

Teilrevision Nutzungsplanung Niderfeld

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**  
**NACH ART. 47 RPV**

Öffentliche Auflage

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

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

**Auftraggeber**

Stadt Dietikon  
Severin Lüthy, Marlen Patt, Markus Zannantonio

**Beteiligte**

**SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG**

Claudia Pfister, Natascha Puga, Reto Wild

**SNZ Ingenieure und Planer AG**

Urs à Porta

**Ammann Albers GmbH StadtWerke -**

Martin Albers, Priska Ammann, Caterina Viguera, Bartlomiej Cybula

**Studio Vulkan GmbH**

Lukas Schweingruber, Johanna Joecker

**Basler & Hofmann AG**

Ulrike Huwer, Pascale Tschamper

**KEEAS AG**

Sabine Friedrich, Ilva Gerber

**Hunziker, Zarn & Partner AG**

Roni Hunziker, Emma Mirjan

**SKK Landschaftsarchitekten AG**

Lukas Marty

**AquaTerra Umweltberatungen**

Claude Meier, Daniel Winter

**EBP Schweiz AG**

Peter Christen, Susanne Schüpbach

**Sieber Cassina + Partner AG**

Thomas Schirmer

Inhalt

<b>KOORDINATION VORLAGEN</b>	<b>5</b>
<b>A GRUNDLAGEN</b>	<b>7</b>
1. Verfahrenskoordination	7
2. Verfahrensablauf	11
3. Gesetze	18
4. Planungen	18
5. Umwelt	31
<b>B GESTALTUNGSLEITBILD</b>	<b>52</b>
1. Einleitung	52
2. Inhalte Leitbild	52
3. Erschliessung und Mobilitätskonzept	54
4. Leitfaden Lokalklima Niderfeld	54
<b>C BASIS- UND GROBERSCHLISSUNG</b>	<b>55</b>
1. Einleitung	55
2. Limmattalbahn	55
3. SBB Regionalterminal Limmattal	57
4. Kantonale Verkehrserschliessung	58
5. Kommunale Verkehrsanlagen	61
6. Kommunale Ver- und Entsorgungsanlagen	62
7. Öffentliche Bauten	63
8. Übersicht Finanzierung	64
<b>D BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>66</b>
1. Einleitung	66
2. Bauordnung	66
3. Zonenplan	68
4. Abstandslinien	70
5. Erschliessungsplan	71
6. Mehrwertausgleich	74
7. Auswirkungen	78

## Abkürzungen

ARE	Amt für Raumentwicklung
ARA	Abwasserreinigungsanlage
AWEL	Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
BAFU	Bundesamt für Umwelt
BD	Baudirektion
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
BZO	Bau- und Zonenordnung
FaBo	Fachstelle Bodenschutz
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GSchV	Gewässerschutzverordnung
GWP	Generelle Wasserversorgungsplanung
HWSchV	Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KbS	Kataster der belasteten Standorte
LTB	Limmattalbahn
MAG	Mehrwertausgleichsgesetz
MAV	Mehrwertausgleichsverordnung
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung
PBG	Planungs- und Baugesetz
PBV	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz
RPV	Raumplanungsverordnung
QPV	Quartierplanverordnung
RBL	Rangierbahnhof Limmattal
UVB	Umweltverträglichkeitsbericht
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPV	Verordnung über Umweltverträglichkeitsprüfung
VBBö	Verordnung über Belastungen des Bodens
VWEA	Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen
WWG	Wasserwirtschaftsgesetz

## KOORDINATION VORLAGEN

### Koordination

Die verschiedenen Planungen zur Entwicklung des Gebiets Niderfeld greifen eng ineinander.

#### 1. Gestaltungsleitbild

Formelle Dokumente:

- 1-1 Gestaltungsleitbild
- 1 Gestaltungsleitbild Plan

Detailberichte:

- 1-2 Erschliessung und Mobilitätskonzept Basler & Hofmann vom 29.8.2023
- 1-3 Leitfaden Lokalklima Niderfeld SKW vom 29.8.2023

#### 2. Nutzungsplanung: Teilrevision Bau- und Zonenordnung Niderfeld

Formelle Dokumente:

- 2-1 Bauordnung
- 2-2 Zonenplan
- 2-3 Teilerschliessungsplan
- 2-4 Waldabstandslinienplan
- 2-5 Bericht zu den Einwendungen (pendent)
- 2-6 Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

#### 3. Öffentlicher Gestaltungs- plan Niderfeld

Formelle Dokumente:

- 3-1 Bestimmungen
- 3-2 Situationsplan
- 3-3 Umweltverträglichkeitsbericht SKW vom 29.8.2023
- 3-4 Bericht zu den Einwendungen (pendent)
- 3-5 Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Detailberichte:

- 3-6 Lärmgutachten zum Gestaltungsplan Niderfeld EBP vom 29.8.2023
- 3-7 Störfallbetrachtung Niderfeld EBP vom 9.9.2020

**4. Quartierplan Niderfeld**

Formelle Dokumente:

- 4-1 Technischer Bericht
  - 4-2 Quartierplantabelle
  - 4-3 Pläne
    - 1 Alter Bestand
    - 2 Landerwerb Basis-/Groberschliessung
    - 3 Landabzug Feinerschliessung
    - 4 Gestaltung Strassen- und Aussenraum (pendent)
    - 5 Neuer Bestand
    - 6 Geldausgleich Bodenbelastungen (pendent)
    - 7 Baulinien
    - 8 Niveaulinien
    - 9 Werkleitungen
    - 10 Kostenverleger Strassen und Wege
    - 11 Kostenverleger Park mit Platz
    - 12 Kostenverleger Entwässerung und Wasserversorgung
    - 13 Kostenverleger Verfahrens- und Vollzugskosten
    - 14 Kostenverleger Hochwasserschutz und Revitalisierung
    - 15 Servitute (pendent)
    - 16 Vermessungsplan (pendent)
  - 4-4 Bericht zu den Wünschen und Anregungen (pendent)
  - 4-5 Bericht zu den Begehren (pendent)
- Detailberichte:
- 4-6 Bericht Schadstoffuntersuchung Sieber Cassina + Partner AG vom 13.5.2020
  - 4-7 Genereller Entwässerungsplan Teilgebiet Niderfeld, GEP

**5. Gewässerprojekt Teischlibach / Hochwasserschutz Reppisch / Park mit Platz**

Formelle Dokumente:

- 5-1 Technischer Bericht Renaturierung Teischlibach mit Konzept Überlastfall Reppisch Hunziker, Zarn & Partner
- 5-2 Pläne
- 5-3 Kostengrobschätzung Niderfeld Park mit Platz
- 5-4 Gewässerraumfestlegung

**6. Inventarentlassung kommunale Natur- und Landschaftsschutzobjekte**

Formelle Dokumente:

- 6-1 Beschluss Inventarentlassung (pendent)

**7. Mehrwertausgleich**

Formelle Dokumente:

- 7-1 Städtebaulicher Vertrag (pendent)

## A GRUNDLAGEN

### 1. Verfahrenskoordination

#### 1.1 Quartierkonzept



Das Niederfeld ist eines der letzten grossen und zusammenhängenden Entwicklungsgebiete im Limmattal (rund 46 ha). Künftig soll es als neues Quartier einen attraktiven Wohn-, Arbeits- und Freizeitraum für Dietikon und das gesamte Limmattal bilden.

Das Gebiet Niederfeld wurde 2007 eingezont. Basis bildete ein Konzept mit einem Park quer zur Talrichtung, welcher die Wohnnutzung von den Arbeitsplatznutzungen trennte.

Mit dem Gestaltungsleitbild Niederfeld, welches aus dem im 2012/13 erfolgten Studienverfahren (Masterplan vom 23. März 2015) hervorgegangen ist, hat die Stadt die konzeptionelle Anpassung vorgenommen. Der Park mit Platz liegt nun in der Mitte des Quartiers und es stossen ausschliesslich Wohn- und Mischzonen daran an.

#### 1.2 Koordinierte Verfahren

Zur Entwicklung des Gebiets Niederfeld sind verschiedene Verfahren erforderlich, welche inhaltlich aufeinander abgestimmt werden und, soweit erforderlich, auch gleichzeitig in Kraft treten müssen.

##### 1.2.1 Gestaltungsleitbild

Das Gestaltungsleitbild legt die städtebauliche Grundkonzeption dar. Es dient einerseits der koordinierten Ausgestaltung der Planungsinstrumente (Richtpläne, Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplan, Quartierplan, Wasserbauprojekt, Strassenprojekte). Andererseits ist es Grundlage für die Beurteilung der Bauvorhaben im Rahmen der Bewilligungsverfahren.

Zuständigkeit

Das Gestaltungsleitbild wird durch den Stadtrat verabschiedet und bei Bedarf künftig angepasst.

##### 1.2.2 Richtpläne

In den Richtplänen erfolgen stufengerecht (Stadt, Region, Kanton) Festlegungen, insbesondere zur Siedlung (Strukturierung Nutzungen, bauliche Dichte), zur Landschaft (Erholungsanlagen) und zum Verkehr (Verkehrsnetze). Die Vorlagen zur Entwicklung des Gebiets Niederfeld basieren auf den rechtskräftigen Richtplänen von Kanton, Region und Stadt.

Zuständigkeit

Die Richtpläne werden durch den jeweiligen Planungsträger erarbeitet und festgesetzt.

##### 1.2.3 Bau- und Zonenordnung

In der Bau- und Zonenordnung erfolgt die Anpassung der Zonierung sowie der Formulierung der entsprechenden Bauvorschriften (u.a. Gestaltungsplanpflicht, Mehrwertausgleich). Die Gewässerabstandslinien Teischlibach werden aufgehoben, da diese mit der Ausscheidung des Gewässerraums überflüssig werden. Im Teilerschliessungsplan werden die Anlagen der Groberschliessung mit dem erforderlichen Bruttokredit (gebundene Ausgabe) festgelegt.

Zuständigkeit	Die Bau- und Zonenordnung wird durch den Gemeinderat festgesetzt. Das Inkrafttreten muss gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan und dem Quartierplan erfolgen.
<b>1.2.4 Gestaltungsplan</b>	Im Gestaltungsplan werden die spezifischen Bauvorschriften für die gemäss Gestaltungsleitbild vorgesehene Überbauung erlassen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.
Zuständigkeit	Der Gestaltungsplan wird durch den Gemeinderat festgesetzt. Das Inkrafttreten muss gleichzeitig mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und dem Quartierplan erfolgen.
<b>1.2.5 Quartierplan</b>	Im Quartierplan werden die Landumlegung und die Erschliessungsanlagen geregelt sowie die gemeinschaftliche Ausstattung und Ausrüstung inklusive Park mit Platz festgelegt. Zudem werden die entsprechenden Kosten abgeschätzt und die Kostenverteiler festgelegt.
Zuständigkeit	Der Quartierplan wird durch den Stadtrat festgesetzt. Das Inkrafttreten muss gleichzeitig mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und dem Gestaltungsplan erfolgen.
<b>1.2.6 Verkehrsanordnungen</b>	Innerhalb des Quartierplans ist die Signalisation von Tempo-30-Quartierstrassen und allenfalls Begegnungszonen vorgesehen. Im Rahmen der Aufstellung des Quartierplans ist mit der Kantonspolizei (Verkehrstechnische Abteilung, VTA) sicherzustellen, dass einer späteren Verfügung nichts entgegensteht (Festlegung der baulichen Massnahmen Tempo 30 und allenfalls Begegnungszone).
Zuständigkeit	Die Verkehrsanordnungen erfolgen auf Antrag der Stadt durch den Kanton nach der Erstellung der Verkehrsanlagen.
<b>1.2.7 Wasserbauprojekt</b>	Das Wasserbauprojekt umfasst den Ausbau und die Renaturierung des Teischlibachs sowie den Hochwasserschutz Reppisch im Gebiet Niederfeld. Im Rahmen des Wasserbauprojekts wird der Gewässerraum festgelegt. Das Wasserbauprojekt weist Schnittstellen im Anschluss an den oberliegenden Ausbau (LTB) sowie den Vorhaben im unterliegenden Abschnitt (Zufahrt Regionalterminal, Anschlussgleise Planzer AG) auf. Weiter bilden die Neugestaltung des Teischlibachs, die Ausgestaltung des Flutkorridors mit Zu- und Ablauf (Hochwasser Reppisch) und der Park mit Platz eine gestalterische Einheit.
Zuständigkeit	Das Wasserbauprojekt wird durch die Stadt erarbeitet und von der Baudirektion festgesetzt. Die Anordnung von Objektschutzmassnahmen erfolgt fallweise im Rahmen der kommunalen Baubewilligung (Hinweisbereich "geringe Gefährdung" und Oberflächenabfluss).

### 1.2.8 Limmattalbahn (LTB)

Bei der LTB handelt es sich um eine Eisenbahnanlage, die mit einer Plangenehmigung erstellt wurde (Art. 18 Abs. 1 Eisenbahngesetz). Neben der Bahnanlage erfolgten auch die Anpassungen an den dazugehörigen Staatsstrassen. Im Gebiet Niderfeld ist keine Festlegung von Baulinien für die Limmattalbahn vorgesehen. Es wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Zuständigkeit

Das Projekt wurde durch die Limmattalbahn AG im Auftrag der Kantone Zürich und Aargau erarbeitet. Die Kosten werden durch die Kantone getragen.

### 1.2.9 Strassenprojekte

Für den Ausbau der Überlandstrasse (Knoten Mutschellenstrasse/Anfang Unterführung LTB) ist ein Strassenprojekt festzusetzen. Im Projekt werden auch die Massnahmen für die Gebietserschliessung (Anschlussknoten Sammelstrassen) festgesetzt. Zudem ist die Anpassung und Neuausscheidung von Baulinien entlang Staatsstrassen (Verfahren PBG) vorgesehen.

Zuständigkeit

Die Strassenbauprojekte und allfällige Baulinien (inkl. Anlagen LTB) werden durch den Kanton (Staatsstrassen) respektive die Stadt (Anschlussknoten Sammelstrassen) erarbeitet. Die Kosten werden durch den Kanton respektive die Stadt getragen.

### 1.2.10 SBB Regionalterminal Limmattal

Der Regionalterminal Limmattal ist ein Projekt der SBB (Plangenehmigungsverfahren nach Eisenbahnrecht), welches am Rande des Quartierplans liegt. Es wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Die Erschliessung der Hallen der ehemaligen Ortsgüteranlage auf dem Teilbereich des SBB-Grundstücks Kat. Nr. 11624 in der Industriezone, welche heute einer nicht betriebsnotwendigen Nutzung zugeführt sind, sowie die Erschliessung der Umschlagsanlage sollen im Endzustand über eine Zufahrt im Nordwesten des Quartierplan-gebiets parallel zur Mutschellenstrasse sowie dem Gleisfeld erfolgen (vgl. kantonaler Richtplan, Kap. 4.6-2). Im Rahmen des Quartierplans Niderfeld ist der Anschluss des Regionalterminals neu zu regeln. Dieser Anschluss darf die Erschliessung des Gebiets Niderfeld nicht behindern. Die Güterstrasse wird zurückgebaut und auf tieferer Geländelage als Erschliessung des Wohn-/Mischgebiets neu erstellt.

Zuständigkeit

Der Regionalterminal Limmattal wird durch die SBB projektiert und durch das BAV genehmigt.

### 1.2.11 Natur- und Heimatschutz

Parallel zum Quartierplanverfahren ist die Entlassung des Schutzobjekts "GH\_03 Hecke entlang des Güterbahnhofs" zu veranlassen und es sind die allfälligen Ersatzmassnahmen festzulegen.

Zuständigkeit

Für die Inventarentlassung der kommunalen Objekte ist der Stadtrat zuständig.

#### 1.2.12 Rodung und Wiederaufforstung von Wald

Eine Arrondierung des Waldareals (Rodung und Wiederaufforstung) wurde vom Kanton ausgeschlossen.

#### 1.2.13 Energieplan

Der Energieplan wurde 2022 überarbeitet. Für das Gebiet Niderfeld steht die Nutzung der Abwärme der KVA Limeco im Vordergrund.

Zuständigkeit

Der Energieplan wurde nach dem Verfahren nach Energiegesetz vom Stadtrat festgesetzt und von der Baudirektion genehmigt.

#### 1.2.14 Umweltverträglichkeitsprüfungen (UVP)

Für einige der Projekte muss gestützt auf die Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden. Das massgebliche Verfahren richtet sich fallweise nach der kantonalen Gesetzgebung. Für folgende Vorhaben ist eine UVP erforderlich:

- Limmattalbahn
- Gestaltungsplan (Parkieranlagen > 500 Abstellplätze sowie Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche > 7'500 m<sup>2</sup>)
- Regionalterminal SBB (Umschlagsanlage mit Lagerfläche > 20'000 m<sup>2</sup> oder Lagervolumen > 120'000 m<sup>3</sup>, ab Fr. 40 Mio.)
- Energieversorgungsanlagen (Erdwärmenutzung > 5 MWth (thermische Leistung) und Photovoltaikanlagen > 5 MW Leistung)

Zuständigkeit

Die UVP für die Limmattalbahn wurde und diejenige für den Regionalterminal SBB werden im Plangenehmigungsverfahren nach EBG durchgeführt. Die UVP infolge der Überschreitung der Parkplatzzahl im Gebiet Niderfeld erfolgt im Gestaltungsplanverfahren.

#### 1.2.15 Städtebaulicher Vertrag

Für die Auf- und Umzonungen erfolgt ein Mehrwertausgleich. Die Grundeigentümer und die Stadt vereinbaren in einem städtebaulichen Vertrag die Bemessung und die Verwendung der Mehrwertabgabe.

Zuständigkeit

Die Ausarbeitung und Unterzeichnung erfolgen durch die Stadt und die Grundeigentümer. In der Bauordnung wird die Vertragslösung verankert.

#### 1.2.16 Agglomerationsprogramm

In den Agglomerationsprogrammen 1–4 sind verschiedene Projekte festgelegt und werden damit mitfinanziert. Weitere Projekte werden fallweise für die Aufnahme in ein kommendes Programm vorgeschlagen.

Zuständigkeit

Das Agglomerationsprogramm wird durch den Kanton erarbeitet. Die Agglomerationsprogramme werden durch das Bundesparlament bewilligt.

## 2. Verfahrensablauf

### 2.1 Übersicht

Das "Leitverfahren" ist der Quartierplan. Dieses Verfahren richtet sich nach § 123–177 PBG und der Quartierplanverordnung. Der generelle Verfahrensablauf der zentralen Verfahren ist nachfolgend dargelegt (teilweise mit Fristen gemäss PBG). Parallel dazu ist die Inventarentlassung Natur- und Landschaftsschutzobjekte festzusetzen.

	<b>Quartierplan</b>	<b>Bau- und Zonenordnung, öffentlicher Gestaltungsplan</b>	<b>Wasserbauprojekt/ Gewässerraumfestlegung</b>
<b>Einleitung</b>	Quartierplaneinleitung genehmigt am 23.2.2018	2. Vorprüfung Revision kommunaler Richtplan am 28.11.2018	Stellungnahme AWEL zum Vorprojekt Wasserbau am 19.12.2017
<b>Zwischenentscheide</b>	Stadtratsbeschluss vom 24.9.2018		
<b>Aufstellung 1. Entwurf</b>	1. Entwurf Quartierplan (Inhalte gemäss QPV)	Entwurf BZO und Gestaltungsplan	Auflageprojekt Wasserbau
<b>Koordination</b>	Alles in Abstimmung auf die Projekte Limmattalbahn, Strassenprojekte Kanton, Regionalterminal SBB		
<b>Kantonale Vorprüfung</b>	Kantonale Vorprüfung (60 Tage)	Kantonale Vorprüfung (60 Tage)	Kantonale Vorprüfung (30 Tage)
<b>Einladung Versammlung</b>	Einladung und Versand Unterlagen (30 Tage vor Versammlung)	Information zu kommunalem Richtplan, Bau- und Zonenordnung und Gestaltungsplan in Unterlagen enthalten	Information zu Wasserbauprojekt in Unterlagen enthalten
<b>1. Grundeigentümersversammlung</b>	Wünsche und Anregungen gemäss § 152 Abs. 3 PBG	Einbringen von Anliegen	Einbringen von Anliegen
<b>Überarbeitung</b>			
<b>(Öffentliche) Auflage</b>		Öffentliche Auflage gemäss §§ 7 Abs. 2 und 88 PBG 60 Tage	Öffentliche Auflage gemäss § 18a WWG 30 Tage
		Einwendungen	Einwendungen / Einsprachen

<b>2. Grundeigentümerversammlung</b>	Begehren gemäss § 155 PBG		
<b>Festsetzung</b>	Festsetzung durch Stadtrat gemäss § 158 PBG	Festsetzung durch Gemeinderat gemäss § 88 PBG	Festsetzung durch Baudirektion
<b>Genehmigung</b>	BD gemäss § 159 PBG	BD gemäss § 89 PBG	
	Publikation Rechtsmittel 30 Tage	Publikation Rechtsmittel 30 Tage	

## 2.2 Quartierplan

Der detaillierte Verfahrensablauf des Quartierplans ist wie folgt festgelegt (teilweise mit Fristen gemäss PBG):

Verfahrensschritt	Frist	Dokumente
Einleitungsbeschluss durch Stadtrat		Quartierplan-Konzept
Genehmigung Einleitung Baudirektion		Prüfungsverfahren
Rechtsmittel	30	Mitteilung Grundeigentümer / Publikation Amtsblatt
Anmerkung Quartierplanbann im Grundbuch		Grundbuchauszüge
Zwischenentscheide zum Quartierplan durch Stadtrat		Bericht Zwischenentscheide zum Quartierplan
Rechtsmittel	30	Mitteilung Grundeigentümer / Publikation Rechtsmittel
		1. Quartierplanentwurf
1. Vorprüfung durch ARE/AWEL	90	Prüfungsverfahren 1. Quartierplanentwurf gleichzeitig mit Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplan (inkl. UVP) und Wasserbauprojekt
		Einladung der betroffenen Grundeigentümer und Auflage
1. Quartierplanversammlung		Wünsche und Anregungen
	30	Nachgereichte schriftliche Wünsche und Anregungen
	180	Auswertung Wünsche und Anregungen, Überarbeitung des Entwurfs
2. Vorprüfung durch ARE/AWEL	90	Prüfungsverfahren überarbeiteter Quartierplanentwurf
	30	Einladung der betroffenen Grundeigentümer und Auflage Schriftliche Begehren Grundeigentümer
	30	Behandlung schriftliche Begehren

2. Quartierplanversammlung		Beschränkte mündliche Begehren
	120	Entwurf bereinigen und verbleibende Anstände beseitigen
Festsetzungsbeschluss Stadtrat	30	
Genehmigung Baudirektion		Prüfungsverfahren
	30	Mitteilung Grundeigentümer / Publikation Amtsblatt
Inkraftsetzung		Abstimmung auf Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplan (inkl. UVP) und Wasserbauprojekt
Vollzug	90	Abrechnung Verfahrens- und Vollzugskosten sowie Geldausgleich Grundbuchlicher Vollzug
Bau der Erschliessungsanlagen		

### 2.3 Bisheriger Ablauf

Nachfolgend sind die bisherigen Planungsschritte (Richt- und Nutzungsplanung, Quartierplan, Wasserbauprojekt und weitere direkt für das Gebiet relevante Planungen und Projekte) dargelegt.

#### 2.3.1 Revision Richt- und Nutzungsplanung

Im Jahr 2002 konzipierte die Regionalplanung Zürich und Umgebung den Planungsprozess "Zukunft Niederfeld". Darauf folgte im Jahr 2007 die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung.

#### 2.3.2 Limmattalbahn

Die Limmattalbahn wurde von 2009 bis 2013 projektiert und im Jahr 2014 erfolgte die Plangenehmigung. Der Bau erfolgte zwischen 2019 und 2022.

#### 2.3.3 Gestaltungsleitbild

Im Jahr 2012 initiierte die Stadt Dietikon ein städtebauliches Studienverfahren. Der daraus resultierende Masterplan (2015) und das darauf aufbauende Gestaltungsleitbild bilden die Basis für den Gestaltungsplan und den Quartierplan.

#### 2.3.4 Einleitung Quartierplanverfahren

Am 28. August 2017 beschloss der Stadtrat Dietikon die Einleitung des Quartierplans Niederfeld. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 1. September 2017 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung Nr. 1294/17 vom 23. Februar 2018 den Beschluss des Stadtrats Dietikon vom 28. August 2017 über die Einleitung des Quartierplanverfahrens genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Baudirektion, Generalsekretariat vom 26. April 2018 wurde gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt.

- 2.3.5 Miteinbezug Grundeigentümer**
- Die Stadt führte zahlreiche Gespräche mit den Grundeigentümern, um frühzeitig über das Quartierplanverfahren zu informieren und die Anliegen aufzunehmen.
- Im März 2018, im Oktober 2018, im Juli 2019, im Januar und im September 2020, im März 2021 sowie im März 2023 fanden orientierende Versammlungen für die Grundeigentümer statt. Zum Thema der Überbauung des Geviertes Gallenmatt erfolgten orientierende Versammlungen mit den direkt betroffenen Grundeigentümern im September und Dezember 2019 sowie im Mai 2020 statt.
- Die erste offizielle Grundeigentümerversammlung fand am 24. November 2021 statt.
- 2.3.6 Zwischenentscheide Quartierplan**
- Zum Quartierplan hat der Stadtrat am 24. September 2018 folgende Zwischenentscheide gefällt (gemäss § 25 QPV):
- Es wird ein öffentlicher Gestaltungsplan erstellt.
  - Es findet eine Umlegung nach Werten statt.
  - Es wird keine Mindestgrösse für die Neuzuteilung vorgeschrieben.
- 2.3.7 Miteinbezug Gemeinderat und Vereinigungen (Begleitgruppe)**
- Der Stadtrat hat eine Begleitgruppe (Vertreter Gemeinderat und Vereinigungen) eingesetzt, welche periodisch über den Stand der Planungen informiert wird und welche auch Rückmeldungen zu den Planungen machen kann.
- 2.3.8 Erarbeitung 1. Entwurf Quartierplan**
- Der 1. Entwurf des Quartierplans umfasst grundsätzlich folgende Themen (nach § 27 QPV):
- Bezugsgebiet
  - Neuzuteilungen
  - Öffentliche Verkehrs- und Versorgungsanlagen im Sinne von § 138 Abs. 2 lit. b PBG
  - Plan der quartierplanmässigen Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Werkleitungen
  - Baulinien
  - Plan der vorgesehenen gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen und hierfür in Aussicht genommene rechtliche Regelungen
  - Erläuterung besonderer Massnahmen
- 2.3.9 Erarbeitung Entwürfe BZO, Gestaltungsplan und Wasserbauprojekt**
- Für die Teilrevision BZO, den Gestaltungsplan (inkl. UVP) und das Wasserbauprojekt wurden ebenfalls die Entwürfe "Vorprüfung" erarbeitet.
- 2.3.10 Verabschiedung Stadtrat**
- Der Stadtrat verabschiedete alle Planungsentwürfe zuhanden der Vorprüfung beim Kanton: Teilrevision BZO, Gestaltungsplan (inkl. UVP), Quartierplan und Wasserbauprojekt.

- 2.3.11 Überarbeiteter Entwurf Quartierplan  
Innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf der Frist zur schriftlichen Stellungnahme wurde der Bereinigung der Einwendungen sowie der Entwurf überarbeitet (§ 154 PBG).
- 2.3.12 Überarbeitung und Verabschiedung der Entwürfe BZO, Gestaltungsplan und Wasserbauprojekt  
Aufgrund der Beratung des 1. Entwurfs ergaben sich Anpassungen an den anderen Planungsinstrumenten. Diese wurden entsprechend angepasst. Der Stadtrat verabschiedete alle Planungsentwürfe zuhanden der öffentlichen Auflage (und 2. Vorprüfung).
- 2.3.11 Kantonale Vorprüfung**  
Die Vorlagen wurden dem Kanton kommentiert zur Vorprüfung übergeben und das Vorgehen zur Erreichung einer koordinierten Rückmeldung vereinbart (Zeitraumen Vorprüfung, Austausch aufgrund Entwurf Vorprüfungsbericht, allfällige Klärung von Differenzen und Vornahme von Interessenabwägungen).
- 2.3.12 Überarbeitung Entwürfe  
Die Entwürfe der Vorlagen wurden aufgrund der Vorprüfung und der Rückmeldung aus der Begleitgruppe überarbeitet.
- 2.3.13 Auflage Quartierplan  
Der 1. Entwurf lag vom Zeitpunkt der Einladung zur 1. Grundeigentümerversammlung Quartierplan für die Beteiligten öffentlich auf (§ 152 PBG Abs. 2).
- 2.3.14 1. Quartierplanversammlung  
An der Versammlung wurde der Entwurf erläutert und Wünsche und Anregungen der Beteiligten entgegengenommen (§ 152 PBG Abs. 3). Wünsche und Anregungen zum 1. Entwurf konnten innert 30 Tagen nach der 1. Quartierplanversammlung schriftlich nachgereicht werden (§ 152 PBG Abs. 3).
- 2.3.14 Protokoll der 1. Quartierplanversammlung  
Das Protokoll wurde innert 6 Tagen erstellt und an die Grundeigentümer versandt. Allfällige Protokollberichtigungen wurden innert 10 Tagen seit Zustellung des Protokolls beim Stadtplanungsamt schriftlich zu begehren, andernfalls gilt die Richtigkeit des Protokolls als anerkannt (§ 39 Abs. 3 QPV).
- 2.3.15 Miteinbezug Grundeigentümer und Begleitgruppe  
Zur Klärung von Fragen oder zur Umsetzung der Wünsche und Anregungen wurden nach Bedarf Gespräche mit den Grundeigentümern vorgesehen. Zudem wurden die Rückmeldungen der Begleitgruppe fallweise vertieft.
- 2.4 Nächste Schritte**  
Die nächsten Schritte sind voraussichtlich:
- 2.4.1 Öffentliche Auflage BZO, Gestaltungsplan und Wasserbauprojekt  
Die Vorlagen werden während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und dem Kanton zur 2. Vorprüfung unterbreitet. Danach erfolgt die Auswertung der Einwendungen und der Anträge des Kantons.

- 2.4.2 Auflage überarbeiteter Entwurf  
Der überarbeitete Entwurf ist während 30 Tagen für die Beteiligten aufzulegen; gleichzeitig sind diese zu einer zweiten Versammlung einzuladen, die innert weiterer 30 Tage durchzuführen ist. Auflage und Einladung sind den Beteiligten schriftlich mitzuteilen (§ 154 PBG).
- 2.4.3 Stellung von Begehren Quartierplan  
Der überarbeitete Quartierplan-Entwurf ist während 30 Tagen für die Beteiligten aufzulegen; gleichzeitig sind diese zu einer zweiten Versammlung einzuladen, die innert weiterer 30 Tage durchzuführen ist. Auflage und Einladung sind den Beteiligten schriftlich mitzuteilen (§ 154 PBG). Die Begehren werden zuhanden der 2. Quartierplanversammlung aufbereitet.
- 2.4.4 2. Quartierplanversammlung  
An der 2. Quartierplanversammlung wird der überarbeitete Entwurf erläutert und zu Begehren Stellung genommen (§ 156 PBG).
- 2.4.5 Protokoll der 2. Quartierplanversammlung  
Das Protokoll wird innert 6 Tagen erstellt und an die Grundeigentümer versandt. Allfällige Protokollberichtigungen sind innert 10 Tagen seit Zustellung des Protokolls beim Stadtplanungsamt schriftlich zu begehren, andernfalls gilt die Richtigkeit des Protokolls als anerkannt (§ 39 Abs. 3 QPV).
- 2.4.6 Bereinigung der verbliebenen Anstände  
Innert vier Monaten nach der 2. Versammlung wird versucht, die verbliebenen Anstände zu beseitigen und der Entwurf wird bereinigt. Dieser bereinigte Entwurf muss in den Genauigkeitsanforderungen den beim Vollzug des Quartierplans zu erstellenden Mutationsakten entsprechen (§ 157 PBG).  
Ebenso erfolgt die Finalisierung der Vorlagen BZO, Gestaltungsplan und Wasserbauprojekt.
- 2.4.7 Festsetzung Quartierplan und Antrag Festsetzung Wasserbauprojekt zuhanden Baudirektion  
Der Stadtrat setzt den Quartierplan und die Inventarentlassung fest. Weiter verabschiedet er das Wasserbauprojekt zuhanden der Festsetzung durch die Baudirektion.
- 2.4.8 Antrag Festsetzung BZO und Gestaltungsplan zuhanden Gemeinderat  
Der Stadtrat verabschiedet die BZO und den Gestaltungsplan zuhanden der Festsetzung durch den Gemeinderat.
- 2.4.9 Genehmigung durch die Baudirektion  
Die Bau- und Zonenordnung, der Gestaltungsplan und der Quartierplan werden durch die Baudirektion genehmigt. Das Wasserbauprojekt wird durch die Baudirektion festgesetzt.
- 2.4.10 Publikation und Rechtsmittelverfahren  
Die Beschlüsse der Festsetzung und Genehmigung werden gleichzeitig publiziert und die Beteiligten können Rekurs dagegen erheben.

2.4.11 Vollzug und Abrechnung  
Verfahrenskosten  
Quartierplan

Nach der Genehmigung durch die Baudirektion wird die Nachführungsmutation durch den Geometer erstellt. Anschliessend erfolgt der Vollzug im Grundbuch durch das Notariat. Schliesslich wird die Abrechnung über die Verfahrenskosten und den Geldausgleich erstellt und durch den Gemeinderat genehmigt. Der Beschluss des Gemeinderats wird den Grundeigentümern schriftlich zugestellt.

2.5 Abgrenzungen Planungen

Aufgrund der unterschiedlichen Inhalte des Gestaltungsplans und des Quartierplans sind die Perimeter weitgehend deckungsgleich, jedoch nicht vollständig identisch.

2.6 Terminplan

Die wichtigsten Verfahren im Überblick:

Instrumente und Schritte	2020				2021				2022				2023				2024			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
<b>Quartierplan</b>																				
Erarbeitung 1. Entwurf																				
1. Vorprüfung		X			X															
Weiterbearbeitung 1. Entwurf / 1. Grundeigentümerversammlung								X	GV											
Überarbeitung / 2. Vorprüfung / 2. Grundeigentümerversammlung																	X		X	GV
Bereinigung / <b>Festsetzung</b> / Genehmigung / Rechtskraft																				
Finanzierung: Akontorechnungen / Schlussrechnung																				
Projektierung Bau Quartierplananlagen																				
Projektgenehmigung/Ausschreibung Bauleistungen																				
<b>Gestaltungsplan (inkl. UVP und städtebaulicher Vertrag)</b>																				
Erarbeitung Entwurf / Vorprüfung / öffentliche Auflage		X			X														X	
Überarbeitung / <b>Festsetzung</b> / Genehmigung / Rechtskraft																				
<b>Teilrevision BZO</b>																				
Erarbeitung Entwurf / Vorprüfung / öffentliche Auflage		X			X														X	
Unterzeichnung Städtebaulicher Vertrag																		X		X
Überarbeitung / <b>Festsetzung</b> / Genehmigung / Rechtskraft																				
<b>Wasserbauprojekt (Teischlibach und Hochwasserschutz)</b>																				
Erarbeitung Entwurf / Vorprüfung / 2. Vorprüfung / öffentliche Auflage		X			X												X	X		
Überarbeitung / <b>Antrag BD</b> / Festsetzung / Rechtskraft																				
<b>Revision kommunaler Richtplan</b>																				
öffentliche Auflage	X																			
Überarbeitung / <b>Festsetzung</b> / Genehmigung / Rechtskraft					X	SR			X	GR	X	BD	•							
<b>Natur- und Heimatschutz</b>																				
Inventarentlassung Naturschutzobjekte																				
<b>SBB Regionalterminal</b>																				
Erarbeitung Vorprojekt																				
Plangenehmigungsverfahren (Start Vorprüfung)											X									
Baustart Dietikon bis Inbetriebnahme																				
<b>Staatsstrassen (Überlandstrasse)</b>																				
Erarbeitung Entwurf																				
Einwendungsverfahren (§ 13 StrG) / Einspracheverfahren (§16 StrG)														X						
<b>Projektfestsetzung</b> / Rechtskraft																				
<b>Limmattalbahn</b>																				
Baustart Dietikon bis Inbetriebnahme											X									
<b>Kommunikation</b>																				
Meilensteine											X								X	

### 3. Gesetze

Bei der Erarbeitung der Vorlagen standen primär die folgenden Gesetze sowie entsprechenden Verordnungen im Vordergrund:

- 3.1 **Bund**
  - Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG)
  - Umweltschutzgesetz vom 7. Oktober 1983 (USG)
  - Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991 (GSchG)
  
- 3.2 **Kantonal**
  - Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG)
  - Strassengesetz vom 27. September 1981 (StrG)
  - Wasserwirtschaftsgesetz vom 2. Juni 1991 (WWG)
  - Energiegesetz vom 19. Juni 1983 (EnerG)

### 4. Planungen

#### 4.1 Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene

Im Sachplan Verkehr des Bundes, Teil Infrastruktur Schiene SIS, ist die Umschlagsanlage im kombinierten Verkehr "Terminal Dietikon" (Objektblatt 1.4 Limmattal) bezeichnet. Die Anlage ermöglicht den Umschlag von Behältern (Container, Wechselbehälter oder Sattelauf-  
lieger) zwischen Strasse und Schiene sowie zwischen Schiene und Schiene. Um Synergien nutzen zu können, soll sie unmittelbar beim Rangierbahnhof Limmattal entstehen.

Umsetzung Die Planung der Umschlagsanlage erfolgt in einem Verfahren nach Eisenbahnrecht (vgl. Kapitel Basis- und Groberschliessung).

#### 4.2 Kantonaler Richtplan

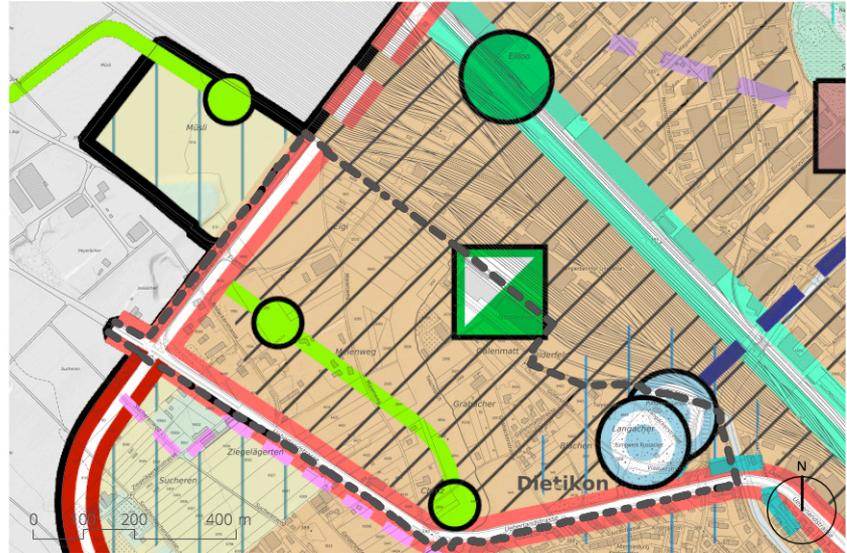
Das Niderfeld ist im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet bezeichnet. Da die Siedlungsentwicklung auf die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr auszurichten ist, steht der Eintrag der geplanten Schmalspurbahn (Limmattalbahn), welche das Niderfeld durchqueren wird, in engem Zusammenhang mit dieser Festlegung.

Im Westen und im Süden resp. Südosten verlaufen Staatsstrassen (Mutschellenstrasse, Überlandstrasse), über welche das Planungsgebiet erschlossen wird.

Weitere Einträge sind die regionale Güterumschlaganlage für den kombinierten Verkehr und den Freiverlad am Standort der bestehenden Ortsgüteranlage, die geplante Fernwärmehauptleitung ab der bestehenden Kehrichtverbrennungsanlage Limeco ins Niderfeld sowie die Grundwasserfassungen Langacker und Russacker mit dem zugehörigen Grundwasserschutzareal.

-  Siedlungsgebiet
-  Landwirtschaftsgebiet
-  Freihaltegebiet
-  Grundwasserschutzareal
-  Zentrumsgebiet
-  geplante Schmalspurbahn mit Haltestelle
-  Güterumschlag geplant / Grundwasserfassung bestehend
-  Hochleistungsstrasse
-  Bahnlinie doppel- oder mehrspurig mit geplanter Haltestelle
-  Erdgastransportleitung

Quelle:  
 Kantonaler Richtplan  
 Festsetzung Stand: 22. Oktober 2018



**Umsetzung** Die Gebietsentwicklung Niederfeld ist auf die Festlegungen im kantonalen Richtplan abgestimmt.

**4.3 Regionaler Richtplan (RRB vom 4. Oktober 2017)**

Betreffend die Verteilung der Nutzungen ist der westliche Teil des Niederfelds als Arbeitsplatz- und der übrige, grössere Teil als Mischgebiet festgelegt. Entlang der Überlandstrasse ist ein Eignungsgebiet für Hochhäuser ausgeschieden.

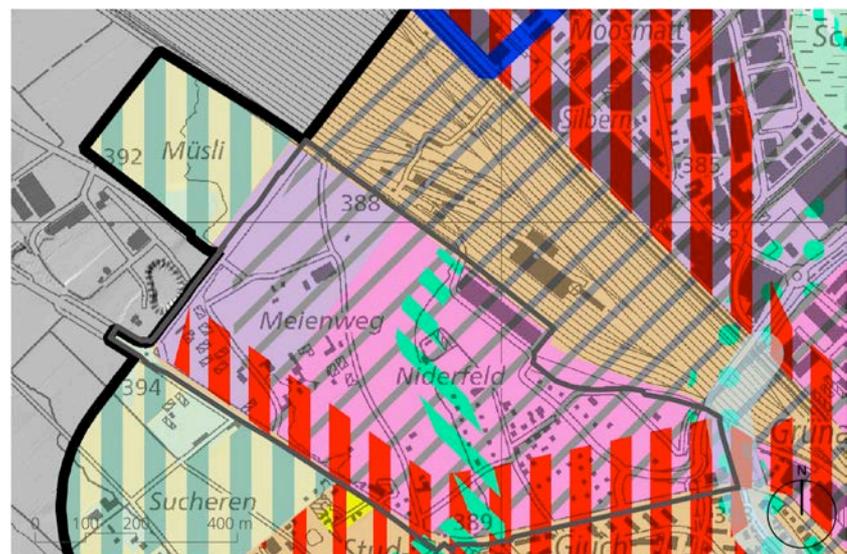
Im Gebiet Niederfeld ist entlang des Teischlibachs eine Gewässerrevitalisierung geplant. Östlich des Planungsgebiets besteht entlang der Reppisch ein Vernetzungskorridor.

Entlang der Überlandstrasse besteht ein Radweg. Ein weiterer Radweg ist entlang der Mutschellenstrasse vorgesehen.

Des Weiteren ist das gesamte Gebiet als "Gebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger" bezeichnet.

- Siedlungs- und Landschaftsplan
-  Siedlungsgebiet
  -  Landwirtschaftsgebiet
  -  Arbeitsplatzgebiet
  -  Mischgebiet
  -  Eignungsgebiet für Hochhäuser
  -  Hohe bauliche Dichte
  -  Freihaltegebiet
  -  Zentrumsgebiet
  -  Gewässerrevitalisierung

Quelle:  
 Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft: GIS Browser  
 Abrufdatum: 24. Mai 2023



Festlegung Zentrumsgebiet

Nr. Gebiet (kant. Richtplan)	Zentrumsfunktion	Angestrebte bauliche Entwicklung	Bauliche Dichte
9. Dietikon Untergebiet Stadtzentrum	Regionalzentrum	Weiterentwicklung als wirtschaftliches und kulturelles Regionalzentrum mit den nötigen öffentlichen Einrichtungen und als Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs. Entwicklung entsprechend den Zielsetzungen Pt. 2.2.1 Stärkung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit weiteren Läden. Erneuerung samt Verdichtung der bestehenden, älteren Bausubstanz auf der Basis eines Leitbildes und nach den in den Zielsetzungen festgelegten Grundsätzen, wobei bei speziellen Verhältnissen örtlich beschränkt davon abgewichen werden darf.	Hohe bauliche Dichte gemäss Pt. 2.5.2
9. Dietikon Untergebiet Niederfeld	Entwicklungsgebiet	Entwicklung entsprechend den Zielsetzungen Pt. 2.2.1 Entwicklung des Gebietes zu einem neuen, attraktiven Stadtteil entsprechend der bereits existierenden Entwicklungsplanung resp. auf der Basis der in Abb. 2.2 festgelegten Nutzungen, wobei bei speziellen Verhältnissen örtlich beschränkt davon abgewichen werden darf. Für die Entwicklung sind in der Regel kooperative Entwicklungsplanungen unter Einbezug der massgeblichen Akteure anzustreben.	Hohe bauliche Dichte gemäss Pt. 2.5.2
9. Dietikon Untergebiet Silbern – Lerzen - Stierenmatt	Transformationsgebiet	Entwicklung entsprechend den Zielsetzungen Pt. 2.2.1 Transformation des Industriegebietes hin zu einem modernen Arbeitsplatzgebiet entsprechend der bereits existierenden Entwicklungsplanung resp. auf der Basis der in Abb. 2.2 festgelegten Nutzungen, wobei bei speziellen Verhältnissen örtlich beschränkt davon abgewichen werden darf. Für die Entwicklung sind in der Regel kooperative Entwicklungsplanungen unter Einbezug der massgeblichen Akteure anzustreben.	Hohe bauliche Dichte gemäss Pt. 2.5.2

Festlegung Arbeitsplatzgebiet

Nr.	Gebiet	Untergebiet	Funktion	Koordinationshinweis / Handlungsbedarf
A1-Z	Dietikon	Niederfeld	Gewerbe, Produktion, Dienstleistungen, Logistik	Ausrichtung der Erschliessung auf die Limmattalbahn. Arbeitsplatzstarke Nutzungen fördern.
A2-Z	Dietikon	Silbern - Lerzen - Stierenmatt	Gewerbe, Produktion, Dienstleistungen, Logistik, Läden	Etappierung der Siedlungsentwicklung. Die erste Etappe soll sich an den realistischen Erschliessungsverbesserungen ausrichten. Abwicklung Mehrverkehr grösstenteils mit dem öffentlichen Verkehr. Verpflichtung des Kantons zur laufenden Verbesserung der übergeordneten Verkehrserschliessung. Im Einzugsbereich des Anschlussgleises höchstens untergeordnet Dienstleistungen erlauben. Abstimmung der Entwicklung mit dem Moorschutz.

Festlegung Mischgebiet

Nr.	Gebiet	Untergebiet	Koordinationshinweise
M1-Z	Dietikon	Limmatfeld / Stierenmatt	Die Wohnnutzung ist auf den östlichen Teil zu konzentrieren. Im westlichen Teil ist darauf zu achten, dass eine allfällige Wohnnutzung vom Umfang her örtlich die erforderliche kritische Grösse erreicht. Wohnanteil min. 50%, Gewerbeanteil min. 25 %. Abstimmung der Entwicklung mit dem Moorschutz.
M2-Z	Dietikon	Niederfeld	Die Wohnnutzung ist auf die immissionsarmen Lagen zu konzentrieren. Wohnanteil min. 50%, Gewerbeanteil min. 25 %

Festlegung Hochhäuser

Mit der Festlegung eines Eignungsgebiets für Hochhäuser wird der grundsätzlich im Rahmen der Nutzungsplanung zu erbringende Nachweis für die Zweckmässigkeit "vorweggenommen".

Festlegung Gewässerrevitalisierung

Nr.	Gemeinde, Ortsbezeichnung	Gewässer	Funktion	Koordinationshinweis
2	Dietikon	Teischlibach	Revitalisierung, Aufwertung für naturbezogene Naherholung	Fusswege

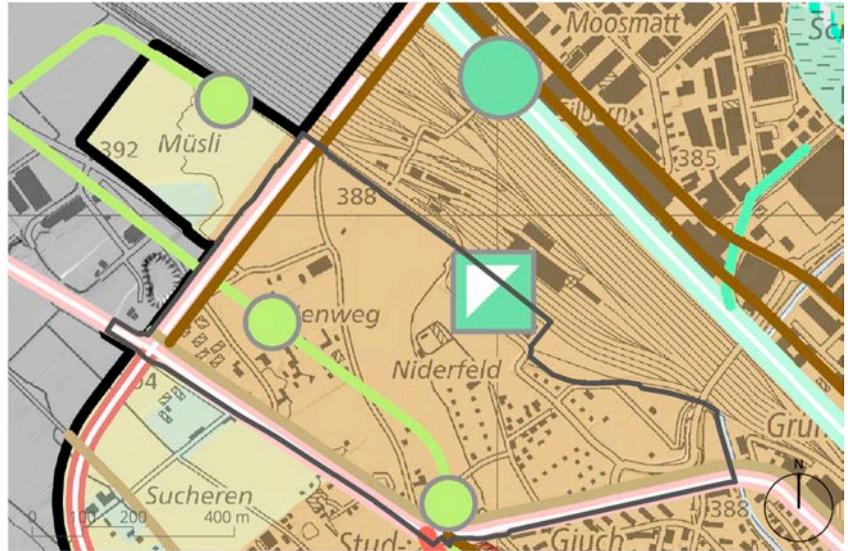
Verkehrsplan

- Siedlungsgebiet
- FFF im Landwirtschaftsland
- übriges Landwirtschaftsgebiet
- geplanter Radweg
- bestehender Radweg

Kantonalgeplant

- Zug- Station / Haltestelle
- Bus- Station / Haltestelle
- geplante Schmalspurbahn
- Güterumschlag geplant

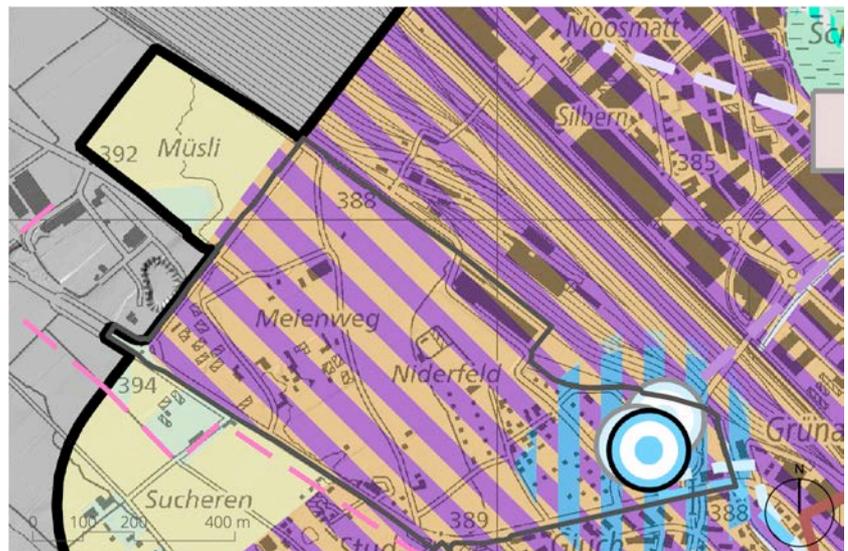
Quelle:  
Regionaler Richtplan Verkehr: GIS Browser  
Abrufdatum: 24. Mai 2023



Ver- und Entsorgung

- Fruchtfolgefläche
- Siedlungsgebiet
- übriges Landwirtschaftsgebiet
- Prioritätsgebiet für rohrlitungs gebundene Energieträger
- Grundwasserschutzgebiet
- Grundwasserfassung

Quelle:  
Regionaler Richtplan Ver-, Entsorgung / OeBA:  
GIS Browser  
Abrufdatum: 24. Mai 2023



Prioritätsgebiet für die Versorgung mit Fernwärme

Nr.	Gemeinde	Gebiet	Status	Energieträger
1	Dietikon	Silbern, Lerzen, Stierenmatt, ,	Bestehend, Anschlussgrad ca. 30%	Fernwärme aus dem Kehrichtheizkraftwerk gemäss komm. Energieplan 2014
2	Dietikon	Limmatfeld	Bestehend	Kalte Fernwärme aus der ARA
3	Dietikon	Niderfeld, Gjuch, Fondli, Au, Vorstadtstrasse	Geplant	Fernwärme aus dem Kehrichtheizkraftwerk

Umsetzung

Die neue Konzeption (Gestaltungsleitbild) für das Gebiet Niederfeld weicht vom regionalen Richtplan etwas ab. Neben den Arbeitsplatz- und Mischgebieten wird im Süden des Niederfelds auch ein Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden. Es besteht jedoch kein Anpassungsbedarf, da die neue Konzeption im Anordnungsspielraum liegt.

Die Gebietsentwicklung Niederfeld ist auf die Festlegungen im regionalen Richtplan abgestimmt.

#### 4.4 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan präzisiert die Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente.

##### 4.4.1 Siedlung, Freiraum, Landschaft, Verkehr

Der kommunale Richtplan umfasst die Teilbereiche Siedlung (inkl. öffentliche Bauten), Freiraum, Landschaft und Verkehr und ist im Gebiet Niederfeld auf den neuen Masterplan abgestimmt. Der Plan Siedlung – Freiraum – Natur – Landschaft enthält wichtige öffentliche Bauten wie beispielsweise Schulanlagen, aber auch weitere Einrichtungen wie den Park mit Platz oder Spielplätze.

Plan Siedlung – Freiraum – Natur – Landschaft

-  Arbeitsplatzgebiet
-  Erholungsgebiet
-  Wohngebiet/Wohngebiet mit Gewerbebeileichterung
-  Freihaltegebiet
-  Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Eignungsstandorte für Hochhäuser mit mehr als 10 Vollgeschossen
-  Quartierzentrum: untergeordnete/wesentliche Versorgungsfunktion
-  Fließgewässer mit Freiraumaufwertung
-  Platz/Park- und Grünanlagen
-  öffentlicher Spielplatz/Schulanlage mit öffentlicher Freiraumnutzung
-  Erholungsgebiet

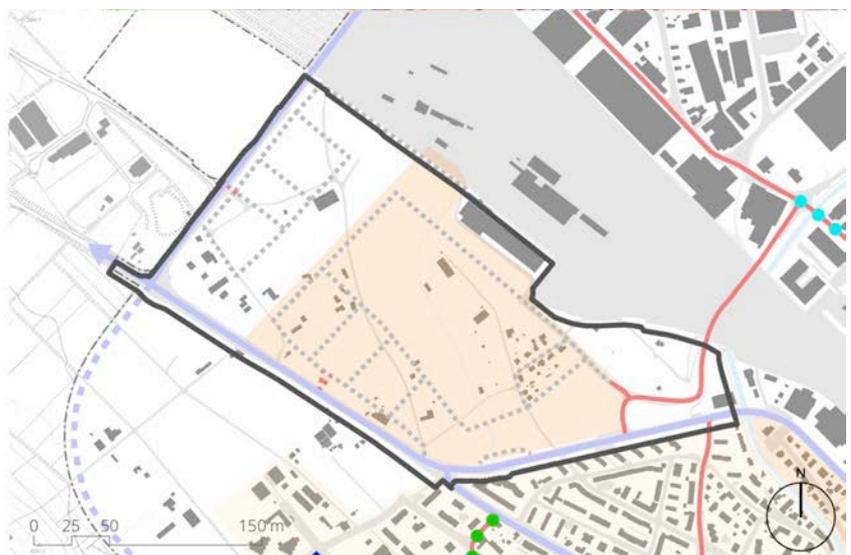


Quelle: Revisionsvorlage Kommunalen Richtplan vom 20. Oktober 2022

Verkehrsplan – Motorisierter Individualverkehr

Die Groberschliessung des Gebiets Niederfeld ist im Verkehrsplan über drei Anschlüsse (kommunale Sammelstrassen) vorgesehen. Die Knoten an der Überlandstrasse erschliessen das Mischgebiet und das Wohngebiet, derjenige an der Mutschellenstrasse das Industriegebiet.

-  Kommunale Sammelstrasse bestehend
-  Kommunale Sammelstrasse geplant
-  Übrige kommunale Strassen und Wege geplant
-  Erholungsgebiet
-  Tempo-30 Zone Bestehend
-  Tempo-30 Zone geplant
-  Kantonsstrasse bestehend
-  Gebiet für öffentlich Bauten und Anlagen
-  Wohngebiet mit Gewerbebeileichterung



Quelle: Revisionsvorlage Kommunalen Richtplan vom 20. Oktober 2022

Verkehrsplan – Fusswege und  
 Velorouten

Im kommunalen Richtplan sind im Gebiet Niederfeld mehrere Fusswegverbindungen und Velorouten eingetragen.

- Fussweg bestehend
- - - Fussweg geplant



Quelle: Revisionsvorlage Kommunalen  
 Richtplan vom 20. Oktober 2022

Kommunale Festlegungen Veloverkehr  
 bestehend / geplant

- - - Veloroute kommunal
- P ausserhalb Untersuchungsgebiet
- Übergeordnete Festlegungen Veloverkehr
- = = = Veloschnellroute Limmattal
- - - Veloroute Regional
- fehlende Veloinfrastruktur, Netzlücke kommunales Velonet



Quelle: Revisionsvorlage Kommunalen  
 Richtplan vom 20. Oktober 2022

Verkehrsplan – Öffentlicher Verkehr

Neben der Limmattalbahn (LTB) und einer geplanten Buslinie enthält der Plan zum öffentlichen Verkehr auch den Eintrag eines Personentransportmittels, welches das Niederfeld mit dem Gebiet Silberner (inkl. geplante S-Bahn-Haltestelle) verbinden soll.

-  Prüfen einer Verlängerung der Buslinie 306 ins Entwicklungsgebiet Niederfeld geplant
-  Hochbahn Niederfeld - Silberner geplant
-  Limmattalbahn mit Haltestelle geplant
-  Buslinie 303 geplant (Neue Linie Dietikon - Silberner - Spreitenbach)
-  Buslinie 309 geplant (Verlängerung nach Oetwil - Geroldswil Zentrum, Sonntagsbetrieb, Taktausdünnung Hauptverkehrszeit)
-  S-Bahn-Haltestelle Silberner geplant



Quelle: Revisionsvorlage Kommunalen Richtplan vom 20. Oktober 2022

Umsetzung

Die Gebietsentwicklung Niederfeld ist auf die Festlegungen im kommunalen Richtplan abgestimmt.

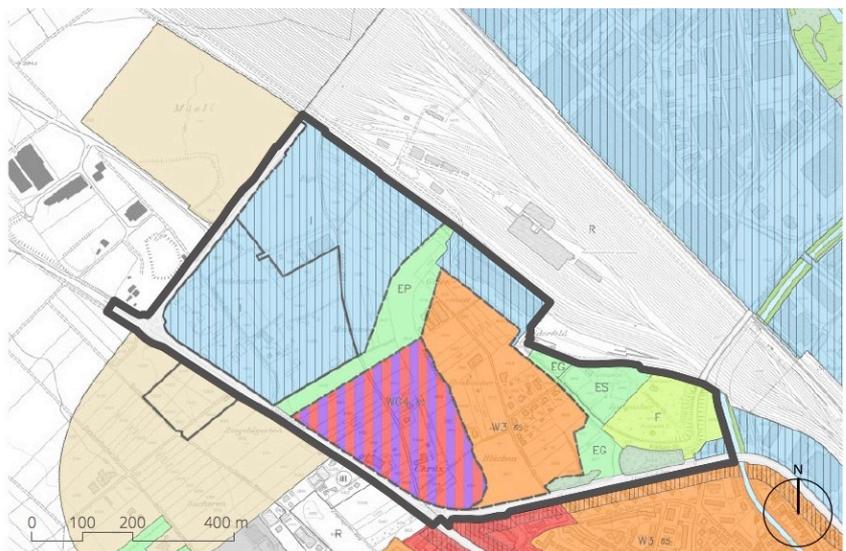
4.5 Nutzungsplanung

Die übergeordneten Festlegungen werden in der grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplanung konkretisiert.

4.5.1 Bau- und Zonenordnung

In der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung ist im Westen des Niederfelds eine Industriezone festgelegt. Sie ist durch eine Erholungszone vom übrigen Wohn- und Mischgebiet abgetrennt.

-  W3/65 Wohnzone zweigeschossig
-  WG4/80 Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung viergeschossig
-  W4/80 Wohnzone viergeschossig
-  Zone für öffentliche Bauten
-  Industriezone
-  Erholungszone
-  Freihaltezone
-  Wald
-  Landwirtschaftszone
-  mässig störendes Gewerbe zulässig



Anpassung Grundlage

Die Bau- und Zonenordnung aus dem Jahr 2007 wird im Rahmen der Gebietsentwicklung Niederfeld revidiert.

Umsetzung Die Gebietsentwicklung Niederfeld ist auf die neuen Festlegungen in der Bau- und Zonenordnung abgestimmt.

#### 4.5.2 Teilerschliessungsplan

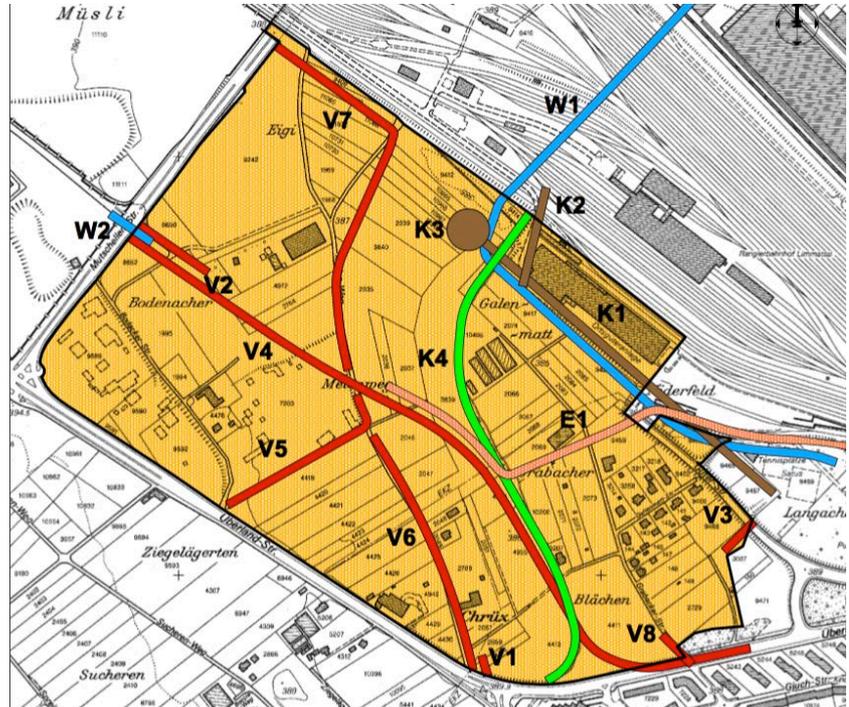
Im Teilerschliessungsplan wurden Beträge für die Groberschliessung eingestellt.

##### Einzelmassnahmen Verkehrserschliessung

Bezeichnung	Dimension
V1	Meienstrasse 25m/10m
V2	Eigenstrasse 100m/14m
V3	Blächenstrasse 50m/8m
V4	Teischlibachweg/ Eigenstrasse 800m/3.5m
V5	Bodenacherweg 350m/3.5m
V6	Meienweg 300m/2.5m
V7	Eigiweg 400m/2.5m
V8	Grabacherweg 100m/3.5m

##### Einzelmassnahmen Versorgung

Bezeichnung	
K1	Kanal Güterstrasse
K2	Verbindung Güterstr./Teischlibach
K3	Pumpwerk Niederfeld
K4	Teischlibach - Vorfluter
W1	Hauptwasserleitung Güterstrasse
W2	Hauptwasserleitung Mutschellenstr.
E1	Hauptleitung Fernwärme



Anpassung der Grundlage Der Teilerschliessungsplan aus dem Jahr 2007 wird im Rahmen der Gebietsentwicklung Niederfeld revidiert.

Umsetzung Die Gebietsentwicklung Niederfeld ist auf die neuen Festlegungen in der Teilerschliessungsplan abgestimmt.

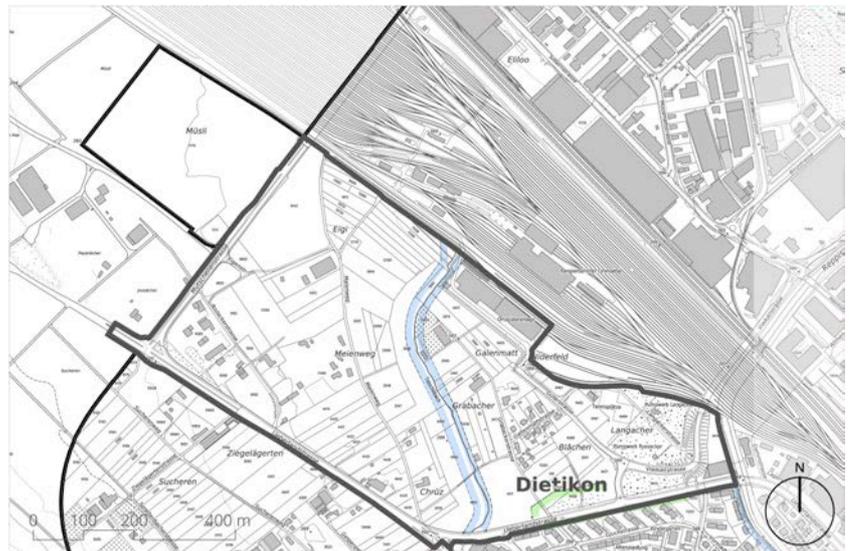
#### 4.5.3 Waldgrenzen, Wald- und Gewässerabstandslinien

Die statischen Waldgrenzen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Zonenplans ermittelt (Eintrag ÖREB).

Im Gebiet Niederfeld sind Gewässerabstandslinien entlang des Teischlibachs und Waldabstandslinien vorhanden.

-  Gewässerabstandslinie
-  Waldabstandslinie

Quelle:  
 ÖREB-Kataster: GIS Browser  
 Abrufdatum: 24. Mai 2023



##### Anpassung der Grundlage

Parallel zur Festlegung des Gewässerraums (zusammen mit Wasserbauprojekt) wird die Gewässerabstandslinie aufgehoben. Die Waldabstandslinie bleibt bestehen.

##### Umsetzung

Die Gebietsentwicklung Niederfeld ist auf die neuen Festlegungen abgestimmt.

#### 4.5.4 Gestaltungspläne

Zur Legalisierung der bestehenden Bauten und Anlagen wurde im Jahr 1996 der private Gestaltungsplan Bodacher/Maienweg erarbeitet. Das kleinere Teilgebiet besteht aus den Grundstücken Kat. Nrn. 2003, 7570 und 7591. Das grössere Teilgebiet umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 4476, 8653, 9589, 9590, 9591, 9592 und 11289.

##### Anpassung der Grundlage

Der private Gestaltungsplan Bodacher/Maienweg wird aufgehoben und durch die Festlegungen im öffentlichen Gestaltungsplan Niederfeld ersetzt (allenfalls entsprechende Übergangsbestimmungen im Gestaltungsplan).

#### 4.6 Natur- und Heimatschutz

Im Gebiet Niederfeld sind folgende kommunale Natur- und Landschaftsschutzobjekte inventarisiert:

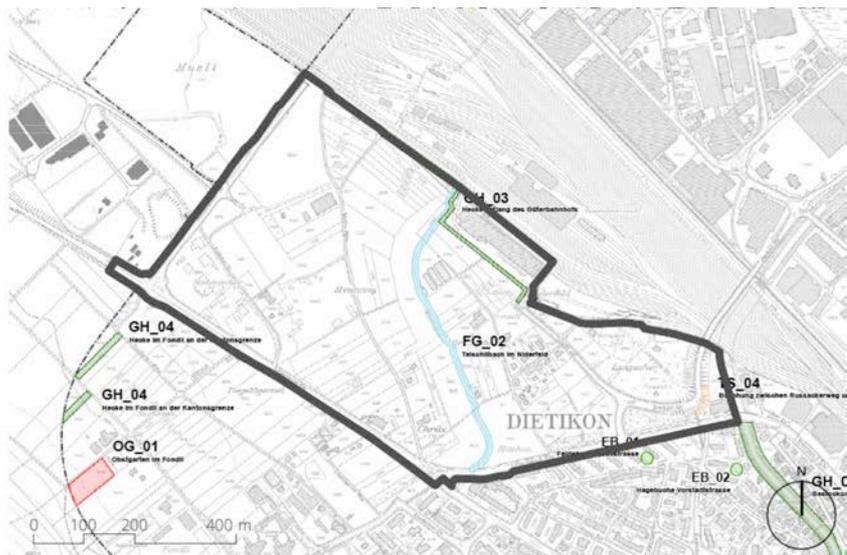
##### 4.6.1 Natur- und Landschaftsschutzobjekte

- GH\_03 Hecke entlang des Güterbahnhofs
- FG\_02 Teischlibach im Niederfeld
- TS\_04 Böschung zwischen Russackerweg u. Viaduktstrasse

Das Objekt TS\_04 bleibt erhalten und wird durch die Bebauung des Niederfeld nicht beeinträchtigt.

Inventar der Natur- und Landschafts-  
schutzobjekte

- Gehölz
- Obstgarten
- Trockenstandort
- Feuchtgebiet
- Einzelbaum



Quelle: Stadt Dietikon, Naturschutzinventar

Es sind keine Eintragungen in den Bundesinventaren BLN und ISOS vorhanden. Im IVS ist das Wegkreuz enthalten (Versetzung mit Bau LTB).

Anpassung der Grundlage

Die Hecke GH\_03 ist aus dem Inventar zu entlassen. Der Eintrag Teichslibach ist an den neuen Verlauf anzupassen.

Umsetzung

Die Gebietsentwicklung Niederfeld ist auf die neuen Festlegungen abgestimmt.

4.6.2 Archäologische Zonen und  
Denkmalschutzobjekte

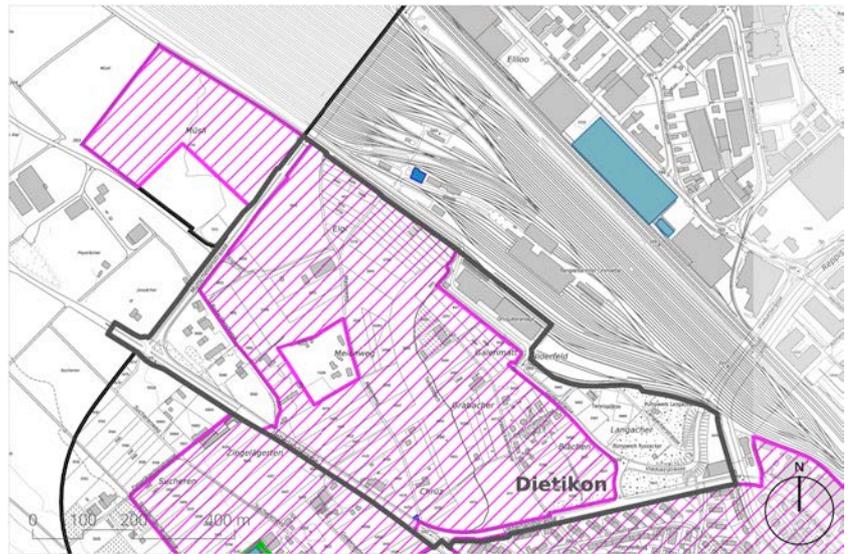
Im Planungsgebiet sind keine überkommunalen Schutzobjekte betroffen.

Gemäss § 127 Abs. 1 PBG ist bei der Ausgestaltung eines Quartierplans auf Schutzobjekte Rücksicht zu nehmen. Das Quartierplangebiet wird von der archäologischen Zone Nr. 2 tangiert. Zudem liegen im Quartierplangebiet und in dessen Umfeld weitere archäologische Fundstellen.

Archäologische Zonen und  
Denkmalschutzobjekte

-  Archäologische Zonen
-  Kantonales Denkmal-Schutzobjekt
-  Regionales Denkmal-Schutzobjekt

Quelle:  
Archäologische Zonen und  
Denkmalschutzobjekte: GIS Browser  
Abrufdatum: 24. Mai 2023



#### Vertiefung der Grundlage

Gemäss Auskunft der Kantonsarchäologie (E-Mail Beat Horisberger vom 12. Juli 2019) sind bronzezeitliche Siedlungsreste (um 1000 v.Chr.), eisenzeitliche Gräber (3./2. Jh. v.Chr.) und römische Siedlungsreste (2.–3. Jh. n.Chr.) sowie die ehemalige Kapelle St. Jost an der Badenerstrasse bekannt. An anderen Talrandlagen, wie sie auch beim Niederfeld gegeben sind, hat man die Erfahrung gemacht, dass sie immer wieder vom Menschen aufgesucht worden sind. Häufig verlaufen auch die historischen Verkehrswege an diesen Lagen, so auch entlang der Überlandstrasse. An diesen Achsen wurden erfahrungsgemäss Siedlungen erstellt und Gräber angelegt. Nach aktuellem Wissensstand der Kantonsarchäologie ist nicht mit Einschränkungen oder Bauverböten zu rechnen.

Die Kantonsarchäologie ist deshalb in das Verfahren einzubeziehen. Die notwendigen Hinweise und Auflagen werden stufengerecht im weiteren Verfahren erfolgen.

#### 4.7 Genereller Entwässerungsplan GEP

Gemäss Art. 5 GSchV sorgen die Kantone für die Erstellung von generellen Entwässerungsplänen (GEP), die in den Gemeinden einen sachgemässen Gewässerschutz und eine zweckmässige Siedlungsentwässerung gewährleisten. Die Entwässerung ist im Generellen Entwässerungsplan Teilgebiet Niederfeld dargelegt.

Für das Gebiet Niederfeld ist vorgesehen, dass sämtliches Regenwasser versickert und nur das Schmutzwasser zur ARA abgeleitet wird. Das Schmutzwasser wird über die bestehende Leitung ab der Güterstrasse Richtung Langacher-SBB-Areal-Querung Reppisch zur ARA (Sammelkanal "In der Au") geleitet. Der Kanal nach dem Pumpwerk Gallenmatt hat ausreichend Kapazität für das Abführen der neu anfallenden Schmutzwassermenge.

#### Umsetzung

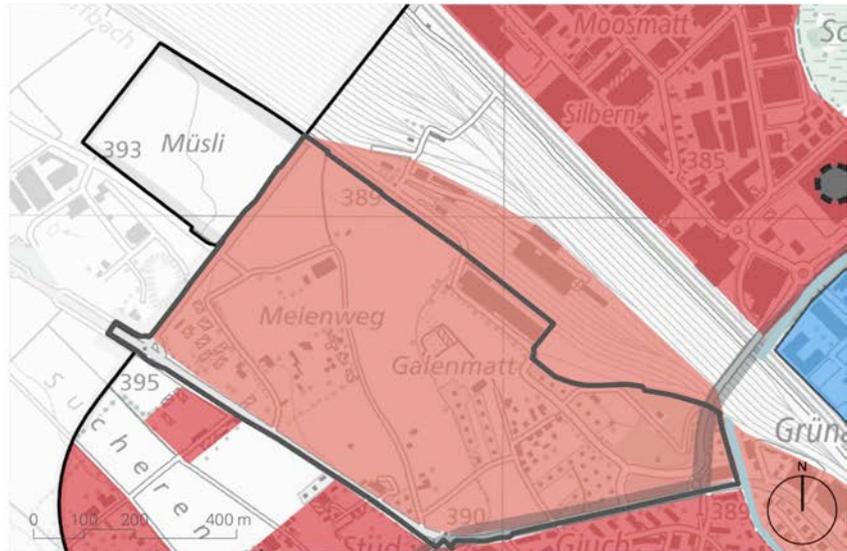
Die abwassertechnische Erschliessung des Entwicklungsgebiets ist auf den GEP der Stadt Dietikon abgestimmt.

#### 4.8 Energieplan

Der Energieplan der Stadt Dietikon vom 24. Februar 2022 sieht für das Gebiet Niederfeld die Erschliessung mit Fernwärme durch Limeco vor.



Quelle: Kommunale Energieplanung  
dietikon.ch  
Abrufdatum: 24. August 2023



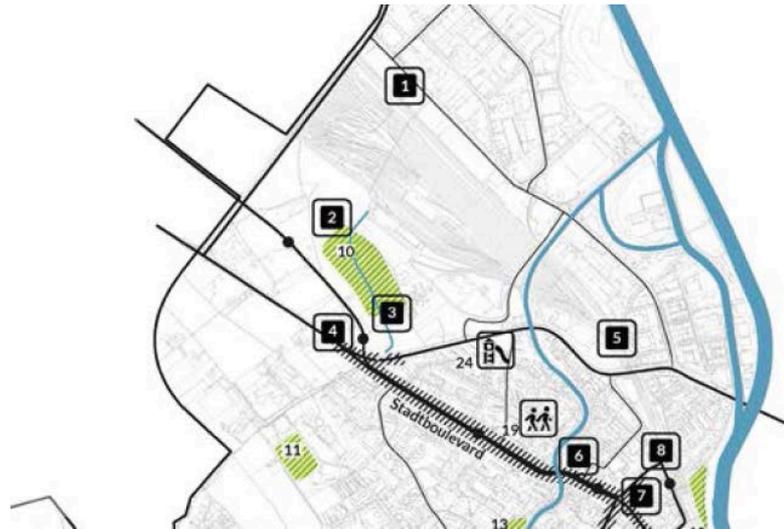
**Umsetzung** Die Gebietsentwicklung Niederfeld ist auf die Festlegungen im Energieplan abgestimmt.

#### 4.9 Freiraumentwicklung

Für die Freiraumentwicklung der Stadt Dietikon wurde im Jahr 2019 im Rahmen eines kooperativen Prozesses mit der interessierten Stadtbevölkerung ein Werkzeugkasten erarbeitet. Er vereint Leitsätze, Ideen und Massnahmen sowie Ansätze zu deren Umsetzung. Bei der zukünftigen Gestaltung von Freiräumen war es der Wunsch der Teilnehmenden, auf eine klimaverträgliche und nachhaltige Entwicklung zu achten, welche durch eine naturnahe Gestaltung mit entsprechenden Materialien erreicht werden soll.

Der konkrete Ideenkatalog, um dieses Ziel zu erreichen umfasst vielfältige Bodenbeläge, Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen, einheimische Pflanzen, Naschhecken, essbare Pflanzen und naturnahe Wildnis.

Übersicht über die Freiräume, auf welche sich die Mitwirkungsveranstaltung konzentriert hat



**Umsetzung** Die Leitsätze zur Gestaltung von Freiräumen fließen bei der Gebietsentwicklung Niderfeld ein.

#### 4.10 Zivilschutz

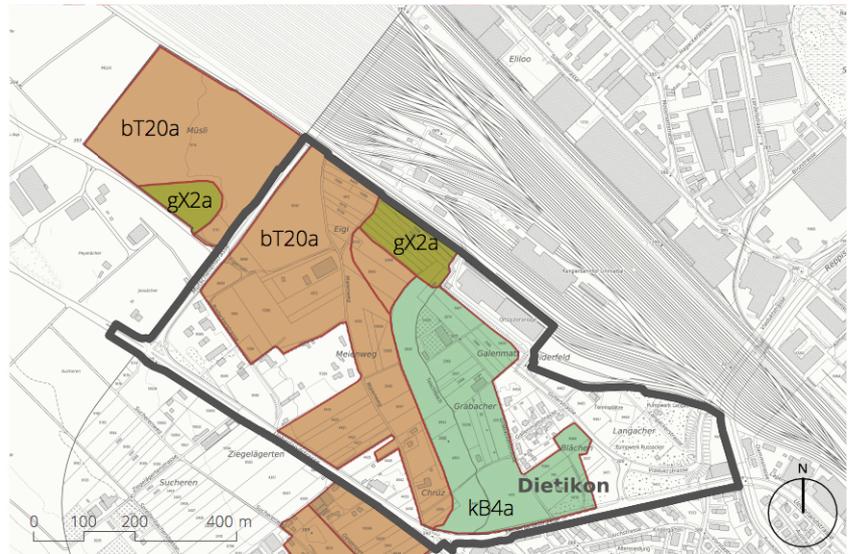
Die Anforderungen an die Zivilschutzausstattung sind im Rahmen der Projekte zu erheben.



**Bodenkarte**

-  Parabraunerde, normale Durchlässigkeit
-  Auffüllung, stauwasserbeeinflusst
-  Braunerde, grund- oder hangwasserbeeinflusst

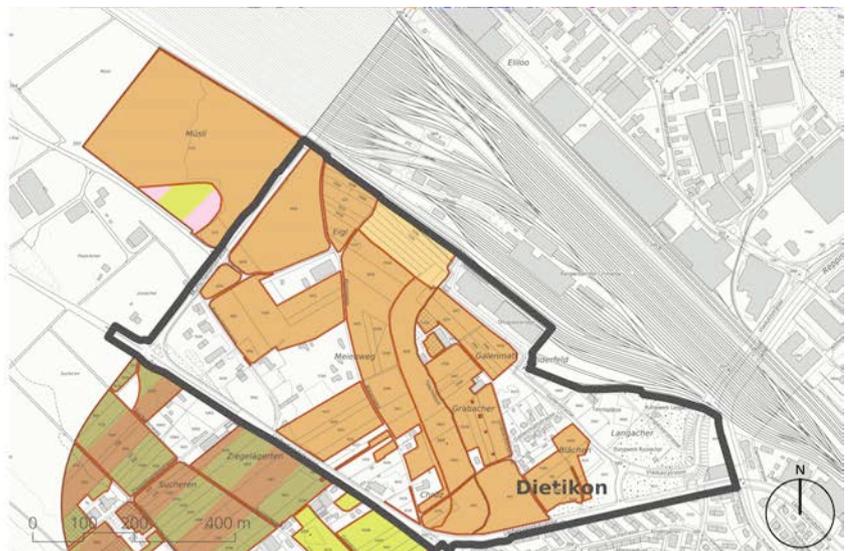
Quelle:  
 Bodenkarte der Landwirtschaftsflächen:  
 GIS-Browser  
 Abrufdatum: 22. Oktober 2019



**Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte**

-  Uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte
-  Getreidebetonte Fruchtfolge 1. Güte
-  Gutes bis mässig gutes Wies- und Weideland
-  Wies- und Weideland Bereich 7-10
-  Fruchtfolge Bereich 1-5

Quelle:  
 Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte:  
 GIS-Browser  
 Abrufdatum: 22. Oktober 2019



**Anthropogen veränderte Böden**

-  Fruchtfolgefläche
-  Siedlungsgebiet
-  Bauzone
-  Wald

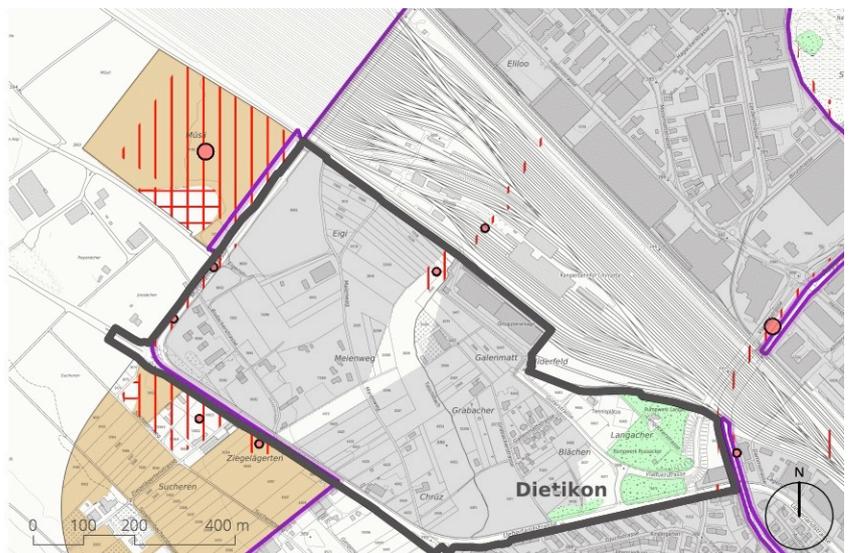
**Potential für Fruchtfolgeflächen-Kompensation**

-  nicht vorhanden
-  vorhanden

**Grösse der Hinweisfläche**

-  2 - 10 ha / < 2 ha

Quelle:  
 Anthropogene Böden: GIS-Browser  
 Abrufdatum: 22. Oktober 2019



**Umsetzung** Die Bodeneigenschaften vor Ort sind sehr gut, allfälliger Bodenaushub ist für eine Wiederverwendung (z.B. für Rekultivierungen) zum grössten Teil gut geeignet.

### 5.1.2 Bodenbelastungen

Das Planungsgebiet ist entlang der Mutschellen-, der Überland-, der Viaduktstrasse und entlang der Gleisanlage im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) mit dem Belastungshinweis "Verkehrsträger" vermerkt. An den betroffenen Stellen ist mit Belastungen des Bodens durch Blei (Pb) und Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) zu rechnen.

Weitere Schadstoffe im Boden können infolge der Gartenanlagen "Grabacher" und "Chrüz" sowie in der Ecke zwischen der Überland- und der Viaduktstrasse vorhanden sein. In der Regel handelt es sich dabei um Hofdünger und andere landwirtschaftliche Hilfsstoffe.

Im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) sind folgende Hinweise für Bodenbelastungen eingetragen:

- "Eisenbahn": 8 m breiter Streifen entlang der Schienen
- "Strasse": 25 m breiter Streifen entlang der Mutschellenstrasse und der Überlandstrasse (FaBo-Standort), sowie ein 12 m breiter Streifen entlang der Viaduktstrasse
- "Familiengärten" im Bereich Überlandstrasse Ecke Güterstrasse (1'600 m<sup>2</sup>) und Grabacher (1'900 m<sup>2</sup>)
- "Metallbrücke" Überlandstrasse/Viaduktstrasse

#### Prüfperimeter für Bodenverschiebungen

	diverse Hinweise
	Gartenanlagen und Gärtnereien
	Korrosionsschutzobjekte
	belastete Standorte
	Verkehrsträger

Quelle:  
Bodenverschiebungen: GIS Browser  
Abrufdatum: 6. April 2023



Ausserhalb des PBV sind gemäss Orthofoto weitere Gartenanlagen vorhanden, die potentiell belastete Böden aufweisen können (Grundstücke Kat. Nrn. 149, 3037, 9471 Nähe Güterstrasse, ca. 5'000 m<sup>2</sup>; Kat. Nrn. 2068, 2069 am Grabacher, 2'500 m<sup>2</sup>). Am Ende der Grabacherstrasse befindet sich auf Kat. Nr. 10495 laut Orthofoto ein nicht im PBV eingetragener Gärtnereibetrieb (ca. 5'000 m<sup>2</sup>), wo Bodenbelastungen auftreten könnten.

**Vertiefung der Grundlage** Sieber Cassina und Partner AG hat im Herbst 2019 im Untersuchungsperimeter Niederfeld Bodenproben entnommen und im Labor auf die Parameter Blei, Cadmium, Kupfer, Zink, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Benzo[a]pyren (BaP) untersucht. Bei 25 Proben liegt die Schadstoffkonzentration in einer Tiefe von 0-20cm unterhalb oder beim Richtwert gemäss VBBo und der Boden kann somit als ‚unbelasteter Bodenaushub‘ (Kategorie I) gemäss der Wegleitung Bodenaushub eingestuft werden. Bei 20 Proben wurde der Richtwert gemäss VBBo in einer Tiefe von 0-20cm überschritten, der Prüfwert jedoch eingehalten. Bei diesen Flächen wird der Boden als schwach belasteter Bodenaushub (Kategorie II) gemäss der Wegleitung Bodenaushub eingestuft. Dieser Boden soll möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Bei einer Abfuhr wäre er auf einer Deponie Typ B zu entsorgen. Bei einigen Proben wird der Prüfwert gemäss VBBo in einer Tiefe von 0-20cm überschritten. Der ohnehin künstlich aufgebraachte Boden gilt gemäss Wegleitung Bodenschutz in diesen Bereichen als ‚stark belastet‘ (Kategorie III) und darf nicht vor Ort wiederverwendet werden. Dieser Bodenaushub muss zukünftig auf einer Deponie Typ B entsorgt werden.

**Umsetzung** Der grösste Teil des Bodenaushubs ist nicht oder schwach belastet und soll vor Ort wieder verwendet werden. Der stark belastete Bodenaushub muss auf einer Deponie Typ B entsorgt werden. Bei Bauvorhaben ist mit Zusatzkosten für die Entsorgung zu rechnen.

## 5.2 Geologie

Das Planungsgebiet liegt gemäss geologischer Karte (geologischer Atlas, Bundesamt für Landestopographie swisstopo) im Limmattal. An der Oberfläche lagert eine Deckschicht aus feinkörnigen, d.h. tonig-siltigen und sandigen Schwemmablagerungen. Diese weisen grösstenteils eine Mächtigkeit von 1–2 m auf. Im südlichen und südwestlichen Bereich des Projektareals dürfte die Mächtigkeit stellenweise mehr als 2 m betragen.

Unter der Deckschicht folgt der Limmattalschotter. Dieser ist ca. 20 m mächtig. Er wird aus leicht siltigem Kies mit viel Sand, Steinen und Blöcken gebildet. Unter dem Schotter folgen ab Tiefen um 20 m ab OK Terrain sandige Seeablagerungen, tonig-siltige Moräne und schliesslich der Molassefels.

Auf dem Planungsperimeter befinden sich künstliche Auffüllungen. Es handelt sich um die Auffüllungen ehemaliger Kiesgruben. Die Mächtigkeit und Ausdehnung der künstlichen Auffüllungen kann von den verfügbaren Grundlagen (KbS) abweichen.

Die Oberflächenschichten weisen erfahrungsgemäss eine eher geringe Tragfähigkeit auf. Sie sind zur Aufnahme von Fundationslasten nicht geeignet. Künstliche Auffüllungen sind aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung und meist geringen Lagerungsdichte zur Aufnahme von Fundationslasten ebenfalls nicht geeignet.

**Umsetzung** Die Massnahmen für die Tiefbau- und Hochbauvorhaben sind aufgrund spezifischer Baugrunduntersuchungen zu bestimmen und umzusetzen.

### 5.3 Altlasten

Im Rahmen des Quartierplanverfahrens wurde eine Altlastenvoruntersuchung durchgeführt.

#### 5.3.1 Belastete Standorte

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich mehrere Standorte, die im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich eingetragen sind. Es handelt sich um belastete, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftige Ablagerungs- und Betriebsstandorte.

Belastete, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftige Standorte sind:

- D.4-7 "Reppischdamm": Schüttung/Damm
- D.4-3 "Rusäcker": Schüttung
- D.6 "Joosächer": Ablagerungsstandort, Wiederauffüllung Materialentnahmestelle
- D.20 "Im Maienweg": Altfahrzeug-/Schrottlager
- D.38 "Bodenacher": Wiederauffüllung Materialentnahmestelle (Kiesgrube)
- D.N19 "Schüttung Überlandstrasse": Schüttung
- I.0611 "Bodacher": Altfahrzeug-/Schrottlager
- I.0584 "Bodacher": Asphalt-, Bitumenlager
- I.N023-001 "Bodackerstrasse": Tank- bzw. Fasslager
- I.N023-002 "Bodackerstrasse": Altfahrzeug-/Schrottlager
- I.0536-001 "Bodackerstr.14": Werkstatt Motorfahrzeuge
- I.0608-001 "Überland-/Mutschellen-/Bodackerstrasse": Altfahrzeug-/Schrottlager

Bei diesen weder überwachungs- noch sanierungsbedürftigen Standorten ist keine Bewilligung bei der Veräusserung der Grundstücke nötig.

Der ehemals überwachungsbedürftige Standort D.20 "Im Maienweg" wurde nach einem Gutachten von AllGeol AG im Jahr 2014 zurückgestuft und gilt heute als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.

#### Kataster der belasteten Standorte

##### Ablagerungsstandort

-  Belastet, untersuchungsbedürftig
-  Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
-  Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
-  Belastet, sanierungsbedürftig

##### Betriebsstandort

-  Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig

#### Quelle:

Kataster der belasteten Standorte (KbS):  
GIS Browser  
Abrufdatum: 24. Mai 2023



Im nördlichen Planungsgebiet befindet sich am Maienweg Ecke Eigenstrasse (Grundstück Kat. Nr. 7591) laut Orthofoto ein grosses Gebäude mit einem Werkhof, also ein potentieller Betriebsstandort, der nicht im KbS eingetragen ist.

Im Gebiet Ziegelägerren befindet sich ein untersuchungsbedürftiger Standort (D.83) gerade ausserhalb des Planungsgebiets (südlich Überlandstrasse). Ein allfälliger Einfluss (z.B. durch belastetes Grundwasser) ist allenfalls später noch zu klären.

#### Vertiefung der Grundlage

Von sämtlichen betroffenen belasteten Standorten liegen Untersuchungen (Altlasten-Voruntersuchungen, z.T. Detail- und Sanierungsuntersuchungen) vor. Der Kenntnisstand ist entsprechend gut, siehe Kapitel Bodenbelastungen.

#### 5.3.2 Chemisch belasteter Boden

Die Verwertbarkeit des Bodens (chemisch und physikalisch) wurde im Rahmen der Sondierungen zu belastetem Boden und archäologischen Fundstätten abgeklärt. Es gibt drei Kategorien: Verwertungspflichtiger Boden, Boden ohne Verwertungspflicht, der zum Beispiel für Hinterfüllungen beim Bau verwendet werden kann, und belasteter Boden, der speziell entsorgt werden muss. Der verwertungspflichtige Boden kann zum Beispiel von Tiefbauunternehmen für die Rekultivierung von Kiesgruben verwendet werden (Kanton verlangt entsprechende Unterschrift des Unternehmers). Siehe Kapitel Bodenbelastungen.

**Umsetzung** Nach Art. 18 VVEA und Art. 7 VBBo muss chemisch unbelasteter Unter- und Oberboden korrekt verwertet werden, zum Beispiel für Bodenverbesserungen oder Rekultivierungen von Kiesgruben.

Das gesamte Gebiet Niederfeld inklusive die Erholungszonen befinden sich im Siedlungsgebiet. Zusammen mit der Baueingabe reicht der Bauherr das Meldeblatt für die Verschiebung von chemisch belastetem Boden ein.

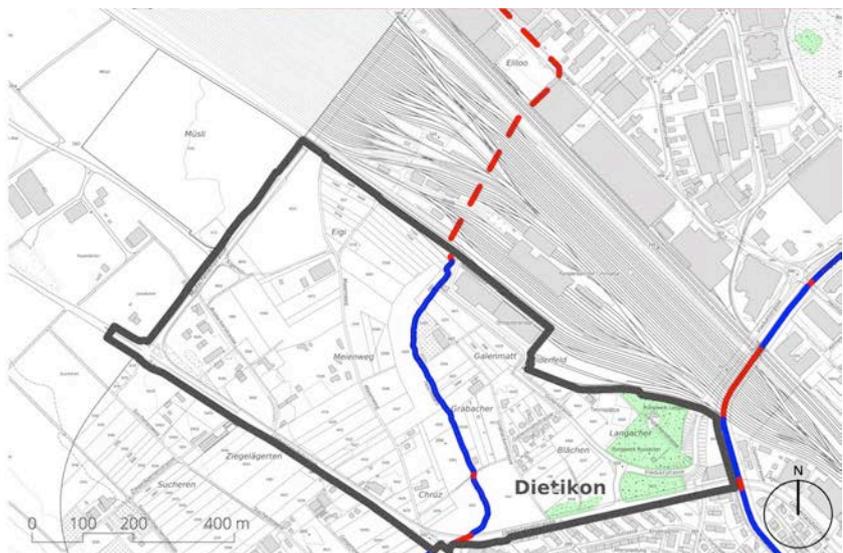
#### 5.4 Öffentliche Gewässer

Der Teischlibach fliesst durch das Entwicklungsgebiet Niederfeld. Relevant ist zudem die Reppisch, welche am östlichen Rand des Planungsgebiets in den Durchlass unter den Rangierbahnhof RBL fliesst.

##### Teischlibach

-  offen mit eigener Parzelle
-  eingedolt mit eigener Parzelle
-  eingedolt ohne eigene Parzelle

Quelle:  
Öffentliche Gewässer: GIS-Browser  
Abrufdatum: 05. März 2020



**Umsetzung** Die beiden Oberflächengewässer werden im Wasserbauprojekt thematisiert, das sowohl die Gewässerrevitalisierung (Teischlibach) als auch den Hochwasserschutz (Reppisch) zum Inhalt hat.

#### 5.5 Naturgefahren

Die östliche Hälfte des Quartierplanperimeters ist in der Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich mit einer geringen Gefährdung durch Hochwasser (gelb, Hinweisbereich) verzeichnet. Eine Fläche entlang der Gleise im Nordosten weist eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser auf (blau, Gebotsbereich).

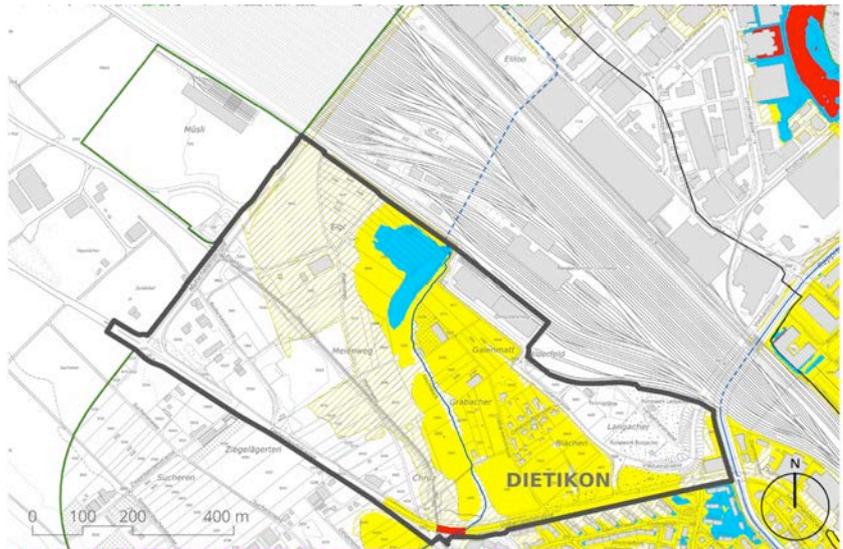
Im Süden des Perimeters auf der Überlandstrasse besteht eine erhebliche Gefährdung.

Die Hochwassergefährdung geht vom Teischlibach und von der Reppisch aus. Bei einem Hochwasser mit einer Jährlichkeit von 30 Jahren und seltener ist mit Überschwemmungen durch den Teischlibach zu rechnen. Bei sehr seltenen Ereignissen (Jährlichkeit von 300 Jahren) können im Osten des Perimeters zudem Überschwemmungen durch die Reppisch auftreten.

Naturgefahrenkarte

- erhebliche Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung
- Restgefährdung
- ausserhalb Untersuchungsgebiet

Quelle:  
 Naturgefahrenkarte: GIS Browser  
 Abrufdatum: 6. April 2023

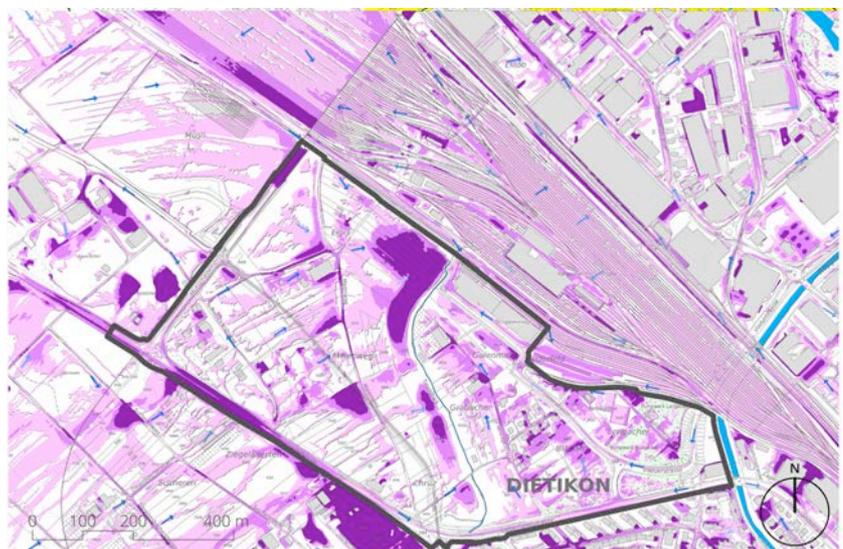


- $0 < h \leq 0.1$  Fliesstiefe in (m)
- $0.1 < h \leq 0.25$  Fliesstiefe in (m)
- $0.25 \leq h$  Fliesstiefe in (m)
- Gewässer

Fließrichtungen

- Sehr gut
- Gut
- Genügend

Quelle:  
 Oberflächenabfluss: GIS Browser  
 Abrufdatum: 6. April 2023



**Umsetzung** Der Hochwasserschutz wird mit dem Wasserbauprojekt gewährleistet.

## 5.6 Grundwasser / Gewässer-schutz

Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt das Planungsgebiet innerhalb eines nutzbaren Grundwasservorkommens (Limmatgrundwasserstrom n 1).

Die Grundwassermächtigkeit beträgt im westlichen und mittigen Bereich des Perimeters 2 m bis 10 m. Im östlichen Drittel liegt die Grundwassermächtigkeit bei 10 m bis über 20 m.

Der Limmattalschotter bildet den Grundwasserleiter. Darunter folgen Seeablagerungen und Moräne als Grundwasserstauer.

Das Grundwasser fliesst generell etwa nach Norden bis Nordosten. Das Gefälle der Grundwasseroberfläche beträgt auf der westlichen Hälfte des Perimeters ca. 2.7 ‰ und auf der östlichen Hälfte des Perimeters ca. 2.0 ‰.

Aus der Grundwasserkarte können die Wasserspiegel für den Projektperimeter wie folgt angegeben werden:

Grundwasserspiegel für Mittel- und Hochwasser

	Mittelwasser [m ü. M.]	Hochwasser [m ü. M.]	OK Terrain [m ü. M.]	Flurabstand [m]
Nordecke	ca. 381.70	ca. 384.30	ca. 387.40	ca. 3.10 - 4.80
Westecke	ca. 382.60	ca. 385.30	ca. 394.70	ca. 8.60 - 10.70
Südecke	ca. 382.70	ca. 384.30	ca. 388.50	ca. 4.20 - 5.20
Ostecke	ca. 382.50	ca. 383.40	ca. 388.50	ca. 5.10 - 6.00

Quelle: AWEL Sektion Grundwasser und Wasserversorgung

Im östlichen Teil des Perimeters wird das Grundwasser als Trinkwasser genutzt (Pumpwerke Russacker/Langacker).

### Hochwasserstand

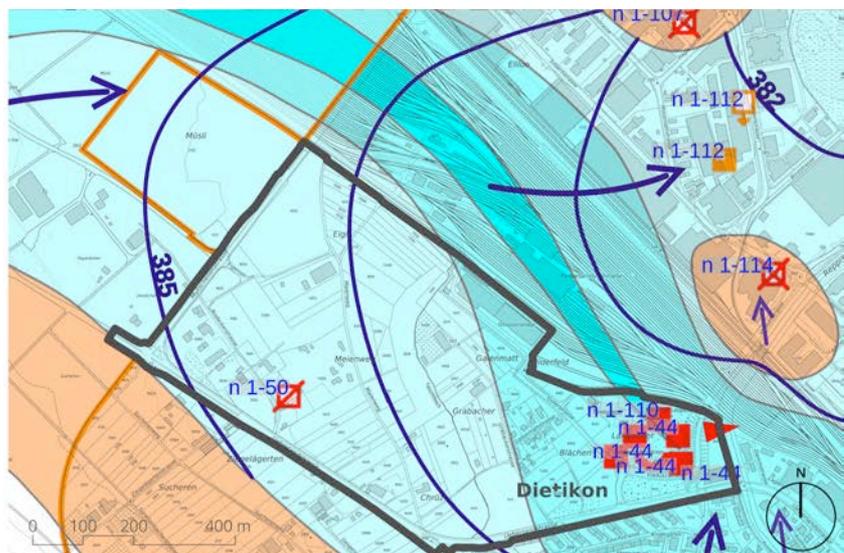
#### Grundwassermächtigkeit

-  mittel (2 - 10m)
-  gross (10 - 20m)
-  gross bis sehr gross (mehr als 20m)
-  gering (weniger als 2m)

#### Grundwasserfassung

-   Ungenutzt / Aufgehoben
-   300 - 3000 l/min / > 3000 l/min
-  Sammel-schacht
-  Limnigraphenstation AWEL / Landeshydrologie

Quelle: GIS-Browser  
Grundwasserkarte (Wasserhochstand)  
Abrufdatum: 22. Oktober 2019



### Mittelwasserstand

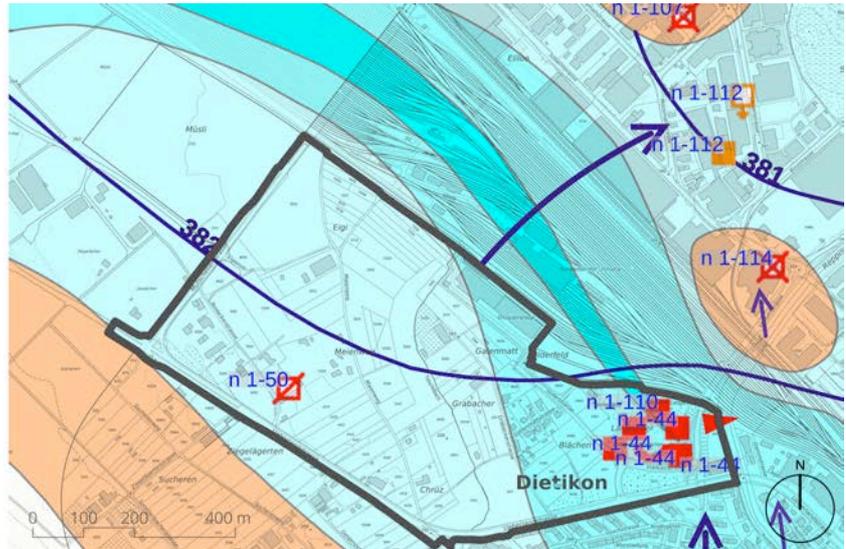
#### Grundwassermächtigkeit

-  mittel (2 - 10m)
-  gross (10 - 20m)
-  gross bis sehr gross (mehr als 20m)
-  gering (weniger als 2m)

#### Grundwasserfassung

-   Ungenutzt / Aufgehoben
-   300 - 3000 l/min / > 3000 l/min
-  Sammelschacht
-  Limnigraphenstation AWEL / Landeshydrologie

Quelle: GIS-Browser  
 Grundwasserkarte (Wassermittelstand)  
 Abrufdatum: 22. Oktober 2019



Der für den Grundwasserschutz massgebende gewachsene Boden muss im Rahmen des Quartierplanverfahrens festgelegt werden.

### Grundwasserschutz

Das Ingenieurbüro SWR hat Anfang 2019 die Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich für das Gebiet Niederfeld überprüft. Gemäss dieser Überarbeitung liegt der Grossteil, d.h. der westliche und mittige Bereich des Perimeters, innerhalb des Gewässerschutzbereichs A<sub>U</sub>. Das nordöstliche Drittel liegt innerhalb der rechtsgültigen Grundwasserschutzzonen S1, S2 und S3 der Grundwasserfassungen Russacker/Langacker.

Im südwestlichen Projektperimeter (innerhalb A<sub>U</sub>) befindet sich die ungenutzte Grundwasserfassung Bodenackerstrasse.

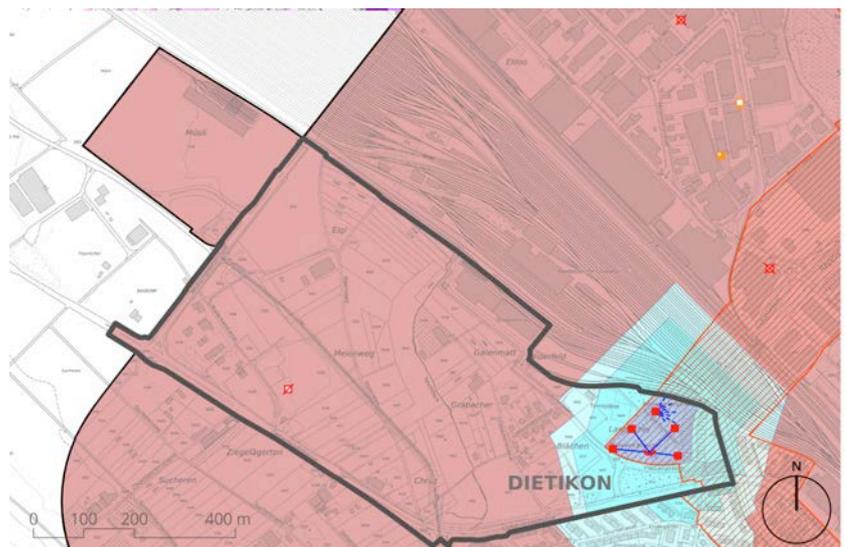
#### Grundwasserschutzkarte

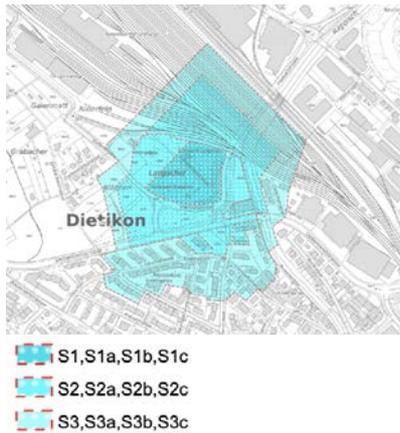
-  Gewässerschutzbereich A<sub>U</sub>
-  Gewässerschutzbereich A<sub>o</sub>
-  Grundwasserschutzzone S1
-  Grundwasserschutzzone S2
-  Grundwasserschutzzone S3

#### Grundwasserfassung

-   Ungenutzt / Aufgehoben
-   300 - 3000 l/min / > 3000 l/min
-  Sammelschacht

Quelle:  
 Gewässerschutzkarte: GIS Browser  
 Abrufdatum: 6. April 2023





### Bauen in Grundwasserschutz- zonen und Gewässerschutzbereichen

Das Schutzzonenreglement wurde im Hinblick auf die Konzessionserneuerung überarbeitet. Es regelt die Nutzungsbeschränkungen in der Grundwasserschutzzone und unterteilt diese in drei Bereiche:

- Zone S1:  
Fassungsbereich, der dem unmittelbaren Schutz der Trinkwasserfassung dient
- Zone S2:  
engere Schutzzone, welche die Trinkwasserfassung vor schädlichen Einflüssen und baulichen Eingriffen schützt (Zone S2a: unüberbauter Bereich, Zone S2b: überbauter Bereich)
- Zone S3:  
weitere Schutzzone, Pufferzone

Bei Bauvorhaben in den Schutzzonen S1 bis S3 sind die Auflagen im Schutzzonenreglement zu beachten. In den Schutzzonen S1 und S2 (Fassungsbereiche) gilt für Bauvorhaben, welche nicht der Wasserversorgung dienen, grundsätzlich ein Bauverbot. Innerhalb der Schutzzone S3 sind keine Bauten zulässig, die den Grundwasserleiter tangieren oder die schützende Deckschicht wesentlich vermindern (zulässige Einbautiefe abhängig von den geologischen Verhältnissen und der Lage des Hochwasserspiegels). Innerhalb der Gewässerschutzzone  $A_U$  dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter den langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel reichen.

Zur Wahrung öffentlicher Interessen und Rechten Dritter bedürfen Einbauten, welche innerhalb eines nutzbaren Grundwasservorkommens unter den höchsten Grundwasserspiegel (HW) reichen, einer kantonalen Bewilligung.

Bauten und Anlagen dürfen im Gewässerschutzbereich  $A_U$  in der Regel den langjährigen mittleren Grundwasserspiegel (MW) nicht unterschreiten. Bei hoch liegendem Grundwasserspiegel ist in der Regel ein Untergeschoss (bis 3.0 m ab OK Terrain) zulässig, sofern die ursprüngliche Grundwasser-Durchflusskapazität (bei Hochwasser) wiederhergestellt wird. Dazu sind Ersatzmassnahmen (Materialersatz) nötig.

Im Planungsperimeter liegt der Mittelwasserstand in der Regel  $> 5$  m unter dem Terrain. Die Ausführung eines Untergeschosses sollte aus Sicht des Gewässerschutzes überall möglich sein. Die zulässige Einbautiefe in der Schutzzone S3 ist abhängig von den geologischen Verhältnissen und der Lage des Hochwasserspiegels. Sie kann noch nicht abschliessend angegeben werden.

## Versickerung

Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Kanalisation ist das nicht verschmutzte Meteorwasser von Dachflächen, Strassen, Wegen und Plätzen wenn möglich versickern zu lassen.

Innerhalb des Quartierplangebiets sind im Gewässerschutzbereich A<sub>U</sub> Versickerungsanlagen zur Versickerung von Meteorwasser zulässig. Zudem wird der schluckfähige Schotter bereits oberflächennah erwartet. Innerhalb der Schutzzone S3 ist eine Versickerung über eine belebte Bodenschicht (humusierte Mulde) mit Einschränkungen zulässig. Innerhalb der Schutzzonen S1 und S2 ist generell jegliche Art einer Versickerung untersagt.

## Umsetzung

Diese Vorgaben zum Grundwasser- und Gewässerschutz werden im revidierten Zonenplan, im Quartierplan und im Gestaltungsplan berücksichtigt. Die Schutzzonen 1 und 2 befinden sich in der Erholungs- und der Freihaltezone sowie im Wald.

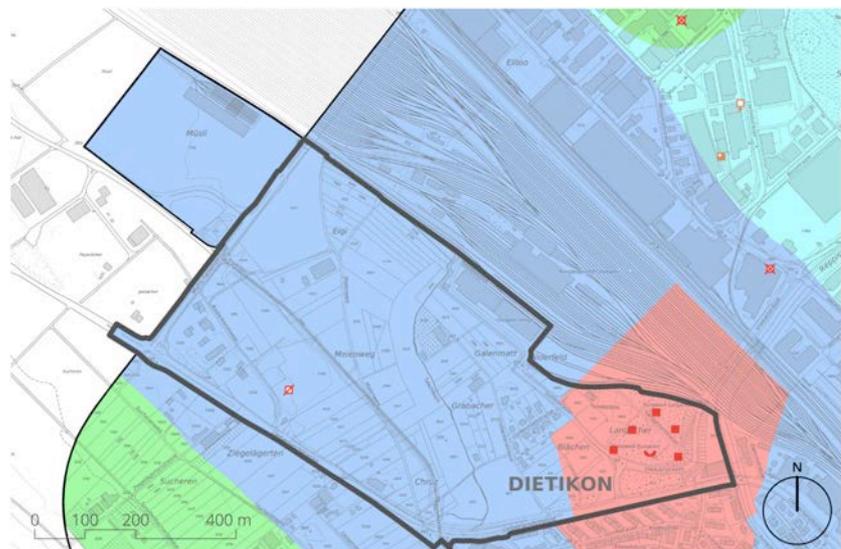
## 5.7 Wärmenutzung

Der westliche und mittige Bereich des Planungsgebiets befindet sich gemäss Wärmenutzungsatlas in der Zone B und das nordöstliche Drittel in der Zone A (entspricht Grösse der Schutzzonen der Pumpwerke Russacker/Langacker). In der Zone A sind grundsätzlich keine Energienutzungen aus dem Untergrund und Grundwasser zulässig. In der Zone B sind Erdwärmesonden nicht zulässig. Andere Energienutzungen sind, unter Einhaltung von speziellen Bedingungen, grundsätzlich zulässig. Es sind entsprechende Bewilligungen bzw. Konzessionen nötig. Die Anlagen sind koordiniert zu planen (mögliche gegenseitige Beeinflussung der Anlagen).

### Wärmenutzungsatlas

- Zone A
- Zone B
- Zone C
- Zone D

Quelle:  
Wärmenutzungsatlas: GIS Browser  
Abrufdatum: 6. April 2023



## Zulässigkeiten

Gebiet gemäss Grundwasserkarte	Gewässer-schutzbereich, Grundwasser-schutzzone	Zone	Erdwärme-sonden	Thermoaktive Elemente (Energiepfähle, Bodenplatten, usw.)	Erdregister, Energiekörbe mit flüssigen Wärmeträgern	Erdregister, Energiekörbe mit Luft betrieben	Grundwasser-Wärmenutzung
Schotter-Grundwasser-vorkommen, geeignet für Trinkwasser-gewinnung	S	A	-	-(a)	-(a)	-(a)	-
	Au	B	-	+(b)	+(b)	+(d)	+(e)
Schotter-Grundwasser-vorkommen, ungeeignet für Trinkwasser-gewinnung	Au	C	+(c)	+(b)	+(b)	+(d)	+(f)
	i.d.R. Au	D	+	+(b)	+(b)	+	+(f)

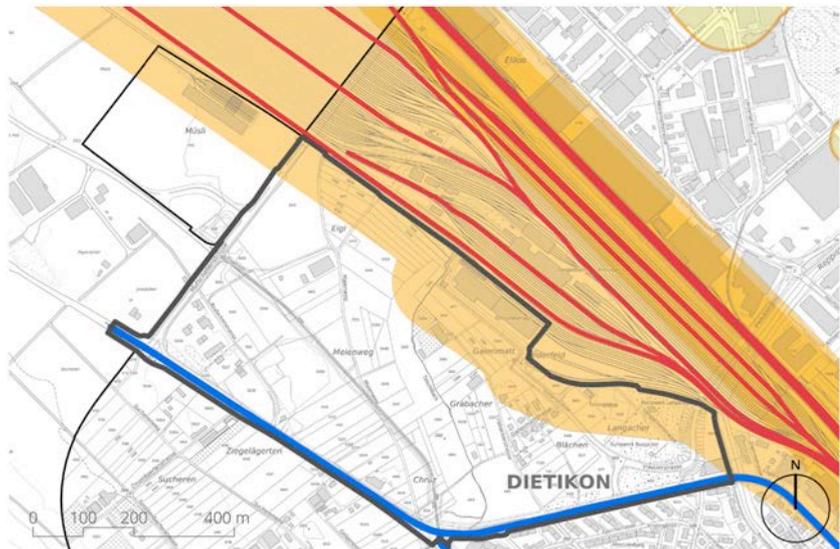
## 5.8 Chemierisiko

Innerhalb des Planungssperimeters sind als risikorelevante Anlagen die Mutschellen- und Überlandstrasse (Durchgangsstrassen), die Güterstrasse (Erschliessungsstrasse) sowie der Rangierbahnhof relevant. Grundsätzlich gilt bei Durchgangsstrassen, dass diese ab einem DTV von 10'000 Fahrzeugen (Anteil Gefahrguttransporte standardmässig 0.4 % = 40 Transporte pro Tag) in den Geltungsbereich der Störfallverordnung fallen. Gemäss dem Gesamtverkehrsmodell des Kantons Zürich beträgt der durchschnittliche Werktagsverkehr DWV auf der Mutschellen- und der Überlandstrasse zwischen 22'600 bis 23'000 Fahrzeugen, wodurch die Voraussetzung gegeben ist.

Die Güterstrasse weist wesentlich weniger Fahrzeuge auf. Aufgrund der Entwicklungspläne des Regionalterminals Dietikon (Umschlagsanlage für den kombinierten Verkehr) ist aber von einem zukünftigen Gefahrgutaufkommen auszugehen, das mehr als 50 Fahrten pro Tag umfassen wird. Die Fachstelle Störfallvorsorge hat die Güterstrasse aus diesem Grund ebenfalls der Störfallverordnung unterstellt.

### Chemierisiko-Kataster

-  Chemie-Betriebe
-  Durchgangsstrassen
-  Konsultationsbereich Rangierbahnhof
-  Störfallrelevante Strecken



Quelle:  
 Wärmenutzungsatlas: GIS Browser  
 Abrufdatum: 6. April 2023

**Umsetzung** Die Untersuchungen und Festlegungen zur Störfallvorsorge erfolgen im Gestaltungsplanverfahren.

## 5.9 Lärm

Das Gebiet Niederfeld ist von verschiedenen Lärmquellen betroffen:

- Strassenlärm
- Bahnanlagen (Rangierbahnhof, geplante Umschlagsanlage)
- Arbeitsplatznutzungen

Das Gebiet liegt ausserhalb der Fluglärmkurven.

Da das gesamte Areal zwar eingezont und teilweise bebaut, aber als noch nicht erschlossen gilt, sind gemäss Art. 30 Lärmschutzverordnung die Planungswerte (PW) massgebend:

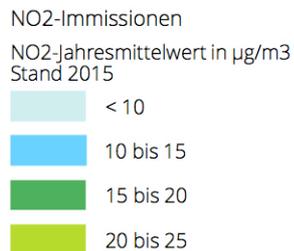
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
ES II	55 / 60	45 / -
ES III	60 / 65	50 / -
ES IV	65 / 70	55 / -

### Umsetzung

Die Untersuchungen (Erhebung Quellen), die Berechnungen (Belastung bei den massgeblichen Quellen) und die Festlegungen (massgebliche Empfindlichkeitsstufen, Immissionsgrenzwerte/Planungswerte, Massnahmen) zum Lärmschutz erfolgen im Gestaltungsplanverfahren.

## 5.10 Luft

Das Entwicklungsgebiet liegt in einem lufthygienisch übermässig belasteten Gebiet.



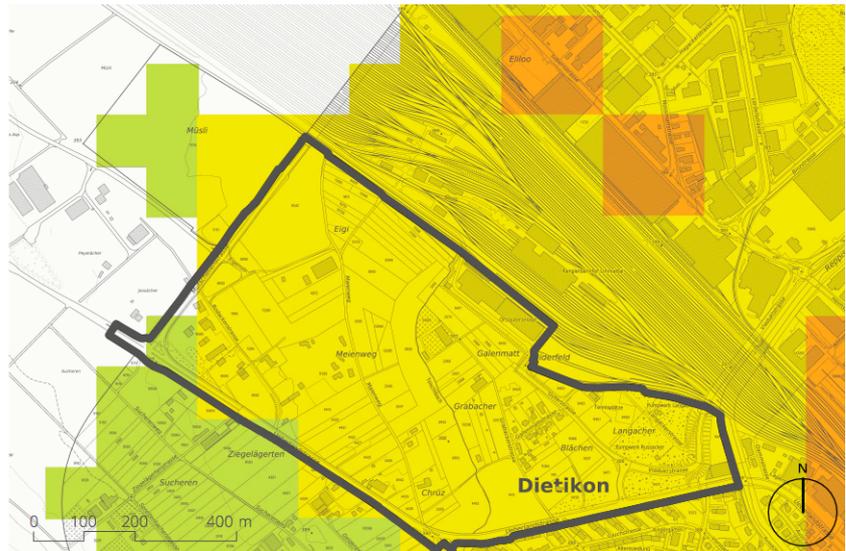
Quelle:  
 NO<sub>2</sub>-Immissionen: GIS-Browser  
 Abrufdatum: 22. Oktober 2019



Feinstaub-PM10-Immissionen  
 PM10-Jahresmittelwert in  $\mu\text{g}/\text{m}^3$   
 Stand 2015



Quelle:  
 Feinstaub-Immissionen: GIS-Browser  
 Abrufdatum: 22. Oktober 2019



### Umsetzung

Die Berechnungen zur Luftschadstoffbelastung erfolgen im Umweltverträglichkeitsbericht. Eine wichtige gebietsbezogene Massnahme im Gestaltungsplan ist die Festlegung von Parkierungsvorgaben, die ebenfalls Teil der Gestaltungsplanvorschriften sind.

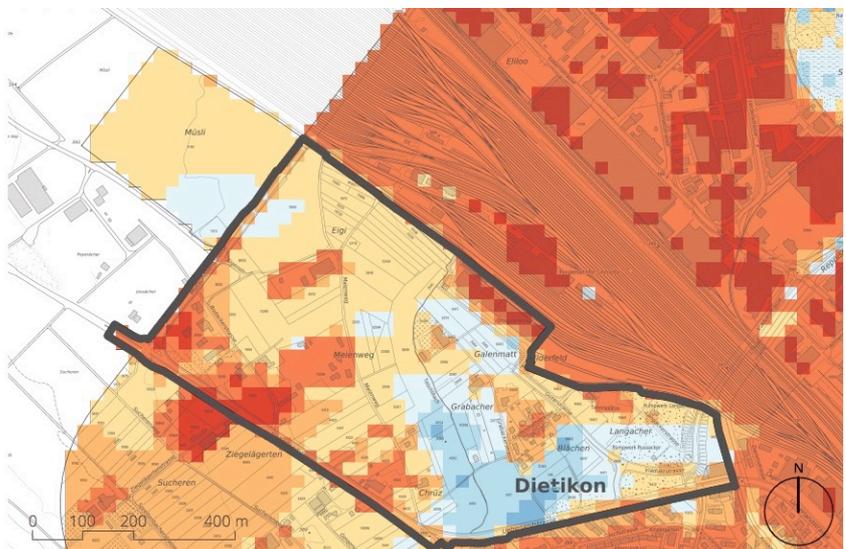
### 5.11 Klima

Im gegenwärtig noch wenig bebauten Zustand ist der Wärmeinselleffekt im Gebiet Niederfeld noch wenig ausgeprägt.

Wärmeinselleffekt [ $^{\circ}\text{C}$ ], 4 Uhr

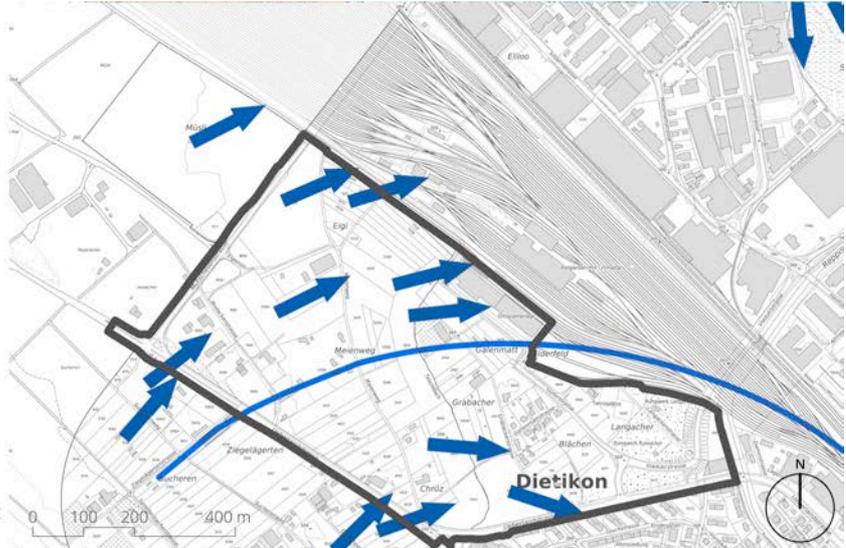


Quelle:  
 Klimaanalysekarte: GIS-Browser  
 Abrufdatum: 05. März 2020



Die Kaltluftleitbahn beruht auf dem Abfluss vom Heitersberg von Südwesten her und dreht allmählich nach Osten in Richtung Gleisfeld resp. Bahnhof Dietikon.

 Hauptströmungsrichtung der Kaltluft innerhalb von Grünflächen  
 Kaltluftleitbahnen



Quelle: GIS-Browser  
 Planhinweiskarte Kaltluftleitbahnen bei Nacht  
 Abrufdatum: 05. März 2020

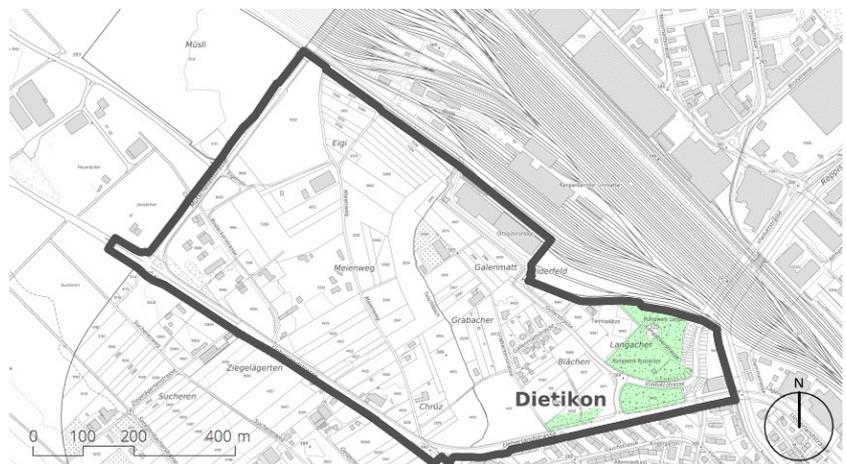
**Umsetzung** Das Ziel, eine Kaltluftleitbahn zu erhalten, floss in die Erarbeitung des Gestaltungsleitbilds ein, in welchem die städtebaulichen Ansätze zum Niederfeld festgelegt wurden.

Die Festlegungen zur Minimierung des Wärmeinseleffekts erfolgen im Gestaltungsplanverfahren.

## 5.12 Wald

Die Waldflächen entlang der Überlandstrasse sowie das Waldareal Langacher sind Teil des Entwicklungsgebiets Niederfeld.

 Wald



**Umsetzung** Die Waldflächen bleiben in ihrem Bestand erhalten und unangetastet (auch keine Leitungen auf dem Waldareal).

### 5.13 Flora, Fauna, Lebensräume

Das Gebiet Niderfeld ist heute grösstenteils unbebaut.

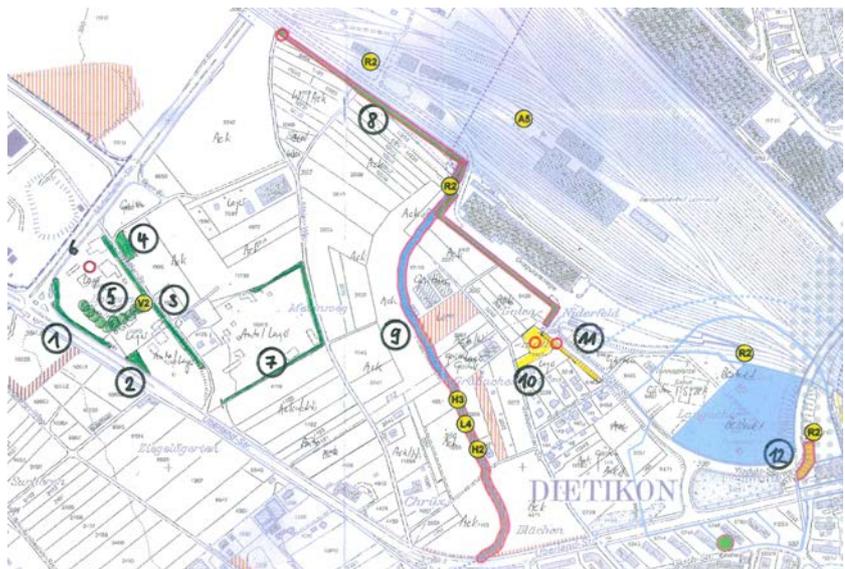
#### 5.13.1 Lebensräume

Im Gebiet Niderfeld wurde eine Lebensraumkartierung durchgeführt. Es wurde in Absprache mit der kantonalen Fachstelle Naturschutz (Beatrice Vögeli) dieselbe Werteskala wie bei der Bewertung der Lebensraumtypen im Zusammenhang mit der Limmattalbahn verwendet (vgl. Tabelle 61 UVB LTB).

Wert	Bedeutung	Begründung
4	Ausserordentlich wertvoll	Lebensräume von nationaler Bedeutung (kommen im Perimeter nicht vor!)
3	Sehr wertvoll	Lebensräume von kantonaler Bedeutung (kommen im Perimeter nicht vor!)
2	Wertvoll	In NHG Art. 18 resp. NHV Anhang 1 erwähnt, meist artenreiche Lebensräume mit wertvollen Arten (geschützte und/oder Rote Liste Arten)
1.5	Bemerkenswert bis wertvoll	Zwischen den Werten 1 und 2 stehend
1	Bemerkenswert	Günstige Voraussetzung für Lebensgemeinschaften, höchstens einzelne wertvolle Arten vorhanden
0.5	Geringe Bedeutung bis bemerkenswert	Ausgleichende Funktion im Naturhaushalt, auch nicht triviale Arten vorhanden
0.25	Mit geringer Bedeutung	Potentiell günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften vorhanden, triviale Arten vorhanden
0	Ohne besondere Bedeutung	Keine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt, keine günstigen Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften
-1	Max. Abzug bei verarmten, untypischen Lebensräumen, ohne Strukturen, mit Schwarzen Liste Arten etc.	
+1	Max. Zuschlag bei reich ausgebildeten Lebensräumen, mit Strukturen, mit mehr geschützten und Rote Liste Arten etc.	

Es wurden 12 Lebensräume von rund 150 a aufgenommen und bewertet. Es handelt sich grösstenteils um lineare Objekte (Hecken, Böschungen).

Plan Lebensraumkartierung Niderfeld  
 (Quelle: AquaTerra, Sept. 2019)



Der Standort Nr. 11 (Böschung mit Pionier-, Ruderalstandort) wird als wertvoll eingestuft. Zwei weitere Standorte (Nrn. 5 und 8) werden als bemerkenswert bis wertvoll eingeschätzt. Die Bedeutung der übrigen Standorte wird als gering bis höchstens bemerkenswert beurteilt. Die gewichtete Summe der im Perimeter vorkommenden Lebensräume (in Abhängigkeit von Wert und Fläche) beläuft sich auf 124.75 Punkte (vgl. nachstehende Tabelle).

Der Teischlibach (Lebensraumtyp Nr. 9) ist nicht in diese Gesamtbewertung eingeflossen. Dessen Revitalisierung wird als separates Projekt betrachtet.

Lebensraumtyp	LR-Wert	Fläche	LR-Punkte
1 Baumhecken entlang Überlandstrasse, markante Struktur, allerdings Hybridpappeln dominierend	0.5	5 a	2.5
2 Gehölz mit markanten Bäumen, auch Hybridpappeln	0.5	2 a	1
3 Hochhecke in Böschung, div. einheimische Gehölze	1	7 a	7
4 Gehölz, v.a. einheimische Gehölze	1	7 a	7
5 Baumhecke mit v.a. Silberweiden, markante Struktur	1.5	10 a	15
6 Kiesplatz mit Bestand <i>Hernaria glabra</i>	1	1 a	1
7 Hecke um Lagergelände, mit diversen einheimischen Gehölzen	0.5	12 a	6
8 Hecke entlang Güterbahnhof	1.5	32.5 a	48.75
9 Teischlibach, Uferbestockung	1.5	30 a	(45)
10 Kiesplatz, am Einwachsen, an noch offenen Stellen einzelne Ruderal-, Magerwiesenarten	1	16 a	16
11 Böschung mit Pionier-, Ruderalstandort	2	5 a	10
12 Magerböschung	1.5	7 a	10.5
Total			124.75

**Umsetzung** Die gewichtete Summe der im Perimeter vorkommenden Lebensräume ist im Rahmen der Gebietsentwicklung zu kompensieren.

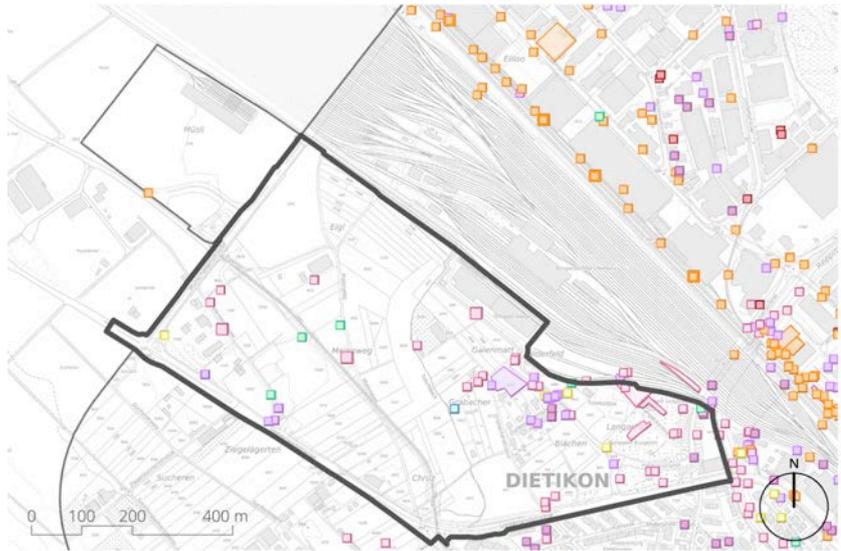
### 5.13.2 Neophyten

Im Gebiet Niederfeld kommen vereinzelt invasive, gebietsfremde Pflanzen, sogenannte Neophyten, vor. Im Folgenden werden diejenigen aufgelistet, die das grösste Ausbreitungspotenzial aufweisen oder der Bekämpfungspflicht unterliegen:

- Goldrute: Vorkommen in den Bereichen Gallenmattstrasse und Güterstrasse sowie Überlandstrasse und Bodackerstrasse
- Japan-Knöterich: Häufig innerhalb der Hecke um Parzelle 11289, zwischen Bodackerstrasse und Meienweg
- Schmalblättriges Greiskraut: Südöstlicher Quartierplanbereich Viaduktstrasse

	Brombeere
	Knöterich
	Kirschlorbeer
	Greiskraut
	Buddleja
	Götterbaum
	Essigbaum
	Riesenbärenklau
	Ambrosia, Aufrechte

Quelle:  
Chemie-Risikokataster: GIS Browser  
Abrufdatum: 6. April 2023



Des Weiteren kommen im Entwicklungsgebiet Sommerflieder, Drüsiges Springkraut, Seidiger Hornstrauch, Falsche Akazie und Bestände der armenische Brombeere vor.

#### Umsetzung

Der Umgang mit den Neophyten erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

### 5.13.3 Hydrologische Pufferzonen

Gemäss telefonischer Auskunft des kantonalen Amtes für Landschaft und Natur ist das Gebiet Niederfeld nicht von hydrologischen Pufferzonen zum Schutz von Mooren betroffen.

### 5.14 Nichtionisierende Strahlung NIS

In Bezug auf nichtionisierende Strahlung sind für die Gebietsentwicklung die Fahr- und Stromversorgungsleitungen und die Sendeanlagen relevant.

### 5.14.1 Fahr- und Stromversorgungsleitungen

Die massgebende Verordnung (Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung, NISV) unterscheidet zwischen dem Immissionsgrenzwert (IGW) als Schutzwert und dem vorsorglichen Anlagegrenzwert (AGW). Da die SBB mit 16.7 Hz Strom fahren, beträgt der IGW 300  $\mu\text{T}$  (vgl. Anhang 2 NISV). Der AGW ist strenger und beträgt 1  $\mu\text{T}$ .

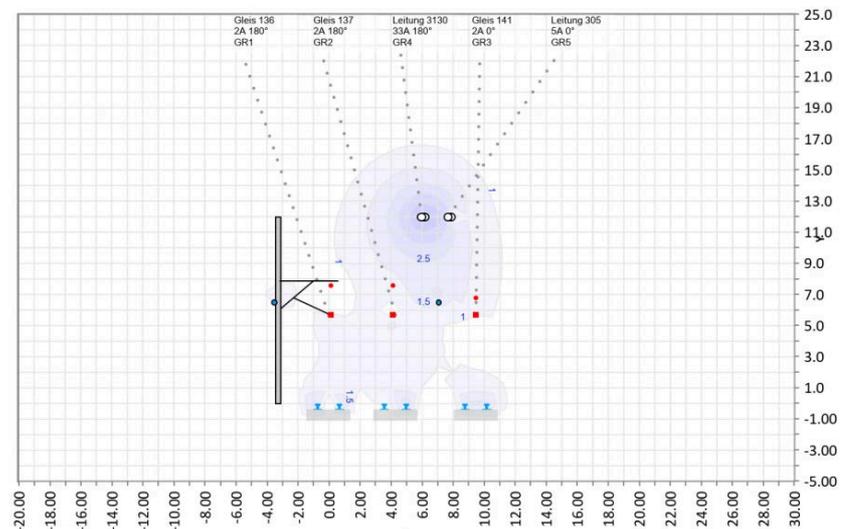
Der AGW muss an allen Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) in der Nähe einer neuen Stromleitung eingehalten werden.

Orte mit empfindlicher Nutzung sind gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV:

- Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten;
- öffentliche oder private, raumplanungsrechtlich festgesetzte Kinderspielflächen;
- diejenigen Bereiche von unüberbauten Grundstücken, in denen Nutzungen nach den Buchstaben a und b zugelassen sind.

Berechnungen der SBB im UVB des geplanten Regionalen Terminals Limmattal vom 30.6.2022 zeigen, dass der Vorsorgewert der NISV von 1  $\mu\text{T}$  bereits im Nahbereich der Gleise bzw. des Trassees eingehalten wird. Hier befinden sich keine Orte mit empfindlicher Nutzung und es können auch keine gebaut werden.

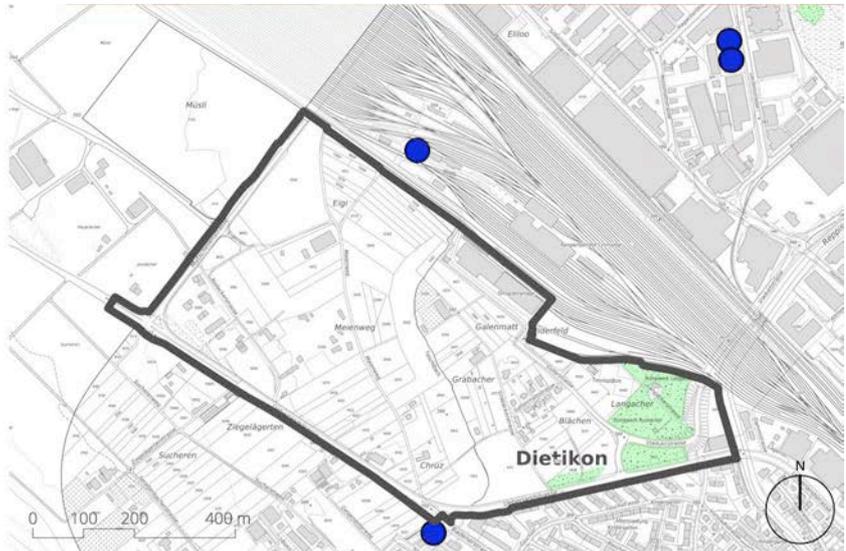
Grafische Darstellung des für die Fahrleitungsanlage berechneten Magnetfeldes bei km 12.684. Die für die Hinleiter angenommenen 24-Stunden-Ströme sowie die Gleisnummern sind aus der Abbildung zu entnehmen. (Quelle: UVB Regionales Terminal Limmattal, SBB, vom 30.6.2022)



**Umsetzung** Die Anordnung der Nutzungen und Bauten wird im Gestaltungsplanverfahren festgelegt.

### 5.14.2 Sendeanlagen

Im Norden des Entwicklungsgebiets befindet sich eine 2G-Antenne (GSM) mit kleiner Sendeleistung. Im Südosten des Niederfelds befindet sich eine kombinierte 3G- und 4G-Antenne mit mittlerer Sendeleistung.



Quelle:  
Sendeanlagen: GIS-Browser  
Abrufdatum: 05. März 2020

**Umsetzung** Die Anordnung der Nutzungen und Bauten wird im Gestaltungsplanverfahren festgelegt.

### 5.15 Erschütterungen und Körperschall (ESKS)

Für das Planungsgebiet ist heute aus Sicht des Fachbereichs Erschütterungen und Körperschall lediglich das Gleisfeld der SBB relevant.

**Umsetzung** Vom Gleisfeld gehen keine relevanten Erschütterungen aus.

## B GESTALTUNGSLEITBILD

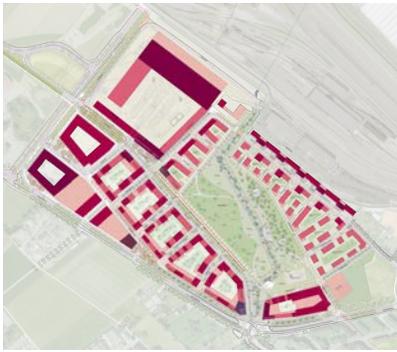
### 1. Einleitung

#### 1.1 Überblick

Das Team Ammann Albers StadtWerke verfasste auf Basis des städtebaulichen Studienverfahrens Niderfeld (Masterplan) das Gestaltungsleitbild Niderfeld. Diese konzeptionelle Grundlage für die Planung Niderfeld wird vom Stadtrat verabschiedet.

Grundlagen respektive eigenständige Zusatzdokumente zum Gestaltungsleitbild bilden der Bericht Erschliessung und Mobilitätskonzept Basler & Hofmann sowie der Leitfaden Lokalklima Niderfeld.

#### 1.2 Quartierkonzept



Das Gestaltungsleitbild erklärt die städtebauliche Idee und legt dar, wie das neue Quartier aussehen und leben soll.

Die Festlegungen in der Bau- und Zonenordnung und im Gestaltungsplan Niderfeld legen den erforderlichen rechtlichen Rahmen in Form von "präzisen" Bauvorschriften dar. Die Realisierung der Bauten im neuen Quartier wird viele Jahre dauern. Das Gestaltungsleitbild ist deshalb ein Instrument, um einerseits eine klare Gestaltungsvorstellung zu zeigen, es lässt andererseits aber auch Spielraum für künftige Entwicklungen offen.

Für die Erarbeitung des Quartierplans ist das Gestaltungsleitbild die in § 123 Abs. 3 PBG umschriebene Grundlage zur Bestimmung der angestrebten Quartierstruktur und der Bebauung, sodass die Parzellarordnung darauf abgestimmt werden kann. Die zentralen Aussagen des Gestaltungsleitbilds werden im Quartierplan direkt umgesetzt. Gestützt auf das Gestaltungsleitbild erfolgt die Ausgestaltung der Strassen und LTB-/Quartierplätze sowie des Parks mit Platz im Rahmen der Umsetzung gestützt auf § 166 PBG (vom Stadtrat, unter vorgängiger Anhörung der Grundeigentümer und Werkträger, verabschiedete Projekte).

### 2. Inhalte Leitbild

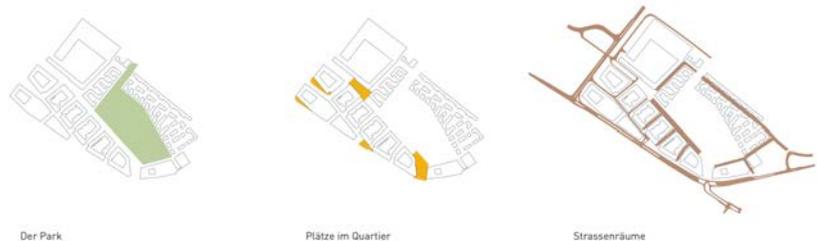
#### 2.1 Das Quartier als Ganzes

Im ersten Teil des Gestaltungsleitbilds wird die Gesamtidee für das Quartier, welche vom bisherigen Konzept und den Festlegungen in der BZO abweicht, erläutert. Wichtigste Anpassung ist die Lage des zentralen Parks mit Platz im Inneren des Quartiers, sodass rundherum attraktive Wohnlagen angeboten werden können. Weiter werden Gestaltungsgrundsätze zu den Themen Raumbildung, öffentlicher Raum, Fassaden zum öffentlichen Raum sowie Fassaden zu privaten Höfen und Gärten formuliert, die für das gesamte Gebiet gelten. Der Autoverkehr bleibt getrennt in einem Netz für das Wohn- und Mischgebiet und einem für das Arbeitsgebiet.

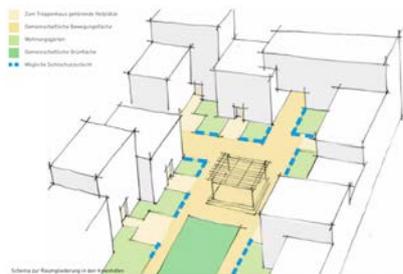
## 2.2 Der öffentliche Raum

Es sind drei Typen von öffentlichen Freiräumen vorgesehen: Park mit Platz, LTB-/Quartierplätze und Strassen.

- Der Park mit Platz wird das Zentrum des Niederfelds sein. Die Grünfläche ist aufgeteilt in eine grosszügige Wiese und eine Auenlandschaft mit dem Teischlibach. Im Park eingeschlossen sind Inseln von intensiverer Nutzung und die Siedlungsgärten. Zum Park gehört zudem der grosse Platz für Veranstaltungen und individuelle Nutzungen wie Ruhen und Spielen.
- Es werden Plätze von unterschiedlicher Ausprägung und eigenständiger Gestaltung erstellt: Einerseits die Stadtplätze bei den beiden Haltestellen der Limmattalbahn und andererseits drei kleine Quartierplätze als Treffpunkte für die Bewohner/-innen und Beschäftigte.
- Die Strassenräume dienen als wichtige Aufenthaltsorte und bilden die Adresse der Bauten. Entsprechend sorgfältig sind sie zu gestalten. Unterschiedliche Bäume entlang der Strassenräume setzen unverwechselbare Akzente.



## 2.3 Das Mischgebiet



Die publikumsorientierten Nutzungen sollen entlang des Strassenraums längs der Limmattalbahn (Boulevard) mit Fokus auf die Haltestellen der Limmattalbahn angesiedelt werden. Diese Konzentration bietet die besten Chancen, das öffentliche Leben zu fördern.

Im Mischgebiet erzeugen Blockrandbauten einen städtischen Charakter. In den ruhigen Innenhöfen sind die Bewohner vor Lärm geschützt und es wird klar unterschieden zwischen dem öffentlichen Raum der Strassen und dem privaten Raum der Höfe.

## 2.4 Das Wohngebiet



Das Wohngebiet ist auf den Park mit Platz ausgerichtet, d.h. möglichst viele Bewohner sollen darauf blicken können. Direkt am Parkrand ist eine offene, gestaffelte Bebauung vorgesehen, die Erschliessung erfolgt über gemeinsame Gartenhöfe. Das bestehende Quartier Gallenmatt kann behutsam weiterentwickelt werden.

Eine hohe, geschlossene Häuserreihe gegen das Bahngelände schirmt den Lärm ab. Die Obergeschosse verfügen über einen Weitblick und die Nähe zum Park mit Platz ist spürbar.

## 2.5 Das Arbeitsgebiet

Das Arbeitsgebiet ist geteilt in einen Teil nördlich der Limmattalbahn mit Schwerpunkt gewerblichen Nutzungen und einen südlichen mit Dienstleistungsnutzungen. Die gestalterischen Vorgaben konzentrieren sich auf den jeweiligen Strassenbereich.

## 3. Erschliessung und Mobilitätskonzept

Der Bericht Erschliessung und Mobilitätskonzept Basler & Hofmann legt das Grundgerüst der Erschliessung dar. Die gemeinsam mit dem Kanton erarbeitete Lösung ist zukunftsorientiert und es wird sichergestellt, dass sich die Entwicklung des Gebiets Niderfeld in die Gesamtverkehrssituation einfügt. Die Erschliessung wird im Quartierplan – sowie in den kantonalen Projekten – umgesetzt. Das Mobilitätskonzept bildet die Vorgabe für den Gestaltungsplan.

Der Bericht ist Bestandteil des Leitbilds und legt sowohl die Erschliessungsgrundsätze und -netze wie auch wesentliche Rahmenbedingungen der Mobilität im Niderfeld fest.

Zudem werden auf der Basis dieser Vorgaben das MIV-Aufkommen des Gebiets ermittelt, in Zusammenschau mit dem Verkehrsaufkommen des SBB-Güterumschlags gesetzt und auf das umliegende Strassennetz verteilt. Die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten wird nachgewiesen.

Wesentliche Schnittstellen zur Gebietsplanung stellen die Studien zur kantonalen Velohaupttroute durch das Niderfeld und das für das Niderfeld angepasste Betriebskonzept der Kantonsstrasse Überlandstrasse dar. Im Leitbild wird das Zusammenspiel dieser Elemente aufgezeigt.

## 4. Leitfaden Lokalklima Niderfeld

Das Entwicklungsgebiet Niderfeld soll so gestaltet werden, dass einerseits möglichst wenig Treibhausgase entstehen und andererseits die Anpassung an den Klimawandel vorausschauend – abgestimmt auf den Lebenszyklus der Bauten und Anlagen – erfolgen kann.

Im Leitfaden werden die Massnahmen zu den beiden Aspekten "Verminderung Treibhausgase" und zur "Anpassung Klimawandel" beschrieben und die konkrete Umsetzung in den Planungsinstrumenten Niderfeld festgehalten. Es erfolgt eine Unterteilung in die

- Massnahmen "Gebiet" (gesamtes Gebiet Niderfeld), welche in den Planungsinstrumenten abschliessend festgelegt sind und
- Massnahmen "Parzelle", welche entweder ebenfalls in den Planungsinstrumenten abschliessend festgelegt sind oder im Rahmen des Bewilligungsverfahrens eingefordert werden.

## C BASIS- UND GROBERSCHLISSUNG

### 1. Einleitung

#### 1.1 Erreichung Baureife

Zur Erreichung der Baureife gemäss PBG müssen die Basiserschliessung (Anlagen Kanton) und die Groberschliessung (Anlagen Stadt) vorhanden sein. Im Rahmen der Sicherstellung der Feinerschliessung mittels des Quartierplans (Anlagen Grundeigentümer) müssen die Anlagen inhaltlich definiert und die Finanzierung sichergestellt sein.

#### 1.2 Landerwerb im Quartierplan

Der Landerwerb für diverse Basis- und Groberschliessungsprojekte erfolgt grundsätzlich im Rahmen des Quartierplans (Abwicklung Landerwerb mit Werkträgern vorgängig zur Festsetzung Quartierplan). Das benötigte Land wird den Grundeigentümern prozentual gemäss ihrem Wertanteil abgezogen. Die Gutschrift der Werkträger wird den Grundeigentümern ebenfalls gemäss Wertanteil angerechnet. Die Berechnungen sind in der Quartierplantabelle dargelegt.

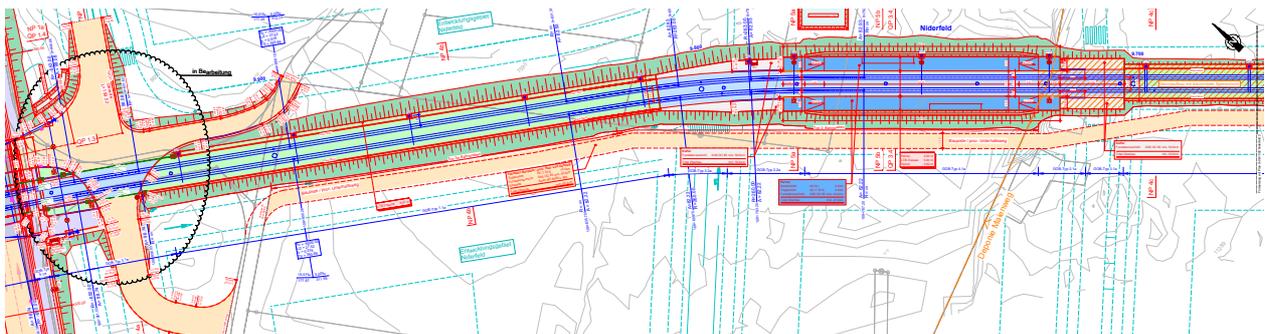
Abgeltungen für Nutzungsrechte und bestehende Gebäude regeln die Werkträger direkt mit den Grundeigentümern.

### 2. Limmattalbahn

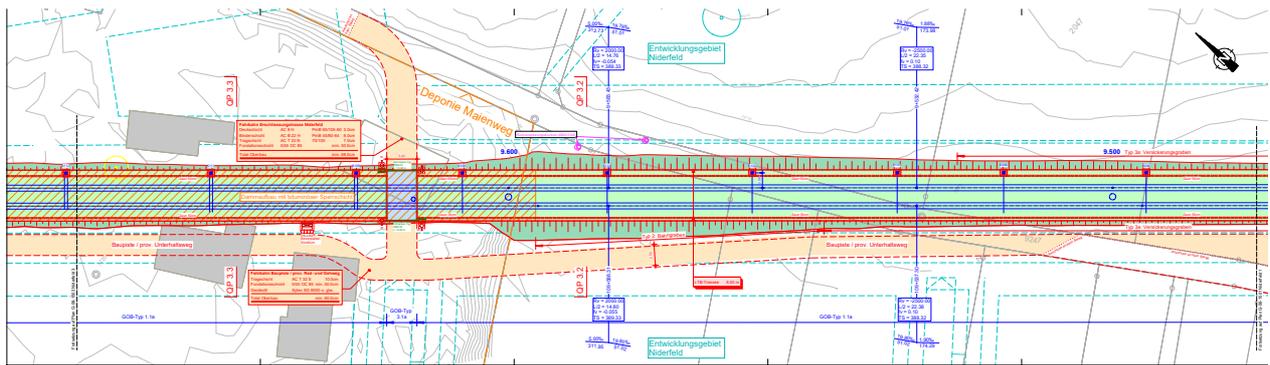
#### 2.1 Projekt und Realisierung

Die Limmattalbahn (LTB) zwischen Schlieren bis zum Bahnhof Killwangen-Spreitenbach wurde im Dezember 2022 in Betrieb genommen. Es entstanden zwei Haltestellen im Gebiet Niderfeld.

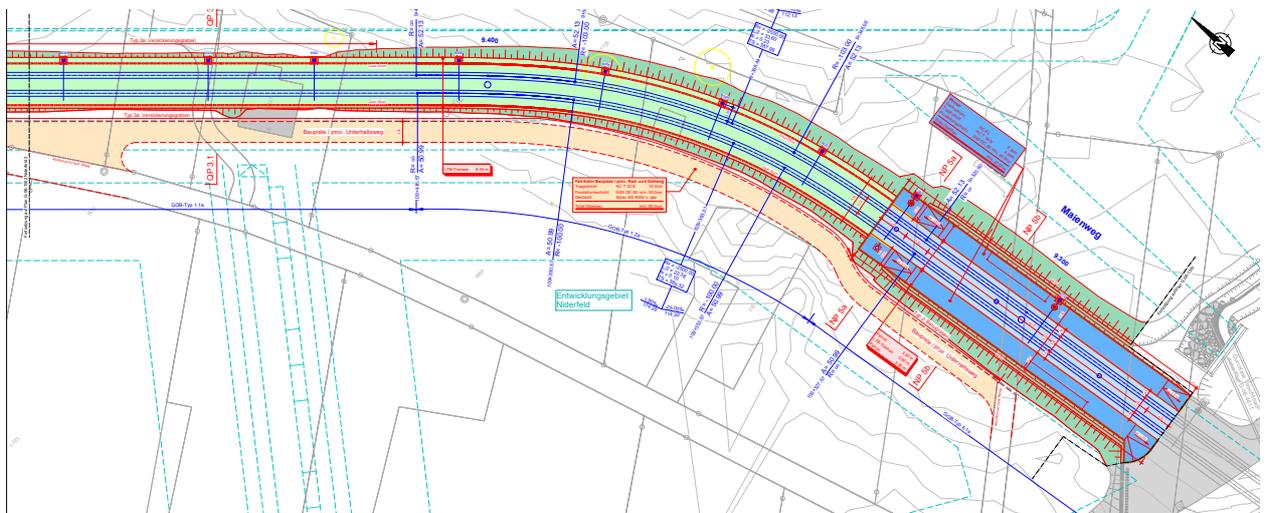
Die Limmattalbahn baute ein rund 7 m breites Trasse durch das Niderfeld. Bei den Haltestellen und den Übergängen wurde ein Hartbelag eingebaut, die restliche Strecke wurde als Grüntrasse gestaltet. Die Übergänge werden mit Schranken gesichert. Die zwei Übergänge im Bereich der neuen Strassen werden mit Belag ausgestattet. Die Schranken werden erst beim Bau der Strassen auf Kosten der Limmattalbahn erstellt. Dasselbe gilt für die Ausstattung der Haltestellen, u.a. die Wartehäuschen. Die Entwässerung erfolgt im Grüntrasse, bei den Haltestellen wird das Regenwasser über die Anlagen der Quartierplananlagen entwässert.



Mutschellenstrasse bis Haltestelle Niderfeld km 9.75–9.97, Ausführungsprojekt vom 5.7.2019, EBP



Strecke zwischen Haltestelle Niederfeld und Haltestelle Maienweg km 9.56–9.75, Ausführungsprojekt vom 5.7.2019, EBP



Haltestelle Maienweg km 9.32-9.56, Ausführungsprojekt vom 5.7.2019, EBP

## 2.2 Landerwerb

Der Landerwerb gemäss dem Landerwerbsplan der LTB erfolgt mit dem Quartierplan (vgl. technischer Bericht Quartierplan). Eine vorzeitige Besitzeinweisung respektive Landabtretung ist erforderlich, da die Limmattalbahn erstellt ist, bevor der Quartierplan festgesetzt wird. Zudem wird die Limmattalbahn AG nach der Realisierung aufgelöst.

Fazit

Die Quartierserschliessung wird auf die Limmattalbahn abgestimmt.

### 3. SBB Regionalterminal Limmattal

#### 3.1 Projekt

Die Projektierung der regionalen Umschlagsanlage für den kombinierten Verkehr erfolgt durch die SBB. Im kantonalen Richtplan ist festgehalten, dass die strassenseitige Erschliessung der Anlage nicht mehr über die Güterstrasse, sondern neu über die Mutschellenstrasse erfolgen soll und mit der Erschliessung des Zentrumsgebiets Niderfeld zu koordinieren ist.

Die Umweltauswirkungen der Anlagen werden im Rahmen der Planung konkret bewertet (UVP) und die zu treffenden Massnahmen auf die Gebietsentwicklung Niderfeld abgestimmt.

#### 3.2 Koordination mit Planung Entwicklung Niderfeld

Im Quartierplan wird die Erschliessung über eine Quartierstrasse von Westen her (über Anschluss Mutschellenstrasse) vorgesehen. In der UVP des Regionalterminals werden die beiden Zustände berücksichtigt. Die Quartierstrasse wird auf die Anlage des Regionalterminals respektive den später erfolgenden Ausbau der Geleise (Interessenlinie SBB) sowie die Anschlussgeleise der Logistikanlage Planzer AG abgestimmt. Weiter erfolgt die Verlegung respektive Aufhebung des Regenwasserkanals im künftigen SBB-Areal.

#### 3.3 Landbedarf

Der Landerwerb gemäss dem Landerwerbsplan der SBB erfolgt im Rahmen des Quartierplans. Eine vorzeitige Besitzeinweisung respektive Landabtretung ist erforderlich, da der Regionalterminal erstellt ist und abgerechnet wird, bevor der Quartierplan festgesetzt wird.

Fazit

Die Quartiererschliessung wird auf den Regionalterminal der SBB abgestimmt.

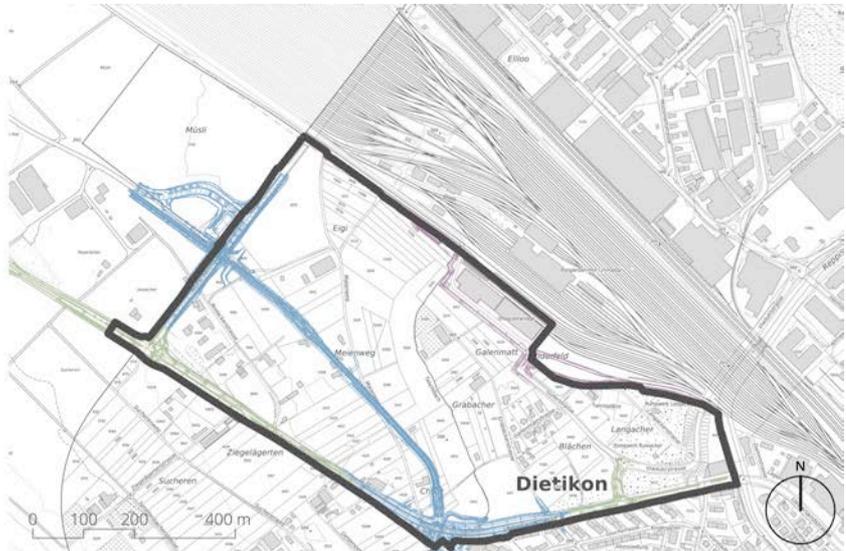
## 4. Kantonale Verkehrserschliessung

### 4.1 Überlandstrasse

Die Überlandstrasse wurde im Rahmen des Projekts LTB saniert und ausgebaut. Nachfolgend werden die unterschiedlichen Abschnitte behandelt.

Übersicht Drittprojekte

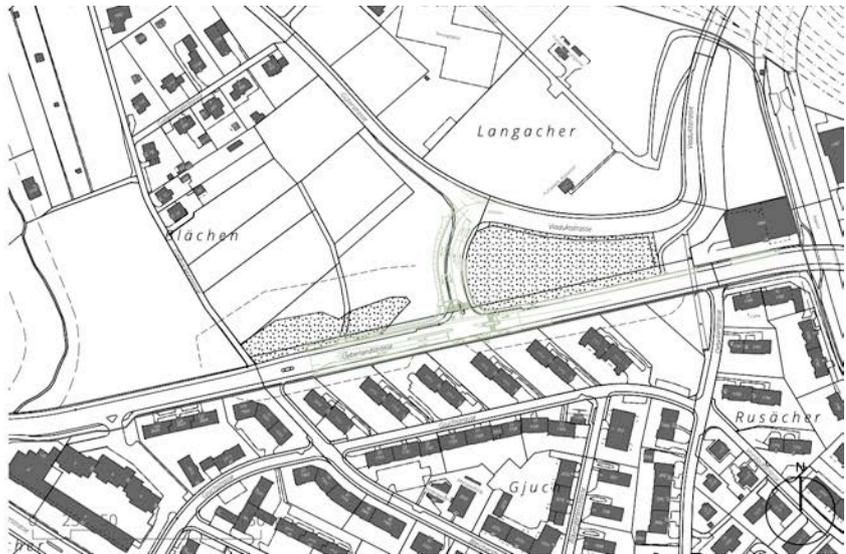
-  Drittprojekt Limmattalbahn
-  Drittprojekt Überland-, Mutschellen-, Güterstrasse (Kanton Zürich)
-  Drittprojekt Regionalterminal Limmattal (SBB)



#### 4.1.1 Abschnitt Güterstrasse

Der Abschnitt wurde durch das Amt für Mobilität geplant. Bestandteil ist der Ausbau des Knotens Güterstrasse und die Veloinfrastruktur. Die Umsetzung ist aufgrund eines Rechtsmittelverfahrens noch pending.

-  Drittprojekt Güterstrasse (Kanton Zürich)

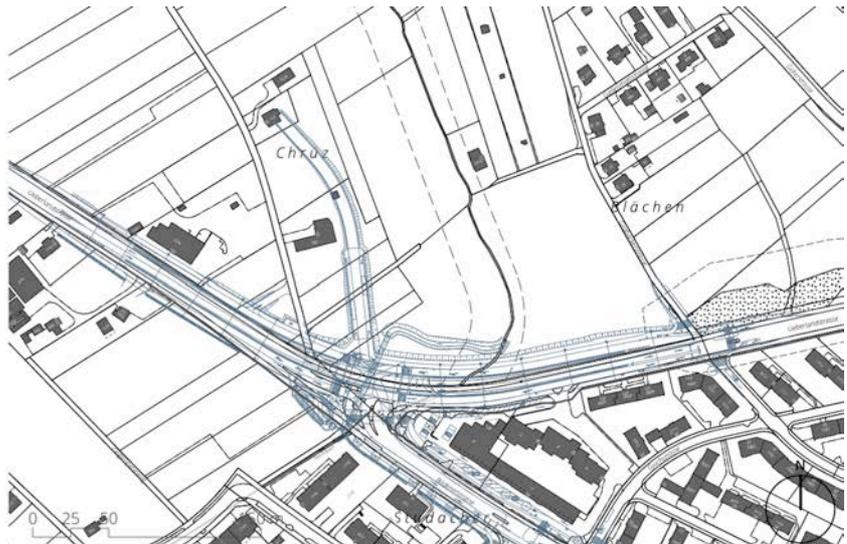


Überlandstrasse Abschnitt Güterstrasse, Auflageprojekt vom 12.2.2020, Heierli AG

#### 4.1.2 Abschnitt Querung LTB (Bunker-Knoten)

Der Abschnitt wurde durch die LTB geplant und realisiert. Der Ausbau betrifft den Knoten Überlandstrasse/Badenerstrasse (Bunker-Knoten) mit einer Unterführung der Fahrbahn Überlandstrasse. Entlang des Quartierplangebiets wird ein Fuss-/Radweg geführt.

 Dritprojekt Bunkerknotten  
(Rapp Infra AG)



Überlandstrasse Abschnitt Querung LTB, Bauprojekt Stand 4.4.2019, Rapp Infra

Mit dem Quartierplan wird die Strasse angepasst (vgl. Gestaltungsleitbild). Der Projektvorschlag (Basler&Hofmann AG) ist zu erarbeiten.

#### 4.1.3 Abschnitt Ziegelägerten

Der Abschnitt wurde durch das Amt für Mobilität geplant. Der Ausbau betrifft den Abschnitt folgend auf den Ausbauabschnitt der LTB und den Abschnitt Knoten Mutschellenstrasse. Der ursprünglich vorgesehene Ausbau (vgl. Plan nachfolgender Abschnitt) wurde im Rahmen des Ausbaus der LTB nicht umgesetzt. Der Projektvorschlag (Basler&Hofmann AG) und die Umsetzung (Aufteilung zwischen Stadt und Kanton) ist noch zu erarbeiten.

#### 4.1.4 Abschnitt Knoten Mutschellenstrasse

Der Abschnitt wurde durch die LTB geplant und realisiert.

 Dritprojekt Überlandstrasse  
(Kanton Zürich)



Überlandstrasse Abschnitt Ziegelägerten und Knoten Mutschellenstrasse,  
Auflageprojekt 14.5.2018, Hydraulik AG

#### 4.1.5 Mutschellenstrasse

Die Mutschellenstrasse wird im Rahmen des Baus der Limmattalbahn ausgebaut respektive angepasst. Der Abschnitt wurde durch die LTB geplant.

 Dritprojekt Limmattalbahn



Mutschellenstrasse, Bauprojekt Stand 9.4.2020, EBP

#### 4.2 Veloinfrastruktur

Im kantonalen Velonetzplan ist die Veloschnellroute durchs Limmattal nördlich des Rangierbahnhofes eingetragen. Diese Führung kann aber erst langfristig realisiert werden. Deshalb wird durch das Niederfeld vorerst eine Velohauptroute geführt.

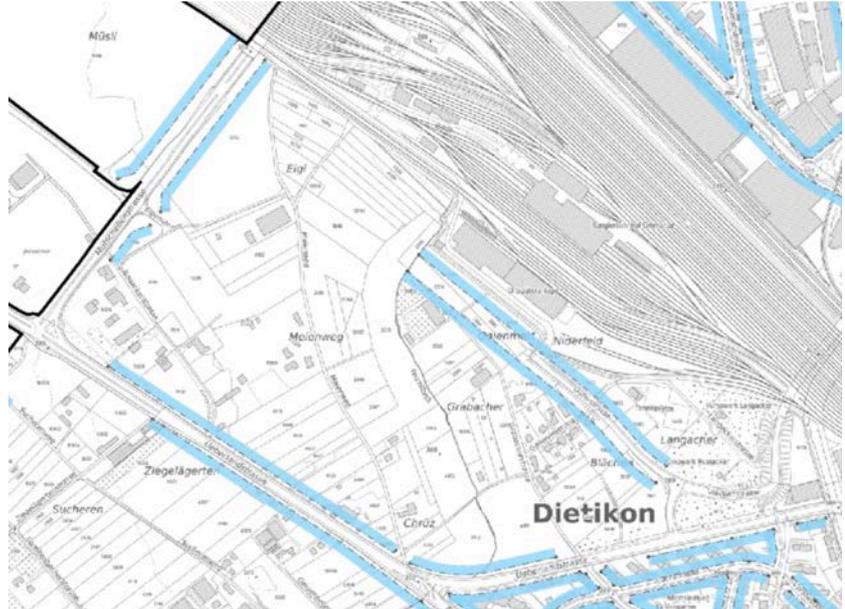
#### 4.3 Landerwerb

Der Landerwerb gemäss dem Landerwerbsplan des Kantons und der LTB erfolgt im Rahmen des Quartierplans. Eine vorzeitige Besitzeinweisung respektive Landabtretung wurde erforderlich, da die Staatsstrassen bereits erstellt wurden. Zudem wird die Limmattalbahn AG nach der Realisierung aufgelöst.

#### 4.4 Baulinien

Die rechtskräftigen Baulinien stimmen nicht mehr mit den erstellen Ausbauten der Staatsstrassen überein.

Baulinien



Fazit

Die Quartierserschliessung wird auf die kantonalen Strassen abgestimmt. Die noch erforderlichen Ausbauten respektive Anpassungen der Staatsstrassen – insbesondere der Ausbau im Abschnitt Ziegelägerten – werden mit dem Kanton noch geregelt.

Mit dem Kanton erfolgt eine Regelung betreffend die Erstellung der Veloroute innerhalb des Quartierplans Niederfeld.

Die Anpassung der Baulinien entlang der Staatsstrassen muss parallel zum Quartierplanverfahren erfolgen.

## 5. Kommunale Verkehrsanlagen

### 5.1 Sammelstrassen

Die neuen Anschlüsse des Quartiers Niederfeld an die Staatsstrassen sind als Groberschliessungsanlage im Richtplan und im Teilerschliessungsplan bezeichnet. Die Anschlüsse werden nicht als eigenständige Projekte geplant (keine Auflage und Festsetzung nach Strassengesetz). Die Massnahmen sind teils in den kantonalen Projekten (Abbiegespuren) und teils in den Quartierplananlagen (Übergang zur Quartierstrasse) enthalten.

### 5.2 Veloverkehr

Die kommunale Veloinfrastruktur (inklusive die Mitbeteiligung an der kantonalen Veloroute) sind als Groberschliessungsanlage im Richtplan und im Teilerschliessungsplan bezeichnet. Die Anlagen werden nicht als eigenständige Projekte geplant, sondern sind verfahrensmässig in den Quartierplananlagen enthalten. Lediglich für den Abschnitt ab dem Knoten östlich der Brücke Mutschellenstrasse zum Gebiet Müsli (innerhalb Baulinien Staatsstrasse) ist je nach zeitlichem Ablauf allenfalls ein separates kantonales Projekt festzusetzen.

- 5.3 Fussverkehr** Die wichtigen Fusswege im respektive durchs Quartier Niederfeld sind im kommunalen Richtplan festgelegt. Da kein Mehrbedarf an Flächen erforderlich ist, werden sie als Feinerschliessungsanlagen im Quartierplan erstellt und finanziert.
- 5.4 Hochbahn Silber** Die Hochbahn zwischen der S-Bahn-Station Silber und dem Gebiet Niederfeld ist im kommunalen Richtplan festgesetzt. Im Rahmen des Quartierplans erfolgen keine Massnahmen. Das Trasse ist durch die Ausscheidung des Strassenraums sowie der Grundstückzuteilung an die Stadt Dietikon gesichert.
- 5.5 Baulinien** Die rechtskräftigen Baulinien entlang der Güterstrasse (RRB 589 vom 30.1.1974) stimmen nicht mit dem geplanten Ausbau der Strasse im Quartierplan überein. Die Aufhebung und Neufestlegung soll im Quartierplanverfahren erfolgen (allenfalls separate Vorlage gemäss Kompetenzen Gemeindeordnung).

Fazit

Die Quartierschliessung wird auf die kommunalen Anlagen abgestimmt. Die Anpassung der Baulinien entlang der Güterstrasse muss im respektive parallel zum Quartierplanverfahren erfolgen.

## 6. Kommunale Ver- und Entsorgungsanlagen

- 6.1 Entwässerung** Gemäss dem Generellen Entwässerungsplan Teilgebiet Niederfeld ist das Quartier über den bestehenden Abwasserkanal "In der Au" zu entwässern. Das erforderliche Pumpwerk und die Pumpleitung sind Teil der Groberschliessung. Das Bauprojekt für das Abwasserpumpwerk wird die Stadt Dietikon durch ein spezialisiertes Ingenieurbüro und in Absprache mit Limeco (Anlagenhalter) erstellen lassen und dem AWEL, Abteilung Gewässerschutz, gestützt auf Anhang Ziffer 2.1.1 der Bauverfahrensverordnung (BVV) zur Genehmigung einreichen.
- 6.2 Wasserversorgung** Gemäss dem Generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) ist die Groberschliessung nach der Erstellung der grosskalibrigen Leitungen für die Trink- und Löschwasserversorgung des Quartiers Niederfeld genügend. Diese Leitungsanpassungen sind Teil der Groberschliessung.
- 6.3 Elektrizitätsversorgung und Fernwärme** Die erforderlichen Anlagen der Groberschliessung werden durch die beiden Werkträger EKZ und Limeco bereitgestellt.

#### 6.4 Wertstoffe

Die Stadt Dietikon wird im Quartier Niederfeld kommunale Wertstoffsammelstellen erstellen. Dazu ist eine Flächensicherung erforderlich, soweit diese Wertstoffsammelstellen nicht im öffentlichen Raum (Platz) oder auf dem Grundstück der Stadt (kombiniert mit Werkhof) erstellt werden können.

#### 6.5 Öffentliche Gewässer

Der Teischlibach ist ebenfalls Teil der Groberschliessung (vgl. sep. Kapitel).

#### Fazit

Die Quartierschliessung wird auf die kommunalen Anlagen abgestimmt respektive die erforderlichen kommunalen Groberschliessungsanlagen werden zusammen mit den Anlagen der Feinerschliessung erstellt.

## 7. Öffentliche Bauten

#### Schulanlage

Gemäss der Schulraumplanung 2019 ist bis im Jahr 2034 im Gebiet Niederfeld die etappenweise Realisierung einer gemischten Schulanlage mit Kapazitäten für 4 Kindergärten, 12 Primar-Klassen und 15 Sekundar-Klassen vorgesehen. Nebst den Klassenzimmern sind auch sämtliche für den Schulbetrieb notwendigen Räumlichkeiten (Gruppenräume, Tagesstrukturen, Pädagogik etc.) vorzusehen. Die Schulanlage Niederfeld benötigt drei Turnhallen.

#### Mehrzweckhalle

Die Mehrzweckhalle (Dreifachturnhalle) soll nebst dem Schulbetrieb als Sportzentrum mit regionaler Ausstrahlung genutzt werden können. Die dafür erforderlichen räumlichen und betrieblichen Rahmenbedingungen sind vollumfänglich zu berücksichtigen. Insbesondere muss eine vom Schulbetrieb unabhängige Nutzung gewährleistet werden.

#### Quartierzentrum

Das Quartierzentrum Niederfeld soll über 3 bis 5 verschiedene Räume mit zweckmässiger Infrastruktur für unterschiedliche Aktivitäten (Feste, Sitzungen, Workshops, Konzerte etc.) verfügen. Die Räumlichkeiten stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung. Das Quartierzentrum muss unabhängig von der Schulanlage und der Mehrzweckhalle genutzt werden können.

#### Synergien Schule, Mehrzweckhalle und Quartierzentrum

Im Bereich der Gastronomie und der Mehrfachnutzung von Räumlichkeiten sind Synergien zwischen den Tagesstrukturen der Schule, der Mehrzweckhalle und dem Quartierzentrum zu nutzen.

## 8. Übersicht Finanzierung

Für die Umsetzung der Entwicklung sind nachfolgende Planungen und Projekte massgebend. Bei der Kostentragung wird die gesetzliche Hauptkostenpflicht dargelegt, fallweise erfolgt eine Mitfinanzierung durch andere Beteiligte (u.a. Verwendung der Mehrwertabgabe).

### Basiserschliessung

Die Basis- und Groberschliessungsprojekte werden vom Kanton respektive den Werkträgern finanziert.

- |  |                  |
|--|------------------|
| • Limmattalbahn  | Limmattalbahn AG |
| • Regionalterminal Limmattal   | SBB              |
| • Überlandstrasse<br>Abschnitt Güterstrasse  | Kanton Zürich    |
| • Überlandstrasse<br>Abschnitt Bunker-Knoten   | Limmattalbahn AG |
| • Überlandstrasse Anpassungen und<br>Ausbau "Ziegelägerten" parallel zu<br>Quartierplan (Finanzierung pendent) | Stadt Dietikon   |
| • Knoten Überlandstrasse/Mutschellen-<br>strasse   | Kanton Zürich    |
| • Mutschellenstrasse   | Limmattalbahn AG |
| • Veloroute (Finanzierung pendent)   | Kanton Zürich    |

### Groberschliessung

Die Groberschliessungsprojekte werden von der Stadt respektive den Werkträgern (inkl. Finanzierung Feinerschliessung) finanziert.

- |  |                |
|--|----------------|
| • Anschluss Sammelstrassen               | Stadt Dietikon |
| • Kommunale Veloinfrastruktur            | Stadt Dietikon |
| • Entwässerung Pumpwerk und Hauptleitung | Stadt Dietikon |
| • Wasserversorgung Leitungsvergrösserung | Stadt Dietikon |
| • Elektrizitätsversorgung Trafostationen | EKZ            |
| • Fernwärme Hauptzuleitung               | Limeco         |
| • Wertstoffsammelstelle                  | Stadt Dietikon |
| • Teischlibach                           | Stadt Dietikon |

### Feinerschliessung, gemeinsame Ausstattung und Verfahrens- kosten Quartierplan

Die Anlagen für den Quartierplan sowie das Verfahren werden durch die Grundeigentümer finanziert.

- Verkehrsanlagen: Quartierstrassen, Wege, Quartierplätze
- Park mit Platz und LTB-Plätze (Kostenaufteilung Stadt/Grundeigentümer)
- Entwässerung
- Wasserversorgung
- Planungskosten

Die Anlagen der Elektrizitätsversorgung und der Fernwärme werden vollständig über Netzkostenbeiträge und Anschlussbeiträge finanziert.

## Beiträge

Im Rahmen der Planung sind die Beiträge von Bund und Kanton (z.B. beim Wasserbauprojekt Teischlibach) sowie weitere Beiträge (z.B. Naturemade, EnergieSchweiz usw.) zu beantragen.

## Agglomerationsprogramm

Die Agglomerationsprogramme des Kantons Zürich regeln die Finanzierung von Infrastrukturprojekten mit Beteiligung des Bundes. In den Agglomerationsprogrammen 2 und 3 sind bezüglich des Gebiets Niderfeld folgende Anlagen relevant:

- Agglomerationsprogramm 2
  - Masterplanung Niderfeld (S\_5, Eigenleistung Stadt Dietikon): keine Bundesbeiträge
  - Fusswegverbindung Russacker-SLS via RBL (LV\_1c, Priorität A): Bundesbeiträge, jedoch keine Synergie mit Wegnetz Niderfeld
- Agglomerationsprogramm 3:
  - Limmattalbahn 2. Etappe inkl. Strassenanpassungen zugunsten LTB (ÖV\_1, Priorität A): Finanzierung durch Werkträger und Bund
  - Optimierung Leistungsfähigkeit Mutschellenstrasse, Knotenausbau Überlandstrasse (MIV2b, Priorität A): Finanzierung durch Werkträger und Bund
  - Ausbau Überlandstrasse (MIV2d, Priorität A): Finanzierung durch Werkträger und Bund

## Fazit

Die Finanzierung aller für die Entwicklung des Gebiets Niderfeld notwendigen Massnahmen ist bereits gesichert oder wird im Laufe der Planung sichergestellt.

Bei der weiteren Planung sind alle Möglichkeiten der Beitragszahlungen durch Bund, Kanton und Dritte auszuschöpfen. Insbesondere ist die Eingabe von Massnahmen im Agglomerationsprogramm 5 zu prüfen.

## D BAU- UND ZONENORDNUNG

### 1. Einleitung

#### 1.1 Nachvollzug Gestaltungsleitbild, Gestaltungsplan und Quartierplan

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde 2007 aufgrund eines Testplanungsverfahrens fürs Gebiet Niederfeld teilrevidiert. Die rechtskräftige BZO entspricht, auch unter Beanspruchung eines Anordnungsspielraums im Rahmen des Gestaltungsplans, nicht dem geänderten Quartierkonzept. Parallel zum Gestaltungsplan und Quartierplan wird deshalb die BZO im Sinne eines Nachvollzugs teilrevidiert. Zudem erfolgt gleichzeitig die Umsetzung des Mehrwertausgleichs.

#### 1.2 Status Zonenveränderungen

Die Einzonung der Baugrundstücke (ca. 332'700 m<sup>2</sup>) erfolgte 2007. Für die Ausscheidung des zentralen Parks mit Platz mittels der drei vorgesehenen Gestaltungspläne erfolgten Regelungen in der Bauordnung.

Mit der Anpassung auf das neue Konzept wird insgesamt eine geringere Baulandfläche ausgeschieden (ca. 303'800 m<sup>2</sup>). Insgesamt handelt es sich deshalb um Auf- und Umzonungen.

### 2. Bauordnung

#### 2.1 Grundhaltung

Für die spezifischen Bauvorschriften des neuen Quartiers ist der Gestaltungsplan massgebend, für die Ausgestaltung der öffentlichen Räume der Quartierplan. Deshalb wird die Bauordnung nur soweit angepasst, dass eine genügende Grundlage für den Gestaltungsplan und den Quartierplan besteht. So werden beispielsweise keine neuen Zonentypen geschaffen und die Vorschriften sind auf das minimal Notwendige beschränkt.

#### 2.2 Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln der BZO

In der Bauordnung werden die nachfolgenden Artikel angepasst.

##### zu Art. 2 "Anordnungen innerhalb der Bauzonen" und Art. 3 "Zonenplan"

Im Gebiet Niederfeld wurden 2007 Gewässerabstandslinien und Waldabstandslinien festgesetzt. Während die Waldabstandslinien unverändert Gültigkeit haben, sind die Gewässerabstandslinien nicht mehr erforderlich, da neu der Gewässerraum (mit dem Wasserbauprojekt Teischlibach) festgelegt wird. In der Bauordnung ergibt sich keine Anpassung, da der Gewässerabstandslinienplan "Teischlibach" nicht namentlich aufgeführt ist.

##### zu Art. 26d, 26e und 26f "Gestaltungsplanpflichten"

Die drei Gestaltungsplanpflichten für die drei bisherigen Teilgebiete werden zusammengefasst. Es wird nur ein öffentlicher Gestaltungsplan erarbeitet und gleichzeitig mit der Teilrevision der BZO durch den Gemeinderat festgesetzt.

Es besteht ein wesentliches öffentliches Interesse daran, im Niderfeld das geplante Zentrumsgebiet zu ermöglichen und dabei alle genannten Ziele zu erreichen. Die grossen gegenseitigen Abhängigkeiten der Gestaltungspläne aufgrund der quer durch das Gebiet führenden Limmattalbahn, der gebietsübergreifenden Strassenerschliessung sowie dem Park mit Platz, welcher ebenfalls die Gestaltungsgrenzen überschreitet, erfordern einen integralen und öffentlichen Gestaltungsplan für das gesamte Niderfeld. Dies ist sogar zwingend, da das Wasserbauprojekt mit dem Hochwasserschutz für die Reppisch, welches sich ebenfalls über alle drei Baugebiete erstreckt, zwingend integral realisiert werden muss und sich nicht durch drei separate Gestaltungspläne etappieren lässt. Auch der parallel zu erarbeitende Quartierplan setzt eine integrale Nutzungsplanung voraus, da die Landzuteilungen ebenfalls über die Zonengrenzen hinaus erfolgen.

Im neuen Art. 26d "Gestaltungsplanpflicht Niderfeld" werden die zu behandelnden Themen teils reduziert, da die nachfolgenden Themen im Quartierplan geregelt werden.

- Die Freihaltung des hochwertigen Freiraums (Park mit Platz) erfolgt direkt über die Zuordnung einer Erholungszone Park (vgl. Zonenplan). Die Regelungen zum Eigentum und der Kostentragung erfolgen im Quartierplan.
- Der Hochwasserschutz (Teischlibach und Reppisch) und die Bachraumgestaltung des Teischlibachs erfolgen mit dem Wasserbauprojekt und dem Quartierplan.
- Das Trasse der LTB ist zwischenzeitlich erstellt und die Eingliederung (u.a. Platzbereiche, Querungen) erfolgt im Gestaltungsplan (Baubereiche) und im Quartierplan.
- Die Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung und zur Minimierung der Störfallrisiken werden im Gestaltungsplan festgelegt.

Grosse Verkaufsgeschäfte sind nach wie vor nicht zulässig. Der Begriff "Verkehrsintensive Einrichtungen" ersetzt den Begriff "Publikumsintensive Einrichtungen". Als verkehrsintensive Einrichtungen gelten gemäss kantonalem Richtplan im Grundsatz Einzelobjekte und Anlagen mit räumlich oder erschliessungstechnisch zusammenhängenden Gebäuden, die wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben und an mindestens 100 Tagen pro Jahr mehr als 3'000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) von Personenwagen erzeugen.

zu Art. 35 "Aufhebungen"

Der Gewässerabstandslinienplan Teischlibach wird durch die Gewässerraumausscheidung abgelöst und deshalb aufgehoben.

Der rechtskräftige Gestaltungsplan "Bodacher/Maienweg" aus dem Jahr 1996 entspricht nicht dem städtebaulichen Konzept und wird abgelöst durch den Gestaltungsplan Niderfeld.

Der private Gestaltungsplan Bodacher/IKEA (BDV Nr. 1203/2005) wurde im Rahmen der Genehmigung der Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Gebiet Niederfeld vom 4. Februar 2010 (ARV Nr. 13/2010) aufgehoben.

zu Art. 36 "Inkrafttreten"

Die Teilrevision der BZO, der Gestaltungsplan und der Quartierplan sind untereinander koordiniert und bedingen sich gegenseitig. Deshalb ist es zwingend, dass sie gleichzeitig in Kraft treten. Der Stadtrat beschliesst den Zeitpunkt des Inkrafttretens und publiziert diesen im Amtsblatt.

### Kompetenzregelung

Im Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates ist dem Stadtrat die Kompetenz zu erteilen, allfällige Anpassungen aufgrund des Genehmigungsverfahrens oder von Rechtsmittelverfahren vorzunehmen. Diese sind zu publizieren.

## 3. Zonenplan

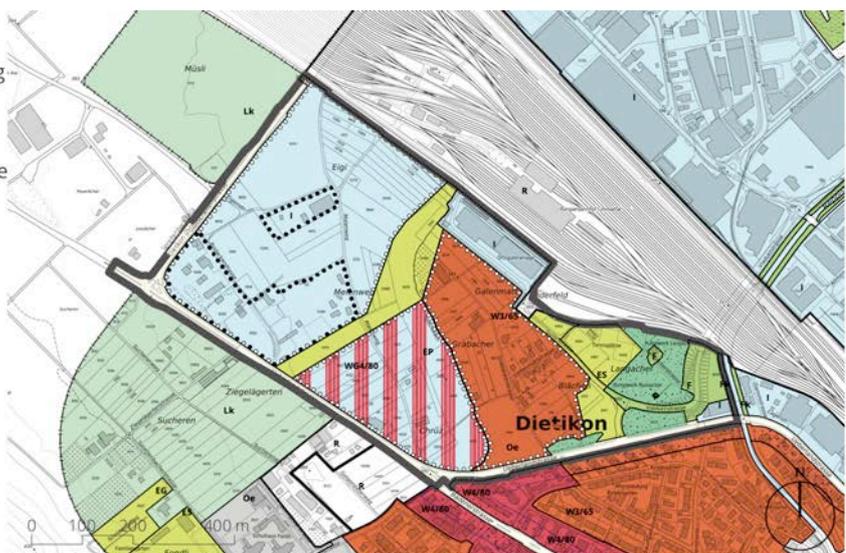
### 3.1 Zonenanpassung auf Gestaltungsleitbild



Im Jahr 2002 hat die Stadt Dietikon zusammen mit der Regionalplanung Zürich und Umgebung einen kooperativen Planungsprozess initiiert, um die Basis für eine politisch tragfähige Zonierung des Niederfelds zu schaffen. Das Resultat war ein Bebauungskonzept mit einem Park zwischen dem Industriegebiet und den Wohnzonen. Die Zonierung aus dem Jahr 2007 ist darauf abgestimmt.

Zonenplan bestehend

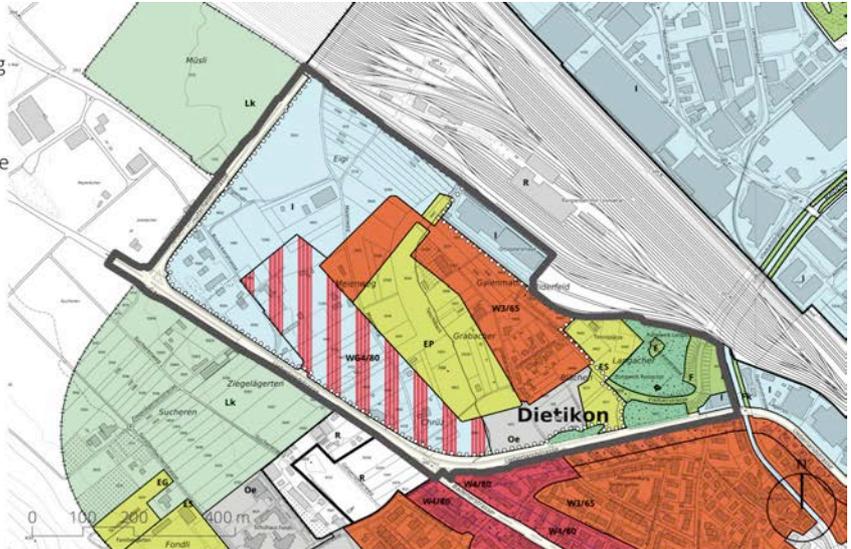
<b>W3/65</b>	Wohnzone
<b>WG4/80</b>	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung
<b>W4/80</b>	Wohnzone
<b>I</b>	Industrie- und Gewerbezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe
<b>Oe</b>	Zone für öffentliche Bauten
<b>E</b>	Erholungszone - EG Familiengärten - ES Sport - EP Park
<b>F</b>	kommunale Freihaltezone
<b>L</b>	kommunale Landwirtschaftszone
<b>Reservezone</b>	Reservezone
<b>Betriebsart erleichternd mässig störendes Gewerbe zulässig</b>	Betriebsart erleichternd mässig störendes Gewerbe zulässig
<b>Gestaltungsplan-/pflicht</b>	Gestaltungsplan-/pflicht



Aufgrund des Gestaltungsleitbilds (vgl. Kapitel Gestaltungsleitbild) erfolgt die Anpassung der Bau- und Erholungszone.

Zonenplan Teilrevision,  
 Stand August 2023

- W3/65** Wohnzone
- WG4/80** Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
- W4/80** Wohnzone
- I** Industrie- und Gewerbezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe
- Oe** Zone für öffentliche Bauten
- E** Erholungszone  
 - EG Familiengärten  
 - ES Sport  
 - EP Park
- F** kommunale Freihaltezone
- L** kommunale Landwirtschaftszone
- Reservezone**
- Betriebsart erleichternd  
 mässig störendes Gewerbe zulässig
- Gestaltungsplan-/pflicht



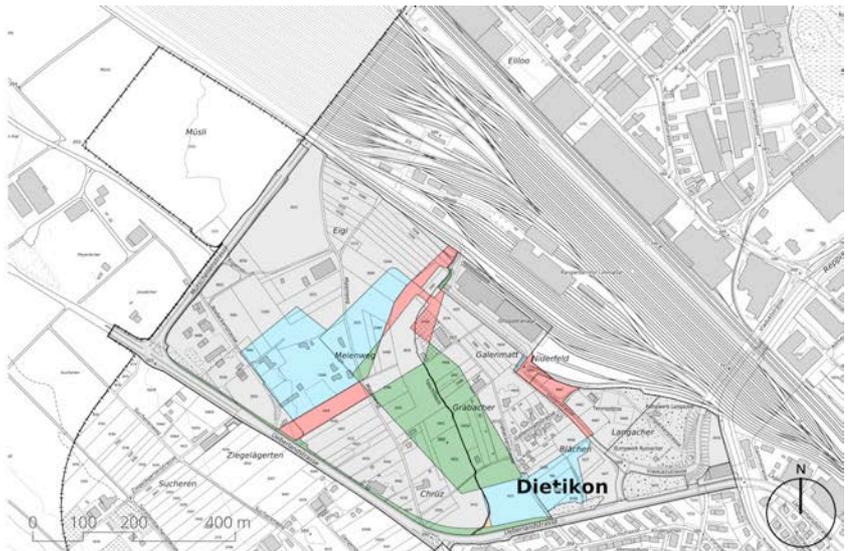
Empfindlichkeitsstufen

Die Empfindlichkeitsstufen werden im Gestaltungsplan festgelegt.

### 3.2 Übersicht Anpassung Zonierung

Der nachfolgende Plan zeigt die Anpassungen am Zonenplan in den Kategorien Umzonung, Aufzonung, Auszonung und Einzonung und damit auch die mehrwertabgaberelevanten Flächen. Die Angaben für die kantonale Mehrwertprognose wurden dem ARE übermittelt.

- unverändert
- Auszonung
- Umzonung
- Einzonung
- Aufzonung



Die nachfolgenden Flächenangaben sind ca. Masse. Massgebend sind die dem ARE übermittelten Werte, respektive die Angaben in der kommunalen Mehrwertprognose.

• Umzonung Industriezone zu Wohn-/Gewerbezone	43'028 m <sup>2</sup>
• Umzonung Wohnzone in Zone für öffentliche Bauten	17'916 m <sup>2</sup>
• Aufzonung Erholungszone zu Wohn-/Gewerbe- und Industriezone	18'334 m <sup>2</sup>
• Aufzonung Wohnzone zu Wohn-/Gewerbezone	175 m <sup>2</sup>
• Auszonung Wohn-/Gewerbe- und Industriezone zu Erholungszone	42'889 m <sup>2</sup>
• Auszonung Wohn-/Gewerbe- und Industriezone zu Verkehrsfläche	6'372 m <sup>2</sup>
• Einzonung SBB	1'549 m <sup>2</sup>
• Einzonung ehemaliger Gewässerlauf ohne Zone	99 m <sup>2</sup>
Keine Änderung	334'860 m <sup>2</sup>
Total	465'222 m <sup>2</sup>

## 4. Abstandslinien

### 4.1 Wald

Die statischen Waldgrenzen wurden im Jahr 2021 ergänzt. Der im Jahr 2007 revidierte Waldabstandslinienplan bleibt unverändert. Für die fehlenden Abschnitte erfolgt mit der jetzigen Teilrevision die Ergänzung der Waldabstandslinien innerhalb der Bauzonen. Auf dem Grundstück Kat. Nr. 9477 wird auf eine Festlegung von einer Waldabstandslinie verzichtet, somit gilt der Waldabstand von 30 m ab Waldgrenze.

### 4.2 Gewässer

Der Gewässerabstandslinienplan "Teischlibach" wird aufgehoben. Massgebend für den Abstand entlang des Gewässers ist die Festlegung des Gewässerraums. Zudem werden im Gestaltungsplan die Baubereiche festgelegt.

## **5. Erschliessungsplan**

### **5.1 Teilrevision Erschliessungsplan**

Im Jahr 2007 wurden Investitionskosten von 3 Mio. Franken für die Verkehrsgroberschliessung und 8.1 Mio. Franken für die Ver- und Entsorgung vom Gemeinderat beschlossen (gebundene Ausgabe nach § 92 PBG). Der Teilerschliessungsplan Niderfeld basierte auf dem damaligen kommunalen Richtplan.

Der Teilerschliessungsplan muss an das Gestaltungsleitbild Niderfeld angepasst werden. Grundlage bildet der neue kommunale Richtplan. Da kein Richtplanteil Ver- und Entsorgung mehr festgesetzt wird, leitet sich die Groberschliessung von den Fachplanungen (z.B. Generellen Entwässerungsplan Teilgebiet Niderfeld) ab.

### **5.2 Übersicht Änderungen**

Es werden nachfolgende Änderungen vorgenommen.

## 5.2.1 Verkehrserschliessung

Bezeichnung bisher/ <b>neu</b>	Ausbaumassnahme	Kosten in Fr. bisher/ <b>neu</b> (Veränderung)
V1/-- Meienstrasse	Der 2007 geplante Ausbau (Trottoir beidseitig) erübrigt sich aufgrund des Baus der LTB. Neu ist der Anschluss der Sammelstrasse im Bereich Ziegelägerten vorgesehen.	0.2 Mio. / <b>0.-</b> (- 0.2 Mio.)
<b>V2/V1</b> Knoten Mutschellenstrasse		0.7 Mio. / <b>0.5 Mio.</b> (- 0.2 Mio.)
V3/-- Blächenstrasse	Der 2007 geplante Ausbau (Trottoir einseitig) ist neu Teil der Feinerschliessung.	0.3 Mio. / <b>0.-</b> (- 0.3 Mio.)
V4/-- Teischlibachweg/ Eigenstrasse	Die 2007 geplanten Ausbauten (Fuss- und Radwege) sind neu Teil der Feinerschliessung (Fusswege vgl. Fussnote <sup>1)</sup> ) oder sind in den Ausbauten Veloinfrastruktur I und II (vgl. Fussnote <sup>2)</sup> ) enthalten.	1.8 Mio. / <b>0.-</b> (- 1.8 Mio.)
V5/-- Bodenacherweg		
V6/-- Maienweg		
V7/-- Teischlibachweg/ Eigenstrasse		
V8/-- Teischlibachweg/ Eigenstrasse		
--/ <b>V2</b> Ausbau Überlandstrasse (Ziegelägerten)	Der Knoten ist mit Abbiegespuren (inkl. LSA) ins Gebiet Niderfeld auszubauen.	0.- / <b>2 Mio.</b> (+ 2 Mio.)
--/ <b>V3</b> Knoten Überlandstrasse (Bodacher)		0.- / <b>2 Mio.</b> (+ 2 Mio.)
--/ <b>V4</b> Veloinfrastruktur I (vgl. Fussnote <sup>2)</sup> )	Durch das Gebiet wird eine Veloroute mit hohem Komfort (Breite 4.5 m, störungsarme Querungen) geführt.	0.- / <b>2 Mio.</b> (+ 2 Mio.)
--/ <b>V5</b> Veloinfrastruktur II (vgl. Fussnote <sup>2)</sup> )	Der Veloverkehr wird auf der Fahrbahn abgewickelt ("Radstreifen").	0.- / <b>0.7 Mio.</b> (+ 0.7 Mio.)
--/ <b>V6</b> Unterführung Überlandstrasse Fuss-/Veloverkehr (Grabackerstrasse/ Bleicherstrasse)	Bei der Überlandstrasse als stark belastete Strasse wird eine Unterführung erstellt.	0.- / <b>3.5 Mio.</b> (+ 3.5 Mio.)
<b>Total</b>		<b>3.0 Mio. / 10.7 Mio.</b> (+ 7.7 Mio.)

<sup>1)</sup> zum Fussverkehr:

Die vorgesehenen Fusswege im Gebiet Niderfeld werden mit dem Quartierplan erstellt. Gegenüber dem für die Quartiererschliessung erforderlichen Ausbau gemäss der Verkehrserschliessungsverordnung sind keine grösseren Dimensionen oder andere Massnahmen erforderlich.

<sup>2)</sup> zum Veloverkehr

Es sind zwei unterschiedliche Veloinfrastrukturen vorgesehen.

Die Veloinfrastruktur I umfasst einen 4.5 m breiten Radweg, welcher die Ost-West-Verbindung innerhalb des Niderfelds und die Verbindung vom Niderfeld in das Stadtzentrum von Dietikon und nach Spreitenbach gewährleistet.

Die Veloinfrastruktur II umfasst die untergeordneten Verbindung (Festlegungen im kommunalen Verkehrsplan). Der Veloverkehr wird auf der Fahrbahn abgewickelt.

## Bemerkungen

Zur überkommunalen Veloroute gehört auch die Unterführung Überlandstrasse (Grabackerstrasse/Bleicherstrasse). Es ist vorgesehen, dass der Kanton die Hälfte der Kosten übernimmt.

zum öffentlichen Verkehr:

Für den öffentlichen Verkehr müssen im Erschliessungsplan keine Massnahmen vorgesehen werden.

- Die geplante Buslinie kann auf der Fahrbahn gemäss Quartierplan geführt werden, d.h. es sind keine grössere Dimension oder andere Massnahmen erforderlich.
- Die Hochbahn Silbern ist ein sehr langfristiges Projekt und wird nur projektiert, wenn die S-Bahn-Station Silbern realisiert wird. Im Quartierplan sind keine Massnahmen erforderlich, da das Trasse im bestehenden Strassenraum erstellt respektive die Bahn auf dem Grundstück der Stadt geführt werden kann.

### 5.2.2 Ver- und Entsorgung

Bezeichnung bisher/ <b>neu</b>	Ausbaumassnahme	Kosten in Fr. bisher/ <b>neu</b> (Veränderung)
K1/ <b>K1</b> Kanal Güterstrasse	Vom Pumpwerk zum bestehenden Sammelkanal ist eine neue Schmutzwasserleitung zu erstellen.	0.8 Mio. / <b>0.8 Mio.</b> (- 0.0 Mio.)
K2/-- Verbindung Güterstrasse- Teischlibach	Die Meteorwasserleitung ist nicht erforderlich (Teischlibach als Vorfluter).	0.3 Mio. / <b>0.-</b> (- 0.3 Mio.)
K3/ <b>K2</b> Pumpwerk Niderfeld	Die Kostenabschätzung für das Pumpwerk für das Schmutzwasser wurde aufgrund neuer Erfahrungswerte angepasst.	1.0 Mio. / <b>2.0 Mio.</b> (+ 1.0 Mio.)
K4/ <b>K3</b> Teischlibach	Der Ausbau und die Renaturierung des Teischlibachs wurde aufgrund des Wasserbauprojekts vertieft.	1.5 Mio. / <b>1.4 Mio.</b> (-0.1 Mio.)
--/ <b>P1</b> Park mit Platz	Der Park mit Platz dient teilweise der quartierübergreifenden Naherholung.	0 Mio. / <b>4.83 Mio.</b> (+4.83 Mio.)

<b>--/P2</b> Plätze LTB- Haltestellen	Die beiden Plätze bei den LTB-Haltestellen Niderfeld und Maienweg sind Teil der öffentlichen Siedlungsausstattung.	0 Mio. / <b>1.25 Mio.</b> (+ 1.25 Mio.)
<b>W1/W1</b> Hauptwasserleitung Güterstrasse	Die Hauptwasserleitung wurde teilweise erstellt.	0.9 Mio. / <b>0.4 Mio.</b> (- 0.2 Mio.)
<b>W2/W2</b> Hauptwasserleitung Mutschellenstrasse	Der Anschluss Mutschellenstrasse wurde noch nicht erstellt.	0.1 Mio. / <b>0.1 Mio.</b> (- 0.0 Mio.)
<b>E1/--</b> Hauptleitung Fernwärme	Die Hauptleitung wird durch die LIMECO erstellt und finanziert.	3.5 Mio. / <b>0.-</b> (- 3.5 Mio.)
<b>Total</b>		<b>8.1 Mio. /</b> <b>10.78 Mio.</b> (+ 2.98 Mio.)

## 6. Mehrwertausgleich

### 6.1 Kantonaler Mehrwertausgleich Einzonungen

Verschiedene Mehrwerte aufgrund  
verschiedener Planungsmassnahmen im  
Niderfeld

Bei Einzonungen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig. Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

Die Gebietsplanung Niderfeld ist eine umfassende Planung (BZO-Revision / Quartierplan / Gestaltungsplan) und jede Parzelle ändert sich bezüglich Situierung und Nutzung.

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wird im Rahmen der Gebietsentwicklung Niderfeld teilrevidiert, die Gestaltungsplanpflicht erstreckt sich neu als «Gestaltungsplanpflicht Niderfeld» über das ganze Gebiet. In den Vorschriften der BZO war bis anhin für drei Bauzonen je eine Gestaltungsplanpflicht mit entsprechenden Vorgaben definiert (aArt. 26d bis f BZO). Die Festlegungen der Bauzonen bleiben mit dieser Revision der Bau- und Zonenordnung dieselben (Zonen: Industriezone I, Wohnzone W3/65, Wohnzone mit Gewerbeerleichterungen WG4/80, Erholungszone EP, ES). Die Zone EG (Familiengärten) entfällt mit der Revision. Ein kleiner Teil des Gleisfeldes der Zone R (Reservezone) wird neu eingezont. Neu geschaffen wird die Zone für öffentliche Bauten (Oe). Die Zonierung bleibt im grossen Ganzen gleich in ihrer Ausnützung, auch nach der Neuordnung durch die Revision. Die Flächen werden verschoben und neu aufgeteilt und die Parzellengrenzen neu gezogen. Eine Mehrnutzung der Grundstücke wird erst mit dem Gestaltungsplan erreicht. Die einzelnen Parzellen werden flächenmässig im Quartierplan (Neuer Bestand) kleiner aufgrund der prozentualen Flächenabzüge für die Quartierplananlagen. Ebenso wie der Gestaltungsplan setzt auch der Quartierplan diese Nutzungsplanungsrevision voraus, da die Landzuteilungen ebenfalls über die Zonengrenzen hinaus erfolgen.

Die erhöhten Nutzungsmöglichkeiten werden mit dem Gestaltungsplan auf Basis dieser Bau- und Zonenordnungsrevision geschaffen. Der damit neu geschaffene Mehrwert ist gemäss Art. 26h BZO als Planungsvorteil, der aufgrund von Auf- und Umzonungen entsteht, kommunal im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) abgabepflichtig. Für die Auf- und Umzonungen erfolgt ein kommunaler Mehrwertausgleich. Die Grundeigentümer und die Stadt vereinbaren in einem städtebaulichen Vertrag die Bemessung und die Verwendung der Mehrwertabgabe. Dies ist kein Thema der BZO sondern des Gestaltungsplans Niderfeld. Das Mehrwertgutachten und der dazugehörige städtebauliche Vertrag bilden nicht Teil dieser Planungsmassnahme (BZO), sondern es sind Bestandteile des Gestaltungsplans. Die Planung basiert auf dem Prinzip der Gesamtsicht. Die Planungsmassnahme Gestaltungsplan generiert einen Mehrwert, welcher im Sinne der Gesamtsicht mit ausgeklügelten Prinzipien (und nicht parzellenscharf) im Sinne der Vertragsfreiheit auf Basis MAG / MAV aufgeteilt wird. Die kleinen Grundeigentümer wurden explizit davon befreit.

Kantonale Mehrwerte aufgrund BZO-  
Revision als Planungsmassnahme

Bei der BZO-Revision nun geht es um die kantonalen Mehrwerte, die durch Einzonung geschaffen werden. Davon können leider die Minderwerte, die durch gleichzeitige Auszonung (z.B. in die Erholungszone) geschaffen werden, nicht in Abzug gebracht werden. Obwohl sich Ein- und Auszonungen in der Gesamtsicht die Waage halten, gilt diese Gesamtsicht beim kantonalen Mehrwertausgleich nicht. Generell ist das Land schon eingezont, es liegt keine klassische Einzonung vor. Es handelt sich um theoretische Einzonungen aus Erholungszonen (Zusammenfassung und Verschiebung der EP). Diese sind kantonal mehrwertabgabepflichtig. Die quasi gleich grosse Auszonung zu EP kann aber nicht ausgeglichen werden. Auch wenn gesamthaft keine Einzonung, kein Mehrwert – keine Mehrausnützung – resultiert, ist es parzellenbezogen anders. Wenn ein Grundstück vorher in einer Nichtbauzone, z. B. in der Erholungszone lag und nun in eine Bauzone zu liegen kommt, gilt dies als Einzonung und unterliegt dem kantonalen Mehrwert und folglich einer Abgabe. Stossend ist aber, dass wenn auf der anderen Seite eine Fläche von einer Bauzone in die Erholungszone verschoben wird, also eine Auszonung vorliegt, dies aufgrund der Regelung im MAG unberücksichtigt bleibt und hierfür kein Abzug am Mehrwert erfolgen kann. Das kantonale Recht berücksichtigt nur Einzonungen. Auszonungen werden nur berücksichtigt, wenn sie gleichzeitig dasselbe Grundstück mit identischer Kat.-Nr. betreffen.

Kantonaler Mehrwert: Gesamtprognose

Gemäss Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG muss das kantonale Recht den Ausgleich so ausgestalten, dass mindestens Mehrwerte ausgeglichen werden. Art. 5 Abs. 1 RPG spricht aber ausdrücklich von einem angemessenen Ausgleich der Vor- und Nachteile durch Planungsmassnahmen.

Ein erheblicher Teil der Mehrwertabgabe betrifft die Stadt Dietikon. Das kantonale Recht sieht leider keine Entlastung für Gemeinwesen vor, wie dies das Bundesrecht in Art. 5 Abs. 1<sup>quinquies</sup> lit. a RPG als Kann-Vorschrift vorsehen würde.

Bei der Planung Niderfeld liegt die Prognosebemessung des kantonalen Mehrwerts vor. Die Erholungszone Park (im alten Zonenplan sind es drei dieser Zonen) wird in der Mitte zusammengefasst und sie wird sogar grösser. Trotz der Bauzonenreduktion resultiert eine kantonale Mehrwertabgabepflicht. Der kantonale Mehrwert wird aufgrund der Lage und Zonierung der einzelnen Parzellen im Altbestand und im Neubestand bemessen.

Eine klassische Einzonung gibt es nur eine: Vom riesigen Gleisfeld der SBB (Parzelle Kat.-Nr. 11624, als Reservezone geführt) werden 660m<sup>2</sup> in die W3 eingezont. Hier resultiert ein Mehrwert von CHF 680'171.00.

Parzellen, die heute schon Erholungszone sind und durch die BZO-Revision wieder einen Anteil Erholungszone oder sogar einen grösseren Anteil Erholungszone erhalten, figurieren in der Prognose trotzdem als Einzonung und erhalten eine Mehrwertprognose. Dies wird aber in der definitiven Verfügung korrigiert. In Fällen, bei denen dieselbe Parzelle betroffen ist, wird eine Anrechnung stattfinden. Bei Kat.-Nr. 2035 liegt z. B. eine Verschiebung von E in W3 statt: Nach der BZO-Revision ist prozentual mehr Fläche in der E gelegen als heute. Darum liegt bezüglich der Parzelle 2035 keine Einzonung mit Mehrwert vor (in der Prognose noch unberücksichtigt).

Die erstellten Prognosen können sehr stark von der definitiven Veranlagung abweichen, die Fehlerprognose ist entsprechend hoch. Auch die eingesetzten Verkehrswerte / Landwerte müssen noch im Einzelfall überprüft werden. Auch für die Zone für öffentliche Bauten ist die Abweichung der Prognose zur definitiven Einschätzung gross.

Die Einzelprognosen pro Grundstück sind an die betroffenen Grundeigentümerschaften bekannt gegeben worden. Falls sich die Grundeigentümer zur Prognose äussern, wird die Stellungnahme durch die Verfahrensstelle kantonaler Mehrwertausgleich der Baudirektion des Kantons Zürich geprüft. Die so gewonnenen neuen Erkenntnisse können bei der späteren Mehrwertermittlung berücksichtigt werden.

Bei der Auflage zur Genehmigung der Planungsmassnahme wird der Entwurf der Verfügung zugestellt. Im Sinne des rechtlichen Gehörs können die Grundeigentümer dann Stellung nehmen. Erst bei Inkraftsetzung der Planungsmassnahme wird die definitive Verfügung zugestellt und der Rechtsweg eröffnet.

Die Gesamtprognose ist die Summe aller Mehrwertprognosen, welche je Grundstück erstellt wurden. Die Mehrwertprognose ist gesamthaft gemäss § 11 Abs. 3 MAV bekanntzugeben.

Die kantonale Mehrwertprognose für die Planungsmassnahme BZO-Revision Niderfeld beläuft sich auf CHF 18'813'709.00. Die kantonale Mehrwertabgabe beträgt 20 %, d. h. rund 3,6 Mio. CHF.

**6.2 Kommunaler  
Mehrwertausgleich**

Für Mehrwerte, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird die kommunale Mehrwertabgabe von 40 % gemäss BZO Dietikon fällig.

**6.3 Städtebaulicher Vertrag**

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision und der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Niderfeld wird die Ausgleichsleistung mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt (vgl. separate Erläuterung zum Städtebaulichen Vertrag).

## 7. Auswirkungen

### 7.1 Siedlung und Freiraum

Mit der Weiterentwicklung des Quartierkonzepts 2007 leistet die Planung einen grossen Beitrag zugunsten kompakter Siedlungen (kantonales Zentrumsgebiet) von hoher Qualität und grosszügiger Freiraumversorgung. Der Park mit Platz sowie der Teischlibach sind als Groberschliessungsanlage festgelegt. Mit der Ausscheidung einer Zone für öffentliche Bauten werden neu Flächen für die Schule gesichert.

Gegenüber der Revisionsvorlage der Nutzungsplanung 2007 ergibt sich keine Veränderung, weder bezüglich der Baulandreserven noch der Einwohner- und Arbeitsplatzzahl. Letztere wird durch die Festlegungen im Gestaltungsplan beeinflusst.

### 7.2 Verkehr

Die Verkehrserschliessung ist durch den Bau der Limmattalbahnhof nun optimiert (entsprechende Festlegung der Abstellplatzzahl im Gestaltungsplan). Die Zufahrt für den Autoverkehr erfolgt über drei Anschlüsse (Wohn- und Mischgebiet: ab der Überlandstrasse bei der Güterstrasse und im Abschnitt Ziegelärgerten; Arbeitsgebiet: ab der Mutschellenstrasse) und ist als Groberschliessung im Erschliessungsplan festgelegt. Die Bewältigung des Verkehrs ist im Bericht Erschliessung und Mobilitätskonzept Basler & Hofmann dargelegt.

### 7.3 Ver- und Entsorgung

Die Groberschliessungsanlagen der Versorgung (Wasser) und der Entsorgung (Kanalisation) sind in aktualisierter Form im Erschliessungsplan enthalten. Die weiteren Medien wie Elektrizität und Fernwärme werden mit dem Quartierplan geregelt.

### 7.4 Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zum Gestaltungsplan dargelegt, insbesondere auch diejenigen zu den Themen Lärmschutz (Einhaltung Planungswerte) und der Störfallvorsorge.

### 7.5 Wirtschaftlichkeit

Die Investitionen, die aufgrund der Anpassung des Konzepts des Niderfelds getätigt werden müssen, erhöhen sich auf rund 15.5 Mio. Franken. Im Zusammenhang mit der Teilrevision der BZO, dem Gestaltungsplan und dem Quartierplan soll ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, der den Mehrwertausgleich regelt.