

Privater Gestaltungsplan Lägernstrasse

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Von den Grundeigentümerinnen aufgestellt am

Swiss Life AG
Kat. Nrn. 6532, 10398, 10400, 10401

Solida Versicherungen AG
Kat. Nrn. 10926, 10927, 10928

Stadt Dietikon
Kat. Nrn. 8748, 10399

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderats
Die Gemeinderatspräsidentin:

Die Sekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	3
2	EINWENDUNGEN	3
3	ERGÄNZENDE WÜNSCHE / INTERESSENKUNDGEBUNGEN	5

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwendungen Öffentliche Auflage

Die Vorlage wurde gestützt auf § 7 PBG öffentlich aufgelegt. Während der Auflage

Während der Auflagefrist vom 15. April bis 14. Juni 2021 gingen von einer Einwerdenschaft insgesamt 5 Anträge und 4 ergänzende Wünsche ein. Die Grundeigentümerschaft hat sämtliche Einwendungen eingehend geprüft.

Vorliegender Bericht

Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen Auskunft.

2 EINWENDUNGEN

Einwendung 1 Oberirdische Vorsprünge Art. 4 Abs. 5 Erwägungen

Die Einschränkung von Vordächern sei zu streichen, da das Verbot von Vordächern für den Strassenraum keine Bedeutung habe.

Die Grundeigentümerschaft erachtet eine Anpassung der Bestimmungen entsprechend der Einwendung als sinnvoll.

Beschluss:

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 2 Oberirdische Vorsprünge Art. 4 Abs. 5

Die Einschränkung von Balkonen und Erkern solle beim Gebäude B nicht nur für die Nordfassade, sondern auch für die Ost- und Westfassade gelten. Das in der Höhe über die Regelbauweise kragende Gebäude sei in der Badenerstrasse ein dominierendes Volumen und alle drei Fassaden seien prägend, nicht nur die Nordfassade.

Erwägungen

Die Grundeigentümerschaft erachtet eine Anpassung der Bestimmungen entsprechend der Einwendung als sinnvoll.

Beschluss:

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 3 Autoabstellplätze Art. 7 Abs. 7

Der zweite Satz im Art. 7 Abs. 7 in den Bestimmungen sei zu ändern. Aktuell lautet die Formulierung wie folgt: "Für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze ist die Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 massgebend." Neu solle die Formulierung folgendermassen lauten: "Für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze ist die Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs der gültigen kommunalen Erlasse massgebend." Die Neuformulierung solle vorgenommen werden, da die aktuelle Bauordnung eine grundsätzlich hohe, nicht mehr zeitgemässe Anzahl von Pflichtparkplätzen vorsehe und vom Stadtrat ist aktuell eine vom Parlament überwiesene Motion von Andreas Wolf in der Bearbeitung sei. Diese Motion wolle die untere Grenze reduzieren oder aufheben. Ebenso sähen auch die kantonalen Richtlinien tiefere Werte vor, jedoch würden in diesen Richtlinien Obergrenzen gesetzt. Eine Fixierung auf eine zeitlich fixierte Richtlinie sei für das Gemeinwesen nicht stimmig und es dürfe auch für die private Trägerschaft

vorteilhaft sein, nicht zu einer für den effektiven Bedarf wahrscheinlich zu hohen Pflichtparkplatzzahl gezwungen zu werden.

Erwägungen

Aufgrund der vorgesehenen minimalen PP-Zahl ist eine Anpassung aus Sicht der Grundeigentümerschaft nicht notwendig. Da zum Zeitpunkt der Baueingabe der neue kommunale Erlass gegebenenfalls noch nicht rechtsgültig ist, wird ein Verweis auf den zukünftig geltenden kommunalen Erlass als nicht sinnvoll erachtet. In dem vorliegenden Richtprojekt werden die heute geforderten minimalen Parkplätze gemäss der kantonalen Wegleitung vorgesehen.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 4

Mantellinie Haus B zwischen den Punkten 6 und 7

Die Mantellinie sei statt der aktuellen rund 6 Meter auf rund 8 Meter gegenüber der Grenze zur Liegenschaft Badenerstrasse 29 zurückzusetzen. Die Mantellinie bedinge als "Fassade von rund 21.5 Metern Länge interpretiert" gemäss gültiger Bauordnung einen Mehrlängenzuschlag von rund 2.2 Metern. Zusammen mit dem ordentlichen Grenzabstand von 6 Metern ergebe dies einen minimalen Abstand von rund 8.2 Metern. Die Forderung des Antrages sei daher angemessen und das Richtprojekt werde grundsätzlich nicht respektive kaum tangiert.

Erwägungen

Die Grundeigentümerschaft erachtet eine Anpassung des Baubereichs und des Richtprojekts im Sinne der Einwendung als sinnvoll. Allerdings würde eine Erhöhung des Abstands zur Grenze auf rund 8.2m grössere Anpassungen am Richtprojekt bedingen. Aus diesem Grund hat die Grundeigentümerschaft entschieden, dass im Richtprojekt die Ostfassade des Gebäudes B und der Baubereich in diesem Bereich etwas geringfügiger angepasst werden sollen. Die Mantellinie zwischen den Koordinatenpunkten 6 und 7 entspricht nun der Flucht des Richtprojekts und ist rund 8.05 bis 8.09m von der Grenze entfernt. Dies wird als sinnvoll und angemessen beurteilt.

Beschluss:

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 5

Mantellinie Schnitt B-B vom Haus D

Die Mantellinie sei auf der talseitigen Hälfte der Länge um rund 4.50 Meter Höhe auf rund 404.00 zu reduzieren, da die Mantellinie dem Richtprojekt angenähert werden solle. Das Richtprojekt sei in Sachen Licht und Besonnung und damit natürlich auch für die Rundumsicht für die Liegenschaft Badenerstrasse 29 insgesamt stimmig. Die Höhenbeschränkung in Teilen vom Gebäude G werde dabei als Ausgleich zum Hochhaus wahrgenommen.

Erwägungen

Bei einer Festlegung einer Höhe von 404.0 m ü. M. würde nur eine Reserve von 0.2m bestehen. Für die weiteren Planungsphasen ist jedoch zum aktuellen Zeitpunkt noch ein grösserer Planungsspielraum erforderlich. Aus diesem Grund hat die Grundeigentümerschaft entschieden, dass die Mantellinie in der Höhe zwar angepasst, aber auf 404.50 m ü. M. festgelegt werden soll.

Beschluss:

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 6
Gebäudeabstände

Die Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan seien mit einem Artikel zu ergänzen, der die Gebäudeabstände je zwischen den Baufeldern A, B, C, D, E, F und S auf mindestens 12 Meter festsetze. Das Richtprojekt enthalte diese für das Quartier stimmigen Gebäudeabstände und auch das Baugesetz setze mit einem Grenzabstand in der Zone W4/80 mit 6 Metern Grenzabstand einen Gebäudeabstand von 12 Metern.

Erwägungen

Mit einem Gebäudeabstand von 12 Metern würde der Projektierungsspielraum deutlich eingeschränkt werden und das Richtprojekt wäre nicht umsetzbar. Das Beurteilungsgremium des Studienauftrags und auch das Baukollegium der Stadt Dietikon haben die aktuell vorgesehenen Abstände aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll erachtet. Ausserdem muss der erwähnte Grenzabstand von 6 Metern gemäss § 270 Abs. 3 PBG arealintern nicht eingehalten werden und es sind aus feuerpolizeilicher Sicht Gebäudeabstände von 7 Metern ohne weiteres möglich.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3 ERGÄNZENDE WÜNSCHE / INTERESSENKUNDGEBUNGEN

Wunsch 1

Verbesserung Stadtakustik / Lärmschutz
– Raum zwischen den Fassaden
Badenerstrasse 29 und künftigem
Hochhaus

Es sei auf eine nicht parallele Ausführung der Fassaden gemäss Publikation „Akustisch gute Architektur für Strassenräume“ (Autor*innen: Inès und Fabian Neuhaus. Herausgeber: Kanton Zürich Fachstelle Lärmschutz, Stadt Basel Amt für Umwelt und Energie) zu achten.

Erwägungen

Durch die Anpassung der Lage der Ostfassade des Gebäudes B sind die Fassaden des Gebäudes B und des Gebäudes an der Badenerstrasse 29 nicht mehr parallel ausgeführt. Die Empfehlung des Kantons zum Thema Schallschutz im Strassenraum wird berücksichtigt.

Beschluss:

Der Wunsch wird berücksichtigt.

Wunsch 2

Anschluss Weg und Tiefgaragenabfahrt
gegen die Römerstrasse

Der Weg und die mögliche Tiefgaragenabfahrt seien um rund 1.2 Meter auf eine Tiefe von mindestens 5 Metern ab Trottoirkante zu verschieben zwecks:

- Erhalt des letzten Baums der aktuellen Baumreihe Badenerstrasse 29, Römerstrasse 6, Römerstrasse 8
- Städtebaulich trennender Grünstreifen zwischen Besucherparkplätzen Römerstrasse 8 und Weg

Erwägungen

Die aktuelle Linienführung des Wegs wird von der Grundeigentümerschaft als sinnvoll erachtet. Durch ein Verschieben würde ein stärkerer Versatz entstehen, was den Weg als Radweg unattraktiver machen würde.

Beschluss:

Der Wunsch wird nicht berücksichtigt.

Wunsch 3

Grünbereich / Grenzbereich zwischen den Liegenschaften Römerstrasse und Lägernstrasse

Erwägungen

Technisch sei effektiv die Möglichkeit zur Pflanzung von grossen Bäume gemäss Richtprojekt zu schaffen. Jedoch schränke die geplante Tiefgarage diese Möglichkeit massiv ein.

Mit der Reduktion der Zahl der Parkplätze und einer flächeneffizienten Parkierungsanordnung wurde bereits auf eine Minimierung der Tiefgaragenausdehnung geachtet. Aufgrund der anzubietenden Nachbarschaftsgarage und der bereits geplanten Flächenoptimierung kann die Grösse der Tiefgaragen nicht weiter reduziert werden. Im Bereich östlich des Baubereichs F wurde der Baubereich für unterirdische Gebäude nach der 1. kantonalen Vorprüfung verkleinert und der Spielraum reduziert.

Beschluss:

Der Wunsch wird nicht berücksichtigt.

Wunsch 4

Vorzone zur Badenerstrasse der Liegenschaft Badenerstrasse 29 und Hochhaus

Erwägungen

Die Kommunikation für räumliche Verbindungen und für die räumlichen Entwicklungen der Zone entlang der Badenerstrasse sei weiterzuführen. An der Badenerstrasse seien gegenüber dem Urprojekt für die Offenheit des Strassenraumes im Bereich der Tramhaltestelle der Velounterstand, der Containerplatz und der Briefkasten entfernt respektive verschoben worden.

Es ist unklar, was mit dem Wunsch genau gemeint wird. Die Baumreihe entspricht den Vorgaben des Stadtboulevards und die vorgesehene Veloparkierung wird auch von der Stadt gewünscht. Es wird das Gespräch mit der Einwenderschaft gesucht und die Projekte aufeinander abgestimmt. Eine einheitliche Gestaltung wird auch von der Grundeigentümerschaft angestrebt.

Beschluss:

Der Wunsch wird nicht berücksichtigt.