

Ernst Niklaus Fausch Partner AG
Feldstrasse 133
CH-8004 Zürich

Swiss Life AG
vertreten durch Swiss Life Asset Management AG
General-Guisan-Quai 40
CH-8022 Zürich

Zürich, den 18.03.2021

Beilage zum Antrag einer kant. Sonderbewilligung

Projekt	Neuüberbauung Areal Lägerstrasse
Inhalt	Erläuterung der getroffenen Massnahmen zur Lärmoptimierung
Verfasser	Gabriel Dürler & Reimund Houska
Version	3

Inhalt

- 1 Titel, Impressum, Inhalt
- 2 Grundlagen Ausgangssituationen
- 3 Anpassungen
- 4 Qualitätssicherung

1 Titel, Impressum, Inhalt

Die Swiss Life AG plant die Neuüberbauung Lägerstrasse in Dietikon als Massnahme einer städtebaulichen Verdichtung an der Badenerstrasse in Dietikon am neu geplanten Stadtboulevard. Ab der zweiten Bautiefe sind sechs Gebäude mit Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment mit Gemeinschaftsräumen und leicht zugänglichen Veloräumen im EG geplant. Um die Bewilligungsfähigkeit sicherzustellen, wurde Durable Planung und Beratung damit beauftragt die Einhaltung der LSV in diesem Lärmgutachten nachzuweisen.

2 Grundlagen Ausgangssituationen

Die Erarbeitung des Gestaltungsplans hat gezeigt, dass eine kantonale Sonderbewilligung für das Projekt unumgänglich ist. Um den gewünschten innerstädtischen Charakter erzeugen zu können müssen die Gebäude in einem Abstand zur Strasse platziert werden, bei welchem IGW-Überschreitungen vorhanden sind.

Die Grundrisse wurden auf Grund der Rückmeldung aus der Vorprüfung des Gestaltungsplans optimiert. Im vorliegenden Dokument werden die Argumente für eine kantonale Sonderbewilligung zusammengestellt.

Das vorliegende Dokument ist Teil der Serie:

- Lärmgutachten für den Gestaltungsplan
- Lärmoptimierung
- Beilage zum Antrag einer kant. Sonderbewilligung

3 Argumente der Interessenabwägung

Gemäss der Empfehlung für den Baubewilligungsprozess – Vollzug von Art. 31 LSV, der Fachstelle Lärmschutz des Kanton Zürich vom 29.09.2020 werden die beschriebenen Argumente aufgelistet und erläutert.

Lärmschutz
Ausmass Lärmbelastung an der exponierten Fassade
<i>Die maximale IGW-Überschreitung beträgt 2dB (A). Es ist pro Gebäude nur eine lärmexponierte Fassade vorhanden.</i>
Gesundheitsschutz
Der Neubau verbessert die Lärmsituation für alle Betroffene (keine roten Zimmer mehr).
Wesentlichkeit der Überschreitung
<i>Die Überschreitung ist kleiner als 4 dB (A), dadurch kann von einer unwesentlichen Überschreitung gesprochen werden.</i>
Zeitliche Einwirkung
<i>Es liegt nur eine IGW-Überschreitung in der Nacht vor.</i>
Anzahl Betroffene
Von total 199 Wohnungen sind 18 Wohnungen betroffen.

Lüftungsfenster als Massnahme
<i>Alle Räume lassen sich über ein Lüftungsfenster unter dem IGW belüften, es sind keine roten Räume im Projekt vorhanden.</i>
Stellung/Form der Gebäudekörper
Die Gebäude A und B nutzen die nach Bauordnung maximal mögliche Breite zur Lärmquelle aus und schaffen lärmgeschützte öffentlichen und privaten Aussenräume.
Anordnung der Nutzungen
In den unteren und am meisten vom Lärm belasteten Geschossen in den Baufeldern A und B sind lärmunempfindlichen Nutzungen und Gewerbe geplant.
Wohnqualität I (innen)
<i>Viele Räume können unter dem IGW der ES II belüftet werden. Jede Wohneinheit verfügt über ruhige Räume.</i>
Wohnqualität II (aussen)
<i>Jede belastete Wohneinheit verfügt über ruhige Aussenräume. (Tag-Belastung unter IGW ES II).</i>
Raumplanung
Perimeter
Das Projekt ersetzt eine bestehende Bebauung.
Lage
Der Perimeter liegt Zentrumsnah und am Stadtboulevard Dietikon.
öV-Erschliessung (Güteklasse)
Mit der fertigen Limmattalbahn erhält das Gebiet die Güteklasse B
Nutzung
In den Baubereichen A und B (Perimeter Stadtboulevard Dietikon) gilt ein Mindestanteil von 20% Gewerbe, über den Gesamten Perimeter im Total ein Mindestanteil von 80% Wohnen.
Entwicklung nach Innen
Gemäss Richtplanung liegt der Planungsperimeter in einem Gebiet mit hohem Verdichtungspotenzial
Bauvorhaben
Neubau, Ersatzbau, Änderung
Ersatz bestehender Bauten

4 Qualitätssicherung

Verfasser und Korreferent bestätigen die Richtigkeit aller Angaben.

Gabriel Dürler
Durable Planung und Beratung GmbH

Reimund Houska
Ernst Niklaus Fausch Partner AG