

## Dossier Vorprojekt



# Kronenareal Dietikon

Auftraggeber\*in:  
Hochbauabteilung, Baumanagement  
Stadt Dietikon  
Bremgarterstrasse 22  
CH-8953 Dietikon

Bearbeitung

Landschaftsarchitekt\*in:  
Skala Landschaft Stadt Raum GmbH  
Rüdigerstrasse 10  
CH-8045 Zürich

mit

Architekt\*in:  
S2 Architekten GmbH  
Dorfstrasse 40  
CH-8037 Zürich

Verkehrsplaner\*in:  
Basler & Hofmann AG  
Forchstrasse 395  
CH-8032 Zürich

Lichtplaner\*in:  
nachtaktiv GmbH  
Herrligstrasse 14  
CH-8048 Zürich

## Inhalt

Projektbeschrieb.....	3
Situationsplan Vorprojekt .....	4
Distinktive Orte .....	5
Vielfalt als Identitätsmerkmal .....	6
Teilbereich Zehntengarten .....	7
Teilbereich Fenster zur Reppisch .....	8
Teilbereich Bäckergrund .....	9
Schwammstadtkonzept .....	10
Pflanzkonzept .....	11
Impressionen Vegetation & Materialisierung .....	12
Möblierung .....	13
Beleuchtungskonzept .....	14
Visualisierung Abendstimmung .....	15
Verkehrskonzept MIV.....	16
Verkehrskonzept Velo.....	17
Unterflurstandort und Leerung .....	18
Kostenschätzung.....	19
Weiteres Vorgehen.....	20
Anhangliste .....	21

## Projektbeschrieb

### Ein Mehr an Vielfalt und Aufenthaltsqualität

Das Kronenareal soll sich in Zukunft durch eine neue Vielfalt an Aufenthaltsbereichen sowie grosszügige Entsiegelungs- und Durchgrünungsmassnahmen als robuster Stadttraum präsentieren, der mit hoher Aufenthaltsqualität punktet. Unterschiedliche Räume, die sich wie eine Perlenkette durch das Areal ziehen, bedienen dabei die differenzierten Nutzerransprüche von Anwohnenden und Besuchenden. Ein bewusstes Nebeneinander fördert ein nachhaltiges Miteinander. Das heute von Strassen und Parkplätzen durchzogene Areal soll insbesondere vom „Suchverkehr“ befreit werden. Die Gassen binden mit einem alles umfliessenden Natursteinpflasterbelag das Areal zu einem Ensemble zusammen und heben es klar ab vom umgebenden Strassenraum.

### Gestalterischer Ansatz

Die Freiräume des Kronenareals gliedern sich in drei räumliche Kategorien; die Gassen, die Lindenplätze und die Freiräume.

#### *Die Gassen*

Mit einem Wildpflasterverband aus Naturstein wird das Kronenareal zu einem Ensemble zusammengebunden. Zwei historisch wichtige Achsen werden dabei mit Belagsintarsien hervorgehoben, auch für eine gesteigerte Orientierung. Die Gassen führen wie eine Perlenkette vorbei an Freiräumen mit ganz unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten. Sie sind primär auf eine Durchwegung zu Fuss oder mit dem Velo ausgelegt, sind aber in allen Bereichen befahrbar ausgebildet, um auch den Anforderungen von Gewerbetreibenden und Anwohnenden zu begegnen.

#### *Die Lindenplätze*

Die vier chaussierten Inseln mit runden Baumbänken bilden die Gelenke im Kronenareal und kommen jeweils an den Kreuzungspunkten als Begegnungsorte zum liegen. Die Linde als symbolträchtiger Baum des Zusammenkommens, wurde dabei gezielt als identitätsstiftendes Element gewählt.

#### *Die Freiräume*

Im Areal wurden drei spezifische Bereiche ausgebildet, die mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten aufwarten. Das Fenster zur Reppisch bildet einen intimen Rückzugsort am Wasser, der mit Liegen einen ruhigen Wohlfühlort in das Kronenareal integriert. Der Zehntengarten als zentraler Freiraum bietet mit einem Zierbrunnen, Bänken und Tischen sowie der umlaufenden berankten Pergola einen Ort mit Eigenständigkeit und Charakter. Es ist ein öffentlicher Freiraum, der aber durchaus auch mit der Zehntenscheune als neuem Veranstaltungsort kommuniziert. Der Bäckergrund ist im Alltag eine entsiegelte Parkierfläche. Für Sondernutzungen wie Stadtfeeste und Märkte kann diese Fläche vollständig gesperrt und umgenutzt werden.

### Historie und Zukunft

Das Kronenareal befindet sich in einem Umbruch. Viele Gebäude werden und wurden aufwändig saniert, weitere Massnahmen sind geplant. Die Wiederbelebung des historischen Kerns von Dietikon bietet grosse Chancen nicht nur für ansässige Gewerbetreibende. Die Strahlkraft des Ensembles geht über die Perimetergrenze hinaus und hat das Potenzial, richtungsweisende Impulse für die ganze Innenstadt zu setzen.

Daher wurden insbesondere die Übergänge zum umgebenden Strassenraum und die Anbindung des Areals an den restlichen Stadttraum im Verlauf des Vorprojekts geschärft. Die durch das Areal verlaufenden historischen Wegrouten sollen, auch der besseren Orientierung und Anbindung wegen, mit Belagsintarsien betont werden.

Die entstehende Begegnungszone im Areal soll langfristig auch darüber hinaus auf die Löwenstrasse gedacht werden, um das historische Ensemble mit seinen neu entstehenden öffentlichen Freiräumen an das Bahnhofs- und Innenstadtquartier besser anzuschliessen. Hierfür legt die Freiraumgestaltung des Kronenareals bereits den Grundstein.

### Vegetation und Materialisierung

Im Sinne von Nachhaltigkeitsaspekten wie Kühlung, Biodiversität und Regenwassermanagement wurden umfassende Entsiegelungen und Baumpflanzungen vorgesehen.

Auf dem zentralen Freiraum, dem Zehntengarten, wird neben den zahlreichen Baumpflanzungen auch eine umlaufende Pergola integriert, die mit Rankpflanzen begrünt nicht nur Schatten spendet, sondern auch dem Ort eine starke Identität verleiht.

#### *Durchlässige Beläge*

Die Gassen werden, wo möglich, mit durchlässigen Grünfugen ausgebildet. Die Freiräume und Lindenplätze sind allesamt chaussiert und damit ebenfalls gut sickerfähig und heizen sich weniger schnell auf. Bauminseln werden offen ausgebildet und begrünt und in nicht begangenen Randbereichen wird der Grünanteil durch Strauchpflanzungen erhöht.

#### *Qualität und Langlebigkeit*

Eine zentrale gestalterische Haltung für das Areal ist die Lebenszyklusanforderung an Ausstattungsgegenstände, Beläge und Vegetation. Heimische Baumarten beispielsweise adaptieren sich schneller an den neuen Standort und wachsen robuster. Zusammenhängende Pflanzgruben fördern die Robustheit der Hochstämme. Auch die Natursteinbeläge altern gut und behalten ihre Wertigkeit weitestgehend.





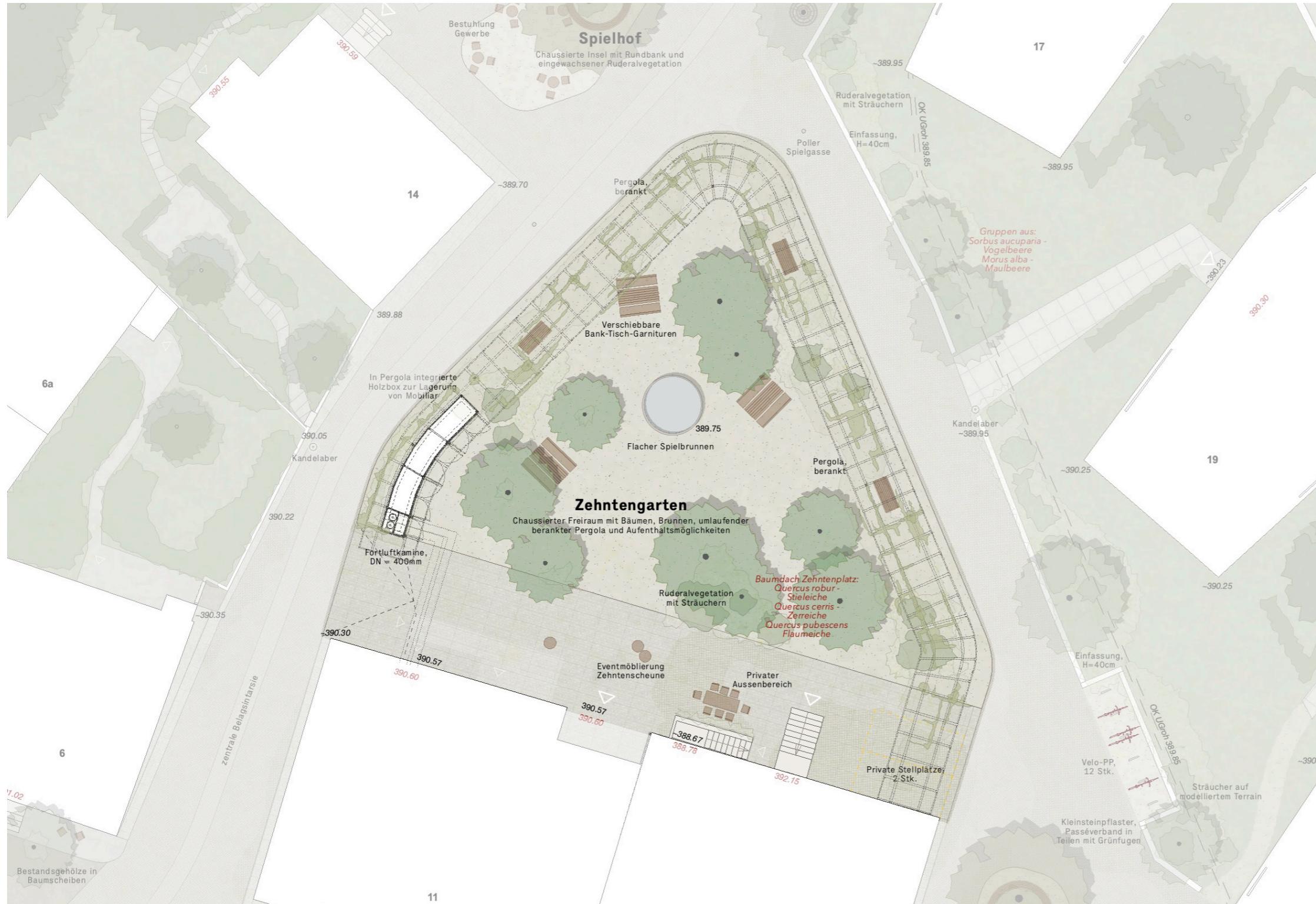
Damit das Kronenareal in Zukunft vielfältige Nutzeransprüche und Potenziale abdeckt, gliedert es sich in distinktive Freiräume, die mit unterschiedlichen Aufenthaltsangeboten aufwarten.

Den Freiräumen wurden Namen zugewiesen, teils in Anlehnung an die historischen Namenseinträge wie beispielsweise der Spielhof oder auch der Metzgplatz, teils Neudefinitionen wie der Bäckergrund.

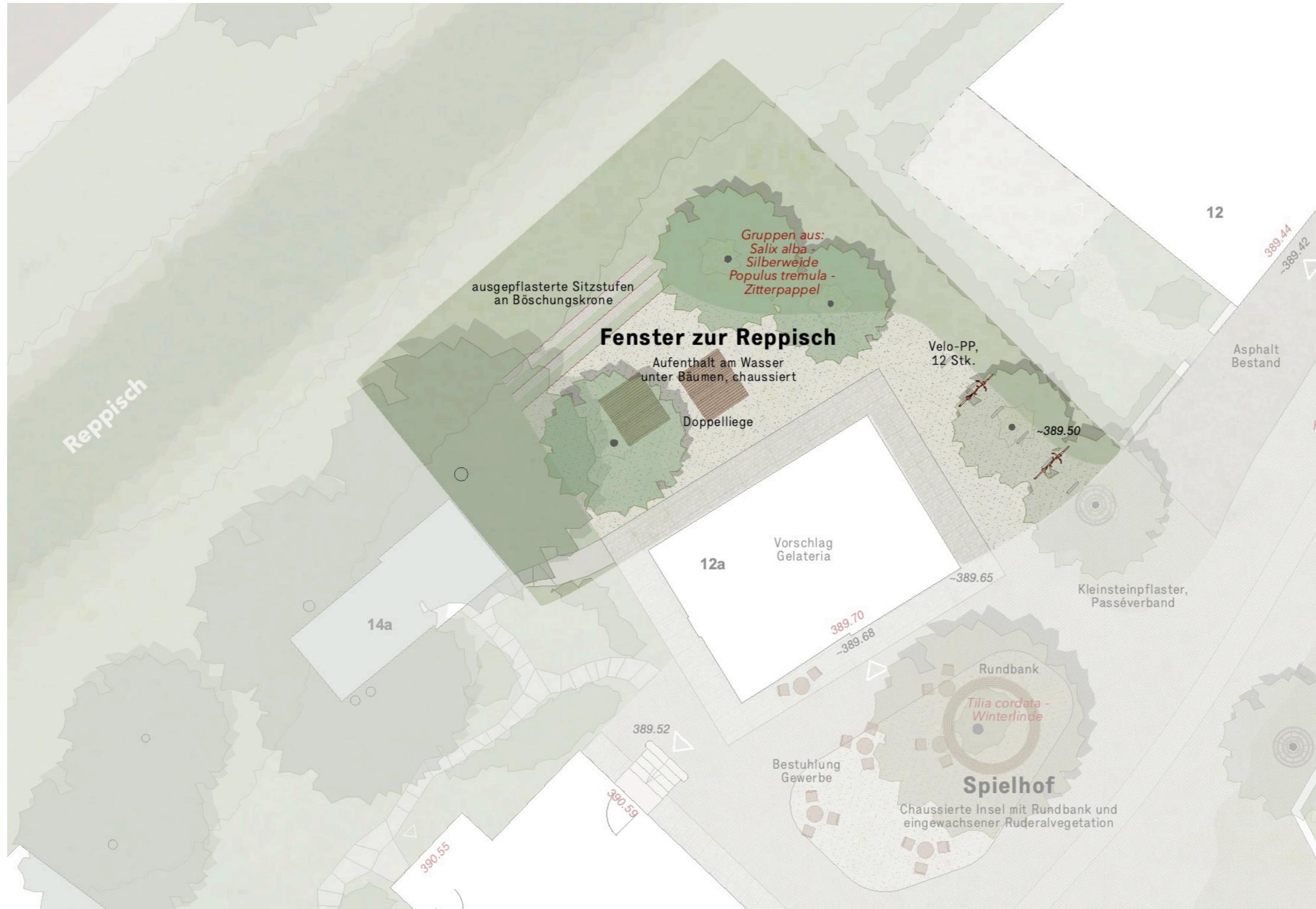
Die Gassen verbinden wie eine Perlenkette zwischen den einzelnen Freiräumen und fassen durch den fliessenden Pflasterbelag die Bauten als Ensemble.



Eine Eigenart des Ortes, die Sockelpflasterungen, wurde im Vorprojekt in die Planung integriert und teils sogar ergänzt, wie beispielsweise um das ehemalige Waschhuus. Die Vielfalt der Beläge ist ein typisches Merkmal der Bebauungsstruktur und fügt sich gut in den fliessenden Wildpflasterbelag ein. Die Belagswechsel schaffen eine subtile Schwelle, die ein wohltuendes Mass an Privatheit vor den Gebäuden birgt und den öffentlichen Raum klar von Zugangsbereichen unterscheidet.



Der Zehntengarten stellt das Herzstück des öffentlichen Raums im Kronenareal dar. Identitätsstiftende Elemente wie die umlaufende berankte Pergola und der zentrale Brunnen verleihen dem Ort eine charmante Eigenständigkeit und ein hohes Mass an Aufenthaltsqualität. Gruppen aus Stiel- und Flaumeichen spenden Schatten, wirken kühlend und stärken die Identität des Ortes. Sie sind teils mit Sträuchern und einwachsender heimischer Krautvegetation unterpflanzt, die den Zehntengarten strukturiert und gegenüber Anwohnenden einen schützenden Filter bietet. Bänke und wenige Picknicktische bieten Aufenthaltsmöglichkeiten. Die verbreiterte Sockelpflasterung entlang der Zehntenscheune und dem Alten Bären lässt sowohl für Mieter des Kulturbaus als auch für die Anwohnenden genug Raum, um sich den Ort ebenfalls anzueignen, ohne den Öffentlichkeitsgrad einzuschränken.



Das Fenster zur Reppisch ist der grüne Rückzugsraum im Areal und der einzige öffentliche Ort am Wasser. Hinter dem alten Waschhuus soll ein kleiner chaussierter Bereich mit Liegen unter Bäumen entstehen. Wenige ausgepflasterte Stufen an der Böschungskrone bieten ebenfalls Sitzgelegenheiten und bringen das Areal näher an das Gewässer.

Eine gewerbliche Mitnutzung der Fläche ist nicht vorgesehen, der Ort soll vollständig öffentlich bleiben und einen Rückzugsort im Stadtraum bieten. Das einziehende Gewerbe im alten Waschhuus erhält dafür die Möglichkeit, allenfalls Bereiche am vorgelagerten Spielhof mit saisonalem Mobiliar zu beleben.



Der Bäckergrund ist die multifunktionale Fläche entlang der Bäckerstrasse, die auch zukünftig als Parkplatz genutzt werden soll, jedoch für Events wie Stadtfeeste oder Märkte temporär umgenutzt wird. Dies ist möglich durch die zusammenhängende Belagsfläche und die optimierte Anbindung an den umgebenden Strassenraum.

Im Alltag ist eine Überfahrt auf den Parkplatz von der Bäckerstrasse aus geplant, sodass der Suchverkehr im Areal minimiert wird. Die durchlässige Randgestaltung mit Baumgruppen und Sträuchern bietet jedoch mehrere Übergänge für Fußgänger zwischen Bäckergrund und den Gassen des Kronenareals.



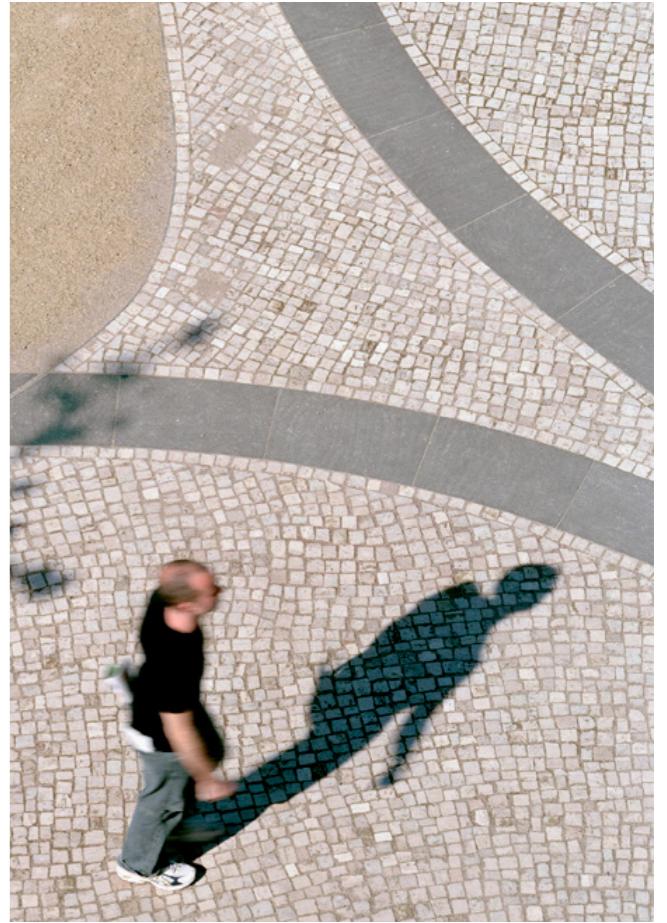
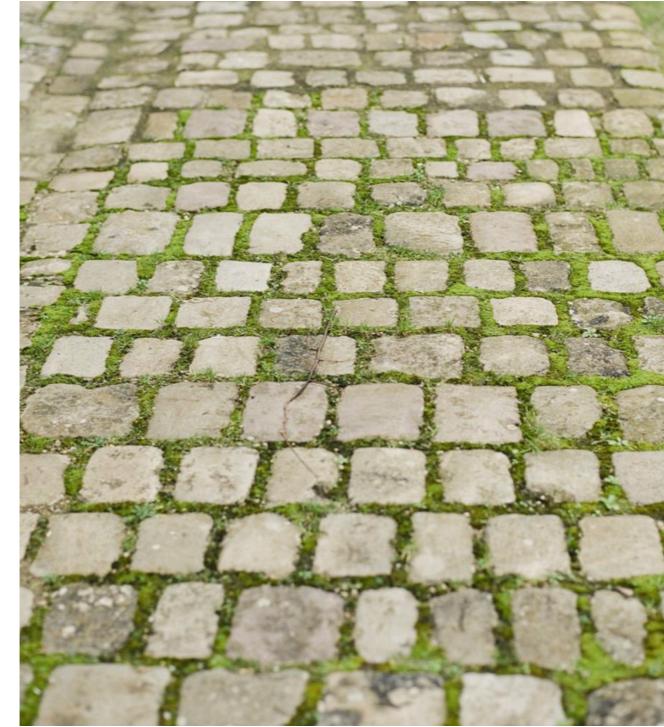
- Baumleistung; gesteigerte Blattmasse kühlt, spendet Schatten und verdunstet Meteorwasser
- Grünflächen und entsiegelte Kiesbereiche; wenig aufheizend und hochgradig sickerfähig
- Durchlässige Grünfugen; Hartbeläge werden - wo möglich - mit sickerfähigen Fugen ausgebildet
- Sickerpackung; das unbelastete Dachwasser der Zehntenscheune und des Alten Bären wird unterirdisch über eine Retentionslösung versickert





Charakterbäume werden spezifisch für die jeweiligen Orte gewählt; so beispielsweise die Linde als symbolträchtiger Baum der Zusammenkunft und Gehölze mit saisonalen Aspekten für ein lebendiges Areal.

Intarsien im Natursteinpflasterbelag betonen wichtige Wegeachsen und stärken die Orientierung im Areal. Durchlässige Grünfugen in Randbereichen helfen, Regenwasser vor Ort zu versickern und bringen einen authentischen Charakter in das historische Ensemble.



Rankpflanzen mit spannenden Blühaspekten machen die Pergola im Zehntengarten zu einem echten Highlight im Areal.

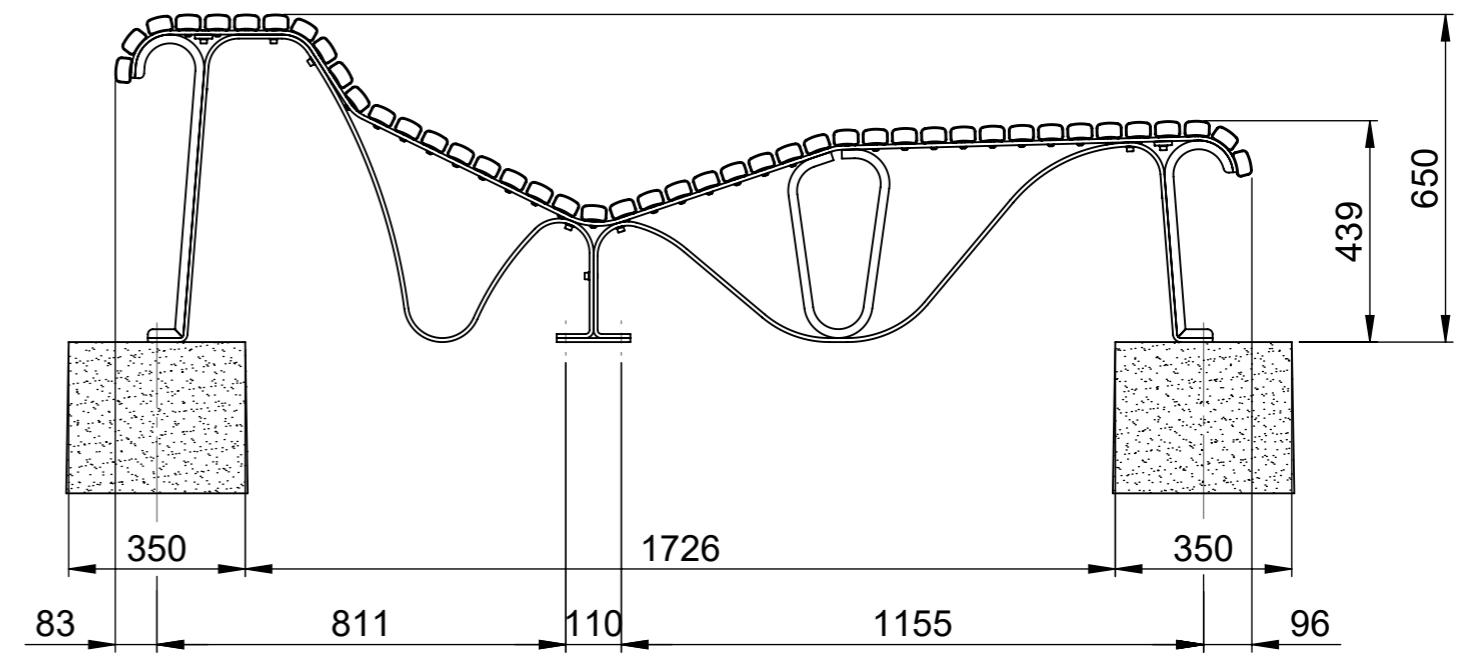
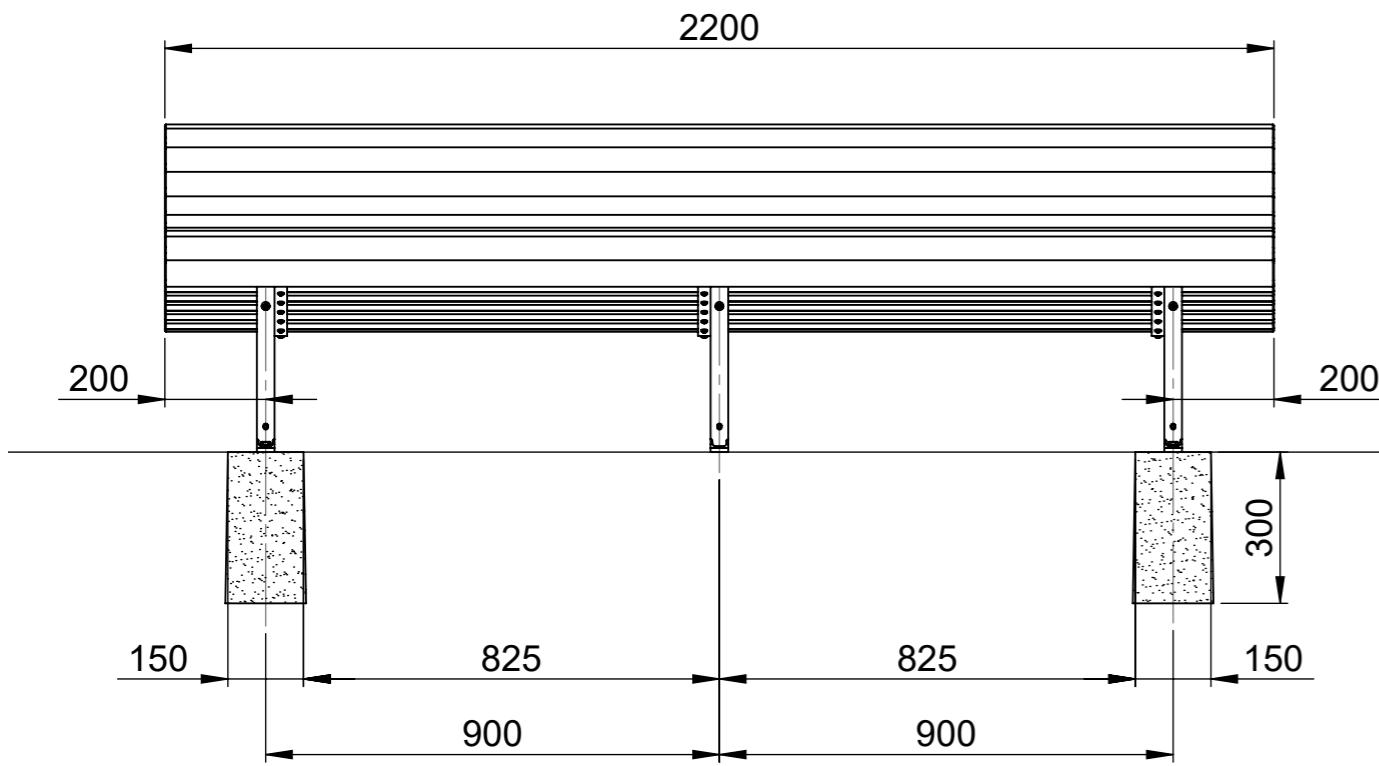
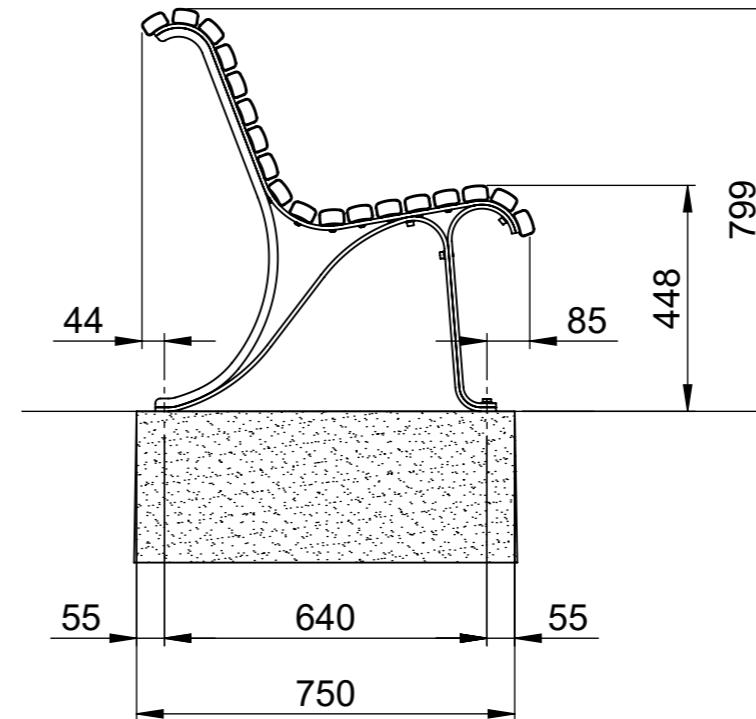


Sockelpflaster mit Flusswacken werden erhalten und ergänzt.



Entsiegelung und Robustheit gehen Hand in Hand; chaussierte Freiräume bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und lassen anfallendes Meteorwasser versickern.





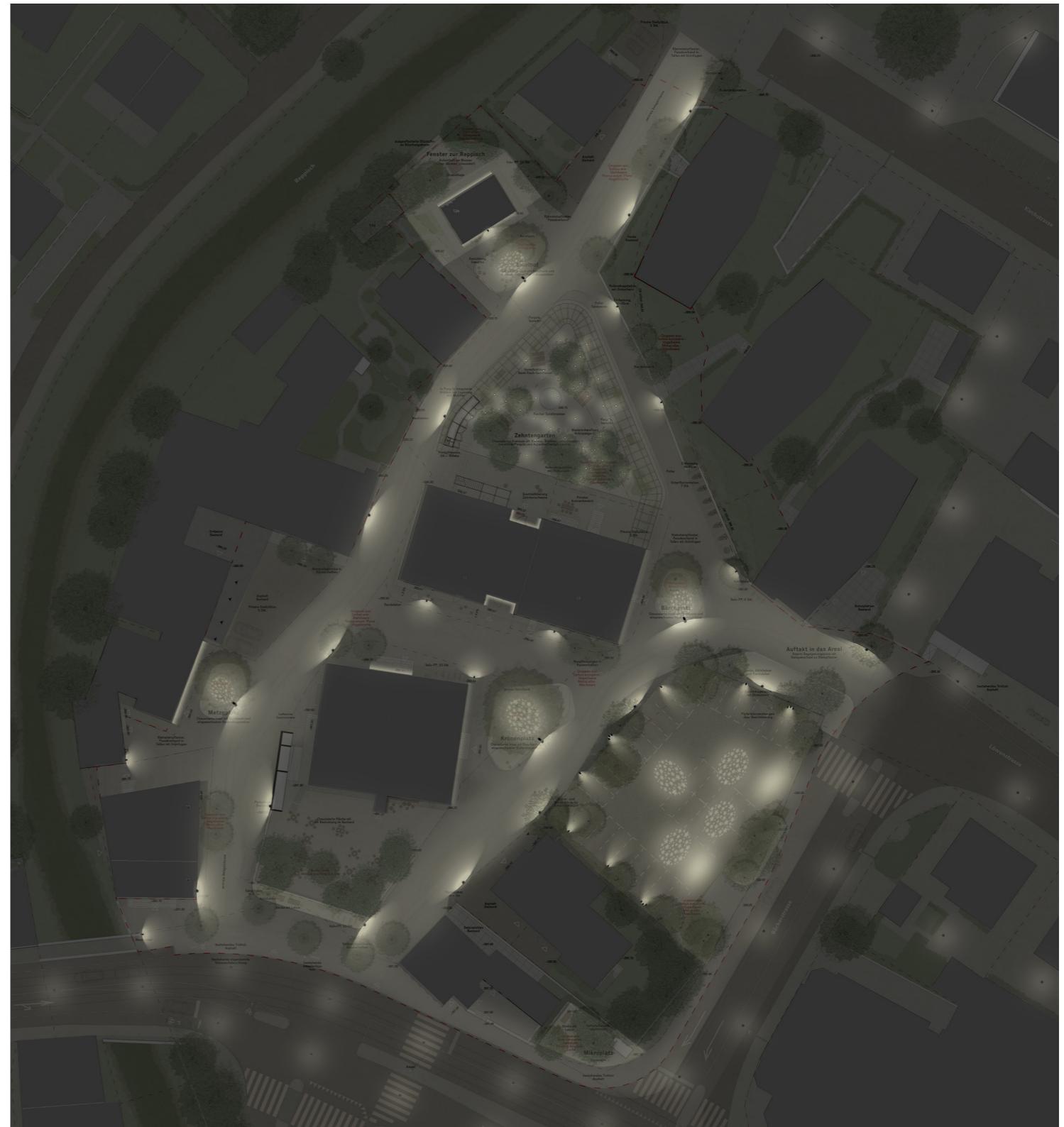
Die Möblierung soll den Ensemblecharakter unterstreichen und ist daher aus einer Serie vorgesehen.

Aus Kosten- und Unterhaltsgründen wird von einer Massanfertigung abgesehen und stattdessen auf bewährtes Mobiliar von schweizer Produzenten gesetzt.

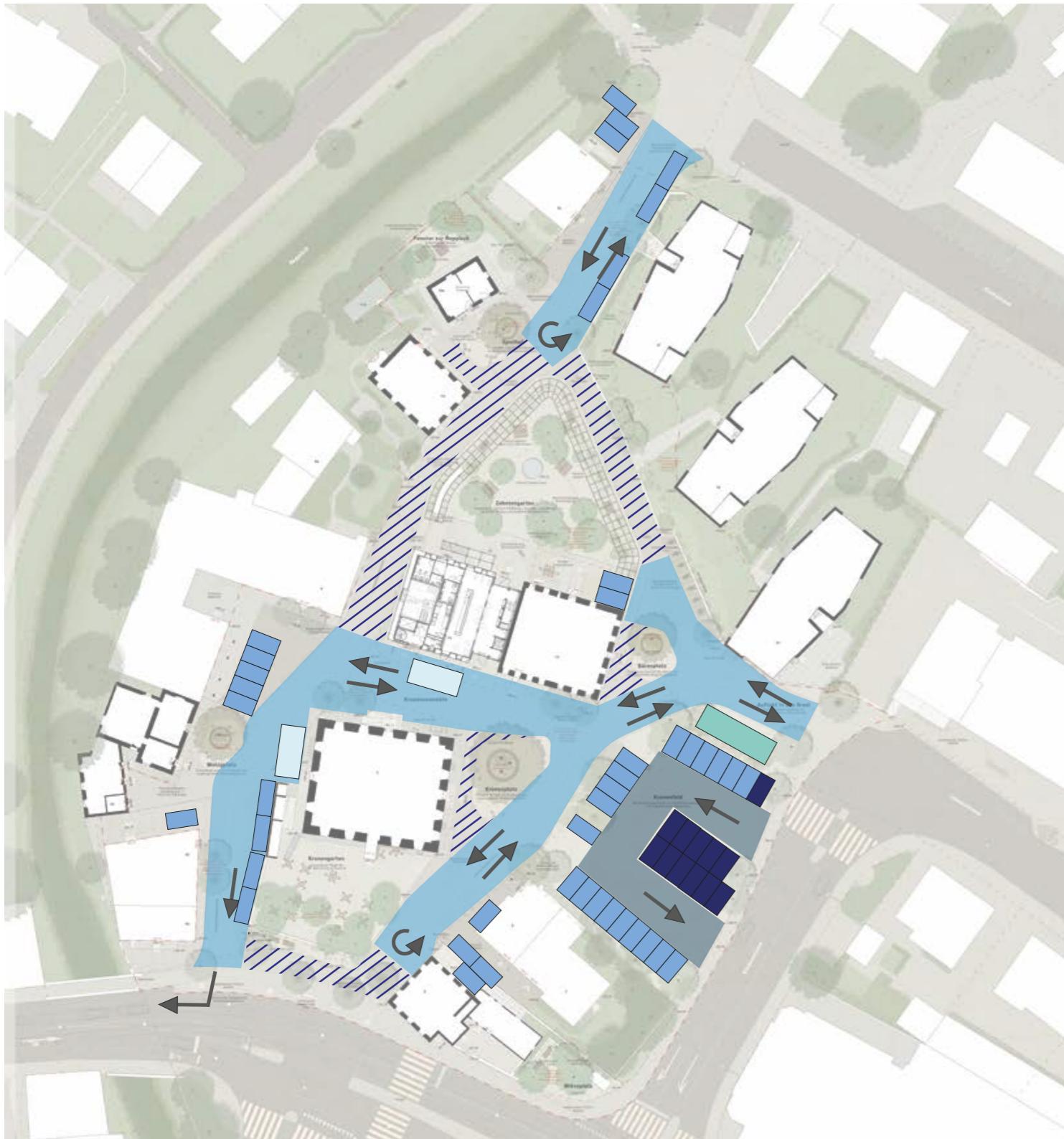
Aktuell sind Rundbänke auf den Lindenplätzen vorgesehen und Liegen im Fenster zur Reppisch. Alle übrigen Bereiche erhalten klassische Bänke mit Rückenlehnen. Im Zehntengarten werden diese mit Tischen ergänzt, um das Angebot an Aufenthaltsmöglichkeiten zu steigern.

Materialitäten und Farbigkeiten sind im Verlauf des Bauprojekts noch zu präzisieren.

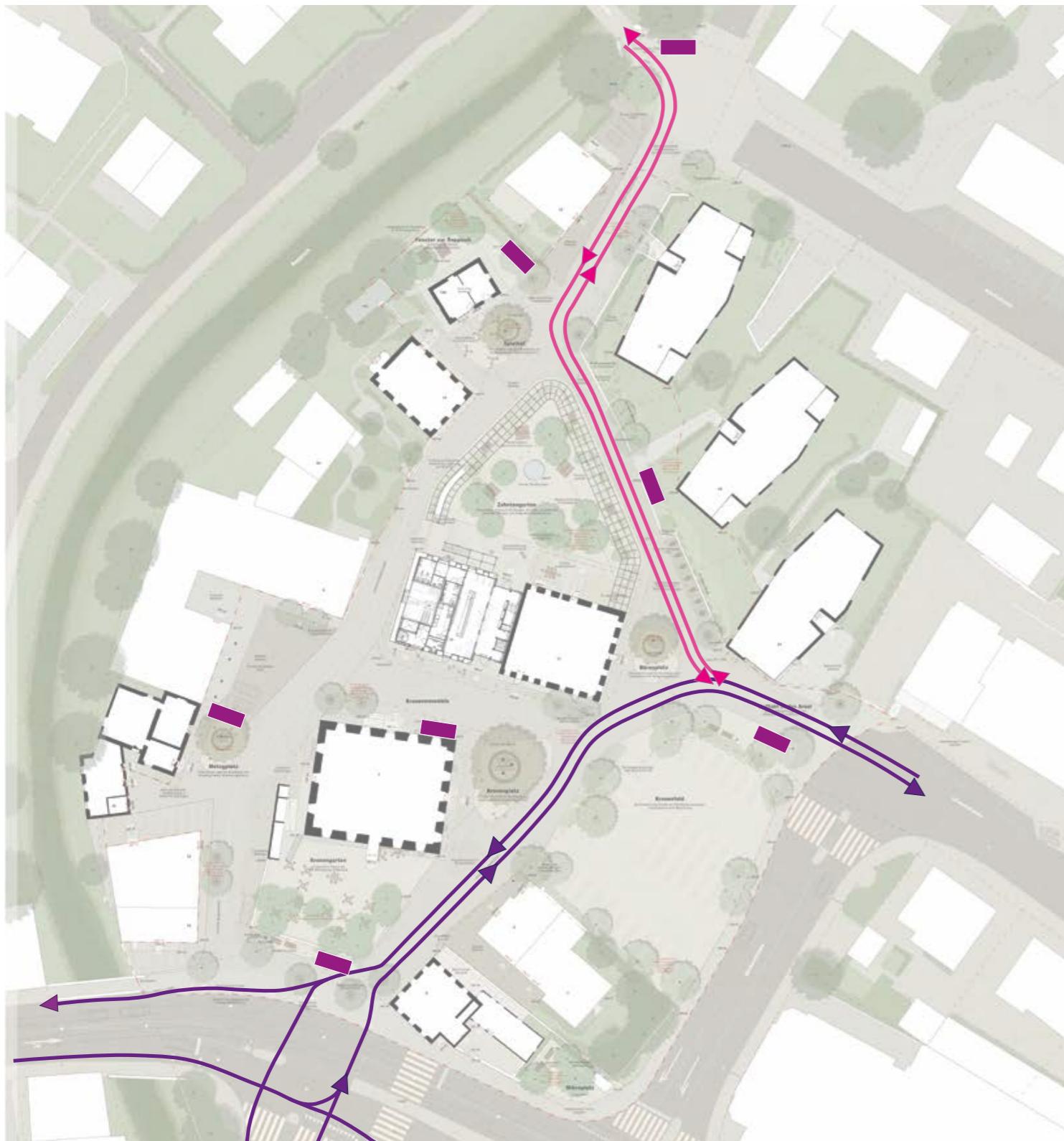
- Gassen; lineare und verkehrssichere Ausleuchtung
- Die Lindenplätze; orientierend und wiedererkennbar
- Aufenthalt im Grünen; minimale Ausleuchtung
- Zehntengarten; subtile Ausleuchtung mit Charakter
- Bäckergrund; alltägliche Verkehrssicherheit und optionale Eventausleuchtung







- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| Öffentlich                                   | Parkplätze privat / zugewiesen |
| Berechtigte, Ver- & Entsorgung               | Parkplätze öffentlich          |
| Ver- & Entsorgung<br>(Durchfahrtsverbot MIV) | Anlieferungsbereich            |
| Fahrtrichtung                                | Standort Unterflurcontainer    |
| Wendemöglichkeit PW                          |                                |



- Kantonale Veloroute
- Kommunale Veloroute
- Neue Veloabstellplätze (5 Stk. Bügel / 10 PP)



## Kostenschätzung

Die ausführliche Fassung findet sich im Anhang. Die folgende Aufstellung dient der Übersicht.

### Umgebungsgestaltung Kronenareal, Dietikon

Bauherrschaft: Stadt Dietikon

Kostenschätzung

Genauigkeit +/-15%  
 Grundlage: Stand Vorprojekt 31.03.2025

erstellt  
rev. | 21.05.25

BKP	Beschrieb	Anzahl Total	ME	EP	Total inkl. MwSt
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>				<b>257'500.00</b>
<b>10</b>	<b>Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen</b>				<b>221'500.00</b>
102	Bestandesaufnahmen				5'400.00
111	Rodungen				11'100.00
112	Abbrüche				176'700.00
113	Demontagen				23'300.00
121	Sicherung vorhandener Anlagen (Pergola)				5'000.00
<b>13</b>	<b>Gemeinsame Baustelleneinrichtung</b>				<b>36'000.00</b>
130	Baustelleneinrichtung (Abschrankung, Zufahrten, Unterfünfte, Elektrisch usw...)				36'000.00
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>				<b>200'000.00</b>
	Pergola				<b>200'000.00</b>
	Baumeister				52'000.00
	Metallarbeiten				121'000.00
	Bedachung Holzbau, Schreiner				21'000.00
	Lüftung				6'000.00
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>				<b>2'551'000.00</b>
<b>40</b>	<b>Terraingestaltung</b>				<b>17'800.00</b>
401	Erbewegungen, Terraingestaltung				17'800.00
<b>41</b>	<b>Roh- und Ausbuarbeiten</b>				<b>0.00</b>
<b>42</b>	<b>Gartenanlagen</b>				<b>1'912'900.00</b>
421	Gärtnerarbeiten				1'462'100.00
	Werkleitungen / Entwässerung				75'000.00
	Abschlüsse und Beläge				1'103'200.00
	Mauern, Treppen und Wände				45'900.00
	Grün- und Wasserflächen				12'500.00
	Bepflanzung, Ansaat und Erstellungspflege				225'400.00
422	Einfriedungen				0.00
423	Ausstattungen, Geräte				450'800.00
424	Spiel- und Sportplätze				0.00
425	Bewässerung				0.00

BKP	Beschrieb	Anzahl Total	ME	EP	Total inkl. MwSt
<b>44</b>	<b>Installationen</b>				<b>32'400.00</b>
443	Elektroanlagen (Elektromonteur)				16'200.00
465	Sanitäranlagen (Sanitärmonteur)				16'200.00
<b>49</b>	<b>Honorare</b>				<b>587'900.00</b>
490	Architekt				71'000.00
491	Landschaftsarchitekt				462'200.00
492	Bauingenieur				19'500.00
496	Spezialisten: Baumgutachen				1'000.00
496	Spezialisten: Lüftungsplaner				1'500.00
496	Spezialisten: Verkehrsplaner				10'800.00
496	Spezialisten: Lichtplaner				11'100.00
496	Spezialisten: Elektroingenieur				10'800.00
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten, Übergangskonten</b>				<b>35'500.00</b>
<b>51</b>	<b>Bewilligungen, Gebühren</b>				<b>11'300.00</b>
512	Gebühr: Bewilligung				8'600.00
512	Gebühr: Anschlussgebühren Brunnen, Elektro				2'700.00
<b>56</b>	<b>Übrige Baunebenkosten</b>				<b>24'200.00</b>
569	Versicherung Bauherr				2'100.00
569	Nebenkosten Landschaftsarchitekt				18'500.00
569	Nebenkosten Architekt				3'600.00
<b>58</b>	<b>Rückstellung und Reserven</b>				<b>0.00</b>
583	Reserven für Unvorhergesehenes				
	<b>Preisänderung infolge Teuerung</b>				<b>0.00</b>
	Teuerung				
	<b>Total</b>				<b>3'044'000.00</b>
	davon Baukosten auf Privatflächen				<b>48'500.00</b>
	<b>Total exkl. Erstellung Privatflächen</b>				<b>2'995'500.00</b>
	<b>Baukosten Sammelstelle UFC</b>				<b>175'000.00</b>
	<b>nicht in der Kostenschätzung enthalten</b>				
	- mobile Ausstattung wie Bistrosche für Gewerbe etc.				
	- Sickerversuch				
	- Die Kostenschätzung geht davon aus, dass die vorhandenen Kieskofferfundationsschichten in ausreichender Schichtstärke vorhanden sind				
	- Die Kostenschätzung geht davon aus, dass die vorhandenen abzubrechenden Asphaltbeläge einen PAK-Gehalt bis max. 5'000 mg/kg aufweisen				
	- Die Kostenschätzung geht davon aus, dass der vorhandene Baugrund den herkömmlichen Anforderungen bezüglich Tragfähigkeit und Sickerfähigkeit standhält.				

## Weiteres Vorgehen

Meilensteine	Zeitfenster	Zusätzliche Massnahmen
<b>Einreichung Kreditantrag</b>	Mai 2025	<i>Einbindung der Anwohnenden und Gewerbetreibenden</i> Die Freiraumplanung wurde bereits zahlreichen Privateigentümern im und am Areal vorgestellt. Dieser Kommunikationsauftrag soll fortgeführt werden, um Akzeptanz zu schaffen für die Massnahmen, aber auch wichtige Inputs und Hinweise frühzeitig einzuholen.
Bauprojekt		
Bewilligungsprojekt		
<b>Voraussichtliche Kreditgenehmigung</b>	November 2025	<i>Bodenuntersuchungen</i> Für eine gute Planungs- und Kostensicherheit sollen zusätzliche Sondagen der Belagsaufbauten im Kronenareal gemacht werden.
<b>Baueingabe</b>	November 2025	
Ausschreibungsprojekt		
<b>Ausschreibung und Vergabe</b>	Januar / Februar 2026	
<b>Voraussichtliche Baubewilligung</b>	März / April 2026	
Ausführungsprojekt		
<b>Ausführung</b>	Mai bis Dezember 2026	

## Anhangliste

### PLÄNE

250505\_KRO\_Situationsplan  
250505\_KRO\_Verkehrsplan  
250505\_KRO\_Parkplatzzuweisung  
250401\_KRO\_Konzeptplan MIV  
250401\_KRO\_Konzeptplan Velo  
250505\_KRO\_Pergola  
250228\_KRO\_Beleuchtungskonzept

### WEITERE UNTERLAGEN

250505\_KRO\_Kostenschätzung BKP