

# AL – Alternative Liste

c/o Ernst Joss  
Grabackerstrasse 17  
8953 Dietikon

Dietikon, 19. Januar 2024

## Einwendung Gestaltungsplan Niderfeld

### A. Vorschriften zum Gestaltungsplan

#### 1. Antrag Mischgebiet

Art. 6 Nutzweise

*« (2, neu) In den der Stadt zugesprochenen Baubereichen müssen alle Wohnungen, in den übrigen Baubereichen mindestens ein Drittel aller Wohnungen dauerhaft preisgünstig im Sinne der kantonalen Verordnung über preisgünstigen Wohnraum (PWV, LS 700.8) erstellt und vermietet werden. Die Grundstückskosten dürfen höchstens bis zu den im Gutachten «Mehrwertberechnung Niderfeld Dietikon» von FPRE AG vom 5. Juli 2021 mittels dynamischer Residualwertmethode berechneten Landwerten vor der Planungsmassnahme angehoben werden.*

*Abs. 2 und 3 werden zu Abs. 3 und 4.»*

#### 2. Antrag Wohngebiet

Art. 17 Nutzweise

*« (2, neu) In den Baubereichen G, H1-2, J und O sowie in Baubereichen oder Teilbaubereichen, in denen Projekte mit mindestens 4'000 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche realisiert werden, muss mindestens ein Drittel aller Wohnungen dauerhaft preisgünstig im Sinne der kantonalen Verordnung über preisgünstigen Wohnraum (PWV, LS 700.8) erstellt und vermietet werden. Die Grundstückskosten dürfen höchstens bis zu den im Gutachten «Mehrwertberechnung Niderfeld Dietikon» von FPRE AG vom 5. Juli 2021 mittels dynamischer Residualwertmethode berechneten Landwerten vor der Planungsmassnahme angehoben werden.*

*(3, neu) Ein Nutzungstransfer der Mindestanteile gemäss Art. 17 Abs. 2 zwischen Baubereichen ist zulässig, sofern die bauliche Realisierung gewährleistet ist.*

*Abs. 2 wird zu Abs. 4.»*

#### 3. Antrag Parkgebiet

Art. 35

*« (3, neu) Das bestehende Gebäude, welches im Rahmen des Landabtausches an die Stadt Dietikon übergehen wird, ist zu erhalten.»*

#### **4. Antrag Umwelt und Energie**

« (3, neu) *Prägnante Bäume sind wenn möglich zu erhalten.*»

##### **Begründung**

###### **a. Vorbemerkung zum preisgünstigen Wohnraum**

Mit über 40 Hektaren ist das Niderfeld eines der grössten Entwicklungsgebiete im Mittelland. Zwar müssen alle Grundeigentümer Arealteile – insgesamt rund 23'000 m<sup>2</sup> - für den geplanten Park abtreten, sie erhalten jedoch auf den verbleibenden, kleineren Grundstücken massiv höhere Ausnutzungsmöglichkeiten. Der Gestaltungsplan erlaubt den etappenweisen Bau von rund 2000 Wohnungen; das sind fast doppelt so viel wie die 1150 Wohnungen, die im alten Bestand möglich sind (vgl. Gutachten «Mehrwertberechnung Niderfeld Dietikon» von FPRE AG vom 5. Juli 2021, Seite 47). Trotz der massiven Aufzoning sollen preisgünstige Wohnungen im Sinne von § 49b PBG und der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV, LS 700.8) höchstens auf freiwilliger Basis auf Antrag interessierter Grundeigentümer erstellt werden. Unter Ziffer «3.3 Schaffung von preisgünstigem Wohnraum» hält der Städtebauliche Vertrag fest:

*«Es wird im Einzelfall auf Antrag des betreffenden Grundeigentümers durch den Stadtrat entschieden, ob eine Ausgleichsleistung in Form der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum erbracht werden kann»* (Seite 17)

Das ist völlig ungenügend.

###### **b. Mischgebiet (Baubereiche A - F), Art. 6**

Das Mischgebiet (Baubereiche A – F) weist nach Abzug der Verkehrsflächen und der Aufteilung eine Arealfläche von rund 48'000 m<sup>2</sup> auf. Die gesamte zulässige anrechenbare Geschossfläche inkl. Dachgeschosse (aGF) beträgt rund 115'000 m<sup>2</sup>. Damit ergibt sich eine hohe Ausnutzung von rund 240%. An höchsten ist sie mit 360% in den Teilbaubereichen B1.1 und B1.2, wo ein Hochhaus vorgeschrieben ist. Berücksichtigt man, dass ca. 15% der Grundstücke an den Park abgegeben werden müssen und diese eigentlich die Freifläche der einzelnen Parzelle sind, so ergibt sich immer noch eine Ausnutzung von rund 200% resp. Rund 300%. Gegenüber der Grundordnung – WG4 mit 80% Ausnutzung - findet eine massive Aufzoning statt, die anrechenbare Geschossfläche wird praktisch verdoppelt. Das schlägt sich auch in der Mehrwertberechnung nieder. Das Mehrwert-Gutachten von FPRE beziffert den Landwert vor der Planungsmassnahme mit 1304.-/m<sup>2</sup> und nach der Planungsmassnahme mit 3510.-/m<sup>2</sup> – eine Steigerung um 170% (FPRE: Mehrwertberechnung Niderfeld Dietikon vom 5. Juli 2021, Seite 100). Bei dieser Berechnung werden auch beim Landwert vor Planungsmassnahme die Erschliessungskosten kalkulatorisch berücksichtigt («dynamische Residualmethode», vgl. Städtebaulicher Vertrag Ziffer 2.2.2 Grundsätze der Berechnung, Seite 11).

Laut Art. 6 Abs. 1 Gestaltungsplan ist im Mischgebiet ein Mindestanteil für Wohnen von 50% und für Gewerbe von 15% vorgeschrieben. Bei Vollausbau ergibt das mindestens 57'620 m<sup>2</sup> und maximal 97'954 m<sup>2</sup> aGF für Wohnen. Das sind grob gerechnet zwischen 600 und 1000 Wohnungen.

Angesichts der massiven Mehrausnutzung durch den Gestaltungsplan sind die Voraussetzungen für die Festlegung eines Mindestanteils preisgünstiger Wohnungen gemäss § 49b PBG gegeben.

In allen sechs Baubereichen sind zwischen 10'000 und 25'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche möglich. Damit weisen auch alle genügend Geschossfläche auf, damit ein Mindestanteil von einem Drittel preisgünstiger Wohnungen sinnvoll eingefordert werden kann. Für die der Stadt Dietikon zufallenden Baubereiche wird bei der realisierten Wohnnutzung ein 100-prozentiger Anteil preisgünstiger Wohnungen verlangt.

Laut § 6 der PWV ist für die Mietzinsberechnung der ursprüngliche Kaufpreis des Grundstücks massgebend. Da es sich bei den meisten Parzellen um bisher unerschlossenes Bauland handelt, soll eine Aufwertung bis zum Landwert vor der Planungsmassnahme gemäss Gutachten «Mehrwertberechnung Niderfeld Dietikon» von FPRE AG vom 5. Juli 2021 (Seite 100) zugelassen werden. In dieser Rückwärtsrechnung («dynamische Residualmethode») sind die Erschliessungskosten berücksichtigt. Sie werden von FPRE in der W3 mit 270 CHF pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, in der WG4 mit 300 CHF pro m<sup>2</sup> angenommen (Mehrwertberechnung Seite 59).

c. Wohngebiet (Baubereiche G, H1-2, J und O), Art. 17

In den Baubereichen G, H1-2 und J sind total rund 21'900 m<sup>2</sup> aGF möglich. Hier erfolgt mit dem Gestaltungsplan eine massive Aufzoning. Die bauliche Dichte liegt neu bei sehr hohen rund 190% resp. 160%, wenn man die an den Park abgegebene Grundstückfläche berücksichtigt. Das ist massiv mehr als in der zugrundeliegenden W3 mit 65% Ausnützung. Für das ganze Wohngebiet rechnet FPRE mit einem Zuwachs der anrechenbaren Geschossfläche um rund ein Drittel und mit einer Erhöhung des Landwerts vor der Planungsmassnahme von 1333.-/m<sup>2</sup> auf 2301.-/m<sup>2</sup> nach der Planungsmassnahme (FPRE: Mehrwertberechnung Niderfeld Dietikon vom 5. Juli 2021, Seite 100). Das ist eine Landwerterhöhung von 73%. Vorgeschrieben ist ein Mindest-Wohnanteil von 80%. Das entspricht mindestens 175 und maximal 220 Wohnungen.

Im Baubereich O sind total rund 19'000 m<sup>2</sup> aGF zulässig. Bei einer Arealfläche von 7'547 m<sup>2</sup> resultiert eine Ausnützung von sehr hohen rund 250% resp. 210%, wenn man die an den Park abgegebene Grundstückfläche berücksichtigt. Der Mindestwohnanteil beträgt 50%. Damit sind hier zwischen 95 und 190 Wohnungen möglich.

Sollten auf den übrigen Baubereichen im Wohngebiet (K – N) grössere Projekte mit mehr als 4000 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche realisiert werden, ist auch für diese ein Mindestanteil von einem Drittel preisgünstiger Wohnungen vorzusehen.

Angesichts der massiven Mehrausnützung durch den Gestaltungsplan sind die Voraussetzungen für die Festlegung eines Mindestanteils preisgünstiger Wohnungen gemäss § 49b PBG gegeben. Auch die einzelnen Baubereiche für sich enthalten genug anrechenbare Geschossfläche, damit ein Mindestanteil planerisch sinnvoll realisiert werden kann.

Laut § 6 der PWV ist für die Mietzinsberechnung der ursprüngliche Kaufpreis des Grundstücks massgebend. Da es sich bei den meisten Parzellen um bisher unerschlossenes Bauland handelt, soll eine Aufwertung bis zum Landwert vor der Planungsmassnahme gemäss Gutachten «Mehrwertberechnung Niderfeld Dietikon» von FPRE AG vom 5. Juli 2021 (Seite 100) zugelassen werden. In dieser Rückwärtsrechnung («dynamische Residualmethode») sind die Erschliessungskosten berücksichtigt. Sie werden von FPRE in der W3 mit 270 CHF pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, in der WG4 mit 300 CHF pro m<sup>2</sup> angenommen (Mehrwertberechnung Seite 59).

Ein Nutzungstransfer wird wegen den kleinen Parzellen zugelassen.

#### d. Parkgebiet

Das Gallenmattquartier ist das erste bebaute Gebiet im Niderfeld und Blick auf eine bald 100 jährige Geschichte zurück. Das Haus Grabackerstrasse 17 ist ein Teil des Gallenmattquartiers. Für die Häuser an der Gallenmattstrasse besteht keine Bestandesgarantie. Längerfristig muss mit deren Verschwinden gerechnet werden. Das Haus Grabackerstrasse 17 wird an die Stadt übergehen und soll als Zeitzeuge für die Geschichte des Niderfelds erhalten bleiben. Da das Haus im Hochparterre gebaut ist, wäre eine Hochwassertauglichkeit bspw. durch eine Anpassung der Kellerräume leicht zu ermöglichen auch wenn der Park als Überschwemmungssperimeter vorgesehen ist. Durch die Lage im Park sollte man es einer der Öffentlichkeit dienenden Nutzung zuführen. Die Stadt kann es entsprechend für ihre Zwecke nutzen z.B. indem sie es als Kinderkrippe zur Verfügung stellt oder als Quartierzentrum nutzt.

#### e. Umwelt und Energie

Bis neue Bäume eine ansehnliche Grösse haben, dauert es Jahre. Deshalb sollten grosse, prägnante Bäume nach Möglichkeit erhalten werden.

## B. Städtebaulicher Vertrag

### 1. **Antrag zu Ziffer 3.3 Schaffung von preisgünstigem Wohnraum**

Der Städtebauliche Vertrag ist im Sinne der Änderungsanträge zu Art. 6 und 17 der Gestaltungsplanvorschriften anzupassen.