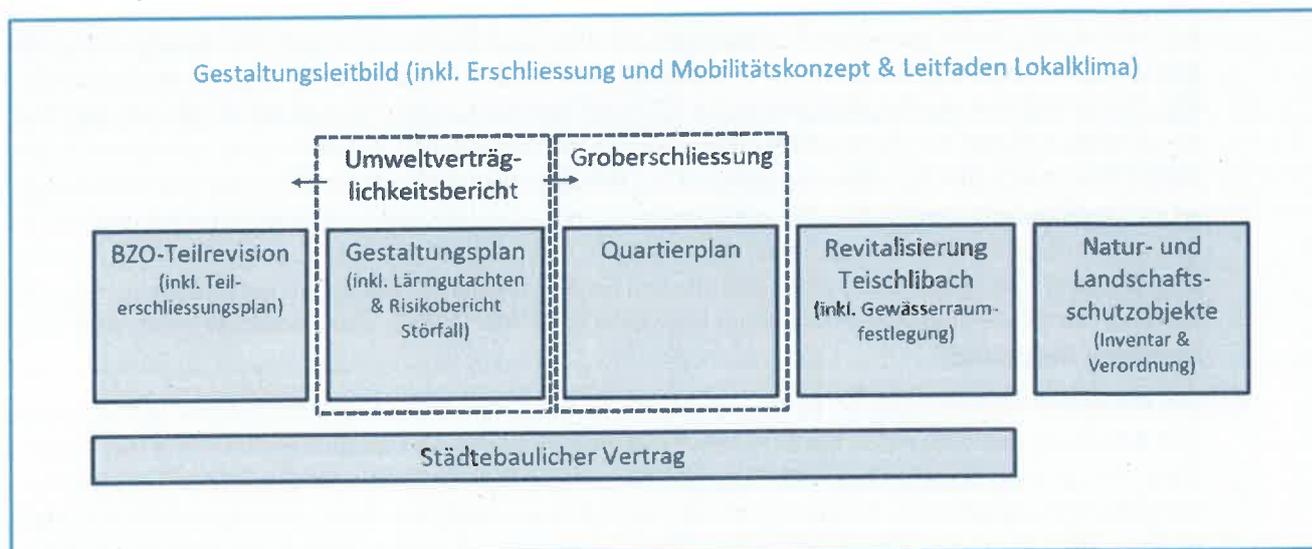
80-2024

Krediterhöhung, Antrag an Gemeinderat

#### 1 **Ausgangslage**

##### 1.1 **Übersicht Planungsinstrumente**

Das Niderfeld als eines der letzten grossen und zusammenhängenden Entwicklungsgebiete im Limmattal. Künftig soll es als neuer Stadtteil einen attraktiven und nachhaltigen Wohn-, Arbeits- und Freizeitraum für Dietikon und das Limmattal bilden. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, bedarf es verschiedener Planungsinstrumente, die parallel erarbeitet und inhaltlich eng ineinandergreifen müssen. Die wichtigsten Planungen sind der Quartierplan und der öffentliche Gestaltungsplan Niderfeld mit der dazugehörigen Umweltverträglichkeitsprüfung. Notwendig ist auch eine Teilrevision Bau- und Zonenordnung für das Niderfeld (inkl. Teilerschliessungsplan) sowie ein Wasserbauprojekt für den Teischlibach (inkl. Gewässerraumausscheidung) und eine Anpassung des Natur- und Landschaftsschutzinventars. Allen Planungsinstrumenten zu Grunde liegt das Gestaltungsleitbild Niderfeld, welches aus der Masterplanung hervorgegangen ist und die städtebauliche Idee für die Entwicklung des Niderfelds festhält.



##### 1.2 **Quartierplan**

Bei den zum Einsatz kommenden Planungsinstrumenten ist der Quartierplan das Leitverfahren. Das Quartierplanverfahren richtet sich nach den §§ 123 - 177 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der kantonalen Quartierplanverordnung (QPV). Der Quartierplan ermöglicht im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende zweckmässige Nutzung (§ 123 Abs. 1 PBG). Zu diesem Zweck muss er zwei Hauptaufgaben erfüllen: Einerseits muss er mittels Grenzveränderungen und Landumlegungen dafür sorgen, dass Parzellen geschaffen werden, die sich für eine zonengemässe Nutzung eignen. Das Quartierplange-

biet wird so eingeteilt, dass alle Grundstücke ohne Ausnahmegewilligung und nachbarliche Zustimmung angemessen überbaut werden können, allenfalls erforderliche Lasten und Rechte werden mit dem Quartierplan begründet (§ 126 Abs. 1 PBG). Andererseits muss der Quartierplan dafür sorgen, dass alle Grundstücke feinergeschlossen werden und an den erforderlichen gemeinschaftlichen Ausrüstungen und Ausstattungen teilhaben (§ 128 Abs. 1 PBG). Dazu werden die Lage und Dimensionierung von Strassen, Wegen, Werkleitungen sowie die Ausstattung und Ausrüstung mit gemeinschaftlichen Anlagen festgelegt und die Übernahme der Kosten geregelt.

Das PBG räumt den betroffenen Grundeigentümern im Zusammenhang mit der Aufstellung des Quartierplans weitreichende Mitwirkungsbefugnisse ein. Sie können sich mehrfach zu den Entwürfen äussern und die Behörden sind gehalten, sich mit den vorgebrachten Begehren auseinanderzusetzen und Differenzen zu bereinigen. Andererseits obliegt den Quartierplanbeteiligten auch eine minimale Mitwirkungspflicht. Stellen sie ihre Begehren nicht rechtzeitig, so verirken sie die Möglichkeit, in einem späteren Rekurs gegen den Festsetzungsbeschluss entsprechende Rügen zu erheben. Es werden zwei offizielle Versammlungen mit den Grundeigentümern stattfinden. Nach der zweiten Grundeigentümerversammlung wird der Entwurf aufgrund der eingegangenen Begehren überarbeitet und bereinigt. Anschliessend wird der Quartierplan durch den Stadtrat festgesetzt und von der Baudirektion genehmigt werden. Bisher haben bereits 11 informelle sowie am 24. November 2021 die erste offizielle Grundeigentümerversammlung stattgefunden.

Der Quartierplan ist nötig, weil die Grundstücke gemäss § 234 PBG noch nicht baureif sind. Die Quartierplan-einleitung wurde am 23. Februar 2018 mit Verfügung Nr. 1294/17 von der Baudirektion genehmigt. Der Perimeter wurde später geringfügig erweitert und der dahingehend revidierte Einleitungsbeschluss (SRB vom 28.2.22) wurde von der Baudirektion am 24. Mai 2022 mit Verfügung Nr. 0262/22 genehmigt. Am 24. September 2018 hat der Stadtrat zum Quartierplan gemäss § 25 QPV folgende Zwischenentscheide gefällt: Es wird gemäss § 25 Abs. 1 lit. a QPV ein Gestaltungsplan ausgearbeitet, es findet eine Umlegung nach Werten statt (lit. b) und für die Neuzuteilung wird keine Mindestgrösse (lit. c) vorgeschrieben.

### 1.3 Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan ist gemäss den §§ 83 - 87 PBG ein Sondernutzungsplan, der eine städtebaulich, architektonisch gelungene und umweltgerechte Überbauung anstrebt. Zu diesem Zweck stellt er eine Spezialbauordnung auf, welche von den allgemeinen Festlegungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) abweicht und diese überlagert. Die Zahl, Lage und äusseren Abmessungen sowie die Nutzungsweise der Bauten werden bindend festgelegt. Dabei darf von der Regelbauweise der BZO und den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Der Gestaltungsplan hat die Erschliessung sowie die gemeinschaftliche Ausstattung zu ordnen, soweit dies nicht schon durch den Quartierplan geregelt ist. Alle Grundeigentümer im Perimeter des Gestaltungsplans sind an die Festlegungen gebunden, d.h., sie können nur noch gestaltungsplankonform bauen und nicht nach der Grundordnung. Das PBG unterscheidet verschiedene Arten von Gestaltungsplänen. Die Voraussetzung für die Ausarbeitung und Festsetzung eines öffentlichen Gestaltungsplans, wie im Gebiet Niderfeld vorgesehen, ist das Bestehen eines wesentlichen öffentlichen Interesses (§ 84 Abs. 1 PBG). Der Gestaltungsplan wird durch den Gemeinderat festgesetzt.

Der öffentliche Gestaltungsplan Niderfeld schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Bebauung des Niderfelds hin zu einem Zentrum von kantonalen Bedeutung im Sinne des kantonalen Richtplans. Die grossen gegenseitigen Abhängigkeiten aufgrund der quer durchs Gebiet führenden Limmattalbahn, der gebietsübergreifenden Strassenerschliessung sowie des zentralen Parks erfordern einen integralen Gestaltungsplan für das ganze Niderfeld. Zwingend ist dies auch, weil das Wasserbauprojekt Teischlibach und der Hochwasserschutz an der Reppisch zwingend über das ganze Gebiet zusammen realisiert werden müssen. Der Gestaltungsplan Niderfeld regelt die formalen planungs- und baurechtlichen Vorgaben, welche das Gestaltungsleitbild mit angestrebten städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualitäten näher ausführt.

Der öffentliche Gestaltungsplan Niderfeld wurde vom Stadtrat am 4. September 2023 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Der öffentliche Gestaltungsplan Niderfeld inklusive Umweltverträglichkeitsbericht und der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurden vom 9. November 2023 bis 19. Januar 2024 zusammen mit dem Gestaltungsleitbild öffentlich aufgelegt.

### 1.4 Umweltverträglichkeitsbericht

Für einige der Projekte im Perimeter muss gestützt auf die Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV, vom 19. Oktober 1988, Stand 1. August 2022) eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden. Das massgebliche Verfahren richtet sich fallweise nach der kantonalen Gesetzgebung. Aufgrund der Anzahl Parkplätze im Perimeter des Gestaltungsplans (> 500 Abstellplätze) ist ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) erforderlich. Der UVB zeigt die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt (Lärm, Luft, Boden, etc.) auf. Der UVB ist formell dem Gestaltungsplan zugewiesen. Dieser macht aber auch Aussagen zu umweltrelevanten Auswirkungen, die auf Massnahmen anderer Planungsinstrumente fussen (z.B. Teil-GEP Niederfeld). In diesem Sinne handelt es sich um einen Umweltbericht zur gesamten Gebietsentwicklung Niederfeld. Während des Planungsprozesses wurden Massnahmen in unterschiedlichen Umweltbereichen vorgesehen, so dass letztlich ein Gestaltungsplan vorliegt, dessen Auswirkungen auf die Umwelt möglichst gering sind. Der vorliegende Entwurf des Gestaltungsplans ist mit der Umweltschutzgesetzgebung vereinbar.

### 1.5 Lärmgutachten

Aufgrund der bestehenden Überschreitungen im Bereich Verkehrs- und Bahnlärm sowie Arbeitslärm wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches als Grundlage für die Festlegungen im Gestaltungsplan dient. Dabei wurden auch Nachweise in Form von Beispielgrundrissen erstellt, die zeigen, dass die Lärmgrenzwerte für Wohnen an den lärmkritischen Orten (insbesondere entlang Überlandstrasse) mit dem entsprechend angepassten Bebauungskonzept des Gestaltungsplans eingehalten werden können.

### 1.6 Risikobericht Störfall

In unmittelbarer Nähe zum Perimeter des Gestaltungsplans befinden sich diverse risikorelevante Anlagen (Mutschellen- und Überlandstrasse, Rangierbahnhof, etc.), welche Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen im Gebiet Niederfeld haben. Im Rahmen des Gestaltungsplan Niederfeld wurden die Störfallrisiken gemäss der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» beurteilt und allfällige Massnahmen definiert. Die Ergebnisse sind im Risikobericht festgehalten.

### 1.7 Mehrwertausgleich / Städtebaulicher Vertrag

Mit der Erhöhung des Nutzungsmasses im Rahmen des Gestaltungsplanes erfahren die Grundstücke im Niederfeld eine Wertsteigerung bzw. einen Mehrwert. Gemäss Art. 26h der Bau- und Zonenordnung ist eine kommunale Abgabe von 40% des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts festgelegt und wird entsprechend von der Stadt individuell verfügt. Alternativ können städtebauliche Verträge zwischen Grundeigentümerschaften und der Stadt abgeschlossen werden. Darin werden die Bemessung und die Verwendung der Mehrwertabgabe festgelegt. In Zusammenarbeit mit dem Vorstand des VGND wurde auf Basis des Gutachtens "Mehrwertberechnung Niederfeld Dietikon" von Fahrländer Partner Raumentwicklung AG vom 5. Juli 2021 ein Entwurf des städtebaulichen Vertrags erarbeitet. Aufgrund der Komplexität und des Zusammenspiels verschiedener Planungsinstrumente ist die Unterzeichnung in mehrere Stufen unterteilt, wobei die verschiedenen Stufen mit dem jeweiligen Planungsstand korrespondieren. Mit der öffentlichen Auflage sieht der städtebauliche Vertrag die Unterzeichnung einer Absichtserklärung (1. Stufe) vor. Im Nachgang an die öffentliche Auflage und die zweite kantonale Vorprüfung ist erneut die Unterzeichnung einer Absichtserklärung (2. Stufe) vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt entscheidet der Stadtrat definitiv, ob er einen städtebaulichen Vertrag mit den Grundeigentümerschaften eingehen möchte oder ob er die Mehrwertabgabe individuell verfügt. Voraussetzung für einen städtebaulichen Vertrag ist eine Unterzeichnung der Absichtserklärung (2. Stufe) durch eine qualifizierte Mehrheit der Grundeigentümerschaften. Kommt der städtebauliche Vertrag zustande, ist dieser vor der Festsetzung des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat von den Grundeigentümerschaften und der Stadt definitiv zu unterzeichnen. Rechtlich wirksam wird der Vertrag erst mit der Genehmigung des Gestaltungsplans.

### 1.8 Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde fürs Gebiet Niederfeld schon im Jahre 2007 teilrevidiert, muss nun aber an das neue städtebauliche Konzept angepasst werden. Parallel zum Quartierplan und zum Gestaltungsplan wird deshalb die BZO im Sinne eines Nachvollzugs teilrevidiert. Dabei werden die bestehenden Zonen (Industriezone I, Wohn und Gewerbezone WG4, etc.) an das städtebauliche Konzept angepasst. Weiter werden die

drei Gestaltungsplanpflichten für die drei bisherigen Teilgebiete zusammengefasst, da ein Gestaltungsplan über das ganze Gebiet erarbeitet wurde.

Für die Bauvorschriften im Niederfeld ist primär der Gestaltungsplan massgebend, für die Ausgestaltung der öffentlichen Räume der Quartierplan und das städtebauliche Leitbild. Die BZO ist subsidiär und wird nur soweit angepasst, dass sie eine genügende Grundlage für den Quartier- und Gestaltungsplan bildet. Der Umfang der BZO-Vorschriften ist daher aufs Notwendigste beschränkt. Die Bau- und Zonenordnung wird durch den Gemeinderat festgesetzt. Die Teilrevision der BZO, der Gestaltungsplan und der Quartierplan bedingen sich gegenseitig und müssen zwingend zusammen in Kraft treten.

Mit der Teilrevision Bau- und Zonenordnung Niederfeld werden Ein-, Aus- und Umzonungen vorgenommen. Bei Einzonungen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig. Der Abgabesatz beträgt 20% des Mehrwertes. Der Kanton führt eine individuelle Schätzung (da kein vergleichbarer Fall vorliegt) nach der öffentlichen Auflage durch. Für Auszonungen können voraussichtlich keine Entschädigungen aus dem kantonalen Mehrwertausgleichsfond gesprochen werden, da der Fonds noch über keine Mittel verfügt.

Der Teilerschliessungsplan regelt die Massnahmen und die Finanzierung der Groberschliessung des Niederfelds, für welche die Stadt verantwortlich ist. Die Einzelmassnahmen umfassen sowohl die Verkehrserschliessung als auch Bauten und Anlagen für die Ver- und Entsorgung. Mit der Festsetzung durch den Gemeinderat gelten die entsprechenden Ausgaben als bewilligt (gebundene Ausgabe nach § 92 Abs. 2 PBG).

### 1.9 Gestaltungsleitbild

Das Gestaltungsleitbild dient der Konkretisierung und Erläuterung der städtebaulichen Idee bezüglich Bauten, Anlagen und Freiraum. Es stellt sicher, dass die öffentlichen Interessen hinsichtlich der gestalterischen Qualitäten umgesetzt werden. Es ordnet darüber hinaus die Entwicklung des Gebiets Niederfeld in den grösseren stadträumlichen Kontext ein und zeigt auf, welche wichtigen Vernetzungen für Fussgänger, Velofahrende und weitere funktionale, freiräumliche und städtebauliche Beziehungen in die Konzeption des Niederfelds eingeflossen sind. Aufbauend darauf werden die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Prinzipien für die verschiedenen Teilgebiete des Niederfelds (Mischgebiet, Wohngebiet, Arbeitsgebiet, Gebiet für öffentliche Nutzungen und der zentral gelegene Park) näher ausgeführt und mit anschaulichen Skizzen und Beispielen erläutert. Das Gestaltungsleitbild dient damit als Auslegungshilfe für die gestalterischen Qualitäten im Vollzug. Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, inwieweit die entsprechenden Grundsätze des Gestaltungsleitbilds berücksichtigt sind. Hingegen dient es nicht zur Beurteilung der Gestaltung der Erschliessungsanlagen, des Parks und der wasserbaulichen Projekte. Deren gestalterische Qualitäten werden in separaten Verfahren gesichert. Das Gestaltungsleitbild bildet eine wichtige Grundlage für die Festlegungen im Gestaltungsplan. Es wird durch den Stadtrat verabschiedet und kann durch diesen bei Bedarf angepasst werden.

### 1.10 Erschliessung und Mobilitätskonzept Niederfeld

Der Bericht «Erschliessung und Mobilitätskonzept» zeigt die Eckpunkte für die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV), den öffentlichen Verkehr sowie den Velo- und Fussverkehr im Gebiet Niederfeld auf. Grundlage bildet das ermittelte Verkehrsaufkommen. Es führt zudem den Nachweis, wie der zusätzlich erzeugte Verkehr auf dem übergeordneten Netz aufgenommen werden kann und zeigt Lösungen für die Schnittstellen zum übergeordneten Netz auf. Basierend auf dem angestrebten Modal Split wurde der Parkplatzbedarf ermittelt. Die Eckpunkte des Konzepts sind in den Gestaltungsplan eingeflossen.

### 1.11 Leitfaden Lokalklima

Das Entwicklungsgebiet Niederfeld soll so gestaltet werden, dass einerseits möglichst wenig Treibhausgase entstehen und andererseits die Anpassung an den Klimawandel vorausschauend - abgestimmt auf den Lebenszyklus der Bauten und Anlagen - erfolgen kann. Für diese Zielerreichung wurde ein Leitfaden Lokalklima erstellt, welcher Massnahmen sowohl für das gesamte Gebiet Niederfeld wie auch für die einzelnen Grundstücke aufzeigt. Viele Massnahmen sind im städtebaulichen Konzept und Gestaltungsplan bereits eingeflossen, einzelne Massnahmen werden im Rahmen des Bewilligungsverfahrens noch eingefordert.

### 1.12 Gewässerprojekt Revitalisierung Teischlibach

Der Teischlibach wird renaturiert und bildet das innere Rückgrat des neuen Parks. Die Linienführung richtet sich nach dem Gestaltungsleitbild. Die an den Bach angrenzenden Flächen werden als naturnaher Parkteil ökologisch gestaltet. Der Park liegt gegenüber seinem Umfeld leicht vertieft und integriert so gleichzeitig den Hochwasserschutz im Niederfeld. Dazu ist ein Wasserbauprojekt auf der Stufe Bauprojekt nach SIA 103, Phase 32, erarbeitet worden. Das neue Quartier Niederfeld sowie die Limattalbahn verlangen eine Anpassung des Durchlasses des Teischlibachs unter der Überlandstrasse hindurch. Anschliessend wird er als städtisches Wasserelement über den Maienplatz zum Park geführt.

Die Planung erfolgt auf Grundlage des Bundesgesetzes über den Wasserbau, der Wasserbauverordnung und des kantonalen Wasserwirtschaftsgesetzes. Aufgrund des Gewässerschutzgesetzes sind die Kantone und Gemeinden verpflichtet, den Gewässerraum der Gewässer auszuscheiden. Für den Abfluss und Ausuferungsfall der Reppisch müssen Massnahmen ergriffen werden. Bisher bildet das Niederfeld einen natürlichen Rückhalteraum im Überlastfall der Reppisch. Dieser Überlastfall ist nicht Bestandteil des eigentlichen Bauprojekts Teischlibach, muss aber in diesem so berücksichtigt werden, dass das Gebiet Niederfeld das Wasser der Reppisch im Hochwasserereignis ohne Schaden für die neue Bebauung aufnehmen und wieder abführen kann.

### 1.13 Natur- und Landschaftsschutzobjekte

Im Gebiet Niederfeld liegen zwei Natur- und Landschaftsschutzobjekte, welche sowohl inventarisiert wie auch mit entsprechender Verordnung geschützt sind. Mit dem Gewässerprojekt zur Revitalisierung des Teischlibachs wird dem Schutzziel Rechnung getragen. Gegebenenfalls muss bei der nächsten Überarbeitung des Inventars das Schutzziel den neuen Gegebenheiten angepasst bzw. erweitert werden. Die Hecke entlang des Rangierbahnhofs (Objekt GH\_03) wird bereits mit dem geplanten Regionalterminal der SBB stark reduziert und wird mit der Überbauung des Niederfelds gänzlich verschwinden. Das Objekt ist daher aus dem Inventar zu entlassen und der Schutz aufzuheben. Die notwendigen Ersatzmassnahmen können innerhalb des Niederfelds realisiert werden.

## 2 Erwägungen

### 2.1 Rahmenbedingungen

Die Planung(en) für die Entwicklung des Niederfelds gestalten sich äusserst aufwendig und komplex. Einerseits ist dies mit einer Grösse von rund 40 Hektaren der schieren Grösse des Gebietes geschuldet. Andererseits sind es die zahlreichen Rahmenbedingungen (Verkehr, Lärm, Störfall, Grundwasserschutz, Hochwasserschutz, Naturschutz etc.), die übergeordneten Vorgaben (insb. kantonaler und regionaler Richtplan), die zu berücksichtigenden Projekte Dritter (Limattalbahn, Staatsstrassenprojekte, Regionalterminal SBB, Entwicklung Ortsgüteranlage SBB, kantonale Veloschnellroute etc.) sowie die weitreichenden Mitwirkungsbefugnisse der Grundeigentümerschaften im Quartierplanverfahren, die Wahrung der Interessen der Stadt Dietikon und nicht zuletzt die allgemein hohen Ansprüche an die künftigen Qualitäten und die Nachhaltigkeit des Niederfelds, welche die Planung bzw. die Koordination und inhaltliche Abstimmung der verschiedenen Planungsinstrumente enorm zeitintensiv und anspruchsvoll gestalten. So führen Änderungen in einem Planungsinstrument zumeist zu Konflikten mit anderen Planungsinstrumenten und machen verschiedene Anpassungen notwendig, um eine stimmige und in sich konsistente Planungsvorlage für die Entwicklung des Niederfelds zu gewährleisten. Dies trifft insbesondere auch aufgrund des zunehmenden Detaillierungsgrades der verschiedenen Planungsinstrumente zu und bedarf teilweise umfassender Zusatzabklärungen, wie beispielsweise verschiedene Grundrissnachweise zur Einhaltung der Lärmschutzvorschriften oder der quantitative und geometrische Nachweis für Parkierung und Nebenräume in den Untergeschossen.

### 2.2 Lenkungsausschuss

Aufgrund der vorgängig erwähnten Komplexität und der verschiedentlich auftretenden Zielkonflikte wurde anfangs 2021 ein Lenkungsausschuss gebildet. Er besteht aus den drei politischen Mitgliedern der Baukommission, drei Vertretern des VGND (Verein Grundeigentümer Niederfeld) und drei Vertretern des Stadtplanungsamtes sowie situativ mit den notwendigen Vertretern der beauftragten Planungsbüros. Aufgabe des Lenkungsaus-

schusses ist die strategische Begleitung der Planung, das Vornehmen von Interessenabwägungen bei Zielkonflikten, Beratung von Vergaben im Rahmen des Quartierplanverfahrens sowie die Konsensbildung zwischen Politik, Grundeigentümern und Planern. Insbesondere im Zusammenhang mit dem Mehrwertausgleich und dem städtebaulichen Vertrag hat sich die Bildung des Lenkungsausschusses aufgedrängt, da die Stadt einen Verhandlungspartner benötigte, der die Legitimität der Grundeigentümerschaften genießt. Die Sitzungen des Lenkungsausschusses finden Quartalsweise und parallel zu den bereits seit langer Zeit etablierten monatlichen Jour-fix zwischen VGND, Planern und Stadtplanungsamt statt. In den letzten drei Jahren haben 11 Lenkungsausschusssitzungen stattgefunden. Die Zahl der Jour-fix liegt bei rund 50 Sitzungen. Der starke Einbezug der Grundeigentümer ist im Quartierplanverfahren vorgesehen und auch die übrigen Planungsinstrumente gewinnen durch den kooperativen Ansatz an Qualität. Der Aufwand dafür ist aber nicht unerheblich und nimmt viel Zeit in Anspruch.

### 2.3 Meilensteine

#### 2.3.1 Kantonale Vorprüfung

Im Juni 2022 hat der Stadtrat das gesamte Planungsdossier zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Im November 2020 hat das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) zum Revitalisierungsprojekt Teischlibach Stellung genommen. Die Koordinationsstelle für Umweltschutz (KofU) hat zum Umweltverträglichkeitsbericht im Januar 2021 Stellung genommen. Im März 2021 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) zum Quartierplan, zum öffentlichen Gestaltungsplan und zur BZO-Teilrevision Stellung genommen. Sämtliche Vorprüfungsberichte stellen der Gebietsentwicklung Niederfeld durchwegs ein gutes Zeugnis aus. So werden die Nachvollziehbarkeit, die Koordination unter den verschiedenen Planungsinstrumenten und die qualitativ hochstehenden Inhalte ausdrücklich gewürdigt. Das ARE anerkennt auch das klar ablesbare städtebauliche Prinzip, die differenzierten Bautypologien und die geeignete Setzung der Baufelder und Hochpunkte als Reaktion auf die unterschiedlichen und komplexen Parameter im Gebiet Niederfeld. Dem grosszügigen Park wird in Kombination mit den Strassenräumen, den Plätzen und den Innenhöfen ein wesentlicher Beitrag zum grossen städtebaulichen Potenzial und eine hohe funktionale Bedeutung attestiert. Nebst dieser sehr positiven Gesamtbeurteilung wurden die einzelnen Planungsinstrumente aber auch in ihren Details geprüft und die verschiedenen Ämter und Fachbereiche haben Anträge und Empfehlungen hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit geäussert. Insgesamt haben die kantonalen Ämter und Fachstellen 165 Anträge formuliert. Die Zahl der Anträge zu den einzelnen Planungsinstrumenten liegt im Rahmen der Erwartungen und ist gemessen an der Komplexität und dem Umfang der Gebietsentwicklung sogar eher unterdurchschnittlich, was für die hohe Qualität der bisherigen Planung spricht. In einem separaten Bericht werden sämtliche Anträge abgehandelt. Es wird Rechenschaft bezüglich der Berücksichtigung (berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder nicht berücksichtigt) und der Umsetzung abgelegt. Bei nicht oder nur teilweise berücksichtigten Anträge wird dies begründet. Der Bericht befindet sich noch in Erarbeitung und wird bis zur zweiten kantonalen Vorprüfung fertiggestellt werden.

#### 2.3.2 Erste ordentliche Grundeigentümersammlung zum Quartierplan

Zwischen 2015 und 2021 fanden 10 informellen Grundeigentümersammlungen, verschiedene spezifische Workshops zum Gallenmattquartier sowie zahlreiche Einzelgespräche mit verschiedenen Grundeigentümerschaften statt. Die Veranstaltungen dienten in erster Linie der Information, boten aber auch immer die Möglichkeit, Fragen zu stellen und Anliegen einzubringen. Damit konnte einerseits sichergestellt werden, dass sämtliche Grundeigentümerschaften adäquat über den Stand der Planungen und deren Inhalt informiert waren. Andererseits erhielten die einzelne Grundeigentümerschaften eine Plattform, um ihre Wünsche und Anliegen möglichst frühzeitig und im laufenden Planungsprozess einzubringen.

Im November 2021 konnte die erste ordentliche Grundeigentümersammlung nach § 152 PBG abgehalten werden. Die teilnehmenden Grundeigentümerschaften erhielten eine umfassende Erläuterung zum Entwurf des Quartierplans (gem. § 152 Abs. 3 PBG) sowie zu den übrigen Planungsinstrumenten mit Bezug zum Quartierplan. Während der Versammlung und innert einer Frist von 30 Tagen wurden die Wünsche und Anregungen entgegengenommen (gem. § 152 Abs. 3 PBG) und es wurde ein Protokoll nach § 39 QPV erstellt. Aufgrund des stetigen Miteinbezugs der Grundeigentümerschaften gingen kaum neue bzw. bisher nicht bekannte Wünsche und Anregungen ein. Vielmehr wurde die Gelegenheit genutzt, nicht oder nur teilweise in der Planung berücksichtigte Wünsche und Anliegen nun noch offiziell einzubringen und protokollieren zu lassen.

### 2.3.3 Öffentliche Auflage und Anhörung

Im November 2023 wurde der öffentliche Gestaltungsplan Niderfeld (inkl. Umweltverträglichkeitsbericht und allen weiteren dazugehörigen Unterlagen) und die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage erfolgte gemäss § 7 Abs. 2 PBG während (etwas mehr als) 60 Tagen vom 9. November 2023 bis 19. Januar 2024. Zum besseren Verständnis der städtebaulichen Idee wurde das Gestaltungsleitbild ebenfalls öffentlich aufgelegt. Da es sich dabei um ein informelles Planungsinstrument handelt, besteht dafür jedoch kein formeller Rahmen bzw. keine gesetzliche Basis.

Während der öffentlichen Auflage sind Einwendungen von sieben Grundeigentümern, vier politischen Parteien, drei Verbänden und drei über-/nebengeordneten Planungsträgern mit insgesamt 137 Anträgen eingegangen. Im Grundsatz haben alle die Planung als positiv beurteilt. Die Einwendungen müssen nun eingehend geprüft und gegebenenfalls im entsprechenden Planungsinstrument berücksichtigt werden. Dabei ist wiederum zu gewährleisten, dass die Planung in sich konsistent und die verschiedenen Planungsinstrumente widerspruchsfrei bleiben. Es wird Rechenschaft bezüglich der Berücksichtigung (berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder nicht berücksichtigt) und der Umsetzung abgelegt. Bei nicht oder nur teilweise berücksichtigten Einwendungen wird dies begründet. Der Bericht befindet sich noch in Erarbeitung und wird bis zur zweiten kantonalen Vorprüfung fertiggestellt werden. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung (§ 7 Abs. 3 PBG) entschieden.

### 2.4 Weiteres Vorgehen

Mit dem Abschluss der öffentlichen Auflage und Anhörung der nebengeordneten Planungsträger gilt es die verschiedenen Planungsinstrumente zu überarbeiten. Parallel dazu laufen die Arbeiten am Quartierplan und am Revitalisierungsprojekt Teischlibach weiter. Nach neusten Erkenntnissen muss zudem zeitnah durch die Stadt ein Strassenprojekt für die Basiserschliessung des Niderfelds ab der Ueberland- und der Mutschellenstrasse erarbeitet werden, da sich das kantonale Tiefbauamt nicht dafür zuständig sieht.

Nach der 2. kantonalen Vorprüfung sind sämtliche Planungsinstrumente anhand der kantonalen Stellungnahmen zu überarbeiten. Aufgrund des stetigen Austauschs mit dem Kanton ist davon auszugehen, dass nur noch untergeordnete und redaktionelle Anpassungen an den Planungsinstrumenten erforderlich sind. Für den Quartierplan ist im Anschluss die zweite ordentliche Grundeigentümersversammlung der Quartierplangenossen (§ 154 PBG) durchzuführen. Dabei haben die Grundeigentümerschaften die Möglichkeit, im Vorfeld der Versammlung Begehren zu stellen (§155 PBG), zu welchen im Rahmen der Versammlung Stellung genommen werden muss (§ 156 PBG). Im Anschluss muss versucht werden, die verbleibenden Anstände zu beseitigen (§ 157 PBG) und den Quartierplan zu bereinigen. Dies gilt ebenso für die weiteren Planungsinstrumente, sollten sich durch Änderungen am Quartierplan auch für diese Anpassungen aufdrängen.

Der Gestaltungsplan und die BZO-Teilrevision werden schliesslich vom Gemeinderat festgesetzt (§ 88 PBG) und von der Baudirektion Kanton Zürich genehmigt (§ 89 PBG). Der Quartierplan wird durch den Stadtrat festgesetzt (§ 158 PBG) und durch die Baudirektion genehmigt (§ 158 PBG). Das Wasserbauprojekt Teischlibach und die Strassenprojekte Ueberland- und der Mutschellenstrasse werden durch den Regierungsrat bzw. die Baudirektion festgesetzt (§ 18 Abs. 4 WWG bzw. § 15 Abs. 1 StrG).

## 3 Kostenzusammenstellung

### 3.1 Bisherige Kredite und Aufwendungen

Nachfolgend sind die bisherigen Kredite und Aufwendungen (per 31. Dezember 2023) für die verschiedenen Arbeiten im Zusammenhang mit den städtebaulichen Studien, dem öffentlichen Gestaltungsplan und der BZO-Teilrevision zusammengestellt:

*Kredite (bis öffentliche Auflage)*

Gesamtkredit städtebauliche Studien und Gestaltungspläne	Fr.	688'000.00
Vertiefungsstudien	Fr.	50'000.00
Umweltverträglichkeitsbericht	Fr.	60'000.00
Krediterhöhung bis zur kantonalen Vorprüfung	Fr.	313'000.00
Krediterhöhung bis öffentliche Auflage	Fr.	<u>440'000.00</u>
Gesamtkredit	Fr.	<u>1'551'000.00</u>

*Aufwendungen bis zur öffentlichen Auflage (bzw. per 31. Dezember 2023)*

1. Städtebauliches Studienverfahren	Fr.	273'720.58
2. Vertiefungsstudien und Masterplan	Fr.	41'751.99
3. Gestaltungsleitbild (Städtebau, Verkehr und Freiraum)	Fr.	596'259.10
4. Öffentlicher Gestaltungsplan	Fr.	286'175.15
5. Störfallbericht	Fr.	47'993.95
6. Lärmgutachten	Fr.	65'654.40
7. Umweltverträglichkeitsbericht	Fr.	58'844.15
8. Teilrevision Bau- und Zonenordnung	Fr.	30'127.85
9. Städtebaulicher Vertrag	Fr.	55'346.55
10. Mehrwertgutachten	Fr.	115'131.30
11. Information und Kommunikation	Fr.	19'709.10
12. Machbarkeitsstudie Umsetzung Gestaltungsplanvorschriften	Fr.	32'644.50
13. 3D-Modell	Fr.	39'230.53
14. Strassenprojekte Ueberland- und Mutschellenstrasse (Vorprojekte)	Fr.	0.00
15. Leistungen Dritter und Diverses	Fr.	7'785.45
16. Eigenleistungen (Aktivierung 2023)	Fr.	<u>19'120.48</u>
Total Aufwendungen	Fr.	<u>1'689'495.08</u>

Aufwandüberschuss per 31. Dezember 2023 (8.9 %) Fr. 138'495.08

Der Aufwandüberschuss beruht insbesondere in der für diese Projektphase nicht vorgesehenen Machbarkeitsstudie Umsetzung Gestaltungsplanvorschriften, dem 3D-Modell, der Aktivierung der Eigenleistungen und der zunehmenden Zahl an Fragestellungen, die mit dem erhöhten Detaillierungsgrad der Planungsinstrumente einhergehen und koordiniert bzw. gelöst werden mussten. Auch der enge Einbezug des VGND beansprucht erhebliche Ressourcen, dient aber letztendlich der Qualitätssicherung und der Akzeptanz, was sich wiederum günstig auf die Vermeidung von Rechtsmittelverfahren auswirken dürfte. Diese kooperative Lösungsentwicklung über die verschiedenen Planungsinstrumente hinweg hat viele Ressourcen gefordert und mehr Zeit in Anspruch genommen als angenommen. Dies zeigt sich nicht nur auf der Zeitachse, sondern entsprechend auch bei den finanziellen Aufwendungen.

**3.2 Anstehende Aufwendungen bis zur Festsetzung**

Aufgrund der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage, den noch zu erwartenden Genehmigungsvorbehalten aus der anstehenden 2. kantonalen Vorprüfung und den Begehren der Quartierplangenessen aus der 2. ordentlichen Grundeigentümersammlung wird bis zur Festsetzung mit folgenden Aufwendungen gerechnet.

*Anstehende Aufwendungen bis zur Festsetzung (2026)*

1. Städtebauliches Studienverfahren	Fr.	0.00
2. Vertiefungsstudien und Masterplan	Fr.	0.00
3. Gestaltungsleitbild (Städtebau, Verkehr und Freiraum)	Fr.	10'000.00
4. Öffentlicher Gestaltungsplan	Fr.	55'000.00
5. Störfallbericht	Fr.	10'000.00
6. Lärmgutachten	Fr.	15'000.00
7. Umweltverträglichkeitsbericht	Fr.	20'000.00
8. Teilrevision Bau- und Zonenordnung	Fr.	10'000.00
9. Städtebaulicher Vertrag	Fr.	35'000.00
10. Mehrwertgutachten	Fr.	15'000.00
11. Information und Kommunikation	Fr.	20'000.00
12. Machbarkeitsstudie Umsetzung Gestaltungsplanvorschriften	Fr.	0.00
13. 3D-Modell	Fr.	10'000.00
14. Strassenprojekte Ueberland- und Mutschellenstrasse (Vorprojekt)	Fr.	60'000.00
15. Unvorhergesehenes und Reserve	Fr.	20'000.00
16. Eigenleistungen	Fr.	<u>20'000.00</u>
Total anstehende Aufwendungen	Fr.	300'000.00
Aufwandüberschuss per 31. Dezember 2023 (gerundet)	Fr.	<u>140'000.00</u>
Notwendige Krediterhöhung (bis Festsetzung)	Fr.	<u>440'000.00</u>

In der Investitionsplanung sind für die Jahre 2024 bis 2026 Fr. 550'000.00 eingestellt. Die weiteren Aufwendungen nach der Festsetzung werden massgeblich durch allfällige Rechtsmittelverfahren geprägt und können zum heutigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Mit der Krediterhöhung um Fr. 440'000.00 beträgt der Gesamtkredit bis zur Festsetzung Fr. 1'991'000.00. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Niderfeld sind grundsätzlich vollumfänglich durch die Stadt Dietikon zu tragen. Mit dem angestrebten städtebaulichen Vertrag können die Auslagen der Stadt via Mehrwertausgleich refinanziert werden.

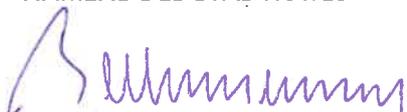
**Der Stadtrat beschliesst:**

1. Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:
  - 1.1. Für die anstehenden Arbeiten im Zusammenhang mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Niderfeld bis zur Festsetzung wird eine Krediterhöhung im Umfang von Fr. 440'000.00 (inkl. MWST) genehmigt. Der Gesamtkredit bis zur Festsetzung beträgt damit Fr. 1'991'000.00.
  - 1.2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
  - 1.3. Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat des Gemeinderates;
- Leiter Stadtplanungsamt;
- Leiter Immobilienmanagement;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Finanzabteilung;
- Stadtpräsident.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann  
Stadtpräsident



Claudia Winkler  
Stadtschreiberin

Versand: 13.03.2023