

Privater Gestaltungsplan Lägernstrasse

## BESTIMMUNGEN

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.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

32690 – 24.9.2021

## 1 ZWECK

### Ziele

Der private Gestaltungsplan Lägerstrasse bezweckt im Sinne von § 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):

- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbeüberbauung,
- die Ermöglichung einer dichten Bauweise,
- die Schaffung öffentlicher Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung mit attraktiven Fusswegverbindungen,
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.

## 2 ALLGEMEINES

### Bestandteile

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.

### Geltungsbereich

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

### Ergänzendes Recht

<sup>3</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bauordnung (BO) sowie das übergeordnete kantonale Recht und eidgenössische Recht massgebend. Es gelten das PBG sowie die Begriffe und Messweisen gemäss Anhang PBG in der Fassung vor dem 1. März 2017.

## 3 GESTALTUNG

### Anforderungen

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

### Richtprojekt

<sup>2</sup> Das Richtprojekt des Architekturbüros Ernst Niklaus Fausch Partner AG vom 14.11.2019 ist für die Gestaltung der Bauten und der Umgebung (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Freiräume und Erschliessung) massgebend.

### Abweichungen vom Richtprojekt

<sup>3</sup> Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

## 4 BEBAUUNG

### Rückbau zulässig

<sup>1</sup> Die im Plan gelb dargestellten Gebäude können rückgebaut werden.

### Baubereiche für Hauptgebäude

<sup>2</sup> Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien festgelegten Baubereichen und den nachfolgenden Vorgaben für die maximal zulässige Höhenkote. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude.

Baubereich	max. zulässige Höhenkote für Hauptgebäude (m ü. M.)
A	415.30
B	420.50
C	408.50
D1	408.50
D2	404.50
E	408.50
F	408.50
S	408.50

### Baubereiche für besondere Gebäude für Veloabstellplätze und Trafostation

<sup>3</sup> In den im Plan bezeichneten Baubereichen sind geschlossene, überdachte und nicht beheizte besondere Gebäude für Veloabstellplätze und eine Trafostation zulässig.

Baubereich	max. zulässige Höhenkote für besondere Gebäude für Veloabstellplätze und Trafostation (m ü. M.)
C1	394.20
E1	396.00
F1	396.80

### Mantellinien

<sup>4</sup> Unabhängig von Grenz- und Strassenabständen sowie Verkehrsbaulinien können Gebäude auf die Mantellinien gestellt werden. Allfällige Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge sind dabei nicht zu beachten. Mantellinien bezeichnen somit die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung.

### Oberirdische Vorsprünge

<sup>5</sup> In der Nordfassade der Baubereiche A und B sowie in der Ost- und Westfassade des Baubereichs B sind oberirdische Vorsprünge wie Balkone und Erker zur Badenerstrasse nicht zulässig. In allen anderen Fällen dürfen oberirdische Gebäudevorsprünge im Sinne von § 100 Abs. 3 und § 260 Abs. 3 PBG über die Baubereiche ragen.

### Anbaubeschränkung 1/2

<sup>6</sup> Entlang den im Situationsplan bezeichneten Mantellinien darf in einer Tiefe von 2.50 Meter maximal 1/2 der Länge des Baubereiches bebaut werden. Bei Bebauung des Bereichs haben die Baukörper entlang dieser Längsfassade einen horizontalen Versatz von mindestens 2.50 m aufzuweisen.

**Anbaubeschränkung 1/3**

<sup>7</sup> Entlang der im Situationsplan bezeichneten Mantellinien darf in einer Tiefe von 2.50 Meter maximal 1/3 der Länge des Baubereiches bebaut werden. Bei Bebauung des Bereichs haben die Baukörper entlang dieser Längsfassade einen horizontalen Versatz von mindestens 5.00 m aufzuweisen.

**Gebäuelänge**

<sup>8</sup> Die Gebäuelänge ist innerhalb der Baubereiche frei.

**Voll-, Dach- und Untergeschosse**

<sup>9</sup> Die Anzahl der Voll-, Dach- und Untergeschosse ist innerhalb der festgelegten Gesamthöhen frei.

**Massgebliche Geschossfläche**

<sup>10</sup> Die Ausnützung wird durch die massgebliche Geschossfläche definiert. Diese umfasst alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume und inneren Trennwänden (exkl. Aussenwände).

**Ausnützung**

<sup>11</sup> In den einzelnen Baubereichen sowie im Total sind folgende massgeblichen Geschossflächen (mGF) zulässig:

Baubereich	mGF zulässig (max.)
A	3'020 m <sup>2</sup>
B	2'890 m <sup>2</sup>
C	3'480 m <sup>2</sup>
D1+D2	2'910 m <sup>2</sup>
E	4'020 m <sup>2</sup>
F	4'350 m <sup>2</sup>
S	3'230 m <sup>2</sup>
Total	23'900 m <sup>2</sup>

**Geschossflächenverlagerungen**

<sup>12</sup> Eine Verlagerung von massgeblichen Geschossflächen ist zwischen den Baubereichen A und B, C und D1+D2 sowie E und F zulässig. Die zulässige massgebliche Geschossfläche gemäss Absatz 11 darf dabei unter Einhaltung des Totals von höchstens 23'900 m<sup>2</sup> in jedem Baubereich um maximal 10 % überschritten werden.

**Erdgeschosshöhe**

<sup>13</sup> In den Baubereichen A und B muss die Geschosshöhe im Erdgeschoss mindestens 5.50 m betragen.

**Gebäudeeingänge**

<sup>14</sup> In den Baubereichen A, B, C, D1 und D2 müssen die Gebäudeeingänge ohne Höhenversatz auf dem Niveau des Gehbereiches respektive des Lägernplatzes angeordnet werden.

**Dachform**

<sup>15</sup> Für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind ökologisch wertvoll zu begrünen und zu strukturieren, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.

**Technische Aufbauten**

<sup>16</sup> Einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Liftaufbauten, Geländer und Lüftungsrohre sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die maximale Höhenkote für Hauptgebäude gem. Abs. 2 um maximal 1.00 m überschreiten. Sie sind besonders gut und möglichst zusammengefasst als Einheit zu gestalten.

<b>Unterirdische Gebäude</b>	<sup>17</sup> Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind unabhängig von Grenz- und Strassenabständen sowie Verkehrsbaulinien innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche für unterirdische Bauten sowie innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten zulässig.
<b>Tiefgaragenrampen</b>	<sup>18</sup> Tiefgaragenrampen müssen in die Gebäude integriert oder überdacht werden.
<b>Übrige besondere Gebäude</b>	<sup>19</sup> Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie nicht als Carports genutzt werden und sie die maximale Fläche von 20m <sup>2</sup> , die maximale Höhe von 4.0m bei Flachdächern und 5.0m bei Schrägdächern sowie die maximale Länge von 6.0m nicht überschreiten. Die maximal zulässige Gesamtfläche der übrigen besonderen Gebäude beträgt 40m <sup>2</sup> .

## 5 NUTZUNG

<b>Nutzweise</b>	<sup>1</sup> Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Verkaufsgeschäfte und weitere nicht störende Betriebe. In den Baubereichen A und B sind auch mässig störende Betriebe zulässig. In allen Baubereichen sind sexgewerbliche Betriebe, Spielhallen oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.
<b>Wohnanteil</b>	<sup>2</sup> Über alle Baubereiche ist im Total ein minimaler Wohnanteil von 80% einzuhalten.
<b>Gewerbeanteil</b>	<sup>3</sup> In den Baubereichen A und B gilt ein minimaler Gewerbeanteil von 20 % der massgeblichen Geschossfläche.
<b>Erdgeschossnutzungen</b>	<sup>4</sup> In den Erdgeschossen in den Baubereichen A und B sind Publikums-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen vorzusehen.
<b>Zwischennutzungen</b>	<sup>5</sup> Für die vorgeschriebenen Publikums-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss der Baubereiche A und B kann die Bewilligungsbehörde zeitlich beschränkt andere Nutzungen zulassen.
<b>Gemeinschaftsraum</b>	<sup>6</sup> Am Lägernplatz ist im Erdgeschoss ein zweckmässig ausgestatteter Gemeinschaftsraum mit einer Grundfläche von mindestens 60 m <sup>2</sup> vorzusehen. Dieser kann in den Baubereichen A, B, C, D1 und D2 erstellt werden.

## 6 FREIRAUM

<b>Grundsatz</b>	<sup>1</sup> Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine siedlungsökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.
<b>Frei- und Spielraumkonzept</b>	<sup>2</sup> Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Frei- und Spielraumkonzept einzureichen, das detaillierte Aussagen über die Nutzung und Gestaltung der Hartflächen und Grünflächen macht.

<b>Lägernplatz</b>	<sup>3</sup> Die im Plan bezeichnete Fläche Lägernplatz ist mit wenigen Materialien, in der Wirkung grosszügig, von Fassade zu Fassade zu gestalten und zweckmässig auszustatten. Die uneingeschränkte Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ist dauerhaft zu sichern.
<b>Vorbereich</b>	<sup>4</sup> Die im Plan bezeichnete Fläche "Vorbereich" ist als Teil des überbreiten Gehbereichs entlang der Badenerstrasse zu gestalten. Die schematisch bezeichneten, neuen Bäume sind in die Gestaltung zu integrieren. Es ist ein direkter Bezug zwischen der Fläche und der Erdgeschossnutzung zu schaffen.
<b>Mischfläche</b>	<sup>5</sup> Den Bedürfnissen des Fuss- und Veloverkehrs ist bei der Gestaltung der Mischfläche besondere Beachtung zu schenken.
<b>Hofbereich</b>	<sup>6</sup> Der im Plan bezeichnete Hofbereich ist als Spiel- und Aufenthaltsbereich für alle Altersstufen zu gestalten und auszustatten.
<b>Freifläche</b>	<sup>7</sup> Die im Plan bezeichnete Freifläche ist, sofern sie nicht für Zugänge beansprucht wird, situationsgerecht zu begrünen und ökologisch wertvoll zu gestalten.
<b>Hauszugänge</b>	<sup>8</sup> Die Hauszugänge der Baubereiche A und B sind über den Stadtboulevard, die Hauszugänge der Baubereiche C und D über den Lägernplatz und die Hauszugänge der Baubereiche E und F über den Hofbereich zu erschliessen.
<b>Bepflanzung</b>	<sup>9</sup> Für die gesamte Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
<b>Zu erhaltende Bäume</b>	<sup>10</sup> Die im Plan schematisch mit einem schwarzen Punkt bezeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang adäquat zu ersetzen.
<b>Neue Bäume</b>	<sup>11</sup> Die im Plan schematisch mit einem roten Punkt als neu bezeichneten Bäume sind in einer angemessenen Grösse zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **7 VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG**

<b>Zu- und Wegfahrt Tiefgarage</b>	<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen haben innerhalb der im Plan schematisch bezeichneten Bereichen zu erfolgen.
<b>Zu- und Wegfahrt Anlieferung</b>	<sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrt für die Anlieferung der Publikums-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen in den Baubereichen A, B, C, D1 und D2 erfolgt über den Lägernplatz.
<b>Durchfahrt</b>	<sup>3</sup> In dem im Plan schematisch bezeichneten Abschnitt ist die Durchfahrt für den Motorfahrzeugverkehr zu gewährleisten. Die Durchfahrt ist nach den Prinzipien einer Begegnungszone zu gestalten.
<b>Einschränkung Lägernstrasse</b>	<sup>4</sup> Mit der Erstellung von Neubauten in den Baubereichen E und F sind die strassenrechtlichen Vorkehrungen zu treffen, um die Durchfahrt auf der Lägernstrasse im Bereich zwischen der Kelten- und der

Gassackerstrasse für den Motorfahrzeugverkehr zu unterbinden. Die Notzufahrt zu den anstossenden Grundstücken bzw. Gebäuden ist jederzeit zu gewährleisten.

**Öffentlich zugänglicher  
Fuss- und Veloweg**

<sup>5</sup> Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten sind öffentlich zugängliche Fuss- und Velowegverbindungen mit mindestens 3.00 m funktionaler Breite zu erstellen.

**Veloabstellplätze**

<sup>6</sup> Die Veloabstellplätze sind gut zugänglich zu erstellen. Anzustreben ist eine Anordnung von witterungsgeschützten Veloabstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte in den im Plan bezeichneten Baubereichen für besondere Gebäude sowie in den Erdgeschossen. Für Besucher und Kunden sind an geeigneten Lagen im Aussenbereich Veloabstellplätze zu erstellen. Für die Bemessung der minimalen Anzahl Veloabstellplätze ist die VSS Norm SN 640065-2011 massgebend.

**Autoabstellplätze**

<sup>7</sup> Sämtliche Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte müssen unterirdisch angeordnet werden. Für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze ist die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 massgebend.

**Nachbarschaftsgarage**

<sup>8</sup> An geeigneter Lage sind in den Tiefgaragen zusätzlich zu den Pflichtparkplätzen gemäss Art. 7 Abs. 7 mindestens 22 Parkplätze für Bewohner von ausserhalb des Geltungsbereichs gelegenen Liegenschaften vorzusehen. Für die Benutzer der Parkplätze ist ein Zu-/Ausgang in Richtung Gassackerstrasse vorzusehen. Die Parkplätze sind nach dem Prinzip der Kostenmiete anzubieten und dürfen nicht über den Konditionen der Bewohner von innerhalb des Geltungsbereichs liegen oder an diese verkauft werden.

**Oberirdische Autoabstellplätze  
Besucher**

<sup>9</sup> An den im Plan schematisch bezeichneten Stellen können oberirdische Autoabstellplätze für Besucher erstellt werden.

**Oberirdische Autoabstellplätze  
Kunden**

<sup>10</sup> An den im Plan schematisch bezeichneten Stellen können oberirdische Autoabstellplätze für Kunden erstellt werden.

**Rollstuhlgerechte Parkplätze**

<sup>11</sup> Neben den oberirdischen Autoabstellplätzen für Besucher und Kunden ist oberirdisch mindestens ein rollstuhlgerechter Parkplatz zu erstellen. Zusätzlich ist pro Tiefgarage mindestens ein rollstuhlgerechter Parkplatz zu erstellen.

## 8 UMWELT

### Wärmebedarf

<sup>1</sup> Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Für die Wärmeerzeugung sind die Energieträger gemäss gültigem städtischem Energieplan verbindlich. Der Nachweis einer fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

### Energie

<sup>2</sup> Im Geltungsbereich gilt hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard. Neubauten haben die Energiewerte von Minergie P-Eco- oder Minergie A-Eco-Standard einzuhalten oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Eine Zertifizierung ist nicht notwendig.

### Lärmempfindlichkeitsstufe

<sup>3</sup> In den Baubereichen A und B gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III, in den Baubereichen C, D1, D2, E und F diejenigen der ES II.

### Hochwasser

<sup>4</sup> Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

## 9 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

### Altlastensanierung

<sup>1</sup> Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren sind zusammen mit den Baugesuchen Vorgehenskonzepte einzureichen, welche aufzeigen, mit welchen Massnahmen die Anforderungen von Artikel 3 der Altlastenverordnung erfüllt und wie die anfallenden verschmutzten Bauabfälle entsorgt werden sollen.

### Abfälle

<sup>2</sup> An den im Plan bezeichneten Standorten für Unterflur-Container ist der erforderliche Raum für diese Entsorgungsanlagen freizuhalten.

### Trafostation EKZ

<sup>3</sup> In dem im Plan bezeichneten Baubereich C1 kann eine Trafostation erstellt werden. Die Trafostation muss baulich in das besondere Gebäude mit Veloabstellplätzen integriert werden.

### DRM-Station

<sup>4</sup> Im Baubereich B kann im Untergeschoss eine Druckreduzier- und Messstation (DRM) erstellt werden. Die Zugänglichkeit ist für die zuständigen Werke jederzeit zu gewährleisten.



## 10 ETAPPIERUNG

### Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

### Erschliessungsflächen

<sup>2</sup> Mit der Fertigstellung eines Bauvorhabens sind die angrenzenden Mischverkehrsflächen und Fussgängerbereiche zu erstellen oder, wenn eine Erstellung noch nicht möglich ist, in geeigneter Form sicherzustellen.

### Öffentlich zugängliche Fuss- und Velowegverbindung

<sup>3</sup> Zusammen mit der Bebauung der Baubereiche D1 und D2 oder F ist die öffentlich zugängliche Fuss- und Velowegverbindung zur Römerstrasse hin zu erstellen.

### Gestaltungsanforderungen bei Etappierung

<sup>4</sup> Die Gestaltungs- und Einordnungsanforderungen gemäss Art. 3 Abs. 1 sind auch für einzelne Etappen und Zwischenlösungen einzuhalten.

## 11 SCHLUSSBESTIMMUNG

### Inkrafttreten

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