

An den
Stadtrat von Dietikon
Stadthaus
Bremgartnerstrasse 22
8953 Dietikon

Dietikon, 22. September 2009

Einwendungen Richt- und Gestaltungsplan Silbern-Lerzen-Stierenmatt

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident,
sehr geehrte Frau Stadträtin,
sehr geehrte Herren Stadträte

In meinem Namen und im Namen der Alternativen Liste reiche ich, Ernst Joss, Grabackerstrasse 17, 8953 Dietikon, die nachfolgenden Einwendungen zum Richt- und Gestaltungsplan Silbern-Lerzen-Stierenmatt (SLS) ein.

Einleitende Bemerkungen

Die vorliegende Planung bringt eine massive Aufzoning mit einem erheblichen Wertzuwachs für die Liegenschaften. Eine grosse Zunahme des Verkehrs ist die Folge. Der für eine attraktive Ueberbauung nötige Erholungsraum fehlt.

Vorab ist negativ festzuhalten, dass sich der Stadtrat mit seinem Beschluss vom 3. Dezember 2007 klar von der fundierten Empfehlung des Beurteilungsgremiums distanziert hat. Hierzu ist immerhin zu vermerken, dass diesem Gremium neben 5 Fachexperten 3 Mitglieder des Stadtrates und 3 Vertreter der Grundeigentümer angehörten. Statt des massvollen, zukunftssträchtigen Projekts von Emch+Berger hat sich der Stadtrat faktisch, um in der Sprache der desavouierten Experten zu bleiben, für ein „typologisch begleitetes Laissez-faire“ entschieden. Mit einer Ausnützung von 200% geht er noch deutlich über die vom Experten Hofer beim Projekt Rapp scharf kritisierte Ausnützung von 188% hinaus. Das Projekt Rapp sieht eine mögliche Nutzfläche von 980'000m², der Gestaltungsplan des Stadtrates sogar 1'024'000m². Zum Projekt Rapp schreibt Hofer auf Seite 30 des Schlussberichts:

*„Zusammenfassend kann aus ökonomischer Sicht gesagt werden, dass die vorgeschlagene **massive Verdichtung (Zunahme von heute 660'000 m² um 67 % auf 980'000 m²)**, die **spärlichen Grünräume und das hohe Verkehrsaufkommen in einem schon heute qualitativ benachteiligten Gebiet, nicht zur gewünschten Aufwertung des Quartiers und zu einem Mehrwert für die Stadt Dietikon und die Grundeigentümer führen dürfte.**“*

Wie noch ausgeführt wird, ist ein grösserer Wohnanteil unbedingt nötig. Die Etapierung sollte möglichst rasch Wohnungen ermöglichen, im das Quartier für Wohnbauten attraktiv zu machen.

Das Gebiet ist als eigentliches Industriegebiet seit langem für Dienstleistungsbetriebe und Betriebe des Detailhandels geöffnet. Diese vorbehaltlose Oeffnung der Industriezone hat sich klar als planerischer Fehlentscheid erwiesen, wie die katastrophale Verkehrssituation und die Notwendigkeit, eine Bausperre zu verfügen, eindeutig zeigen.

Das Planungs- und Baugesetz erlaubt es der Stadt ohne weiteres, in Industriezonen bestimmte störende Nutzungen auszuschliessen. Bereits die heutige Bauordnung von Dietikon enthält in Art. 24 Abs. 2 eine Bestimmung, wonach in der Industriezone „Betriebe, die einen überdurchschnittlichen Verkehr auslösen, zulässig sind, sofern sich die Mehrbelastung für die umliegenden Gebiete als zumutbar erweist“. Gestützt auf diese bereits formulierte Einschränkung ist eine restriktive Bewilligungspolitik ohne weiteres machbar. Die Stadt kann in diesem Punkt auch entsprechende Verschärfungen resp. Präzisierungen vornehmen. Dies im übrigen, ohne dass dadurch Entschädigungen zu bezahlen wären. Auf keinen Fall darf durch Angst vor Entschädigungsforderungen auf eine optimale Planung verzichtet werden. Erst wenn die Gerichte allenfalls Rekurrenten Recht geben sollten, was wir für äusserst unwahrscheinlich halten, müsste die Planung angepasst werden, als Alternative zur Entschädigungszahlung.

1. Grundsätzliche Anträge

Einwendung 1: Die Richtplanänderung und der Gestaltungsplan sind zu sistieren, bis die vorgeschlagene S-Bahnstation rechtlich und finanziell gesichert ist resp. eine Alternative aufgezeigt werden kann

Die Planung basiert wesentlich auf der neuen S-Bahnstation Silbern. Wird diese nicht verwirklicht, so ist die Erschliessung des massiv aufgezonnten Gebietes nicht möglich.

Einwendung 2: Die Richtplanänderung und der Gestaltungsplan sind zurückzuweisen. Es ist vorgängig eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen

Soll ein Bauobjekt realisiert werden, so ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nötig. Nun ist es denkbar, dass wegen der Umweltverträglichkeit nur wenige Bauten gemäss dem vorgeschlagenen Richt- und Gestaltungsplan verwirklicht werden können. Möglicherweise scheitert die Bebauung des gesamten Gebiets letztlich an den Umweltschutznormen. Es ist daher sinnvoll, vor der Verabschiedung des Richt- und Gestaltungsplanes eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das ganze Gebiet durchzuführen. Selbstverständlich müssen dazu vernünftige Annahmen getroffen werden.

2. Einzelne Einwendungen

Einwendung 3: Die Verkaufsflächen dürfen auf keinen Fall weiter ausgedehnt werden

Die Verkaufsgeschäfte belasten das Gebiet bereits heute mit einem nicht mehr zu bewältigenden Individualverkehr. Die Verkaufsflächen dürfen auf keinen Fall gegenüber dem heutigen Stand ausgedehnt werden.

Einwendung 4: Die Parkplätze dürfen gegenüber dem bisherigen Stand nicht vermehrt werden

Der motorisierte Individualverkehr ist schon heute eine grosse Belastung für das Gebiet. Er darf nicht weiter zunehmen. Dies ist nur durch eine konsequente Beschränkung der Zahl der Parkplätze möglich. Der Bericht zum Gestaltungsplan rechnet allein bis 2020 mit einer Zunahme der Fahrten um 25%. Parkplatzzahlen werden im Bericht keine genannt. Gemäss Bericht der NZZ soll die Parkplatzzahl sich von 5'500 auf 10'000 annähernd verdoppeln. (NZZ vom 12. August 2009). Eine Zunahme der Parkplätze ist nicht tolerierbar. Der Silber-Boulevard wird von der Silberstrasse durchschnitten. Ein noch grösserer Verkehr macht ihn unattraktiv. Die verbesserte Zufahrt zur Autobahn reduziert den störenden Verkehr im Gebiet nicht und ist angesichts der Ueberlastung der Autobahn ohnehin fragwürdig. Im Vorprojekt verzichtete Planungsteam EBP aus diesem Grund auf den Versuch den Autobahnanschluss leistungsfähiger zu gestalten (siehe Schlussbericht Seite 22).

Einwendung 5: Es braucht grosse, zusammenhängende Freiflächen und Parks wie in anderen Ueberbauungen (z.B. Neu-Oerlikon)

Der Freiflächenanteil beträgt in der Vorlage nur 10%. Zum Vergleich: Die Stadt Zürich sieht selbst in „normalen“ Industriezonen mindestens 15% vor, in den Umnutzungsbrachen wie Neu-Oerlikon oder dem Maag-Areal ist es deutlich mehr. In Neu-Oerlikon hat die Stadt auf einer vergleichbar grossen Fläche den Grundeigentümern Landabtretungen für vier grosszügige öffentliche Pärke abgerungen. Dies muss auch im Gebiet SLS möglich sein. Der geplante Silber-Boulevard kann diese Aufgabe nicht erfüllen. Das vom Expertengremium favorisierte, vom Stadtrat aber verworfene Vorprojekt von Emch+Berger sieht denn auch recht grosszügige Grünflächen vor.

Fehlende Parks belasten das nahe Naturschutzgebiet. Sowohl die Angestellten in den Pausen wie auch die Einwohner benötigen Flächen zur Erholung, sonst weichen sie an den Rand des Naturschutzgebietes aus.

Einwendung 6: Im Gebiet müssen gleich viele Menschen wohnen wie arbeiten. Ein Mindestwohnanteil ist nötig.

Bereits heute zählt Dietikon mehr Zu- als Wegpendler. Die Arbeitswege im Grossraum Zürich sind daher sehr lang. Dies führt zu einer grossen Verkehrsbelastung. Im Gebiet müssen mindestens gleich viele Menschen wohnen wie arbeiten können. Dies ist eine Mindestforderung, welche unter dem Wünschbaren liegt.

Auch zur besseren Bewältigung des Verkehrs ist ein Ausgleich zwischen Wohnen und Arbeiten nötig. Die Pendlerströme bewegen sich in entgegengesetzter Richtung. Da nicht alle Einwohner das Gebiet zum Arbeiten verlassen, wäre eigentlich auch aus dieser Sicht ein Ueberhang an Einwohnern anzustreben.

Auch in diesem Punkt enthält das Projekt von Emch+Berger positive Ansätze.

Einwendung 7: Der Entwurf ist der Forderung von Art. 51 PBG anzupassen.

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) verlangt in §51 folgendes:

„Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen.“

Dem wird im vorliegenden Entwurf nicht Rechnung getragen. Es sind stark störende Betriebe zugelassen.

Einwendung 8: Planungsgewinne müssen abgeschöpft und die Grundeigentümer zur Mitfinanzierung von Infrastrukturmassnahmen herangezogen werden.

Mit den Vorlagen können die Grundeigentümer einen massiven Mehrwert realisieren. Die Allgemeinheit, d.h. die Steuerzahlenden, müssen dagegen enorme Infrastrukturkosten (Strassenbau, S-Bahn-Station, Schulhaus etc.) berappen. Die realisierten Mehrwerte müssen in geeigneter Form zur Mitfinanzierung der Aufwendungen der öffentlichen Hand abgeschöpft werden.

Dies kann u.a. auch auf dem Weg vertraglicher Vereinbarungen (z.B. Landabtretung für Parks) geschehen. Soweit es um die S-Bahn-Station Silbern geht, können die profitierenden Grundeigentümer auch gestützt auf § 17 des Gesetzes über die Abtretung von Privatrechten zu Mehrwertbeiträgen verpflichtet werden:

„ Auf Verlangen einer öffentlichen Unternehmung können Eigentümer, deren Liegenschaft durch dieselbe in ungewöhnlicher Weise Nutzen erwächst, mit einem Beitrag an die Kosten des Unternehmens belegt werden, gleichviel ob sie Rechte abzutreten haben oder nicht. Dieser Beitrag darf im Falle eines eingetretenen Mehrwertes bis auf die Hälfte desselben und im Falle einer Befreiung von besonderen Lasten höchstens entsprechend dem halben Werte der letzteren angesetzt werden. Wo von einem Abtretungspflichtigen ein solcher Beitrag gefordert wird, ist derselbe mit der nach § 11 ausgemittelten Entschädigungssumme zu verrechnen.“

3. Uebergangs- und Sofortmassnahmen

Mit unserer Eingabe verlangen wir eine Rückweisung der Vorlage bis zum Vorliegen einer Umweltverträglichkeitsprüfung und einer rechtlichen und finanziellen Sicherung der S-Bahn-Station Silbern. Der Verkehr übersteigt heute schon das erträgliche Mass, weshalb auch zurecht eine Bausperre verhängt worden ist.

Um eine weitere Verschlechterung zu verhindern, muss Art. 24 Abs. 2 Bauordnung, der die Möglichkeit bietet, für Betriebe, die übermässigen Verkehr auslösen, die Bewilligung zu verweigern, strikte durchgesetzt werden, vor allem mit einem Verbot weiterer Detailhandelsbetriebe. Ergänzend ist soweit rechtlich erforderlich, noch vor Auslaufen der Planungszone die Bauordnung entsprechend zu präzisieren und zu verschärfen.

Indem ich Ihnen vielmals für die wohlwollende Prüfung unsere Anliegen danke, verbleibe ich

mit freundlichen Grüssen