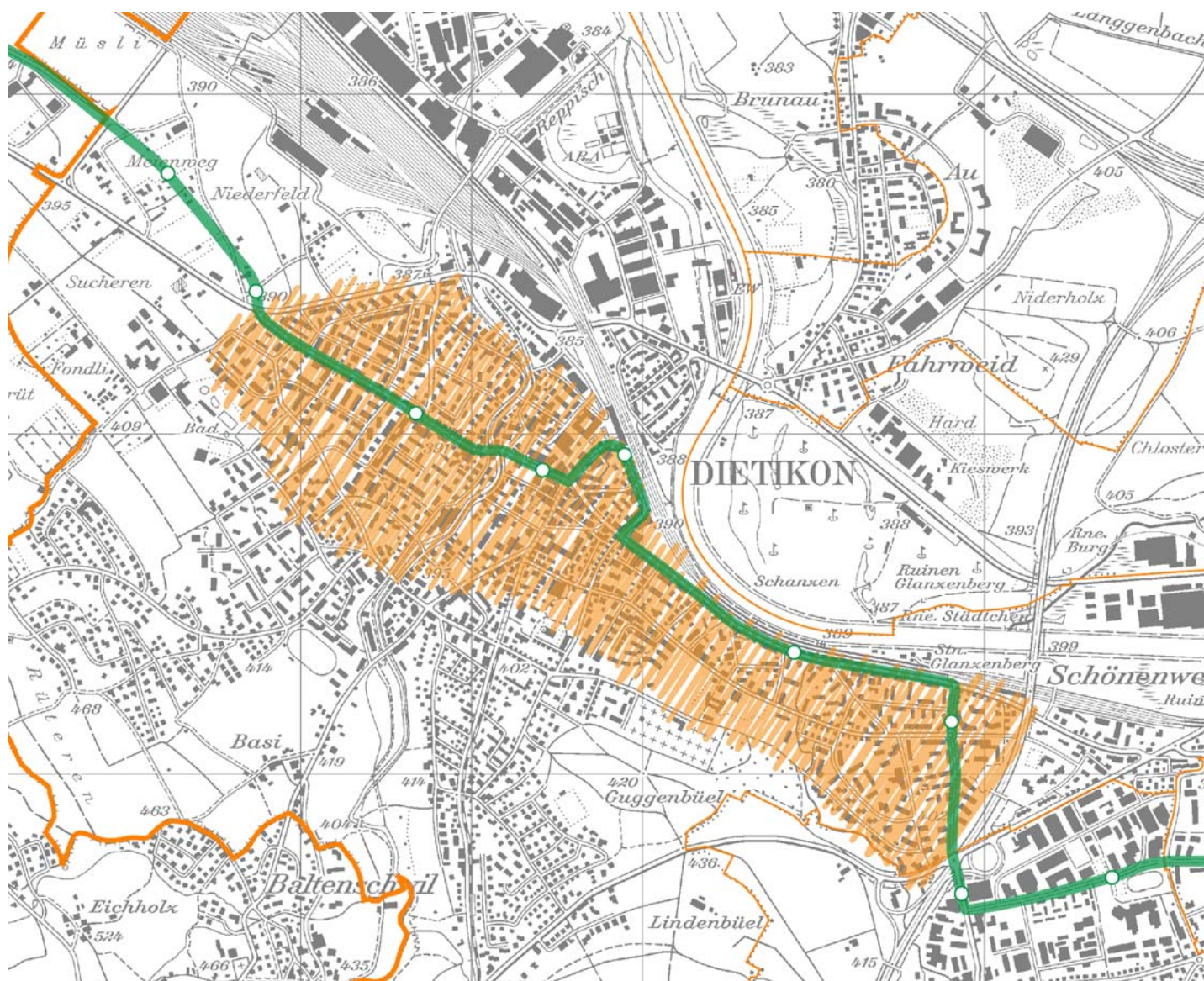


# Siedlungserneuerung und Siedlungsverdichtung

Richtlinien für die Erneuerung und die Verdichtung des  
Gebäudebestandes entlang dem Limmattalbahnttrasse

vom 8. Dezember 2014  
(Stand 4. Juli 2016)





# Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort.....	3
2. Entwicklungsstandards .....	4
2.1 Standards für die Wohnzonen .....	4
2.2 Standards für die Kern- und die Zentrumszonen .....	6
2.3 Standards für den Stadtboulevard (Badenerstrasse / Zentralstrasse / Zürcherstrasse) .....	7
3. Mögliche Abweichungen von der Grundordnung .....	9



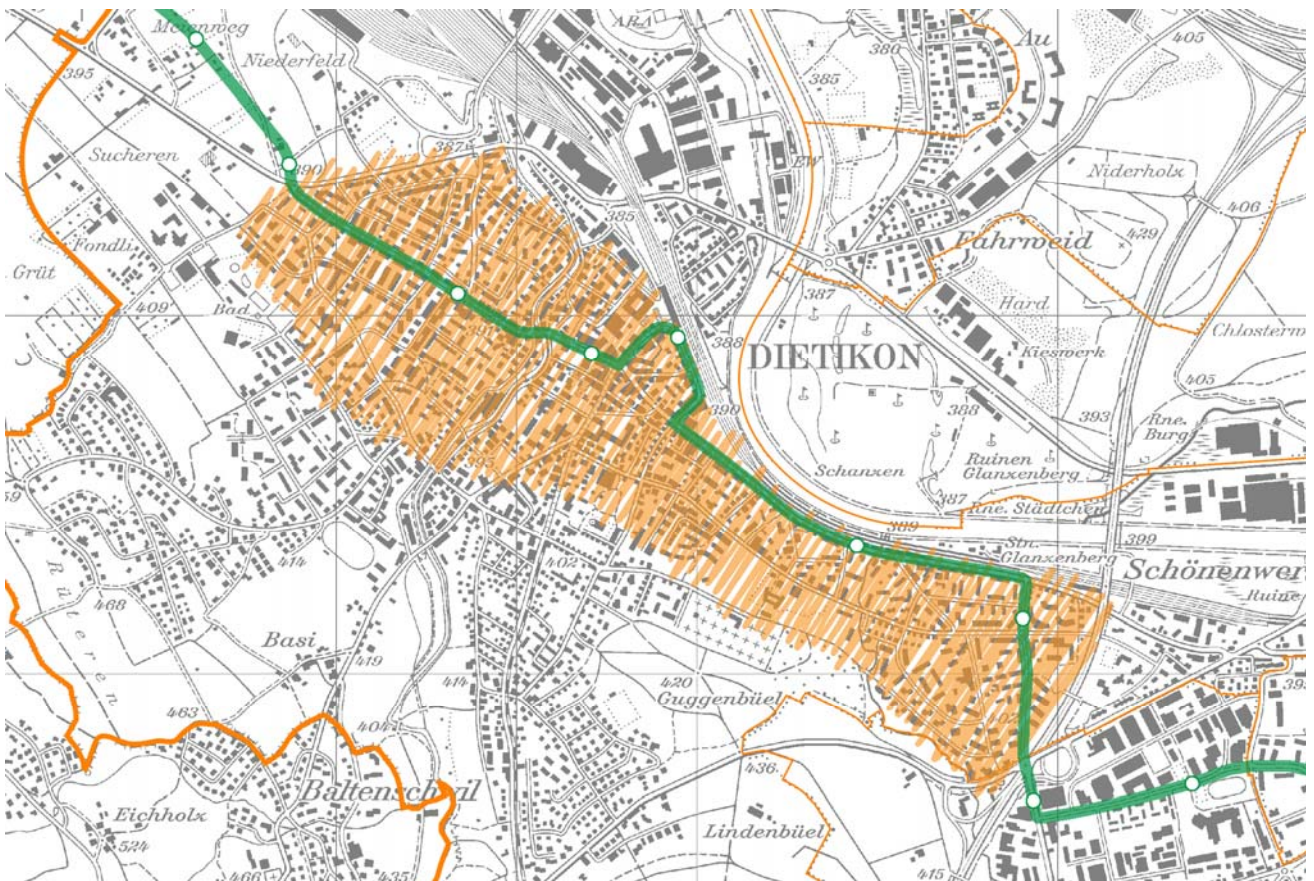


# 1. Vorwort

Mit der von der Stadt Dietikon angestrebten Siedlungserneuerung und Siedlungsverdichtung entlang dem Korridor der Limmattalbahn soll nicht nur der Wohnungsbestand modernisiert und die Siedlung verdichtet, sondern gleichzeitig auch die Siedlungsqualität in den Quartieren erhalten bzw. gesteigert werden. Die vorliegenden Richtlinien definieren die dafür notwendigen Standards. Der Begriff Siedlungsqualität ist nicht abschliessend definierbar. Er umfasst vielmehr verschiedene Themen wie Einordnung, Architektur, Freiraumqualität, Siedlungsausstattung, Einkaufsmöglichkeiten, Immissionen, aber auch Themen wie soziale Zusammensetzung, Sicherheit, etc. Siedlungsqualität wird zudem subjektiv unterschiedlich empfunden.

Die in den vorliegenden Richtlinien definierten Standards für die Siedlungserneuerung und Siedlungsverdichtung entlang der Limmattalbahn sollen zum einen die städtebauliche Qualität in den bestehenden Quartieren sichern und zum andern schaffen sie Anreize und klare Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Liegenschaften. Mit der Erarbeitung eines Gestaltungsplans besteht die Möglichkeit von der Grundordnung abzuweichen und die Siedlungsqualität positiv zu beeinflussen. Ein Gestaltungsplan ermöglicht nicht nur die Erhöhung der städtebaulichen Qualitäten (Einordnung, Architektur und Freiraum) sondern auch eine Optimierung der ökonomischen Aspekte, indem Abweichungen von der Grundordnung gewährt werden können.

Für die verschiedenen Bauzonentypen werden jeweils unterschiedliche Standards definiert. Die Standards gelten für die im nachstehenden Plan eingetragenen Gebiete. Für die unmittelbar an den künftigen Stadtboulevard (Achse Badenerstrasse / Zentralstrasse / Zürcherstrasse) angrenzenden Bereiche wurden zudem ergänzende Standards definiert.



Gebiete zur Erneuerung und Verdichtung der Siedlung

## 2. Entwicklungsstandards

### 2.1 Standards für die Wohnzonen

Damit im Rahmen eines Gestaltungsplans von der geltenden Grundordnung abgewichen werden kann, sind die nachfolgend aufgeführten Aspekte zu berücksichtigen resp. die beschriebenen qualitativen Mehrwerte zu schaffen:

<b>Einordnung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Einbettung in bestehende Struktur</li><li>▪ Einbezug bestehender Bauten</li><li>▪ Kubische Proportionierung</li><li>▪ Verknüpfung zu angrenzenden Räumen</li><li>▪ Gestaltung der Übergänge zur Umgebung</li></ul>	Die Bauten haben sich sehr gut in die bestehenden Strukturen einzufügen. Der umgebende Gebäudebestand ist respektvoll in das Projekt einzubeziehen und bei der kubischen Proportionierung der Neubauten zu berücksichtigen. Es ist eine Verknüpfung zu den angrenzenden Räumen herzustellen und die Übergänge zur Umgebung sind harmonisch zu gestalten.
<b>Aussenraum</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gestaltung und Struktur</li><li>▪ Gliederung privater, halbprivater und öffentlicher Freiraum</li><li>▪ Identitätsstiftende Elemente</li><li>▪ Kindergerechte Ausstattung</li><li>▪ Grosse Bäume (Unterkellerung)</li></ul>	Der Aussenraum ist attraktiv zu gestalten und zu strukturieren. Es ist mindestens 25 % der Arealfläche als zusammenhängender und gemeinschaftlich genutzter Freiraum an zentraler, ruhiger und gut besonnener Lage auszuscheiden. Der Freiraum ist mit identitätsstiftenden und kindergerechten Elementen (z.B. Spielgeräte) auszustatten. Unterirdische Bauten müssen so angelegt werden, dass die Pflanzung von grossen Bäumen erfolgen kann.
<b>Architektonische Gestaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Eigenständige Materialisierung</li><li>▪ Gute Fassadengestaltung</li><li>▪ Angepasste Farbgebung</li><li>▪ Schaffung eigener Identität</li><li>▪ Einordnung in die Umgebung</li></ul>	Die Gebäudehülle als eines der wesentlichen äusseren Erscheinungsmerkmale muss hohe ästhetische Ansprüche erfüllen. Die Materialisierung, die Fassadengestaltung und die Farbgebung haben zur eigenständigen Identität beizutragen und die Einordnung in die Umgebung zu gewährleisten.
<b>Erschliessung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bedürfnisgerechte Gestaltung und Möblierung</li><li>▪ Funktionale und sichere Räume</li><li>▪ Rückwärtige Erschliessung</li><li>▪ Geringer Flächenbedarf</li><li>▪ Zweckmässige Durchwegung</li></ul>	Die Gestaltung und Möblierung des Strassenraums muss die Bedürfnisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer berücksichtigen, ohne funktionelle, sicherheitsrelevante oder gestalterische Aspekte zu vernachlässigen. Die Liegenschaften sind möglichst rückwärtig und flächensparend zu erschliessen. Bei grösseren Liegenschaften ist die Durchlässigkeit des Areals für den Langsamverkehr mittels einer zweckmässigen Durchwegung zu gewährleisten.

<b>Parkierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unterirdische Sammelgaragen</li> <li>▪ Reduzierter Parkplatzbedarf</li> <li>▪ Zweckmässige Abstellmöglichkeiten für Velos und andere fahrzeugähnliche Geräte</li> </ul>	<p>Die Parkierung für die Bewohnenden hat in unterirdischen Sammelgaragen zu erfolgen. Die Abstellplätze für die Besucher (im Regelfall 10 %) dürfen oberirdisch angelegt werden. Die Zahl der Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" der Baudirektion Kanton Zürich. Es sind ausreichende und gut zugängliche Abstellmöglichkeiten für Velos, Kinderwagen und andere fahrzeugähnliche Geräte (Trottinett, Kindervelo usw.) zu schaffen.</p>
<b>Energie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geltender städtischer Energieplan</li> <li>▪ Erneuerbare Energieträger</li> <li>▪ Fortschrittlicher Energiegrenzwert</li> </ul>	<p>Es gelten vollumfänglich die aktuellen, vom Stadtrat festgesetzten, Richtlinien.</p>
<b>Verfahren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wettbewerb</li> <li>▪ Studienauftrag</li> </ul>	<p>Für Areale mit einer Fläche von mehr als 5'000 m<sup>2</sup> oder Projekten mit drei und mehr Gebäuden sind qualifizierte Konkurrenzverfahren in Anlehnung an die einschlägigen SIA-Normen durchzuführen. Die Stadt hat das Anrecht auf eine angemessene Vertretung in der Jury bzw. im Beurteilungsgremium.</p>
<b>Wohnungsmix</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausgewogener Wohnungsmix</li> </ul>	<p>Es ist ein ausgewogener Wohnungsmix mit einem anspruchsvollen Ausbaustandard zu erstellen.</p>
<b>Immissionsschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zweckmässige Organisation</li> <li>▪ Schutz durch entsprechende Ausrichtung</li> </ul>	<p>Durch eine zweckmässige innere Organisation des Gebäudes ist der Immissionsschutz zu gewährleisten. Die Orientierung der Wohnungen bzw. der einzelnen Zimmer hat für einen guten Schutz vor Immissionen (Lärm, usw.) und für eine optimale Belichtung zu sorgen. Es gelten vollumfänglich die einschlägigen Bestimmungen gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.</p>
<b>Biodiversität</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einheimische Bepflanzung</li> <li>▪ Sickerfähige Beläge</li> <li>▪ Extensive Dachbegrünung</li> <li>▪ Retention Regenwasser</li> </ul>	<p>Im Aussenraum sind generell einheimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Plätze und Wege sind mit sickerfähigen Belägen auszustatten. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Das anfallende Regenwasser ist vollständig vor Ort zu versickern.</p>

## 2.2 Standards für die Kern- und die Zentrumszonen

Damit im Rahmen eines Gestaltungsplanes von der geltenden Grundordnung abgewichen werden kann, sind die nachfolgend aufgeführten Aspekte gebührend zu berücksichtigen bzw. die beschriebenen qualitativen Mehrwerte geschaffen werden:

<b>Einordnung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Einbettung in bestehende Struktur</li><li>▪ Einbezug bestehender Bauten</li><li>▪ Kubische Proportionierung</li><li>▪ Verknüpfung zu angrenzenden Räumen</li><li>▪ Gestaltung der Übergänge zur Umgebung</li><li>▪ Gebäudefluchten</li></ul>	Die Bauten haben sich sehr gut in die bestehenden Strukturen einzufügen. Der umgebende Gebäudebestand ist respektvoll in das Projekt einzubeziehen und bei der kubischen Proportionierung der Neubauten zu berücksichtigen. Es ist eine Verknüpfung zu den angrenzenden Räumen herzustellen und die Übergänge zur Umgebung sind harmonisch zu gestalten. Bestehende Gebäudefluchten zur Begrenzung und Gestaltung des Strassenraumes sind zu übernehmen bzw. weiterzuentwickeln.
<b>Architektonische Gestaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Eigenständige Materialisierung</li><li>▪ Gute Fassadengestaltung</li><li>▪ Angepasste Farbgebung</li><li>▪ Schaffung eigener Identität</li><li>▪ Einordnung in die Umgebung</li></ul>	Die Gebäudehülle als eines der wesentlichen äusseren Erscheinungsmerkmale muss hohe ästhetische Ansprüche erfüllen. Die Materialisierung, die Fassadengestaltung und die Farbgebung haben zur eigenständigen Identität beizutragen und eine besonders gute Einordnung in die Umgebung zu gewährleisten. Die Gestaltungsvorschriften gemäss Bauordnung sind richtungsweisend.
<b>Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gewerbliche Erdgeschossnutzungen</li><li>▪ Identitätsstiftende Nutzungsdurchmischung</li></ul>	Im Erdgeschoss sind soweit zweckmässig gewerbliche, öffentliche oder gemeinschaftliche Nutzungen vorzusehen und dauernd zu sichern. Die Räume haben die entsprechende Geschosshöhe (im Regelfall 5.00 m) aufzuweisen. Es ist eine identitätsstiftende und belebende Nutzungsdurchmischung anzustreben.
<b>Erschliessung und Parkierung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Rückwärtige Erschliessung</li><li>▪ Unterirdische Sammelgaragen</li><li>▪ Reduzierter Parkplatzbedarf</li><li>▪ Mobilitätsarme Wohnformen</li><li>▪ Attraktive Veloinfrastruktur</li></ul>	Die Liegenschaften sind rückwärtig zu erschliessen. Die Parkierung hat in unterirdischen Sammelgaragen zu erfolgen. Die Zahl der Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" der Baudirektion des Kantons Zürich. Werden spezielle mobilitätsarme Wohnformen Angeboten, darf von der kantonalen Wegleitung abgewichen werden. Es sind ausreichende und gut zugängliche Abstellmöglichkeiten für Velos zu schaffen.
<b>Energie</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Geltender städtischer Energieplan</li><li>▪ Erneuerbare Energieträger</li><li>▪ Fortschrittlicher Energiegrenzwert</li></ul>	Es gelten vollumfänglich die aktuellen, vom Stadtrat festgesetzten, Richtlinien



## Verfahren

- Wettbewerb
- Studienauftrag

Für Areale mit einer Fläche von mehr als 3'000m<sup>2</sup> oder Projekten mit drei und mehr Gebäuden sind qualifizierte Konkurrenzverfahren in Anlehnung an die einschlägigen SIA-Normen durchzuführen. Die Stadt hat das Anrecht auf eine angemessene Vertretung in der Jury bzw. im Beurteilungsgremium.

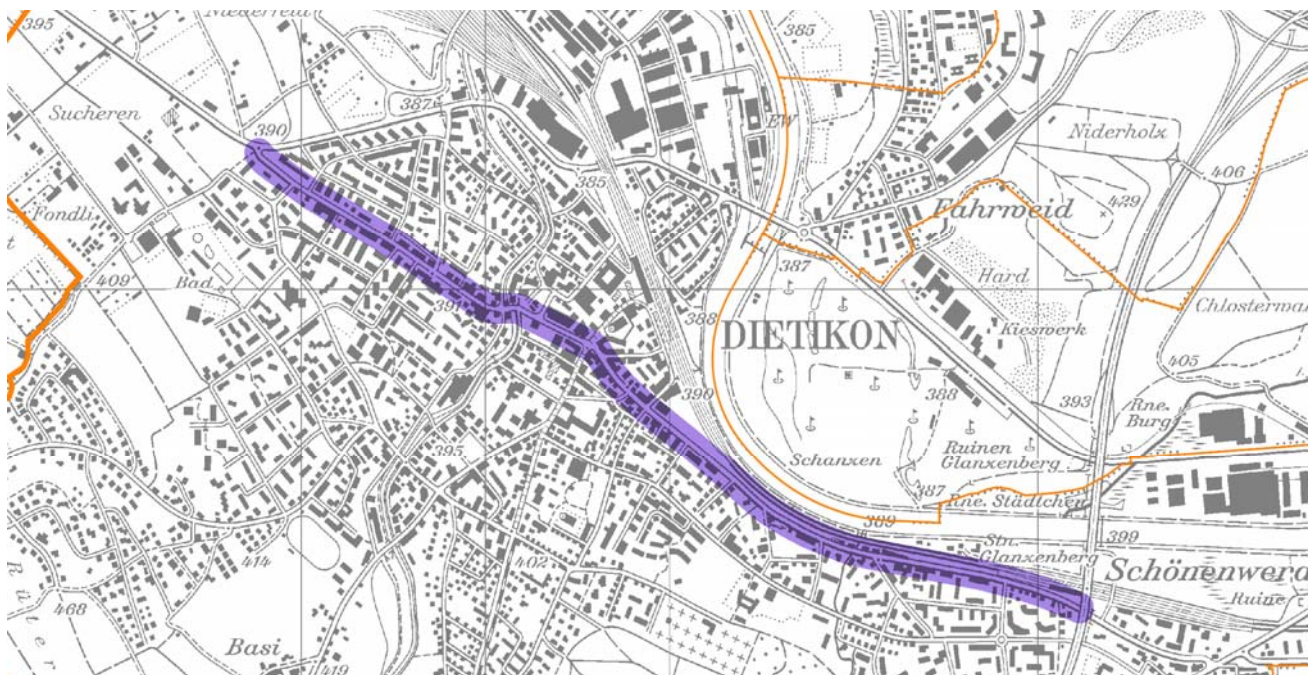
## Immissionsschutz

- Zweckmässige Organisation
- Schutz durch entsprechende Ausrichtung

Durch die innere Organisation des Gebäudes ist der Immissionsschutz zu gewährleisten. Speziell die Ausrichtung der Wohnungen und der lärmempfindlichen Gewerberäumlichkeiten hat für einen guten Schutz vor Immissionen (Lärm, usw.) und eine optimale Belichtung zu sorgen. Es gelten vollumfänglich die einschlägigen Bestimmungen gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

## 2.3 Standards für den Stadtboulevard (Badenerstrasse / Zentralstrasse / Zürcherstrasse)

Für den mit der Limmattalbahn entstehenden Stadtboulevard auf der Achse Badenerstrasse / Zentralstrasse / Zürcherstrasse gelten spezielle Vorgaben. Mit diesen zusätzlichen Standards soll sichergestellt werden, dass dieser repräsentative Raum adäquat gestaltet wird und genutzt werden kann. Die nachfolgenden generellen Vorgaben gelten für die erste Bautiefe bzw. für die ersten 25 m ab dem zukünftigen Strassenrand. Die städtebaulichen Prinzipien für den Stadtboulevard wurden im "Leitbild Stadtboulevard" und im "Hochhauskonzept" (beide vom 4. Juli 2016) weiter vertieft und konkretisiert.



Zukünftiger Stadtboulevard

<b>Erdgeschoss</b> (Sockelgeschoss)	Zentrums- und Kernzonen:	In der Zentrums- und den Kernzonen sind publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen vorzusehen und durch die entsprechenden Nutzungsverpflichtungen im Grundbuch dauernd zu sichern. Die Räumlichkeiten haben im Regelfall die entsprechende Geschosshöhe von 5.00 m aufzuweisen. Bei historischen Bauten (Bautyp A und B gemäss Bauordnung) und Neubauten mit einem engen Bezug zu solchen, ist die Geschosshöhe zugunsten der Ensemblewirkung individuell festzulegen.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Publikumsorientierte Nutzungen</li> </ul>	
	Wohnzonen:	In den Wohnzonen sind Wohnnutzungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss erlaubt. Die Räumlichkeiten haben im Regelfall die entsprechende Geschosshöhe von 5.00 m aufzuweisen. Wohnnutzungen sind durch einen Vorgarten und eine niedrige Einfriedung (max. 1.20 m) vom Strassenraum abzutrennen. Der Vorgarten dient als Repräsentationsraum, Eingangsbereich und räumlicher Filter zwischen Strassenraum und Erdgeschosswohnung.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnnutzung</li> <li>▪ Gewerbliche Nutzungen</li> </ul>	
<b>Gebäudeflucht</b>	Zentrums- und Kernzonen:	In der Zentrums- und den Kernzonen haben sich die Gebäudefluchten am Bestand zu bzw. der Stellung der umgebenden Bauten zu orientieren.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orientierung am Bestand</li> </ul>	
	Wohnzonen:	In den Wohnzonen sind die Sockelgeschosse auf die rechtskräftigen Baulinien zu setzen. Diese haben für die Hauptfassade bzw. das Sockelgeschoss den Charakter von Pflichtbaulinien.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baulinien</li> </ul>	
<b>Strassenraum</b>	Zentrums- und Kernzonen:	In der Zentrums- und den Kernzonen erstreckt sich der Strassenraum von Fassade zu Fassade. Es sind keine privaten oder halbprivaten Gebäudevorbereiche vorzusehen.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Von Fassade zu Fassade</li> </ul>	
	Wohnzonen:	In den Wohnzonen wird die Verkehrsfläche beidseitig durch min. 4.0 m breite Trottoirs bzw. Aufenthaltsbereiche flankiert. Der dafür erforderliche Raum umfasst auch Teile der privaten Liegenschaften. Im Bereich der Haltestellen der Limmattalbahn erstreckt sich der Strassenraum von Fassade zu Fassade.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erweiterter Trottoirbereich</li> <li>▪ Von Fassade zu Fassade im Bereich Haltestellen</li> </ul>	
<b>Parkierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Strassenseitige Kundenparkplätze</li> <li>▪ Rückwärtige Parkplätze für Besucher und Angestellte</li> </ul>	Dem Stadtboulevard zugewandte Parkplätze sind nur im Zusammenhang mit publikumsorientierten Nutzungen zugelassen. Die Zahl der Kundenparkplätze ist auf ein Minimum zu beschränken. Mit Aufgabe der publikumsorientierten Nutzung sind auch die Parkplätze aufzugeben. Die Parkplätze für Besucher und Angestellte dürfen nicht boulevardseitig angeordnet werden und haben im Bereich der rückwärtigen Haupterschliessung der Liegenschaft zu liegen.

### 3. Mögliche Abweichungen von der Grundordnung

Werden im Rahmen des Gestaltungsplanes die im Kapitel 2.1 bzw. 2.2 aufgeführten qualitativen Mehrwerte in zufriedenstellender Art und Weise geschaffen bzw. planungsrechtlich gesichert, können je nach Mass der Mehrwerte eine Auswahl der nachfolgend beschriebenen Abweichungen von der Grundordnung in Aussicht gestellt werden. Die abschliessende Beurteilung der qualitativen Mehrwerte bzw. der Einordnung und die Abwägung der beanspruchten Abweichungen von der Grundordnung obliegen der Baubewilligungsbehörde. Diese wird dabei durch das Baukollegium beratend unterstützt.

<b>Nutzungsmass und Geschossigkeit</b>	Die gemäss der Bauordnung festgelegten Nutzungsmasse und Geschossigkeiten können in dem Masse erhöht werden, wie qualitative Mehrwerte geschaffen werden, wobei die gute Einordnung (vgl. Kap. 2.1 bzw. 2.2) in jedem Fall gewährleistet sein muss. Es können in der Regel ein Nutzungsbonus von 1/5 der Grundordnung (inkl. Bonus Arealüberbauung) und zusätzliche Vollgeschosse in Aussicht gestellt werden. Eine weitere Erhöhung des Nutzungsmasses ist an besonders gute Lösungen gebunden. Die entsprechenden qualitativen Mehrwerte sind im Gestaltungsplan umfassend zu regeln und sicherzustellen. Bei speziellen ortsbaulichen und/oder altrechtlichen Verhältnissen (z.B. bestehende Arealüberbauungen oder Gestaltungsplänen) wird das Nutzungsmass bzw. die mögliche Geschosszahl individuell festgelegt.
<b>Gebäudehöhe</b>	Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach der gewährten Erhöhung der Geschossigkeit und darf das in der Bauordnung festgelegte Mass überschreiten. Es ist dabei von durchschnittlichen Geschosshöhen für Wohn- und Gewerbenutzungen auszugehen. Die überhöhen Erdgeschosse entlang dem Stadtboulevard werden entsprechend berücksichtigt.
<b>Gebäuelänge</b>	Die zonengemässen Beschränkungen der Gebäuelänge gelangt nicht zur Anwendung. Die Bautiefe ist freigegeben und die geschlossene Bauweise erlaubt.
<b>Grenz- und Gebäudeabstände</b>	Gegen aussen sind die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Bauordnung einzuhalten. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gelten die minimalen Abstände gemäss Planungs- und Baugesetz.
<b>Nutzweise</b>	Es darf von der in der Bauordnung festgesetzten Nutzweise abgewichen werden, sofern die angestrebte Nutzweise nicht dem Charakter der Grundordnung zuwiderläuft.
<b>Nutzungsverlagerungen</b>	Nutzungsverlagerungen dürfen innerhalb des jeweiligen Gestaltungsplanes bzw. des jeweiligen Strassengevierts vorgenommen werden.

Dietikon, 8. Dezember 2014

NAMENS DES STADTRATES

Otto Müller  
Stadtpräsident

Uwe Krzesinski  
Stadtschreiberin-Stv.



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