



Niderfeld, Dietikon (ZH)

Wird ein Entwicklungsprojekt totreguliert?

Halter AG

Alex Valsecchi, Business Development, Halter AG

Dietikon, Gebietsentwicklung Niderfeld

Ausgangslage

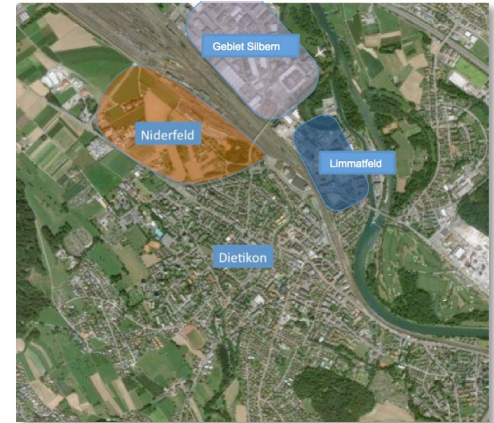
Key-Facts:

- **Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung**
- **40 Hektaren** weitgehend unbebaute **Baulandreserven**
- **Wohnraum für ca. 2'000 Personen** und ca. **3'000 Arbeitsplätze**
- Ursprünglich über **80 Grundeigentümer**

→ **Ein Generationenprojekt!**

Halter:

- Hat seit 2012 diverse, **strategische Grundstücke erworben**
- **Engagiert sich für die Anliegen der Eigentümer**
beim mitinitiierten «Verein Grundeigentümer Niderfeld Dietikon»



Quelle: Stadtplanungsamt Dietikon



Quelle: Google Maps

Dietikon, Gebietsentwicklung Niderfeld

Ausgangslage

Ehemaliger Stadtplaner von Dietikon, Jürg Bösch gegenüber der Limmattalerzeitung (Juli 2012):

... Das **Gestaltungsplanverfahren soll bis 2016** dauern.

Parallel dazu, zwischen 2014 und 2017, werden die Quartierpläne erstellt.

Ab 2018 könnte dann die Groberschliessung der 1. Etappe erfolgen.

*Idealerweise soll die **Baureife des Niderfelds gleichzeitig mit der Inbetriebnahme der Limmattalbahn erfolgen**, die zurzeit für das Jahr **2020** geplant ist ...*

Geplant: Baureif in 8 Jahren

Dietikon, Gebietsentwicklung Niederfeld

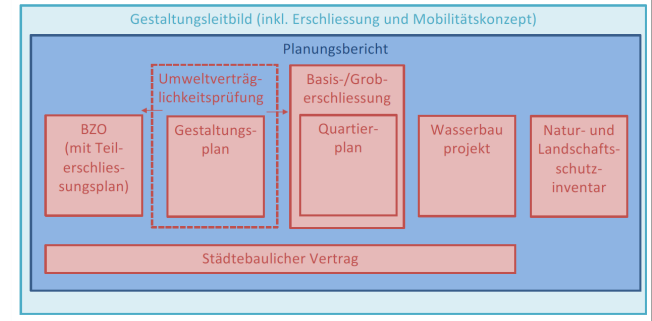
Eine (un)endliche Planungsgeschichte?

- 2011 Europan 10: Wettbewerb für junge Architekten
- 2012 Testplanung** mit 3 Teams
- 2013 **Verabschiedung städtebauliches Konzept**
- 2015** Freigabe **Synthese/Masterplan** Niederfeld durch SR/GR als Grundlage Quartierplan (QP) / öffentlicher Gestaltungsplan (GP)
- 2017 **Einleitung Quartierplanverfahren**, Integration LTB in QP
- seit 2015 **Unzählige Überarbeitungen Gestaltungsleitbild** (58 Seiten), QP, GP, städtebaulicher Vertrag (MWA), UVP, Wasserbau, etc.
- Q2 2022 1. Kantonale Vorprüfung
- Q4 2022 **Inbetriebnahme Limmattalbahn**
- 2023 Öffentliche Auflage GP** / Mitwirkungsverfahren / Bereinigungen
- Q2 2026 Teilrevision BZO, geplante Festsetzung QP, Rechtskraft GP mit städtebaulichem Vertrag und Gestaltungsleitbild
- Q4 2029 Geplanter Abschluss Bauarbeiten Quartierplananlagen** (Strassen, Plätze, Infrastruktur, Hochwasserschutz, etc.)

→ Bis zur effektiven «Baureife» mind. 16 - 17 Jahre!



Quelle: KEEAS Raumkonzepte / Team Ammann Albers GmbH – StadtWerke



Quelle: Stadtplanungsamt Dietikon

Dietikon, Gebietsentwicklung Niderfeld

Mitwirkung und (Über-)Regulierung

Positive Aspekte:

- **Konsultation der Eigentümer**

- **Bekanntes Verfahren**

Testplanung, Masterplan, öffentlichem Gestaltungs- und Quartierplan, städtebaulicher Vertrag

- **Gesteckte Ziele**

Verdichtung mit urbaner Ausprägung, öffentliche Räume, Einbindung Limmattalbahnhof



Quelle: Webpage VGND

Dietikon, Gebietsentwicklung Niderfeld

Mitwirkung und (Über-)Regulierung

Kritische Aspekte:

- **Planungsdauer**
- **Klassische Nutzungsplanung und unflexible Nutzungsfestlegung**
Noch zeitgemäss und bedarfsgerecht?
- **Städtebaulicher Ansatz «Central-Park»**
Beste Lösung für diesen Ort?
- **«Kooperative» Planung**
Konsultation der Eigentümer ohne eigentliches Mitspracherecht



Quelle: Stadtplanungsamt Dietikon

Dietikon, Gebietsentwicklung Niderfeld

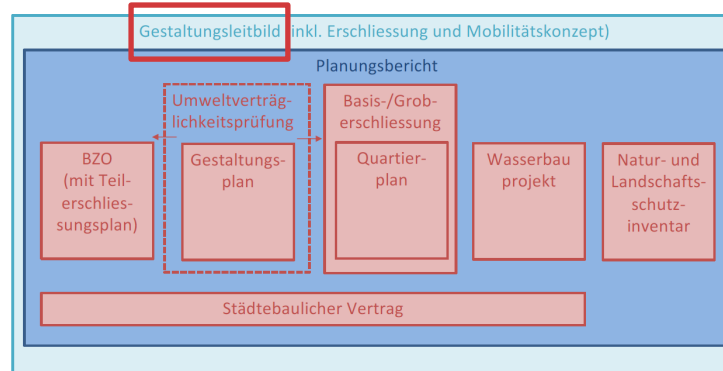
Mitwirkung und (Über-)Regulierung

1. Testplanung

2. Qualitätssicherung Städtebau (Synthese)

3. Masterplan

4. Baurechtliche Instrumente,
Überarbeitungen und
Detaillierung Städtebau und
Architektur (ca. 8 Jahre!)



Quelle: Stadtplanungsamt Dietikon

5. Flächendeckende Qualitätssicherung durch Baukollegium
oder mittels Konkurrenzverfahren (ca. 10 Baufelder)

6. Qualitätssicherung Baubewilligungsverfahren

7. Baufreigabe

Dietikon, Gebietsentwicklung Niderfeld

Mitwirkung und (Über-)Regulierung

Problematische Aspekte Quartierplanverfahren:

- **Öffentliche Hand plant und bestellt ohne Zeitdruck**
Eigentümer harrt aus und bezahlt
- **Keine belastbare Abgrenzung zwischen öffentlichen und Grundeigentümer-Aufgaben und Beiträgen**
Verhältnis QP und MWA, resp. städtebaulichem Vertrag z.B.
Groberschliessung / Feinerschliessung, z.B. Finanzierung des Parks



Quelle: KEEAS Raumkonzepte / Team Ammann Albers GmbH – StadtWerke

Dietikon, Gebietsentwicklung Niderfeld

Mitwirkung und (Über-)Regulierung

Problematische Aspekte des aktuellen GP-Entwurfs:

- **Kontrollverlust-Angst der öffentlichen Hand** (böse Eigentümer)
 - **Überregulierungen und mangelnde Flexibilität**
(Starre Vorgaben, nicht phasengerechter Detaillierungsgrad bis hin zu Architektur, Ziele nach Ermessen der öffentlichen Hand)
 - **Hoheitliche Prozesse und Planung**
Anliegen der Eigentümer werden nur sehr selektiv behandelt
- **Die öffentliche Hand plant und bestellt ohne Zeitdruck**

Auszug GP Stand 29.03.2023:

Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

... (4) Das Gestaltungsleitbild (vom xxx) bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan und ist wegweisend. Für die Gestaltung und Beurteilung von Bauprojekten betrifft der begleitende Charakter im Besonderen den **architektonisch**-städtebaulichen Gesamtausdruck, die Ausgestaltung der Bauvolumen (Höhenstaffelung, räumliche Setzung, Dimensionierung), die **Fassadengestaltung und -plastizität** sowie die **Gestaltung der privaten** und öffentlichen Freiräume. ...

Gestrichen wurde: "Bei nachweislich besseren Lösungen kann vom Leitbild abgewichen werden."

... (5) Neubauten und erhebliche Umbauten **sind durch das Baukollegium zu begleiten** und unter **Berücksichtigung des Gestaltungsleitbilds** zu beurteilen." ...

Dietikon, Gebietsentwicklung Niderfeld

Mitwirkung und (Über-)Regulierung

Stetiger „Kampf“ der Eigentümer:

- **Gegen Überregulierungen**
Insbesondere über die Hintertür „Gestaltungsleitbild“ = Einfallstor für Rekurse
- **Für mehr Handlungsspielraum**
bei der architektonischen Umsetzung und mehr Flexibilität bei den Nutzungen
- **Für die Sicherung der unabhängigen Bebaubarkeit**
- **Gegen flächendeckende Qualitätssicherungs-Kaskaden**
- **Gegen hohe finanzielle Belastungen**
(QP-Kosten ca. 400.-/m² Bauparzellen, zzgl. städtischer MWA)



Auszüge aus aktuellem Gestaltungsleitbild:
KEEAS Raumkonzepte / Team Ammann Albers GmbH – StadtWerke

Dietikon, Gebietsentwicklung Niderfeld

Anzuwendende Prinzipien bei öffentlichen Gestaltungsplänen / Quartierplänen (I/II)

Prinzipien:

«Sowenig wie möglich, soviel wie nötig regulieren»

«Fokus auf Städtebau und nicht um Architektur»:

- **Öffentliche Räume**

Strassen, Plätze, Freiflächen, Übergänge zu privaten Räumen

- **und raumbildende Elemente**

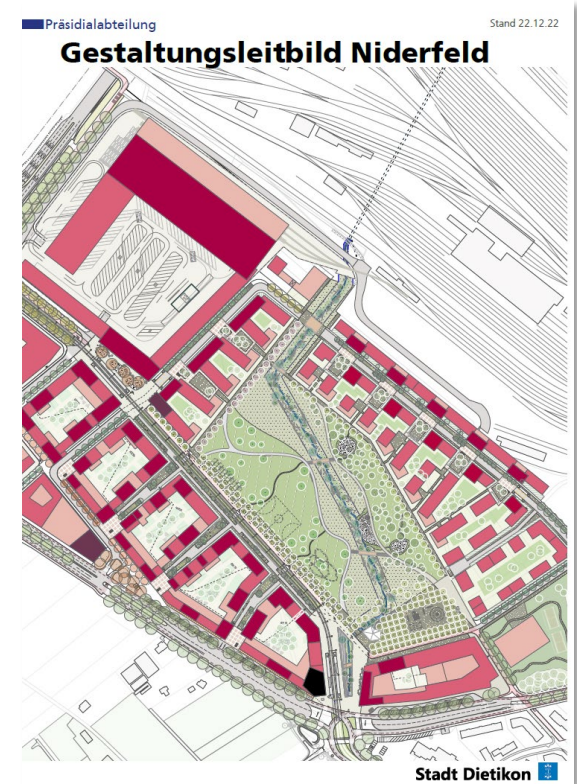
Dichte, Körnigkeit, Höhenentwicklung etc., nicht über kleinstteilige Baufelder

- **Keine Vorgaben zur architektonischen Ausgestaltung**

Regeln der subsidiären BZO reichen vielfach aus

- **Sicherung der Flexibilität**

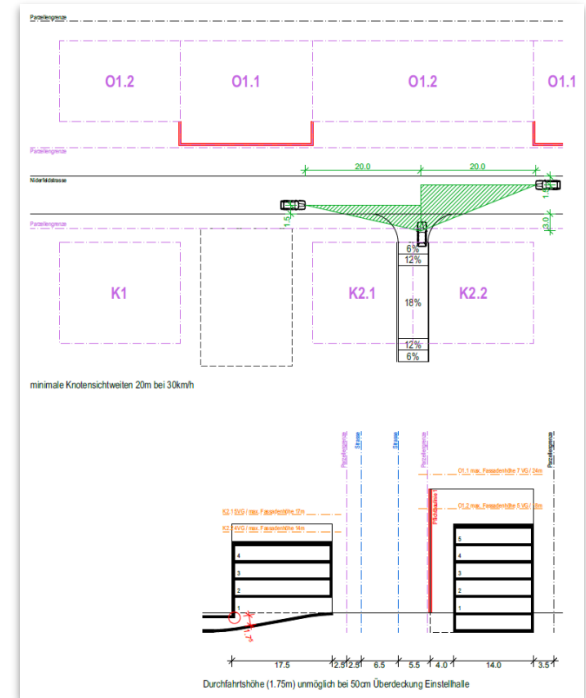
Nachweislich bessere und bedarfsorientiertere Lösungen müssen auch zukünftig möglich sein



Dietikon, Gebietsentwicklung Niderfeld

Anzuwendende Prinzipien bei öffentlichen Gestaltungsplänen / Quartierplänen (II/II)

- **Straffung der Planungs-, Prüfungs- und Bewilligungszeiten und -prozesse**
- **Keine flächendeckende architektonische Qualitätssicherungsstufen**, nur wo städtebaulich angezeigt
- **Anliegen der Eigentümer und Erfordernisse des Marktes** stärker berücksichtigen
- **Zurückhaltende «Bestellungen» der öffentlichen Hand** zu Lasten der Eigentümer
- **Keine Abhängigkeiten zwischen Parzellen** in Hinblick auf baulichen Vollzug



Sammel-Tiefgaragenzufahrten in Gebäuden:
Beispiel für **Abhängigkeit** unter den Parzellen, fehlende **Machbarkeit**:



Quelle: Vereinfachtes 3D-Modell GP-Niderfeld in Luicy

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Alex Valsecchi

Business Development Halter AG

+41 79 649 41 08

alex.valsecchi@halter.ch

Halter AG

Zürcherstrasse 39
8952 Schlieren, Schweiz
+41 44 434 24 00
mail@halter.ch

halter