

Privater Gestaltungsplan «Bahnhofareal Dietikon»

Stadt Dietikon, Kanton Zürich

### Vorschriften

<p><b>Aufgestellt durch die Grundeigentümerin</b> .....</p> <p>Im Namen der Grundeigentümerin</p> <p>Sven Zollinger Leiter Grundstückbestand und Potentiale</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>Andrea Hagn-Ziegert Senior Gesamtprojektleiterin</p> <p>.....</p>
<p><b>Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr.</b> ..... vom .....</p> <p>Im Namen des Gemeinderates</p> <p>Der Gemeinderatspräsident</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>Die Sekretärin</p> <p>.....</p>
<p><b>Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr.</b> ..... vom .....</p> <p>Für die Baudirektion</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p>
<p>In Kraft gesetzt mit GRB Nr. .... vom ..... auf den .....</p>	

<b>A.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen .....</b>	<b>3</b>
<b>B.</b>	<b>Bau- und Nutzungsvorschriften.....</b>	<b>4</b>
<b>C.</b>	<b>Gestaltung .....</b>	<b>7</b>
<b>D.</b>	<b>Freiraum.....</b>	<b>8</b>
<b>E.</b>	<b>Erschliessung und Parkierung.....</b>	<b>9</b>
<b>F.</b>	<b>Umwelt .....</b>	<b>12</b>
<b>G.</b>	<b>Schlussbestimmungen .....</b>	<b>14</b>

## Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Bahnhofareal Dietikon»

### A. Allgemeine Bestimmungen

**Art. 1** <sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan dient der Umsetzung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 26g Bauordnung (BO)<sup>1</sup>, und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachhaltige Weiterentwicklung des «Bahnhofareals Dietikon».

Zweck

<sup>2</sup> Im Besonderen werden:

- a. die Voraussetzungen zur Einhaltung der Grenzwerte bezüglich Lärmschutz und NIS sowie der Minimierung der Störfallexposition geschaffen;
- b. die Voraussetzungen für eine städtebauliche und architektonisch hochwertige sowie klimatisch wirksame Überbauung geschaffen;
- c. hochwertige Freiräume für die unterschiedlichen Nutzergruppen gewährleistet;
- d. die Voraussetzungen für eine hohe Bau- und Nutzerdichte sowie für eine vielfältige Nutzungsstruktur geschaffen;
- e. die Voraussetzungen für städtebauliche Akzente geschaffen;
- f. die öffentliche Fuss- und Veloverbindung sowie eine attraktive öffentliche Velostation am Bahnhof Dietikon gesichert;
- g. eine qualitativ hochwertige Anbindung zum Bahnhofplatz und Bushof gesichert.

**Art. 2** <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500. Der Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) dient der Erläuterung der Festlegungen und hat informativen Charakter.

Bestandteile und Geltungsbereich

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan mit Geltungsbereich bezeichneten Perimeter.

**Art. 3** <sup>1</sup> Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dietikon.

Verhältnis zum geltenden Recht

---

<sup>1</sup> Vom 19. März 1987 (Stand 30. Januar 2014)

<sup>2</sup> Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG)<sup>2</sup>, der Allgemeinen Bauverordnung (ABV)<sup>3</sup> sowie der Besonderen Bauverordnung II (BBV)<sup>4</sup> in den jeweiligen nachgeführten Fassungen ab 1. März 2017.

<sup>3</sup> Die Wirkung der Verkehrsbaulinie RRB Nr. 1225 / 1938 ist im Geltungsbereich gemäss Art. 2 Abs. 2 während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

<sup>4</sup> Für den Ausbau der Weiningerstrasse (Fahrbahn) wird die Interessenslinie Weiningerstrasse festgelegt.

Wegleitendes  
Konzept

**Art. 4** Das Richtprojekt in der Fassung vom 16. Februar 2022 ist für die weiterführenden Planungen und Projekte wegleitend.

Koordinationsbereich  
Verkehrsdrehscheibe

**Art. 5** In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich sind die beiden Teilprojekte «Bahnhofplatz-Bushof» und «Bahnhofareal» aufeinander abzustimmen.

## **B. Bau- und Nutzungsvorschriften**

Massgebendes  
Terrain

**Art. 6** Als massgebendes Terrain gilt das interpolierte Terrain zwischen den im Situationsplan festgelegten Höhenpunkten.

Nutzweise

**Art. 7** <sup>1</sup> Innerhalb des Geltungsbereichs sind Wohnnutzungen sowie höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

<sup>2</sup> In diesen Bereichen sind keine Wohnnutzungen zulässig:

- a. Baubereich C;
- b. In den Baubereichen A, B und D im Erdgeschoss.

<sup>3</sup> Im Erdgeschoss zum Strassenraum der Weiningerstrasse und zum Bahnhofplatz sind in der ersten Raumtiefe von mindestens 5 Metern, mit Ausnahme von gemeinschaftlichen Nebennutzflächen für Wohnnutzungen und Hauszugängen, nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig.

<sup>4</sup> Über die Baubereiche A und B sowie über die Baubereiche C und D beträgt der Wohnanteil jeweils mindestens 50 Prozent jedoch höchstens 80 Prozent der anrechenbaren

---

<sup>2</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1

<sup>3</sup> vom 26. August 1981, LS 700.22

<sup>4</sup> vom 26. August 1981, LS 700.22

Geschossfläche (aGF). Bei etappierter Ausführung von Bauvorhaben darf der Anteil in einzelnen Zwischenzuständen unter-, respektive überschritten werden.

**Art. 8** <sup>1</sup> Oberirdische Gebäude sind nur innerhalb der Baubereiche A, B, C und D zulässig.

Baubereiche  
A, B, C und D

<sup>2</sup> Die Anzahl der Baukörper ist nicht beschränkt.

<sup>3</sup> Die Baubereiche bestimmen sich durch die im Situationsplan festgelegten Baubereichsgrenzen und Höhenbegrenzungslinien sowie durch die Fassadenhöhen nach Art. 11.

<sup>4</sup> Oberirdische Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden.

<sup>5</sup> Innerhalb der Baubereiche ist die Gebäudelänge und -breite frei. Es kommen keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.

<sup>6</sup> In den Baubereichen B, C und D dürfen vorspringende Gebäudeteile im Sinne § 6 c. ABV in den Obergeschossen, an gleisabgewandten Fassaden, über die Baubereichsgrenzen hinausragen.

<sup>7</sup> Im Baubereich A dürfen ausschliesslich Dachvorsprünge über die Baubereichsgrenzen hinausragen.

**Art. 9** Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen innerhalb der Baubereiche nach Art. 8 und zusätzlich innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs für unterirdische und Unterniveaubauten erstellt werden.

Baubereich  
unterirdische und  
Unterniveaubauten

**Art. 10** Das bestehende Aufnahmegebäude im Baubereich A darf innerhalb der zulässigen Masse gemäss Art. 11 umgebaut sowie aufgestockt und erweitert werden.

Aufnahmegebäude

**Art. 11** <sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

Grundmasse

	Baubereich A	Baubereich B	Baubereich C	Baubereich D
Anrechenbare Geschossfläche (aGF) max. [m <sup>2</sup> ]	5'700	2'700	3'000	13'600
Fassadenhöhe max. [m] *	21.5 / 15	30	21.5	52 / 25 / 21.5

\* Für die Höhenstaffelungen sind die Höhenbegrenzungslinien im Situationsplan massgebend.

<sup>2</sup> Zusätzlich zu den Räumen in Vollgeschossen sind auch jene Räume in den Attika- und Untergeschossen an die höchstens zulässige Geschossfläche anzurechnen.

<sup>3</sup> Eine Übertragung der anrechenbaren Geschossflächen zwischen den Baubereichen ist nicht zulässig.

<sup>4</sup> Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe frei.

<sup>5</sup> Über der zulässigen Fassadenhöhe ist kein Attikageschoss nach § 275 Abs. 4 PBG zulässig.

<sup>6</sup> Folgende Gebäudeteile dürfen über die zulässige Höhenbegrenzung hinausragen:

- a. Technisch bedingte Dachaufbauten sowie gedeckte Dachaufgänge.
- b. Feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherung, sofern die Dachfläche des obersten Geschosses begehbar gemacht wird und sie gegenüber der Fassadenflucht um mindestens 1 Meter zurückversetzt werden;
- c. Anlagen für die Energiegewinnung sowie intensive Dachbegrünung mit Retentionsfunktion.

Hochhausstandorte

**Art. 12** In den Baubereichen B und D sind in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen Hochhäuser zulässig.

Terrainveränderungen

**Art. 13**<sup>1</sup> Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen bis zu 6 Metern Breite sind zulässig. Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.

<sup>2</sup> Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs oder zur Sicherstellung von Schutzmassnahmen (Hochwasserschutz, Störfall) können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden. Die Fassadenhöhe muss auch vom gestalteten Terrain aus eingehalten werden.

Bauweise

**Art. 14**<sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Zwischen den Baubereichen A und B sowie in der ersten Bautiefe entlang der Bahnlinie im Baubereich D ist sie vorgeschrieben.

<sup>2</sup> Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die kantonalen Gebäudeabstände unterschritten werden.

**Art. 15** In den Baubereichen A, B, C und D gelten in der ersten Raumtiefe von mindestens 5 Metern, entlang der Weiningerstrasse und dem Bahnhofplatz, Geschosshöhen im Erdgeschoss von mindestens 4.5 Metern.

Erdgeschosshöhen

**Art. 16** In den Baubereichen A und B ist die Fassade des Erdgeschosses mindestens auf die im Situationsplan bezeichneten Fassadenlinie zurückzusetzen.

Fassadenlinien  
Erdgeschoss

**Art. 17** An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind, im Zusammenhang mit der Aufstockung des Aufnahmegebäudes, gemeinschaftliche Aussenräume auf den Dachflächen zu erstellen.

Aussenraum  
Aufstockung

**Art. 18**<sup>1</sup> Die etappierte Umsetzung des Gestaltungsplans wie auch die etappierte Ausführung der Bauten ist, unter Einhaltung der übrigen Bestimmungen dieser Vorschriften zulässig.

Etappierung

<sup>2</sup> Die Velostation nach Art. 34 ist vorzeitig oder zeitgleich mit der Aufhebung des heutigen Velohauses in Betrieb zu nehmen. Andernfalls ist auf dem Bahnhofareal ein Provisorium für die Velostation bereit zu stellen.

## C. Gestaltung

**Art. 19** 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 erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung und Dachgestaltung sowie einzelne Bauetappen.

Allgemeine  
Gestaltungs-  
anforderungen

**Art. 20** Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Anlagen zur Energiegewinnung installiert sind.

Dachgestaltung

## D. Freiraum

Spiel- und  
Ruheflächen

**Art. 21**<sup>1</sup> Über den gesamten Geltungsbereich muss der Anteil an Spiel- und Ruheflächen mindestens 15 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen der Wohnnutzungen betragen. Je Baubereich ist ein angemessener Anteil vorzusehen.

<sup>2</sup> Die Spiel- und Ruheflächen können im Freiraum Bahnhofareal, im Hofbereich und in gemeinschaftlich zugänglichen Aussenräumen der Gebäude wie Dachterrassen angeordnet werden. Ein angemessener Anteil der Dachflächen ist als Spiel- und Ruhefläche zu gestalten.

<sup>3</sup> Spiel- und Ruheflächen sind angemessen zu begrünen und bepflanzen.

<sup>4</sup> Bei etappierter Ausführung von Bauvorhaben darf der Anteil über den gesamten Geltungsbereich gemäss Abs. 1 in einzelnen Zwischenzuständen unterschritten werden.

Freiraum  
Bahnhofareal

**Art. 22**<sup>1</sup> Der im Situationsplan bezeichnete Freiraum Bahnhofareal reicht bis an die Fassaden der Neubauten und des Aufnahmegebäudes.

<sup>2</sup> Er dient als multifunktionale Aufenthalts- und Mischverkehrsfläche.

<sup>3</sup> Der Freiraum muss dauernd öffentlich zugänglich und durchwegbar sein und entsprechend gestaltet werden.

<sup>4</sup> Die Gestaltung des Freiraums Bahnhofareal erfolgt nach einem Gesamtkonzept. Dieses ist spätestens mit dem ersten Baugesuch im Baubereich D einzureichen.

Hofbereich

**Art. 23**<sup>1</sup> Der Hofbereich umfasst den im Situationsplan mit ungefährer Lage bezeichneten Freiraum, innerhalb des Baubereichs D, mit einer Mindestfläche von 1'000 m<sup>2</sup>. Die Fläche darf auf mehrere Bereiche aufgeteilt werden, sofern diese über offene Gebäudedurchgänge miteinander verbunden sind.

<sup>2</sup> Der Hofbereich dient der Erschliessung der angrenzenden Gebäude (Hauszugänge, Langsamverkehr, Veloabstellplätze) sowie als Aufenthaltsfläche für die Wohnnutzungen und als Aussenraum für die angrenzenden Erdgeschossnutzungen. Unterhalts- und Notzufahrten sind zulässig.

<sup>3</sup> Im Hofbereich gilt eine Grünflächenziffer gemäss § 257 PBG von mindestens 30 Prozent.



<sup>4</sup> Im Hofbereich sind Sitzgelegenheiten vorzusehen und ein angemessener Teil ist als Spiel- und Ruheflächen gem. Art. 21 zu gestalten.

<sup>5</sup> Der Hofbereich ist gegen Norden und Osten mindestens durch je einen Gebäudedurchgang an den Freiraum Bahnhofareal gemäss Art. 22 anzubinden. Gegenüber der Weiningerstrasse ist mindestens ein Hofzugang vorzusehen, welcher über alle Geschosse offen auszugestalten ist.

**Art. 24**<sup>1</sup> Entlang der Weiningerstrasse ist eine Baumreihe mit mindestens 11 Strassenbäumen vorzusehen.

Bäume

<sup>2</sup> In den Freiräumen Bahnhofareal und Hofbereich sind eine angemessene Anzahl Bäume vorzusehen.

<sup>3</sup> Die genaue Anzahl und Lage der Bäume sind auf die verkehrstechnischen Anforderungen der Erschliessung, Notzufahrt und Anlieferung abzustimmen.

<sup>4</sup> Im Bereich der Bäume ist möglichst auf eine Unterbauung zu verzichten. Im Falle einer Unterbauung ist mit geeigneten Massnahmen, wie einer Überdeckung von mindestens 1.5 Meter Substrathöhe, ein langfristiger Erhalt der Bäume sicherzustellen.

**Art. 25**<sup>1</sup> An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist eine Fläche von 6 Meter Breite auf 25 Meter Länge als Installationsplatz für den Bahnbetrieb dauerhaft zugänglich und freizuhalten.

Installationsplatz

<sup>2</sup> Temporäre Ausstattungs- und Möblierungselemente sind zulässig.

<sup>3</sup> Die Zufahrt zum Installationsplatz von der Strassenseite muss gewährleistet sein.

## E. Erschliessung und Parkierung

**Art. 26**<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen anzuordnen und in die Gebäude zu integrieren.

Zu- / Wegfahrt  
Tiefgaragen

<sup>2</sup> Eine gemeinsame Zu- und Wegfahrt sowie eine unterirdische Verbindung der Tiefgaragen ist zulässig.

<sup>3</sup> Die genaue Lage der Zu- und Wegfahrten ist in Abstimmung zur Bebauung und unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Anforderungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

Anlieferungsbereiche

**Art. 27** An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Aufstellflächen für die Anlieferung zulässig.

Treppe  
Personen-  
unterführung

**Art. 28**<sup>1</sup> An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist mittels Treppenanlage ein direkter Zugang zur Personenunterführung zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Treppe weist eine Mindestbreite von 4.5 Metern auf.

Öffentliche Fuss- und  
Velowegverbindung

**Art. 29**<sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichnete öffentliche Fussweg- und Velowegverbindung dient der öffentlichen Durchwegung des Bahnhofareals.

<sup>2</sup> Sie hat eine Mindestbreite von durchgehend 3.5 Metern aufzuweisen.

<sup>3</sup> Soweit erforderlich kann sie auch für Not- und Unterhaltszufahrten genutzt werden.

<sup>4</sup> Die Wegverbindung ist in Abstimmung auf die bauliche Entwicklung zu erstellen sowie dauernd für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten.

Anzahl  
Abstellplätze Motor-  
fahrzeuge und Velos

**Art. 30**<sup>1</sup> Für die Nutzungen innerhalb der Baubereiche entspricht die maximale Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen dem Minimalbedarf gemäss der kantonalen Wegleitung in der Fassung vom 15. Juni 2018<sup>5</sup>.

<sup>2</sup> Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065 in der Fassung von 2019<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> Für Motorräder ist eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen bereitzustellen. Die Anzahl darf einen Zehntel der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze nicht unterschreiten.

---

<sup>5</sup> Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen Stand: Fassung für die Vernehmlassung 15. Juni 2018

<sup>6</sup> VSS Norm 40 065 Parkieren: Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen

<sup>4</sup> Zusätzlich zu den Pflichtabstellplätzen sind für die Nutzungen des Bahnbetriebs maximal 8 Betriebsparkplätze für die SBB vorzusehen.

<sup>5</sup> Zusätzlich zu den Pflichtabstellplätzen sind im Zusammenhang mit der Funktion des Bahnhofs als Mobilitätshub gesamt- haft 10 oberirdische Abstellplätze für Personenwagen und mindestens 18 öffentliche Motorradabstellplätze vorzusehen.

**Art. 31** Im Falle einer Unterschreitung des Minimalbedarfs muss mit der Einreichung des Baugesuchs ein Mobilitätskonzept erstellt werden.

Mobilitätskonzept

**Art. 32**<sup>1</sup> Die Abstellplätze nach Art. 30 Abs. 1, 3 und 4 sind unterirdisch oder oberirdisch innerhalb der Gebäude anzuordnen.

Lage und Gestaltung der Abstellplätze MIV

<sup>2</sup> Die Abstellplätze nach Art. 30 Abs. 5 sind oberirdisch an den im Situationsplan bezeichneten Stellen vorzusehen.

<sup>3</sup> Zum Laden von Elektrofahrzeugen sind bedarfsgerecht E-Ladestationen vorzusehen. Der genaue Umfang wird mit der Baubewilligung definiert. Netzanschluss, Anschlussleitung (Gebäude) und Ausbaureserven sind angemessen zu dimensionieren (vgl. SIA 2060).

**Art. 33**<sup>1</sup> Die Veloabstellplätze gemäss Art. 30 Abs. 2 müssen stufenlos zugänglich sein sowie an zweckmässiger, leicht zugänglicher Lage und in guter Erreichbarkeit zu den Hauszügen oder im Gebäude integriert erstellt werden. Mindestens 60 Prozent der Abstellplätze sind ebenerdig anzuordnen. Mindestens 20 % der Abstellplätze sind aussen gut in die Freiraumgestaltung integriert anzuordnen.

Lage und Gestaltung der Veloabstellplätze

<sup>2</sup> Mindestens 5 Prozent der Abstellplätze müssen für Sondervelos (Cargovelos, Veloanhänger etc.) nutzbar sein.

<sup>3</sup> Es sind ausreichend Lademöglichkeiten für Elektrovelos vorzusehen.

**Art. 34** Innerhalb des Baubereichs A ist im Erdgeschoss an der im Situationsplan bezeichneten Stelle eine Velostation mit mindestens 300 öffentlichen Abstellplätzen zu erstellen.

Velostation

## F. Umwelt

Energie-  
standard

**Art. 35**<sup>1</sup> Neubauten haben die Energiewerte von Minergie P-Eco oder -A-Eco einzuhalten. Soll ein anderer Standard umgesetzt werden (anstelle Minergie), ist nachzuweisen, dass die energetische Wirkung (inkl. grauer Energie) mindestens gleichwertig ist.

<sup>2</sup> Umbauten haben die Energiewerte Minergie Modernisierung einzuhalten.

Energieversorgung

**Art. 36**<sup>1</sup> Die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasser erfolgt über das öffentliche Fernwärmenetz, soweit der Wärmebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann.

<sup>2</sup> Soll eine andere Lösung zur Energieversorgung umgesetzt werden (anstelle öffentliches Fernwärmenetz), ist nachzuweisen, dass die energetische Wirkung ökologisch mindestens gleichwertig ist.

Lokalklima / Ökologie

**Art. 37**<sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass einer übermässigen Erwärmung der Umgebung entgegengewirkt wird.

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch muss aufgezeigt werden, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und welche kompensatorische Massnahmen zur Hitzeminderung beitragen.

<sup>3</sup> Für die Bepflanzung sind vorzugsweise ökologisch wertvolle, standortgerechte Pflanzen zu wählen.

Entsorgung

**Art. 38** Für die Bewirtschaftung des im Geltungsbereich anfallenden Hauskehrichts sind Entsorgungsstellen mit Unterflurcontainern vorzusehen.

Lärmempfindlich-  
keitsstufe

**Art. 39** Im Gestaltungsplanperimeter gelten die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV)<sup>7</sup> und die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV.

---

<sup>7</sup> vom 15. Dezember 1986, SR 814.411

**Art. 40**<sup>1</sup> In den Baubereichen A, B und D muss jeder neue lärmempfindliche Wohnraum über ein Fenster belüftet werden, bei dem sowohl der Beurteilungspegel für Eisenbahnlärm als auch für Strassenverkehrslärm den Wert von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht nicht übersteigen.

<sup>2</sup> Alle lärmempfindlichen Betriebsräume, die über ein Fenster belüftet werden, bei dem der Beurteilungspegel für Eisenbahnlärm und für Strassenverkehrslärm den Wert von 65 dB(A) am Tag übersteigt, sind mit kontrollierter Lüftung auszustatten.

<sup>3</sup> Bei etappenweiser Ausführung der Überbauung muss nachgewiesen werden, dass die Lärmschutzmassnahmen bei jedem Zwischenstand eingehalten werden. Im Baubereich D ist die Etappierung so zu gestalten, dass die Gebäudekörper in der ersten Bautiefe entlang der Eisenbahnlinie und der Ueberlandstrasse zuerst oder gleichzeitig mit der zweiten Gebäudetiefe erstellt werden.

**Art. 41**<sup>1</sup> In der ersten Raumtiefe zur Bahnanlage dürfen keine neuen Wohn- und Schlafräume angeordnet werden. Empfindliche Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen sind nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass diese im Störfall ausreichend geschützt sind.

<sup>2</sup> Bei den Neubauten sind die Hauszugänge, Fluchtmöglichkeiten sowie die Frischluftzufuhr allfälliger Lüftungsanlagen auf die bahnabgewandte Seite auszurichten.

<sup>3</sup> Die Fassaden zur Bahnanlage sind so zu gestalten, dass sie die Anforderungen an den Brandwiderstand EI30 erfüllen.

<sup>4</sup> Bei ebenerdigen Gebäudeöffnungen im Einflussbereich der Gleisanlage, wie Tiefgaragenzufahrten und dergleichen, muss das Eindringen von unfallbedingt freigesetzten Brennstoffen, mit geeigneten baulichen Massnahmen verhindert werden.

**Art. 42**<sup>1</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Objektschutznachweis zum Umgang mit Objektschutzmassnahmen für ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ 300), den Oberflächenabfluss und bei Sonderrisikoobjekten für extreme Hochwasserereignisse (EHQ) einzureichen.

<sup>2</sup> Für das Schutzziel HQ300 muss die Einhaltung des Objektschutzes mittels permanenter Massnahmen erfolgen.

<sup>3</sup> Das Objektschutzkonzept in der Fassung vom 4. Juli 2023 ist für die weiterführenden Planungen und Projekte begleitend.

## **G. Schlussbestimmungen**

Inkrafttreten

**Art. 43** Der private Gestaltungsplan «Bahnhofareal Dietikon» tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.