

Detailliertere Informationen zu «Limmatfeld, Strassenraum und Parkierung – Eigentumsübertragungen»

Das Limmatfeld gehört zu den städtebaulichen Grossprojekten, die in den letzten Jahrzehnten zur Raumentwicklung des Limmattals beigetragen haben. Im neu geschaffenen Stadtquartier Limmatfeld, welches auf dem grossen ehemaligen Industriereal (Rapid-Areal) erstellt wurde, hat die Stadt Dietikon zusammen mit den interessierten Investoren und Investorinnen ein neues Stadtquartier realisiert.

Am 24. Januar 2005 schlossen der Stadtrat und die damaligen Grundeigentümer einen öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Entwicklung des Gebietes Limmatfeld Dietikon ab. Integrierender Bestandteil dieses Vertrages ist das Entwicklungsleitbild, welches als Anlage zum öffentlich-rechtlichen Vertrag bezeichnet wurde. Dieser bildete die Grundlage für den privaten Gestaltungsplan «Limmatfeld Dietikon» mit den entsprechenden Vorschriften, dem der Gemeinderat am 12. Mai 2005 zugestimmt hatte. Mit dem öffentlich-rechtlichen Vertrag wurde (in Ziffer 3.4) festgelegt, dass sämtliche Strassen im Planungsgebiet, soweit sie nicht bereits im Besitz der Öffentlichkeit sind, nach der Erstellung entschädigungslos in das Eigentum der Stadt Dietikon übergehen.

Mit den diversen Baubewilligungen wurden seinerzeit die Eigentümerschaften verpflichtet, entsprechend der geplanten Nutzung (Läden, Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen) die baugesetzlich verlangten Besucherparkplätze für Bewohnende sowie Kundinnen und Kunden zu erstellen. Da die potentiellen Investierenden planten, die Pflichtparkplätze für Besucherinnen und Besucher sowie für die Kundschaft grösstenteils oberirdisch entlang der Strassen zu erstellen, stiess diese Regelung auf wenig Akzeptanz. Dies gefährdete die Realisierung der Überbauung des Gebietes Limmatfeld. Aus diesem Grund schlossen die Parteien im April 2009 bezüglich der ersten beiden Baufelder A und B eine neue Vereinbarung. Mit dieser sollte die Regelung der Eigentumsverhältnisse am Strassenraum und am geplanten Stadtplatz sowie deren Nutzung teilweise geändert oder präzisiert werden. In der Folge wurden in diesen beiden Baufeldern lediglich die Strassenfahrbahnen (d. h. der Strassenraum ohne die Trottoirs und Parkplatzflächen) der Stadt Dietikon abgetreten.

Nach der Fertigstellung der Bauten auf den übrigen Baufeldern kam es jedoch nicht zur mit dem Gestaltungsplan geregelten Eigentumsübertragung, weil sich deren Investoren auf den Wortlaut der Vertragsbestimmung beriefen, wonach «nur» die Strassen, jedoch nicht der gesamte Strassenraum zu übertragen sei.¹ Zudem befänden sich in diesem Strassenraum auch die mit den Baubewilligungen verlangten Besucherparkplätze für die Kundschaft und die Besuchende von Anwohnerinnen und Anwohnern.

Ferner kam es zu Differenzen bezüglich Eigentumsübertragung der nördlichen Hälfte des Rapidplatzes (Altlasten) sowie der Ausgestaltung der vom Stadtrat baurechtlich verfügbaren

¹ Dokument einsehbar unter: https://www.dietikon.ch/docn/3226501/Limmatfeld_Vorschriften.pdf

Bewirtschaftungspflicht der Besucherparkplätze. Streitig waren die vom Stadtrat verlangten einheitlichen Parkgebühren mit einer einheitlichen maximalen Parkierungsdauer. Diese Differenzen führten letztlich zu Entscheiden des Verwaltungsgerichts und des Bau- rekursgerichts des Kantons Zürich, mit denen jedoch nicht alle im Raum stehenden Fragen eine gerichtliche Klärung fanden und es nicht zu einem Konsens der Parteien kam.

Nicht nur die Altlasten in einem Teilbereich des Rapidplatzes und die fraglichen Eigentumsübertragungen, sondern auch die Parkierungsmöglichkeiten im Limmatfeld führten zu parlamentarischen Vorstössen und sogar zu einer Bürgeraktion, mit der Anwohnende eine Blaue Zone verlangten.

Angesichts der verhärtend erscheinenden Situation und um keine weiteren zeit- und kostenintensive Gerichtsverfahren mehr zu verursachen², legte der Stadtrat grundsätzliche Lösungsvorschläge fest, damit die noch ausstehenden Landabtretungen einvernehmlich festgelegt werden können. Er beschloss im August 2019, für diejenigen Fälle, in denen keine Lösung gefunden werden konnte, den Dietiker Baujuristen und ehemaligen Bezirksratspräsidenten ad interim, Hansjörg Frei, als Mediator einzusetzen. Er wurde beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Stadt alle offenen Fragen zu klären und einer Lösung zuzuführen.

Im April und im Oktober 2021 konnte die Presse orientiert werden, dass die zwischenzeitlich geführten Verhandlungen mit allen beteiligten Investierenden erfolgreich waren und Lösungen im allseitigen Interesse gefunden werden konnten.³ Im Februar 2022 konnte die letzte öffentlich-rechtliche Vereinbarung unterzeichnet werden. Derzeit werden vom Notariat- und Grundbuchamt Dietikon bereits die ersten Eigentumsübertragungen vollzogen.

² Vgl. den Ausblick von a. Stadtpräsident Otto Müller, Neujahrsblatt 2019, S. 22

http://stadtverein.ch/sites/default/files/neujahrsblaetter/Neujahrsblatt%20Dietikon_2019.pdf.zip

³ Limmattaler Zeitung vom 17. April 2021 und 18. Oktober 2021.