



# Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan «Limmatfeld Dietikon»

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Vom Stadtrat Dietikon verabschiedet am 24. Januar 2005

Die Grundeigentümer:

Rapid M+F Services AG, 8953 Dietikon

**Rapid**  
«Rapid» M+F Services AG  
CH-8953 Dietikon

Rapid Technic AG, 8953 Dietikon

**Rapid Technic AG**  
Heimstrasse 7 Postfach 324  
8953 Dietikon 11 Schweiz

EKZ Elektrizitätswerke des Kantons Zürich

Jacques Parfili  
Leiter Hochbau  
Niklaus Keller  
Leiter Technische Bauten

PV-PROMEA, 8952 Schlieren

H. Kienzler  
Leiter

Familienausgleichskasse PROMEA, 8952 Schlieren

J. Kienzler  
Leiter

Hürzeler & Co. AG, 8953 Dietikon

Hürzeler & Co.  
Leiter

Hürzeler Hans, 8953 Dietikon

Hürzeler Hans  
Leiter

Fincasa AG, 8142 Uitikon Waldegg

Fincasa AG  
Leiter

Stadt Dietikon

STADT DIETIKON  
Der Stadtpräsident: [Signature]  
Der Stadtschreiber: [Signature]

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 12. Mai 2005

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Ernst Joss

Der Sekretär: Thomas Furger

[Signature of Ernst Joss]

Von der Baudirektion genehmigt am: 29. Sep. 2005

[Signature of Thomas Furger]

Für die Baudirektion:

[Signature of Ch. Zimmerhald]

BDV Nr. 12871 05

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>A.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b> .....	3
	Art. 1 Geltungsbereich, Bestandteile .....	3
	Art. 2 Zweck.....	3
	Art. 3 Vorgehendes und ergänzendes Recht .....	3
	Art. 4 Teilgebiete .....	4
	Art. 5 Öffentlich-rechtlicher Vertrag, Entwicklungsleitbild .....	4
<b>B.</b>	<b>Bau- und Nutzungsvorschriften</b> .....	5
	Art. 6 Baufelder .....	5
	Art. 7 Empfindlichkeitsstufen.....	5
	Art. 8 Lärmschutzmassnahmen .....	5
	Art. 9 Nutzweise, Wohnanteile .....	6
	Art. 10 Mass der Nutzung.....	6
	Art. 11 Bauweise.....	7
	Art. 12 Gebäudehöhen, Anzahl Geschosse .....	7
	Art. 13 Abstände.....	8
	Art. 14 Gestaltung .....	8
	Art. 15 Hochwasserschutz.....	8
	Art. 16 Etappierung .....	9
<b>C.</b>	<b>Erschliessung, Ver- und Entsorgung</b> .....	9
	Art. 17 Erschliessung.....	9
	Art. 18 Abstellplätze für Motorfahrzeuge .....	9
	Art. 19 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge .....	10
	Art. 20 Energie .....	10
	Art. 21 Meteorwasser .....	10
<b>D.</b>	<b>Schlussbestimmung</b> .....	10
	Art. 22 Inkrafttreten.....	10



## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Geltungsbereich,  
Bestandteile

<sup>1</sup> Für das Gebiet zwischen der Überlandstrasse, den SBB-Geleisen und dem Ober- und Unterwasserkanal (Grundstücke Kat. Nrn. 4032, 5949, 6731, 8314, 8325, 8425, 10146, 10322, 10323, 10441, 10442, 10443, 10444, 10445, 10449, 11074, 11075) wird ein Privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 f. PBG festgesetzt.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1'000 vom 12. Mai 2005 zusammen.

### Art. 2

Zweck

Der Gestaltungsplan ermöglicht die Entwicklung eines zukunftsorientierten, attraktiven Stadtteils mit gemischter Nutzung für hochwertiges Wohnen und Arbeiten samt Freizeitangebot, ergänzt mit der entsprechenden Versorgung und Infrastruktur.

### Art. 3

Vorgehendes und  
ergänzendes Recht

<sup>1</sup> Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes mit Einschluss der kantonalen Ausführungserlasse.

<sup>2</sup> Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

<sup>3</sup> Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der allgemeinen Bau- und Zonenordnung im Planungsgebiet keine Anwendung.

<sup>4</sup> Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die dannzumaligen Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung.

<sup>5</sup> Die Festlegungen im Gestaltungsplan gehen allfällig widersprechender Baulinien vor.



#### Art. 4

Teilgebiete

Der Geltungsbereich wird in folgende Teilgebiete unterteilt:

- Teilgebiet West (zwischen Bahnlinie und Heimstrasse)
- Teilgebiet Mitte (zwischen Heimstrasse und Rüchligstrasse)
- Teilgebiet Ost (zwischen Rüchligstrasse und Ober- bzw. Unterwasserkanal)

#### Art. 5

Öffentlich-rechtlicher Vertrag und Entwicklungsleitbild

<sup>1</sup> Dem Gestaltungsplan liegt ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zugrunde, den der Stadtrat und die Grundeigentümer im Planungsgebiet abschliessen. Integrierender Bestandteil des Vertrages ist ein Entwicklungsleitbild, das die allgemeinen Festlegungen des vorliegenden Gestaltungsplanes konkretisiert. Es enthält Hinweise zur Nutzungsverteilung und Etappierung sowie Angaben zur Baugestaltung, zur Gestaltung und Nutzung der Freiräume, zu Infrastrukturanlagen, u.a.m.

<sup>2</sup> Mit dem Abschluss des Vertrages ist dessen Inhalt im Rahmen der nachfolgenden Projektierung und der Bewilligungsverfahren für die einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Es kann davon abgewichen werden, wenn damit eine mindestens gleichwertige städtebauliche, architektonische und gestalterische Qualität erzielt wird.

<sup>3</sup> Der öffentlich-rechtliche Vertrag und das Entwicklungsleitbild sind dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme zu unterbreiten.



## B. Bau- und Nutzungsvorschriften

### Art. 6

Baufelder

Die Teilgebiete des Planungsgebietes sind wie folgt in Baufelder unterteilt:

Teilgebiet (Art. 4)	Baufelder
West	A, B, C, D, Stadtplatz
Mitte	E, F, G
Ost	H, I, K, L

### Art. 7

Empfindlichkeitsstufen

Das Planungsgebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet.

### Art. 8

Lärmschutzmassnahmen

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von lärmempfindlichen Räumen entlang der Überlandstrasse und der Heimstrasse sowie entlang der Bahn sind zur Einhaltung der massgebenden Grenzwerte zum Beispiel folgende Massnahmen vorzusehen:

- Anordnung von Betriebsräumen
- Anordnung von Räumen für Hotelnutzung mit eingeplanter kontrollierter Lüftung
- Lärmabgewandte Anordnung von lärmempfindlichen Räumen
- Gestalterische Massnahmen mit Erkern und/oder Loggien (eingezogene Balkone)

<sup>2</sup> Andere Massnahmen sind möglich, sofern der Baugesuchsteller im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Nachweis erbringt, dass die massgebenden Grenzwerte auch mit diesen Massnahmen eingehalten werden können.



## Art. 9

Nutzweise,  
Wohnanteile

<sup>1</sup> Zulässig sind höchstens mässig störende Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Wohnnutzung. Konsum- und Freizeitbetriebe, die mehr als 2'000 PW-Fahrten pro Tag auslösen, sind nur gestattet, sofern im Rahmen einer Sondernutzungsplanung ihre Umweltverträglichkeit nachgewiesen werden kann.

<sup>2</sup> In den Teilgebieten Mitte und Ost sind folgende Wohnanteile einzuhalten:

- Teilgebiet Mitte: mindestens 50%
- Teilgebiet Ost: mindestens 80%

Im Teilgebiet Mitte ist Wohnnutzung an der im Gestaltungsplan bezeichneten Lage nicht zulässig.

<sup>3</sup> Im Teilgebiet West besteht keine Verpflichtung zur Einhaltung eines Wohnanteils. Wohnnutzung ist jedoch gestattet.

<sup>4</sup> Die Wohnanteile können sowohl zwischen einzelnen Baufeldern als auch zwischen Teilgebieten verlegt werden. Die Nutzungsverlegung ist jeweils vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

<sup>5</sup> Der im Teilgebiet West vorgesehene Stadtplatz ist für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Randzonen des Stadtplatzes dürfen von den angrenzenden Geschäften für Aussenverkauf, Sitzplätze, etc. beansprucht werden.

<sup>6</sup> Für die einzelnen Baufelder sind an geeigneter Lage Spiel- und Erholungsflächen vorzusehen:

- a) Für die Baufelder A, D, E: mindestens 5%;
- b) für die übrigen Baufelder: mindestens 10%  
der je Baufeld realisierten Bruttowohnfläche.

## Art. 10

Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Das maximal zulässige oberirdische Gebäudevolumen für das Planungsgebiet beträgt 690'000 m<sup>3</sup> (berechnet nach SIA 416).

<sup>2</sup> Die Verteilung des Gesamtvolumens auf die einzelnen Teilgebiete wird im öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.



### Art. 11

Bauweise

<sup>1</sup> Gebäude sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baufelder zulässig.

<sup>2</sup> Gebäude sind auf die Baufeldgrenzen zu stellen. Abweichungen sind im Entwicklungsleitbild geregelt.

<sup>3</sup> In den im Gestaltungsplan bezeichneten Baufeldern ist eine Baulinie für Kolonnaden zu berücksichtigen. Im Bereich zwischen der Baulinie und der Baufeldgrenze sind jeweils Kolonnaden vorzusehen, die sich über zwei Stockwerke erstrecken.

<sup>4</sup> Die geschlossene Bauweise ist erlaubt; an der Heimstrasse und am Stadtplatz ist sie vorgeschrieben.

<sup>5</sup> Die maximal zulässige Bautiefe ist frei, soweit im Gestaltungsplan keine anderen Festlegungen getroffen sind.

### Art. 12

Gebäudehöhen,  
Anzahl Geschosse

<sup>1</sup> In den Teilgebieten sind folgende Abmessungen massgebend:

	Max. zulässige Gebäudehöhe	Anzahl Vollgeschosse	Anzahl anrechenbare* Dachgeschosse	Anzahl anrechenbare* Untergeschosse
Entlang Heimstrasse, Überlandstrasse und Stadtplatz	19.0 m **	5	1	1
Entlang den übrigen Strassen	19.0 m	5	–	1
	15.5 m	4	1	1

\* Die Anrechenbarkeit richtet sich nach PBG § 276

\*\* Am Stadtplatz und entlang der Heimstrasse ist an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen eine Traufhöhe von 19 Metern einzuhalten

<sup>2</sup> Im Baufeld E ist an der im Plan bezeichneten Stelle ein Hochhaus möglich, das der Genehmigung gemäss § 285 PBG bedarf. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 80 Meter; die Geschoszahl ist frei.



<sup>3</sup> Als gewachsener Boden wird für die einzelnen Baufelder ein neues Terrain gemäss nachstehender Tabelle festgelegt:

Baufeld	Höhenkote in m ü.M.
A	385.70
B	385.40
C	384.90
D	384.60
E	385.70
F	385.30

Baufeld	Höhenkote in m ü.M.
G	384.90
H	386.20
I	385.60
K	385.20
L	384.90

### Art. 13

Abstände

Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse sowie der Regelungen im Entwicklungsleitbild dürfen die kantonalen Mindestabstände innerhalb des Planungssperimeters unterschritten werden.

### Art. 14

Gestaltung

Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung gesamthaft und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Details richten sich nach dem Entwicklungsleitbild.

### Art. 15

Hochwasserschutz

<sup>1</sup> Das Planungsgebiet wird – gestützt auf den Plan über die Hochwasser-Gefahrenbereiche (Gefahrenkarte) – den Gefahrenstufen blau (mittlere Gefährdung) und gelb (geringe Gefährdung) zugeteilt.

<sup>2</sup> Die für die einzelnen Bauvorhaben notwendigen konkreten Massnahmen sind in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren durch die Baubehörde anzuordnen.

<sup>3</sup> Als wirksame Massnahme zum Schutz des Planungsgebietes vor Hochwasser ist für den Oberwasserkanal in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen eine Erhöhung des Ufers vorzusehen (z.B.



mittels Dammerhöhung, Mauer, etc.). Die Damm- bzw. Mauerkrone hat eine Höhe von 387.10 m ü.M. aufzuweisen.

<sup>4</sup> Die Ausgestaltung dieser Schutzmassnahme ist auf die Umgebungsgestaltung im Teilgebiet Ost abzustimmen.

#### Art. 16

Etappierung

<sup>1</sup> Die etappenweise Überbauung setzt den Nachweis einer funktionsfähigen Erschliessung und einer ortsbaulich überzeugenden Teil- bzw. Gesamtbebauung der einzelnen Baufelder voraus.

<sup>2</sup> Der Stadtrat ist ermächtigt, bei einer Teilbebauung eines Baufeldes einen Privaten Gestaltungsplan für das entsprechende Baufeld zu verlangen.

### C. Erschliessung, Ver- und Entsorgung

#### Art. 17

Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung des Planungsgebietes erfolgt über die Heimstrasse und die Rüchligstrasse.

<sup>2</sup> Mit Ausnahme des Baufeldes E (Hochhaus), das auch ab der Rüchligstrasse erschlossen werden kann, erfolgt die Erschliessung der Baufelder bzw. der Tiefgaragen ausschliesslich über die Querstrassen zur Heimstrasse und zur Rüchligstrasse.

<sup>3</sup> Details richten sich nach dem Entwicklungsleitbild.

<sup>4</sup> Falls die im Gestaltungsplan bezeichnete Zufahrt zum Kraftwerkgebäude realisiert wird, sind die davon betroffenen Baufelder L und K<sub>Nord</sub> bis an die im Plan angegebene Grenze zu verkürzen.

#### Art. 18

Abstellplätze für  
Motorfahrzeuge

<sup>1</sup> Die Berechnung der minimal erforderlichen und maximal zulässigen Anzahl Fahrzeugabstellplätze erfolgt nach der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997.



<sup>2</sup> Sämtliche Fahrzeugabstellplätze für Kunden und Besucher sind zu bewirtschaften. Die Grundeigentümer erstellen ein Konzept, das vom Stadtrat zu genehmigen ist.

#### Art. 19

Abstellplätze für  
Zweiradfahrzeuge

Für Zweiradabstellplätze sind sichere und gut zugängliche Abstellplätze in der Nähe von Eingängen anzubieten. Deren Anzahl und Ausstattung richten sich nach den Schweizer Normen (SN) 640065 und 640066.

#### Art. 20

Energie

<sup>1</sup> Für die Energieversorgung ist die Abwärme aus der Abwasserreinigungsanlage ARA zu nutzen. Vorübergehend kann niederwertige Abwärme aus der Kehrichtverbrennungsanlage KVA verwendet werden.

<sup>2</sup> Solange der Wärmebezug gemäss Absatz 1 nicht möglich ist, kann zentral mit Erdgas geheizt werden. In begründeten Fällen können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auch andere, erneuerbare Energien bewilligt werden. Das Verteilsystem ist in jedem Fall so anzulegen, dass ein späterer Anschluss an die Anlagen gemäss Absatz 1 möglich ist.

#### Art. 21

Meteorwasser

<sup>1</sup> Das im Planungsgebiet anfallende unverschmutzte Meteorwasser ist, soweit möglich, dem Grundwasser zuzuführen.

<sup>2</sup> Meteorwasser, das nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung und des Generellen Entwässerungsplanes abzuleiten.

### D. Schlussbestimmung

#### Art. 22

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

