

Sandra Wiesli
Leiterin RUV / Bausekretärin
direkt 044 835 82 32
sandra.wiesli@dietlikon.org

Protokollauszug vom 03.10.2017

196 04.05.2 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
04.08.1 Projektstudien
28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

Planung "Zentrum Mitte" und ÖV-Drehscheibe Dietlikon; Schlussbericht Masterplanung; Veröffentlichung

a) Ausgangslage

Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, das Areal Faisswiesen (Kiesparkplatz beim Bahnhof) in der laufenden Amtsdauer zu entwickeln bzw. einer neuen Nutzung zuzuführen. Ein erster Schritt erfolgte am 30. Juni 2014 mit der Umzonung des Grundstücks von der "Zone für öffentliche Bauten" in eine "Zentrumszone Z3.1" mit Gestaltungsplanpflicht. Die neue Bau- und Zonenordnung ist seit Mai 2015 in Kraft.

Die 7'643 Quadratmeter grosse Parzelle liegt zwischen der Faisswiesen- und Brüttsellerstrasse, im Quartier Ortsmitte. Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung wurde im Rahmen der Konzeptstudie "ÖV-Drehscheibe Dietlikon" die Thematik einer Neugestaltung des Zentrums Ortsmitte aufgegriffen. Zusammen mit dem Planungsbüro Planar AG, Zürich, hat die Gemeinde Dietlikon ein Zielkonzept für den Planungssperimeter Faisswiesen erarbeitet und damit die Themenfelder und Entscheidungsgrundlagen für eine weiterführende Planung definiert.

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 schaffen, wurde durch das Büro EBP Schweiz AG, Zürich, im Auftrag und unter Federführung der Gemeinde Dietlikon ein Masterplan für das Faisswiesen-Areal sowie des direkten Umfeldes unterhalb der Bahnlinie entwickelt.

Mit Beschluss vom 28. Februar 2017 (GRB 38) hat der Gemeinderat den Schlussbericht zur Masterplanung "Zentrum Mitte" und ÖV-Drehscheibe genehmigt. Um eine möglichst breite Abstützung zu erreichen, wurde ein entsprechender Steuerungsausschuss definiert, welcher die Planungsarbeiten begleitete.

b) Firmenhauptsitz Implenia Schweiz AG

Aus Nachhaltigkeitsüberlegungen und mit Blick auf die gute ÖV-Anbindung hat die Implenia Schweiz AG, das führende Schweizer Bau- und Baudienstleistungsunternehmen mit Sitz in Dietlikon, das Faisswiesen-Areal als Standort für den möglichen neuen Hauptsitz geprüft. Um das Potenzial abzuklären, hat Implenia für das Areal auf eigene Kosten eine Nutzungsanalyse für eine Überbauung erstellt. Die Resultate liegen seit anfangs Mai 2017 vor.

Die Abklärungen von Implenia haben ergeben, dass der neue Hauptsitz einen Grossteil des realisierbaren Volumens beanspruchen würde. Mit einem reinen Bürogebäude würde aber das grosse Potenzial des Areals nur schlecht genutzt. Zudem haben sich die Rahmenbedingungen für Bürogebäude auf dem Immobilienmarkt in der Zwischenzeit markant verändert. Obwohl der Gemeinderat der Implenia Schweiz AG gerne einen neuen Standort für ihren Hauptsitz angeboten hätte, haben die Parteien daher gemeinsam entschieden, das Projekt "Neuer Firmenhauptsitz auf dem Faisswiesen-Areal" nicht weiter zu verfolgen.

c) Veröffentlichung Masterplanung

Das Ergebnis des Masterplans wurde bisher nicht veröffentlicht, da erst die Resultate der angedachten Folgeplanung (Studienauftrag durch Implenia Schweiz AG) abzuwarten waren. Nachdem sich der Gemeinderat Dietlikon und Implenia darauf geeinigt hatten, das Projekt "Neuer Firmenhauptsitz auf dem Faisswiesen-Areal" nicht weiterzuverfolgen, dient der vorliegende Bericht nun als Grundlage für weitere Planungsarbeiten auf dem Faisswiesen-Areal, aber auch um auf allfällige weitere Vorhaben rund um die ÖV-Drehscheibe reagieren und auf langfristige Projekte Einfluss nehmen zu können.

Die Gemeinde wird nun die Entwicklung des Gebiets ohne zeitlichen Druck selber weiter vorantreiben. Nachdem die Gemeindeversammlung am 26. Juni 2017 dem Erwerb der in unmittelbarer Nähe des Faisswiesen-Areals liegenden Objekte "Bahnhofstrasse 33" und "Bahnhofstrasse 35" zugestimmt hat, kann der Projektperimeter auf diese Grundstücke ausgedehnt werden. Zudem sollen auch verkehrliche Überlegungen in die künftige Planung einfließen. Der Gemeinderat wird die nötigen finanziellen Mittel in den Voranschlag 2018 aufnehmen.

Beschluss:

1. Der Bericht vom 20. Februar 2017 zur Masterplanung "Zentrum Mitte" wird zur Veröffentlichung freigegeben.
2. Der Bericht ist auf der Homepage der Gemeinde unter <https://www.dietlikon.ch/gemeinde-dietlikon/verwaltung/projekte/> zu publizieren.

Planung "Zentrum Mitte" und ÖV-Drehscheibe Dietlikon; Schlussbericht Masterplanung;
Veröffentlichung

3. Mitteilung an:
- Baubehörde
 - Planungskommission
 - OE Raum, Umwelt + Verkehr
 - Stephan Lutz (per pdf für die Homepage)
 - Akten

Gemeinderat

Roger Würsch
1. Vizepräsident

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: