



Von der Grundeigentümerin aufgestellt am 26.05.2015

Unterschrift:

Kat. Nr. 10516, 10517, 5054, 5055, 5056, 5057,
5058, 5059, 5060, 5348, Teilfläche von 6690

RWD- Reppisch-Werke AG



DOKUMENTENSTATUS

- Name des Dokuments: DIE_GP Sonnenhof_ erl. Bericht.docx

Datum	Beschrieb Fassung	Kontrolle	Freigabe	Änderungen seit letzter Fassung
11.05.15	Anpassung gem. VP ARE	MRä	MRä	Anpassung gem. Einwändungen und Anträgen Vorprüfung, Amt für Raumentwicklung
02.12.14	Anpassung gem. Stadtrat	JBe	MRä	Ergänzung gem. Stadtratssitzung vom 01.12.2014
14.11.14	Bereinigung Vorschriften	MRä	MRä	Bereinigung Vorschriften aufgrund Rückmeldung Stadtplanungsamt 23.10.14
10.10.14	Überarbeitung gemäss Vorschriftenanpassung und Bespr. 09.10.14	JBe	MRä	Korrekturen, Anpassungen Vorschriften und Plan gem. Bespr. 09.10.14
08.09.14	Überarbeitung gemäss Bespr. 21.08.14	JBe	MRä	Korrekturen und Anpassungen gem. Besprechung vom 21.08.14
28.07.14	1. Entwurf	JBe	MRä	

ANGABEN ZUM PROJEKT

Projektname	RWD - Gestaltungsplan Sonnenhof
Projektnummer	22.02.0024
Auftraggeber	Reppisch-Werke AG, Bergstrasse 23, 8653 Dietikon
Auftragserteilung	Februar 2014
Projektleiter Auftraggeber	bis 30.04.2015 René Kunst, rene.kunst@rwd.ch, 044 745 68 22 ab 01.05.2015 Roger Wüest, roger.wueest@rwd.ch, 044 745 68 27
Projektleiter SWR	Matthias Räber/ matthias.raeber@swr.ch / 043 500 45 11
Projektmitarbeiter SWR	Jennifer Berg / Marlene Roth / Tomo Bozic
Eingesetzte EDV-Mittel	MS Office / Microstation CAD

SWR Infra AG
RAUM BAU UMWELT
Beratende Ingenieure USIC / SIA
Schöneeggstrasse 30
8952 Dietikon
043 500 45 00
info@swr.ch
www.swr.ch



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgegenstand	8
1.1	Einleitung.....	8
1.2	Planungsgegenstand	8
1.3	Lage und Erschliessung	9
1.4	Bau- und Zonenordnung	11
1.4.1	Kernzone (K2)	11
1.4.2	Dreigeschossige Wohnzone (W3/65).....	12
1.4.3	Weitere Festlegungen.....	13
1.5	Grundbucheinträge	14
1.6	Bau- und planungsrechtliche Potentialanalyse und Architektur-Studienauftrag	14
2.	Umsetzung des Richtprojektes.....	16
2.1	Städtebauliche Setzung und Gesamtkonzept	16
2.2	Umgebungsgestaltung.....	17
2.3	Behindertengerechte Erschliessung und Parkierung.....	19
2.4	Fassade und Materialisierung	19
3.	Zielsetzung des Gestaltungsplanes.....	20
4.	Raumplanerische Rahmenbedingungen	21
4.1	Bau- und Abstandslinien	21
4.2	Altlasten.....	21
4.3	Lärmschutz.....	23
4.4	Naturgefahrenkartierung	24
4.5	Natur- und Landschaftsinventar	27
4.6	Gewässerschutz	27
4.7	Generelle Entwässerungsplanung (GEP)	28
4.8	Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)	29
4.9	Zivilschutz.....	29
5.	Berücksichtigung übergeordneter Planungen.....	30
5.1	Kantonaler Richtplan	30
5.2	Regionaler Richtplan	30
5.3	Kommunaler Richtplan	31
6.	Erläuterung der Einzelnen Vorschriften	33
6.1	Signaturen	33
6.2	Art. 5 Baufelder oberirdische Gebäude (A bis D)	33
6.2.1	Art. 5 Abs. 1 und 2 Baufelder oberirdische Gebäude	33
6.2.2	Art. 5 Abs. 3 Gebäudeabstand.....	34
6.2.3	Art. 5 Abs. 4 und 5 Baubereich 4. Geschosse.....	35
6.2.4	Art. 5 Abs. 6 Besondere Gebäude	35
6.2.5	Art. 5 Abs. 7 Grundmasse.....	35
6.2.6	Art. 5 Abs. 8 Dachgestaltung	36
6.2.7	Art. 5 Abs. 9 Gebäudehöhe	36



6.3	Art. 6 Baufeld unterirdische Gebäude	38
6.4	Art. 7 Dachaufbauten / Terrassengestaltung	38
6.4.1	Art. 7 Abs. 1 Dachaufbauten	38
6.4.2	Art. 7 Abs. 2 Terrassengestaltung	38
6.5	Art. 8 Zulässige Geschossfläche	39
6.5.1	Art. 8 Abs. 1 Zulässige anrechenbare Geschossfläche	39
6.5.2	Art. 8 Abs. 2 Zulässige Geschossfläche 4. Obergeschosse	40
6.6	Art. 9 Gestaltung	41
6.7	Art. 10 Umgebungsgestaltung	41
6.7.1	Art. 10 Abs. 3 Privatsphäre Erdgeschosswohnungen	41
6.7.2	Art. 10 Abs. 5 Terrainveränderungen	41
6.8	Art. 11 Bepflanzung	41
6.8.1	Art. 11 Abs. 1 Einheimische Bepflanzung	41
6.8.2	Art. 11 Abs. 2 Hof- und Vorgartenbepflanzung	42
6.8.3	Art. 11 Abs. 3 Mögliche Baumstandorte über Tiefgarage	42
6.9	Art. 12 Spiel- und Ruhebereiche	43
6.9.1	Art. 12 Abs. 1 Gestaltung	43
6.10	Art. 13 Verkehrserschliessung	43
6.10.1	Art. 13 Abs. 1 Ein- und Ausfahrt	43
6.10.2	Art. 13 Abs. 2 Interne Arealerschliessung	44
6.10.3	Art. 13 Abs. 3 Kommunalen Fussweg	44
6.11	Art. 14 Parkierung	45
6.11.1	Art. 14 Abs. 1 bis 3 Motorfahrzeuge	45
6.12	Art. 15 Abstellplätze Fahrräder / Kinderwagen	47
6.13	Art. 16 Ver- und Entsorgung	48
6.13.1	Art. 16 Abs. 1 Containerstandort	48
6.14	Art. 18 Hochwasserschutz	48
6.15	Art. 19 Energie	48
6.15.1	Art. 19 Abs. 1 Energieträger und Abs. 2 Minergie-P-ECO/ Minergie-A-ECO	48
6.16	Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung	50
7.	Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 47 RPV)	53
8.	Vorprüfung der Baudirektion	56
9.	Öffentliche Auflage	56
10.	Festsetzung und Genehmigung	56
11.	Gestaltungsplan Bestandteile	56

ANHÄNGE

- Anhang 1 Privater Gestaltungsplan Situationsplan (M 1:500)
- Anhang 2 Privater Gestaltungsplan Vorschriften

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Orthofoto von der heutigen Siedlung (Quelle: googlemaps)	8
Abbildung 2: Luftbild Lage des Sonnenhofes (Quelle: SWR-WebGIS)	10
Abbildung 3: Auszug aus dem Katasterplan der Amtlichen Vermessung (Quelle: SWR-WebGIS)	11
Abbildung 4: Ausschnitt Kernzonenplan vom 27. Januar 1988 (Quelle: SWR-WebGIS)	11
Abbildung 5: Ausschnitt Zonenplan der Stadt Dietikon vom 21. August 1996 (Quelle: SWR-WebGIS)	12
Abbildung 6: Situationsplan des Richtprojektes (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG / Appert Zwahlen Partner AG)	15
Abbildung 7: Umgebungsgestaltung und Erdgeschossgrundrisse (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG/ Appert Zwahlen Partner AG)	17
Abbildung 8: Räumlicher Rahmen durch Blütensträucher und lichte Bäume (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG/ Appert Zwahlen Partner AG)	18
Abbildung 9: Visualisierung Spiel- und Begegnungsbereich (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG/ Appert Zwahlen Partner AG)	19
Abbildung 10: Auszug aus dem Katasterplan der Amtlichen Vermessung - Baulinie (Quelle: SWR-WebGIS)	21
Abbildung 11: Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte und Altlastenverdachtsflächen-Kataster	22
Abbildung 12: Auszug aus den Standortinformationen vom Kataster der belasteten Standorte (Quelle: AWEL – Untersuchung ist am 02.08.2010 erfolgt)	22
Abbildung 13: Auszug aus der Gefahrenkartierung	24
Abbildung 14: Hochwassermassnahmen (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG)	25
Abbildung 15: HWS-Massnahme Gegenrampe/Schwelle (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG)	26
Abbildung 16: Ausschnitt aus der Gewässerschutzkarte	27
Abbildung 17: Auszug aus dem Werkplan-Abwasser	28
Abbildung 18: Auszug aus dem Werkplan-Wasserversorgung	29
Abbildung 19: Ausschnitt des Kantonalen Richtplanes Stand Festsetzung vom 24.März 2014	30
Abbildung 20: Auszüge aus dem reg. Richtplan Region Limmattal Siedlung- und Landschaft (1997)/ Verkehr (2009)	31
Abbildung 21: Ausschnitt aus dem kommunalen Richtplan Siedlungs- und Landschaftsplan Dietikon	31
Abbildung 22: Ausschnitt aus dem kommunalen Richtplan Verkehr (Rad-,Reit- und Fusswege) Dietikon	32
Abbildung 23: Ausschnitt aus dem kommunalen Richtplan Versorgung Energie Dietikon	32
Abbildung 24: Schnitt Gebäude A und B mit Angaben der Höhenkoten (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG)	37
Abbildung 25: Schnitt Gebäude C und D mit Angaben der Höhenkoten (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG)	37
Abbildung 26: Terrassengestaltung - Pflanzflächen (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG)	38



Abbildung 27: Beschränktes 4. Vollgeschoss – Vorlage der Mantellinie (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG)	40
Abbildung 28: Tiefgaragenüberdeckung (Appert Zwahlen Partner AG)	42
Abbildung 29: Innenhofstimmung und Aufenthaltsbereich (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG/ Appert Zwahlen Partner AG)	43
Abbildung 30: bestehende Tiefgaragenein- und zufahrt der Siedlung Rotfarb (Quelle: Reppisch-Werke AG)	43
Abbildung 31: Zugänglichkeit vom Innenhof (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG/ Appert Zwahlen Partner AG)	44
Abbildung 32: Bewohnerparkplätze in der Tiefgarage (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG)	46
Abbildung 33: oberirdische Besucherparkplätze an der Sonnenhofstrasse (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG)	46
Abbildung 34: unterirdische Fahrradstellplätze (violett) und Mofa-Stellplätze (grün) (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG)	47
Abbildung 35: oberirdische Fahrradstellplätze (violett) und Kinderwagenabstellplätze (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG)	47

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Einleitung

Die Firma RWD beabsichtigt in der Stadt Dietikon die in die Jahre gekommene Überbauung Sonnenhof zu modernisieren. Das Areal Sonnenhof befindet sich in zwei unterschiedlichen Bauzonen. Diese unterschiedliche Zonierung kann sich in Bezug auf die Bebauung und Gestaltung unharmonisch auf die Planung / Projektierung auswirken. Mit einer zonengetrennten Projektierung können starke Einschränkungen des Planungsspielraumes entstehen, was zu einer unstimmigen Ersatzneubausiedlung sowie einem Qualitätsverlust führen kann. Um eine stimmige zonenübergreifende Wohnsiedlung zu realisieren und somit eine hohe Siedlungsqualität sichern zu können, wird ein Gestaltungsplanverfahren durchgeführt.

Die SWR Infra AG ist im Februar 2014 von der RWD beauftragt worden, den privaten Gestaltungsplan «Sonnenhof» auszuarbeiten.

1.2 Planungsgegenstand

Die bestehende Wohnsiedlung Sonnenhof besteht aus acht freistehenden Mehrfamilienhäusern (vier Zweispänner, vier Einspänner) und wurde 1951 gebaut. 1987 wurde die Siedlung einer Gesamtsanierung unterzogen.



Abbildung 1: Orthofoto von der heutigen Siedlung (Quelle: googlemaps)

Die Siedlung weist heute folgendes Mietangebot auf:

Anzahl Zimmer	Fläche	Anzahl Wohnungen	Gesamt m ²
4-Zimmer-Wohnung	67 m ²	36	2'412 m ²
3-Zimmer-Wohnungen	56 m ²	36	2'016 m ²
GESAMT			4'428 m²
Das ergibt eine Ausnützung von 52 %.			

Die Wohngebäude inkl. der Haustechnik, Balkonbrüstungen, Fassaden, Küchen- und Bäder stehen zum grössten Teil am Ende ihrer Nutzungsdauer und verursachen hohe Unterhalts- und Reparaturkosten. Um langfristig eine adäquate Vermietbarkeit gewährleisten zu können, ist es notwendig, die Wohngebäude den heutigen Wohnansprüchen anzupassen.

1.3 Lage und Erschliessung

Der Sonnenhof befindet sich an der Sonnenhofstrasse / Bergstrasse im Stadtteil «Hinder der Müli» in der Mitte der Stadt Dietikon. Er wird im Südosten durch die Bergstrasse mit den Reppisch Hallen, im Südwesten durch die Sonnenhofstrasse und im Nordwesten durch das Schulhaus Steinmürli begrenzt. Den nordöstlichen Abschluss bildet die Rotfarbüberbauung, die ebenfalls im Besitz der Reppisch-Werke AG ist.

Die Erschliessung des Planungsgebietes wird im Bereich des öffentlichen Verkehrs im Plan «öV-Güteklassen» des Bundesamtes für Raumentwicklung und der Stadt Dietikon von 2013 der öV-Güteklasse B zugeordnet und gilt somit als gut erschlossen.

Die Bushaltestelle «Dietikon, Oberdorf» der Buslinie 306 (Dietikon, Bahnhof/Dietikon Stadthalle) und Buslinie 325 (Dietikon, Weinberg/ Dietikon, Bahnhof) befindet sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes. Der Bahnhof Dietikon ist in ca. 11 min. zu Fuss zu erreichen. Vom Bahnhof aus ist man in ca. 16 min. am Zürcher Hauptbahnhof.

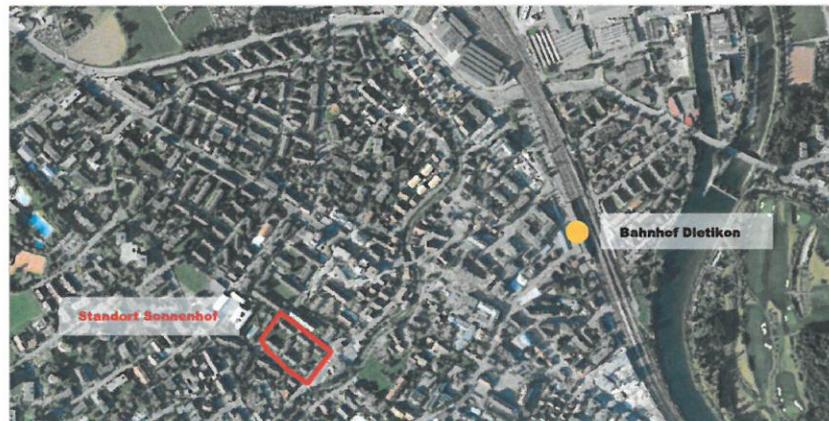


Abbildung 2: Luftbild Lage des Sonnenhofes (Quelle: SWR-WebGIS)

Das Planungsgebiet besteht aus folgenden Liegenschaften, welche alle im Eigentum der RWD sind:

Katastrernummer:	Adresse:	Grösse:
10516	Bergstrasse 30	782 m ²
10517	Sonnenhofstrasse 2	1'311 m ²
5054	Sonnenhofstrasse 12-14	1'836 m ²
5055	Sonnenhofstrasse 6	682 m ²
5056	Bergstrasse 24 +26	1'367 m ²
5057	Bergstrasse 22	692 m ²
5058	Bergstrasse 28	791 m ²
5059	Wegparzelle	314 m ²
5060	Sonnenhofstrasse 8-10	1'055 m ²
5348	Wegparzelle	227 m ²
Gesamt		9'057 m²
Gesamt ohne Wegparzelle	Ohne Kat.-Nr. 5348	8'830 m²
Teilfläche Kat.-Nr. 6690	Bergstrasse 16-20c Gemeinsame Zufahrt best. TG	356 m² (von 5'238 m² Gesamtgrösse Kat.-Nr. 6690)
Gesamt mit Teilfläche Kat.-Nr. 6690 & Wegparzellen	Mit Kat.-Nr. 5348 und Gemeinsame Zufahrt best. TG	9'413 m²



Abbildung 3: Auszug aus dem Katasterplan der Amtlichen Vermessung (Quelle: SWR-WebGIS)

1.4 Bau- und Zonenordnung

1.4.1 Kernzone (K2)

Nach dem aktuell gültigen Zonenplan der Stadt Dietikon befinden sich folgende Liegenschaften in der inneren Kernzone (K2):



Abbildung 4: Ausschnitt Kernzonenplan vom 27. Januar 1988 (Quelle: SWR-WebGIS)

Katasternummer:	m ² in der Kernzone:
10516	782 m ²
10517	396 m ² von 1'311 m ²
5056	268 m ² von 1'367 m ²
5057	692 m ²
5058	791 m ²
5059	115 m ² von 314 m ²
5348	106 m ² von 227 m ²
Gesamt	3'150 m²
Inkl. Teilfläche Kat.-Nr. 6690	356 m² (von 5'238 m ² Gesamtgrösse Kat.-Nr. 6690)
Gesamt mit Teilfläche Kat.-Nr. 6690	3'506 m²

Art. 4 Einordnung

Die Gebäude haben sich hinsichtlich Stellung, Abmessung, Dachneigung, Materialwahl und Massstäblichkeit in das Ortsbild einzufügen.

Die von der Kernzone betroffenen Liegenschaften weisen weder Bauten vom Typ A (im Kernzonenplan rot bezeichnet) noch Bauten vom Typ B (im Kernzonenplan gelb bezeichnet) auf, so dass **Art. 6 Übrige Bauten** zum Tragen kommt:

Bau- und Zonenordnung	Kernzone (K2)
Vollgeschosse max.:	2
Anrechenbares Dachgeschoss *max.:	2
Gebäudehöhe max.:	7.5 m
Gebäuelänge max.:	30 m
Gebäudebreite max.:	14 m
Grenzabstand min.:	4 m

[...]

Für Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PGB beträgt die Überbauungsziffer 5%.

Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der zulässigen Gebäuelänge gestattet.

[...]

Weitere Kernzonenregelungen sind im Detail in den Art. 7-15 der Bauordnung der Stadt Dietikon hinsichtlich der Gestaltung zu entnehmen.

1.4.2 Dreigeschossige Wohnzone (W3/65)

Folgende Liegenschaften befinden sich in der dreigeschossigen Wohnzone (**W3/65%**) ES II:



A

Abbildung 5: Ausschnitt Zonenplan der Stadt Dietikon vom 21. August 1996 (Quelle: SWR-WebGIS)

Katastrnummer:	m ² in der Wohnzone:
10517	915 m² von 1'311 m ²
5054	1'836 m²
5055	682 m²
5056	1'099 m² von 1'367 m ²
5059	199 m² von 314 m ²
5060	1'055 m²
5348	121 m² von 227 m ²
Gesamt	5'907 m²

Art. 18: Grundmasse

In der betreffenden dreigeschossigen Wohnzone (W3/65) gelten folgende Vorschriften:

Bau- und Zonenordnung	Wohnzone (W3/65)
Ausnutzungsziffer max. (%):	65 %
Vollgeschosse max.:	3
Anrechenbares Dachgeschoss *max.:	1
Anrechenbares Untergeschoss **max.:	-
Gebäuelänge max.:	60 m
Gebäuelänge min.:	-
Gebäudehöhe max.:	10,5 m
Grundgrenzabstand (Grundabstand) min.:	5 m
Grundgrenzabstand (inkl. Mehrlängenzuschlag) min.:	12 m
Firsthöhe max.:	6 m
Wohnanteil min.:	80 %
Empfindlichkeitsstufe:	II

* Die Anrechenbarkeit ergibt sich nach § 276 PBG.

** Zulässig sind nur Untergeschosse, welche mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain liegen. Die Anrechenbarkeit ergibt sich nach § 276 PBG.

Nutzungsverlagerungen sind innerhalb des gleichen Strassengevierts gestattet.

In der dreigeschossigen Wohnzone gelten des Weiteren Regelungen hinsichtlich des Mehrlängenzuschlags (Art. 19 BauO), der Nutzweise (Art. 20 und Art. 20 a-b BauO) und der Bauweise (Art. 21).

1.4.3 Weitere Festlegungen

Art. 26 Arealüberbauung

Arealüberbauungen sind ausser in den Kernzonen, der Wohnzone W1/18 und in der Industriezone in allen anderen Zonen zulässig. Die Arealfläche muss folgende Bauzonenflächen umfassen:

- | | |
|--|--------------------------------|
| a) Arealfläche | |
| - ein- und zweigeschossige Zonen, Zentrumszone | min. 3000 m ² |
| - Übrige Zonen | min. 5000 m² |

b) Massvorschriften

Die Ausnutzungsziffer ist gegenüber der Regelüberbauung um 1/10 erhöht. Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Die zonengemässe Beschränkung der Gebäuelänge gilt nicht, die Bautiefe ist freigegeben und das Zusammenbauen mehrerer Häuser gestattet.

In den drei- und mehrgeschossigen Zonen sind **zwei zusätzliche Vollgeschosse zulässig**, während in der Zone W2/45 ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt ist.

- c) Ausnützungsverschiebung
Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei Regelüberbauung übersteigen.

1.5 Grundbucheinträge

Alle Liegenschaften des Planungsgebiets, mit Ausnahme der Wegparzellen Kat.-Nr. 5059 und 5348, weisen im Grundbuch folgende öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen auf:

- **Quartierplanrevers** zu Gunsten der Stadt Dietikon;
- **Subjektiv-dingliche Verbindung**
Zu der Liegenschaft gehört: 1/5 Miteigentum an Dietikon Grundbuch Blatt 2217, Kataster-Nr. 5059

Die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung **«Baubeschränkung (Arealüberbauung)»** werden bei Liegenschaften **Kat.-Nr. 10516, 10517, 5054, 5055, 5056, 5059 und 5060** im Grundbuch wie folgt erwähnt:

„Die mit dem Stadtratsbeschluss vom 10. Januar 1994 bewilligte Überbauung des Grundstückes Kataster Nr. 6690 ist eine Arealüberbauung (§§ 69 ff. PBG; Art. 26 BO). Bauliche Änderungen sind nur im Rahmen des ursprünglichen bewilligten Gesamtkonzepts und der an eine Arealüberbauung zu stellenden Anforderungen zulässig.“

Ferner wurde rund 10% der Ausnützungsreserve an die Kataster-Nr. 6690 (Wohnüberbauung Rotfarb) übertragen.

Für das Grundstück mit der **Kat.-Nr. 5057** ist folgende **Dienstbarkeit (Grundlast)** im Grundbuch eingetragen:

- **Leitungsbaurecht** mit Kabelverteilkabine zugunsten EKZ, 8002 Zürich, beschränkt übertragbar.

Gemäss dem kommunalen Richtplan „Verkehr (Rad-, Reit- und Fusswege)“ verläuft im Bereich der Liegenschaften Kat.-Nr. 5348 und 5059 ein öffentlicher Fussweg, welcher auf der städtischen Wegparzelle Kat.-Nr. 6118 Richtung Kindergarten und Schule Steinmüri weiterführt. Im Grundbuch bestehen für den öffentlichen Fussweg jedoch keine Dienstbarkeiten. Im Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass die öffentlichen Fusswegrechte auf den betroffenen Parzellen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch eingetragen werden.

1.6 Bau- und planungsrechtliche Potentialanalyse und Architektur-Studienauftrag

Die RWD Reppisch-Werke AG stand vor der Grundsatzentscheidung, das Areal entweder einer Gesamtsanierung zu unterziehen oder eine Ersatzneubausiedlung

realisieren zu lassen. Eine bau- und planungsrechtliche Potentialanalyse für das Areal Sonnenhof diente als Entscheidungsgrundlage. Dabei wurde das Nutzungspotential aufgrund der aktuell gültigen bau- und planungsrechtlichen Situation dargestellt und grob beurteilt.

Die RWD hat sich aufgrund des höheren und rentableren Nutzungspotentials des Areals bei der Realisierung einer Ersatzneubausiedlung gegen die Gesamtanierung entschieden.

Es wurde ein einstufiger, nicht anonymer Architektur-Studienauftrag vom Juli 2013 bis Januar 2014 in Anlehnung an die SIA Norm 143/2009 durchgeführt. Für den Studienauftrag wurden drei Teilnehmer im Einladungsverfahren bestimmt. Alle Teilnehmenden verfügen über Erfahrung in der ortsbaulichen Entwicklung von Wohnsiedlungen in vergleichbarer Grösse. Die Stadt Dietikon wurde in den Prozess der Arealentwicklung frühzeitig eingebunden und war in der Jury des Architektur-Studienauftrages vertreten.

Ziel des architektonischen Studienauftrages war es, Vorschläge für ein raumplanerisch und städtebaulich sinnvolles Gesamtkonzept für das Areal zu erhalten. Dieses muss eine optimale Ausnutzung und einen angemessenen Freiraum bei der Realisierung der entsprechenden Bauvorhaben ermöglichen. Das ausgewählte Konzept des siegreichen Teams Schneider & Schneider Architekten AG bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.



Das Projekt des Teams Schneider & Schneider Architekten AG verspricht mit seiner Erscheinung, aber auch mit seinem qualitätsvollen Innenhof eine eigene Identität und eine gelungene Integration in das Quartier.

Abbildung 6: Situationsplan des Richtprojektes
(Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG /
Appert Zwahlen Partner AG)

2. UMSETZUNG DES RICHTPROJEKTES

2.1 Städtebauliche Setzung und Gesamtkonzept

Auf dem Areal „Sonnenhof“ in Dietikon soll eine Ersatzneubausiedlung mit attraktiven, wirtschaftlichen und zeitgemässen Wohnungen realisiert werden. Das Areal soll raumplanerisch und städtebaulich im Quartier integriert werden. Dementsprechend soll ein Umgebungskonzept qualitativ hochwertige Freiräume schaffen, wobei parkartige Aussenräume zu gestalten sind.

Die Umsetzung im Gestaltungsplan sieht eine viergeschossige Anlage vor, die aus vier in zwei Reihen angeordnete Baukörpern besteht. Die Gebäude umrahmen durch ihre Setzung einen gemeinsamen, ruhigen und grosszügigen Hof, der einen geschützten, intimen Aussenraum bildet. Die nach Südwesten orientierten Wohnzeilen profitieren durch ihre Positionierung im Areal von optimaler Besonnung und einem direkten Bezug zum begrünten Hof.

Die gesamte Anlage integriert sich durch die ausgewählte Geometrie, Grösse und Materialität auf selbstverständliche Art und Weise im Kontext. Neben der durch die Versätze erreichten Gliederung im Grundriss wird diese auch in der Höhenentwicklung durch eine alternierende Anordnung von drei- und viergeschossigen Hausteilen mit Attika erreicht. Die Gebäude werden von den Aussenseiten des Areals erschlossen, um die Funktion des Hofes als ruhigen und intimen Erholungsraum zu gewährleisten. Im Erdgeschoss führen grosszügige Eingangshallen oder Passagen in bzw. zu den Treppenhäusern dieser dreibündig erschlossenen Wohngebäude. Diese Eingangshallen bringen Tageslicht in die räumlichen Tiefen der Bauten, schaffen Raum für Briefkastenanlagen, erschliessen Räume für Zweiräder, Kinderwagen und eröffnen gedeckte Spielbereiche für Kinder. Sie bedienen pro Geschoss drei Wohnungen und leiten im Attika weiteres Tageslicht in deren Tiefen. Die Passagen erlauben neben ihrer Erschliessungsfunktion auch eine wertvolle Anbindung des Hofraumes und bieten einen selbstverständlichen, diskreten Übergang von öffentlichem zu privatem Grünraum.

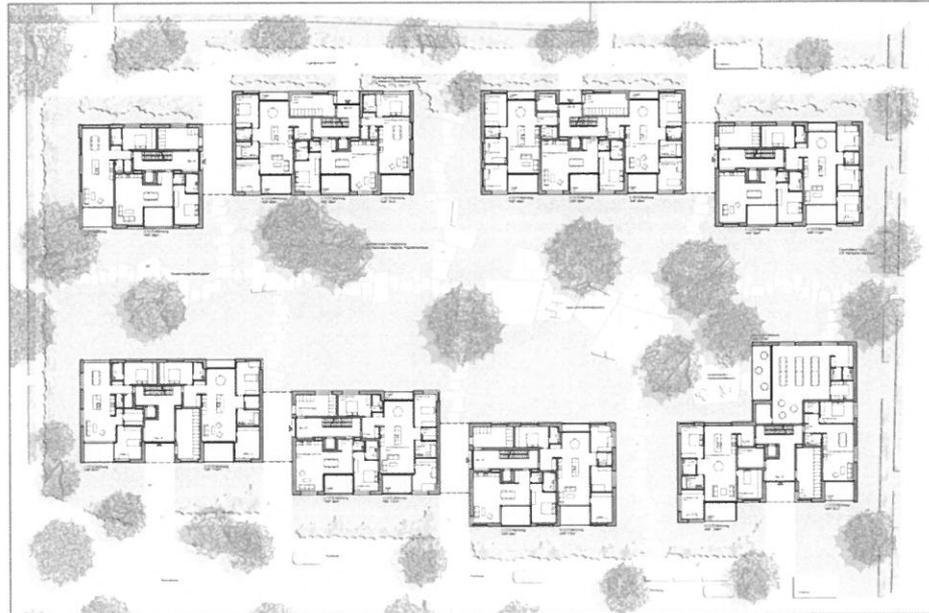


Abbildung 7: Umgebungsgestaltung und Erdgeschossgrundrisse (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG/ Appert Zwahlen Partner AG)

Die Baukörper sind mit ihren Schmalseiten entlang der Bergstrasse angeordnet, wodurch eine ununterbrochene Kontinuität der Strassenraumgestaltung ermöglicht wird, die nur punktuell und in kleinen Massen von bestehenden Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern durchdrungen wird.

2.2 Umgebungsgestaltung

Die sorgfältig komponierten Neubauten sind städtebaulich so angeordnet, dass im Innern ein intimer Hofraum entsteht. Dieser Hof steht allen Bewohnern gleichsam zur Verfügung, ist mit Schatten spendenden Gehölzen räumlich strukturiert und lädt zum Spiel und Aufenthalt ein. Um dem Hof seine Privatheit zu sichern, sind die Wohnbauten konsequent von aussen her erschlossen und adressiert. Ein Saum mit Blütensträuchern gibt der Bebauung einen räumlichen Rahmen und klärt die Beziehungen zu den angrenzenden öffentlichen Wegen und Strassen. Zur Bergstrasse hin wird mit in der Höhe gestaffelten Hecken ein präziser Rand formuliert und die vorhandenen Höhenunterschiede elegant überwunden. Zur Sonnenhofstrasse hin säumen schlanke, lichte Bäume den Strassenraum und verleihen ihm eine eigene Atmosphäre. Die erforderlichen Besucherparkplätze werden längs der Strasse angeordnet.



Abbildung 8: Räumlicher Rahmen durch Blütensträucher und lichte Bäume (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG/ Appert Zwahlen Partner AG)

Die Aussenraumgestaltung orientiert sich bezüglich Nutzung, Wegführung und Bepflanzung am Situationsplan. In den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen entstehen abwechslungsreiche Spiel- und Ruhebereiche. Die Gestaltung der Spielflächen orientiert sich an den aktuellen «Richtlinien und Empfehlungen zu Gestaltung von Spielplätzen».



Abbildung 9: Visualisierung Spiel- und Begegnungsbereich (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG/ Appert Zwahlen Partner AG)

Sie soll einen hohen ökologischen Wert aufweisen. Die aktuellen Kenntnisse bezüglich unkontrollierter Verbreitung fremder Arten und Schutz heimischer Ökosysteme vor Schädlingen und Krankheiten sind im Bepflanzungskonzept zu berücksichtigen.

2.3 Behindertengerechte Erschliessung und Parkierung

Die für die Wohnungen notwendigen Parkplätze werden in einer Tiefgarage, die sich zwischen allen Gebäuden aufspannt, angeordnet, um die direkte Erschliessung zu allen Wohnungen zu gewährleisten. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Rampe der Wohnüberbauung „Rotfarb“ an der Bergstrasse. An der Tiefgarage angeschlossen sind weitere Kellerräume wie Waschküchen, Technik und Veloabstellplätze. Von der Tiefgarage aus sind die Kellerabteile direkt erreichbar. Die Besucherparkplätze werden oberirdisch an der Sonnenhofstrasse angeordnet.

2.4 Fassade und Materialisierung

Die Gliederung der Fassade folgt dem modularen Konzept der Wohnungen. Die verschiedenen Elemente repetieren sich in gleichmässigem Rhythmus über die gesamte Anlage. Somit entsteht ein einheitlicher Ausdruck der Baukörper und ein wiedererkennbares Bild der Wohnüberbauung. Die zurückhaltende Materialisierung harmonisiert mit den in der Umgebung typischen Materialien, ohne auf einen eigenständigen Ausdruck zu verzichten. Die glatten Wände aus hellem Verputz werden von Loggien und Fenstern durchbrochen, die zum Teil von spielerischen Rahmen,

akzentuiert durch einen Materialwechsel, geschmückt werden. Die ganze Fassade wird durch Loggiatürme gegliedert, die horizontal von Geländern unterteilt werden. Diese Materialwahl verleiht den Gebäuden einen hochwertigen Ausdruck, während sich diese gleichzeitig zurückhaltend gegenüber den umgebenden Baukörpern verhalten.

Die Dächer sollen ohne Dachaufbauten nur mit den nötigsten technischen Installationen und den Photovoltaikanlagen versehen werden.

3. ZIELSETZUNG DES GESTALTUNGSPLANES

Der private Gestaltungsplan bezweckt die Umsetzung und Harmonisierung der zonenübergreifenden Ersatzneubauten mit einer klar geregelten Ausnützung der vorhandenen Grundstücke sowie einer qualitativ hochwertigen Gestaltung und damit verbunden der Sicherstellung einer hohen Wohnqualität im Quartier.

Dabei wird insbesondere auf das Dachgeschoss (Attika) verzichtet und an dessen Stelle ein 4. Vollgeschoss ausgestaltet und realisiert.

Der private Gestaltungsplan schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Richtprojektes aus dem begleitenden Architektur-Studienauftrag.

Anhand der neuen modernen Wohnüberbauung wird das derzeit unternutzte Grundstück mit zusätzlichem Raum- und Freiraumpotential baurechtlich besser ausgeschöpft, und es wird eine massvolle Verdichtung gewährleistet.

Im Gestaltungsplan werden dabei neue Baufelder festgelegt. Die Ersatzneubauten innerhalb dieser neuen Baufelder sollen sowohl den höheren gestalterischen Anforderungen, als auch einem einheitlichen Gestaltungskonzept genügen. Eine harmonisch gestaltete Wohnsiedlung mit attraktiven Freiräumen soll damit sichergestellt werden.

Mit der sorgfältigen Einbettung der Bebauung in die Umgebung soll der Lage des Gebiets Sonnenhof gebührend Rechnung getragen werden.

Mit der Wohnüberbauung soll dem Bedarf nach attraktivem, grosszügigem und modernem Wohnraum gemäss den aktuellen Wohnbedürfnissen von Familien, Singlehaushalten, Wohngemeinschaften und der älter werdenden Bevölkerung Rechnung getragen werden.

4. RAUMPLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Bau- und Abstandslinien

Im aktuell gültigen Verkehrsbaulinienplan gilt folgende Baulinie hinsichtlich der Strassenraumsicherung:



Abbildung 10: Auszug aus dem Katasterplan der Amtlichen Vermessung - Baulinie (Quelle: SWR-WebGIS)

Fazit: Diese Baulinien werden durch den Gestaltungsplan nicht tangiert.

4.2 Altlasten

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) und des Altlastenverdachtsflächenkatasters (VFK)¹ sind die Liegenschaften Kat.-Nr. 5058, 5059 und 10516 als belastete Standorte ohne schädliche oder lästige Einwirkungen eingestuft.

¹ Bearbeitungsstand: April 2014

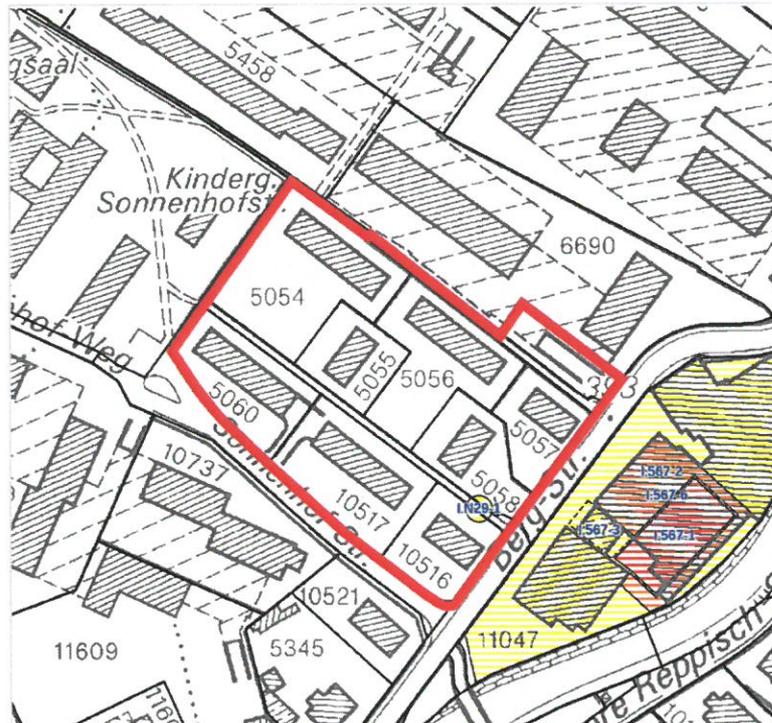


Abbildung 11: Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte und Altlastenverdachtsflächen-Kataster

Standortspezifikation	
Standortklasse	Betriebsstandort
Fläche	001
Bezeichnung	Beton-Tankanlage, 20 m ³ Heizöl / Tankanlage-Nr. 0243.51.0208.01692, Bergstrasse 30, 8953 Dietikon (Prozess Nr. 37)
Gruppe	keine Angaben (!)
Typ	Nr. 37. Tankanlagen, Grossgebündelager, Umfüllstationen, Rohrleitungen betreiben
Stoffgruppe	Heizöl EL
Zeitraum	1951 - 2005
Definition	Unter diesem Prozesstyp verstehen wir die Lagerung von Benzin, Diesel, Schwer- und Leichtöl, Lösungsmitteln und CKW in Tankanlagen, Fässern oder andern Gebinden sowie das Ein- und Abfüllen dieser Flüssigkeiten und deren Transport durch Rohrleitungen.
Objekttyp	Tanks
Eintrag	Die Fläche ist in den Kataster der belasteten Standorte einzutragen.
Begründung	Es wurde Heizöl EL gelagert. Die Inbetriebnahme erfolgte vor 1973. Die Lagerung erfolgte in einem erdverlegten Tank mit mehr als 5000 Liter Inhalt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es Umfüllstationen oder Umschlagstellen gab, die nicht von Anfang an abgedichtet waren.
Beurteilung	Die Fläche muss nicht untersucht werden.

Abbildung 12: Auszug aus den Standortinformationen vom Kataster der belasteten Standorte (Quelle: AWEL – Untersuchung ist am 02.08.2010 erfolgt)

Fazit:

Es sind konkrete Altlastenmassnahmenabklärungen, wie z.B. fachgerechte Entsorgungen, spätestens beim Baubewilligungsverfahren nötig.

4.3 Lärmschutz

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in der Nähe von Bahntrassen oder einem Bahnhof und wird gemäss der Kernzone K2 der Empfindlichkeitsstufe III und gemäss der zweigeschossigen Wohnzone (W3/65) der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Laut der Norm SIA 181 weisen die Empfindlichkeitsstufen II und III folgende Immissionsgrenzwerte auf:

Schallschutz im Hochbau	Immissionsgrenzwert Lr in dB (A)
Empfindlichkeitsstufe II (W3/65)	60 dB (Tag) 50 dB (Nacht)
Empfindlichkeitsstufe III (K2)	65 dB (Tag) 55 dB (Nacht)

Im Lärmbelastungsplan Strassenlärm werden folgende Immissionswerte ausgewiesen:

Lärm	Tag Lr, e (t) (6 Uhr bis 22 Uhr)	Nacht Lr, e (n) (22 Uhr bis 6 Uhr)
Strassenlärm	55 dB – 59.9 dB	45 dB – 49.9 dB

Fazit:

Die Immissionsgrenzwerte im Planungsgebiet werden gemäss dem Lärmbelastungsplan nicht überschritten. Es sind keine weiteren Lärmabklärungen oder Massnahmen nötig.

4.4 Naturgefahrenkartierung

Gefahrenkarte:

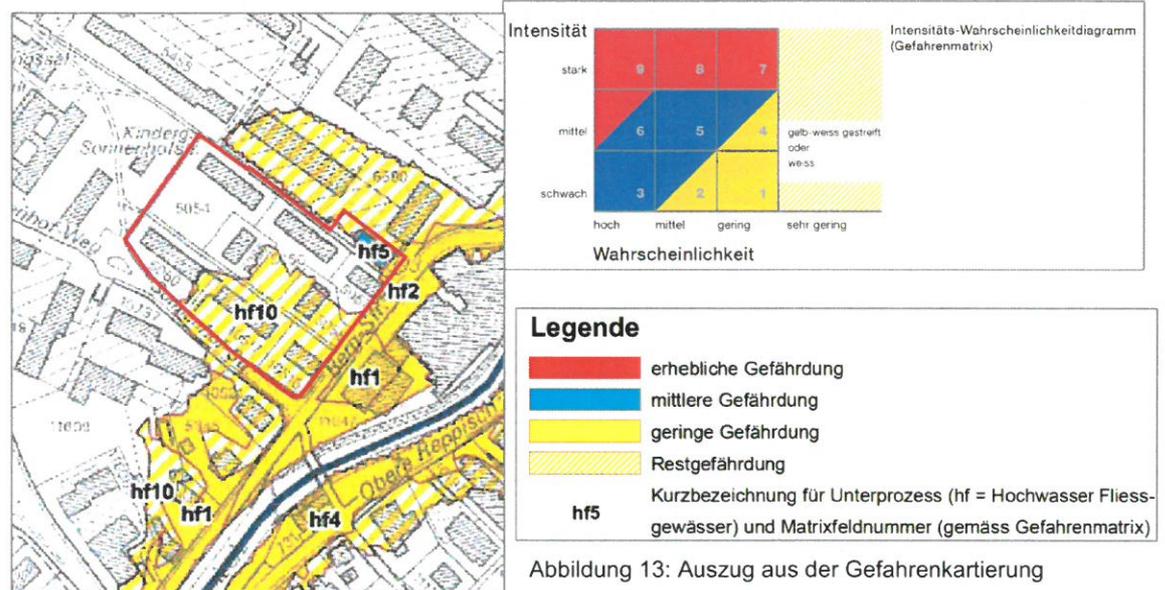


Abbildung 13: Auszug aus der Gefahrenkartierung

In der festgesetzten Gefahrenkarte Dietikon vom 29. Juli 2013 (Basler & Hofmann AG) wird für den Gestaltungsplanperimeter (GP) die Gefährdung wie folgt ausgewiesen:

- mittleren Gefährdung: bestehende Tiefgarageneinfahrt
- geringen Gefährdung: an den GP angrenzende Bergstrasse
- Restgefährdung: etwa die Hälfte unseres Betrachtungsperimeters
- keine Gefährdung: restliches Gebiet im GP-Perimeter

Als einzige Gefahrenquelle ist eine Überflutung durch die Reppisch erwähnt.

Das AWEL empfiehlt jedoch immer, die Hochwassergefährdung - unabhängig von der Gefährdungsstufe - bei der Planung zu berücksichtigen, da mit kleinen Massnahmen bzw. einer überlegten Gestaltung am Gebäude ein deutlich höherer Schutzgrad erreicht werden kann. Die Massnahmen wurden mit dem AWEL, Abteilung Wasserbau, abgesprochen (E-Mail 24. Juli 2014) und werden in dieser Form als zweckmässig erachtet. Die Objektschutzmassnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen (Formular Nachweis Objektschutzmassnahmen A und B ist mit dem Baugesuch einzureichen).

Die Tiefgarage des Wohngebiets «Sonnenhof» wird durch die bestehende Tiefgarage der Siedlung «Rotfarb» erschlossen. Die Tiefgarageneinfahrt der Siedlung «Rotfarb» ist im Bereich der «mittleren Gefährdung (Gebotsbereich)». Die Tiefgarage selber liegt in der erheblichen Gefährdungszone. Aufgrund der leicht zu tief liegenden Erschliessung über das Trottoir wird die Tiefgarage bei entsprechender Hochwasserspiegellage komplett geflutet. Die mit der Gefahrenkarte festgesetzten

Wassertiefenkarten zeigen eine Gefährdung ab Ereignissen einer Jährlichkeit zwischen 30-100 Jahren. Bei Ereignissen grösserer Jährlichkeit ist die resultierende Wassertiefe dementsprechend höher. Durch den Einstau in der neuen Tiefgarage „wird das Schadenpotential deutlich erhöht und es müssen zwingend geeignete «permanente Objektschutzmassnahmen» gegen das 300-jährliche Hochwasser der Reppisch vorgesehen werden“ (AWEL, E-Mail, 24. Juli 2014).

Massnahmen:

Als Massnahme in den Gebieten mit Restgefährdung werden die Gebäude gemäss dem Richtprojekt leicht über das bestehende Strassenniveau erhöht, sodass die Eingangskoten sowie allfällige Lichtschächte über das erwartete Hochwasserniveau zu liegen kommen.

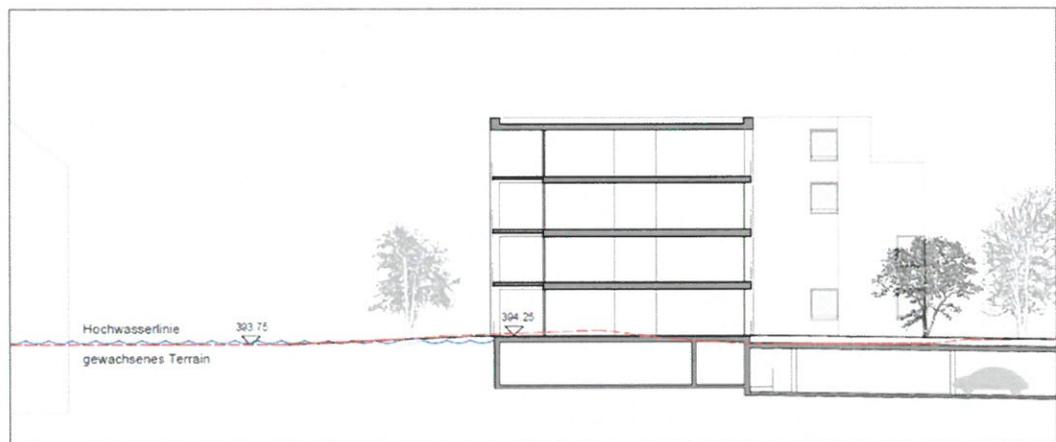


Abbildung 14: Hochwassermassnahmen (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG)

Weitergehende Abklärungen haben ergeben, dass die Wassertiefe für das HQ100 (100-jährliches Ereignis) wird im Bereich der Strassenmitte der Bergstrasse mit 0.15 m ausgewiesen, diejenige für das HQ300 (300-jährliches Ereignis) mit 0.25 m. Aufgrund der kinetischen Energiehöhe und einer möglicherweise eintretenden Übersarung² sind für eine ausreichende Schutzhöhe für das HQ100 0.15 m, resp. 0.25 m für das HQ300 dazu zuaddieren (Basler & Hofmann, E-Mail, 10. September 2014).

Schutzmassnahmen gegen das 300-jährige Hochwasser der Reppisch müssen damit eine Kotendifferenz von 0.5 m gegenüber der Strassenmitte aufweisen, damit keine Gefährdung mehr eintritt.

² Übersarung: Ablagerung von Feststoffen (Gesteinsmaterial) ausserhalb des Fliessgewässers

Eine geeignete permanente Objektschutzmassnahme für die Tiefgaragen wird z.B. mit einer Erhöhung der Rampe/Umgebung resp. Gegenrampe/Schwelle im Zufahrtsbereich von der Bergstrasse zur Tiefgarage erreicht. Um seitliches Einfließen von Hochwasser zu verhindern, sind gleichzeitig die Umgebungskoten im Einfahrtsbereich anzupassen.

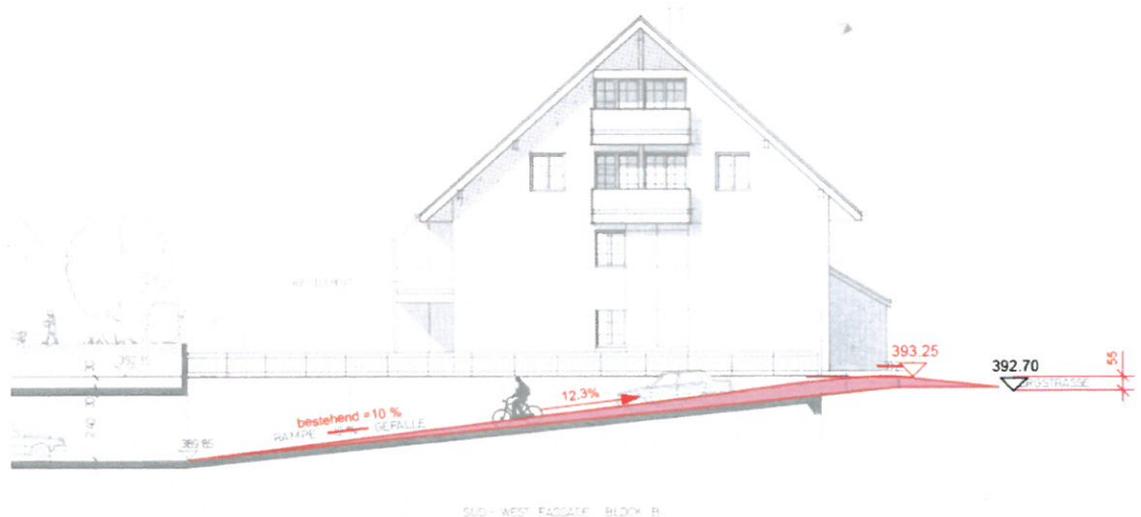


Abbildung 15: HWS-Massnahme Gegenrampe/Schwelle (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG)

Mit dem oben erwähnten zwingenden Schutzziel HQ300 muss dabei auf der Höhe der nordöstlichen Ecke des Gebäudes Bergstrasse 22 eine Schutzkote (Oberkante Mauern, Rampe, Lichtschächte, restliches Terrain, usw.) von minimal 393.36 m.ü.M erreicht werden. Die Schutzhöhe nimmt parallel zum Gefälle der Strasse ab und beträgt auf Höhe der Tiefgarageneinfahrt 393.25 m.ü.M bis 393.21 m.ü.M. Die bauliche Umsetzung zur Erreichung der Schutzkote ist im Bauprojekt nachzuweisen.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes kann der Nachweis für einen genügenden Hochwasserschutz aufgezeigt werden. Die Bauherrschaft wird für das Bauprojekt mit der Gebäudeversicherung Absprache über die oben genannten geeigneten Schadensverhütungsmassnahmen nehmen. Des Weiteren sind die Hochwasserschutzmassnahmen beim Bewilligungserfahren zwingend dem Kanton (AWEL, Wasserbau, Sektion B+B) einzureichen.

4.5 Natur- und Landschaftsinventar

Im Planungsgebiet befinden sich gemäss dem Plan des Natur- und Landschaftsinventars und der sonstigen Bundesinventare keine inventarisierten oder schutzwürdigen Objekte.

4.6 Gewässerschutz

Gemäss der Gewässerschutzkarte des Kanton Zürichs (Mai 2012) befinden sich die Liegenschaften Kat.-Nr. 5057 und 5058 im Gewässerschutzbereich Ao und die restlichen Liegenschaften andererseits im Gewässerschutzbereich Au.

Das Erstellen von Bauteilen unter dem höchsten Grundwasserspiegel im Gewässerschutzbereich Au (inkl. diesbezügliche temporäre Grundwasserabsenkungen) bedarf gemäss Art. 19 Gewässerschutzgesetz bzw. Art. 32 Gewässerschutzverordnung einer Bewilligung.



Abbildung 16: Ausschnitt aus der Gewässerschutzkarte

4.7 Generelle Entwässerungsplanung (GEP), Siedlungsentwässerung



Gemäss dem Leitungskataster der Stadt Dietikon ist die Abwasserversorgung in ausreichendem Masse sichergestellt. Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert.

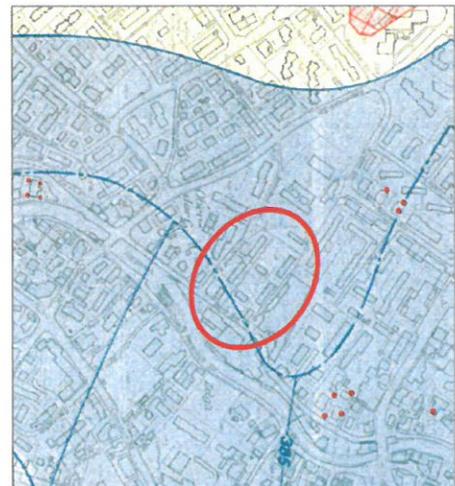
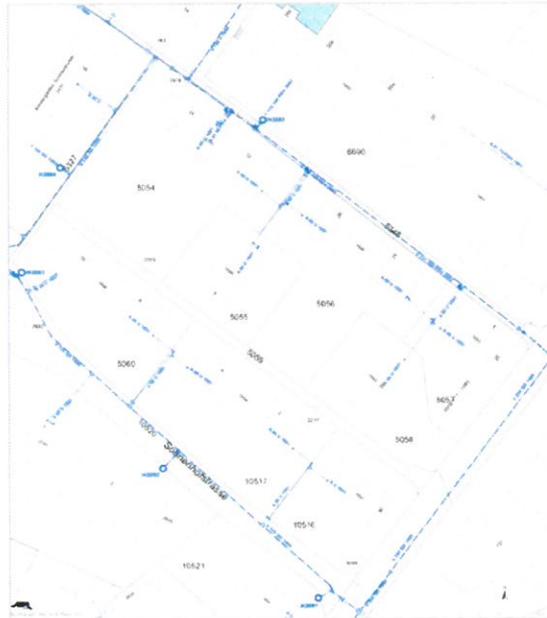


Abbildung 17: Auszug aus dem Werkplan-Abwasser (oben), Auszug aus dem Versickerungsplan (rechts)

Gemäss Art. 7 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) bzw. der darauf beruhenden VSA- Richtlinie Regenwasserentsorgung (Stand 2008) Kapitel 3.1 und 5.1 sowie der Schweizer Norm über die Liegenschaftsentwässerung SN 592 000 (Ausgabe 2012) Kapitel 2.4.7 nicht verschmutztes Regenwasser auch im Trennsystem in erster Priorität versickern zu lassen ist, wenn die örtlichen Verhältnisse dies zulassen. Gemäss der Versickerungskarte der Stadt Dietikon 1:5000 vom 10. März 1995 (Dr. Heinrich Jäckli AG) liegt das Planungsgebiet im Gebiet mit „guten Versickerungsmöglichkeiten“. Die Ableitung des nicht verschmutzten Regenwassers in die Regenabwasserkanalisation ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung nachweislich nicht machbar, aus Gründen des Grundwassers nicht zulässig, unverhältnismässig oder aus anderen Gründen nicht zweckmässig ist.

4.8 Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)



Gemäss dem Leitungskataster und dem Übersichtsplan des Generellen Wasserversorgungsprojekts (GWP) der Stadt Dietikon ist die Wasserversorgung in ausreichendem Masse sichergestellt.

Abbildung 18: Auszug aus dem Werkplan-Wasserversorgung

4.9 Zivilschutz

Für die Ersatzneubausiedlung gilt die normale Schutzraumbautätigkeit, d.h. der Bau von Zivilschutzräumen ist notwendig ($\text{Anzahl Schutzplätze} = \text{Anzahl Zimmer} \times 2/3$).

5. BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

5.1 Kantonaler Richtplan

Der Planungsperimeter liegt gemäss dem kantonalen Richtplan vom 24. März 2014 (Festsetzung der Revision) im Siedlungsgebiet.

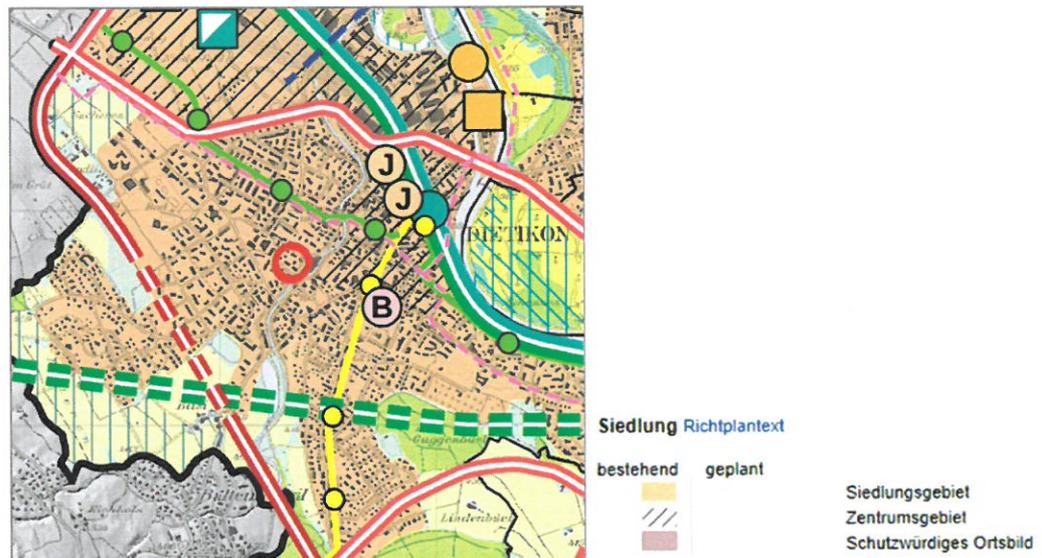


Abbildung 19: Ausschnitt des Kantonalen Richtplanes Stand Festsetzung vom 24. März 2014

5.2 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan von 1997 weist das Planungsgebiet als Siedlungsgebiet aus und enthält neben der ökologischen Vernetzung (grün gepunktet) entlang der Reppisch (Bergstrasse) keine weiteren regionalen Festlegungen.

Die ökologische Vernetzung deutet an, wo schwergewichtig versucht werden sollte, bestehende Lebensräume vermehrt zu vernetzen, ökologische Ausgleichsflächen anzulegen und Massnahmen zu Gunsten der Natur zu konzentrieren.

Als Konzept der ökologischen Vernetzungskorridore wurde die Revitalisierung resp. Bachbestockung und ein begleitender Grünzug entlang der Reppisch an der Bergstrasse und damit beim Gestaltungsplanperimeter festgelegt. Gemäss der Absprache mit dem Regionalplaner (Heinz Schröder) ist keine Auflage diesbezüglich im regionalen Richtplan nötig. Der Planungsperimeter wird nicht tangiert.

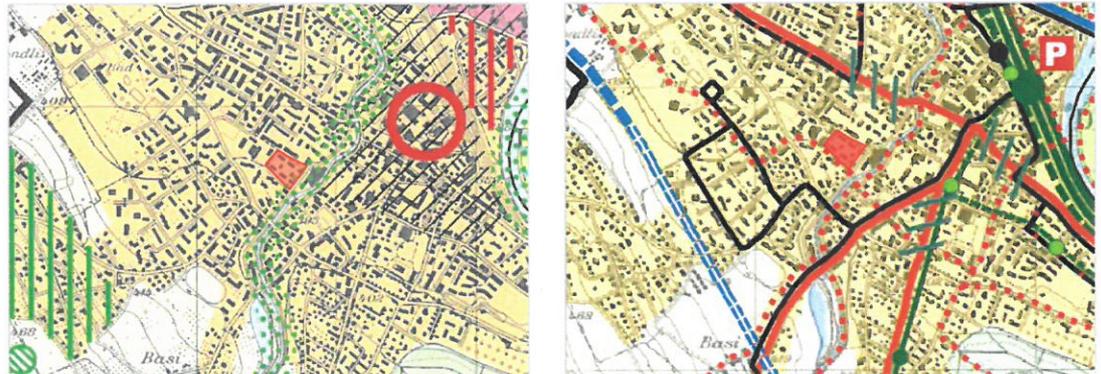


Abbildung 20: Auszüge aus dem reg. Richtplan Region Limmattal Siedlung- und Landschaft (1997)/
 Verkehr (2009)

Im regionalen Richtplan Verkehr von 2009 führt ein bestehender Radweg (rot gepunktet) durch die Sonnenhofstrasse direkt neben dem Planungsgebiet.

Fazit: Der bestehende Fahrradweg wird nicht tangiert und bleibt weiterhin bestehen. Dieser wird dennoch als informativer Hinweis auf dem Situationsplan dargestellt.

5.3 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan «Siedlungs- und Landschaftsplan» von 1983 weist das Planungsgebiet zum einen als Wohngebiet (W3/65) und zum anderen als schutzwürdiges Ortsbild (K2) mit halbstädtischer Überbauung aus.

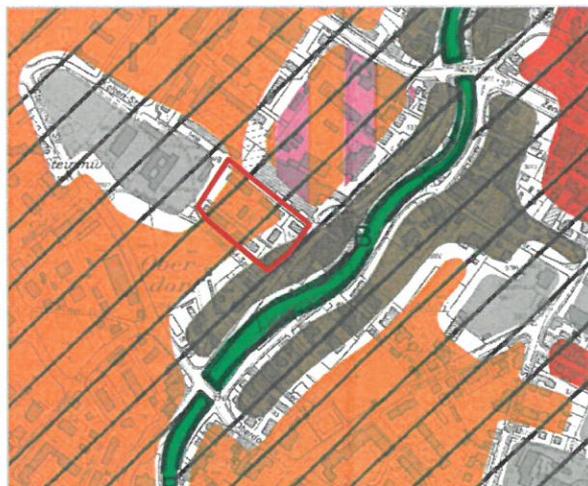


Abbildung 21: Ausschnitt aus dem kommunalen Richtplan Siedlungs- und Landschaftsplan Dietikon

Gemäss dem kommunalen Richtplan «Verkehr (Rad-Reit- und Fusswege)» führt ein geplanter Radweg (rote Quadrate) entlang der Sonnenhofstrasse und ein bestehender öffentlicher Fussweg (rote gepunktet) verläuft über die Parzellen Kat.-Nrn. 5348 und 5059. Im Gestaltungsplan wird diese öffentliche Fusswegverbindung sichergestellt.

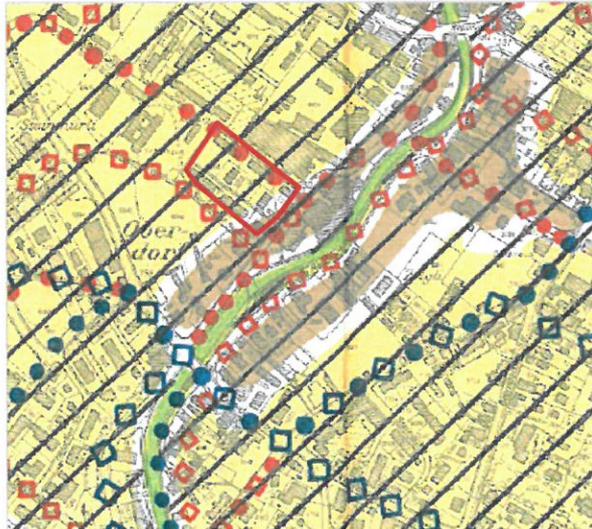


Abbildung 22: Ausschnitt aus dem kommunalen Richtplan Verkehr (Rad-, Reit- und Fusswege) Dietikon

Im kommunalen Richtplan «Versorgung (Energie)» befindet sich eine Transformatorenstation an der Wegparzelle Kat.-Nr. 5348 Ecke Bergstrasse. Des Weiteren führt eine bestehende Kabelleitungstrasse bis 50 kV unter dieser Wegparzelle. Entlang der Sonnenhofstrasse ist eine Gasverteilung ausgewiesen.



Abbildung 23: Ausschnitt aus dem kommunalen Richtplan Versorgung Energie Dietikon

6. ERLÄUTERUNG DER EINZELNEN VORSCHRIFTEN

A - ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

6.1 Signaturen

Die im Plan dargestellten Signaturen (Bäume, "P" Besucherparkplätze und "C" Containerstandorte) legen keine absolut genauen Lagebestimmungen fest. Diese treffen lediglich eine Aussage über die ungefähre Verortung der gestaltungsplanrelevanten Elemente.

B - BEBAUUNG

6.2 Art. 5 Baufelder oberirdische Gebäude (A bis D)

6.2.1 Art. 5 Abs. 1 und 2 Baufelder oberirdische Gebäude

Die Lage der oberirdischen Gebäude A bis D, deren minimale Grenz- und Gebäudeabstände, sowie die maximale Gebäudelänge resp. Gebäudebreite, werden im Situationsplan durch Baufelder bestimmt. Generell wird gegenüber dem Richtprojekt ein Spielraum von einem Meter gewährleistet.

Im Detail gelten gegenüber der Parzelle Kat. Nr. 11622 (Kindergarten) die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Bau- und Zonenordnung. Der Grenzabstand zur Wegparzelle 5327 ist dabei nicht zu beachten. Der Wegabstand wird heute deutlich eingehalten. Allfällige Wegverbreiterungen sind für die Grenz- und Gebäudeabstände nicht massgebend und daher nicht zu beachten. Das bedeutet, dass bei Einhaltung einer Fassadenlänge von 15 m ein Gebäude auf die Baufeldlinie C1-C8 bzw. B1-B12 gestellt werden darf und den ordentlichen Grenzabstand von 5 m einhält. Wird das Gebäude innerhalb des Baufelds breiter als 15 m erstellt, so ist der Abstand um den Mehrlängenzuschlag (MLZ gemäss Art. 19 BZO) zu erhöhen bzw. von der Baufeldlinie zurückzusetzen.

Im Übrigen dürfen Gebäude unabhängig von den nötigen Grenz- und Gebäudeabständen gemäss Bau- und Zonenordnung auf die Baufeldlinie gestellt werden. Mit dieser Regelung kann auf eine nachbarschaftliche Vereinbarung bezüglich der Unterschreitung des Grenzabstandes gegenüber der Parzelle KTN 6690 (Pkt. C3, C4, D1 und D2) verzichtet werden. Der Gebäudeabstand zur Rotfarbsiedlung wird eingehalten.

Die sich gegenüber der Sonnenhofstrasse (Pkt. B12) ergebende geringfügige Unterschreitung des Strassenabstandes begründet sich aufgrund der städtebaulichen Situation und wurde mit der Stadt vereinbart.

Die Ersatzneubau-Siedlung besteht dabei aus folgenden vier Gebäudeeinheiten:

- **Baufeld A**
 - o befindet sich im südwestlichen Teil des Gebietes, Kopfbau zur Bergstrasse
 - o ca. 14 Wohnungen
- **Baufeld B**
 - o befindet sich im nordwestlichen Teil des Gebietes
 - o ca. 30 Wohnungen
- **Baufeld C**
 - o befindet sich im nördlichen Teil des Gebietes
 - o ca. 21 Wohnungen
- **Baufeld D**
 - o befindet sich im südöstlichen Teil des Gebietes, Kopfbau zur Bergstrasse
 - o ca. 21 Wohnungen

Die Anlage bietet ca. 86 Wohnungen, davon ca. 35 2,5 Zimmer-Wohnungen, 29 3,5 Zimmer-Wohnungen, 17 4,5 Zimmer-Wohnungen und 5 5,5 Zimmer-Wohnungen. Diese Verteilung ermöglicht eine grosse Auswahl an verschiedenen Wohnungen, welche durch die hellen Attikawohnungen mit ihren grossen Terrassen abgerundet werden. So können verschiedenste Ansprüche abgedeckt werden.

Anzahl Zimmer	Ø Fläche	ca. Anzahl der Wohnungen
2.5-Zi.-Wohnung	ca. 51-71 m ²	ca. 35
3.5-Zi.-Wohnung	ca. 75-95 m ²	ca. 29
4.5-Zi.-Wohnung	ca. 100-112 m ²	ca. 17
5.5-Zi.-Wohnung	ca. 122 m ²	ca. 5
Total		ca. 86 Wohnungen

6.2.2 Art. 5 Abs. 3 Gebäudeabstand

Die Gebäudeabstände zwischen den Baufeldern (A und B / C und D) haben mindestens 7.50 m zu betragen. Bei einer Umsetzung eines reduzierten Gebäudeabstandes sind Massnahmen hinsichtlich des Brandschutzes zu treffen, die einen Brandübergreif verhindern (Vgl. Brandschutzrichtlinie «Schutzabstände Brandabschnitte vom 26.03.2003, Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen).

6.2.3 Art. 5 Abs. 4 und 5 Baubereich 4. Geschosse

Anstatt der Attikageschosse sollen die obersten Geschosse als Vollgeschosse ausgeführt werden. Das Ausmass des 4. Obergeschosses ist auf den im Plan bezeichneten Bereich zu beschränken. Die weitere Ausdehnung resp. Überstellung der Baubereiche ist nicht gestattet. Gemäss Art. 8 des Gestaltungsplanes wird durch die Baubereiche nicht nur die Ausnutzung beschränkt, sondern auch die Qualität des Projektes gewahrt.

Das 4. Geschoss ist bei den Fassaden gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mind. 2.00 m zurückzusetzen. Diese Rücksprünge werden im Situationsplan mit „R“ (für Rücksprung) ausgewiesen und sind bei den Längsbauten zwingend einzuhalten. Mit dieser Vorschrift wird der Rücksprung gemäss Richtprojekt weiterhin gewährleistet, auch wenn sich das Projekt in der Verortung innerhalb des Baufeldes massgeblich verändert.

6.2.4 Art. 5 Abs. 6 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude, wie z.B. Fahrradunterstände etc., sind gemäss § 49 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG) und gemäss Art. 29 lit. c) der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dietikon mit einer max. Grösse von 20 m² in vertretbarem Mass im Siedlungshof oberirdisch zulässig. Neben den Baufeldern A bis D sowie den besonderen Gebäuden sind keine weiteren oberirdischen Gebäude gestattet.

6.2.5 Art. 5 Abs. 7 Grundmasse

Die sich aus diesem Gesamtkonzept ergebenden Abweichungen von der Grundordnung sind aufgrund der gestalterischen Überlegungen für eine bessere Einordnung der Überbauung in die Umgebung begründet. Im Rahmen des GP kann von der Regelbauweise abgewichen werden.

Aus gestalterischen Überlegungen soll die bauliche Umsetzung des Dachgeschosses als Vollgeschoss ermöglicht werden, um gegenüber den klassischen Attikageschossen eine ruhigere Gestaltung der Gebäude zu erreichen und um eine harmonische Überbauung zu erhalten.

Zu diesem Zweck werden die Grundmasse entsprechend definiert. Da das vierte Vollgeschoss, anders als das Dachgeschoss, in die Ausnutzungsberechnung mit einbezogen werden muss, wird die Ausnutzungsziffer technisch angepasst sowie beschränkt (siehe Art. 8). Eine eigentliche Verdichtung ist dadurch nicht entstanden. Das Untergeschoss ist nicht anrechenbar.

6.2.6 Art. 5 Abs. 8 Dachgestaltung

Die konsequente Umsetzung von Flachdächern ist ein wichtiges gestalterisches Merkmal der Wohnsiedlung und trägt zur stimmigen Erscheinung der in zwei verschiedenen Bauzonen befindlichen Wohnsiedlung bei. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, auch in jenen Bereichen, die durch Solar- / Photovoltaikanlagen genutzt werden.

6.2.7 Art. 5 Abs. 9 Gebäudehöhe

Bei der Definition der Gebäudehöhen werden die Höhenkoten gegenüber dem Richtprojekt (RP) mit einem Handlungsspielraum von mindestens 100 cm versehen. Dabei ergeben sich folgende Höhenkoten:

A : 406.75 m ü.M.	B: 406.75 m ü.M	C: 406.20 m ü.M.	D: 406.20 m ü.M.
405.75 (RP) + 1.00 m Handlungsspielraum	405.75 (RP) + 1.00 m Handlungsspielraum	405.20 (RP) + 1.00 m Handlungsspielraum	405.20 (RP) + 1.00 m Handlungsspielraum

Die festgesetzten Höhenkoten ergeben dabei eine Gebäudehöhe ab dem festgesetzten Terrain von ca. 12.50 m. Gemäss Praxis der Stadt erhöht sich die Gebäudehöhe gemäss Bauordnung pro zusätzliches Geschoss um 3.30 m. Im Rahmen des Gestaltungsplanes werden in der Kernzone (K2) zwei zusätzliche Geschosse und in der Wohnzone (W3/65) ein zusätzliches Geschoss ermöglicht um eine stimmige Überbauung zu gewährleisten.

Damit ergäben sich theoretisch für die

- Kernzone (K2): Gebäudehöhe 14.10 m (=7.50 m + 2x3.30 m)
- Wohnzone (W3/65): Gebäudehöhe 13.80 m (=10.50 + 1x3.30m).

Die durch die festgesetzten Höhenkoten max. erreichbaren Gebäudehöhen liegen deutlich unter den theoretisch zulässigen Gebäudehöhen sowie deutlich unter den gemäss Bauordnung möglichen Gesamthöhen (Gebäudehöhe + Firsthöhe).

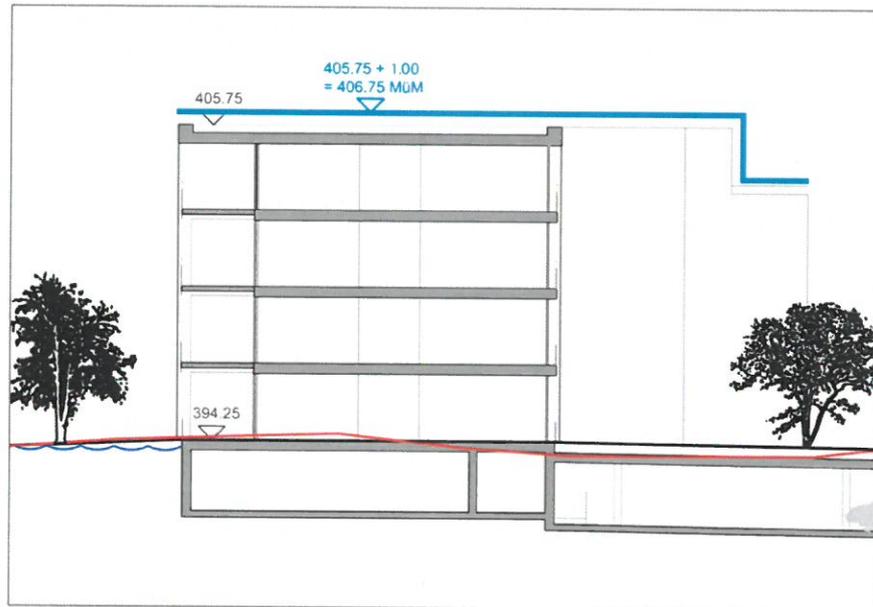


Abbildung 24: Schnitt Gebäude A und B mit Angaben der Höhenkoten (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG)

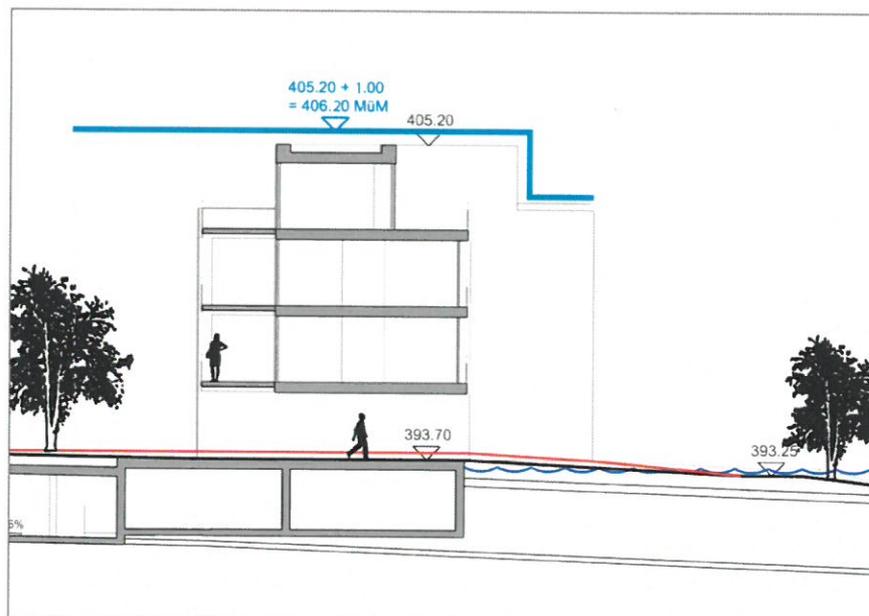


Abbildung 25: Schnitt Gebäude C und D mit Angaben der Höhenkoten (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG)

6.3 Art. 6 Baufeld unterirdische Gebäude

Unter den Baufeldern A bis D sind im Situationsplan die unterirdischen Gebäude mit einer hellblau schraffierten Fläche gekennzeichnet. In diesem Baufeld für unterirdische Gebäude sind, sofern keine öffentlichen Leitungen tangieren werden, eine Tiefgarage sowie weitere Kellerräume wie Waschküche, Technik, Zivilschutzräume und Veloabstellplätze vorgesehen und haben sich am Richtprojekt zu orientieren. Von der Tiefgarage aus sind auch die Kellerabteile direkt erreichbar. Mit der Festlegung des unterirdischen Baubereichs wird sichergestellt, dass die versiegelte Fläche minimiert wird.

6.4 Art. 7 Dachaufbauten / Terrassengestaltung

6.4.1 Art. 7 Abs. 1 Dachaufbauten

Die optionale Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist nur dann auf den Dächern gestattet, wenn sie dezent platziert werden und sich in die Gesamtgestaltung harmonisch einfügen. Weitere technische Aufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken.

6.4.2 Art. 7 Abs. 2 Terrassengestaltung

Die Terrassen der oberen Geschosse (4. Vollgeschoss) haben eine Pflanzflächen von mindestens 2 m² aufzuweisen, welche der Trennung der Wohnungen dienen. Mit der quantitativen Festlegung von mindestens 2 m² soll verhindert werden, dass die Pflanzflächen auf ein Minimum beschränkt werden und somit nicht mehr den gestalterischen Ansprüchen des Richtprojektes entsprechen.



Abbildung 26: Terrassengestaltung - Pflanzflächen (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG)

6.5 Art. 8 Zulässige Geschossfläche

6.5.1 Art. 8 Abs. 1 Zulässige anrechenbare Geschossfläche

Im Vordergrund stehen die ortsbaulichen Anforderungen, die Realisierung einer stimmigen zonenübergreifenden Ersatzneubausiedlung und die Verträglichkeit der Baudichte mit einer massvollen Verdichtung sowie der Anspruch, eine hohe Siedlungsqualität erreichen zu können.

Der Richtwert für die bauliche Ausnutzung der neuen Überbauung auf dem Sonnenhofareal wurde zusammen mit Vertretern der Stadt Dietikon im Rahmen des Architektur-Studienauftrages auf ca. 6'600 m² zulässige Bruttogeschossfläche bzw. anrechenbare Geschossfläche festgelegt. Die angestrebte hohe ortsbauliche Siedlungsqualität und die stimmige zonenübergreifende Bebauung wurde im Architektur-Studienauftrag nachgewiesen. Die maximal zulässige Ausnutzung bzw. zulässige anrechenbare Geschossfläche lässt sich wie folgt ableiten.

Gesamt GP_Perimeter (siehe Kap. 1.3)	Arealfläche 8'830 m²	Ohne Wegparz. Kat.-Nr. 5348 und Teilfl. Kat.-Nr. 6690
Festlegung vom Architektur-Studienauftrag	Ausnutzung 75%	Regelüberbauung + Arealbonus 10%
Max. anrechenbare Geschossfläche	6'622.50 m²	0.75 x 8'830 m ² = 6'622.50 m ²
Max. anrechenbare Geschossfläche + Handlungsspielraum	6'670 m²	6'622.50 m ² + 47.50 m ² = 6'670 m ²
Bruttogeschossfläche des 4. Obergeschosses	aufgerundet 1'830 m²	technische Anpassung der Ausnutzung, 4. OG statt Attika (siehe Kap. 6.2.3).
Max. anrechenbare Geschossfläche inkl. 4. OG und Handlungsspielraum	8'500 m²	6'670 m ² + 1'830 m ² = 8'500 m ²

Zu der zulässigen Bruttogeschossfläche von ca. 6'622.50 m² wird noch ein Handlungsspielraum von 47.50 m² gewährt, so dass insgesamt **6'670 m²** Bruttogeschossfläche zulässig sind.

Mit der zulässigen Bruttogeschossfläche der Baufelder A bis D und der zulässigen Bruttogeschossfläche der 4. Obergeschosse (Baubereiche A_A – D_A) ergibt sich eine max. anrechenbare Geschossfläche von insgesamt **8'500 m²** für das Areal. Das Richtprojekt weist eine aGF 6556 m² bzw. rund 8370 m² inkl. 4. beschränktem OG auf.

6.5.2 Art. 8 Abs. 2 Zulässige Geschossfläche 4. Obergeschosse

Durch die Abweichung von der Regelbauweise (4. Obergeschoss anstatt Attikageschoss) muss auch die Ausnützung technisch angepasst werden (siehe Kap. 6.2.3). Die Ausnutzungsbeschränkung wahrt die Qualität des Projektes durch bessere Besonnung, Minderung der Massigkeit der Baukörper (Verschachtelung wird beibehalten) und die Steigerung der Wohnqualität.

Die Ausnutzungsbeschränkung des 4. Obergeschosses lässt sich wie folgt ableiten:

Baubereiche 4.OG	A _A	B _A	C _A	D _A
Angaben aus dem Richtprojekt (Stand 24.07.2014)	299.50 m ²	641.90 m ²	391.70 m ²	479.60 m ²
Aufrundung in m ²	5.50 m ²	3.10 m ²	3.30 m ²	5.40 m ²
Insgesamt	305 m²	645 m²	395 m²	485 m²
Summe A_A-D_D	1'830 m²			

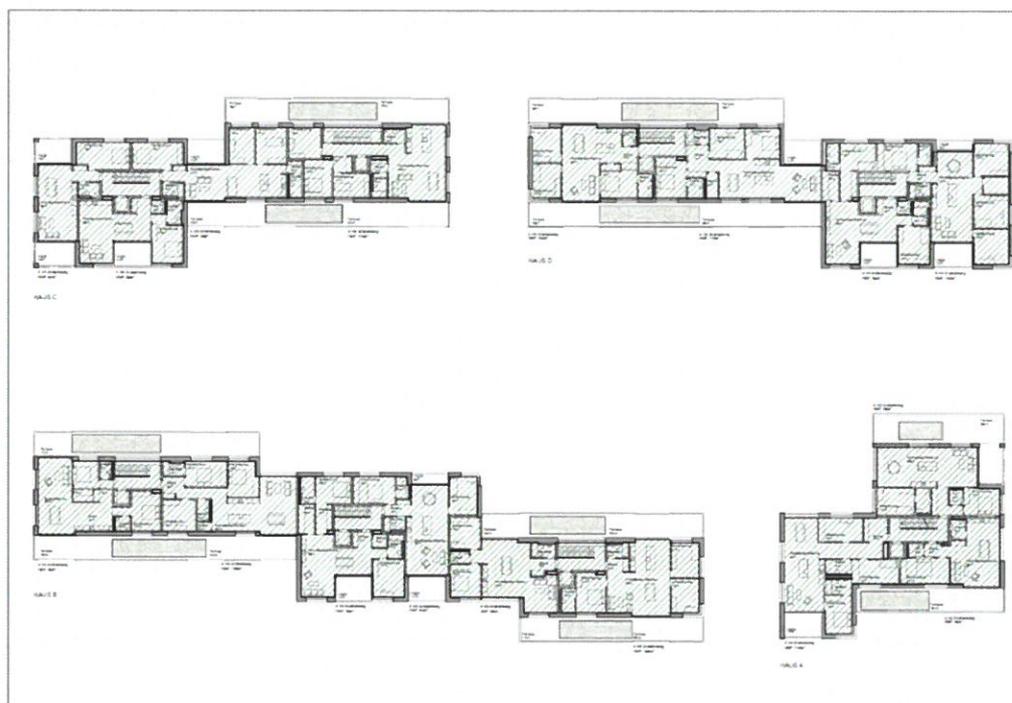


Abbildung 27: Beschränktes 4. Vollgeschoss – Vorlage der Mantellinie (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG)

Die Einhaltung der gesamten anrechenbaren Bruttogeschossfläche von **1'830 m²** für das beschränkte 4. Obergeschoss ist zwingend einzuhalten.

6.6 Art. 9 Gestaltung

Bei der architektonischen Gestaltung der Bauten werden hohe Anforderungen gestellt. Eine besonders gute Gestaltung für die ortsbauliche Umgebung und der Bauweise ist mit der gestalterischen Qualität (wie beispielsweise die Gestaltung der Fassaden inklusive Materialisierung) auf die ortsbauliche Umgebung abzustimmen.

Damit die Umsetzung des Richtprojektes qualitativ gesichert werden kann, ist für die gestalterische Beurteilung im Baubewilligungsverfahren das Richtprojekt begleitend.

C - UMGEBUNG UND FREIRAUM

6.7 Art. 10 Umgebungsgestaltung

6.7.1 Art. 10 Abs. 3 Privatsphäre Erdgeschosswohnungen

Allfällige Sitzplatzinstallationen etc. sind nicht erwünscht und sind nicht zugelassen. Dennoch ist der Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen angemessene Rechnung zu tragen. Versiegelte Flächen sind zu minimieren.

6.7.2 Art. 10 Abs. 5 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen bei den Ersatzneubauten haben sich am Richtprojekt zu orientieren. Jedoch sollten die Terrainveränderungen nicht das Mass von 1.50 m überschreiten. Mit dieser Vorschrift soll verhindert werden, dass willkürliche, 1.50 m hohe „Hügel“ vor den Erdgeschossbereichen entstehen. Im übrigen Gelände sind Terrainveränderungen auf das notwendigste Minimum zu beschränken.

6.7.3 Art. 10 Abs. 3 Privatsphäre Erdgeschosswohnungen

Allfällige Sitzplatzinstallationen etc. sind nicht erwünscht und sind nicht zugelassen. Dennoch ist der Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen angemessene Rechnung zu tragen. Versiegelte Flächen sind zu minimieren.

6.8 Art. 11 Bepflanzung

6.8.1 Art. 11 Abs. 1 Einheimische Bepflanzung

Die Bepflanzung soll einen hohen ökologischen Wert aufweisen. Für die Bepflanzung werden ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet. Die aktuellen Kenntnisse bezüglich unkontrollierter Verbreitung fremder Arten und Schutz heimischer Ökosysteme vor Schädlingen und Krankheiten sind im Bepflanzungskonzept zu berücksichtigen.

6.8.2 Art. 11 Abs. 2 Hof- und Vorgartenbepflanzung

Für die Hofbepflanzung wurden im Studienauftrag Grosssträucher wie z.B. Blasenbäume 6.00 - 8.00 m (bis max. 15.00 m), Magnolie 4.00 - 8.00 m oder Pagodenhartriegel 5.00 - 8.00 m vorgeschlagen. Hier handelt es sich um nicht heimische Bepflanzung. Als heimische Bepflanzung gilt z.B. Cornus mas 4.00 - 7.00 m. Zur Fassade hin braucht es sicherlich in der weiteren Bearbeitung eine „Abstandsfläche“ aus Stauden – und Einzelsträuchern. Im Vorgarten ist ein Strauchsaum um die Gebäude und Einzelbäume, z. B. Birken, vorgesehen.

6.8.3 Art. 11 Abs. 3 Baumstandorte über Tiefgarage

Es sind acht mittelgrosse Bäume verteilt im Hofbereich zu pflanzen. Die Bepflanzung einer einzigen Baumgruppe, bestehend aus acht Bäumen, ist zu vermeiden. Die Bäume sind im Bereich der im Plan bezeichneten Stellen anzuordnen. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren unter Berücksichtigung der Werkleitungen, Zugänge und Entlüftungen der Tiefgarage usw. konkretisiert. Im Bereich der Bäume wird die Überdeckung über der Tiefgarage örtlich mindestens 80 cm betragen.

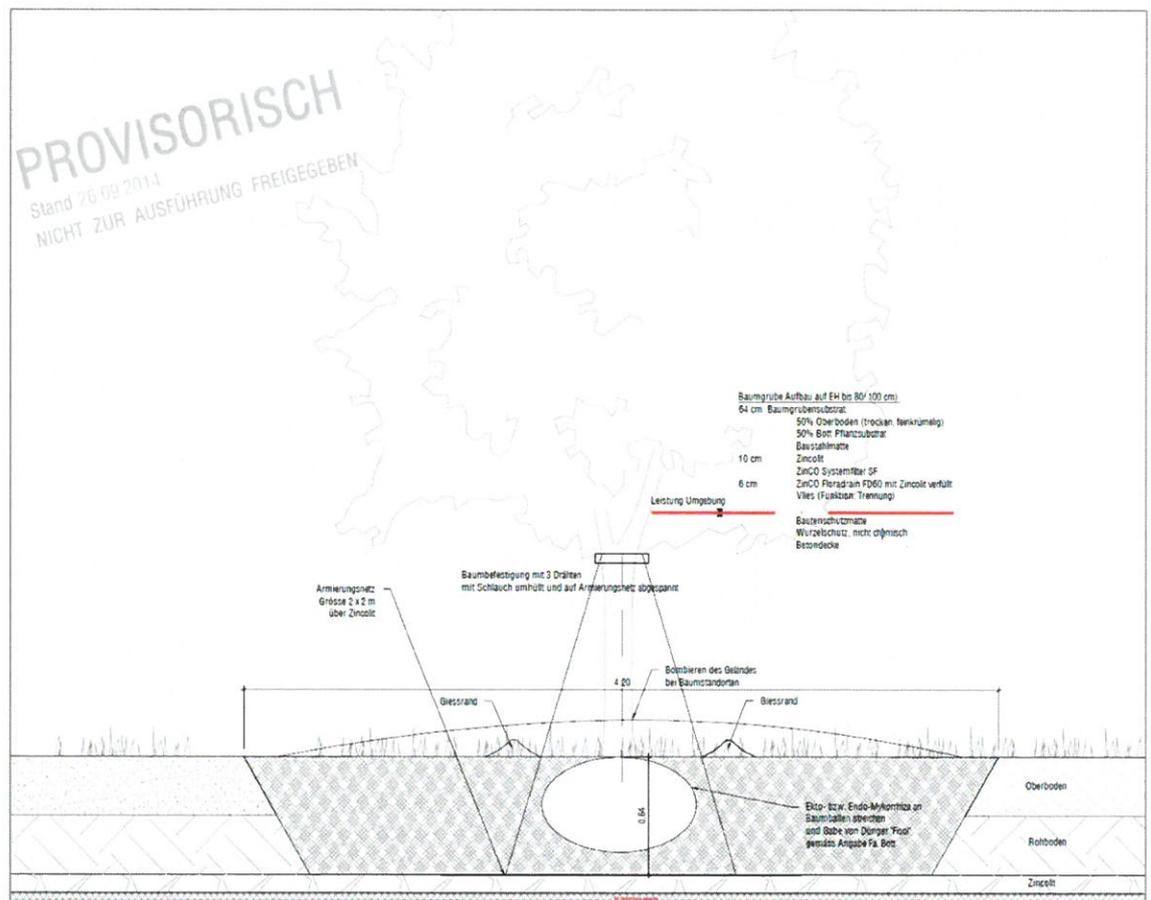


Abbildung 28: Tiefgaragenüberdeckung (Appert Zwahlen Partner AG)

6.9 Art. 12 Spiel- und Ruhebereiche

6.9.1 Art. 12 Abs. 1 Gestaltung



Abbildung 29: Innenhofstimmung und Aufenthaltsbereich (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG/ Appert Zwahlen Partner AG)

D - VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

6.10 Art. 13 Verkehrserschliessung

6.10.1 Art. 13 Abs. 1 Ein- und Ausfahrt

Die Tiefgaragenein- und ausfahrt erfolgt über die benachbarte Wohnsiedlung «Rotfarb» über die «Bergstrasse».

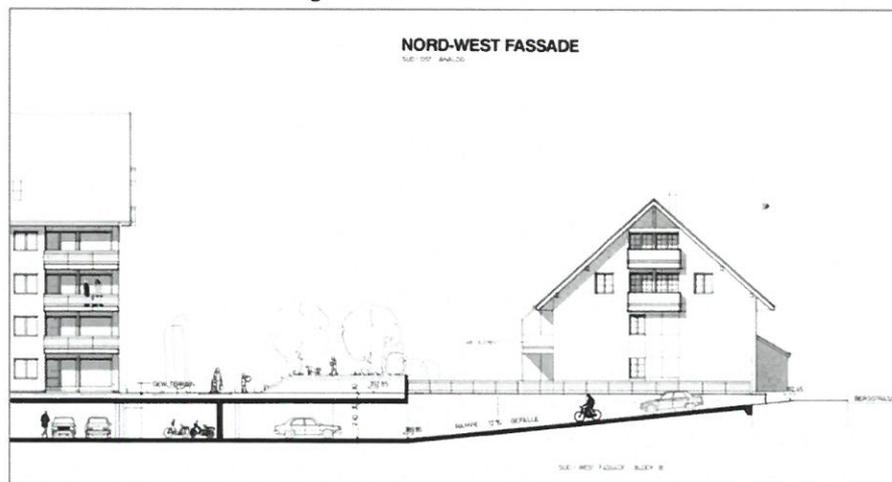


Abbildung 30: bestehende Tiefgaragenein- und zufahrt der Siedlung Rotfarb (Quelle: Reppisch-Werke AG)

6.10.2 Art. 13 Abs. 2 Interne Arealerschliessung

Die Wegverbindungen der äusseren Siedlungerschliessung für Fussgänger und Fahrradfahrer erfolgt einerseits über die Sonnenhofstrasse im Südwesten und andererseits über die Bergstrasse im Nordosten des GP-Perimeters, zwischen der bestehenden Wohnsiedlung «Rotfarb» und dem «Sonnenhofareal». Diese haben eine öffentliche Funktion. Der bestehende Fuss- und Wanderweg wird bei der Wegverbindung berücksichtigt und ist weiterhin öffentlich zugänglich. Die Überstellung dieser Wege mit Bauten und Anlagen ist nicht zulässig.

Die hofseitige innere Siedlungerschliessung wird anhand von Pfeilen dargestellt und dient den Bewohnern der Siedlung sowie als Quartierverbindung für die angrenzenden Siedlungen. Diese haben eine halböffentliche Funktion. Die Wege weisen eine Breite von mindestens 1.50 m aus.



Abbildung 31: Zugänglichkeit vom Innenhof (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG/ Appert Zwahlen Partner AG)

6.10.3 Art. 13 Abs. 3 Kommunalen Fussweg

Der im Plan bezeichnete kommunale Fussweg ist auf den Parzellen Kat.-Nr. 5348 und 5054 als öffentliche Wegverbindung zu gewährleisten. Das Fusswegerecht ist zu Lasten der Grundeigentümerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch einzutragen. Der Weg wird durch die Stadt beschildert. Die Beleuchtung, Reinigung sowie der betriebliche und bauliche Unterhalt (inkl. Winterdienst) dieser Wegflächen werden vom Eigentümer der Parzellen Kat.-Nr. 5348 und 5054 auf dessen Kosten durchgeführt. Die detaillierten Unterhalts- und Haftungsvereinbarungen werden in einer entsprechenden Dienstbarkeit geregelt.

Die im kommunalen Richtplan „Verkehr (Rad-, Reit- und Fusswege)“ im Bereich der Liegenschaften Kat.-Nr. 5348 und 5054 festgelegte öffentliche Fusswegverbindung wird damit sichergestellt. Die öffentliche Fusswegverbindung soll für die Fusswegnutzer als solche klar erkennbar sein sowie in Funktion und Betrieb der übrigen Ansprüchen für die Gebäudeerschliessung (z.B. technische Anforderungen bezüglich Umzugswagen und Feuerwehreinsätze) definiert und ausgebaut werden. Die genaue Ausgestaltung des kommunalen Fussweges ist im Rahmen des Bauprojektes zusammen mit den Landschaftsarchitekten zu überprüfen.

Der kommunale Fussweg verläuft heute einerseits auf der RWD-Wegparzelle Kat.-Nr. 5348 und führt in Richtung Kindergarten weiter auf der städtischen Wegparzelle Kat.-Nr. 6118. Die städtische Wegparzelle verläuft ca. 31 m entlang des Gestaltungsplanperimeters. Die effektive Fusswegführung entspricht nicht der heutigen Parzellensituation und kann anhand einer Parzellenbereinigung durch einen flächengleichen Landabtausch bereinigt werden. Gemäss der Rücksprache vom 10.10.2014 mit der Stadt Dietikon ist die Parzellenbereinigung durch einen flächengleichen Landabtausch mit den entlang des GP-Perimeter verlaufenden Flächen der Parzelle Kat.-Nr. 6118 und der städtischen Wegparzelle Kat.-Nr. 5327 (Verbreiterung) möglich und ist im Rahmen des Bauprojektes zu überprüfen.

6.11 Art. 14 Parkierung

6.11.1 Art. 14 Abs. 1 bis 3 Motorfahrzeuge

Der Parkplatzbedarf (sowohl für die Bewohner als auch für die Besucher) wurde gemäss der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» (AWEL, 1997) ermittelt und den Bedürfnissen der Bauherrschaft – 1PP pro Wohnung – angepasst. Die Wohnbausiedlung weist ca. **86 unterirdische Bewohnerparkplätze inkl. 4 Behindertenparkplätze** für Motorfahrzeuge auf.

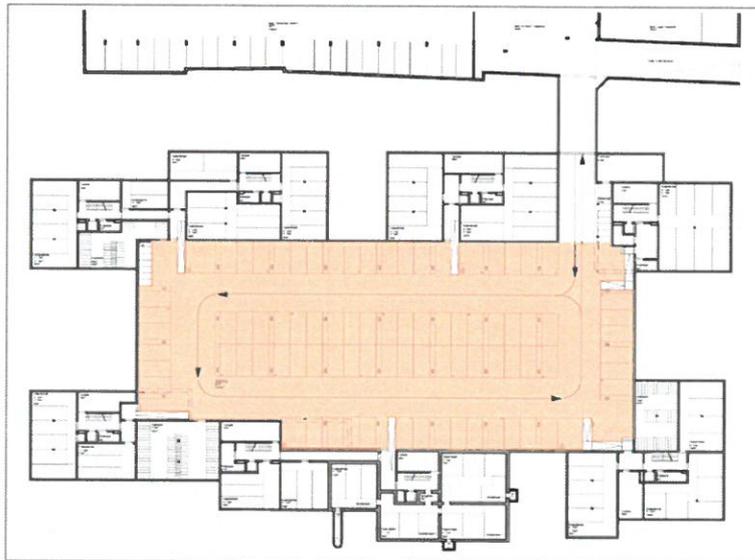


Abbildung 32: Bewohnerparkplätze in der Tiefgarage (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG)

Die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" der Baudirektion des Kantons Zürich. Dies ergibt sich aus den Richtlinien "Energetische Anforderungen bei Gestaltungsplanverfahren", welche der Stadtrat im August 2014 erlassen hat. Die **ca. 7 oberirdischen Besucherparkplätze** entlang der Sonnenhofstrasse sind infolge des kommunalen Radwegs nach Möglichkeit als Längsparkfelder zu erstellen und werden über die «Sonnenhofstrasse» erschlossen. Im Gestaltungsplan sind diese mit einem Symbol dargestellt.



Abbildung 33: oberirdische Besucherparkplätze an der Sonnenhofstrasse (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG)

6.12 Art. 15 Abstellplätze Fahrräder / Kinderwagen

Eine erhebliche Zahl der Abstellplätze für die Velos und Kinderwagen sind an gut zugänglicher Lage in der Nähe der jeweiligen Hauszugänge anzuordnen. Die Wohnsiedlung weist insgesamt ca. 230 Fahrradabstellplätze auf. Davon befinden sich 140 Abstellplätze im Untergeschoss und ca. 90 Abstellplätze im Eingangsbereich der Wohnhäuser im Erdgeschoss. Die Abstellräume im Eingangsbereich dienen ebenfalls als Abstellplätze für Kinderwagen. Es sind 14 Mofa-Parkplätze in der Tiefgarage vorhanden.



Abbildung 34: unterirdische Fahrradstellplätze (violett) und Mofa-Stellplätze (grün) (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG)



Abbildung 35: oberirdische Fahrradstellplätze (violett) und Kinderwagenabstellplätze (Quelle: Schneider & Schneider Architekten AG)

„Gestaltungsplanverfahren mit planungsrechtlichem Mehrwert

a) *Energieträger*

Energieträger gemäss jeweils gültigem städtischem Energieplan sind grundsätzlich verbindlich. Für die Wärmeversorgung ist, wo vorhanden, hochwertige ortsgebundene Abwärme und in 2. Priorität niederwertige Abwärme oder Umweltwärme zu nutzen bzw. sind erneuerbare Energieträger anzustreben.

b) *Neubauten*

Die Energiewerte von Minergie P-Eco oder Minergie A-Eco-Standard (Anforderung für gewichtete Energiekennzahl sowie jeweilige Primäranforderung an die Gebäudehülle im Durchschnitt der Bauten) sind grundsätzlich einzuhalten. Ein Teil der benötigten Elektrizität wird selbst erzeugt. [...]“

Zur Erreichung der Zielvorgabe MINERGIE-P oder MINERGIE-A auf der Basis von erneuerbaren Energien sind mehrere Ansätze denkbar. Idealerweise sind auf dem Grundstück Grundwasserwärmepumpen zulässig. In Kombination mit einer gut gedämmten Gebäudehülle und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist sowohl der Standard MINERGIE-P als auch MINERGIE-A denkbar. Auch über die kostengünstigere Lösung mit thermischen Kollektoren zur Warmwasseraufbereitung und Heizungsunterstützung in Kombination mit einer (Bio-)Gasheizung kann der hohe Standard MINERGIE-P angegangen werden. Detaillierte Abklärungen im interdisziplinären Planerteam gemeinsam mit der Bauherrschaft führen hier zu den optimalen Lösungen.

7. BERICHTERSTATTUNG GEGENÜBER DER KANTONALEN GENEHMIGUNGSBEHÖRDE (ART. 47 RPV)

Laut Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie die Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

Kriterium	Beurteilung	Begründung
Haushälterische Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG)	berücksichtigt	Durch die Ersatzneubausiedlung wird die Verdichtung im bestehenden Baugebiet gefördert, so dass zusätzliche Eingriffe in die Landschaft nicht erforderlich sind. Insbesondere wird kein Landwirtschaftsland durch das Vorhaben tangiert.
Raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abstimmen	berücksichtigt	Das Gebiet fügt sich angemessen in die bestehende Siedlungsstruktur einer zweigeschossigen Kernzone und dreigeschossigen Wohnzone ein, so dass eine nachbarschaftliche Nutzungsbeeinträchtigung nicht vorhanden ist.
Beachtung der natürlichen Gegebenheiten; die Landschaft ist zu schonen	berücksichtigt	Die zukünftige Bebauung des Gestaltungsplangebietes führt nicht zu einer Beeinträchtigung.
Beachtung der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft	berücksichtigt	Die Bevölkerung weist einen steigenden Anspruch an den Wohnstandard auf und ist an modernem Wohnraum an zentraler Lage interessiert. In der Ersatzneubausiedlung Sonnenhof sollen attraktive, bezahlbare und zeitgemässe Wohnungen entstehen. Es sollen wertige, nachhaltige und nutzerfreundliche Objekte entstehen, die ein breites Mietersegment ansprechen. Unter einem «breiten Mietersegment» sind folgende Zielgruppen zu verstehen: Familien (3-4 Personen), Singlehaushalte, Wohngemeinschaften und Senioren.
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2 RPG)	berücksichtigt	Durch die zukünftige Bebauung des Gestaltungsplangebietes werden die natürlichen Lebensgrundlagen nicht beeinträchtigt. Es müssen keine Wald- oder Gewässerabstandslinien eingehalten werden.

Kriterium	Beurteilung	Begründung
Erhaltung und Schaffung von wohnlichen Siedlungen und räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft	berücksichtigt	Mit dem im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baufeld bleibt der bestehende Raum für Wohnungen erhalten. Durch die Optimierung der Ausnutzung werden weitere Wohnungen unter Wahrung einer hohen Siedlungsqualität realisiert.
Hinwirken auf angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft	Nicht relevant	
Sicherung einer ausreichenden Versorgungsbasis	Nicht relevant	
Gewährleistung der Gesamtverteidigung	Nicht relevant	
Zweckmässige Zuordnung der Wohn- und Arbeitsgebiete und dessen hinreichende Erschliessung durch das öffentliche Verkehrsnetz (Art. 3 Abs. 3 RPG)	berücksichtigt	Mit der Ersatzneubausiedlung wird die bestehende Wohnnutzung modernisiert und die Wohnräume werden den heutigen Ansprüchen angepasst. Eine hinreichende Erschliessung mit dem öV ist in unmittelbarer Nähe vom GP- Perimeter durch die Bushaltestelle «Dietikon, Oberdorf» der Buslinie 306 (Dietikon, Bahnhof/Dietikon Stadthalle) und der Buslinie 325 (Dietikon, Weinberg/ Dietikon, Bahnhof) gegeben. Der Bahnhof Dietikon ist ca. 11 min zu Fuss zu erreichen.
Mögliche Verschonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen	berücksichtigt	Das Gebiet ist von Lärmimmissionenüberschreitungen nicht betroffen, sodass keine weiteren Massnahmen durchzuführen sind. In der Gefahrenkarte werden die Bergstrasse mit einer geringen Gefährdung und etwa die Hälfte unseres Betrachtungsperimeters mit einer Restgefährdung geführt. Bei der Ersatzneubausiedlung wird dies berücksichtigt und die Bauherrschaft wird betreffend der TG-Zufahrt in Absprache mit der Gebäudeversicherung geeignete Schadensverhütungsmassnahmen treffen.
Erhaltung und Schaffung von Rad- und Fusswegen	berücksichtigt	Gemäss dem kommunalen Richtplan «Verkehr (Rad-Reit- und Fusswege)» führt ein geplanter Radweg (blaue Quadrate) entlang der Sonnenhofstrasse und ein bestehender Fuss- und Wanderweg (rote gepunktet) verläuft über die Wegparzelle Kat.-Nr. 5348. Diese werden in die Ersatzbausiedlung integriert und bleiben erhalten.
Sicherstellung von günstigen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen	Nicht relevant	

Kriterium	Beurteilung	Begründung
Erhaltung vieler Grünflächen und Bäumen	berücksichtigt	Der Freiraum der Wohnsiedlung (Spiel- und Ruhebereiche) weist einen gut gestalteten Aussenraum auf. Dieser dient der Begegnung. Zurzeit kann noch keine Aussage über die Art der Bepflanzung gemacht werden, dennoch müssen vorwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzen priorisiert werden. Der Freiraum muss sich gut in die ortsbauliche Umgebung einordnen und es werden hohe gestalterische Anforderungen an den Freiraum gestellt.
Sachpläne und Konzepte des Bundes	berücksichtigt	Es werden keine Fruchtfolgeflächen, übergeordnete Infrastrukturmassnahmen oder das Landschaftskonzept Schweiz von dem Projekt beeinträchtigt.
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS und Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler	Nicht relevant	Das Gebiet ist in keinem Inventar registriert.
Richtplanung Kanton Zürich	berücksichtigt	Das Gebiet befindet sich im Siedlungsgebiet (schwarzer Punkt). 
Regionaler Richtplan ZPL	berücksichtigt	Der bestehende Fahrradweg wird nicht tangiert und bleibt weiterhin bestehen. Dieser wird dennoch als informativer Hinweis auf dem Situationsplan dargestellt.
Nutzungsplanung der Stadt Dietikon	berücksichtigt	Das Gebiet befindet sich im Baugebiet mit 3' 150 m ² in der zweigeschossigen Kernzone (K2) und mit 5' 907 m ² in der dreigeschossigen Wohnzone (W3/65%).

8. VORPRÜFUNG DER BAUDIREKTION

Mit dem Schreiben vom 13. März 2015 hat die Baudirektion den privaten Gestaltungsplan vorgeprüft.

Die Einwendungen der Baudirektion werden alle berücksichtigt (vgl. Anhang mit der Analyse zur Vorprüfung).

9. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Vorlage wurde vom 5. Dezember 2014 bis 5. Februar 2014 öffentlich aufgelegt und jedermann wurde die Gelegenheit gegeben, zum Gestaltungsplan mit Einwendungen Stellung zu nehmen. **Es wurden keine Einwendungen eingereicht.**

10. FESTSETZUNG UND GENEHMIGUNG

Am 2015 verabschiedete der Stadtrat die Vorlage zu Handen der Sitzung des Gemeinderates vom 2015.

Nach dessen Zustimmung ist der Gestaltungsplan durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen.

11. GESTALTUNGSPLAN BESTANDTEILE

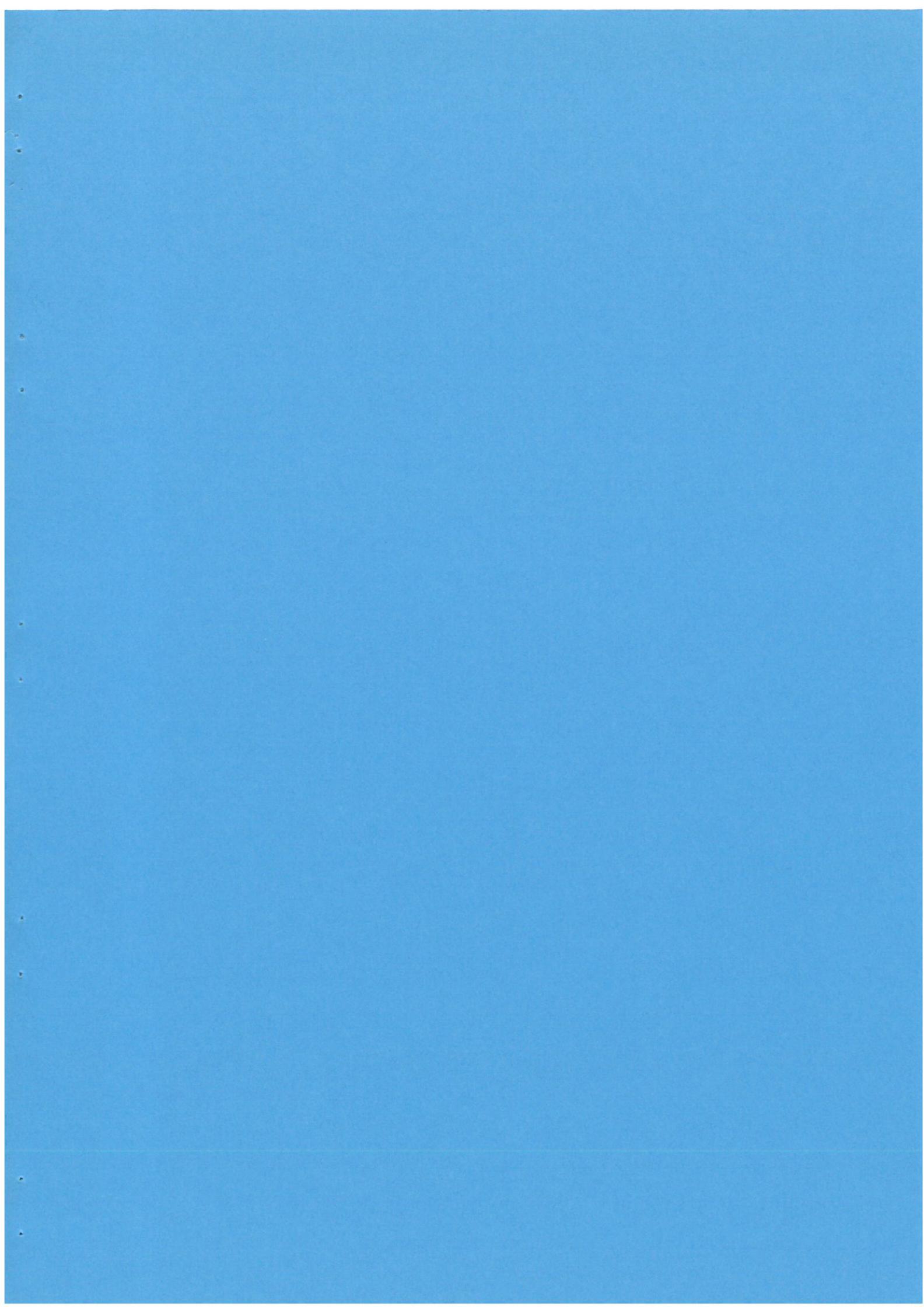
- Privater Gestaltungsplan Situationsplan Mst. 1:500
- Vorschriften
- Erläuternder Bericht

Dietikon, den 21. Mai 2015

SWR INFRA AG

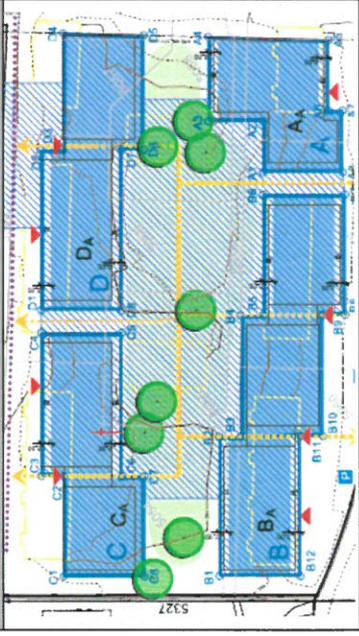


Matthias Räber
Projektleiter



Anhang

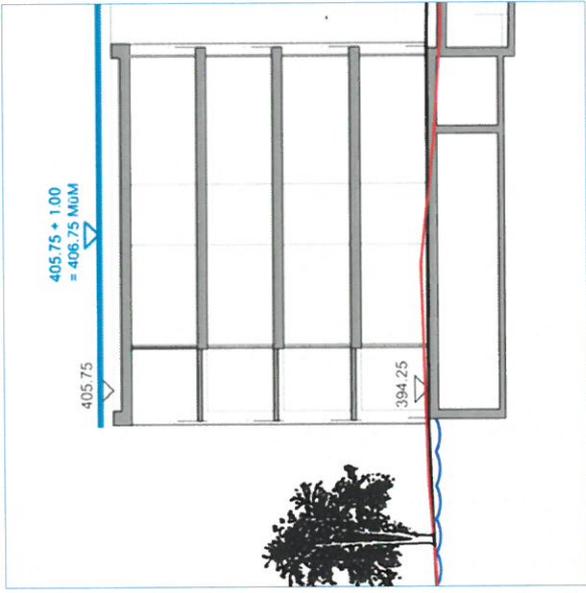
Gemeinde Dietikon
Privater Gestaltungsplan Sonnenhof
 Analyse der Vorprüfung ARE vom 13. März 2015

Ausschnitt Gestaltungsplan	Einwand, Antrag, Anmerkung ARE	Vorgehen Bauherrschaft
	<p>Zum Situationsplan Unter dem Informativen Inhalt finden sich auch die Gebäudeerschliessungen sowie mögliche Baumstandorte im Innenhof. Da es sich hierbei um neue und für die zukünftige Überbauung wichtige Elemente handelt, gelten diese als festzusetzender Inhalt.</p> <p>Einwand: In der Legende sind die Punkte „Mögliche Baumstandorte im Innenhof“ sowie „Gebäudeerschliessung“ unter den „Bestimmungen“ bzw. dem festzusetzenden Inhalt aufzulisten.</p> <p>Zu den Vorschriften Art. 5, Baufelder Hauptgebäude Gemäss Art. 5 Abs. 8 ist eine extensive Begrünung der Flachdächer vorgesehen. In den Vorschriften soll zusätzlich aufgenommen werden, dass bei der Begrünung ausschliesslich einheimische, regionaltypische Pflanzen verwendet werden.</p> <p>Einwand: Art. 5 Abs. 8 ist wie folgt zu ergänzen: „... extensiv zu begrünen. Für die Begrünung werden einheimische regionaltypische Pflanzen verwendet.“</p>	<p>Der Einwand wird berücksichtigt. Die Legende wird entsprechend angepasst. In den Vorschriften wird Art. 13 Abs. 2 mit einer zugehörigen Bestimmung wie folgt ergänzt. <i>Gebäudeerschliessung</i> <i>„Die Gebäudehaupteingänge sind im Bereich der im Plan bezeichneten Stellen anzuordnen.“</i></p> <p>Der Einwand wird berücksichtigt. Art. 5 Abs. 8 wird entsprechend angepasst.</p>

Ausschnitt Gestaltungsplan	Einwand, Antrag, Anmerkung ARE	Vorgehen Bauherrschaft
	<p>Art. 9, Gestaltung und Art. 10 Umgebungsgestaltung Gemäss Art. 9 Abs. 1 und Art. 10 Abs. 1 wird eine gute Gestaltung und Einordnung der Bauten, Anlagen und Freiräume verlangt. In Anbetracht, dass der Perimeter teilweise in einer Kernzone liegt, ist eine besonders gute Gestaltung zu verlangen.</p> <p>Einwand: In beiden Art. 9 Abs. 1 und Art. 10 Abs. 1 ist eine besonders gute Gestaltung zu verlangen.</p>	<p>Der Einwand wird berücksichtigt. Art. 9 Abs. 1 und Art. 10 Abs. 1 werden entsprechend angepasst.</p>
	<p>Art. 11, Bepflanzung In Art. 11 Abs. 1 fehlt die explizite Angabe, dass ausschliesslich einheimische, standortgerechte Arten für die Bepflanzung verwendet werden.</p> <p>Einwand: Art. 11 Abs. 1 ist wie folgt zu ergänzen: "... ökologischen Wert aufweisen. Für die Bepflanzung werden ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet. Die..."</p>	<p>Der Einwand wird berücksichtigt. Art. 11 Abs. 1 wird entsprechend angepasst. Gemäss der von der Bauherrin beizugezogenen Landschaftsarchitektin lässt sich der Gartencharakter entsprechend auf "einheimischen Pflanzen" ausrichten.</p>
	<p>Art. 20, Inkrafttreten Mit der Genehmigung des RPG erfolgt auch eine Änderung des Genehmigungsverfahrens.</p> <p>Einwand: Art. 20 der Vorschriften ist wie folgt anzupassen: „Der private Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.“</p>	<p>Der Einwand wird berücksichtigt. Art. 20 wird entsprechend angepasst.</p>

Ausschnitt Gestaltungsplan	Einwand, Antrag, Anmerkung ARE	Vorgehen Bauherrschaft
	<p>Zum erläuternden Bericht Hochwasserschutz, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässerraum</p> <p>[...] Im erläuternden Bericht wird auf verschiedene Massnahmen zur Sicherstellung der Hochwassersicherheit verwiesen. Die Massnahmen wurden mit dem AWEL, Abteilung Wasserbau, abgesprochen und werden in dieser Form als zweckmässig erachtet. Die Objektschutzmassnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen (Formular Nachweis Objektschutzmassnahmen A und B ist mit dem Baugesuch einzureichen).</p> <p>Einwand: Die Aussage, dass eine Selbstdeklaration zur Schadensverhütung von Seiten der Bauherrschaft ausreichend ist (vgl. Erläuternder Bericht, S. 24), ist aufgrund der Gefährdungssituation (mittlere Gefährdung im Bereich der Tiefgarage) nicht zutreffend und zu streichen.</p>	<p>Der Einwand wird berücksichtigt. Der Bericht auf S. 24 wird entsprechend angepasst.</p>

Ausschnitt Gestaltungsplan	Einwand, Antrag, Anmerkung ARE	Vorgehen Bauherrschafft
	<p>Siedlungsentwässerung Gemäss Art. 7 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) bzw. der darauf beruhenden VSA- Richtlinie Regenwasserentsorgung (Stand 2008) Kapitel 3.1 und 5.1 sowie der Schweizer Norm über die Liegenschaftsentwässerung SN 592 000 (Ausgabe 2012) Kapitel 2.4.7, ist nicht verschmutztes Regenwasser auch im Trennsystem in erster Priorität versickern zu lassen, wenn die örtlichen Verhältnisse dies zulassen. Gemäss der Versickerungskarte der Stadt Dietikon 1:5000 vom 10. März 1995 (Dr. Heinrich Jäckli AG) liegt das Planungsgebiet im Gebiet mit „guten Versickerungsmöglichkeiten“. Die Ableitung des nicht verschmutzten Regenwassers in die Regenabwasserkanalisation ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung nachweislich nicht machbar, aus Gründen des Grundwassers nicht zulässig, unverhältnismässig oder aus anderen Gründen nicht zweckmässig ist.</p> <p>Einwand: Die Möglichkeiten und Vorschriften der Versickerung des nicht verschmutzten Regenabwassers sind in Kap. 4.7 des Erläuternden Berichtes zu erörtern. Gegebenenfalls sind die Versickerungsanlagen im Gestaltungsplan räumlich konkret zu disponieren oder die möglichst weitgehende Versickerung des nicht verschmutzten Regenabwassers z.B. in Art. 10 als Grundsatz zu formulieren.</p>	<p>Der Einwand wird berücksichtigt. Der Bericht auf S. 28 wird entsprechend ergänzt und die möglichst weitgehende Versickerung des nicht verschmutzten Regenabwassers in Art. 10 als Grundsatz formuliert.</p>

Ausschnitt Gestaltungsplan	Einwand, Antrag, Anmerkung ARE	Vorgehen Bauherrschafft
	<p>Umgebungsgestaltung Gemäss Art. 10 Abs. 6 der Vorschriften wird festgesetzt, dass § 293 PBG nicht anwendbar ist. Zu Abs. 6 fehlt aber eine Erläuterung. In der Regel ist es so, dass das PBG nicht durch das Gestaltungsverfahren ausser Kraft gesetzt werden kann. Bei Ausnahmen ist eine entsprechende Begründung anzugeben.</p> <p>Einwand: Kap 6.7 des Erläuternden Berichtes sollte um eine Erläuterung des Art. 10 Abs. 6 ergänzt werden.</p>	<p>Der Einwand wird insofern berücksichtigt, als auf die Festsetzung des § 10 Abs. 6 verzichtet wird. Eine Ergänzung des Berichtes erübrigt sich.</p> <p>Ursprünglich war man der Meinung, dass die nicht anrechenbaren Räume im UG wegen des hohen Grundwasserspiegels und des Hochwassers vereinigt mehr als 1.50 m über das gestaltete Terrain herausragen könnten.</p> <p>Nachprüfungen haben ergeben, dass aufgrund des geglätteten und festgesetzten Terrains die nichtanrechenbaren Räume nie mehr als 1.50 m zum Boden herausragen können. Art. 10 Abs. 6 wird deshalb gestrichen.</p>
<p>Hinweis 1</p>	<p>Parkplatzbedarf Das Gebiet liegt in der ÖV-Güteklasse B. Ausgehend von 86 Wohneinheiten oder 8500m² massgeblicher Geschossfläche ergibt sich gemäss der Wegleitung ein massgeblicher Bedarf von max. 69 oder max. 86 Parkplätze für Bewohner und 5 oder 6 Besucher PP). Dieser maximale Bedarf liegt unter der geplanten Anzahl PP (ca. 86 PP und ca. 7 für Besucher). Die Anzahl der vorgesehenen Parkplätze muss demzufolge entsprechend reduziert werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Baugesuch berücksichtigt. Gemäss Wegleitung ist mind. 1 PP pro Wohnung anzubieten. Massgebend für die Anzahl der Parkplätze ist das Baugesuch, welches nach der vorgegebenen Wegleitung beurteilt wird.</p>

Ausschnitt Gestaltungsplan	Einwand, Antrag, Anmerkung ARE	Vorgehen Bauherrschaft
Hinweis 2	Grundwasser Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern ist das AWEL-Merkblatt zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Baugesuchungsverfahren berücksichtigt.
Hinweis 3	Altlasten Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern ist das AWEL-Merkblatt zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Baugesuchungsverfahren berücksichtigt.
Hinweis 4	Archäologie Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans „Sonnenhof“ befindet sich nahe der archäologischen Zone Nr. 5. Es wird auf die Bedeutung und die Meldepflicht hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Baugesuchungsverfahren berücksichtigt.
FORMELLER HINWEIS	Hinweis zur amtlichen Vermessung In einem Kreisschreiben vom 6. April 2010 hat die Baudirektion mit den Verweis auf § 5 der Verordnung über die amtliche Vermessung (LS 255) auf den Nachführungsprozess Nutzungsplanung in der amtlichen Vermessung hingewiesen. Demnach sind der Baudirektion neben den üblichen Genehmigungsgrundlagen auch die Interlis-Daten aus dem separaten Datenbestand des Nachführungsgeometers sowie ein daraus erstellter Farbplot zuzustellen (vgl. Wegleitung für die Erfassung und Nachführung der Nutzungszonen vom 14. April 2010).	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Daten werden zur Verfügung gestellt.

Dietikon, den 21. Mai 2015

SWR Infra AG

Matthias Räber
 Projektleiter

