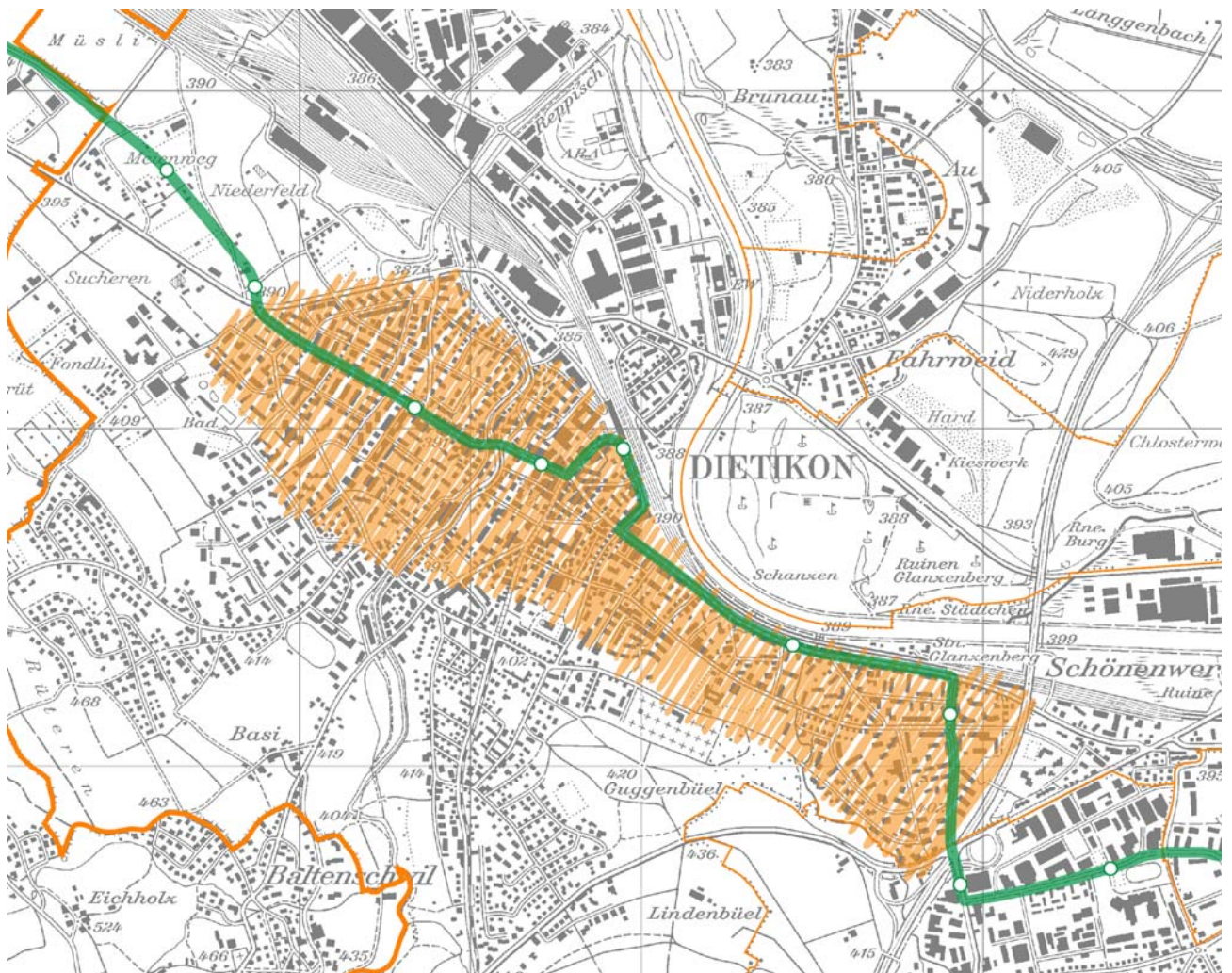


# Siedlungserneuerung und Siedlungsverdichtung

Erneuerung und Verdichtung des Gebäudebestandes entlang dem Limmattalbahntrasse

Merkblatt: Anforderungen an städtebauliche Konzepte und Gestaltungspläne

August 2015



## **Impressum**

Herausgeberin: Stadt Dietikon, Stadtplanungsamt

Autor(en): Jürg Bösch, Severin Lüthy

# Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage.....	1
2. Voraussetzungen für einen Gestaltungsplan .....	1
3. Städtebauliches Konzept .....	2
3.1 Ziel und Verfahren.....	2
3.2 Anforderungen .....	2
4. Anforderungen an die Erarbeitung von Gestaltungsplänen .....	3
4.1 Bestandteile des Gestaltungsplans .....	3
4.2 Inhalte des Gestaltungsplans .....	3
5. Ansprechpartner Stadt Dietikon.....	4

# 1. Ausgangslage

Am 8. Dezember 2014 hat der Stadtrat Dietikon die "Richtlinien für die Erneuerung und die Verdichtung des Gebäudebestandes entlang dem Limmattalbahntrasse" beschlossen. Das vorliegende Arbeitspapier basiert auf dieser Richtlinie und führt diese weiter aus.

Um von einer über den Arealbonus hinausgehenden Erhöhung der Ausnützung zu profitieren, ist die Erarbeitung eines Gestaltungsplans eine zwingende Voraussetzung. Gestaltungspläne können erarbeitet werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind.

## 2. Voraussetzungen für einen Gestaltungsplan

Ein privater Gestaltungsplan kann erarbeitet werden, wenn eines oder mehrere der nachfolgenden Kriterien / Anforderungen erfüllt werden.

Wohn- und Mischzonen:

- Areal  $\geq 3'000 \text{ m}^2$
- Areal  $\geq 2'500 \text{ m}^2$  und
  - 1/3 des Umfangs an den neuen Stadtboulevard, eine Kantonsstrasse oder eine kommunale Sammelstrasse grenzt  
(*Bremgartnerstr., Oberdorfstr., Steinmürlistr., Badstr., Schöneeggstr., Birmensdorferstr. und Oetwilerstr.*)
  - 3 und mehr Eigentümer beteiligt sind
  - 5 und mehr Parzellen im Perimeter liegen
- Es sich um eine Schlüsselliegenschaft handelt
- Besonders komplexe Verhältnisse dies erfordern (z.B. Erschliessung, Dienstbarkeiten, öffentliche Interessen, etc.)

Kern- und Zentrumszonen:

- Areal  $\geq 2'000 \text{ m}^2$
- Es sich um eine Schlüsselliegenschaft handelt
- Besonders komplexe Verhältnisse dies erfordern (z.B. Erschliessung, Dienstbarkeiten, öffentliche Interessen, etc.)

Zur Klärung der Möglichkeit, einen Gestaltungsplan erarbeiten zu können, wird empfohlen, mit dem Stadtplanungsamt Kontakt aufzunehmen.

Voraussetzung zur Erstellung eines Gestaltungsplans ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts. Ein Vorprojekt ist nicht notwendig. Ein solches ist dann sinnvoll, wenn das Bauvorhaben unmittelbar nach Erstellung des Gestaltungsplans realisiert werden soll (Richtprojekt). Sind nur einzelne Grundeigentümer an einem unmittelbaren Bau interessiert, können diese ein Vorprojekt für ihr spezifisches Vorhaben in Abstimmung mit dem städtebaulichen Konzept erstellen lassen. Im Folgenden werden die Anforderungen an städtebauliche Konzepte konkretisiert.

## 3. Städtebauliches Konzept

### 3.1 Ziel und Verfahren

Mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts soll die für alle beteiligten Grundeigentümer optimalste Bebauung der verschiedenen betrachteten Grundstücke ermittelt werden.

Für Areale kleiner als 5'000 m<sup>2</sup> in Wohnzonen oder kleiner als 3'000 m<sup>2</sup> in Kern- und Zentrumszonen kann der Auftrag für die Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts direkt an ein qualifiziertes Büro vergeben werden. Bei Arealen ab 5'000 m<sup>2</sup> in Wohnzonen und ab 3'000 m<sup>2</sup> in Kern- und Zentrumszonen ist ein Konkurrenzverfahren in Anlehnung an die einschlägigen SIA-Normen durchzuführen. Ob ein Studienauftrag mit mehreren eingeladenen Büros oder ein Wettbewerb das geeignetere Vorgehen ist, muss aufgrund der spezifischen Fragestellung im Einzelfall entschieden werden.

Bei Konkurrenzverfahren ist von Seiten Stadt Dietikon der Leiter des Stadtplanungsamtes und der Leiter der Hochbauabteilung in das Beurteilungsgremium aufzunehmen. Bei Arealen unterhalb der Schwellenwerte für Konkurrenzverfahren erfolgt eine Begleitung des Verfahrens durch das Stadtplanungsamt.

### 3.2 Anforderungen

Das städtebauliche Konzept muss zu folgenden Aspekten Antworten liefern:

- Mögliche Bebauungsstruktur mit Gebäudetypologien, Körnigkeit, städtebauliche Einordnung in die Umgebung, Orientierung der Gebäudefassaden zu den Strassen, Verknüpfung zu angrenzenden Räumen, allenfalls zweckmässige Anpassungen der Parzellierung
- Anzahl Geschosse und Höhen der verschiedenen Baukörper, Ausbildung der Dach- bzw. Attikageschosse, Staffelung der Baukörper
- Erschliessung der Grundstücke (Motorisierter Verkehr, Langsamverkehr, Parkierung, Hauszüge, innere Durchwegung, allenfalls öffentliche Fusswege etc.)
- Mögliche Ausnutzung, Nutzungsverteilung, Umgang mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen und weiteren Spezialnutzungen
- Lage und Qualität der Grün-, Frei- und Spielflächen, Bepflanzung und Möblierung
- Erfüllung umweltrechtlicher Vorgaben wie Lärmschutz, Grundwasserschutz, Hochwasserschutz etc.
- Energie und Biodiversität
- Aufzeigen der Möglichkeit zur etappierten Realisierung der einzelnen Bauten und bei Bedarf zu Nutzungsausgleichen zwischen den Grundeigentümern

Weitere Angaben zu den genannten Themen sind in der vom Stadtrat beschlossenen Richtlinie vom 8. Dezember 2014 zu finden. Es wird empfohlen, zur Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts ein ausgewiesenes Raumplanungsbüro mit architektonisch-städtebaulichem Know-how oder ein Architekturbüro mit fundiertem raumplanerischem Wissen zu beauftragen. Zweckmässigerweise soll das gleiche Büro, welches das städtebauliche Konzept entwickelt hat, den darauf basierenden Gestaltungsplan ausarbeiten.

## 4. Anforderungen an die Erarbeitung von Gestaltungsplänen

Ausgewiesene Fachbüros sind in der Lage, einen Gestaltungsplan korrekt zu erarbeiten. Wir beschränken uns deshalb hier auf generelle Hinweise.

### 4.1 Bestandteile des Gestaltungsplans

Ein Gestaltungsplan besteht aus den drei Elementen:

- Plan
- Vorschriften
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

### 4.2 Inhalte des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan macht Aussagen zu folgenden Punkten (Aufzählung nicht abschliessend):

Inhalte	Plan	Vorschriften
▪ Baufelder	x	x
▪ Gebäude- und Grenzabstände	(x)	x
▪ Grundmasse: Anzahl Geschoss, Dachgeschosse, Untergeschosse, Gebäudelängen	(x)	x
▪ Ausgestaltung Dachgeschosse	(x)	x
▪ Dachaufbauten, Terrassengestaltung		x
▪ Gebäudehöhe, Firsthöhe		x
▪ Baubereiche für unterirdische Gebäude, besondere Gebäude	x	x
▪ Baulinien, Gewässerabstandlinien	x	x
▪ Zulässige Geschossfläche oder Ausnützung		x
▪ Nutzweise	(x)	x
▪ Anforderung an die Gestaltung von Bauten und Anlagen, Materialisierung		x
▪ Aufzeigen von allenfalls notwendigen Nutzungsausgleichen		x
▪ Gewachsenes Terrain und Terrainveränderungen	x	x
▪ Umgebungsgestaltung und Bepflanzung	x	x
▪ Umfang, Lage und Gestaltung und Ausstattung der Spiel- und Ruhebereiche	x	x
▪ Verkehrserschliessung (Ein- und Ausfahrten, interne Erschliessung, Fusswege)	x	x
▪ Parkierung (Motorfahrzeuge, Fahrräder, Mofas und Kinderwagen)	x	x
▪ Ver- und Entsorgung	x	x
▪ Öffentliche Werkleitungen	x	x
▪ Hochwasserschutz	(x)	x
▪ Energie		x
▪ Biodiversität		x
▪ Etappierung und allfällige Neuparzellierungen	x	x

## 5. Ansprechpartner Stadt Dietikon

Leiter Stadtplanungsamt:

Jürg Bösch      044 744 36 66      [juerg.boesch@dietikon.ch](mailto:juerg.boesch@dietikon.ch)

Projektleiter:

Severin Lüthy      044 777 36 85      [severin.luethy@dietikon.ch](mailto:severin.luethy@dietikon.ch)

Stadt Dietikon  
Stadtplanungsamt  
Bremgartnerstrasse 22  
8953 Dietikon  
Tel. 044 744 36 93  
stadtplanungsamt@dietikon.ch  
www.dietikon.ch