



## **VERFÜGUNG**

**vom 17. September 2012**

### **Dietikon. Aufhebung privater Gestaltungsplan «Bodacher»**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat von Dietikon hat am 9. September 2010 der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Bodacher» zugestimmt. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bau-  
rekursgerichts vom 25. Februar 2011 und des Bezirksrats Dietikon vom 14. August 2012  
wurden keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. August 2012 ersucht die Ge-  
meinde Dietikon um Aufhebung des privaten Gestaltungsplans.

Dem privaten Gestaltungsplan «Bodacher» hatten der Gemeinderat von Dietikon am  
31. Januar 2002 sowie die Stimmberechtigten der Stadt Dietikon am 2. Juni 2002 zuge-  
stimmt. Mit Verfügung der Baudirektion BDV/341/2004 vom 1. April 2004 wurde der  
private Gestaltungsplan «Bodacher» genehmigt. Damit wurden die planungsrechtlichen  
Voraussetzungen für die Erstellung je eines Gebäudes für den Möbelhandel (IKEA) und  
für den Fachmarkthandel (Food, Nonfood, Freizeit/Fitness), ein Bürohaus für die IKEA-  
Landesorganisation sowie eines Zwischenbaus im Gebiet Niderfeld in Dietikon ge-  
schaffen.

In der Folge entschied sich die IKEA jedoch, das Möbelhaus nicht – wie zum Zeitpunkt  
der Festsetzung des Gestaltungsplans vorgesehen – von Spreitenbach nach Dietikon zu  
verlegen, sondern an einem Alternativstandort in Spreitenbach zu realisieren. Zudem  
haben sich mit der vom Gemeinderat von Dietikon am 13. Dezember 2007 festgesetzten  
Einzonungsvorlage Niderfeld die öffentlichen Interessen an der Neugestaltung dieses  
Gebiets stark verändert, so dass der private Gestaltungsplan «Bodacher» die Durchsetzung  
dieser neuen planerischen Grundordnung behindern würde. Ausserdem müssten mit der  
Festlegung der genauen Lage der Limmattalbahn verschiedene Festlegungen im Gestal-  
tungsplan angepasst werden.

Nach § 87 PBG in Verbindung mit § 82 PBG können Gestaltungspläne frühestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten aufgehoben werden, wenn weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat, die von den eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch macht, noch entsprechende ernsthafte Bestrebungen nachgewiesen werden. Die vorstehenden Voraussetzungen für die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Bodacher» sind erfüllt. Seit der Festsetzung des Gestaltungsplans sind mehr als fünf Jahren verstrichen, und eine wesentliche Bautätigkeit hat nicht eingesetzt.

Bei der Aufhebung von Gestaltungsplänen gilt es, auch den Vertrauensschutz und das Gebot der Rechtssicherheit zu beachten. Gegen die Aufhebung müssten somit gewichtige private Interessen sprechen, welche die öffentlichen Interessen überwiegen. Die im vorliegenden Fall vorhandenen öffentlichen Interessen an der Umsetzung der mit der festgesetzten Einzonungsvorlage vom 13. Dezember 2007 geschaffenen Grundordnung für die künftige räumliche Entwicklung im Gebiet Niderfeld und der im kantonalen Richtplan festgelegten Limmattalbahnhof überwiegen die privaten Interessen an der Beständigkeit des privaten Gestaltungsplans «Bodacher» deutlich.

Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Bodacher», bestehend aus Bestimmungen, Gestaltungsplan Situation Mst. 1:1000, Grünflächenplan Situation Mst. 1:1000, Eigenstrasse Situation Mst. 1:500, Niveaulinienplan Mst. 1:500/100, Überlandstrasse Situation Mst. 1:500, Erschliessungsplan 1:2500, ist zu genehmigen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Bodacher», die der Gemeinderat von Dietikon am 9. September 2010 beschlossen hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 576.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

- IV. Die Stadt Dietikon wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Stadt Dietikon, an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung, das Stadtplanungsamt Dietikon, Bremgartnerstrasse 22, 8953 Dietikon (Rechnungsadressatin) sowie an Sennhauser, Werner & Rauch AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle).

Zürich, den 17. September 2012  
121430/OBR/ZIM

**Amt für**  
**Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**

*Ch. Zimmerhals*

## **VERFÜGUNG**

**vom 9. August 2005**

### **Dietikon. Privater Gestaltungsplan Bodacher**

---

Mit BDV Nr. 341/2004 genehmigte die Baudirektion den privaten Gestaltungsplan Bodacher, dem der Gemeinderat Dietikon am 31. Januar 2002 und die Stimmberechtigten der Stadt Dietikon am 2. Juni 2002 zugestimmt haben. Die dagegen erhobenen Rekurse wurden vom Regierungsrat mit Beschluss vom 26. November 2003 und vom Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 30. September 2004 (VB.2004.00041) abgewiesen.

Mit Schreiben der Stadt Dietikon vom 27. Juli 2005 wird um Unterzeichnung der Planunterlagen ersucht. Gemäss Bestätigung der Kanzlei des Verwaltungsgerichtes vom 2. August 2005 ist dessen Entscheid rechtskräftig. Der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung steht somit nichts mehr entgegen.

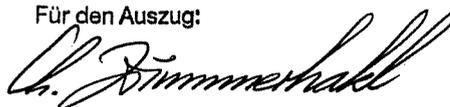
Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Es wird festgestellt, dass der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Bodacher, dem der Gemeinderat Dietikon am 31. Januar 2002 und die Stimmberechtigten der Stadt Dietikon am 2. Juni 2002 zugestimmt haben, nichts mehr entgegensteht.
- II. Die Stadt Dietikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I der BDV Nr. 341/2004 gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung je unter Beilage der BDV Nr. 341/2004 an den Stadtrat Dietikon (unter Beilage von acht Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Verwaltungsgericht (unter Beilage je eines Dossiers) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 9. August 2005  
051464/Oca/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





## **VERFÜGUNG**

**vom 1. April 2004**

### **Dietikon. Privater Gestaltungsplan Bodacher**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat Dietikon hat dem privaten Gestaltungsplan Bodacher am 31. Januar 2002 zugestimmt. Am 2. Juni 2002 stimmten die Stimmberechtigten der Stadt Dietikon der Festsetzung des Gestaltungsplanes Bodacher zu.

Der vom Verkehrsclub der Schweiz (VCS) erhobene Rekurs wurde mit Beschluss Nr. 1718 des Regierungsrates vom 26. November 2003 abgewiesen. Gegen diesen Beschluss wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben; dieses hat mit Präsidialverfügung vom 30. Januar 2004 (VB.2004.00041) die Baudirektion eingeladen, bezüglich der streitbetroffenen Festlegungen des privaten Gestaltungsplanes Bodacher den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und diesen dem Verwaltungsgericht zuzustellen (§ 329 Abs. 4 PBG).

### **Planungsrechtliche Ausgangslage**

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan Bodacher im Gebiet Niederfeld sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines Hauptbaus für den Möbelhandel (IKEA), ein Gebäude für den Fachmarkthandel (Food, Nonfood, Freizeit/Fitness), ein Bürohaus für die IKEA-Landesorganisation sowie einen Zwischenbau geschaffen werden. Damit soll die Verlegung des IKEA-Einrichtungshauses von Spreitenbach nach Dietikon ermöglicht werden.

Der geplante, drei- bis fünfgeschossige Gebäudekomplex mit total maximal 80'600 m<sup>2</sup> massgeblicher Geschossfläche und einer gesamten Parkplatzzahl von höchstens 805 Parkplätzen beansprucht rund 7 ha der rund 35 ha umfassenden Fläche im Gebiet Niederfeld. In der kommunalen Nutzungsplanung ist dieses Gebiet bisher keiner Zone zugewiesen. Im kantonalen Richtplan ist das innerhalb des Siedlungsgebietes gelegene Gebiet als Zentrumsgebiet bezeichnet. Der regionale Richtplan differenziert das Zentrumsgebiet und legt im westlichen Teil, wo sich das Areal Bodacher befindet, ein Arbeitsplatzgebiet und im östlichen Teil ein Mischgebiet (Wohnen/Arbeiten) fest.

Der Gestaltungsplan sieht vor, das Areal Bodacher zusätzlich zur bestehenden Buslinie Nr. 303 mit neuer Haltestelle an der Überlandstrasse durch eine zweite Buslinie im 15-Minuten-Takt mit Verbindung zum Bahnhof Dietikon und neuer Haltestelle an der zu erstellenden Eigenstrasse zu erschliessen. Für die Strassenerschliessung liegt ein detailliertes Verkehrskonzept mit verkehrssteuernden und leistungsoptimierenden Massnahmen vor.

Für den Gestaltungsplan Bodacher wurde durch die Bauherrschaft ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) mit Berichtergänzungen in den Bereichen Altlasten, Hydrologie und Biosphäre erstellt. Die im Rahmen des Mitberichtsverfahrens der Koordinationsstelle für Umweltschutz (KofU) gestellten Anträge (UVP Ref. Nr. 306-1) wurden in geeigneter Form im Gestaltungsplan berücksichtigt.

Der als Zwischenlösung für die in diesem Gebiet zum Teil widerrechtlich erstellten Bauten und Anlagen erlassene öffentliche Gestaltungsplan Bodacher - Maienweg (RRB Nr. 2792/1996) wird vor Inkraftsetzung des vorliegenden privaten Gestaltungsplanes Bodacher aufzuheben sein.

### **Raumplanerische Erwägungen**

Mit dem durch die Kantone Aargau und Zürich erarbeiteten grenzüberschreitenden Gesamtentwicklungskonzept Limmattal sind unter Berücksichtigung der kantonalen Leitlinien für die wünschbare Entwicklung die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine zukunftstaugliche Zentrumsstruktur im Gebiet Niderfeld mit hoher Siedlungsqualität und hoher Erschliessungsqualität mit öffentlichem Verkehr geschaffen worden. Als wichtigste Massnahme soll neben einer gut funktionierenden Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) ein leistungsfähiges, strassenunabhängiges öffentliches Verkehrsmittel (ÖV) in Form eines Mittelverteilers die nachhaltige bauliche Entwicklung im Limmattal gewährleisten.

Damit das Gebiet Niderfeld einer den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Zone zugewiesen werden kann, wurden im Rahmen des kooperativen Planungsprozesses „Zukunft Niderfeld“ Leitlinien für die räumliche Entwicklung erarbeitet. Basierend auf die von interdisziplinär zusammengesetzten Planungsteams entworfenen Grobkonzepte, welche den vorgesehenen Mittelverteiler Limmattal und den Gestaltungsplan Bodacher integrieren, soll eine Zonierungsvorlage ausgearbeitet werden.

Im Entwurf zur Revision des kantonalen Richtplanes Verkehr (Anhörung vom 11. Juli bis 20. Oktober 2003) ist zwischen Altstetten und Killwangen ein geplanter Mittelverteiler Limmattal (Stadtbahn oder Bus) mit Haltestellen im Gebiet Niderfeld festgelegt. Die weitere Planung für dieses neue öffentliche Verkehrsmittel wird im Rahmen des regionalen Gesamtverkehrskonzepts Limmattal und in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton Aargau vorangetrieben. Im Abschnitt zwischen Dietikon und Spreitenbach sollen die bestehenden Buslinien im Sinne eines Busvorlaufbetriebes – zeitlich abgestimmt auf die bauliche Entwicklung im Niderfeld – auf das neue, strassenunabhängige Trasse der künftigen Stadtbahn Limmattal verlegt werden.

Im Richtplanentwurf ist zudem vorgesehen, dass publikumsintensive Einrichtungen im Einzugsbereich von 150 m einer Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittel mit mindestens 16 Halten pro Stunde zu liegen kommen. Bis zur Inbetriebnahme der geplanten Stadtbahn Limmattal ist als Übergangslösung anzustreben, dass die Anbindung an den Bahnhof Dietikon über eine Busverbindung erfolgen kann, welche unabhängig von der Überland- und Mutschellenstrasse verläuft und einen behinderungsfreien Busbetrieb gewährleistet. Die Busverbindung sollte im Sinne eines Busvorlaufbetriebes vorzugsweise auf der Achse Industriestrasse (Gemeinde Spreitenbach) und Eigenstrasse (Stadt Dietikon), dem künftigen Trasse der Stadtbahn Limmattal, geführt werden.

Der private Gestaltungsplan Bodacher umfasst die Bestimmungen, den Gestaltungsplan Situation 1:1000, den Grünflächenplan 1:1000, den Situationsplan Eigenstrasse 1:500, den Niveaulinienplan Eigenstrasse 1:500/100, den Situationsplan Überlandstrasse 1:500 und den Erschliessungsplan 1:2500. Der erläuternde Bericht und der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen liegen im Sinne eines Berichtes gemäss § 47 RPV vor.

Mit diesen planerischen Vorkehrungen ist eine zielgerichtete Siedlungs- und Verkehrsentwicklung für das Gestaltungsplangebiet innerhalb des Gebietes Niderfeld gewährleistet. Der Gestaltungsplan entspricht den Vorgaben der übergeordneten Planung und kann als umweltverträglich bezeichnet werden. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann der private Gestaltungsplan derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion seinen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und Zustellung des Genehmigungsentscheides gesorgt werden kann.

Die Baudirektion verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan Bodacher, dem der Gemeinderat Dietikon am 31. Januar 2002 und die Stimmberechtigten der Stadt Dietikon am 2. Juni 2002 zugestimmt haben, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: SWR AG, Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon)

Staatsgebühr	Fr.	2'688.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	88.00	
<hr/>			
Total	Fr.	2'776.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

IV. Mitteilung an das Verwaltungsgericht (VB. 2004.00041), den Stadtrat Dietikon, an das Amt für Raumordnung und Vermessung sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 1. April 2004  
040500/Oca/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

