

Philipp Schneider
Leiter RUV / Bausekretär
direkt 044 835 82 32
philipp.schneider@dietlikon.org

Protokollauszug vom 06.04.2021

77 04.05.2 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
Privater Gestaltungsplan "Pappelstrasse"; Verabschiedung zuhanden RGPK und Gemeindeversammlung vom 28.06.2021

a) Ausgangslage

Die Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse (MPK) ist Eigentümerin des Areals an der Pappelstrasse 2 bis 10a, 12, 12a, 14, 16, 18 und 22. Die Überbauung wurde als Gesamtüberbauung (altrechtliche Arealüberbauung) realisiert. Sie besteht aus viergeschossigen Zeilenbauten und zwei punktförmigen neungeschossigen Wohnbauten, die in den 60er-Jahren erstellt wurden. An der Pappelstrasse 2 ist zur Quartiersversorgung eine Migros-Filiale untergebracht.

Die heutige Verkaufsfläche der Migros-Filiale von rund 600 m² ist zu klein, um das Kundenbedürfnis im Quartier abzudecken. Die Migros möchte daher die Verkaufsfläche auf maximal 1'500 m² erweitern und an dieser Zentrumslage einen Neubau realisieren. Der Laden wird weiterhin auf die Quartiersversorgung ausgerichtet.

An der Kopfsituation bei der Kreuzung "Pappelstrasse / Brunnenwiesenstrasse" soll deshalb ein Wohn- und Geschäftshaus realisiert werden, welches sich besonders gut in das bauliche Umfeld integriert und dem südlich der Bahn gelegenen Zentrumsbereich eine neue Identität verleiht.

Im Fokus des Gestaltungsplans steht das neue Wohn- und Geschäftshaus an der Kreuzung "Pappelstrasse / Brunnenwiesenstrasse". Der private Gestaltungsplan ist zudem Anlass, die Erneuerung der bestehenden Gebäude aus den 60er-Jahren zu regeln, obwohl dazu noch keine konkreten Projektabsichten bestehen.

b) Richtprojekt

Die meierpartner architekten ag, Wetzikon, hat im Auftrag der MPK ein Richtprojekt für die Entwicklung des Areals an der Pappelstrasse erarbeitet, welches die Grundlage für den privaten Gestaltungsplan "Pappelstrasse" bildet. Das Richtprojekt wurde durch die Baubehörde als Grundlage für den Gestaltungsplan zur Kenntnis genommen.

Anstelle der heutigen Migros soll ein Neubau entstehen. Das neue Verkaufsgeschäft mit den Lager- und Kühlräumen bildet den Sockel. Auf diesen eingeschossigen Sockel werden als städtebauliche Akzente zwei Wohnbauten gesetzt. Der Baukörper im Norden besitzt über dem Sockelgeschoss sieben Geschosse. Der südliche Baukörper tritt über dem Sockel mit vier Geschossen in Erscheinung. Mit den Dachaufbauten erreicht das Volumen an der Kreuzung Brunnenwiesenstrasse/Pappelstrasse eine Gesamthöhe von ca. 30 m. Diesem Höhenakzent vorgelagert befindet sich der Quartierplatz, der die

Hauptadresse der Neubebauung unterstreicht. Das südliche Bauvolumen vermittelt mit seiner Höhe zu den angrenzenden Zeilenbauten der bestehenden Gesamtüberbauung. Die grosszügigen, begrünten Freiräume, welche die Siedlung auszeichnen, werden in ihrer Qualität und ihrem Ausmass erhalten.



Illustrationen Richtprojekt
(Quelle: meierpartner architekten ag)

c) Gegenüberstellung Regelbauweise – Richtprojekt / Gestaltungsplan

		BZO rechtskräftig (Erleichterte Erneuerung gem. Art. 32 BZO)	Gestaltungsplan
Baumassenziffer (m ³ /m ²)	max.	2.8 (3.22)	3.8 ¹⁾ / 4.45 ²⁾
Vollgeschosszahl	max.	4	8
Gebäudehöhe	max.	13.5 m	-
Firsthöhe	max.	7 m	-
Gesamthöhe		20.5 m (Sonderbauvorschriften: bestehende Gesamthöhe zuzüglich 6.5 m)	max. 28 m (bis Dachrand, jedoch ohne Dachaufbauten)
Gebäuelänge	max.	50 m (nicht beschränkt)	70 m
Hochhäuser		(gemäss heutiger Lage)	Zusätzlicher Hochhausstandort

¹⁾ Bestehende Gebäude und Neubau im Baubereich A
²⁾ Bestehende Gebäude aufgestockt und erweitert sowie Neubau im Baubereich A
 > Siehe auch Baumassenberechnung in der Beilage

d) Öffentliche Interessen / Mehrwertausgleich

Im und um das Areal verfolgt die Gemeinde Dietlikon verschiedene öffentliche Interessen. Einerseits kann mit dem Gestaltungsplan eine deutliche Aufwertung des öffentlichen Raums, insbesondere an der Kreuzung "Pappelstrasse / Brunnenwiesenstrasse", erreicht werden. Gleichzeitig befindet sich unmittelbar angrenzend an den Gestaltungsplanperimeter der Kindergarten "Pappel", welcher von der Pappelstrasse her durch einen privaten Fussweg, welcher durch das Areal der MPK verläuft, erschlossen ist. Der bestehende Weg ist aufgrund des öffentlichen Interesses im Grundbuch als öffentlich zugänglicher Fussweg zu sichern. Das unentgeltliche öffentliche Fusswegrecht ist vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

Gleichzeitig muss durch den Neubau im Baubereich A auf Kosten der MPK (als Verursacherin) die Trafostation versetzt werden. Im Rahmen des Gestaltungsplans besteht zudem die Möglichkeit, die Realisierung einer öffentlichen Unterflursammelstelle zu sichern.

Im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan "Pappelstrasse" erfolgt eine Aufzoning des Baugrundstückes. Der Gemeinderat hat im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan "Ufwisehalde" am 01.10.2019 (GRB 160) beschlossen, vom massgeblichen Mehrwert (planerischer Mehrwert minus CHF 100'000 Freibetrag) 20 % abzuschöpfen. Die Gemeindeversammlung wurde im Beleuchtenden Bericht (Abschnitt 5) über die Rahmenbedingungen für die Mehrwertabschöpfung informiert. In analoger Anwendung dieser Vorgaben beläuft sich die Mehrwertabschöpfung für den privaten Gestaltungsplan "Pappelstrasse" auf CHF 708'000.00. Die Abschöpfung entspricht damit 80 % des Ansatzes, welcher der Gemeinderat der Gemeindeversammlung im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung "Kommunaler Mehrwertausgleich" stellt. Weil der Gestaltungsplan gestaffelt umgesetzt wird, wurde der Mehrwertausgleich aufgrund der zu realisierenden Mehrausnützung auf die verschiedenen Etappen (Baubereiche) aufgeteilt.

Die Mehrwertabschöpfung wurde zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag geregelt und im Dezember 2020 rechtsgültig unterzeichnet.

Der Vertrag wurde unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass die Gemeindeversammlung dem privaten Gestaltungsplan "Pappelstrasse" im Juni 2021 zustimmt (Suspensivbedingung). Sofern der Gestaltungsplan vom Kanton nicht genehmigt wird oder aufgrund von Rechtsmittelentscheiden vollständig aufgehoben wird, fällt er ebenfalls entschädigungslos dahin (Resolutivbedingung).

Weil im Zeitpunkt der Festsetzung der Planungsmassnahme die Bestimmungen zur Regelung des kommunalen Mehrwertausgleichs in der BZO noch nicht in Kraft getreten sind, finden die Regelungen von MAG und MAV zum kommunalen Mehrwertausgleich keine Anwendung. Der städtebauliche Vertrag bleibt rechtsgültig. Die Regelung von § 29 Abs. 3 MAG (Festsetzung der Abgabe und Anrechnung) muss nicht angewendet werden.

e) Vorprüfung

Der Entwurf des privaten Gestaltungsplans "Pappelstrasse" wurde der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Das zuständige Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit ihrem Vorprüfungsbericht vom 23. Oktober 2020 dazu Stellung genommen. Die Gemeinde hat zusammen mit dem zuständigen Planungsbüro die Beurteilung des ARE analysiert. Materiell sind keine Anpassungen notwendig. Soweit sich die Grundeigentümerin den Änderungsvorschlägen und Anmerkungen des ARE ganz oder teilweise anschliessen konnten, wurde die Vorlage entsprechend überarbeitet und angepasst.

Die Anhörung und öffentliche Auflage im Sinne von § 7 Abs. 1 PBG fand vom 21. August bis 20. Oktober 2020 statt. Innert dieser Frist wurden von zwei nach- bzw. nebengeordneten Planungsträgern Stellungnahmen mit Anträgen und Empfehlungen eingereicht. Diese wurden im Planungsbericht behandelt. Einwendungen im Sinne von § 7 Abs. 2 PBG gab es keine.

f) Beurteilung durch die Baubehörde

Die Baubehörde hat den privaten Gestaltungsplan "Pappelstrasse" an ihrer Sitzung vom 24.03.2021 geprüft. Sie hat dem Gemeinderat gestützt auf Art. 35 Abs. 2 Ziff. 2 der Gemeindeordnung empfohlen, den Gestaltungsplan in der vorliegenden Form zuhanden der Gemeindeversammlung zu verabschieden.

g) Zuständigkeit

Gestützt auf § 86 PBG bedürfen private Gestaltungspläne der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs. Überschreiten sie den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht, genügt die Zustimmung des Gemeinderates.

Im vorliegenden Fall wird der für Arealüberbauungen geltende Rahmen überschritten. Gestützt auf § 86 PBG in Verbindung mit Art. 17 Ziff. 4 Gemeindeordnung ist deshalb für die Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes "Pappelstrasse" die Gemeindeversammlung zuständig.

Der private Gestaltungsplan bedarf zudem der Genehmigung durch die Baudirektion (§ 89 PBG in Verbindung mit § 2 Bst. b PBG).

h) Stellungnahme der RGPK

Gestützt auf Art. 42 Gemeindeordnung prüft die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission alle Anträge an die Stimmberechtigten. Die Prüfung umfasst die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit sowie die finanzielle und sachliche Angemessenheit. Sie erstattet den Stimmberechtigten schriftlich Bericht und stellt Antrag.

Beschluss:

1. Der Gemeindeversammlung vom 28. Juni 2021 wird beantragt:
 1. Dem privaten Gestaltungsplan "Pappelstrasse", bestehend aus:
 - a) Situationsplan, Mst. 1:500 datiert 08.12.2020
 - b) Bestimmungen datiert 08.12.2020
 - c) Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV datiert 08.12.2020wird gestützt auf § 86 Planungs- und Baugesetz in Verbindung mit Art. 17 Ziff. 4 Gemeindeordnung zugestimmt.
 2. Die Genehmigung durch die Baudirektion im Sinne von § 89 PBG in Verbindung mit § 2 Bst. b PBG bleibt vorbehalten.
 3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter Ziffer 1 aufgeführten Unterlagen in eigener Zuständigkeit und mit entsprechender Zustimmung der Grundeigentümer vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen, oder sofern sie geringfügig sind. Solche Beschlüsse sind im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Dietlikon zu veröffentlichen.
2. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission wird eingeladen, das Geschäft im Sinne von Art. 42 Gemeindeordnung zu prüfen. Der schriftliche Abschied ist der Gemeindeverwaltung bis spätestens 26. Mai 2021 abzuliefern.
3. Mitteilung an:
 - Auflageakten Gemeindeversammlung (2-fach)
 - RGPK (zum Bericht und Antrag gemäss Ziffer 2)
 - Vorsteher Raum, Umwelt + Verkehr (Referent)
 - Leiter Raum, Umwelt + Verkehr (zur Weiterleitung an den Gesuchsteller und Planer)
 - ÖREB-Katasterstelle (oereb@gossweiler.com)
 - Migros Pensionskasse, Herr Reto Schär (reto.schaer@mpk.ch)
 - Baubehörde
 - Ortsparteien (zur Information)
 - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber
Gemeindepräsidentin

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: 09.04.2021