

Stadt Dietikon Planungsprozess «Zukunft Niderfeld»



Stadt Dietikon Planungsprozess «Zukunft Niderfeld»

Ergebnisbericht der Phasen: «Leitlinien der räumlichen Entwicklung» «Grobkonzepte»

Verfasser:
Regionalplanung Zürich
und Umgebung:

Christian Bachofner
Donald Keller
Sabeth Tödtli

Abbildung Titelblatt:
DesAir-Foto 1994
Niderfeld von Westen

Zürich, März 2004

Inhalt

Zusammenfassung

1 Ausgangslage	3
1.1 Das Niederfeld	3
1.2 Geschichte des Niederfelds	4
1.3 Planerische Rahmenbedingungen	5
2 Ziele	7
3 Prozessorganisation	8
3.1 Art des Prozesses	8
3.2 Beteiligte	8
3.3 Vorgehen	9
4 Ablauf und Ergebnisse	10
4.1 Phase 1: Vorbereitungsphase	10
4.2 Phase 2: Leitlinien der Räumlichen Entwicklung	10
4.3 Phase 3: Grobkonzepte	12
5 Empfehlungen an den Stadtrat von Dietikon	18
6 Weiteres Vorgehen	20

Zusammenfassung

Das Niderfeld ist ein rund 40 Hektaren grosses, weitgehend unüberbautes, ebenes Gebiet im Westen der Stadt Dietikon. Es ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet und als Zentrumsgebiet von kantonalen Bedeutung ausgeschieden. In der Bau- und Zonenordnung der Stadt fehlt hingegen eine zonenrechtliche Festlegung. Anfangs 2002 erteilte die Exekutive der Stadt Dietikon dem Technischen Büro der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) das Mandat, einen Planungsprozess «Zukunft Niderfeld» zu konzipieren und durchzuführen. Das Ziel des als offener Problemlösungsprozess angelegten Verfahrens ist eine planungspolitisch tragfähige Zonierung, welche für eine geordnete, auf ein Gesamtkonzept abgestützte bauliche Entwicklung in Etappen im Niderfeld sorgt.

Der Planungsprozess «Zukunft Niderfeld» ist in vier Phasen gegliedert. In der ersten, vorbereitenden Phase legte die Lenkungsgruppe das Vorgehen fest und bestimmte, wer zur Teilnahme eingeladen wurde. In der zweiten Phase erarbeiteten rund 60 Prozessteilnehmende die Leitlinien der räumlichen Entwicklung für das Niderfeld, in dem sie an vier Veranstaltungen gemeinsam Nutzungsvisionen entwickelten. Die resultierenden Nutzungsvisionen "Arbeitsstadt" und "Mischstadt B" wurden in der dritten Phase von Fachleuten in städtebauliche Grobkonzepte umgesetzt. An einer weiteren Veranstaltung setzten sich dann wieder die Prozessteilnehmenden mit den städtebaulichen Grobkonzepten eingehend auseinander und identifizierten so die massgebenden Elemente und Qualitäten, die eine zukünftige Zonierung des Niderfelds aufweisen sollte.

Im Auftrag der Prozessteilnehmenden hat daraufhin die RZU die Ergebnisse der Veranstaltung in der Form von Empfehlungen an den Stadtrat von Dietikon festgehalten. Diese Empfehlungen für die zukünftige Nutzung des Niderfelds äussern sich zur Bebauungs- und Freiraumstruktur, zur Verkehrserschliessung, zu den Grünräumen und der Ökologie, zur Nutzungsverteilung, zu den Einwohner- und Arbeitsplatzkapazitäten und zur Etappierung. Sie sind in Kapitel 5 wiedergegeben.

Im Namen der Prozessteilnehmenden hat die RZU diesen Bericht mit den Empfehlungen an den Stadtrat von Dietikon überwiesen. In der anstehenden vierten Phase wird es nun darum gehen, die zukünftige Nutzung des Niderfelds planungsrechtlich sicherzustellen und dafür eine Zonierungsvorlage auszuarbeiten.

1 Ausgangslage

1.1 Das Niderfeld

Das Niderfeld ist ein rund 40 Hektaren grosses, weitgehend noch unbebautes, ebenes Gebiet in der Stadt Dietikon im Limmattal. Es liegt zwischen den Siedlungsgebieten von Dietikon und Spreitenbach, an der Grenze zum Kanton Aargau. Das Niderfeld wird durch die Mutschellenstrasse im Westen, die Überlandstrasse im Süden und Osten und durch das Gleisfeld des Rangierbahnhofs Limmattal im Norden umfasst.

Im östlichen Teil des Niderfelds besteht das Wohngebiet Grabacher/Gallenmatt aus rund einem Duzend eher kleinmasstäblicher Wohnbauten. Die östliche Spitze des Niderfelds (Langacher) ist mit Tennisplätzen, Familiengärten und einem mit Bäumen bestockten Grundwasserfassungsbereich belegt. Im Bereich Bodenacher (Südwestlicher Bereich) und entlang der Überlandstrasse befinden sich einige Lagerflächen mit kleineren Lagergebäuden. Im westlichen Teil liegt am Meienweg eine Reitsporthalle und entlang des Güterbahnhofs ein Rasenfeld für den Polosport. Die übrige Fläche ist weitgehend landwirtschaftlich genutzt. In geschwungenem Bogen durchfliesst der Teischlibach die Fläche von Südosten kommend in Richtung Rangierbahnhof. Das Niderfeld umfasst 119 Parzellen und fast ebenso viele Grundeigentümer. Auf dem Flugfoto sind die heutigen Nutzungsbereiche des Niderfelds gut erkennbar.

Angrenzend an das Niderfeld befindet sich im Osten das Wohnquartier Gjuch mit überwiegend drei- bis viergeschossigen Gebäuden in Zeilenbauweise. Nördlich liegen der Rangierbahnhof und die Ortsgüteranlage. Westlich der Mutschellenstrasse wird das Land mehrheitlich noch landwirtschaftlich genutzt. Südlich des Niderfelds wechseln sich landwirtschaftlich genutzte Flächen mit kleineren Lagerflächen ab.



Übersichtsplan Gebiet Niderfeld

1.2 Geschichte des Niderfelds

Bis 1890 wurde das ganze Niderfeld landwirtschaftlich genutzt. 1895 beabsichtigte die Nordostbahn, ihre Reparaturwerkstätte ins Niderfeld zu verlegen und sicherte sich grosse Landparzellen. Der Gemeinderat war begeistert, und stellte sogar Land gratis zur Verfügung, um in den geplanten Arbeitersiedlungen Strassen und Wege zu bauen. Um die Jahrhundertwende entstanden die ersten Häuser an der Gallenmattstrasse. Sofort setzte eine mächtige Spekulation mit Grund und Boden ein. Es ist eindrücklich, wie viel Land da von fremden Herren rund ums Dorf für unvorstellbare Preise zusammengekauft wurde. Ein gewaltiger Aufschwung erfasste Dietikon. Doch die SBB (die Nordostbahn war inzwischen verstaatlicht worden) liessen auf sich warten, und entschlossen sich schlussendlich, ihre Werkstätten in Altstetten zu bauen.

1921 standen nach wie vor die nur 6 Häuser im Grabacher und der Landwirtschaftsbetrieb Binder am Maienweg. Das ganze Gebiet wurde weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Nach dem 1. Weltkrieg wurde dann mit dem Abbau von Wandkies begonnen. Es entstanden die Saxergrube, die Wiederkehr-Eckert- und die Bockhorngrube. Zwischen den beiden Weltkriegen entstanden im Grabacher/ Gallenmatt weitere Wohnbauten und etwas abgelegen die beiden Liegenschaften Bargätzi und Lucchini und die Kartonnagefabrik.

Bis 1957 war das Niderfeld einer Bauzone III (Wohnbauten), nach 1957 der Zone U zugeteilt. 1976 trat das neue Bau- und Planungsgesetz in Kraft. 1978 wurde das Niderfeld im kantonalen Gesamtplan als Baugebiet ausgewiesen. Im Gesamtplan von 1983 ist das Niderfeld als Industriezone mit einem Grünstreifen entlang dem Teischlibach vorgesehen. Eine im Rahmen der Bau- und Zonenordnung von 1987 erfolgte Zuweisung des Niderfelds zur Reservezone wurde von der Baurekurskommission I im Jahr 1988 aufgehoben. Seither besteht für das Niderfeld keine Zonenfestlegung. Anträge, das Niderfeld ganz oder teilweise einer Industriezone zuzuweisen, wurden zweimal vom Gemeinderat und einmal an der Urne abgelehnt. 1995 hat der Kantonsrat das Niderfeld dem Zentrumsgebiet von kantonomer Bedeutung zugeteilt.



Das Niderfeld von Westen, ca. 1949

1.3 Planerische Rahmenbedingungen

Richtplanung

Das Niderfeld ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet und als Zentrumsgebiet von kantonalen Bedeutung ausgeschieden. Für Planungen in Zentrumsgebieten legt der kantonale Richtplan eine Reihe von Grundsätzen fest. Es sind in solchen Gebieten

- dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität zu schaffen
- den örtlichen Gegebenheiten angepasste hohe bauliche Dichten anzustreben
- auch Erholungsbereiche vorzusehen
- optimale Standorte für die Wirtschaft insbesondere mit hoher ÖV-Erschliessungsqualität zur Verfügung zu stellen
- die Verkehrs- und Infrastruktur so zu planen, dass eine sinnvolle Etappierung der Nutzung möglich wird.

Bau- und Zonenordnung

Im Zonenplan der Stadt Dietikon ist der überwiegende Teil des Niderfelds als Bauzone, jedoch mit der Bezeichnung «keine Zonenfestlegung» ausgeschieden. In Teilbereichen konnte das Gebiet mittels Gestaltungsplänen überbaut bzw. genutzt werden. Das Wohngebiet Grabacher entstand vor Einführung der Zonenordnung (Siehe Kapitel 1.2). Das Gebiet Langacher liegt in einer Freihaltezone und einer Erholungszone.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan der Stadt Dietikon

Gestaltungsplan Bodacher «IKEA»

In der Ecke Überlandstrasse/Mutschellenstrasse plant die IKEA einen neuen Fachmarkt mit rund 80'000 m² Nutzfläche. Mittels eines privaten Gestaltungsplanes mit entsprechender Zonierung soll das Projekt realisiert werden. Der Stadtrat, der Gemeinderat und die Stimmberechtigten von Dietikon (Referendumsabstimmung vom 2. Juli 2002) haben dem privaten Gestaltungsplan Bodacher zugestimmt. Einen Rekurs gegen das Neubauprojekt hat der Regierungsrat abgewiesen. Die unterlegene Partei hat den Rekurs an das Verwaltungsgericht weitergezogen. Der Gestaltungsplan ist daher noch nicht rechtskräftig. Die Dauer des Rechtsmittelverfahrens ist ungewiss.

Verkehr/Infrastruktur

Die Mutschellenstrasse als Grenzstrasse zwischen dem Niderfeld und Spreitenbach im Kanton Aargau ist Autobahnzubringer zur A1. Mutschellen- und Überlandstrasse sind übergeordnete, stark belastete Hochleistungsstrassen. Die Kapazität der Hauptstrassen im Limmattal ist weitgehend ausgeschöpft. Aufgrund der weiter voranschreitenden Siedlungsentwicklung ist in den kommenden Jahren weiterhin mit schwierigen Verkehrssituationen in Spitzenzeiten zu rechnen. Deshalb ist der Ausbau des öffentlichen Verkehrs (Infrastruktur und Angebot) in Planung. Das bestehende Buskonzept Dietikon-Spreitenbach wurde bereits dahingehend überarbeitet. Weiter ist im Limmattal ein zusätzliches, leistungsfähiges öffentliches Verkehrsmittel (Stadtbahn oder Bus mit Eigenstrasse) in Planung. Das dafür im Entwurf des kantonalen Verkehrsrichtplans (Stand Anhörung) enthaltene Trasse führt durch das Niderfeld. Im südlichen Bereich des Güterbahnhofs möchten die SBB ein Gateway Terminal bauen. Die genaue Lage ist noch offen.

Lärm- und Luft

Mutschellen- und Überlandstrasse und der Rangierbahnhof sind die grössten Lärmquellen. Der Rangierbahnhof verursacht im aktuellen Zustand nur mässige Lärmemissionen, letztere aber hauptsächlich in der Nacht. Beim Ausschneiden neuer Bauzonen ist der Nachweis zu erbringen, dass die Planungswerte nach Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.

Untersuchungen zeigen, dass der Grenzwert der Luftreinhalteverordnung (LRV) für die jahresmittlere NO_x-Konzentration von 30 µg/m³ im Niderfeld auch beim Vollausbau nicht überschritten wird.

Natur- und Landschaft

In der kommunalen Verordnung über den Schutz und die Pflege der Natur- und Landschaftsschutzobjekte sind die Hecken und Feldgehölze entlang des Teischlibachs und entlang der Böschung der Ortsgüteranlage enthalten.

2 Ziele

In der komplexen Planungsgeschichte des Niderfelds wurden bisher drei Zonierungsvorlagen jeweils auf kommunaler Ebene verworfen. Im Niderfeld sind unterschiedlichste Nutzungs- und Bebauungsstrukturen bereits vorhanden, und verschiedene Anspruchsgruppen (Grundeigentümer, Nutzer, weitere Interessierte usw.) haben vielfältigste Interessen und Ideen betreffend einer weiteren Entwicklung des Gebiets. Angesichts des stetig steigenden, wirtschaftlichen und politischen Drucks, das Niderfeld in eine ordentliche Nutzung zu überführen, wandte sich die Stadt Dietikon anfangs 2002 an die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) mit dem Auftrag, einen kooperativen Planungsprozess zu konzipieren, zu organisieren und zu begleiten. Möglichst alle Interessensgruppen sollten dabei vertreten sein und ihre Ideen einbringen können.

Ziel des offenen Problemlösungsprozesses war demnach eine planungspolitisch tragfähige Zonierung auszuarbeiten, welche eine geordnete, auf ein Gesamtkonzept abgestützte bauliche Entwicklung in Etappen im Niderfeld zulässt. Im Einzelnen ging es im Prozess darum, folgende Ziele zu erreichen:

- Planerische Rahmenbedingungen transparent zu machen
- gemeinsam mit den Prozessbeteiligten die Entwicklungsrichtung / Leitlinien für die «Zukunft Niderfeld» zu erarbeiten
- die Basis für ein tragfähiges Grobkonzept zu legen, welches, in der Form von Empfehlungen der Prozessteilnehmenden an den Stadtrat von Dietikon, Grundlage für die zukünftige Zonierung ist.

3 Prozessorganisation

3.1 Art des Prozesses

Der Planungsprozess «Zukunft Niderfeld» wurde in den ersten Phasen als inhaltlich offener, im Ablauf aber klar strukturierter Grossgruppenprozess geführt. Die Arbeiten wurden sowohl in Kleingruppen von bis zu 8 Teilnehmenden als auch im Plenum der Gesamtgruppe geleistet. Nach den Grossgruppenveranstaltungen wurden jeweils das erarbeitete Material und die Ergebnisse der Gruppenarbeiten und der Plenumsdiskussionen in entsprechenden Dokumenten festgehalten und allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern zur Verfügung gestellt. Die Studienaufträge und das dafür erforderliche Bearbeitungsprogramm wurden durch fachlich ausgewiesene Planungsbüros ausgeführt.

3.2 Beteiligte

Auftraggeber

Stadt Dietikon, Stadtpräsident Hans Bohnenblust

Projektbeauftragte

Regionalplanung Zürich und Umgebung RZU, Christian Bachofner und Donald Keller

Lenkungsgruppe

Hans Bohnenblust, Stadtpräsident, Thomas Furger, Stadtschreiber, Christa Glauser, Präsidentin Natur- und Vogelschutzverein Dietikon, Bruno Grod, Bewohner und Grundeigentümer im Niderfeld, Manuel Peer, Gemeinderat SP, Urs Ungricht, Gemeinderat FDP, Hans Wiederkehr, Grundeigentümer im Niderfeld

Projektsekretariat

Stadtkanzlei, Thomas Furger

Prozessteilnehmende

Amna El Adisey, Heinrich Bachmann, Roger Bachmann, Jean-Pierre Balbiani, Anton Benz, Andres Beutter, Hans Bohnenblust, Kurt Bräm, Roger Brunner, Gaudenz Buchli, Frank Bühler, Bernard Capeder, Reto Cavegn, Gertrud Disler-Annen, Moritz Eggenschwiler, Johannes Felber, Edgar Fischer, Peter Fischer, Thomas Furger, Hugo Gerosa, Christa Glauser, Bruno Grod, Willi Haderer, Albert Hermann, Arthur Hess, Robert Hotz, Lukas Huber, Ernst Joss, Rudolf Kalt, Markus Kaufmann, Rosmarie Kneubühler, Marianne Landolt, Ernesto Lehmann, Pius Meier, Rudolf Meier, Otto Müller, Lucas Neff, Jonas Odermatt, Manuel Peer, Dietrich Pestalozzi, Gabi Petri, Elsbeth Preisig, Christopher Richter, Susanne Saitowitz, Harald Salzmann, Reto Saxer, Bernhard Schaller, Volker Schnependahl, Heinz Schröder, Hansjörg Sommer, Rolf Steiner, Kurt Strebel, Regula Tonini, Gusti Ungricht, Urs Ungricht, Werner Ungricht, Peter Weber, Arnold Widmer, Hans Wiederkehr, Josef Wiederkehr, jun., Albert Zimmermann, Anton Zimmermann.

Erarbeitung Programm Studienaufträge

Büro Z, Zürich

Bearbeitungsteams Grobkonzepte

Team pool: Pool Architekten, Zürich; A. Schmid Landschaftsarchitektur, Zürich; A. Eisinger Städtebau und Planungstheorie, Zürich; Planpartner AG, Zürich; IBV Hüsler AG Verkehrsplanung, Zürich; ImmoPro AG Bau- und Immobilienberatung, Zürich

Team Metron: Metron Raumentwicklung AG, Brugg; Metron Architekten AG, Brugg; Metron Verkehrsplanung AG, Brugg; Metron Landschaft AG, Brugg

3.3 Vorgehen

Der gesamte Planungsprozess «Zukunft Niderfeld» unterscheidet vier Phasen:

- Vorbereitungsphase zur Strukturierung und Vorbereitung des Prozesses, Beteiligte: RZU und Lenkungsgruppe, Dauer: Mai bis August 2002
- Phase 2: Entwickeln von Leitlinien der Räumlichen Entwicklung mittels Nutzungsvisionen, Beteiligte: RZU und Grossgruppe, Dauer: September bis Dezember 2003
- Phase 3 :
Erarbeitung von Grobkonzepten, Beteiligte: RZU, Büro Z, pool, Metron, Lenkungsgruppe, Dauer: Januar bis September 2003
Formulieren von Empfehlungen an den Stadtrat von Dietikon, Beteiligte: RZU und Grossgruppe, Dauer: Oktober 2003 bis März 2004
- Phase 4: Planungsrechtliche Umsetzung der Ergebnisse, ab April 2004.

4 Ablauf und Ergebnisse

4.1 Phase 1: Vorbereitungsphase

In der Vorbereitungsphase von Mai bis August 2002 galt es, den Planungsprozess als Ganzes zu gestalten und auf die spezifische Situation in Dietikon abzustimmen. Diese Arbeiten wurden von der RZU und der eigens für diesen Prozess gebildete Lenkungsgruppe geleistet. Sie erarbeiteten dafür die Disposition «Planungsprozess Zukunft Niderfeld», welche vom Stadtrat Dietikon zur Kenntnis genommen wurde. Weiter wurden die zum Planungsprozess Einzuladenden zusammengestellt. Dabei wurde darauf geachtet, Vertreterinnen und Vertreter möglichst aller Gruppierungen, die an der Entwicklung des Niderfelds Interesse bekundeten, zur Teilnahme am Planungsprozess zu gewinnen.

4.2 Phase 2: Leitlinien der Räumlichen Entwicklung

In der zweiten Phase des Planungsprozesses «Zukunft Niderfeld» fanden von September bis Dezember 2003 drei moderierte Grossgruppenveranstaltungen und eine geführte Begehung statt. Während den drei, jeweils rund siebenstündigen Veranstaltungen entwickelten die rund 60 Interessensvertreterinnen und -vertreter gemeinsam Nutzungsvisionen für das Niderfeld.

Grossgruppenveranstaltung vom 18. September 2002

Die Teilnehmenden lernten sich kennen, und setzten sich gemeinsam mit der Geschichte und den vielfältigen planerischen Rahmenbedingungen des Gebiets auseinander. Es wurden erste Ideen zur Zukunft des Niderfelds ausgetauscht.



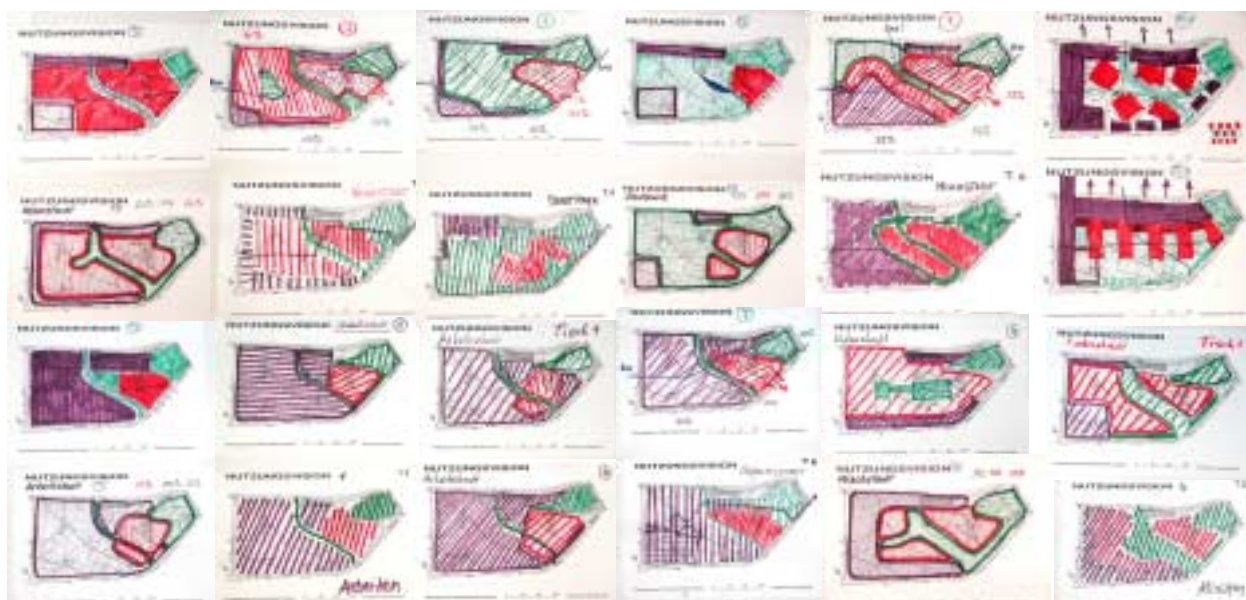
Teilnehmende am Planungsprozess «Zukunft Niderfeld»

Begehung vom 26. Oktober 2002

Spaziergang durch das Niderfeld und geführte Besichtigung eines anderen kantonalen Zentrumgebietes (Zentrum Zürich Nord, ZZN) in der Stadt Zürich.

Grossgruppenveranstaltung vom 1. November 2002

Aus den ersten Ideen wurden 34 Varianten von konkreten Nutzungsvisionen für das Niderfeld entwickelt, im Plenum präsentiert und intensiv diskutiert. Weiter wurden durch die Teilnehmenden Kriterien zur Beurteilung und Bewertung der Nutzungsvisionen erarbeitet.



Nutzungsvisionen für das Niederfeld

Grossgruppenveranstaltung vom 11. Dezember 2002

Durch das Zusammenfassen der 34 Nutzungsvisionen konnten acht Nutzungsvisionen mit unterschiedlichen Grundausrichtungen identifiziert werden. Diese acht Nutzungsvisionen wurden gemeinsam beurteilt und bewertet. Dadurch entschied sich, dass für die Erarbeitung von Grobkonzepten die Nutzungsvision «Arbeitsstadt» und die Nutzungsvision «Mischstadt B» als Grundlagen dienen und weiter verfolgt werden sollten.

Nutzungsvision Arbeitsstadt

In der Nutzungsvision Arbeitsstadt werden rund zwei Drittel der Fläche, also der überwiegende Teil des Niederfelds mit Arbeitsplatznutzungen belegt. Diese primäre Arbeitsplatznutzung beansprucht das gesamte Land westlich des Teischlibachs und einen Streifen südlich der Ortsgüteranlage. Die Wohnnutzungen sind um das bestehende Wohnquartier Grabacher/Gallenmatt im Osten des Niederfelds konzentriert. Der Landanteil für die primäre Wohnnutzung beträgt rund ein Fünftel der gesamten Fläche. Grössere, zusammenhängende Freiflächen sichert die Nutzungsvision «Arbeitsstadt» entlang des Teischlibachs und im Osten im Gebiet Langacher, welches bereits heute mit Bäumen bewachsenen ist.



Nutzungsvision Arbeitsstadt