



Stadt Dietikon



Stadt Dietikon
Privater Gestaltungsplan
Sonnenhof

Vorschriften

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

[Handwritten signature]

Vom Stadtrat zugestimmt am 15. Juni 2015

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 1. Okt. 2015

Namens des Gemeinderats,

Die Präsidentin:

Der Ratssekretär:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am: 15. Feb. 2016

BDV Nr. 2167/15

Für die Baudirektion

[Handwritten signature]

Verfasser:

SWR INFRA AG
RAUM·BAU·UMWELT
Beratende Ingenieure USIC / SIA
Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon

Ausfertigung für:

Datum: 21. Mai 2015

<b>HAUPTKAPITEL</b>		<b>Seite</b>
A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	1
B	BEBAUUNG .....	1
C	UMGEBUNG UND FREIRAUM .....	3
D	VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG.....	4
E	VERSORGUNG, ENTSORGUNG UND ENERGIE .....	5
F	SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	5

## A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1 Zweck

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Siegerprojektes aus dem begleitenden Architektur-Studienauftrag.

<sup>2</sup> Der private Gestaltungsplan bezweckt die Umsetzung und Harmonisierung der zonenübergreifenden Ersatzneubauten mit einer optimalen Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke sowie einer qualitativ hochwertigen Gestaltung.

### Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften sowie dem zugehörigen Situationsplan Mst. 1:500 zusammen.

### Art. 3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst den im zugehörigen Situationsplan Mst. 1:500 bezeichneten Perimeter, welcher massgebend ist für den Geltungsbereich der nachfolgenden Vorschriften. Es handelt sich dabei um die Liegenschaften Kat.-Nrn. 10516, 10517, 5054, 5055, 5056, 5057, 5058, 5059, 5060, 5348 mit einer Gesamtfläche von 9'057 m<sup>2</sup> sowie der Teilfläche von 356 m<sup>2</sup> der Liegenschaft Kat.-Nr. 6690 (Tiefgarageneinfahrt Siedlung Rotfarb).

### Art. 4 Verhältnis zum geltenden Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes vorschreiben, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bau- und Zonenordnung (BZO).

## B BEBAUUNG

### Art. 5 Baufelder Hauptgebäude (A bis D)

#### Baufelder Hauptgebäude

<sup>1</sup> Die Hauptgebäude müssen innerhalb der Baufelder A-D angeordnet werden.

<sup>2</sup> Gegenüber der Parzelle Kat.-Nr. 11622 gelten die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Bau- und Zonenordnung. Der Grenzabstand zur Wegparzelle 5327 ist dabei nicht zu beachten. Im Übrigen dürfen Gebäude unabhängig von den nötigen Grenz- und Gebäudeabständen gemäss Bau- und Zonenordnung auf die Baufeldlinie gestellt werden.

#### Gebäudeabstand

<sup>3</sup> Der Abstand zwischen den Gebäuden der Baufelder A und B bzw. Baufelder C und D hat mindestens 7.50 m zu betragen.

#### Baubereiche 4. Obergeschoss

<sup>4</sup> Das Ausmass der 4. Obergeschosse ist beschränkt und darf nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereichen (A<sub>A</sub> bis D<sub>A</sub>) angeordnet werden.

**Rücksprung** <sup>5</sup> In den mit „R“ bezeichneten Abschnitten hat das 4. Obergeschoss von der Fassadenflucht des darunterliegenden Geschosses jeweils einen Gebäuderücksprung von mindestens 2.00 m einzuhalten.

**Besondere Gebäude** <sup>6</sup> Ausserhalb der Baufelder der Hauptgebäude sind mit Ausnahme von besonderen Gebäuden (max. 20 m<sup>2</sup> gemäss Art. 6 und Art. 29 lit.c BauO) weitere oberirdische Bauten nicht zulässig.

**Grundmasse** <sup>7</sup> *Masse* *Hauptgebäude A-D*

Vollgeschosse, max.	4
Dachgeschosse, max.	0
Untergeschosse, max. (nicht anrechenbar)	1

**Dachgestaltung** <sup>8</sup> Alle oberirdischen Gebäude sind mit Flachdach zu gestalten. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Für die Begrünung werden einheimische, regionaltypische Pflanzen verwendet.

**Gebäudehöhe** <sup>9</sup> Die jeweils zulässigen Gebäudehöhen werden durch die Höhenkoten wie folgt bestimmt:

A	B	C	D
406.75 m ü.M.	406.75 m ü.M.	406.20 m ü.M.	406.20 m ü.M.

**Art. 6 Baufeld unterirdische Gebäude**

Unterirdische Gebäude sind in den im Situationsplan festgelegten Baufeldern zugelassen. Ausserhalb des unterirdischen Baubereichs sind sekundäre Bauteile wie Schächte, Fluchtröhren, Zugänge und Entlüftungen der Tiefgarage oder der allfällige Unterflurcontainer zulässig.

**Art. 7 Dachaufbauten / Terrassengestaltung**

**Dachaufbauten** <sup>1</sup> Technische Aufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind gestattet, soweit sie sich gut einordnen.

**Terrassengestaltung** <sup>2</sup> Die Terrassen der 4. Obergeschosse sind mit Pflanzflächen von mindestens 2 m<sup>2</sup> als Trennung zwischen den Wohnungen zu versehen.

**Art. 8 Zulässige Geschossfläche**

**Zulässige anrechenbare Geschossfläche** <sup>1</sup> Das gesamte Areal weist insgesamt eine zulässige anrechenbare Geschossfläche von 8'500 m<sup>2</sup>, inkl. der beschränkten anrechenbaren Geschossfläche der 4. Obergeschosse, auf.

**4. Obergeschosse** <sup>2</sup> Bei den 4. Obergeschossen sind die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen für die Baubereiche A<sub>A</sub> bis D<sub>A</sub> auf insgesamt 1'830 m<sup>2</sup> zu beschränken.

- Art. 9 Gestaltung**
- Anforderungen**
- <sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen müssen gut gestaltet sein und haben sich besonders gut in die ortsbauliche Umgebung einzuordnen.
  - <sup>2</sup> Für die gestalterische Beurteilung ist das Richtprojekt des Architektur-Studienauftrages wegleitend.

## C UMGEBUNG UND FREIRAUM

- Art. 10 Umgebungsgestaltung**
- Allgemeine Anforderungen**
- <sup>1</sup> Die Freiräume müssen gut gestaltet sein und haben sich besonders gut in die ortsbauliche Umgebung einzuordnen. Die Freiräume stehen allen Bewohnern zur Verfügung.
  - <sup>2</sup> An die sorgfältige landschaftsplanerische Ausgestaltung der Umgebung und Freiräume werden hohe Anforderungen gestellt. Versiegelte Flächen sind zu minimieren.
- Privatsphäre Erdgeschosswohnungen**
- <sup>3</sup> Der Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen ist angemessen Rechnung zu tragen.
- Gewachsenes Terrain**
- <sup>4</sup> Das baurechtlich verbindliche gewachsene Terrain ist im Situationsplan mit Höhenlinien bezeichnet.
- Terrainveränderungen**
- <sup>5</sup> Die Terrainveränderungen haben sich an dem im Richtprojekt vorgesehenen Ausmass zu orientieren.
- Regenabwasserbehandlung**
- <sup>6</sup> Das nicht verschmutzte Regenabwasser ist möglichst weitgehend zu versickern.

- Art. 11 Bepflanzung**
- Einheimische Bepflanzung**
- <sup>1</sup> Die Bepflanzung soll einen hohen ökologischen Wert aufweisen. Für die Bepflanzung sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die aktuellen Kenntnisse bezüglich unkontrollierter Verbreitung fremder Arten und Schutz heimischer Ökosysteme vor Schädlingen und Krankheiten sind im Bepflanzungskonzept zu berücksichtigen.
- Hof- und Vorgartenbepflanzung**
- <sup>2</sup> Der Hof und der Vorgartenbereich sind mit Grossträuchern oder mittelgrossen Bäumen zu bepflanzen.
- Baumstandorte im Innenhof**
- Mindestens acht mittelgrosse Bäume sind im Hofbereich verteilt zu pflanzen. Die Bäume sind im Bereich der im Plan bezeichneten Stellen anzuordnen. Im Bereich der Bäume beträgt die Überdeckung örtlich mindestens 80 cm.

- Art. 12 Spiel- und Ruhebereiche**
- Gestaltung**
- <sup>1</sup> Die Spiel- und Ruhebereiche sind im Situationsplan ausgewiesenen Bereich anzuordnen und als parkartige Aussenräume zu gestalten, die hohe Qualitäten aufweisen. Diese dienen der Naherholung, Begegnung sowie zum Spielen.

- Ausstattung** <sup>2</sup> Die Spiel- und Ruhebereiche sind mit kindergerechten Spielgeräten sowie mit formellen und informellen Sitzgelegenheiten inkl. zweckmässiger Beschattung auszustatten.
- Grösse der Spiel- und Ruhebereiche** <sup>3</sup> Die Spiel- und Ruhebereiche haben eine Grösse von 20% der gesamten Bruttowohnfläche zu betragen. Diese Flächen sind möglichst als zusammenhängende Bereiche auszuscheiden.

## D VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

### Art. 13 Verkehrserschliessung

- Ein- und Ausfahrt** <sup>1</sup> Die Tiefgaragenein- und Ausfahrt erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle.
- Interne Areal-Erschliessung** <sup>2</sup> Die im Plan bezeichneten Verbindungen sind als Wege auszugestalten und dienen der inneren Arealerschliessung. Die Gebäudehaupteingänge sind im Bereich der im Plan bezeichneten Stellen anzuordnen. Die Zugänge zu den Hauptgebäuden sind mindestens 1.50 m breit auszugestalten.
- Kommunaler Fussweg** <sup>3</sup> Der im Plan bezeichnete kommunale Fussweg ist auf den Parzellen Kat.-Nrn. 5348 und 5054 als öffentliche Wegverbindung zu gewährleisten. Das Fusswegrecht 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.-Nrn. 5348 und 5054 auf dessen Kosten durchgeführt. Die detaillierten Unterhalts- und Haftungsvereinbarungen werden in einer entsprechenden Dienstbarkeit geregelt.

### Art. 14 Parkierung

- Motorfahrzeuge** <sup>1</sup> Die Bewohnerparkplätze sind vollständig unterirdisch zu situieren.
- <sup>2</sup> Die Besucherparkplätze können bei den ausgewiesenen Parkplatzzituationen gemäss Situationsplan oberirdisch angeordnet werden. Diese sind als Längsparkfelder zu realisieren und müssen entsprechend Rücksicht auf den kommunalen Radweg nehmen.
- Parkplatzbedarfs-ermittlung** <sup>3</sup> Der Parkplatzbedarf ist gemäss der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» (AWEL, 1997) zu ermitteln.

### Art. 15 Abstellplätze für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen

- Abstellplätze für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen** Die erforderlichen Flächen für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen sind sowohl in den oberirdischen als auch in den unterirdischen Gebäuden der Baufelder A bis D zu integrieren und zweckmässig zu verteilen. Eine erhebliche Zahl der Abstellplätze ist an gut zugänglicher Lage in der Nähe der jeweiligen Hauszugänge anzuordnen.

## E VERSORGUNG, ENTSORGUNG UND ENERGIE

### Art. 16 Ver- und Entsorgung

- Containerstandort**
- <sup>1</sup> Für die Sammlung der Haushaltsabfälle können bei den im Situationsplan bezeichneten Stellen Containerstandorte eingerichtet werden. Die genaue Lage ist im Bewilligungsverfahren festzulegen.
  - <sup>2</sup> Die Containerstandorte sind mit einer gestalterisch guten Einfriedung zu versehen.

### Art. 17 Öffentliche Werkleitungen

- Verlegung öffentl. Werkleitungen**
- Falls die Verlegung von öffentlichen Werkleitungen im Rahmen der Siedlungsbebauung nötig ist, erfolgt dies zu Lasten der Bauherrschaft.

### Art. 18 Hochwasserschutz

- Hochwasserschutz**
- Die Bauherrschaft ist verpflichtet, die Herstellung der Hochwassersicherheit eigenverantwortlich zu gewährleisten.

### Art. 19 Energie

- Energieträger**
- <sup>1</sup> Die im städtischen Energieplan vorgegebenen Energieträger sind grundsätzlich verbindlich. Für die Wärmeversorgung ist, wo vorhanden, Abwärme oder ortsgebundene Abwärme und in 2. Priorität niederwertige Abwärme oder Umweltwärme zu nutzen bzw. sind erneuerbare Energien anzustreben.
  - <sup>2</sup> 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 ist selbst zu erzeugen.
- Minergie-P-ECO  
Minergie-A-ECO**

## F SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 20 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

\*\*\*\*\*