

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

Protokollauszug vom 16.11.2021

230 04.05.2 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

Bahnhofstrasse 33, 35 und 37 (Kat.-Nrn. 5674, 3391 und 2890); Entwicklung Areal mit privatem Gestaltungsplan; Kreditgenehmigung und Auftragsvergabe

1. Masterplan "Zentrum Mitte Dietlikon (Bahnhofareal)"

Die Gemeinde Dietlikon nimmt das SBB-Projekt "MehrSpur Zürich - Winterthur" zum Anlass und nutzt die verbleibenden Spielräume, einen erlebbaren und identifikationsstarken Ankunftsort für Dietlikon zu schaffen sowie heute bestehende Defizite zu beheben.

Dazu wurde ein Planungsprozess angestossen, welcher zum Ziel hatte, einen Masterplan für das "Zentrum Mitte Dietlikon" zu erarbeiten. Der Masterplan umfasst ein Zielbild für den Ort mit Handlungsempfehlungen für die Umsetzung. Er formuliert die Qualitätsanforderungen an die baulichen Massnahmen im Zusammenhang mit dem SBB-Projekt und bildet eine wichtige Grundlage für weitere, vertiefende räumliche Konzepte wie z. B. die bauliche Entwicklung der gemeindeeigenen Parzellen, raumplanerische und allenfalls nutzungsplanerische Verfahren sowie Bauprojekte. Mit der Neugestaltung des Zentrums entsteht für die Gemeinde Dietlikon sowohl in gesellschaftlicher, ökologischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht ein Mehrwert. Die Aktivierung der baulichen Potenziale durch die Gemeinde motivieren auch private Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einen positiven Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach innen zu leisten.



Abbildung: Ausschnitt Masterplan "Zentrum Mitte Dietlikon"

Bahnhofstrasse 33, 35 und 37 (Kat.-Nrn. 5674, 3391 und 2890); Entwicklung Areal mit privatem Gestaltungsplan; Kreditgenehmigung und Auftragsvergabe

Gemäss Masterplan "Zentrum Mitte Dietlikon" wird die Westseite des Bahnhofs zum Ankunftsort mit Ausstrahlung. Der Bahnhofplatz West soll zukünftig sowohl räumlich und architektonisch ansprechend wahrgenommen werden als auch die funktionalen Anforderungen erfüllen. Auf den Parzellen "Restaurant Bahnhof" und "Parkplatz Bahnhof" entwickelt die Gemeinde als Grundeigentümerin Bauprojekte mit einer dem Ort angemessenen Nutzung, welche der Bevölkerung einen Mehrwert bringen. Beide Parzellen können mit ihren grossen Entwicklungspotenzialen an zentraler Lage einen wichtigen Beitrag für den Ankunftsort leisten. Die Entwicklung "Restaurant Bahnhof" wird zum Bindeglied zwischen dem Bahnhofplatz West und dem Walderpark.

2. Entwicklung gemeindeeigene Grundstücke

Die Liegenschaften Bahnhofstrasse 33 (Kat.-Nr. 5674), Bahnhofstrasse 35 (Kat.-Nr. 3391) und Bahnhofstrasse 37 (Kat.-Nr. 2890) befinden sich im Besitz der Gemeinde Dietlikon. In einem qualitativen Verfahren sollen Vorschläge für die künftige Nutzung dieser Grundstücke gesammelt werden. Falls sinnvoll und zweckmässig, sollen die Eckpunkte danach in einem Gestaltungsplan gesichert werden. Anschliessend könnten die Grundstücke (inkl. Gestaltungsplan) an einen Investor verkauft werden.

Auf Anfrage hat die Walim AG (als Eigentümerin der Nachbargrundstücke) am 2. März 2021 mitgeteilt, dass sie sich nicht an einem gemeinsamen Gestaltungsplan beteiligen möchte. Zur Begründung führte die Walim an, dass ihre Liegenschaften erst in 15 bis 20 Jahren saniert werden müssen und eine Planung im heutigen Zeitpunkt keinen Sinn macht.

3. Vorgehen

Begleitetes Studienverfahren

Es soll ein begleitetes Verfahren durchgeführt werden. Dazu werden zwei Fachexperten im Bereich "Architektur/Städtebau" und "Landschaftsarchitektur" bestimmt, welche für die Qualität im Sinne von § 71 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) der zu erarbeitenden Richtprojekte zuständig sind und die Teams begleiten. Es wird ein schlankes Pflichtenheft für die Ausarbeitung der Richtprojekte vorgesehen. Gestützt auf dem Pflichtenheft werden zwei Teams (Städtebau, Architektur; allenfalls mit Verstärkung in der Landschaftsarchitektur) mit entsprechenden Referenzen eingeladen, um eine Studie auszuarbeiten.

Das begleitete Verfahren gliedert sich in zwei Phasen:

- Vorbereitung (Phase 1)
Basis auch für den Gestaltungsplan, Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Projektbearbeitung (Phase 2)

Die erste Phase widmet sich der Grundlagenanalyse und -beschaffung sowie der Vorbereitung des Verfahrens. In der Grundlagenbeschaffung wird die inhaltliche Basis für die zweite Phase gelegt und bestimmt die gewünschten Resultate.

Bahnhofstrasse 33, 35 und 37 (Kat.-Nrn. 5674, 3391 und 2890); Entwicklung Areal mit privatem Gestaltungsplan; Kreditgenehmigung und Auftragsvergabe

Zu Beginn der Phase 1 werden gemeinsam die Rahmenbedingungen eruiert sowie festgelegt, ob zusätzliche, vertiefte Abklärung notwendig und dem Verfahren dienlich sind. Gleichzeitig werden die Bedürfnisse der Stakeholder abgeholt. Vertiefte Abklärungen (z. B. Lärmgutachten, geologisches Gutachten) erfolgen parallel zur Phase 1. Die Phase 1 wird mit dem Pflichtenheft für die Projektbearbeitung abgeschlossen.

Ebenfalls in der Phase 1 zu definieren sind die Entschädigung. Sofern kein Folgeauftrag in Aussicht gestellt wird, muss die Entschädigung den tatsächlichen Aufwand decken.

Für das begleitete Verfahren sind zwei Experten ("Städtebau/Architektur" und "Landschaftsarchitektur") zu bestimmen. Diese Experten stellen gemeinsam mit der Gemeinde Dietlikon das Begleitgremium und sind somit für die Qualitätssicherung verantwortlich.

Es ist vorgesehen, dass einerseits Philipp Rüegg (Feddersen & Klostermann) für die Fachrichtung Städtebau/Architektur und andererseits Andreas Geser (Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG) für die Fachrichtung Landschaftsarchitektur angefragt werden. Philipp Rüegg ist bereits als Begleitplaner für das SBB-Projekt "MehrSpur Zürich-Winterthur" für die Gemeinde Dietlikon tätig und Andreas Geser kennt Dietlikon bereits aus mehreren Gestaltungsplänen.

Neben den Fachexperten sind für einzelne Fachgebiete Sachexperten beizuziehen (u. a. Lärmschutz, Kostenplaner). Die Sachexperten prüfen die Richtprojekte in den einzelnen Fachgebieten. Weitere Stakeholder (wie z. B. SBB Immobilien, Nachbarschaft u. a. Walim AG, und mögliche Investoren) sollen, sofern zweckmässig, stufengerecht abgeholt werden.

Zum heutigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass noch kein Richtprojekt erarbeitet werden soll. Vielmehr soll eine tragfähige Studie mit Aussagen zu Volumen, Nutzungen, Stellung der Bauten, Erschliessung und Umgebungsgestaltung gefunden werden.

Nach einer ersten Bearbeitung erfolgt eine Zwischenbesprechung mit den einzelnen Teams und diese erhalten eine Rückmeldung zur Weiterbearbeitung. Es ist zu prüfen, ob jedes Team einzeln einen Termin erhält oder ob eine gemeinsame Besprechung zielführender ist.

Nach der Schlussabgabe werden die Richtprojekte gesichtet und durch das Gremium beurteilt. Es wird dabei kein Siegerprojekt definiert, vielmehr sollen die Vor- und Nachteile der Richtprojekte bewertet und eine Stellungnahme dazu abgegeben werden. Unter Umständen werden auch Empfehlungen zur Weiterbearbeitung definiert.

Richtprojekt

Gestützt auf der Studie und der Empfehlung zur Weiterbearbeitung kann das weitere Vorgehen definiert werden und ein Richtprojekt als Basis für einen Gestaltungsplan ausgearbeitet werden. Mit dem Richtprojekt ist unter anderem auch die Architektur, Grundrisse, Nutzungsverteilungen zu vertiefen.

Der Aufwand für die Begleitung zur Ausarbeitung des Richtprojekts kann noch nicht genau bestimmt werden und ist abhängig von der gewählten Detaillierungsstufe der Studien aus dem begleiteten Verfahren.

Bahnhofstrasse 33, 35 und 37 (Kat.-Nrn. 5674, 3391 und 2890); Entwicklung Areal mit privatem Gestaltungsplan; Kreditgenehmigung und Auftragsvergabe

Gestaltungsplan

Die notwendigen Planungsschritte zur Ausarbeitung und Genehmigung eines Gestaltungsplans richten sich nach dem Zürcher Planungs- und Baugesetz ([PBG] §§ 83 ff.) bzw. übergeordnetem Recht.

Das Gestaltungsplanverfahren gliedert sich in drei Phasen:

- Ausarbeiten Gestaltungsplan (Phase A)
- Vorprüfung und Mitwirkung (Phase B)
- Festsetzung bzw. Zustimmung und Genehmigung (Phase C)

In der Phase A werden die noch notwendigen Abklärungen getroffen u. a. wird bestimmt, inwiefern Vertiefungen im Richtprojekt notwendig sind.

Im Rahmen einer Startsitung werden die bisherigen Erkenntnisse gesammelt beurteilt und bestimmt, wie diese im Gestaltungsplan abgebildet werden können. Dabei sind die Bedürfnisse und Anliegen aller Akteure abzuholen.

Gestützt darauf wird der Gestaltungsplanentwurf erarbeitet (Plan, Vorschriften und Bericht). Dabei bildet das Richtprojekt die Basis.

Die Entwürfe der Gemeinde Dietlikon werden zur Behandlung in der Baubehörde bzw. Gemeinderat abgeben. Danach erfolgt die Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung, Anhörung und öffentlichen Auflage (60 Tage) gemäss § 7 PBG.

Nach der Mitwirkung werden der Vorprüfungsbericht des Kantons sowie die Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und Anhörung ausgewertet und der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen verfasst. In Absprache mit dem Projektteam wird der Entwurf überarbeitet.

Nach der Finalisierung werden die definitiven Gestaltungsplanakten zur Behandlung in der Baubehörde und im Gemeinderat ausgefertigt. Der Gemeinderat verabschiedet den Gestaltungsplan anschliessend zu Händen der Gemeindeversammlung. Die Gemeindeversammlung ist zuständig für die Festsetzung des Gestaltungsplans. Während dem Prozess erfolgt eine fachliche Begleitung im Rahmen der Festsetzung bzw. Zustimmung. Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung werden die Genehmigungsunterlagen zur Einreichung bei der Baudirektion Kanton Zürich ausgefertigt.

4. Kosten

Aufgrund von Richt- und Honorarofferten sowie Erfahrungen aus anderen Projekten wird mit folgenden Kosten gerechnet:

	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>Total</i>
Studie / Richtprojekt					143'000
- Vorbereitung durch Ingenieur	18'000				18'000
- Begleitung durch Ingenieur		27'000			27'000
- Entschädigung Planerteams		80'000			80'000
- Entschädigung Experten		10'000			10'000
- Lärmgutachten		8'000			8'000

Bahnhofstrasse 33, 35 und 37 (Kat.-Nrn. 5674, 3391 und 2890); Entwicklung Areal mit privatem Gestaltungsplan; Kreditgenehmigung und Auftragsvergabe

	2021	2022	2023	2024	Total
Gestaltungsplan					60'000
- Ausarbeitung			10'000	30'000	40'000
- Vorprüfung / Mitwirkung				15'000	15'000
- Zustimmung / Genehmigung				5'000	5'000
Nebenkosten					
Nebenkosten (ca. 2.5 %)	500	3'000	500	1'500	5'500
Reserve / Unvorhergesehenes (ca. 10 %)	2'000	13'000	1'000	5'000	21'000
MwSt. 7.7 % / Rundung	1'500	11'000	1'500	4'500	18'500
Total externe Kosten	22'000	152'000	13'000	61'000	248'000
Eigenleistungen RUV (Annahme)	1'000	3'000	2'000	1'000	7'000
Total Kosten brutto	23'000	155'000	15'000	62'000	255'000
Beitrag M. Lehmann	-100'000	-	-	-	-100'000
Total Kosten netto	-77'000	155'000	15'000	62'000	155'000
Budget / Finanzplan	100'000	200'000	65'000	30'000	395'000

5. Externe Begleitung

Für die Umsetzung dieses Projektes ist die Gemeinde auf externe Unterstützung angewiesen. Die Gossweiler Ingenieure AG verfügt über die notwendige Erfahrung und Expertise für die Begleitung eines solchen Projektes. In einem ersten Schritt wird der Auftrag für die Vorbereitung des Studienverfahrens vergeben. Gemäss Offerte vom 19. Oktober 2021 ist dafür mit Kosten von rund CHF 20'000.00 zu rechnen.

Über die Vergabe der weiteren Planungsarbeiten wird nach der Genehmigung des Budgets 2022 durch die Gemeindeversammlung entschieden.

Beschluss:

1. Für die Vorbereitung des Studienverfahrens "Bahnhofstrasse" wird zulasten der Investitionsrechnung 2021 (Kto. 1603.5290.009) ein Kredit von CHF 23'000.00 (inkl. Nebenkosten und MwSt.) bewilligt.
2. Der Auftrag für die Vorbereitung des Studienverfahrens (Erstellung Pflichtenheft) wird gemäss Honorarofferte vom 19. Oktober 2021 an die Gossweiler Ingenieure AG vergeben. Die Verrechnung erfolgt nach Aufwand. Im Übrigen gelten die in der Offerte aufgeführten Preise und Konditionen.
3. Über den Kredit für die Durchführung und die Begleitung des Studienverfahrens "Bahnhofstrasse" wird nach der Genehmigung des Budgets 2022 durch die Gemeindeversammlung entschieden.

Bahnhofstrasse 33, 35 und 37 (Kat.-Nrn. 5674, 3391 und 2890); Entwicklung Areal mit privatem Gestaltungsplan; Kreditgenehmigung und Auftragsvergabe

4. Mitteilung an:
- Gossweiler Ingenieure AG, Lukas Köchli, Lindenstrasse 23, 8302 Kloten
 - Vorsteher Raum, Umwelt + Verkehr (per Mail)
 - Leiter Raum, Umwelt + Verkehr (per Mail)
 - Leiter Liegenschaften (per Mail)
 - Finanzen
 - Baubehörde
 - RGPK (zur Information)
 - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber
Gemeindepräsidentin

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: