Gebietsentwicklung Niderfeld

Masterplan Niderfeld

Synthesebericht Studienverfahren

23. März 2015

Urbanes Stadtquartier mit grüner Mitte

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung **5**
1.1. Ausgangslage 5
1.2. Zielsetzung 5
1.3. Perimeter 6

2. Stadtbaustein im Limmattal **8**
2.1. Einbettung in die Region 8

3. Positionierung: „Urbanes Stadtquartier mit grüner Mitte“ **10**
3.1. Positionierung „Niderfeld“ 10
3.2. Prinzipien und Profil 11

4. Nutzungen **12**
4.1. Zielsetzung Nutzungen 12
4.2. Prinzipien und Pofil 13
4.3. Positionierung der Teilgebiete 14

5. Park-, Grün- und Freiflächen **16**
5.1. Plan 16
5.2. Zielsetzung der Park-, Grün- und Freiflächen 16
5.3. Prinzipien und Profil 17

6. Städtebau, Architektur **19**
6.1. Plan 19
6.2. Zielsetzung Städtebau, Architektur 19
6.3. Prinzipien und Profil 20

7. Erschliessung **23**
7.1. Plan 23
7.2. Zielsetzung Erschliessung 23
7.3. Prinzipien und Profil 24

8. Lärm (Schwerpunkt: Verkehr, Schiene) **30**
8.1. Zielsetzung Lärm 30
8.2. Prinzipien und Profil 30

9. Energie **32**
9.1. Zielsetzung 32
9.2. Prinzipien und Profil 32

10. Biodiversität **33**
10.1. Zielsetzung 33
10.2. Prinzipien und Profil 33

11. Gewässerschutz **34**
11.1. Hochwasserschutz 34
11.2. Verlauf Teischlibach 34
11.3. Grundwasserschutz 35
11.4. Siedlungsentwässerung 36

12. Altlasten **37**
12.1. Zielsetzung 37
12.2. Prinzipien und Profil 38

13. Etappierung 39
13.1. Plan 1 und Plan 2 39
13.2. Szenarien 40
13.3. Umgang mit dem Bestand 41

14. Abweichungen zur BZO 42

15. Grobübersicht Risiken 44

16. Politische Beschlüsse Masterplan 45

17. Nachfolgende Verfahren 48

18. Konsolidierung Masterplan und weitere Termine 49

Anhang 50

I. Teilnehmende und Verfahren Gebietsplanung 51
Verfahren 51
Teilnehmende 51

II. Würdigung der Arbeiten der Teams 54
Team Stadtwerke 54
Team BASK 56
Team helsinkizürich 58

III. Vertiefungen (separate Berichte) 60
Wirtschaftlichkeit 60
Kosten Infrastrukturkosten 60
Kosten Freiraum/Park 60

Auftraggeber und Begleitung:

Stadtplanungsamt Stadt Dietikon:
Jürg Bösch, Dipl. Ing. ETH, Raumplaner NDS/ETH, Stadtplaner
Severin Lüthy, BSc Raumplanung, MAS Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung , Projektleiter

Verfasser Bericht:

KEEAS Raumkonzepte:
Sabine Friedrich, Dr. sc. ETH, Dipl. Ing. Raumplanerin FSU
Marcel Muri, Dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner FSU
Marisa Ibáñez, Dipl. Arch. ETH

Vertiefungen:

Dr. Luca Urbani, IBV Hüssler AG, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung
Dr. Hans Näf, Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen AG
Andreas Albrecht, Hager Partner AG, Landschaftsarchitekten

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Das Entwicklungsgebiet Niderfeld liegt im Westen der Stadt Dietikon an der Kantonsgrenze zum Aargau und umfasst eine Fläche von rund 40 Hektaren mit grossen Anteilen von unbebautem Land.

Das Areal Niderfeld ist eines der letzten grossen und zusammenhängenden Entwicklungsgebiete im Limmattal. Die für dieses Gebiet angepasste Bau- und Zonenordnung der Stadt Dietikon steckt den groben Entwicklungsrahmen für die Nutzungsschwerpunkte und -anteile ab.

Mit dem Masterplan werden die Grundlagen für die anschliessende Quartier- und Gestaltungsplanung geschaffen. Hierfür wurden drei Teams eingeladen, um im Studienverfahren Niderfeld konkrete städtebauliche Konzepte, Qualitäten für die Aussenräume und ein vorbildliches Erschliessungs- und Mobilitätskonzept zu entwickeln und diese in einem mehrstufigen Verfahren zur Diskussion zu stellen.

Der vorliegende Masterplan zeigt auf, wie sich das Niderfeld als Quartier mit Vorbildcharakter entwickeln soll und bestimmt die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen, insbesondere bezüglich Qualitäten, Quantitäten sowie die weiteren Vorgehensschritte.

1.2. Zielsetzung

Das Niderfeld stellt aktuell eine der grössten Gebietsentwicklungen im Limmattal dar und muss sich daher klar positionieren und sich in den regionalen Kontext eingliedern. Zusammen mit dem Limmatfeld und dem Gebiet SLS (Silbern-Lerzen-Stierenmatt) ist das Niderfeld einer der drei grossen Entwicklungsschwerpunkte, die das Gesicht von Dietikon in Zukunft massgeblich prägen werden. Das Niderfeld soll sich daher auszeichnen durch

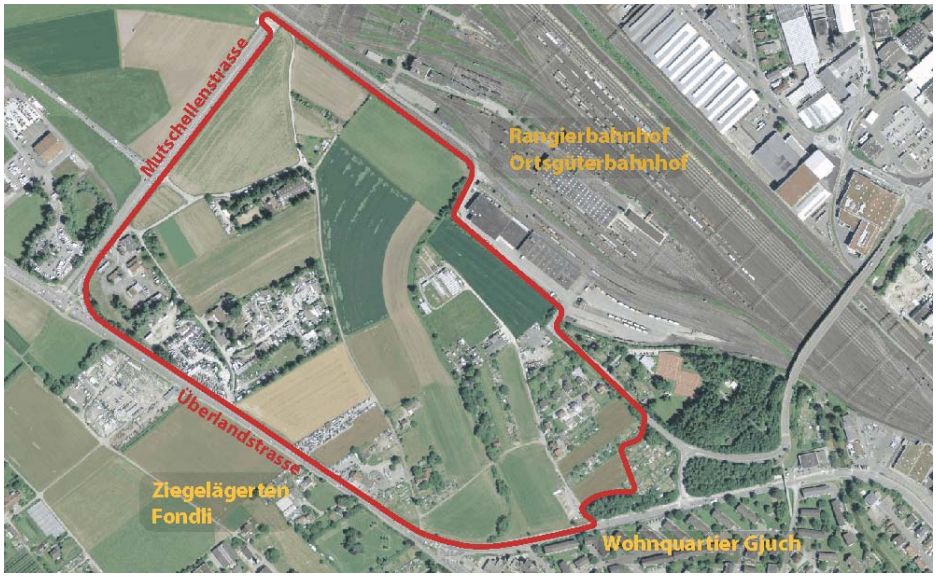
- einen eigenständigen Quartiercharakter und eine hohe Wiedererkennbarkeit basierend auf dem Park als übergeordnetes Merkmal
- eine durch den Park geprägte überdurchschnittliche Wohnqualität sowie durch eine optimale Verkehrserschliessung gut positionierte Arbeitsgebiete
- hohe ökologische Qualitäten mit einer hohen Biodiversität und energieeffizienten Bauten
- nutzungsdurchmischte und dennoch strukturierte Teilgebiete mit einer lageoptimierten Verteilung verschiedener Nutzungen zur Vermeidung von Konflikten und Beeinträchtigungen
- einen qualitätsvollen Umgang mit städtebaulichen Dichten
- eine robuste städtebauliche Idee mit harmonisch gesetzten Volumen und Höhen
- ansprechende und zur Aneignung einladende öffentliche Räume
- ein effizientes Mobilitätskonzept mit möglichst geringem Durchgangsverkehr, eine hohe Priorität auf dem Langsamverkehr und dem öffentlichen Verkehr
- eine grundlegende Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit sowohl der privaten als auch öffentlichen Bauvorhaben

1.3. Perimeter

Der Perimeter für den vorliegenden Synthesebericht wird durch die Mutschellenstrasse im Westen, die Überlandstrasse im Süden und Osten sowie durch das Gleisfeld des Rangierbahnhofs Limmattal im Norden begrenzt.

Nur wenige Teile des Niderfelds sind heute überbaut. So befindet sich im östlichen Teil des Niderfelds das Wohngebiet Grabacher/Gallenmatt mit rund einem Duzend eher kleinmassstäblicher zumeist sehr gut erhaltener Wohnbauten. Die südöstliche Spitze des Niderfelds (Langacher) ist mit Tennisplätzen, Familiengärten und einem mit Bäumen bestockten Grundwasserfassungsbereich belegt. Im Bereich Bodacher (nordwestlicher Bereich) sowie entlang der Überlandstrasse befinden sich einige Gewerbebetriebe und Lagerflächen mit kleineren Lagergebäuden. Im westlichen Teil liegt am Maienweg eine Reitsporthalle und entlang des Güterbahnhofs ein Rasenfeld für den Polosport. Die übrige Fläche ist weitgehend landwirtschaftlich genutzt.

Angrenzend an das Niderfeld befindet sich im Südosten 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 landwirtschaftlich genutzt. Hier wird das Depot für die Limmattalbahn entstehen. Die weiteren Flächen bilden Potenziale für die langfristige Siedlungsentwicklung. Südlich des Niderfelds wechseln sich landwirtschaftlich genutzte Flächen mit kleineren Lagerflächen (Ziegelägerten) ab, die dann übergehen in öffentliche Flächen (Schul- und Sportanlagen Fondli etc.).



Perimeter für den vorliegenden Synthesebericht

Drei Teams wurden in einer Präqualifikation ausgewählt, um Ideen und konkrete Konzepte für das Niderfeld zu entwickeln:

Team helsinkizürich mit Anton & Ghiggi Landschaft Architektur GmbH, Econcept, SNZ Ingenieure und Planer AG

Team Ammann Albers GmbH – StadtWerke mit Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Basler & Hofmann AG, Buchner Bründler AG, Architekten BSA, Nüesch Development AG, Lemon Consult GmbH

Team BASK Architektur Städtebau GmbH mit Karres en Brands Landschaftsarchitektur GmbH, Ernst Basler + Partner AG

Am ersten Workshop stellten die Teams ihre drei Konzept zur Diskussion. Alle überzeugten durch eine klare Haltung der Aufgabe gegenüber und ihrer hieraus entwickelten konzeptionellen Idee. Die Lösungsvorschläge unterschieden sich insbesondere in der Lage, der Ausdehnung des Parks sowie der hieran anlehnenden städtebaulichen Grundidee. Die drei Konzepte können wie folgt charakterisiert werden (Einzelheiten in der Würdigung der Arbeiten im Anhang):

- **Team helsinkizürich:** Park als Süd-Nordachse mit Ausdehnung nach Osten, der die Vorgaben des Zonenplans bewusst respektiert, städtebauliche Einfassung durch zum Park hin offene Blockränder, die den Park in die Innenhöfe der Wohnbebauung erweitert
- **Team Ammann Albers GmbH – StadtWerke:** Park als neue Mitte im Sinne eines Central Parks mit anschliessender Promenade entlang des Südrands; klar gefasster Parkrand im Süden und Osten, weiche Übergänge nach Westen und Norden
- **Team BASK Architektur Städtebau GmbH:** Park als grüne Zimmer von Nachbarschaften mit unterschiedlichen Qualitäten, die das Wohnen am Park für einen Grossteil der neuen Bewohnenden ermöglichen soll

Die drei Teams wurden gebeten, bewusst ihre unterschiedlichen Konzepte weiter zu verfolgen mit dem Ziel, dass die Entwicklungsmöglichkeiten für das Niderfeld möglichst breit ausgelotet werden können, um am Ende das überzeugendste Konzept auszuwählen. Alle drei Konzepte stellen spannende und hochwertige Ansätze zur Diskussion.

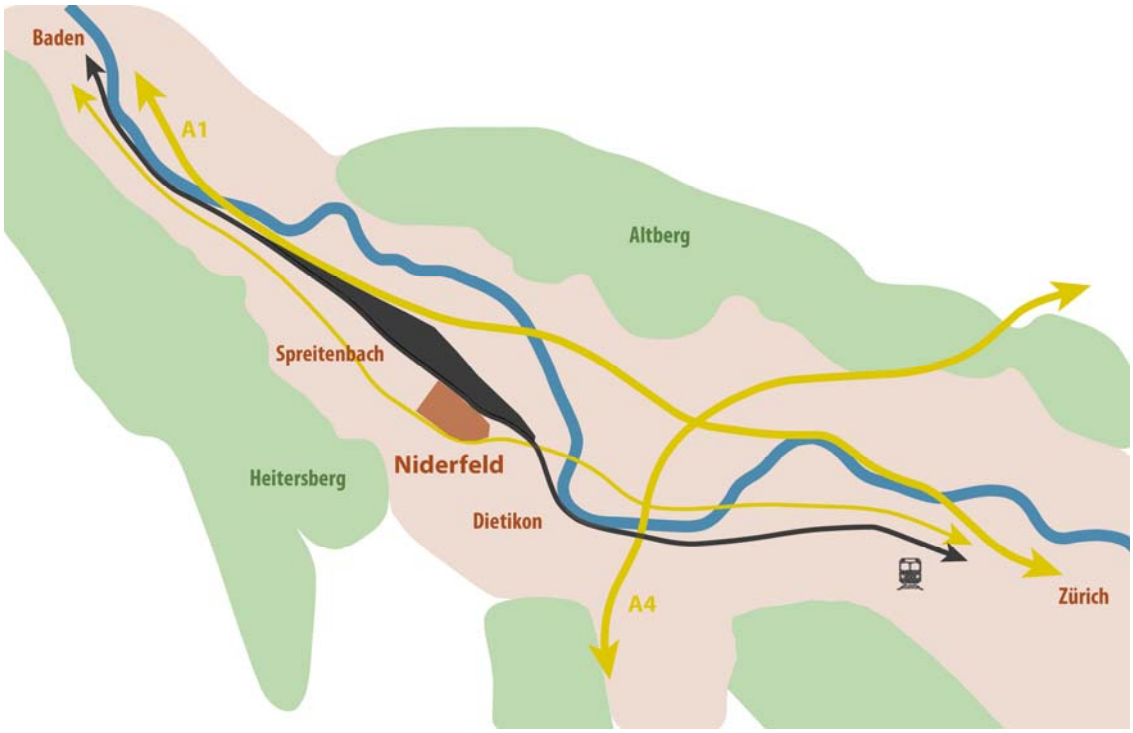
Am letzten Workshop und auch in der Diskussion mit der Begleitgruppe hat sich gezeigt, dass insbesondere folgende Themen weiterentwickelt werden sollten:

- Der Park soll die neue Mitte des Quartiers werden und unterschiedliche Bezüge zu den umgebenden Bebauungen sollen ersichtlich sein (harte und weiche Ränder); der Park soll gleichzeitig die Identität des Quartiers vermitteln
- Typologien und Charakteristiken der Bebauung sollen einen eigenen Quartiercharakter ausbilden, der sich ins Limmattal und in Dietikon einbindet und unterschiedliche Wohnqualitäten und Dichten im Quartier ermöglichen (z.B. höhere Dichten um die Haltestellen und zu den Lärmquellen)
- Das Quartier soll zu den Lärmquellen nach aussen einen Abschluss bilden
- Erschliessungskonzept mit zwei separaten und klaren Systemen für Arbeiten und Wohnen soll den Durchgangsverkehr ausschliessen

2. Stadtbaustein im Limmattal

2.1. Einbettung in die Region

Das Niderfeld ist eines der grossen Entwicklungsgebiete im Limmattal. Eingebettet in den Talraum setzt es Dietikon in Richtung Spreitenbach fort. Es bildet damit einen neuen Wohn-, Arbeits- und Freizeitraum für Dietikon und für das gesamte Limmattal. Die ausgeprägte Landschaftsspange zwischen Dietikon und Spreitenbach wird dadurch reduziert und das Limmattal entwickelt sich weiter zur Bandstadt, die sich zwischen Zürich und Baden aufspannt. Im Querprofil begrenzen die Hügelketten den Talraum, im Nordosten mit dem Altberg und im Südwesten mit dem Heitersberg. Durch das breite Gleisfeld des Rangierbahnhofs Limmattal wird der Talgrund in Längsrichtung durchtrennt. Das Niderfeld ist dadurch vom Flussraum der Limmat abgegrenzt, wird aber über die Brücke Viaduktstrasse mit diesem verbunden. Das Limmattal ist zudem ein Infrastrukturkorridor von nationaler Bedeutung. Somit ist das Niderfeld verkehrlich sehr gut regional und überregional angeschlossen, was für seine Bedeutung als Wohn-, Arbeits- und Freizeitraum ein wesentlicher Faktor ist.



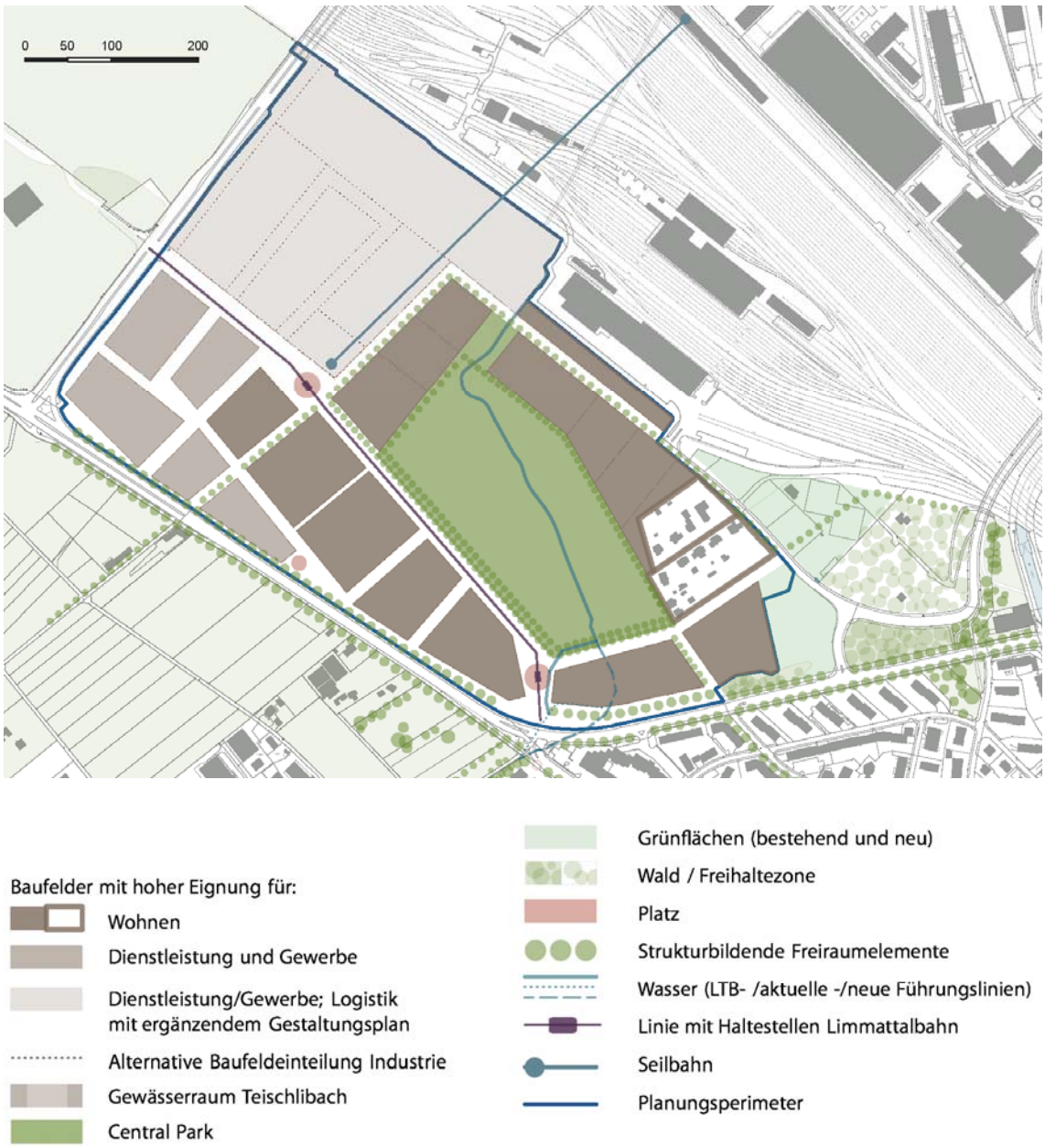
Skizze mit der Bandstadt Limmattal und den beiden Hügelketten

Zurzeit ist das spärlich bebaute Niderfeld baulich-räumlich noch undefiniert. Im Südosten grenzt es an den bestehenden Siedlungskörper der Stadt Dietikon, wird aber durch die Überlandstrasse deutlich davon getrennt. Das im Nordosten gelegene Arbeitsplatzgebiet SLS wird durch die Gleisanlagen des Rangierbahnhofs vom Niderfeld getrennt. Diese räumliche Konstellation lässt das Entwicklungsgebiet heute als Insel am Stadtende in Erscheinung treten. Aus Sicht der Region bindet sich das Niderfeld jedoch in ein Mosaik von Grünräumen, arealbezogenen Entwicklungen, Fragmenten alter Ortsbilder und ausgelagerten urbanen Bruchstücken ein. Die Infrastrukturbänder bilden einerseits das Rückgrat (Erschliessung) und gleichzeitig die Trennungslinien für die Entwicklung der Talgemeinden.

Inselartige Entwicklungen sind daher oft die Folge. Das Niderfeld ist eine solche Insel, die sich zu den begrenzenden Immissionsbändern einerseits abschirmen muss und gleichzeitig Verbindungen aufnimmt, um eng vernetzt zu sein mit den umgebenden Freiräumen und den Orten der Versorgung, Schulen und Freizeitanlagen.

Der Stadtbaustein Niderfeld tritt zukünftig als Abschluss des Siedlungsgebietes in Erscheinung und ist durch eine Grünzäsur von Spreitenbach getrennt. Mit dem geplanten Depot der Limmattalbahn, welches im Bereich Müsli auf Dietiker Gemarkung direkt angrenzend an das Niderfeld errichtet werden soll, zeigt sich jedoch bereits heute, dass eine Verdichtung des Mosaiks langfristig wahrscheinlich ist. Vor diesem Hintergrund stellt der grosszügig bemessene Park im Herzen vom Niderfeld langfristig ein wichtiger Freiraum für Erholungssuchende, Bewohnende und Arbeitende dar.

3. Positionierung: „Urbanes Stadtquartier mit grüner Mitte“



Positionierung

3.1. Positionierung „Niderfeld“

Aufgrund der isolierten Lage wird das Niderfeld nicht nur zu einem neuen Quartier von Dietikon, sondern es wird auch als neuer eigenständiger Stadtteil im Rahmen der Gesamtentwicklung des Limmattals interpretiert. Das Gebiet Niderfeld positioniert sich eigenständig mit dem neuen Central Park, der dem Gebiet das prägende Image verleiht. Dieser ist umgeben von unterschiedlichen Baufeldern, die durch Staffelung, Ausrichtung zur Sonne und Bezug zum Park eine einmalige Parkkulisse bilden sowie Anbindung zum Park und hohe Lagequalitäten für die Baufelder geniessen. Mit der

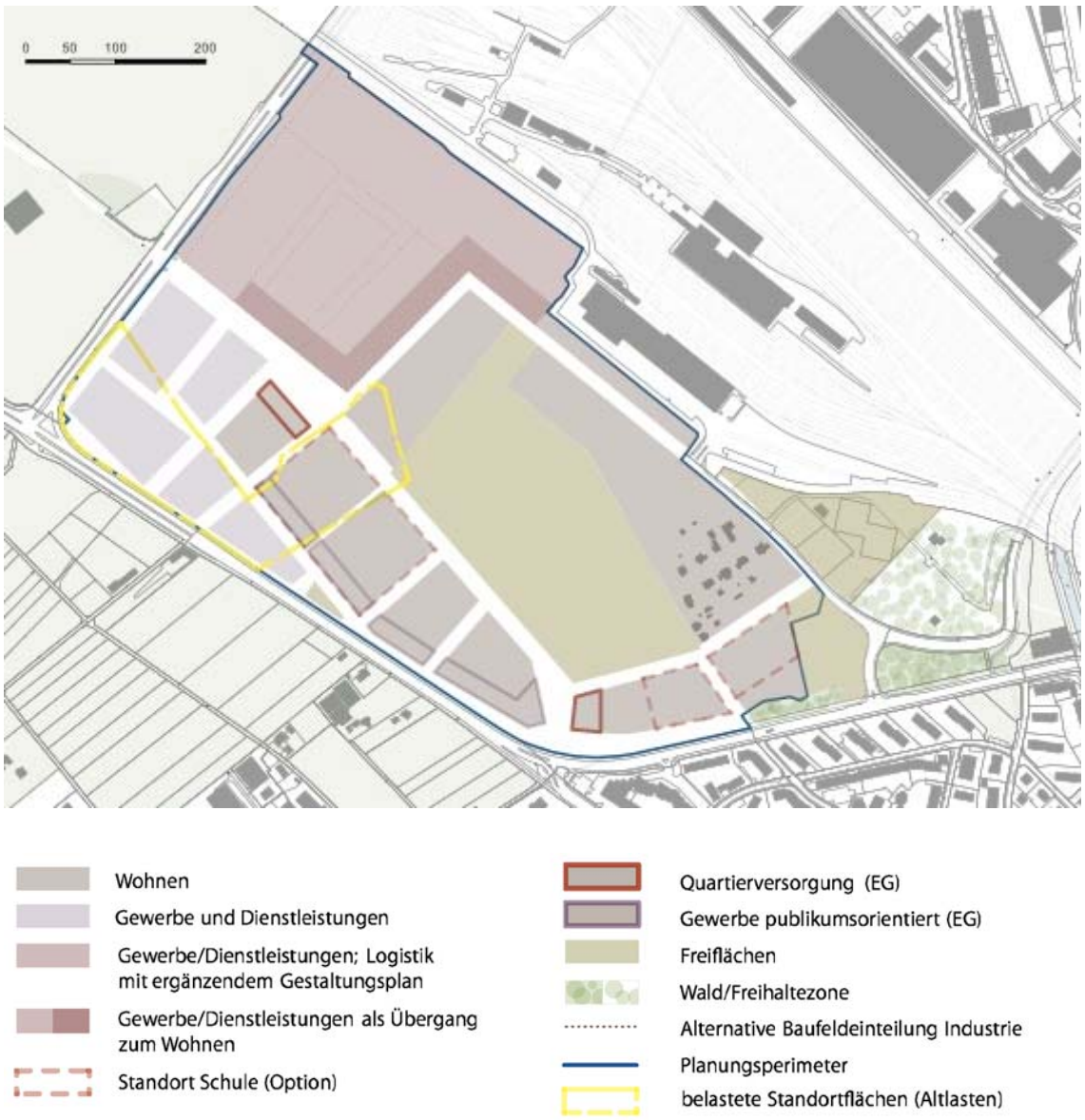
Limmattalbahn und den beiden im Gebiet angeordneten Haltestellen entsteht im Niderfeld ein urbanes Stadtquartier mit grüner Mitte. Hieran knüpfen letztlich auch die von den Teams vorgeschlagenen Dichten, Baustrukturen, öffentlichen Räume etc. an.

Die Gestaltung des urbanen-grünen Quartiercharakters erfolgt über die individualisierten Architekturen. Die Aufgabe der Architekten besteht darin, im Niderfeld harmonische, in sich erlebbare und identifizierbare sowie sozial gelebte Nachbarschaften zu schaffen.

3.2. Prinzipien und Profil

Teilgebiete/ Teilaspekte	Prinzipien/Profil
Stadtbaustein Limmattal	Mit differenzierten Wohn- und Arbeitsarchitekturen um den zentralen Park wird ein neuer urban-grüner Stadtteil im Limmattal geschaffen, der sich von übrigen Entwicklungsarealen deutlich unterscheidet. Zur Stärkung einer eigenständigen Identität als Dietiker Stadtteil wird eine einmalige urban-grüne Interpretation des Gebiets verfolgt. Um den Austausch mit der Stadt Dietikon zu sichern, ist eine qualitativ hochwertige Vernetzung mit allen Verkehrsträgern notwendig.
Central Park	Der zentrale Park mit hoher Gestalt-, Nutzungs- und Freiraumqualität bildet den Kern der Entwicklung und die Basis für attraktive Wohnangebote. Die Realisierung des Parks als Ganzes oder in klar erkennbaren Zügen ist möglichst zu Beginn der Realisierungsphase vorzusehen, um das Niderfeld am Markt zu positionieren.
Urbanität und Nachbarschaft	Das neue Quartier bildet gut aufeinander abgestimmte Nachbarschaften. Die Anordnung der Baukörper ermöglicht die Abschirmung von den umgebenden und internen Lärmimmissionen. Gleichzeitig entstehen klar definierte Nutzungsbereiche mit interessant gestalteten Übergängen.
Verfügbarkeit / Etappierung	Es werden Entwicklungsetappen vorgeschlagen, die sowohl Wohn- wie auch Arbeitsnutzungen zulassen, eine hohe städtebauliche Qualität zu allen Zeitpunkten gewährleisten und nach Möglichkeit die unterschiedlichen Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaften berücksichtigen. Hierfür sind Vorgaben im Gestaltungsplan festzuschreiben.
Qualitätssicherung	Über die eigentliche Entwicklung der einzelnen Baufelder hinaus sollen eine Qualitätssicherung und ein -controlling erfolgen, welche einen harmonischen urban-grünen Quartiercharakter längerfristig sichern.

4. Nutzungen



Nutzungen

4.1. Zielsetzung Nutzungen

Die Nutzungsdisposition bestimmt die Verteilung der Nutzungen innerhalb des Projektperimeters. Basierend auf der Strukturierung des Niderfelds wird ein Konzept für die bebaubaren Flächen (Baufelder), die Freiflächen und die Flächen für die Infrastrukturanlagen erarbeitet. Als wichtige Information sind zudem die belasteten Standorte eingetragen. (Quelle: Bericht altlastenrechtliche Neubeurteilung und Minderwertschätzung, AllGeol AG, 7.9.2011)

An den Haltestellen der Limmattalbahn sollen Versorgungsmöglichkeiten für das Quartier konzentriert werden. Entlang der Überlandstrasse sind Gewerbenutzungen vorgesehen. Das aus Dietikon stammen-de Logistikunternehmen Planzer beabsichtigt, im Niderfeld seine neue Zentrale aufzubauen. Diese soll durch Dienstleistungsflächen im Umfeld der Haltestelle der Limmattalbahn und im Übergang zu den Wohnnutzungen ergänzt werden. Ein entsprechendes Nutzungsdispositiv ist im Plan eingetragen. Für die Logistiknutzung ist ein ergänzender Gestaltungsplan notwendig. Alternativ können hier aber auch andere Gewerbebetriebe allenfalls mit einer feineren Unterteilung der Baufelder angesiedelt werden. Zudem sollen ideale Rahmenbedingungen für KMU's geschaffen werden. Für die Schule oder andere im öffentlichen Interesse stehende Nutzungen, werden zwei mögliche Standorte vorgesehen.

Der Wirtschaftsexperte des Beurteilungsgremiums hat angeregt, Sonderwohnformen wie "Wohnen für Betagte", "Wohnen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen" oder ähnliche Wohnformen in den Gebieten Chrüz und Grabacher anzuordnen.

4.2. Prinzipien und Pofil

Teilgebiete/ Teilaspekte	Prinzipien/Profil
Angestrebter Nutzungscharakter	Der Nutzungscharakter des Niderfelds ist durch eine urbane Mischung gekennzeichnet mit klaren Profilen der verschiedenen Teilgebiete. Übergänge zwischen konfliktträchtigen Nutzungen werden hinsichtlich der Nutzungsanordnung in Schichten aufgelöst. Attraktive Lagen entlang der Parkränder sind bewusst dem Wohnen vorbehalten. Lagen mit hoher Sichtbarkeit und Verkehrsimmissionen entlang der Überlandstrasse werden in den EG-Bereichen mit publikumsorientiertem Gewerbe ergänzt. Das Industriegebiet ist für Industrie- und Gewerbebetriebe vorgesehen. Für ein Logistikcenter der Planzer AG besteht eine Option, deren Machbarkeit durch einen ergänzenden Gestaltungsplan belegt werden muss.
Unerwünschte Nutzungen	Publikumsintensive Verkaufs- und Freizeiteinrichtungen wie Fachmärkte, Freizeitparks etc. Konkurrenzierende Nutzungen zur Innenstadt Arbeitsnutzungen mit geringen Arbeitsplatzdichten im Bereich der ÖV- Haltestelle im Gebiet Eigi Im Gestaltungsplan werden die Ausschlüsse rechtsverbindlich bestimmt.
Baufelder	Die Baufelder bestimmen die mit Hochbauten überbaubaren Bereiche. Die exakten Abstandsregeln werden im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens bestimmt. Unterteilungen und Zusammenlegungen von Baufeldern sind in Einzelfällen möglich, sofern hier die städtebauliche Strukturierung und Durchlässigkeit nicht beeinträchtigt wird.
Freiflächen, Erholungsräume, Park	Die Dimensionierung der Parkfläche unterschreitet die in der Bauordnung vorgesehene Fläche. Dies erzeugt eine verbesserte städtebauliche Grundordnung und bildet sinnvollere Blocktiefen für die angrenzenden Bebauungen sowie insgesamt stimmigere Verhältnisse der Nutzungsflächen des Gesamtgebiets. Dies wird durch die hohe Qualität des Parkraums selbst und die intensivere Vernetzung mit den angrenzenden Bebauungen kompensiert.

Etappierung (im Hinblick auf die Nutzungen)	Die Prinzipien der Etappierung orientieren sich an der Lärmsituation während der Bauzeit, den Bedürfnissen der empfindlichen Nutzungen und den finanziellen Möglichkeiten der Stadt. Der unterschiedlichen Nachfrage und Wachstumsgeschwindigkeit der verschiedenen Nutzungen wird mit einer städtebaulich zweckmässigen Etappierung begegnet.

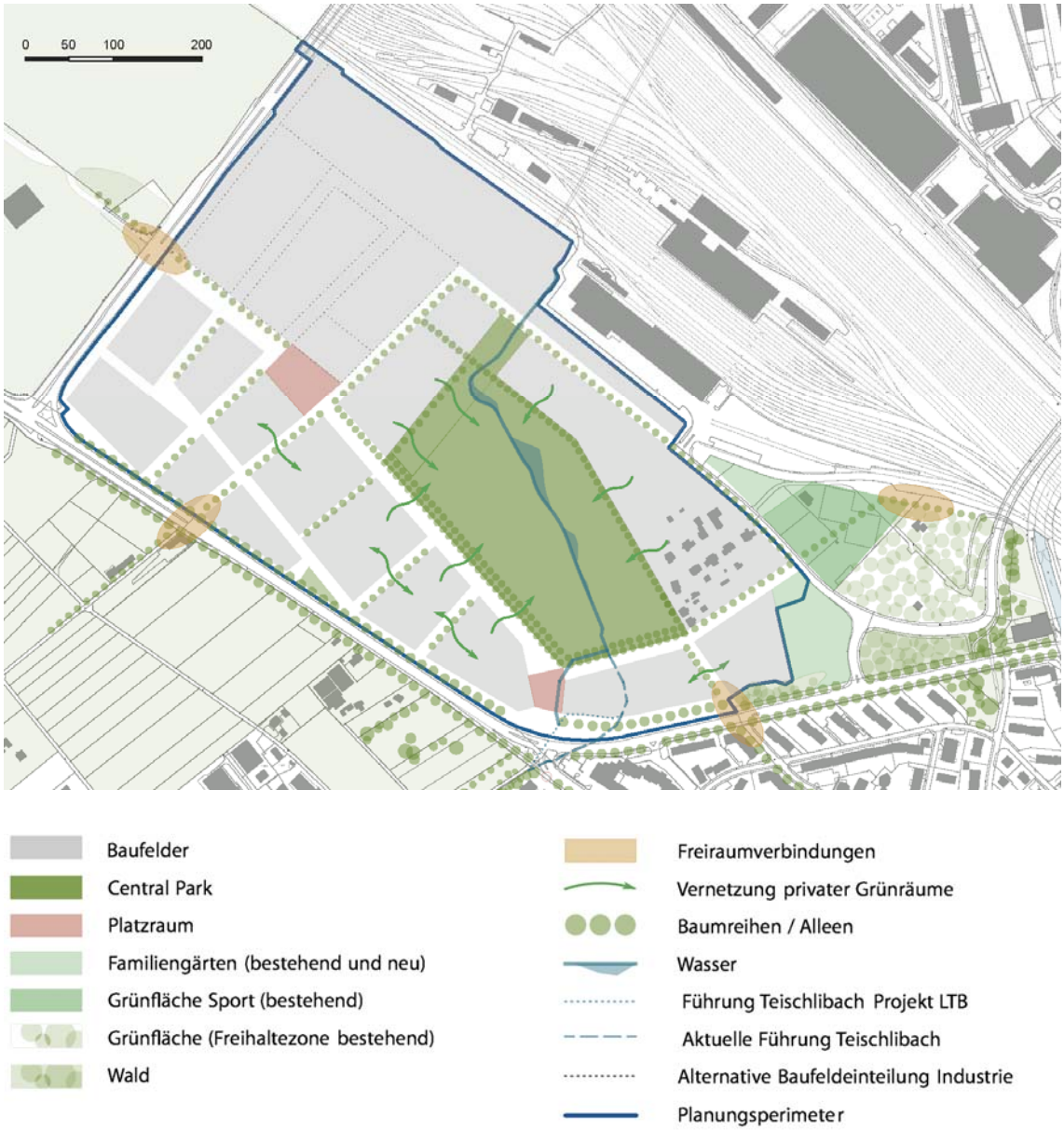
4.3. Positionierung der Teilgebiete

Teilgebiete/ Teilaspekte	Prinzipien/Profil
Wohnlagen	*Ruhiges Wohnen am Parknord- und -westrand* Reines Wohngebiet mit weichem Übergang zum Park eignet sich besonders gut für Familien und hochwertiges Wohnen mit geringeren Dichten und ggf. auch kleinteiligeren Bebauungen. *Urbanes Wohnen am Parksüdrand* Gemischt genutztes Quartier mit Flaniermöglichkeiten am Park, urbanen Plätzen und den Haltestellen der Limmattalbahn vor der Haustür und hoher Attraktivität für Individualisten und mobile Bewohnende. *Wohnen mit Charakter* Wohnmodelle im Umfeld der Lärmimmissionen schaffen ihr eigenes vom Lärm abgewandtes Biotop und ermöglichen auch attraktiven preiswerten Wohnraum, gemischt mit Büros, Gewerbe und sonstigen Infrastrukturen. *Wohnen im Bestand* Eingebettet in die neuen Strukturen liegen die bestehenden Einfamilienhäuser nun geschützt mit Parkzugang und können sich bei Bedarf mittel- bis langfristig umstrukturieren.
Mischgebiet	*Urbanes publikumsorientiertes Gewerbe* Ins Wohngebiet integrierte Gewerbebereiche mit Schwerpunkt entlang der Überlandstrasse sind vorwiegend in den Erdgeschossen angeordnet. Übergänge und Zusammenspiel mit dem Wohnen als Thema.
Industrie / Logistik / Gewerbe	*Klassisches Gewerbe* An der Ecke Überlandstrasse / Mutschellenstrasse werden verdichtete Gewerbehöfe und Gewerbeparks vorgeschlagen, die von der guten Anbindung an IV und ÖV sowie der hohen Visibilität profitieren und gleichzeitig im Quartier ein attraktives Arbeitsumfeld und effiziente Zufahrtsmöglichkeiten vorfinden. Dies ermöglicht auch lokalen Gewerbetreibenden sich hier anzusiedeln. *Industrie grosskörnig und integriert* Die Industriefläche im Nordwesten ist entweder zusammenhängend nutzbar (beabsichtigter Nutzer ist die Planzer AG) oder in Teilgebiete parzellierbar. Der Übergang zum Wohnen ist durch geschickte Anordnung von Büroflächen und kleinteiligeren Bauten zu realisieren. Ebenso sind im Bereich der Haltestelle verdichtete Dienstleistungsgebäude anzuordnen, um die Zahl der Arbeitsplätze in dieser sehr guten Lage zu erhöhen. Die Kreuzung Mutschellenstrasse (Einfahrt Limmattalbahn ins Niderfeld) stellt eine wichtige Eingangssituation für das Niderfeld dar und ist städtebaulich entsprechend hochwertig zu gestalten.

Quartierversorgung	Nutzungen die dem Quartier dienen, wie Lebensmittelgeschäfte, Drogerie, Kiosk, Verpflegungsmöglichkeiten, Coiffeur, Bank, Post, etc. Flächen im Erdgeschoss, Grössenordnung insgesamt ca. 2'000 m^2 Positionierung: Limmattalbahn Haltestellen bzw. Platzräume, an denen sich die Personenströme verdichten
Öff. Einrichtungen: Schulstandorte	Es werden zwei mögliche Schulstandorte aufgezeigt: • an der Überlandstrasse gegenüber der bestehenden Bebauung von Dietikon • im Übergang zum Gewerbe- und Industriegebiet unter Einbezug der Altlastenfläche z.B. für einen Teil der Aussenanlagen Beide Standorte sind nur als Option aufgeführt und können, sofern die Schule im Quartier nicht benötigt wird, einer anderen Nutzung zugeführt werden. Die Aussenanlagen der Schule können beispielsweise im Park angeordnet werden wie dies in der BZO bereits vorgesehen ist. Die verbindliche Festsetzung eines Standorts erfolgt im Rahmen des Gestaltungsplans.
Einrichtungen für eine familienfreundliche Stadt	Eine Kombination von Schulraum und Freizeitraum soll geprüft werden z.B. Kopplung mit einem Quartierzentrum. Möglichkeiten für Synergien sind beispielsweise: • Vorschulische Einrichtungen (Kinderkrippe, Spielgruppen etc.) • Quartiertreffpunkt / Quartierkaffee • Schulergänzende Betreuungen (Mittagstisch, Randzeitenbetreuung etc.) • Singsaal/Theatersaal zur gemeinsamen Nutzung • grosse Spielanlage (z.B. kombinierte Spiel- und Pausenplatz - Nutzung) • Indoor-Räume für Jugendliche (diese Altersgruppe wird oft vergessen!) • Turnhallennutzung z.B. auch an Wochenenden/Ferienzeiten (z.B. open Sundays)
Belastete Standortflächen	Wird eine Überbauung geplant, muss im Detail mit dem AWEL abgestimmt werden, ob Sanierungsmassnahmen erforderlich sind. Weitere Ausführungen zum aktuellen Stand der Untersuchungen sind im Kap. 12 aufgeführt.

5. Park-, Grün- und Freiflächen

5.1. Plan



Freiraum

5.2. Zielsetzung der Park-, Grün- und Freiflächen

Die Stadt Dietikon versteht sich nicht als hoch verdichteter Wohnstandort, sondern will bewusst Wohnqualitäten mit besonderem Charakter schaffen. Im Entwicklungsgebiet Niderfeld wurde daher in einem langfristigen Prozess die Idee eines Parks geboren, die dem Quartier eine besondere Adresse und Wohnqualität geben soll. Die drei bearbeitenden Teams haben ihre Entwürfe daher auch entlang von drei unterschiedlichen Parkraumkonzepten entwickelt. Es hat sich gezeigt, dass eine zusammen-

hängende Fläche im Innern des Gebiets am besten geeignet ist, die angestrebten hohen Qualitätsziele zu erreichen.

Innerhalb der Landschafts- und Freiraumstruktur von Dietikon kommt dem "Central Park" des Niderfelds eine besondere Bedeutung zu. Er agiert als Teil einer Kette gemeinschaftlich genutzter Freiräume und wird so Teil der freiräumlichen Verbindung der beiden flankierenden Landschaftsräume des Limmattals, nämlich der Hügelkette im Südwesten (Heitersberg) mit dem Flussraum der Limmat und der Hügelkette im Nordosten (Altberg). Die neuen Angebote des "Central Parks" bieten nicht nur für das Niderfeld attraktive Freiräume, sondern sie dienen der ganzen Stadtbevölkerung Dietikons als zusätzliche Erholungs- und Aufenthaltsflächen. Die Vernetzung des Parks mit den privaten Grünflächen der Wohnbauten ist für die Wohn- wie auch für die Freiraumqualität ein wichtiger Parameter und soll nicht nur zwischen Park und privatem Grünraum erfolgen, sondern auch zwischen den privaten Grünräumen untereinander.

5.3. Prinzipien und Profil

Teilgebiete/ Teilaspekte	Prinzipien/Profil
Flächenanteil Park	Für die Parkflächen sind insgesamt ca. 6 ha vorgesehen. Diese Fläche ist um ca. 2 ha kleiner als in der BZO vorgegeben. Dies hat vor allem städtebauliche und gestalterische Vorteile (vgl. Kapitel Städtebau/Architektur). Ein Ausgleich findet durch eine bewusst hochwertige Grüngestaltung der Quartiere, der Strassenräume und ein konsistentes, ökologisches Gesamtkonzept statt.
Central Park	Zentraler, naturnaher Grün-/Erholungsraum für das Quartier sowie Funktion als Stadtpark. Unterschiedliche intensiv und extensiv gestaltete Bereiche sollen den Park für unterschiedliche Nutzergruppen attraktiv machen. Die Renaturierung des Teischlibachs und gestaltete Wasserflächen sowie ein auf hohe Biodiversität und vielseitige Nutzbarkeit ausgerichtetes Gestaltungskonzept sind wichtige Voraussetzungen für einen attraktiven Park. Die Einfassung mit Bäumen und das Wegnetz sind weiter zu vertiefen und sollen den Park in aktive Bereiche und Ruheräume gliedern. Grosse Wiesenflächen sorgen für Weitblick, Luftigkeit und Transparenz. Nach Norden und Westen bilden die öffentlichen und privaten Freiflächen weiche Übergänge. Sportanlagen für den potenziellen Schulstandort können bei Bedarf integriert werden.
Familiengärten	Bestehende Familiengärten im Osten/Südosten werden soweit als möglich erhalten. Neue Familien- und Gemeinschaftsgärten können im nordwestlichen Parkbereich so gestaltet werden, dass sie Teil der offen zugänglichen Parklandschaft sind. Sie dienen den Bewohnenden für Projekte im Bereich Urban Gardening und sollen bewusst nicht als private Gartenanlage abgegrenzt werden.
Grünflächen Sport	Kleinere Flächen für ein jüngeres, urbanes Publikum wie z.B. Skateplätze, Mountainbike Trails, etc. im Bereich zu den Gleisen. Spiel- und Sportflächen, angrenzend an den Schulstandort, mit Synergien für unterschiedliche Nutzergruppen.

Plätze (Dreispitz und Nordplatz)	Grosszügige Aufenthaltsflächen bzw. Quartiersplätze an den Haltestellen Dreispitz und Nordplatz. Direkte Verbindungen zu den Erdgeschossnutzungen (Quartierversorgung) sowie zum Central Park z.B. für Aussensitzplätze von einem Restaurant/Café/ Kiosk
Baumreihen/Alleen	Baumreihen als raumbildende Umrahmung des Central Parks, z.T. mit doppelten Reihen Einseitige strassenbegleitende, Baumreihen entlang wichtiger Verkehrsachsen innerhalb des Niderfelds sowie an der Überlandstrasse Bäume als Strukturierungselemente für Parkierungsanlagen entlang von Baufeldern
Freiraumverbindungen	Prägnante Baumreihen als funktionale Vernetzung zum Langackerwald im Südosten, zu den Freiräumen im Südwesten (Weber-Park, Allmend, Fondli), zur Grabackerstrasse bzw. zur Stadtmitte Dietikons im Süden sowie zum Gemeindegebiet von Spreitenbach im Norden.
Vernetzung private Grünräume	Schaffung eines Freiraumnetzes über die öffentlich zugänglichen Flächen hinaus mit klarer Erkennbarkeit von privaten Rückzugsräumen und öffentlichen Wegen. Schaffung eines attraktiven Wegnetzes durch die privaten Freiräume und zum Park. Sichtbezüge zum Park herstellen. Querverbindungen durch die Wohnstrukturen ermöglichen.
Varianzverfahren	Die Parkgestaltung soll über ein Varianzverfahren konkretisiert und anschliessend planungsrechtlich gesichert werden. Die Grundeigentümer werden im Rahmen des Varianzverfahrens einbezogen.

6. Städtebau, Architektur

6.1. Plan

Städtebau

6.2. Zielsetzung Städtebau, Architektur

Ein robustes städtebauliches Konzept bildet den Hintergrund für die Definition der Baufelder. Es ermöglicht unterschiedliche Bautypologien je nach Lage der Baufelder und soll aufgrund der kleinteiligen Strukturierung zu einer vielfältigen Architektur beitragen.

Ziel ist es, mit wenigen räumlichen und volumetrischen Vorgaben, ein urban-grünes Quartier mit harmonischen Architekturen zu schaffen. Die hierfür im Gestaltungsplan zu bestimmenden Vorgaben

leisten einen wichtigen Beitrag zur Bildung des Quartiercharakters und zur Identifikation der Bewohnenden mit ihrem Quartier. Die gestalterischen Vorgaben beschränken sich daher primär auf die Quartierverträglichkeit und die Herausbildung eines spezifischen Quartiercharakters und die Grösse und Anordnung der Bauten. Die Pflichtbaulinien sind von hoher Bedeutung für die Definition der öffentlichen Räume. Mit differenzierten Höhenbestimmungen wird eine Höhenstaffelung sichergestellt. An gewissen Stellen werden darüber hinaus Aussagen zur angestrebten Bebauungstypologie gemacht. Für die fünf Schlüsselbaufelder (Baufelder 1, 3, 6a+b, 7 und 10) wird eine Wettbewerbspflicht eingeführt, um die erwünschte Quartieridentität zu erreichen.

Die erwünschte Qualität des Gesamtquartiers soll durch ein städtebauliches Leitbild, welches an den Gestaltungsplan gekoppelt wird, erfolgen. Das Baukollegium der Stadt Dietikon mit seinen externen Fachleuten sorgt für die Einhaltung des Leitbilds.

6.3. Prinzipien und Profil

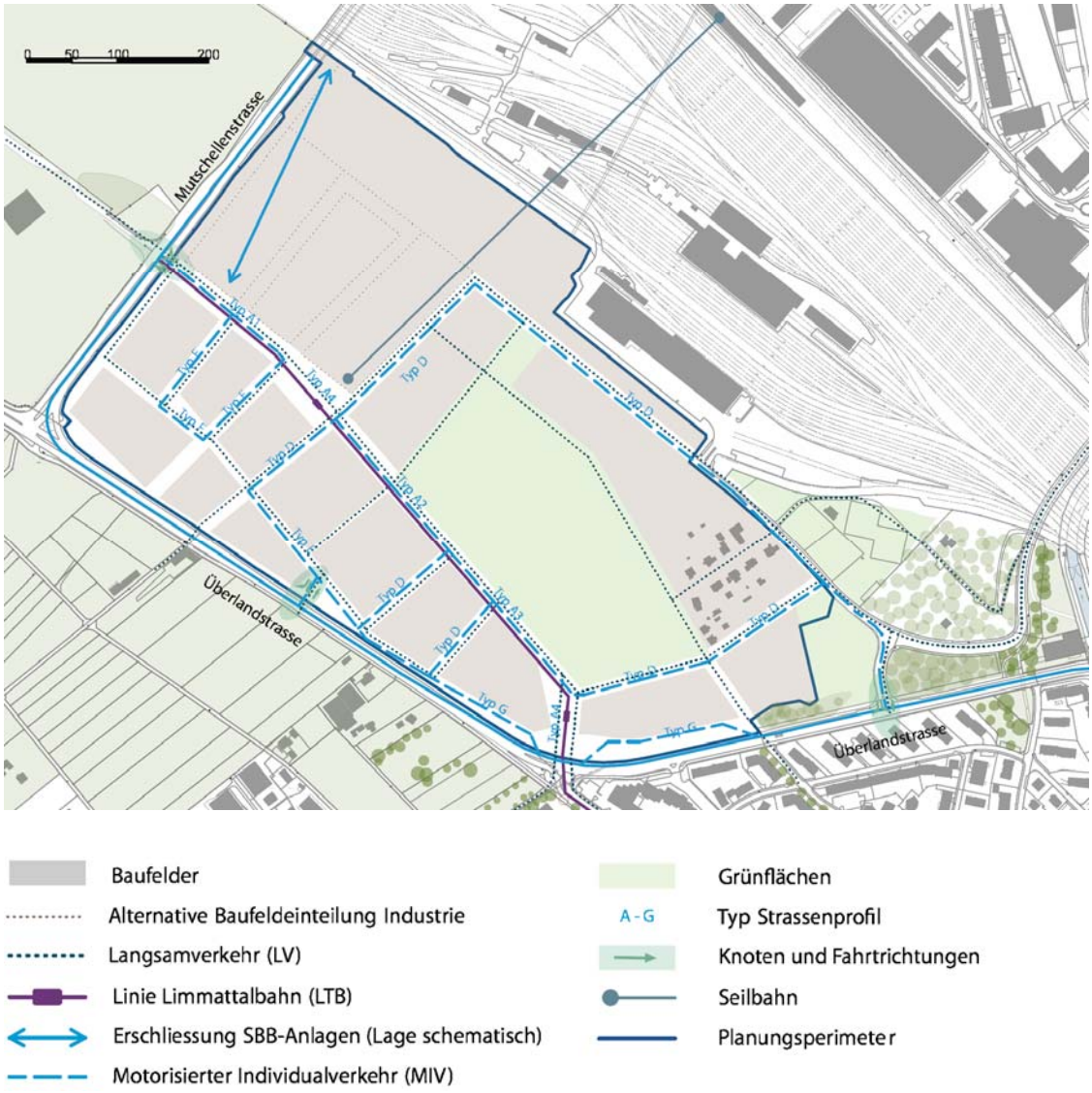
Teilgebiete/ Teilaspekte	Prinzipien/Profil
Baufelder	Die Baufelder geben die maximal überbaubaren Bereiche vor. Sie sind weiter unterteilbar in kleinere Einheiten und mit einem entsprechenden feinen Wegnetz zu erschliessen. Im Bereich Industrie (Baufeld 1) wird eine alternative Baufeldeinteilung aufgezeigt, so dass sowohl kleinteilige Strukturen als auch eine grössere Firma hier angesiedelt werden kann. Im Nordosten durchfliesst der Teischlibach das Baufeld. Die Abstände und Nutzungsauflagen nach Gewässerrecht müssen hier eingehalten werden.
Gesamterscheinungsbild	Die gestalterische Beurteilung der Bauten ist einem Gestaltungsbeirat zu übertragen. Dieser trägt die Verantwortung für die konsequente Umsetzung des angestrebten urban-grünen Gesamterscheinungsbilds des Quartiers.
Wettbewerbspflicht	Diesen Baufeldern kommt für die städtebauliche Qualität des Stadtteils sowie für dessen Positionierung eine Schlüsselrolle zu. Die Wettbewerbsverpflichtungen werden über den Gestaltungsplan bindend festgesetzt.
Städtebauliche Akzente	Im Umfeld der beiden Plätze sowie der Einfahrt der Limmattalbahn ins Gebiet von Süden sollen städtebauliche Akzente gesetzt werden.
Pflichtbaulinie	Durch die klare Setzung der Gebäude auf den Pflichtbaulinien wird die städtebauliche Fassung des Nordplatzes erreicht.
Gebäudehöhen und Hochpunkte	Eine gestaffelte Höhenentwicklung sorgt für einen differenzierten Umgang mit den Rändern des Quartiers respektive mit den Übergängen zu den umliegenden Bauten und Anlagen bzw. der umgebenden Landschaftsräumen. Auf den Baufeldern • Nrn. 2a-c bis 4a-e sind 2-4 geschossige Bauten zu prüfen. • Nrn. 3, 6a und 7 sind mit einem Gestaltungsplan ggf. Bauten mit mehr als 4 bzw. 5 Geschossen möglich • Nrn. 5, 8 und 9a+b sind 4-5 geschossige Bauten zu prüfen Im Bereich der Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industrienutzungen gilt die Regelbauweise gemäss BZO. Die angegebenen Gebäudehöhen sind ab neu erstelltem Terrain anzugeben.

Dichte	Die Dichte in den Zonen WG4 und W3 wird deutlich über den heute in der BZO bestimmten Vorgaben liegen. Eine Verdichtung ergibt sich bereits aus dem Transfer der Ausnutzung aus den Flächen, welche an den Park beigesteuert werden müssen, auf die verbleibenden Baufelder. Die effektiven Werte pro Baufeld sind in nachfolgenden städtebaulichen Untersuchungen zu klären.
Hochparterre, überhohe Erdgeschosse im Süden und Osten entlang des Parks Urbane Vorzone	Entlang des Parks sollen in den Erdgeschossen auch Dienstleistungen (Arztpraxen etc.) und Ateliers grundsätzlich möglich sein. Es ist daher zu prüfen, ob eine überhohe EG-Zone hierzu hilfreich sein kann. Als Alternative soll ein Hochparterre vorgesehen werden, um das Wohnen im EG-Bereich attraktiver zu gestalten. Das Wohnen orientiert sich hier zum Park hin. Die Vorzonen der Gebäude (private Grundstücke) sollen möglichst urban gestaltet sein und sind Teil der privaten Grundstücke.
Baufeld 1	Ein Architekturwettbewerb soll einen guten gestalterischen Übergang zu den benachbarten Baufeldern und dem verlängerten Nordplatz mit der Haltestelle der Limmattalbahn gewährleisten. Wichtige Aspekte sind dabei die Nutzungsanordnung, die Höhenentwicklung der Bauten und die Gestaltung der Fassaden. Dies gilt in besonderem Masse für die an die Wohnnutzungen im Süden und den verlängerten Nordplatz angrenzenden Bereiche. Des Weiteren ist der Zugang zum angrenzenden Baufeld vom Nordplatz her sicherzustellen und ansprechend zu gestalten. Ebenso ist im Rahmen des Wettbewerbs für die Eingangssituation ins Niderfeld (Ecke Mutschellenstrasse) eine städtebaulich hochwertige Lösung zu entwickeln. Entlang der Südkante des Baufelds ist ein Raum für die Führung der Seilbahn vorzusehen. Die Haltestelle kann in ein Gebäude integriert werden und soll möglichst nahe bei der Haltestelle der Limmattalbahn angeordnet werden.
Baufeld 3	Das schmale Baufeld vermittelt zwischen den qualitativ hochwertigen Wohnlagen am Park und dem Gleisfeld. Ein Architekturwettbewerb soll die räumlichen Qualitäten der speziellen Lage in Beziehung zum Umfeld klären. Dies gilt insbesondere in Bezug auf das Erdgeschoss, die Ausrichtung (Belichtung, Aussicht, etc.), die Unterteilung in einzelne Baukörper zur besseren Eingliederung des Gebäudes ins Quartier und eine mit der Umgebung kompatible Höhenentwicklung der Bauten. Zudem muss geprüft werden, ob die Bebauung auch hinsichtlich einer Verbesserung der Lärmsituation dienen muss.
Baufeld 6a	Der Dreispitz bildet das Eingangstor zum Niderfeld und die wichtigste Anbindung an das bestehende Siedlungsgebiet der Stadt Dietikon. Dieser Ort ist somit nicht nur für die räumliche Qualität des Platzes selber, sondern auch für die Identität des ganzen Niderfelds massgeblich. Ein Architekturwettbewerb soll diesem besonderen Umstand Rechnung tragen.
Baufeld 6b	Das Baufeld ist einer der möglichen Schulstandorte. Die schwierigen Rahmenbedingungen sowohl für eine Wohnnutzung wie auch für einen Schulstandort (Lärm, Beziehung Baufeld 6a, etc.) erfordern eine sorgfältige und differenzierte Ausarbeitung eines Bauprojektes und bedingen eine Wettbewerbspflicht.
Baufeld 7	Das Baufeld 7 bildet zusammen mit dem Baufeld 6a das Eingangstor zum Niderfeld. Sowohl die Sicherstellung einer räumlichen Qualität des Platzes selber wie auch die identitätsstiftende Bedeutung der Bebauung an dieser Lage erfordern eine sorgfältige bauliche Auseinandersetzung im Rahmen eines Architekturwettbewerbs.
Baufelder 2 und 4	Auf den Baufeldern 2 und 4 sind Bebauungstypologien zu errichten, die einen spielerischen, weichen Parkrand formulieren ohne diesen ausfransen zu lassen. Dabei soll möglichst vielen Wohnungen der Blick und die Orientierung zum

	Park geboten werden. Punktbauten sind zu vermeiden. Stattdessen sind raumbildende Typologien erwünscht und die Schaffung von unterschiedlichen Siedlungsfreiräumen (Funktion und Stimmung) wird angestrebt.
Baufelder 8 und 9 mit Baulinie 1	Zur Haupterschliessung hin ist hier eine klare städtebauliche Linie erwünscht, die den Park flankiert. Zwischen den Baufeldern 9a und 9b verläuft eine zentrale Fusswegverbindung. Städtebaulich ist der Durchblick zum Park hin offen zu halten. Ziel ist es, durch einen Gestaltungsplan eine Mehrausnutzung zu ermöglichen und eine besonders hochwertige architektonische Gestaltung zu erwirken. Dabei ist zu klären, durch welche Gebäudehöhen und Verhältnisse Gebäude zu Strassenbreite die angestrebte städtebauliche Wirkung erzielt wird. Folgende Grundsätze sollen im Rahmen der Gestaltungsplanung nochmals überprüft werden. - Bauliche Dichten / Vorgaben pro Baufeld - Geschossigkeiten und Hochpunkte - Vorgaben für städtebauliche Typologien - Pflichtbaulinien
Baufeld 10	Das Baufeld 10 nimmt aufgrund seiner exponierten Lage eine zentrale Stellung im städtebaulichen Gesamtkontext ein und soll ebenfalls im Rahmen eines Wettbewerbs erarbeitet werden.
Baufelder 11-15 Baulinie 2	Die Baufelder für die Industrie- und Gewerbenutzungen werden hinsichtlich der Überbaubarkeit flexibler gehandhabt. Es wird eine verdichtete Bauweisen angestrebt. Hierfür ist ggf. ein Pilotprojekt seitens der Stadt Dietikon in geeigneter Weise zu unterstützen. Dies könnte beispielsweise ein mehrgeschossiges Gewerbehaus sein. Lagernutzungen sind nur als Zwischennutzungen zulässig, zeitlich zu befristen und bzgl. ihrer Ausformulierung insbesondere im Hinblick auf die Arbeitsplatzdichte mit der Stadt Dietikon abzustimmen.

7. Erschliessung

7.1. Plan



Verkehr

7.2. Zielsetzung Erschliessung

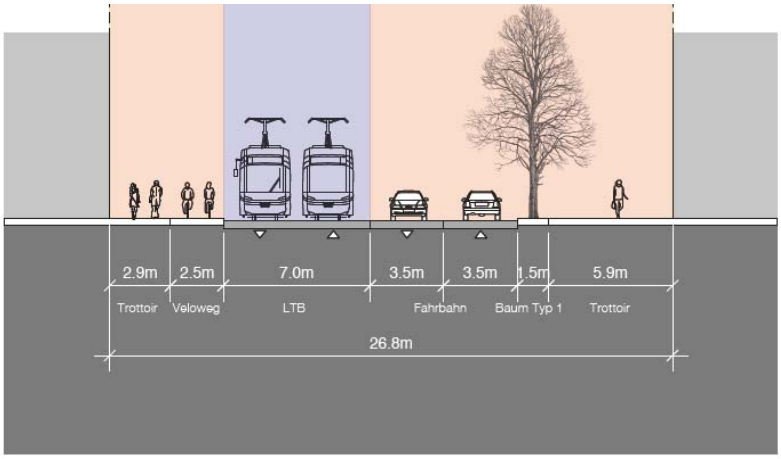
Das Niderfeld soll aufgrund seiner guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr (öV) und seiner Lage in der Ebene des Limmattals einen hohen Anteil an öffentlichem und an Langsamverkehr (LV) aufweisen. Attraktive und direkte Langsamverkehrsverbindungen und eine sehr gute Einbindung der Limmattalbahn ins Entwicklungsgebiet geniessen daher eine sehr hohe Priorität. Im Zuge des Baus der Limmattalbahn wird die Überlandstrasse im Bereich des Knotens Dreispitz tiefer gelegt. Damit kann die Limmattalbahn ebenerdig zum Quartier Niderfeld passieren. Diskutiert wurde auch die Verlängerung der Tieferlegung der Überlandstrasse bis zur Einbindung Viaduktstrasse. Dies ist jedoch aufgrund der Schutzzone der Trinkwasserfassungen Lang-/Russacker sowie der notwendigen Einbau-

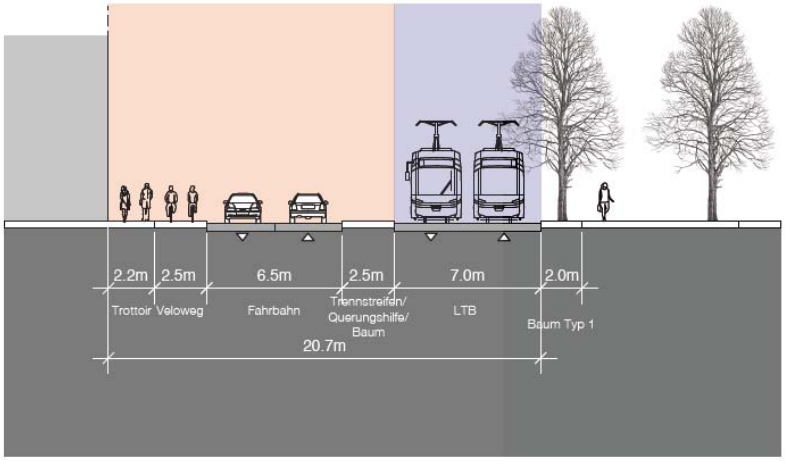
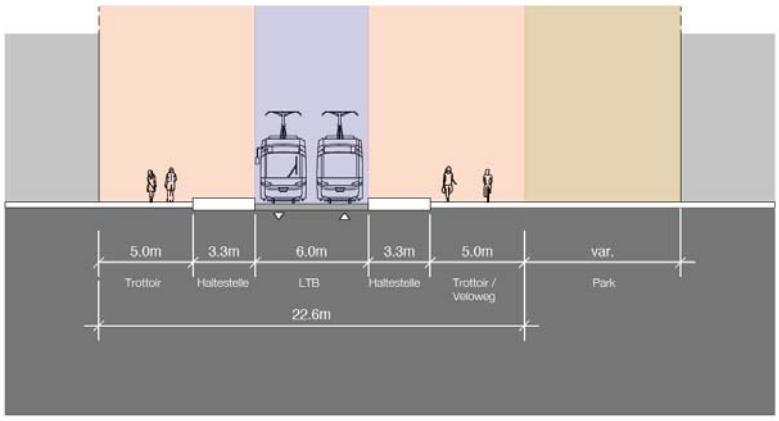
ten ins Grundwasser nicht möglich. Grössere Einbauten, unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sind nach Aussage des AWEL nicht bewilligungsfähig.

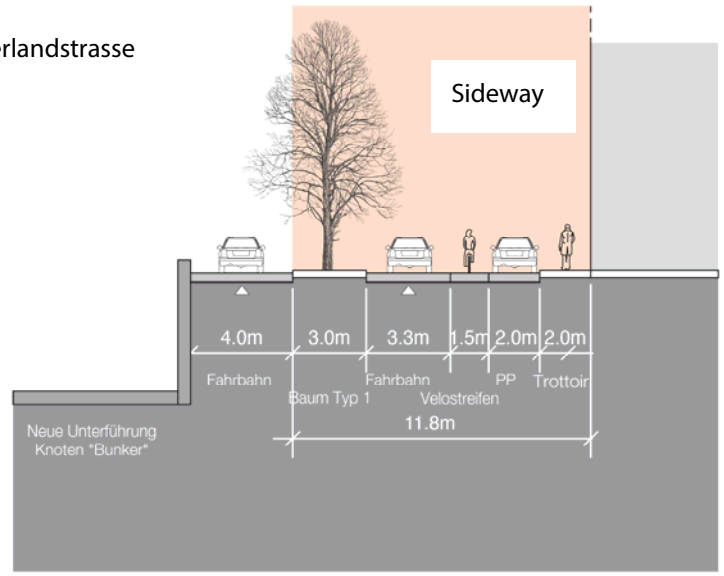
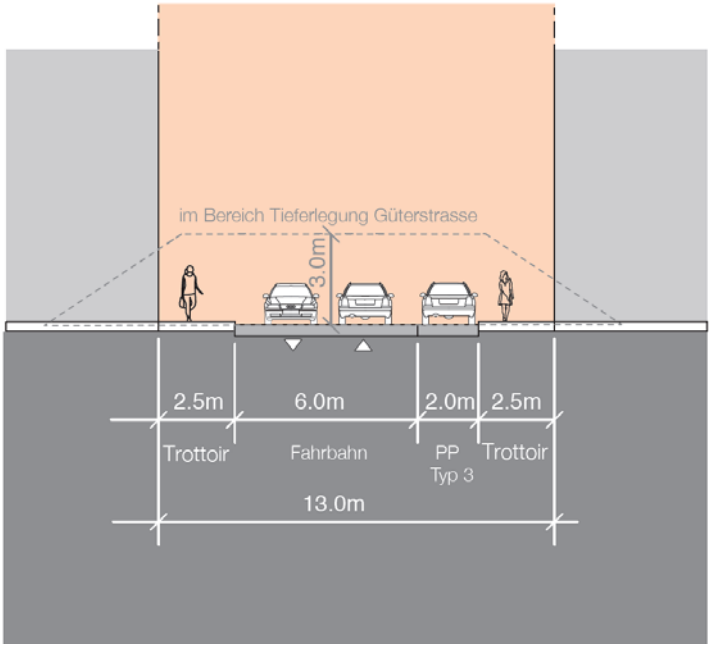
Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) soll effizient und direkt erfolgen. Durch die vorgegebene Organisation der Erschliessung soll Schleichverkehr im Quartier verhindert werden.

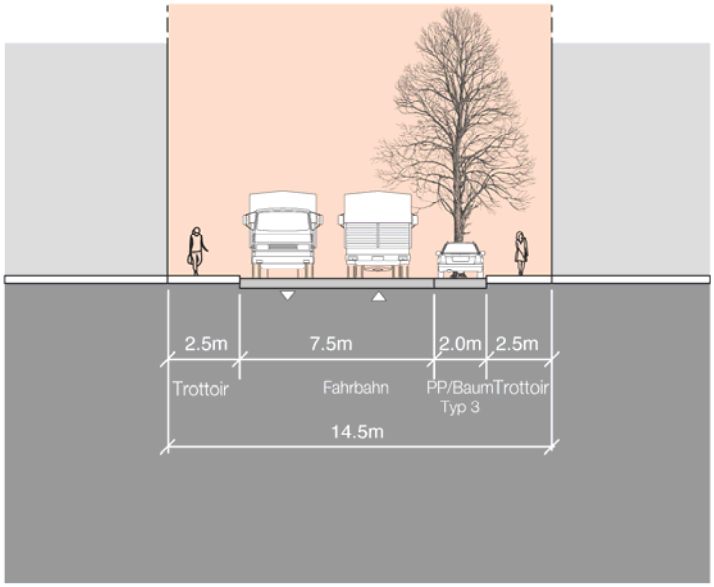
Falls die neue S-Bahn-Station Silbern erstellt wird, ist die Anbindung des Niderfelds zu prüfen. Eine Option hierfür stellt eine Seilbahn ab dem Nordplatz dar. Der entsprechende Raum für die Seilbahnstation ist zu sichern. Die Seilbahn würde zudem ein Markenzeichen für das Niderfeld bilden, welches positiv zur Positionierung des Gebiets genutzt werden könnte.

7.3. Prinzipien und Profil

Teilgebiete/ Teilaspekte	Prinzipien/Profil
Motorisierter Individualverkehr	Der motorisierte Individualverkehr wird möglichst effizient über drei Verkehrsknoten an die Überlandstrasse und die Mutschellenstrasse angebunden. Eine interne Verbindung wird nur zwischen den Anbindungen an die Überlandstrasse geschaffen. Hierdurch soll der Schleichverkehr durchs Gebiet verhindert und der Gewerbeverkehr durch das Wohngebiet unterbunden werden. Im gesamten Niderfeld beträgt das Tempolimit 30 km/h.
Boulevard	Der Boulevard (Strassentyp A) bildet die zentrale Orientierungs- und Erschliessungsachse. Die Limmattalbahn wird grundsätzlich in Seitenlage geführt. Im Bereich zwischen Mutschellenstrasse und Nordplatz ist die Seitenlage südlich, im Bereich des Boulevards nördlich der Fahrbahn. Der Boulevard bildet nicht nur die wichtigste Verkehrsachse sondern auch einen wichtigen Identifikationsbereich, der die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden zum Aufenthalt einladen soll. Im Bereich des Nordplatzes wird der MIV unterbrochen und nur als Notzufahrt ausgestaltet, um störenden Schleichverkehr zu unterbinden. Eine doppelreihige Baumallee flankiert den Boulevard parkseitig.
Typ Boulevard Seitenlage-Süd LTB (A1)	 *Anmerkung: Profil auch ohne separate Radwege möglich (Quelle: Vertiefungsstudie IBV Hüsler, Oktober 2013)*

Typ Boulevard Seitenlage-Nord LTB (A2 und A3)	 *Anmerkung: Profil auch ohne separate Radwege möglich (Quelle: Vertiefungsstudie IBV Hüsler, Oktober 2013)*
Typ Boulevard (A4) Haltestelle	
Typ Paralleler-schliessung Überlandstrasse („Sideway“) (G, H)	Parallel zur Überlandstrasse werden die Bauten mit Sideways feinerschlossen. Die Sideways werden nur über eine einzelne, im Einrichtungsverkehr geführte, Fahrspur verfügen. Nebst einem Velostreifen und einem Trottoir ist auch eine Längsparkierung vorgesehen. Dies soll den Standort für publikumsorientierte Gewerbe-Nutzungen attraktiv machen. Eine Zufahrt zu den dahinterliegenden Bereichen wird ab den Sideways nicht möglich sein. Im Bereich des Sideways G wird die Vorzone grösser, da die Anzahl Fahrspuren auf der Überlandstrasse reduziert wurden. Die frei werdenden Flächen bleiben als Erweiterungsflächen erhalten. Es ist im weiteren Verlauf der Planungen zu klären, ob und wie diese Flächen ggf. begrünt werden können.

	Überlandstrasse  *Anmerkung: Profil auch ohne separate Radwege möglich (Quelle: Vertiefungsstudie IBV Hüsler, August 2013)*
Typ Quartiererschliessung (D, E: gleicher Schnitt)	Die Quartierstrassen dienen der Erschliessung der Wohn- und Mischgebiete. Eine Ringerschliessung mit Anschluss an die Überlandstrasse erschliesst die Bereiche nördlich des Boulevards und ein Ring mit einer zusätzlichen Verbindung an den Boulevard erschliesst die südlichen Teile vom Boulevard aus. 

Typ Gewerbeerschliessung (F)	Der nordwestliche Bereich des Niderfelds mit den Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen wird ab der Mutschellenstrasse erschlossen. Es ist keine Verbindung zu den Wohn- und Mischnutzungen im südöstlichen Bereich vorgesehen.  *Quelle: Vertiefungsstudie IBV Hüsler, November 2013)*
Tieferlegung Güterstrasse	Die heutige auf einem Damm angelegte Güterstrasse wird auf das ursprüngliche Niveau gelegt. Damit können die bereits bestehenden Gebäude von Nordosten erschlossen werden und entlang des nordöstlichen Parkrands kann ein durchgängiger Fussweg angelegt werden. Im Rahmen der Gestaltungs- und Quartierplanverfahren ist festzulegen, wie das SBB Areal zukünftig erschlossen werden soll. Es ist vorgesehen, die Erschliessung über das Industriegebiet Niderfeld parallel zur Mutschellenstrasse sicherzustellen. Die heutige Güterstrasse wird tiefergelegt und dient neu der Erschliessung der Wohngebiete, die dann nicht mehr durch Güterverkehr belastet werden sollen. Bei der Neuplanung der Güterstrasse wird sensibel mit dem Wohnbestand umgegangen. Die neuen Höhen und Zugänge sind in den nachgelagerten Verfahren detailliert zu bestimmen.
Anschluss SBB-Unterhaltsanlagen, Containerumschlag SBB und Baufeld 1	Für die Erschliessung der bestehenden SBB-Unterhaltsanlagen, des Containerumschlags Bahn/Strasse (sowie ggf. die durch die SBB vorgesehene Erweiterung) und des Baufelds 1 sind die Eigentümer aufgefordert, aktiv mitzuwirken, um eine ihren Anforderungen und den Bedürfnissen der Stadt gerecht werdende Erschliessung zu entwickeln. Die Anbindung nach Westen an den Knoten Mutschellenstrasse ist zwingend. Bis diese neue Erschliessung erstellt ist werden die SBB-Anlagen über die bestehende Güterstrasse erschlossen werden ggf. mit Einschränkungen. Der Ausbau des Knotens Mutschellenstrasse ist Bestandteil des Projekts Limmattalbahn und wird im Rahmen dieses Projekts vom Kanton realisiert.

Öffentlicher Verkehr	Es ist vorgesehen, dass ca. 2022 die Limmattalbahn das Gebiet mit zwei Haltestellen erschliesst. Sollte die Erschliessung mit der Limmattalbahn bis zur Realisierung der ersten Bauetappen nicht gegeben sein, ist eine Buserschliessung vorzusehen.
Linienführung Limmattalbahn	Die Limmattalbahn erschliesst das Gebiet ausgehend von der Ecke Badenerstrasse und durchquert das Niderfeld auf dem Boulevard, bis sie im Bereich des Knotens Mutschellenstrasse das Gebiet wieder verlässt. Im südlichen Teil des Niderfelds wird die Limmattalbahn in einer nördlichen Seitenlage geführt, damit für den MIV keine Querungen mit Lichtsignalanlagen notwendig werden. Erst ab dem Nordplatz wechselt das Tram in eine südliche Seitenlage. Die Übergänge für den Langsamverkehr müssen sicher und gut erkennbar gestaltet werden. Zum Schutz der Fussgänger bietet sich zwischen Stadtbahn und Park die Pflanzung einer Hecke an.
Haltestellen	Es sind zwei Haltestellen vorgesehen. Diese liegen jeweils an einem öffentlichen Platz, an welchem auch die Quartierversorgung stattfinden soll. Im Süden, im Bereich des Dreispitzes, liegt die Haltestelle Maienweg. Im nördlichen Teil des Niderfelds, im Bereich des Nordplatzes, kommt die Haltestelle "Niderfeld" zu liegen.
Anbindung S-Bahn-Station Silbern	Über einen Anschluss an eine allfällige S-Bahn-Station Silbern kann erst zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden. Als eine mögliche Option ist eine Seilbahn ab dem Nordplatz respektive der Stadtbahnhaltestelle "Niderfeld" vorzusehen. Weitere Lösungen sind dann zu entwickeln und zu prüfen. Für die Seilbahn sind die benötigten Flächen und Überfahrungsrechte im Gestaltungsplan näher zu prüfen und ggf. zu sichern. Die Lage der Haltestelle für die Seilbahn ist möglichst nahe an der Haltestelle der Limmattalbahn (Nordplatz) anzuordnen.
Anschlussknoten	Über zwei Knoten an der Überlandstrasse wird der südliche Teil des Niderfelds mit den Wohn- und Mischnutzungen an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Die Anschlussknoten bieten Zu- und Wegfahrmöglichkeiten in alle Richtungen. Der nördliche Bereich des Niderfelds mit den Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen wird ab der Mutschellenstrasse erschlossen. Aufgrund der vertikalen Entflechtung des Knotens mit der Tieferlegung der Mutschellenstrasse ist eine nordseitig liegende Schleife ("Ohr") notwendig. Der Knoten Mutschellenstrasse ist durch das Bauprojekt Limmattalbahn bereits definiert.
Parkierung	Es gilt die Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs des Kantons. Wohnprojekte mit reduzierter Parkplatzzahl bis hin zu Projekten des autoarmen/autofreien Wohnens sind seitens der Gemeinde erwünscht. Ein entsprechendes Mobilitätskonzept ist im Rahmen der jeweiligen Bauprojekte zu entwickeln. Ggf. sind übergreifende Vorgaben im Gestaltungsplan festzusetzen.
Rad- und Fussverkehr inkl. Übergängge/Verbindungen	Das Gebiet ist durch ein dichtes Netz an Rad- und Fusswegen erschlossen. Da es sich bei allen Strassen im neuen Stadtteil um Erschliessungsstrassen mit Tempo 30 handelt, ist die Führung der Velos auf der Strasse möglich und eine separate Markierung nicht notwendig. Eine Ausnahme bilden der Boulevard und die Sideways. Entlang dem Boulevard wird vorgeschlagen, den Veloweg konsequent und im Gegenverkehr auf der Südseite anzuordnen, wodurch unnötige Querungen vermieden werden. Darüber hinaus sind verschiedene Verbindungen durch den zentralen Park vorgesehen.

	Um eine bessere Vernetzung mit dem bestehenden Siedlungsgebiet und den umliegenden Erholungsräumen Dietikons zu ermöglichen, sind neben den Anschlusskoten für den MIV diverse Querungen für den Fuss- und Veloverkehr über die Überland- und Mutschellenstrasse geplant. Die Übergänge – mit Ausnahme der Brücke Vidaduktstrasse - sind à Niveau vorzusehen und entsprechend zu sichern, z.B. durch Lichtsignalanlagen, Mittelinseln etc. Insbesondere zur besseren Verbindung mit den bestehenden angrenzenden Quartieren sind folgende Übergänge vorgesehen: • Erhalt der bestehenden Brücke auf die Viaduktstrasse • am Knoten Güterstrasse • am Knoten Grabackerstrasse • am Knoten Dreispitz • am Knoten Mutschellenstrasse Eine separate (möglichst) kreuzungsfreie Veloschnellroute durch das Niderfeld ist derzeit nicht vorgesehen.

8. Lärm (Schwerpunkt: Verkehr, Schiene)

8.1. Zielsetzung Lärm

Der Lärm stellt eine wesentliche Herausforderung für die Entwicklung des Niderfelds dar und muss daher umfassend und detailliert in die weiteren Planungen einbezogen werden. Ziel ist es, das Eindringen des Strassenlärms von der Überlandstrasse möglichst nahe an der Quelle durch eine entsprechende Bebauung mit Misch- oder reinen Arbeitsplatznutzungen an einer Ausbreitung in die dahinter liegenden empfindlichen Wohnbereiche zu hindern.

Der Bahn- und Rangierlärm des Rangierbahnhofs Limmattal ist eine weitere wesentliche Lärmquelle, die das Gebiet belastet und der durch eine entsprechende Bebauung und Anordnung der Nutzungen Rechnung getragen werden muss.

Von baulichen Lärmschutzmassnahmen (insbesondere Lärmschutzwände) ist vorzugsweise abzusehen. Vielmehr ist der Problematik mit Massnahmen im Bereich der Umgebungsgestaltung, der Nutzungsanordnung, der Ausrichtung der Räumlichkeiten und der Fassadengestaltung zu begegnen.

8.2. Prinzipien und Profil

Teilgebiete/ Teilaspekte	Prinzipien/Profil
Vorgaben	Gemäss Zonenplan vom Februar 2010 gilt für die Industriezone die Empfindlichkeitsstufe ES IV, für die Wohn- und Gewerbezone WG4 die ES III und für die Wohnzone W3 die ES II. Es gelten jeweils die Planungswerte gemäss der Lärmschutzverordnung. Es wird mit der Fachstelle Lärmschutz (FALS) im Rahmen der Gestaltungsplanung noch geklärt, ob für heute bereits in Teilen erschlossene Bereiche auch die Immissionswerte Anwendung finden.
Lärmschutz durch Mobilitäts- und Verkehrsmanagement innerhalb des Gebiets	Der durch die Gewerbe-, Industrie- oder Logistiknutzungen entstehende Schwerverkehr wird aufgrund des Erschliessungskonzepts nicht durch die Wohngebiete geführt und belastet diese Gebiete demnach nicht.
Lärmschutz durch Nutzungsanordnung und Gebäudestellung	*Industrie/Logistik* Durch Anordnung eines Büroriegels entlang der Grundstückskanten zum Wohnen und zum Platz. *Strassenlärm Überlandstrasse* Geschlossene Blockrandstrukturen, möglichst reduzierte Durchlässe ins Gebiet (städtebauliche Lösungen), Orientierung der Räumlichkeiten, Nutzungsanordnung, Fassadengestaltung und Lärmschutzmassnahmen am Gebäude. *Rangier- und Bahnlärm* Gebäudestellung (Riegel), Nutzungsanordnung, Orientierung der Räumlichkeiten ggf. ergänzt durch eine partielle Lärmschutzwand auf dem SBB-Areal.

Internes Lärmmanagement	Vgl. Broschüre Kanton Zürich: Lärminfo 17 und 19. http://www.tba.zh.ch/internet/baudirektion/tba/de/laerm/formulare_merkblaetter.html
Etappierung	Die Etappen sollen in Abstimmung mit den Marktbedürfnissen so gelegt werden, dass zuerst eine Abschirmung zu den Lärmquellen hin stattfindet. Falls mit einem ergänzenden Gestaltungsplan eine Logistiknutzung im Baufeld 1 realisiert wird, muss ein Büro- und Dienstleistungsriegel gleichzeitig erstellt werden. Die Etappierung soll zudem sicherstellen, dass möglichst wenige Teilgebiete vom Baulärm betroffen sind.

9. Energie

9.1. Zielsetzung

Das Niderfeld soll auch im Energiebereich einen Vorbildcharakter einnehmen, um dem Gedanken und den Zielen der Energiestadt Sorge zu tragen.

9.2. Prinzipien und Profil

Teilgebiete/ Teilaspekte	Prinzipien/Profil
Energiestandards Gebäude	Es gelten neben dem Energieplan die jeweils gültigen Richtlinien der Stadt Dietikon für Energieträger, Eigenstromerzeugung und Gebäudestandards.
Wärmeerzeugung	Für das Gebiet Niderfeld ist derzeit (Stand Bericht) für die Wärmeversorgung gemäss gültigem Energieplan hochwertige ortsgebundene KVA-Abwärme zu nutzen.
Kälteerzeugung für Industrie- und Gewerbe	Das AWEL weist darauf hin, dass nach gängiger Bewilligungspraxis die thermische Grundwassernutzung nur bewilligt wird, wenn deren Energieentnahme aus dem Grundwasser grösser ist als der Energieeintrag. Wenn die Wärmegewinnung über die Fernwärme erfolgen soll, ist eine reine Kühlnutzung über die thermische Energiegewinnung daher unzulässig. Es soll soweit wie möglich auf erneuerbare Energieträger zurückgegriffen werden.
Photovoltaik	Es gelten neben dem Energieplan die jeweils gültigen Richtlinien der Stadt Dietikon für Energieträger, Eigenstromerzeugung und Gebäudestandards.
Mobilitäts- und Verkehrsplanung	Es gilt die Fassung der jeweils aktuell gültigen kantonalen Vorgaben (derzeit Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen). Weitere Details wie beispielsweise die gewünschte Berechnungsweise werden im Gestaltungsplan bestimmt. Darüber hinaus ist Sorge zu tragen für: • ein attraktives, sicheres und engmaschiges Langsamverkehrsnetz in Kombination mit witterungsgeschützten Veloabstellplätzen • eine gute Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs Unternehmen mit mehr als 75 angestellten Personen haben ein Mobilitätsmanagement einzuführen. Dieses hat die Bewirtschaftung der Fahrzeugabstellplätze für Angestellte und Kunden vorzusehen. Förderung der Mobilitäts-Synergien von Arbeits- und Wohnnutzungen. Im engeren Limmattal ist gemäss kantonalem Richtplan mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses, der nicht auf den Fuss- und Veloverkehr entfällt, durch den ÖV zu übernehmen.

Die Aussagen müssen im Rahmen der Gestaltungsplanung noch verifiziert und präzisiert werden.

10. Biodiversität

10.1. Zielsetzung

Einer ökologischen Quartierentwicklung wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Sie erfüllt wichtige Natur- und Klimafunktion und fördert Gesundheit, Erholung und Sensibilisierung der Bevölkerung. Die Freiräume sollen neben ihrer Nutzbarkeit und dem hohen gestalterischen Wert auch den Kriterien der ökologischen Quartierentwicklung genügen und einen aktiven Beitrag zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet leisten. Dies soll sowohl quantitativ (Umfang der hierfür eingesetzten Flächen und Massnahmen) sowie auch qualitativ erfolgen.

10.2. Prinzipien und Profil

Teilgebiete/ Teilaspekte	Prinzipien/Profil
Strukturelle Heterogenität	Vielfältige, standortgerechte Vegetation mit einheimischen Pflanzen als Grundlage einer urbanen Artenvielfalt Verschieden gestaltete Ökosysteme bieten nicht nur einen vielfältigen Lebensraum für Menschen, sondern tragen auch zur Artenvielfalt bei. So tragen beispielsweise die Renaturierung und Aufstauung des Teischlibachs, die extensiv genutzten Wiesenflächen, die Alleen, Baumgruppen, Wälder und Einzelbäume, die Gärten und die Ruderalflächen zur Erhöhung der Biodiversität und Lebensqualität bei.
Vernetzungselemente	Wegeverbindungen für den Langsamverkehr mit begleitenden Grünelementen als Bindeglieder zu den benachbarten Gebieten und Freiräumen.
Fassaden und Dachbegrünungen	Erhöht die Nutzungsqualität und bereichert die Artenvielfalt. Insbesondere auch im Gewerbe- und Industriegebiet. Sie tragen zudem zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen im und ums Gebäude bei.
Lehrgarten	Quartiergarten für die Bewohnenden im Rahmen des Urban Gardenings.

Weitere Detaillierung ist im Rahmen der Gestaltungsplanung vorgesehen.

11. Gewässerschutz

11.1. Hochwasserschutz

Zielsetzung

Das Gebiet östlich des Maienwegs ist gemäss Gefahrenkarte Hochwasser als Gebiet mit geringer Gefährdung (gelb) klassiert. Der Hochwasserpegel entlang des Teischlibachs beträgt bei einem Hochwasser HQ 100 < 25 cm. Dies bedeutet, dass die Gebäude hochwassersicher erstellt werden müssen. Die hierfür notwendigen Massnahmen für die sichere Erstellung neuer Gebäude sowie den Schutz der bestehenden Gebäude wird vorgelagert bzw. parallel zum Gestaltungsplanverfahren geklärt.

Prinzipien und Profil

Teilgebiete/ Teilaspekte	Prinzipien/Profil
Geländemodellierung	Das Gelände um den Park entlang der Überlandstrasse wird angehoben. Das Parkniveau fällt dann von Süden her zur Mitte hin auf das heutige Geländeniveau ab.
Untergeschosse der Gebäude	Öffnungen in der Gebäudehülle müssen auf hochwassersicherem Niveau projektiert werden. Dies betrifft aus heutiger Sicht insbesondere die tiefer liegenden Bereiche im Norden und Westen des Niderfelds. Die konkreten Höhen und Ausformulierungen werden vorgelagert bzw. parallel zum Gestaltungsplanverfahren geklärt.
Umgang mit dem Wohnbestand	Es muss sichergestellt werden, dass die bestehenden, dann tiefer liegenden Gebäude einen entsprechenden Hochwasserschutz erhalten. In den nachgelagerten Verfahren wird mit dem AWEL noch geklärt, wie eine solche Lösung aussehen kann.
Wasserbauprojekt Teischlibach, weiteres Vorgehen	Für den Teischlibach muss geklärt werden, wie der hochwassersichere Abfluss gewährleistet werden kann. Hierfür wird vom AWEL vorgeschlagen, ein Wasserbauprojekt zu erarbeiten, mit dem der definitive Gewässerraum festgelegt wird. Mit dem AWEL wird abgesprochen, in welcher Detaillierung ein solches Projekt vorliegen muss, damit stufengerecht die notwendige Rechtssicherheit für die nachgelagerten Planungsschritte besteht.

Detailabklärungen werden erst im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens notwendig.

11.2. Verlauf Teischlibach

Zielsetzung

Der Teischlibach ist Teil der Neugestaltung des Niderfelds. Seine Führung und seine Ausgestaltung müssen den Vorgaben des Gewässerschutzes entsprechen. Seitens des AWEL wird gefordert, dass das Gesamtprojekt inkl. der Querung der Überlandstrasse eine intelligente Lösung aufzeigen muss, um bewilligungsfähig zu sein. Im Rahmen des Projekts der Limmattalbahn konnte die Querung der Überlandstrasse bereits einvernehmlich gelöst werden.

Prinzipien und Profil

Teilgebiete/ Teilaspekte	Prinzipien/Profil
Gesamtprojekt Teischlibach	Für die Führung und Gestaltung des Teischlibachs wird nachfolgend ein Wasserbauprojekt erarbeitet. Dieses muss auch die Belange von Fischerei und Naturschutz umfassen.
Unterführung Überlandstrasse	Die Führung des Teischlibachs unter der Überlandstrasse ist Teil des Projekts für die Limmattalbahn. Die Ergebnisse fliessen in die weiteren Planungen für das Niderfeld ein.
Gestaltung im urbanen Raum	Im urbanen Raum wird der Teischlibach als offenes Gerinne über den Eingangsplatz geführt. Wenn das Gewässerprojekt nachweist, dass eine Gesamtverbesserung für den Bach entsteht, kann sich das AWEL vorstellen, in diesem Bereich den Gewässerabstand zu reduzieren.
Gestaltung innerhalb des Parks	Die Führung des Teischlibachs durch den Park und das Baufeld 1 muss gestalterisch und ökologisch weiter entwickelt werden, so dass die neuen gesetzlichen Grundlagen für den Gewässerschutz (z.B. Abstandsregelungen und Nutzungsauflagen) eingehalten werden. Eine Aufstauung ist im Rahmen eines Gewässerprojekts zu prüfen insbesondere auch hinsichtlich der hierdurch möglichen Erwärmung des Gewässers. Alternativ kann auch eine Mulde neben dem Bach erstellt werden, über die die Versicherung von Regenwasser möglich ist und so ein wechselfeuchtes Biotop entsteht, welches aus ökologischer Sicht Vorteile aufweist. Eine weitere Alternative stellt die Aufstauung von Wasser in einem separaten Becken dar, welches ganzjährig Wasser führt.

11.3. Grundwasserschutz

Zielsetzung

Das Gebiet Niderfeld liegt im Gewässerschutzbereich Au und gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich im Bereich des Limmatgrundwasserstroms. Der südöstliche Teil des Planungsperimeters tangiert die weitere und die engere Grundwasserschutzzone (Zonen S3 und S2) der Grundwasserfassungen Russacker (GWR n 1-44) und Langacker (GWR n 1-110).

Die kantonale Bewilligungspraxis für Bauten im Grundwasser ist gemäss den Vorgaben des AWEL einzuhalten. Grundsätzlich sind im Gewässerschutzbereich Au nur Bauten bis zum mittleren Grundwasserspiegel zulässig. Im Bereich der Grundwasserschutzzonen sind die Bestimmungen des Schutzzonenreglements sowie die BUWAL-Wegleitung "Grundwasserschutz" (2004) zu beachten.

11.4. Siedlungsentwässerung

Zielsetzung

Die Siedlungsentwässerung erfolgt nach den Grundsätzen des generellen Entwässerungsplans der Stadt Dietikon, der zurzeit überarbeitet und konkretisiert wird.

Es ist vorgesehen, das Meteorwasser soweit wie aus gewässerschutzrechtlicher Sicht möglich zu versickern. Die Gesamtthematik wird im Rahmen der Gestaltungsplanung mit entsprechenden Experten vertieft.

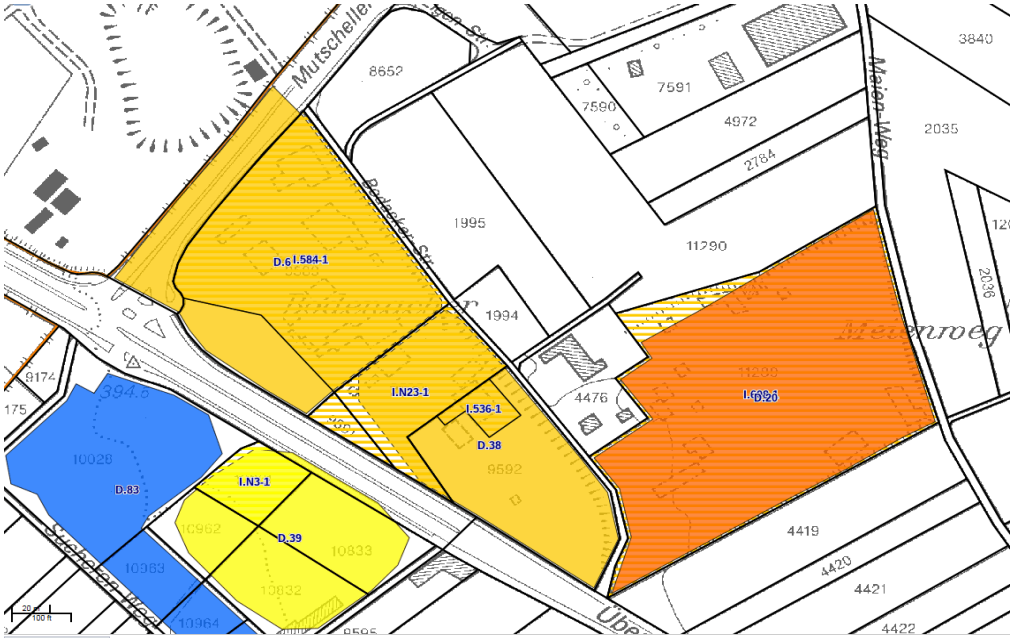
Hierfür gelten die gesetzlichen Vorgaben gemäss Art 7 Abs. 2 GSchG, der in erster Priorität die Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser wie Regenwasser von nicht verschmutzten Dachflächen und von wenig schadstoffgefährdeten Strassen, Wegen und Plätzen vorsieht. Es ist nur dann in ein Oberflächengewässer einzuleiten, wenn die örtlichen Verhältnisse die Versickerung nicht erlauben (Art. 7 Abs. 2 GSchG).

Der für das Niderfeld postulierte Vorbildcharakter soll sich dabei auch in einer vorbildlichen Entwässerung zeigen.

12. Altlasten

12.1. Zielsetzung

Im Bereich zwischen Mutschellenstrasse und Überlandstrasse sind im Kataster der belasteten Standorte (KbS) sowohl belastete Standorte als auch Betriebsstandorte bezeichnet. Über die Standorte liegen bereits Untersuchungen vor. Das AWEL hat ergänzend hierzu eine dreijährige Messreihe beim Grundeigentümer veranlasst, um weitere Erkenntnisse über den Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu erhalten. Mit der Verfügung Nr. 0727 vom 30. April 2014 hat das AWEL zu den Standorten Stellung genommen:



Quelle: Gis-Browser Kanton Zürich "Kataster der belasteten Standorte"

Ablagerungs-standort	Betriebs-standort	Unfall-standort	Belastungsgrad
			Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
			Belastet, untersuchungsbedürftig
			Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
			Belastet, überwachungsbedürftig
			Belastet, sanierungsbedürftig
			in Bearbeitung

Die Ablagerungsstandorte Nr. 0243/0. 0006 -000 und 0243/0.0038-000 wurden gemäss Art.8 Abs.2 lit. c AltlV (Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26. August 1998) in Verbindung mit Art.9 Abs.1 bis AltlV als belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig beurteilt (dunkelgelbe Farbe). Der Ablagerungsstandort Nr. 0243/0.0020-000 wurde gemäss Art. 8 Abs. 2 lit. a AltlV in Verbindung mit Art. 9 Abs.1 lit. b AltlV als belastet und überwachungsbedürftig beurteilt (orange Farbe). Das Grundwasser ist über einen Zeitraum von 5 Jahren bei unterschiedlichen Grundwasserständen (9 Monatsrhythmus) bis 2019 zu überwachen. Die Betriebsstandorte Nr. 0243/1.0536-001 (Bodackerstr.14), Nr. 0243/1.0584-001 (Bodenacher), Nr. 024 3/1.0608-001 (Überland-/Mutschellen-/Bodackerstrasse), Nr. 0243/1.0611-001 (Bodenacher) und Nr. 0243/1.N02 3 (Bo-

dackerstrasse) mit den Flächen -001 und -002 sind gemäss Art. 8 Abs. 2 lit. c AltlV belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig (dunkelgelbe Schraffur).

Die Verfügung Nr. 0727 ist rechtskräftig und die Standorte sind im GIS-Browser des Kantons Zürich einsehbar.

Bei Berücksichtigung der Auflagen stehen der altlasten- und abfallrechtlichen Zustimmung nichts im Wege. Im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren sind die Entsorgungspraxis des Kantons Zürich und beim Ablagerungsstandort Nr.0243/D.0020-000 die Gasproblematik zu berücksichtigen.

Mit dem noch zu erarbeitenden Sanierungsprojekt sind die Sanierungsmassnahmen verpflichtend zu bestimmen. Im Gespräch vom 24. 10 2013 äussern sich die Mitarbeiter vom Kanton positiv gegenüber zukünftigen Überbaubarkeit der Grundstücke.

Mögliche Einschränkungen, die sich aus der Sanierung ergeben sind

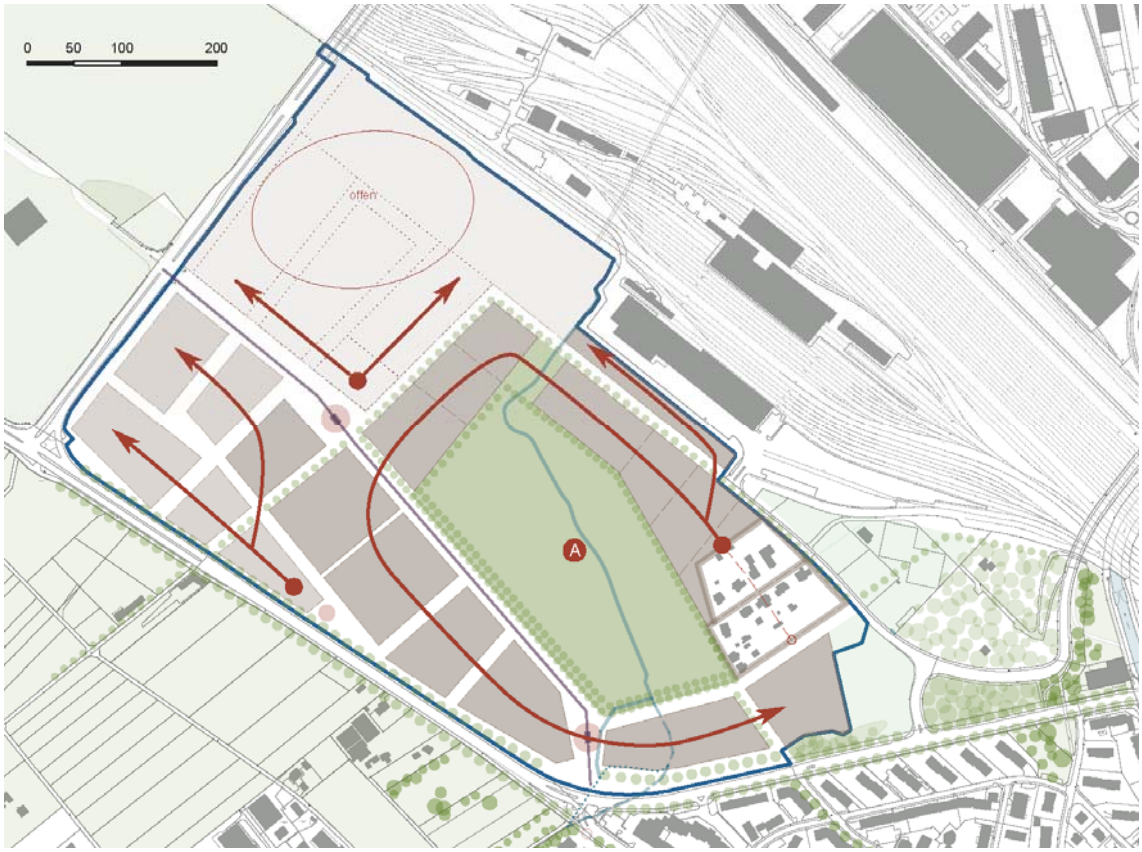
- Keine wirtschaftliche Nutzung von Flächen aufgrund von hohen Baukosten und Auflagen für die Vorbereitung des Grundstücks
- Verzögerungen der Erschliessung durch die Limmattalbahn
- Fehlende Akzeptanz bei den Grundeigentümern im Rahmen des Quartierplanverfahrens
- Verzögerungen durch Regelung der Kostenübernahmen zwischen Eigentümerin und Verursacherin
- Ausschluss von bestimmten Nutzungsformen wie die Erstellung von Eigentumswohnungen

12.2. Prinzipien und Profil

Teilgebiete/ Teilaspekte	Prinzipien/Profil
Vertiefung der gewonnenen Erkenntnisse	Beantragen der Akteneinsicht beim Grundeigentümer durch die Stadt Dietikon.
Lösungsstrategien erarbeiten	Erarbeiten von Szenarien, um mögliche Auswirkungen auf das Konzept sowie das weitere Vorgehen zu ermitteln. Ggf. Anpassen des Konzepts oder Erarbeiten von Konzeptvarianten.
Vorgehen	Das detailliertere Vorgehen bzgl. der Sanierung, der Zuständigkeiten und der Auswirkungen auf Grundstückswerte sind im Rahmen der Quartier- und Gestaltungsplanverfahren zu regeln. Dabei sind auch die Auswirkungen auf die weiteren Planungen und die Etappierung aufzuzeigen. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird das weitere Vorgehen mit dem AWEL abgestimmt.

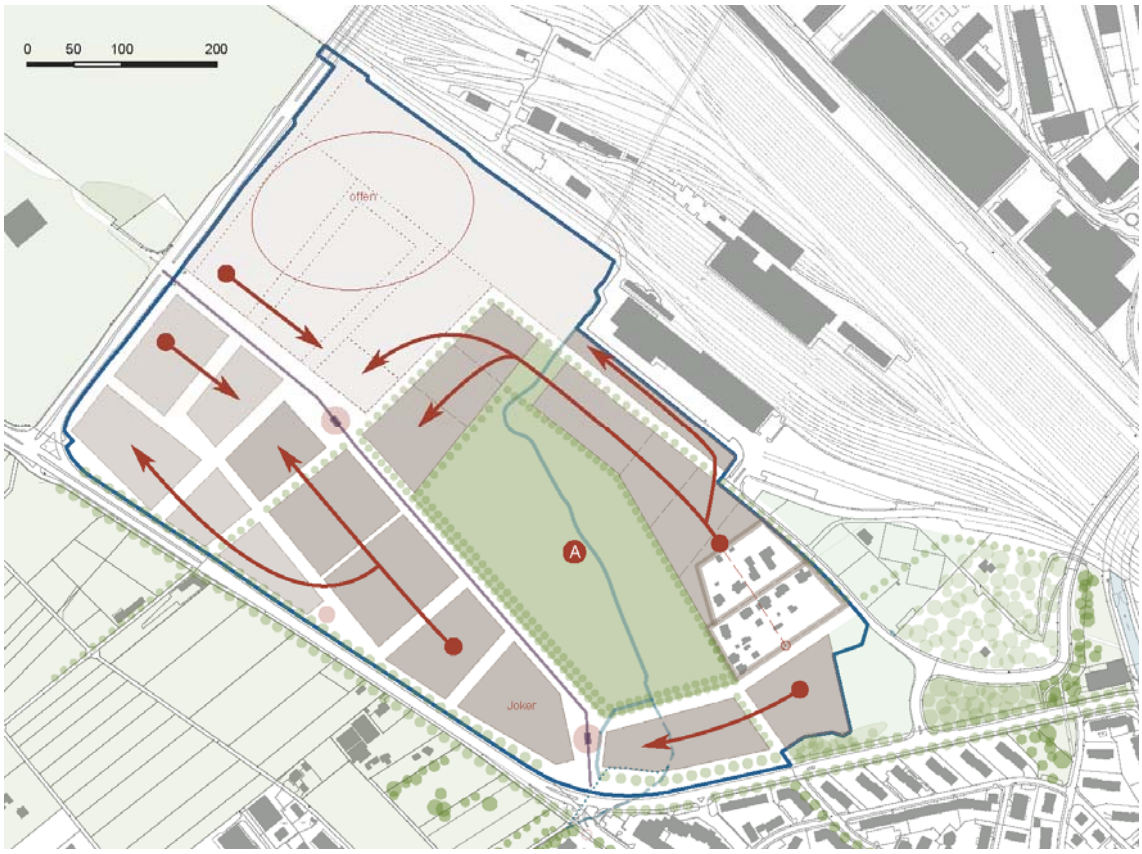
13. Etappierung

13.1. Plan 1 und Plan 2



A Erste Setzung Park
Startpunkt
Etappierungsrichtung
Alternative Baufeldeinteilung Industrie
Planungsperimeter

Etappierung Variante 1



Etappierung Variante 2

13.2. Szenarien

Zurzeit stehen zwei Szenarien im Fokus der Diskussion. Beide Szenarien bauen auf einer ersten Setzung des „Central Parks“ auf. Der Park soll sowohl räumlich definiert, wie auch mit Übergangsnutzungen belegt werden und somit als Katalysator für die weitere Entwicklung fungieren.

Die weiteren Entwicklungsschritte werden durch die Entwicklungsrichtung bestimmt. Beide Szenarien definieren Startgebiete sowie eine räumliche Entwicklungsrichtung. Dies soll dazu beitragen, dass der Baulärm und die Baustellenatmosphäre sich in bestimmten Baugebieten konzentrieren und somit nach und nach einzelne Gebiete fertiggestellt werden können.

Variante 1

Die erste Variante definiert in erster Linie eine bauliche Entwicklung mit Wohnnutzungen um den Park herum. Wobei das Gallenmatt Quartier (Baufeld 3) je nach Bedürfnis der Eigentümer unabhängig davon weiter entwickelt werden kann. Der Vorteil dieser Variante ist der Start mit den guten Wohnlagen. Dies kann aber auch ein Nachteil sein, wenn das Image für diese Wohnlagen noch nicht nach Wunsch geschaffen werden konnte bzw. die Vorstellungskraft für die Gesamtentwicklung noch fehlt. Ein weiterer Nachteil dieser Variante ist die fehlende Lärmschutzbebauung von der Überlandstrasse her, die erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt. Sie hat aber den Vorteil, dass der letzte Teil an der Überlandstrasse auf die Entwicklungen im Quartier und dessen Bedürfnisse abgestimmt werden kann. Es ist davon auszugehen, dass durch die dann bereits erkennbaren positiven Entwicklungen im Niderfeld an diesem wichtigen Eingangsportal hochwertigere Nutzungen angesiedelt werden können in Kombination mit einer dann auch tragfähigeren Quartierversorgung.

Variante 2

Die zweite Variante startet mit der dichteren Bebauung im Süden und Osten des Parks, wobei die Eingangssituation zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden soll, da hier prominente Gebäude erstellt werden müssen, für die das Gebiet bereits einen gewissen Entwicklungsstand aufweisen sollte. Parallel kann die Entwicklung an mehreren Orten starten und langsam das Gebiet füllen. Der Vorteil dieser Variante ist die höhere Flexibilität aufgrund mehrerer unabhängiger Startpunkte und die frühzeitige Abschirmung gegenüber der lärmigen Überlandstrasse im Süden und Osten. Das hochwertige Wohnen im Norden und Osten kann erstellt werden, wenn der Markt hierfür bereit ist. Der Nachteil hierin liegt in der möglichen Verteilung der Baustellen über das ganze Gebiet.

Bei beiden Varianten kann das Areal im Nord-Westen (Baufeld 1) unabhängig entwickelt werden, wobei jedoch immer die Ränder zu den Wohnnutzungen im Südosten und zur Stadtbahnhaltestelle hin jeweils parallel zur Bebauung im Innern des Baufeldes erstellt werden müssen.

Es wird davon ausgegangen dass die Haupterschliessung, also der Boulevard mit dem Trassee der Limmattalbahn ein wichtiger Ausgangspunkt für die Entwicklung darstellt. So muss der Knoten an die Mutschellenstrasse bereits erstellt sein, bevor das Baufeld 1 vollständig überbaut werden kann.

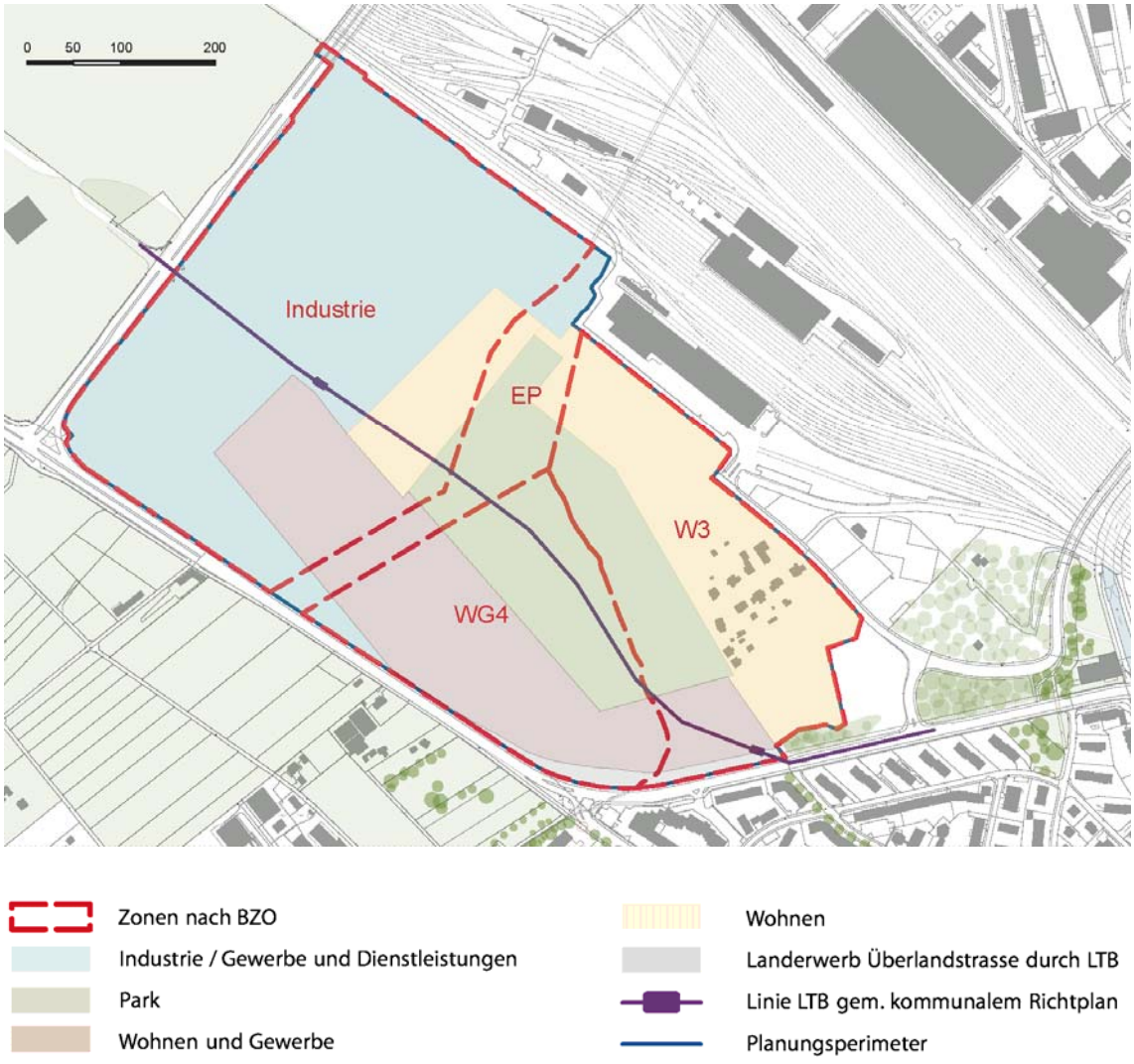
13.3. Umgang mit dem Bestand

Die bestehenden Wohngebäude im Gebiet Grabacher (Baufelder 4d+e) wurden grösstenteils von den Eigentümerschaften in den letzten Jahren renoviert. Die Immobilien sind zumeist selbstgenutzt und zeugen damit auch von einer hohen Verwurzelung der Bewohnenden mit dem Quartier. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Gebäude mittelfristig bestehen bleiben werden und nach und nach durch neue Bauten ersetzt werden. Diese sind dann gemäss einem neuen städtebaulichen Konzept zu erstellen, welches im Gestaltungsplan noch weiter detailliert werden muss.

Im Rahmen der Etappierung und insbesondere bei der Tieferlegung der Güterstrasse ist zu berücksichtigen, dass auch die Übergangszustände für die bereits im Quartier lebende Bevölkerung möglichst verträglich zu lösen sind.

14. Abweichungen zur BZO

Der aktuelle Zonenplan der Gemeinde Dietikon teilt das Areal im Niderfeld (Flächen innerhalb des Planungsperimeters) in vier Zonenflächen ein: Erholungsfläche Park (EP), Industrie (I), Wohnen und Gewerbe (WG4) und Wohnen (W3). Die Disposition dieser Flächen wurde in der Gebietsplanung überprüft und im Masterplan neu definiert. In der folgenden Abbildung sind die beiden Situationen überlagert, um die Unterschiede zu verdeutlichen. Zusätzlich ist die ursprüngliche Führung der Limmattalbahn eingetragen.



Zonen gemäss BZO und Masterplan

Die wesentlichsten Unterschiede zwischen der Anordnung der Zonenflächen im Masterplan und derjenigen des Zonenplans liegen in der Form und der Grösse der Flächen. Konkret wurde die Industriezone verkleinert und mit der Mischzone verzahnt, welche entlang der Überlandstrasse gestreckt wird und damit ein einheitliches Erscheinungsbild zur Strasse generiert. Insgesamt wird hierdurch ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen den drei Bauzonen erreicht. Zudem werden die attraktiven Wohn-

lagen um den Park erweitert und die kompakte Parkfläche wird in die Mitte gerückt und qualitätsvoller und hochwertiger ausgebaut.

Die Grössen der Flächen für den Park, die Industriezone sowie die Wohn- und Mischzonen weichen von der BZO wie folgt ab:

Flächen in m2	Industrie	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4	Wohnzone W3	Erholungszone Park	Übrige Flächen	Total
Zonenplan	137'200	56'700	68'100	80'300		342'300
Masterplan	131'000	73'000	73'700	60'200	* 4'400	342'300

** Differenz aufgrund des Flächenverlusts durch das Projekt Limmattalbahn entlang der Überlandstrasse.*

15. Grobübersicht Risiken

Für den weiteren Prozess bestehen Risiken. Diese zu kennen ist wichtig, um vorausschauend entscheiden zu können, wie der Prozess weiter geführt werden soll und wie auf die bereits heute bestehenden Bedenken und Widerstände eingegangen werden soll. Ebenfalls ist nun zu planen, wie die Bevölkerung in den Prozess einzubinden ist.

Teilgebiete/ Teilaspekte	Mögliche Risiken
Politische Beschlüsse	Der Gemeinderat kann sich nicht hinter das vom Stadtrat empfohlene Vorgehen stellen. Es werden einzelne Bereichen verändert und das Gesamtkonzept wird geschwächt.
Bevölkerung	Aus der Bevölkerung können Rekurse gegen die Zonenplanänderung und gegen die Gestaltungspläne eingereicht werden. Gegen beide Parlamentsvorlagen kann das Referendum ergriffen werden. Sie können allenfalls vom Souverän abgelehnt werden.
Uneinigkeit Grundeigentümer	Die Grundeigentümerschaften können sich im Quartierplanverfahren nicht einigen, die Planung resp. die Rechtsmittelverfahren dauern viel länger als angenommen.
Kanton	Kanton verlangt nicht realisierbare Arbeitsplatzdichten.
Nachfrage	Der Nachfrage- und Renditedruck ist hoch und es werden nicht die angestrebten städtebaulichen Qualitäten erreicht. Eine geringe Nachfrage kombiniert mit einem hohen Bodenpreis hemmt und verzögert die Realisierung von einzelnen Teilbereichen.
Altlasten	Die Kosten für die Sanierung der Altlasten erhöhen den Bodenpreis stark. Gewerbenutzungen vermögen die Preise auch durch verdichtete Bauweisen nicht aufzufangen. Für Dienstleistungen eignet sich der Standort zu wenig. Die für das Gewerbe wichtigen Flächen können nicht adäquat genutzt werden. Das Gesamtkonzept muss umfassend angepasst werden.
Limmattalbahn	Der Bau der Limmattalbahn verzögert sich erheblich oder kommt nicht zustande. Wichtige Bereiche der Entwicklung werden blockiert, insbesondere bei den Anschlüssen ans Strassennetz und entlang des Bahntrassees.
Schule	Die Stadt legt sich nicht fest in der Standortfrage für die Schule und verhindert eine klare Ausgangslage für die Investoren und Planer.
Finanzierung Park	Der Bau der Parks erfordert öffentliche Mittel, die die Bevölkerung nicht mittragen will. Die Stadt und die übrigen Grundeigentümerschaften können sich nicht über deren Beteiligung an den Kosten für den Park einigen.

16. Politische Beschlüsse Masterplan

Den Abschluss der Masterplanung bilden die politischen Beschlüsse zu den wesentlichen Vorgaben bezüglich der quantitativen und der qualitativen Entwicklung im Niderfeld. Diese Vorgaben geben den Rahmen für die Erarbeitung der nachfolgenden Quartier- und Gestaltungsplanungen vor.

Folgende qualitativen und quantitativen Themen sind durch Beschlüsse des Gemeinderats zu verabschieden:

Central Park
Das Zentrum der Quartierentwicklung bildet der öffentliche Park mit einer Grösse von ca. 62'000 m^2. Diese Fläche setzt sich zusammen aus der als Erholungszone Park (EP) eingezonten Fläche von 28.300 m^2 sowie aus Flächenbeiträgen von den drei Bauzonen. Dieser wird bereits in der ersten Phase der Quartierentwicklung weitestgehend realisiert und die für den Unterhalt notwendigen Mittel müssen sichergestellt werden.

Dichte
Die zukünftige Dichte liegt höher als die heute in der BZO vorgegebenen Werte. Die effektiven Werte sind noch zu bestimmen. Die konkreten Dichtewerte pro Baufeld und die Verteilung der Dichte innerhalb des Perimeters werden im Gestaltungsplan geregelt.

Nutzungsmischung
Die Nutzungsarten gemäss Zonenplan werden grundsätzlich beibehalten. Aufgrund der neuen Lage des Parks, ergeben sich Veränderungen bei der räumlichen Verteilung der Nutzungen und des Flächenumfangs für die einzelnen Zonen. Die Flächen für das Wohnen und die gemischten Nutzungen wurden insgesamt vergrössert und ziehen sich neu als geschlossenes, attraktives Band um den gesamten Park.

Schulstandorte
Es werden zwei mögliche Schulstandorte aufgezeigt. Diese fallen der entsprechenden Zone zu, wenn im Niderfeld kein Schulhaus vorgesehen werden soll. Massgeblich dafür ist die Schulraumplanung der Stadt Dietikon.

Logistiknutzung
Im nördlichen Bereich (zwischen Gleisen und Mutschellenstrasse) wird als Option eine Fläche für eine Logistiknutzung der Planzer AG reserviert. Zur Realisierung dieser Nutzung ist ein ergänzender Gestaltungsplan notwendig. Auf der Basis des Masterplans und den übergeordneten Vorgaben sind mit der Planzer AG folgende Eckwerte für eine solche Nutzung vereinbart worden. Diese sind im ergänzenden Gestaltungsplan verbindlich zu regeln.

- Es steht eine Fläche von ca. 70'000 m^2 bis 75'000 m^2 zur Verfügung (inklusive Erschliessung SBB-Areale sowie innere Erschliessung und Mantelnutzung).
- Die Erschliessung der SBB-Nutzungen auf dem Gleisfeld (Ortsgüteranlage, Unterhaltsanlagen etc.) erfolgt über das Baufeld 1 und muss gesichert werden.
- Zur Sicherstellung der erforderlichen Erschliessung der Logistiknutzung ist ein verkehrstechnisches Gutachten zu erstellen, welches den Kapazitätsnachweis erbringt.

- Die Planzer AG duldet eine allfällig auf der südlichen Ecke des Areals zu erstellende Station einer Seilbahn zur S-Bahnstation Silbern.
- Zur Erhöhung der Arbeitsplatzdichte ist proportional zur genutzten Gesamtfläche eine Mantelnutzung für Dienstleistungen und Gewerbe zu erstellen. Bei einer Grundstücksfläche von 70'000 m2 bis 75'000 m^2 Gesamtnutzung entspricht dies einer Mantelnutzung von ca. 35'000 - 37'500 m^2 Bruttogeschossfläche. Die Mantelnutzung ist gleichzeitig mit der Logistiknutzung zur realisieren.

Die Mantelnutzung ist entlang den Quartierstrassen im Südosten und dem Boulevard im Südwesten als Übergang zur angrenzenden Wohnnutzung bzw. zum Platz bei der Stadtbahnhaltestelle anzuordnen. Sie dient dazu:

- einen immissionsarmen Übergang zu den benachbarten Wohnnutzungen und dem Nordplatz auszubilden
- eine städtebaulich gute Gestaltung im Übergangsbereich zu den angrenzenden Nutzungen zu erreichen
- eine höhere Arbeitsplatzdichte im Umfeld der Haltestelle der Limmattalbahn zu gewährleisten.

Die gute gestalterische Lösung der Übergänge zu den umliegenden Baufeldern ist mit einem Varianzverfahren sicher zu stellen.

Biodiversität
Der Förderung der Biodiversität ist bei den weiterführenden Planungen zum Niderfeld grosse Aufmerksamkeit zu widmen. Entsprechend den Ideen aus dem vorliegenden Studienverfahren sollen in den Gestaltungsplänen umfassende und detaillierte Vorgaben bezüglich der Biodiversität gemacht werden.

Label Energiestadt®Gold
Das Gebiet wird nach den Vorgaben des Labels Energiestadt®Gold geplant. Die in der Gebietsplanung gewonnenen Erkenntnisse sollen im Rahmen der Gestaltungsplanung weiter ausgearbeitet werden und das Gebiet soll einen Vorbildcharakter im Bereich Energie erhalten. Die vom Stadtrat beschlossenen neuen Richtlinien „Energetische Anforderungen und Gebäudestandards“ finden vollumfänglich Anwendung.

Folgende organisatorischen und verfahrenstechnischen Punkte werden beschlossen:

Für die Organisation des weiteren Verfahrens
Für die weitere Gebietsentwicklung wird eine eigene Organisationsstruktur vorgeschlagen. Diese lehnt sich an die bestehende Organisation an und umfasst folgende Gremien:

- Lenkungsausschuss
- Steuerungsgruppe (Projektleitung)
- Begleitgruppe
- Vertretung Grundeigentümer
- Gebietsmanagement (geleitet und aufgebaut durch die Grundeigentümer mit dem vorrangigen Ziel der Vermarktung)

Anpassung Kommunaler Richtplan
Der kommunale Richtplan ist parallel mit der Bau- und Zonenordnung nachzuführen. Folgende Anpassungen sind vorzunehmen:

- Anpassung der Anbindung des Niderfelds an das übergeordnete Strassennetz. Anpassung der Erschliessung des Güterumschlags.
- Lage von Wohngebiet, Wohngebiet mit Gewerbeerleichterungen und Lage des Erholungsgebiets.
- Lage des geplanten Standorts für Erziehung und Bildung
- Festlegung des neuen Trasses für die Fernwärme sowie für die Stromleitungen
- Anpassung des Verlaufs der Limmattalbahn und deren Haltestellen

Anpassung Zonenplanung
Aufgrund des Masterplans ist der Zonenplan in folgenden Punkten anzupassen:

- Lage des Parks
- Lage und Dimensionierung der verschiedenen Nutzungszonen

Quartierplan
Aufgrund der komplexen Parzellenstruktur, dem Park sowie dem Teischlibach und den Erschliessungsanlagen wird ein Quartierplanverfahren über das gesamte Gebiet durchgeführt. Durch einen frühzeitigen und kontinuierlichen Einbezug der Grundeigentümer soll sichergestellt werden, dass auftretende Probleme möglichst einvernehmlich gelöst werden können.

Gestaltungsplan
Der Perimeter für den Gestaltungsplan oder auch mehrere Gestaltungspläne wird im weiteren Verfahren zu klären sein.

17. Nachfolgende Verfahren

Für das weitere Vorgehen ist eine möglichst schlanke Projektorganisation vorgesehen. Diese sieht vor, dass die Projektleitung weiterhin beim Stadtplanungsamt liegt. Es wird unterstützt durch externe Fachbüros. Diese übernehmen folgende Aufgaben:

- Durchführung der Gestaltungsplanverfahren und des Quartierplanverfahrens sowie ggf. weiterer Verfahren im Bereich Erschliessungsplanung oder des Hochwasserschutzes etc.
- Vertiefungen des städtebaulichen Konzepts
- Unterstützung in der Kommunikation mit den Grundeigentümern und der Begleitgruppe sowie weiteren politischen und fachlichen Gremien
- Aufbau eines Gebietsmanagements

18. Konsolidierung Masterplan und weitere Termine

- Am 28. Oktober 2013 hat der Stadtrat im Rahmen der Klausur sich intensiv mit dem Masterplan Niderfeld auseinandergesetzt und ihn positiv gewürdigt. Bis Ende 2014 wurde die Synthesephase des Studienverfahrens Gebietsplanung Niderfeld abgeschlossen. Folgende Aktivitäten fanden statt oder werden geplant.
- Interne Vernehmlassung durch die Fachexperten und die Grundeigentümer (Mai/Juni 2014)
- Bereinigungen und Anpassungen nach Bedarf (Juli/August 2014)
- Bilaterale Gespräche zwischen Stadt und der Firma Planzer AG (bis Ende 2014)
- Schlussredaktion Bericht bis März 2015
- Verabschiedung durch den Stadtrat (23. März 2015)
- Orientierung Gemeinderat (9. April 2015)
- Orientierung Grundeigentümer (15. April 2105)
- Information der weiteren Öffentlichkeit (Start April 2015)
- Vorbereiten der weiteren Verfahren (Gestaltungsplan inkl. Revision Bau- und Zonenordnung und nachfolgend Quartierplan)

Anhang

I. Teilnehmende und Verfahren Gebietsplanung

Verfahren

Für das Studienverfahren Gebietsentwicklung Niderfeld wurden drei Teams im Rahmen einer Präqualifikation ausgewählt. Das eigentliche Verfahren gliederte sich anschliessend in drei Bearbeitungsphasen, die jeweils in einem Workshop mündeten:

Workshop 1: Analyse und Konzept Lebens- und Arbeitsqualität im neuen Quartier.

Workshop 2: Konzept und Schwerpunktsetzung für die Vertiefung, welche pro Team individuell festgesetzt werden können.

Workshop 3: Schwerpunktsetzungen, offene Fragen/Klärungsbedarf, Erkenntnisse und Widersprüchlichkeiten.

Teilnehmende

Das Verfahren wurde bewusst breit abgestützt und die relevanten Akteure sowohl innerhalb der Stadt Dietikon als auch in Zusammenarbeit mit Kanton, den Grundeigentümern und politischen/fachlichen Interessensgruppen in den Prozess eingebunden.

An den Workshops nahmen folgende Personen bzw. Vertreter von Gruppierungen teil:

Planungsteams

Team helsinkizürich mit Anton & Ghiggi Landschaft Architektur GmbH, Econcept, SNZ Ingenieure und Planer AG

Team Ammann Albers GmbH – StadtWerke mit Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Basler & Hofmann AG, Buchner Bründler AG, Architekten BSA, Nüesch Development AG, Lemon Consult GmbH

Team BASK Architektur Städtebau GmbH mit Karres en Brands Landschaftsarchitektur GmbH, Ernst Basler + Partner AG

Vertreter Kanton Zürich und Stadt Dietikon, externe Experten sowie drei eingeladene Teams.

Die Liste der Teilnehmenden.

Begleitgremium

Prof. Kees Christiaanse, Ute Schneider, ETH Zürich, KCAP Rotterdam / Zürich

Guido Hager, Hager Partner AG Zürich

Markus Schäfer, Hosoya Schaefer Architects AG Zürich

Dr. Hans Näf, GSP Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen AG

Dr. Luca Urbani, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung IBV Hüsler AG Zürich

Lenkungsausschuss

Esther Tonini (Präsidentin)
Otto Müller
Roger Brunner
(sowie Jürg Bösch und Peter Baumgartner, siehe unten)

Steuerungsgruppe

Jürg Bösch, Leiter Stadtplanungsamt, Stadt Dietikon
Peter Baumgartner, Leiter Hochbauabteilung, Stadt Dietikon
Andreas Petermann, Stv. Leiter Stadtplanungsamt, Stadt Dietikon
Sabine Friedrich, KEEAS Raumkonzepte, Zürich
Marcel Muri, KEEAS Raumkonzepte, Zürich

Technische Experten

Lorenz Fränzl, Leiter Werkhof, Stadt Dietikon
Anita Binz, Energiebeauftragte, Stadt Dietikon
Jasmina Ritz, Wirtschaftsförderung, Stadt Dietikon
Armin Strässle, Leiter Amt für Jugend und Freizeit, Stadt Dietikon
Wilhelm Natrup, Kantonsplaner, Kanton Zürich
Salomé Obrist, Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich
Urs Waldvogel, Amt für Verkehr, Kanton Zürich
Thomas Gastberger, FALS Tiefbauamt Kanton Zürich
Daniel Meister, Abteilung Grundwasser AWEL, Kanton Zürich
Simone Knecht, AWEL, Oberflächengewässer, Kanton Zürich
Martin Graf, Amt für Landschaft und Natur, Kanton Zürich (entschuldigt)
Alex Temperli, Ingenieurbüro Heierli, Vertreter für die LTB Limmattalbahn

Vertretung Grundeigentümer

Balz Halter, Halter Unternehmungen, Präsident Verein Grundeigentümer Niderfeld VGND
Lukas Ricklin, Planzer Transport AG, Dietikon, Vorstandsmitglied VGND (entschuldigt)
Harald Salzmann, Vorstandsmitglied VGND
Josef Wiederkehr, Vorstand VGND
Bernhard Ruhstaller, acasa Immobilienmarketing, im Mandat des VGND

Vertretung Bewohnende

Bruno Grod, Bewohner und Grundeigentümer Gallenmattstrasse, Dietikon

Im Anschluss an die drei Workshops wurden jeweils die politischen Parteien und Interessensgruppen in Dietikon begrüsst und über den aktuellen Stand des Verfahrens informiert.

Begleitgruppe

Ernst Joss, Alternative Liste Dietikon
Gabriele Olivieri, CVP Dietikon
Gabriel Zingg, EVP Dietikon
Werner Hogg, FDP Dietikon
Samuel Spahn, Grüne Dietikon
Manuel Peer, SP Dietikon
Stephan Wittwer, SVP Dietikon
Martin Müller, Gewerbeverein Dietikon
Markus Ehrat, Industrie- und Handelskammer Dietikon
Christa Glauser, Natur- und Vogelschutzverein Dietikon
Beat Hess, Pro Velo Kanton Zürich, Regionalgruppe Limmattal
E. Rebmann, Pro Velo Kanton Zürich
Lucas Neff, Stadtverein Dietikon

II. Würdigung der Arbeiten der Teams

Team Stadtwerke

Städtebauliches Konzept Team Stadtwerke

Teilgebiete	Prinzipien/Profil
Identität • Gesamtidee • Positionierung im Limmattal • Vernetzung mit Dietikon	*„Ein Stadtpark für Dietikon"* • zentraler, grosszügiger Park als Impuls für die Identität des Stadtteils • neuer Freizeitraum für Dietikon • neuer Entwicklungsnukleus fürs Limmattal *Teil der übergreifenden Freiraumstruktur Limmattal* • Einbindung in die bestehende Abfolge von Aktivitäts- und Erholungsräumen quer zum Limmatraum *Einbindung ins Stadtgewebe Dietikon* • als wichtiger Aufenthalts- und Aneignungsraum • enges Verflechten mit bestehendem Wegenetz
Nutzungsdurchmischung und -verteilung	*Industriegebiet Bodacher/Eigi teilt sich auf in* • zusammenhängende, kompakte Fläche für Planzer • Übergangsbereich Planzer z.B. für Dienstleistung, nicht störendes Gewerbe, etc. • Bereich für verdichtete Gewerbestrukturen *Mischgebiet Chrüz* • Gewerbebereiche entlang der Überlandstrasse und gegenüber Sporthalle • Quartierversorgung am Dreispitz und am Nordplatz, Alterswohnen am Dreispitz • Urbanes Wohnen entlang dem Park *Wohngebiet Grabacher* • Familienwohnen am Park • Singles im Riegel zu den Gleisen

	→ Wohnen um den Park → konzentrierte Versorgung an zentraler Lage → Gewerbeflächen mit attraktivem Sideway → Einbindung bestehender Gebäude als machbarer Lösungsansatz
Städtebauliche Konditionen und Massstäblichkeit	Städtebauliches Konzept mit Variationen und angepasster Massstäblichkeit je nach Lage der Wohnbauten • Blöcke mit variierten Höhen zur Verdichtung und entlang der Überlandstrasse, Zeilen zur Abschirmung der Gleisanlagen • Aufgelöste gestaffelte Bebauung zum Park hin, mit klaren Rändern und kleinteiliger Vernetzung → differenzierte Wohnqualitäten für verschiedene Nachfragegruppierungen → Randgestaltung Areal Planzer wirft noch Fragen auf → innovativer Ansatz für EG-Nutzungen entlang Überlandstrasse
Park, öffentliche Freiräume • Wiedererkennbarkeit • Aneignungspotentiale	*Park* • Zentraler Park strukturiert mit verschiedenen Aktivitätszonen wie Liegewiese, Spielbereiche, Hartplatz, Ruhebereiche etc. Wechsel zwischen Offenheit und Nischen, abgeschirmte Bereiche • Wasserfläche zum Baden als Attraktor • Topographie als perspektivisches Element (erzeugt Weitblick) *Plätze*: • Zwei Plätze an den Haltstellen bieten urbane Aufenthalts- und Versorgungsräume
Nachhaltigkeit	Stufengerechte Aussagen zum Energiekonzept vorhanden. Mobilitätskonzept mit der Idee, autoarmes Wohnen anzubieten und die Zahl der Fahrzeugabstellplätze zu beschränken
Erschliessung, Parkierung	Gebiet wird durch zwei separate Schleifen erschlossen (kein Gewerbeverkehr im Wohngebiet) und über die drei vorgegebenen Knoten an das übergeordnete Netz angebunden. Langsamverkehr kann die Überlandstrasse an drei zusätzlichen Stellen queren. Sideway zur Erschliessung der Gewerbeflächen entlang der Überlandstrasse. Möglichkeit für Veloroute wird aufgezeigt → Velonetz wirkt umständlich
Quantitäten	2'900 AP, 3'157 EW 485'600 m2 anrechenbare Geschossfläche
Immissionen	Gute Abschirmung zum Bahnlärm. Blöcke zur Überlandstrasse, jedoch mit geringen „Lärmschneisen" zum Park.
Etappierung	1. Industriegebiet, Teile Gewerbe, nördlicher Platz, Umrisse des Parks 2. Platz Dreispitz, Südseite zur Überlandstrasse, übrige Gewerbebauten 3. Teile Parkrandbebauung 4. Übrige Flächen Wohn- und Mischgebiete
Übereinstimmung Zonenplan / BZO	→ Lage der Flächen stimmen grob mit Zonenplan überein → Parkfläche zu klein!
Machbarkeit Planzer	68'263 m2 Grundstücksfläche
Lage Schulhaus	Zwischen Bodacher/Eige und Chrüz (10 ha) als „Puffernutzung". Eher an Randlage zu den Wohnnutzungen im Niderfeld und grosse Distanz zu den bestehenden Wohnquartieren. Alternative im südöstlichen Bereich des Gebiets.

Team BASK

Städtebauliches Konzept Team BASK

Teilgebiete	Prinzipien/Profil
Identität • Gesamtidee • Positionierung im Limmattal • Vernetzung mit Dietikon	*Identität: „Grüne Zimmer"* • Verschiedene Nachbarschaften mit eigenen Identitäten und heterogenem Erscheinungsbild sollen Individualität vermitteln → in der Gestaltungsplanung grosse Flexibilität wahren • Starker Bezug zu den Grünen Zimmer („demokratischer Freiraum") • „Start now" (wachsender Stadtplan) *Im Limmattal* • Neuer vielseitiger Stadtbaustein • Verständnis Limmattal als ein vernetztes Parksystems mit quer zum Tal verlaufenden Linien die sich ins Niderfeld hinein fortsetzen
Nutzungsdurchmischung und -verteilung	*Bodacher/Eigi* • Mischung aus Gewerbe-/Büro- und Logistikbauten • Lokales Gewerbe entlang der Überland- und Mutschellenstrasse (Gewerbehöfe) *Teischlibach (Grabacher)* • Geringe Dichte, naturnahes Wohnen für Familien • bestehende Gebäude werden in Gartenstadt integriert *Chrüz* • Durchmischte Nutzungsstruktur mit höherem Wohnanteil zum Teischlibach hin und überhohen Erdgeschossen

Städtebauliche Konditionen und Massstäblichkeit	• Drei Nachbarschaften mit unterschiedlichen Bebauungsstrukturen, Dichten, Massstäblichkeiten, Charakteren und Gebäudetypen • Regelwerk für die flexible Bebauung der Baufelder mit Baulinien und Gebäudehöhen etc. • Boulevard mit der Limmattalbahn als zentrale Achse und urbanen Rändern • Verdichtungen um die beiden Haltestellen sowie einen leichten Hochpunkt am neuen Chrüzplatz. → Regelwerk für die durchbrochenen Blockstrukturen als Erfindung→??? → grundsätzlich überhohe Erdgeschosse mit hoher Nutzungsflexibilität
Park, öffentliche Freiräume • Wiedererkennbarkeit • Aneignungspotentiale	*Park* • Prinzip der „Grünen Zimmer", die eng miteinander vernetzt sind und mit verbindenden Pfaden zur zusammenhängenden Parkstruktur verwoben werden: Garten-Zimmer, Öko-Zimmer, Nachbarschaftspark, Sportpark, Eventpark etc. • Leichte topographische Unterschiede dient der Neugestaltung und Einbindung von landschaftlichen Elementen und Spielbereichen • Verschiedene Bereiche werden durch eigene Baumart betont • Öffentliche Plätze als integrativer Teil der Parkstruktur
Nachhaltigkeit	• Mobilitätskonzept mit Anreizen zur Reduktion des MIV • Netzwerk an Parkflächen gewährleistet angenehmes Stadtklima • Vielfältigkeit und Struktur der öffentlichen Räume trägt zur sozialen Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen bei
Erschliessung, Parkierung	• Erschliessung des Quartiers über Mutschellenstrasse, Überlandstrasse, Güterstrasse und einem internen Netz, dass die Durchlässigkeit zwischen den drei Gebieten erlaubt • Knoten Dreispitz ist mit und ohne Unterführung möglich • Feinmaschiges Wegnetz zwischen den Quartiererschliessungsstrassen mit unterschiedlichen Wegbreiten • insgesamt 5 Langsamverkehrsübergängen über die Überlandstrasse! • Ergänzend zur Limmattalbahn werden zwei Buslinien empfohlen → Durchlässigkeit auch für Durchgangsverkehr → Vielzahl von Übergangen mit Auswirkungen auf Leistungsfähigkeit des übergeordneten Strassennetzes
Quantitäten	2546 EW, 2763 Arbeitsplätze 294'981 m2 anrechenbare Geschossfläche
Immissionen	Riegel als Lärmpuffer zur Bahn und Überlandstrasse. , Grosse Lücken entlang der Überlandstrasse durch die angrenzenden Parks.
Etappierung	Jede Nachbarschaft bildet eine unabhängige Einheit zusammen mit den angrenzenden Parkzimmern und kann separat realisiert werden. 294'981 m2 anrechenbare Geschossfläche
Übereinstimmung Zonenplan / BZO	Noch in Prüfung
Machbarkeit Planzer	Planzer Logistikzentrum mit leicht verringerter Fläche (77'343 m2). inkl. umgebende Gewerbe- und Bürobauten.
Lage Schulhaus	Schulstandort liegt im Quartier Teischlibach (Bodacher) mit Anschluss an den Park (Sportzimmer), sehr gut erschlossen und nahe an den angrenzenden Stadtquartieren Dietikons.

Team helsinkizürich

Städtebauliches Konzept Team helsinkizürich

Teilgebiete	Prinzipien/Profil
Identität • Gesamtidee • Positionierung im Limmattal • Vernetzung mit Dietikon	*Identität*: • Einbinden in zwei Richtungen: Nord-Süd und Ost-West über zwei Parkachsen, die die bestehenden Feldfluren aufnehmen. Parkachsen bilden das Grundgerüst in welches sich die drei Schollen (Quartiere) einbetten *Limmattal*: • Niderfeld ist Teil des Metropolitanraums und des Landschaftsraums Limmattal mit dem es sich vernetzt (z.B. urbane Baumachse) *Dietikon* • Direkte Anbindung des Zentrums Dietikon über die verlängerte Badenerstrasse ins Limmatfeld (kein Anschlusspunkt!)
Nutzungsdurchmischung und -verteilung	• Bodacher wird ergänzt durch Dienstleistungen im Zentrum und Wohnen zum Park hin • Chrüz mit Wohnen und Dienstleistung/Gewerbe in den Erdgeschossen sowie im Eingangsbereich „Badenerstrasse“ • Grabacher mit Wohnen im Grünen für Familien
Städtebauliche Konditionen und Massstäblichkeit	*Das Konzept setzt sich zusammen aus* • einer Abfolge von Stadträumen entlang der Haupterschliessungsstrassen • Unterschiedlichen Gebäudetypologien und Dichten • Einer Urbane Achse mit der Limmattalbahn als Rückgrat • Raumkanten entlang der wichtigen städtebaulichen Bereiche
Park, öffentliche Freiräume • Wiedererkennbarkeit • Aneignungspotentiale	*Niderpark* • Auenpark verknüpft umgebende Landschaft, Altstadt und Gleisfeld • Baumfelder mit vielfältigen Baumarten und Anordnungen strukturieren die Freiräume und prägen diese unterschiedlich • Topographie als wichtiges gestalterisches Element (z.B. durch Ausweitung und Modellierung des Bachbetts • Breite Alleen mit doppelten bis dreifachen Baumreihen

Nachhaltigkeit	• Nachhaltigkeitskonzept um das Label Energiestadt konsequent weiterzuverfolgen zum Goldlabel • Aussagen zur Bauweise (z.B. Unterterrainbauten und emissionsarme Bauweisen) • Mobilitätskonzept
Erschliessung, Parkierung	• Drei Anbindungspunkte an das übergeordnete Verkehrsnetz. Interne Ringerschliessung bilden ein effizientes Gerüst für die Feinerschiessung des Gebiets • Direkter Anschluss Planzer im Rechts-Rechts-System • Dichtes Netz an Langsamverkehrswegen mit Anbindung an Dietikon und in die Landschaft (mind. 3 Übergänge) • Veloschnellroute parallel zur Überlandstrasse am Rand des Gebiets
Quantitäten	4'550 EW, 4'243 AP (m2 pro EW bzw. AP wurden tief angesetzt) 518'600 m23 anrechenbare Geschossfläche
Immissionen	In Teilbereichen Blöcke entlang der Überlandstrasse → viele Öffnungen zu den Emissionsquellen lassen den Lärm barrierefrei ins Gebiet eindringen. → Etappierung trägt nicht dazu bei, dass empfindliche Nutzungen geschützt werden
Etappierung	1. Planzer und angrenzende Bereiche bis zur Parkachse sowie östlicher Park mit angrenzender Bebauung 2. Gewerbestrukturen und Schutz zu den Gleisen, weitere Teile von Chrüz entlang des Parks 3. Grabacher und restlichen Bereiche Chrüz sowie Gewerbe
Übereinstimmung Zonenplan / BZO	Projekt wurde speziell darauf ausgerichtet, die Vorgaben der BZO einzuhalten. Abweichungen entstehen nur im Gebiet Bodacher/Eigi (Wohnen und Dienstleistung)
Machbarkeit Planzer	Für die Situierung von Planer wurden verschiedene Varianten geprüft. Es wird eine Lösung mit integrierter Tiefgarage vorgeschlagen. 63'988 m2 (nicht zusammenhängend; max. zusammenhängend: 52713 m2)
Lage Schulhaus	Schule zwischen Gebiet Bodacher und Chrüz mit Freiräumen zum Park und zur Überlandstrasse

III. Vertiefungen (separate Berichte)

Wirtschaftlichkeit

Beurteilung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, GSP Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen AG, November 2013

Kosten Infrastrukturkosten

Grobkostenschätzung Verkehrsinfrastruktur, IBV Hüsler AG, August und Oktober 2013

Kosten Freiraum/Park

Grobkostenschätzung Freiflächen, Hager Partner AG, November 2013