

Gebietsentwicklung Niderfeld

Severin Lüthy, Leiter Stadtplanungsamt

Marlen Patt, Projektleiterin Stadtplanungsamt

Markus Zannantonio, Projektleiter Stadtplanungsamt

Öffentlicher Informationsanlass, 7. November 2023

Agenda

- **Städtebauliches Konzept**
Severin Lüthy
- **Spaziergang durch Niderfeld**
Markus Zannantonio
- **Planungsinstrumente**
Marlen Patt
- **Weiteres Vorgehen**
Severin Lüthy
- **Fragen**
alle
- **Apéro**
alle



Quartier Niderfeld

rund 40 ha grosses Gebiet

lebendiger, vielfältig nutzbarer und qualitativ hochwertiger Stadtteil

bis zu 3'700 Einwohner und über 2'700 Beschäftigte

Nutzungsstruktur

Arbeitsplatzgebiet
121'000 m²

Wohngebiet
68'000 m²

Park
57'000 m²

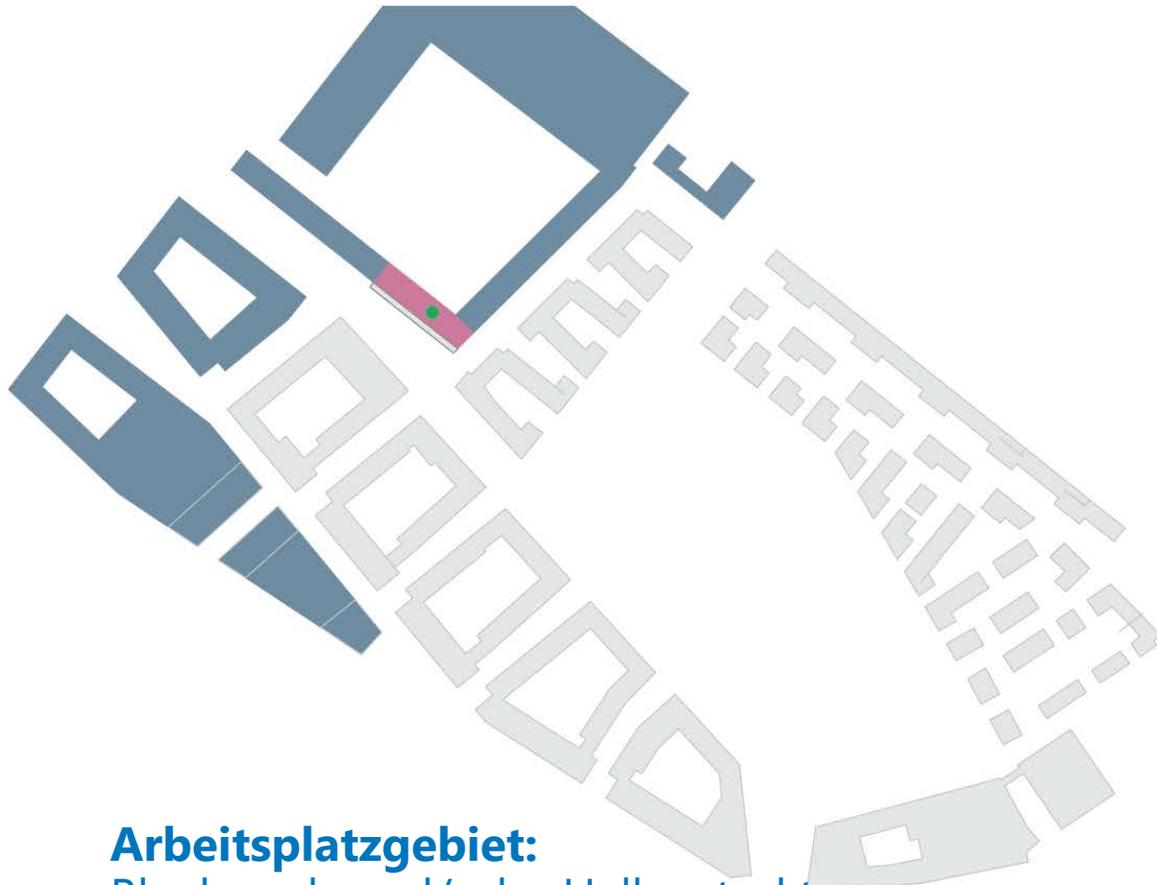
öff. Nutzung
18'000 m²

Mischgebiet
60'000 m²

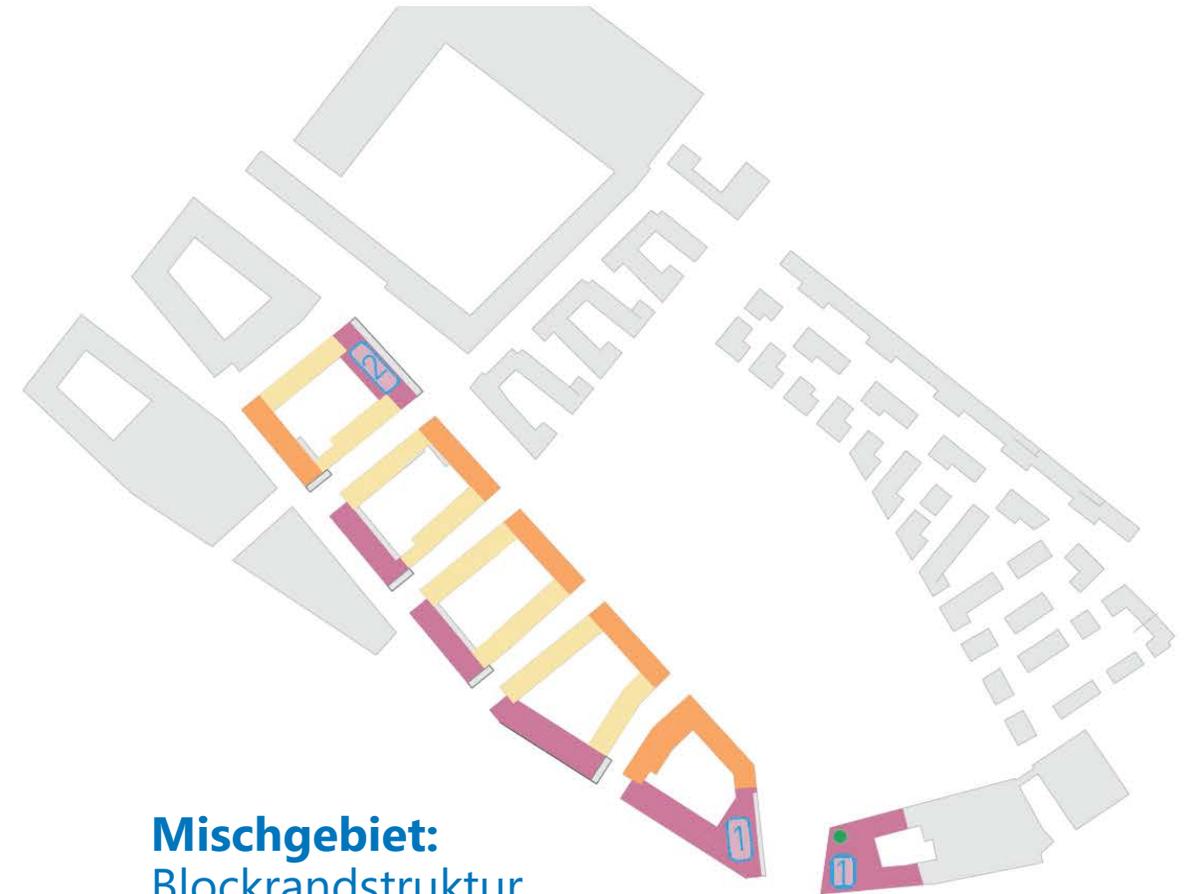
Durchmischte Nutzungsstruktur mit sehr unterschiedlichen Lagequalitäten

Sehr gute Voraussetzungen für differenzierte Arbeits- und Wohnangebote

Städtebauliches Grundmuster

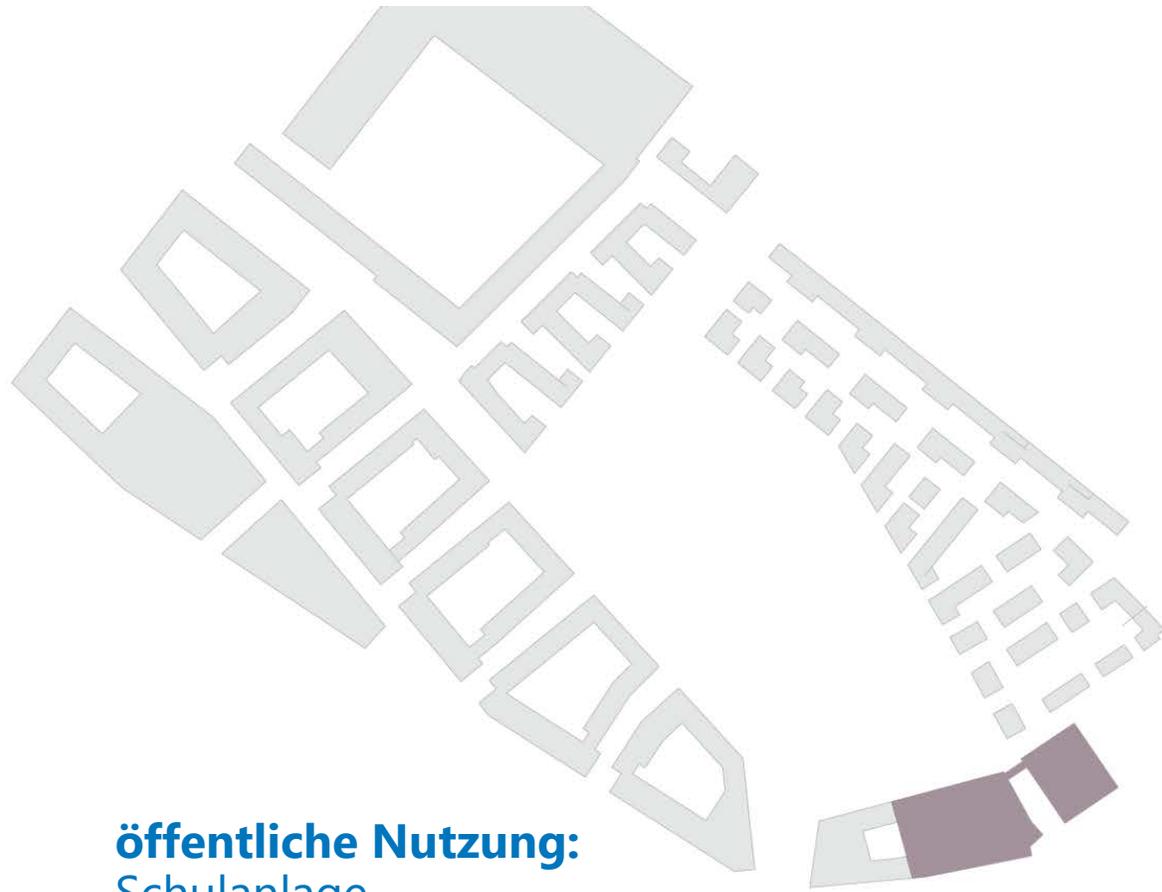


Arbeitsplatzgebiet:
Blockrand- und/oder Hallenstruktur

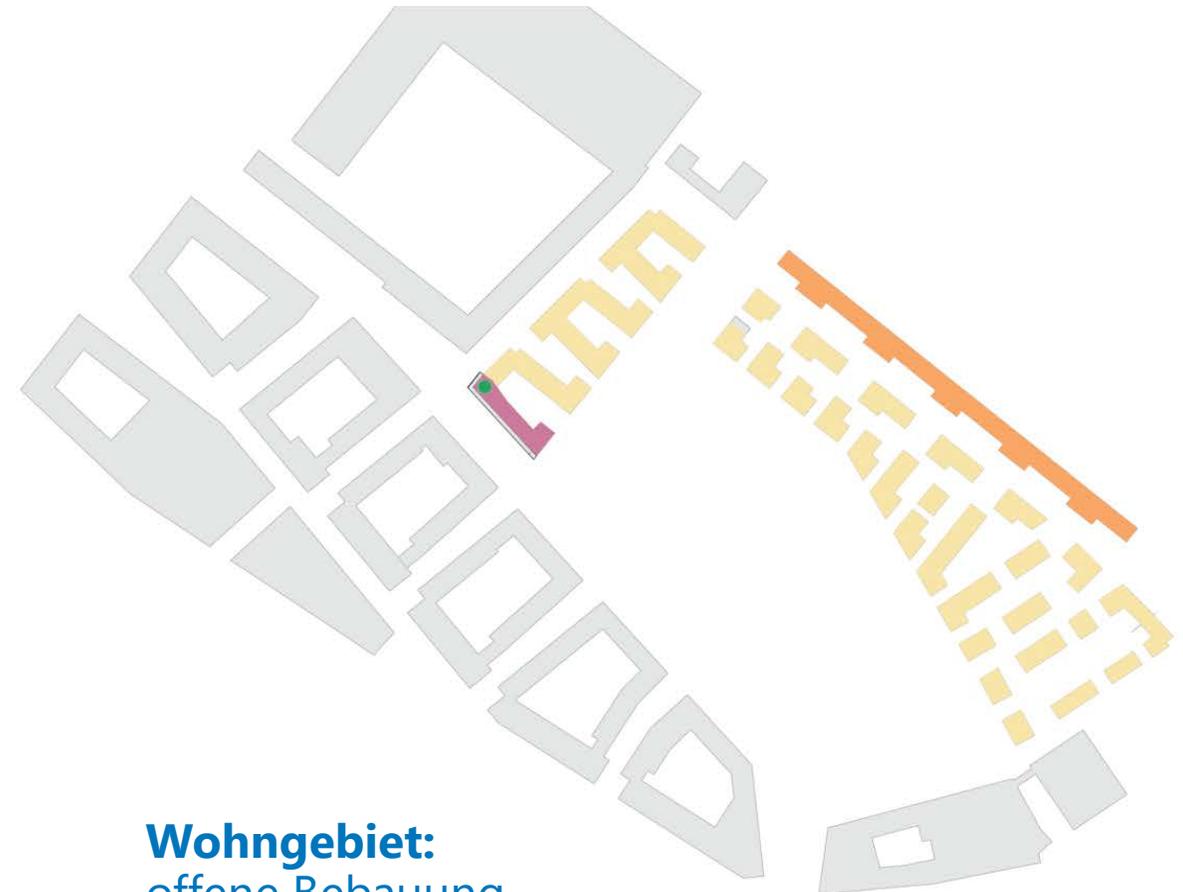


Mischgebiet:
Blockrandstruktur

Städtebauliches Grundmuster

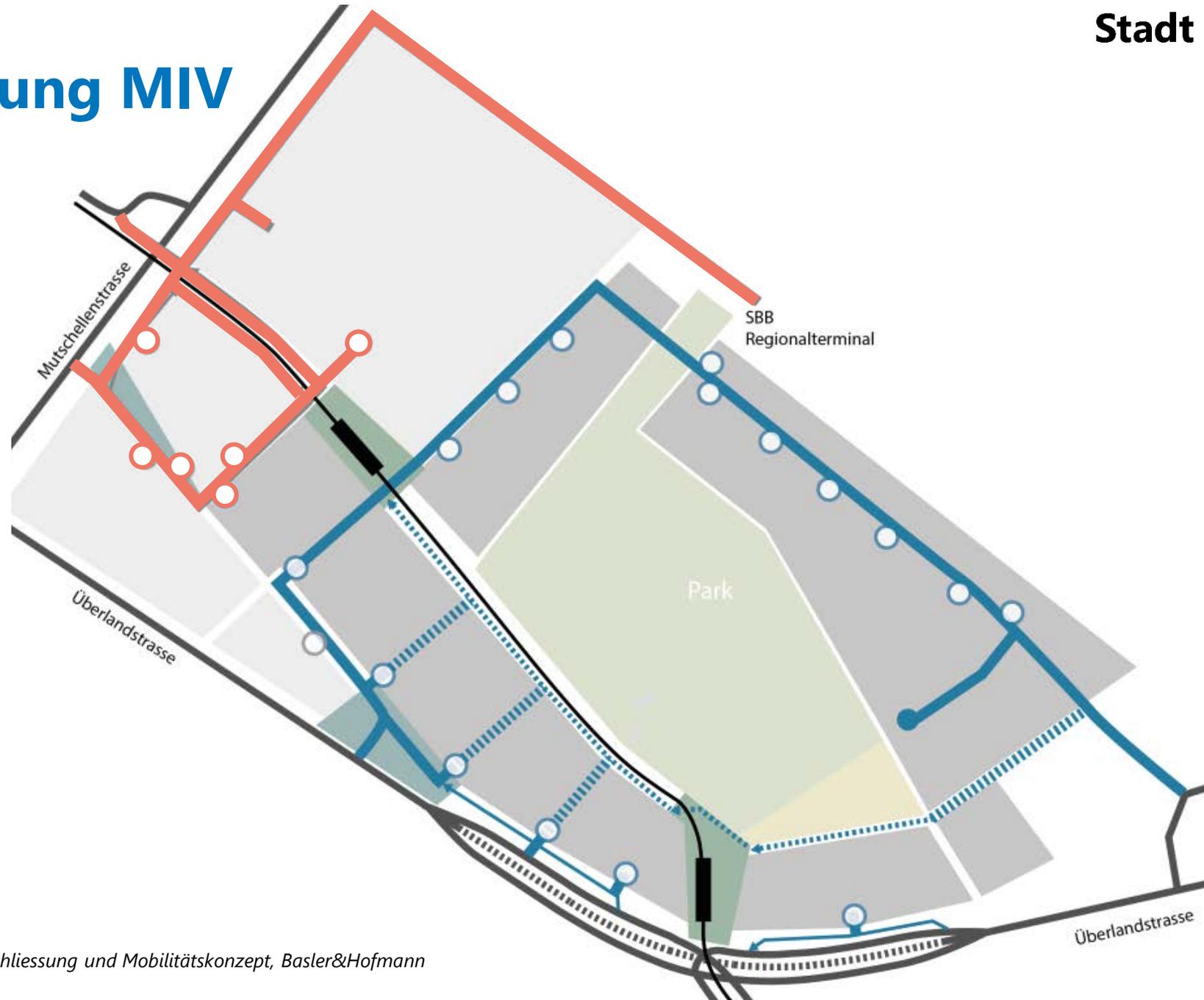


öffentliche Nutzung:
Schulanlage

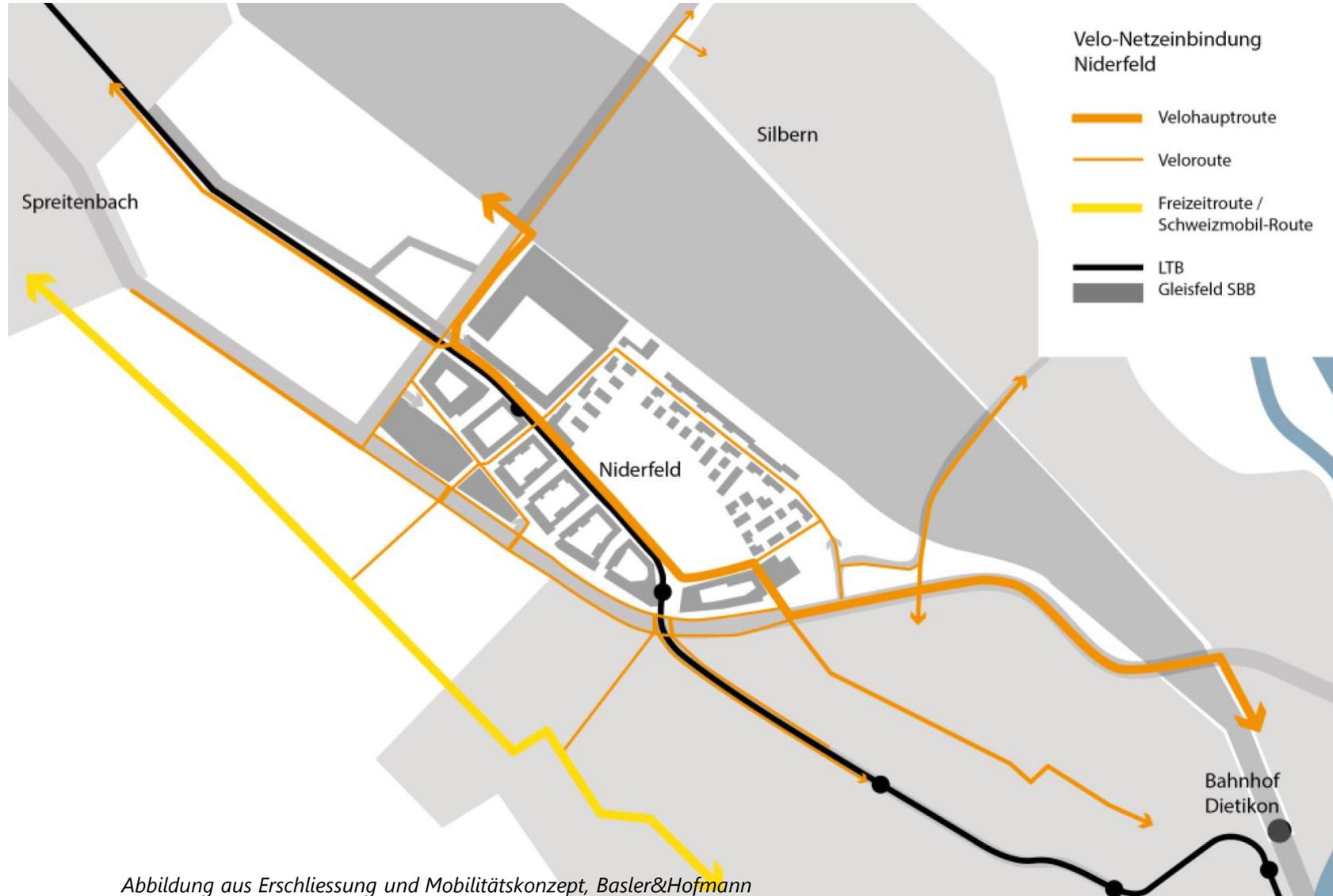


Wohngebiet:
offene Bebauung

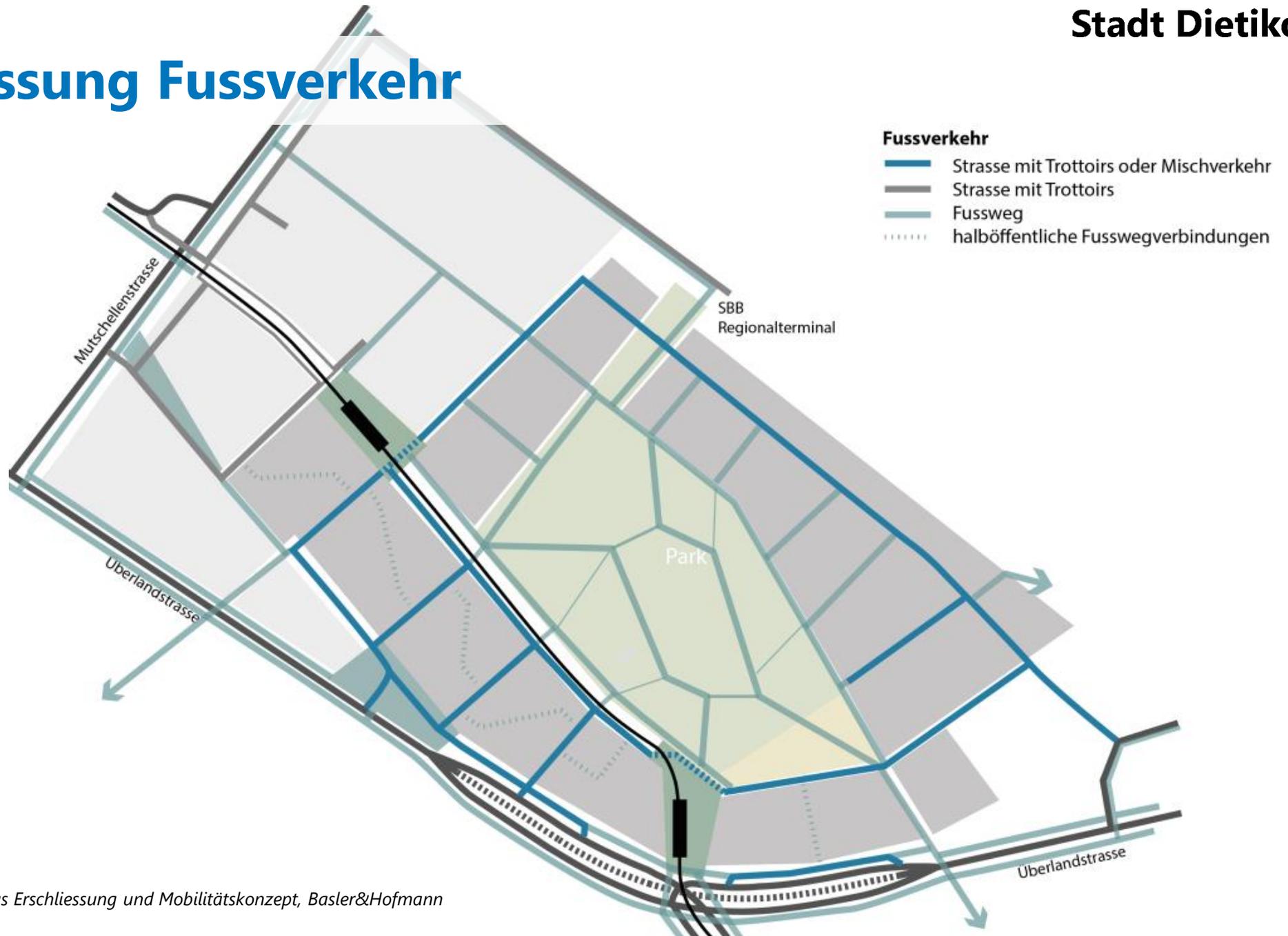
Erschliessung MIV



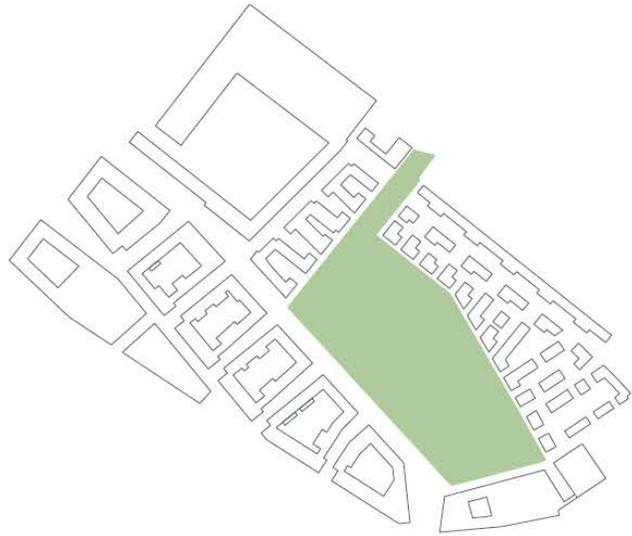
Erschliessung Velo



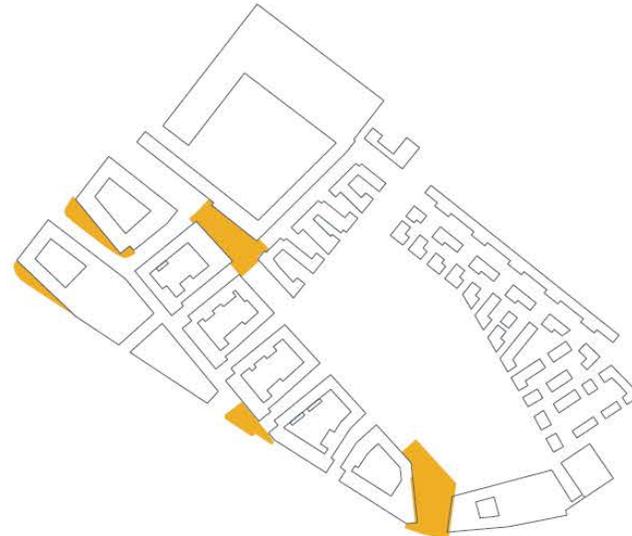
Erschliessung Fussverkehr



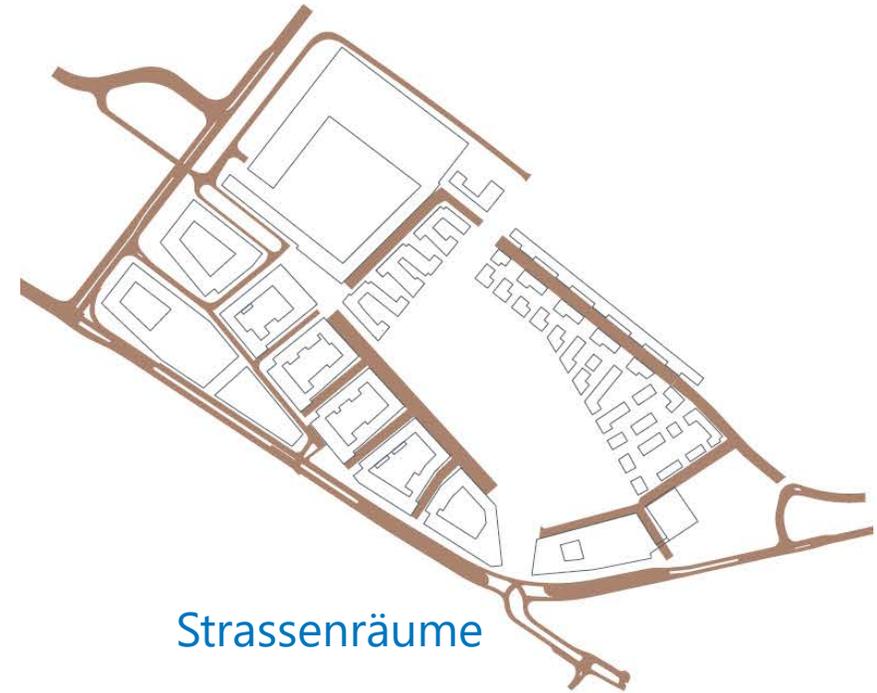
Öffentlicher Raum



Der Park



Plätze im Quartier



Strassenräume



Der Park



A3
Teischlibach

A6
Spielinseln

A2
Lichter Eichen-
und Föhrenwald

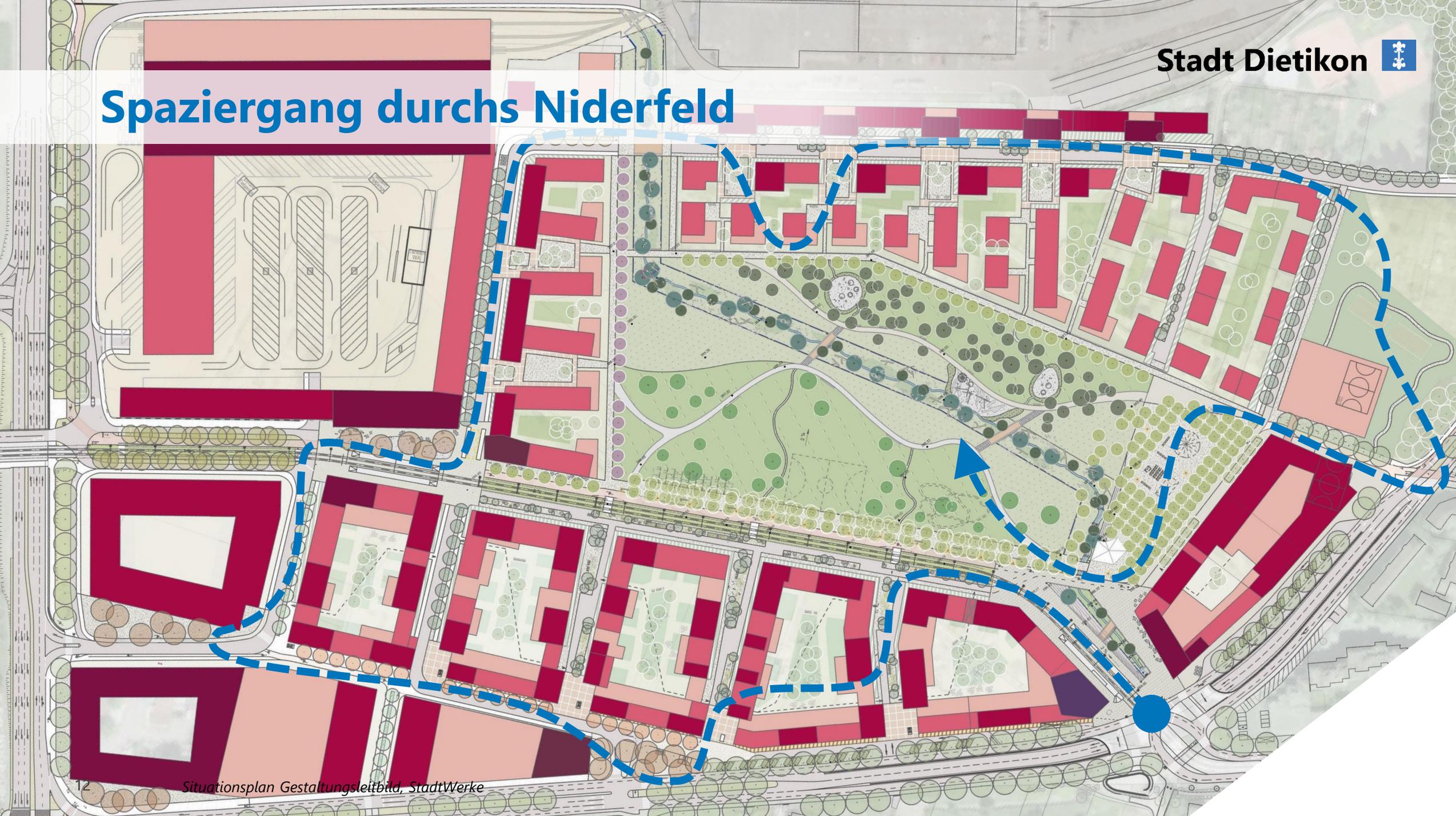
A5
Siedlungsgärten

A1
Die grosse
Wiese

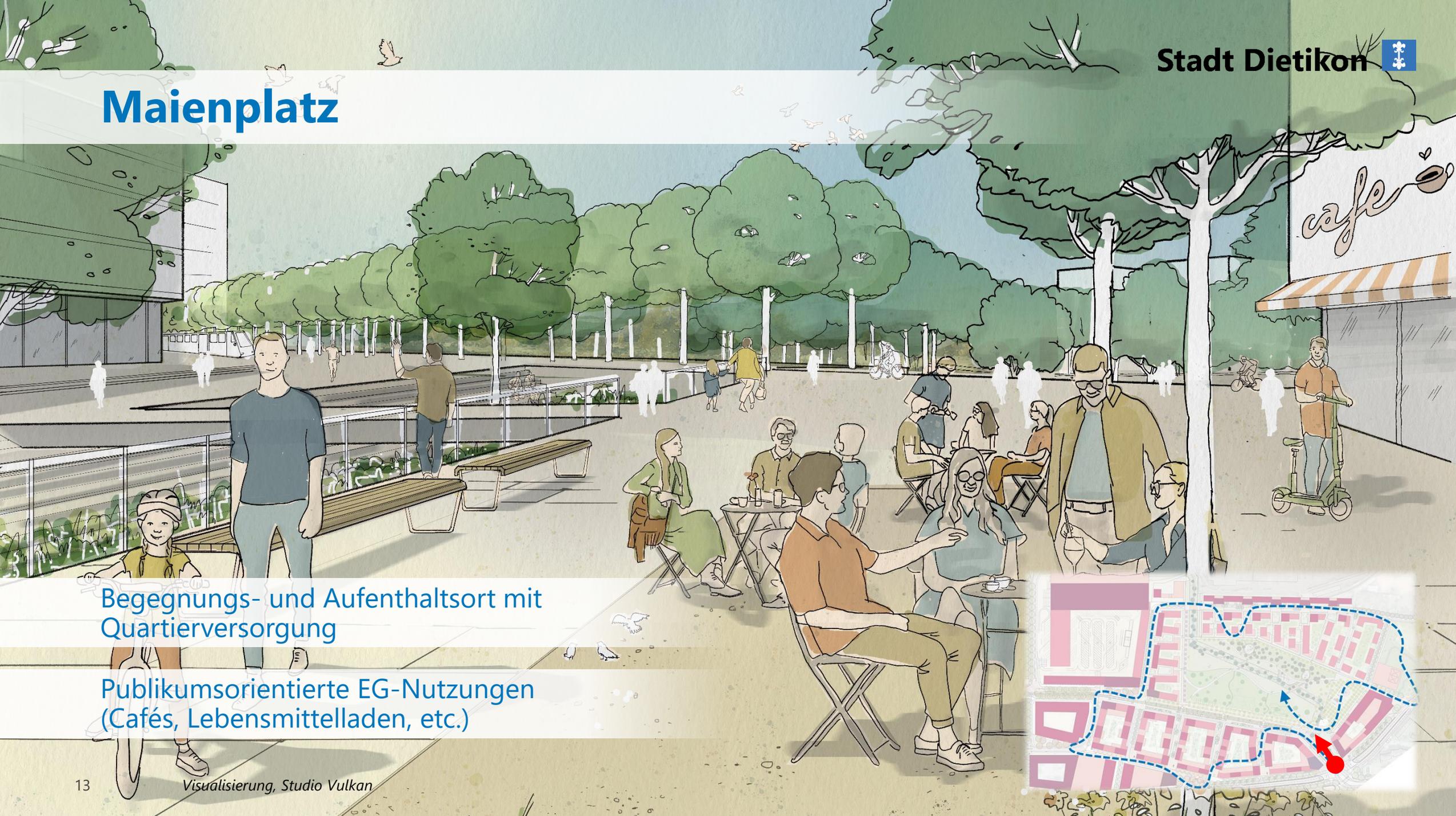
A4
Ökologische Ausgleichsfläche

A7
Quartierplatz

Spaziergang durchs Niderfeld



Maienplatz



Begegnungs- und Aufenthaltsort mit
Quartiersversorgung

Publikumsorientierte EG-Nutzungen
(Cafés, Lebensmittelladen, etc.)

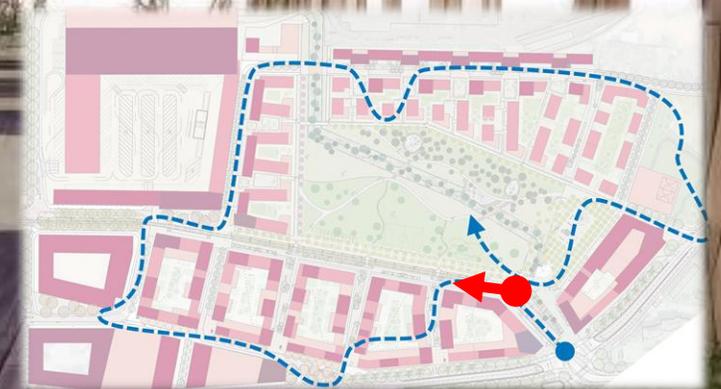


Maienallee



Weg entlang Park unter Baumallee

Belebung des öffentlichen Raums durch überhöhte EG-Nutzungen (Praxen, etc.)



Mischgebiet

der städtischste Quartierteil

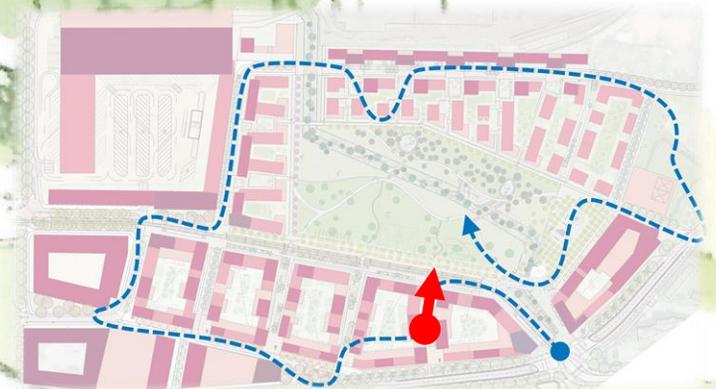
Blockrand ermöglicht gewünschte Dichte
und Schutz vom Lärm



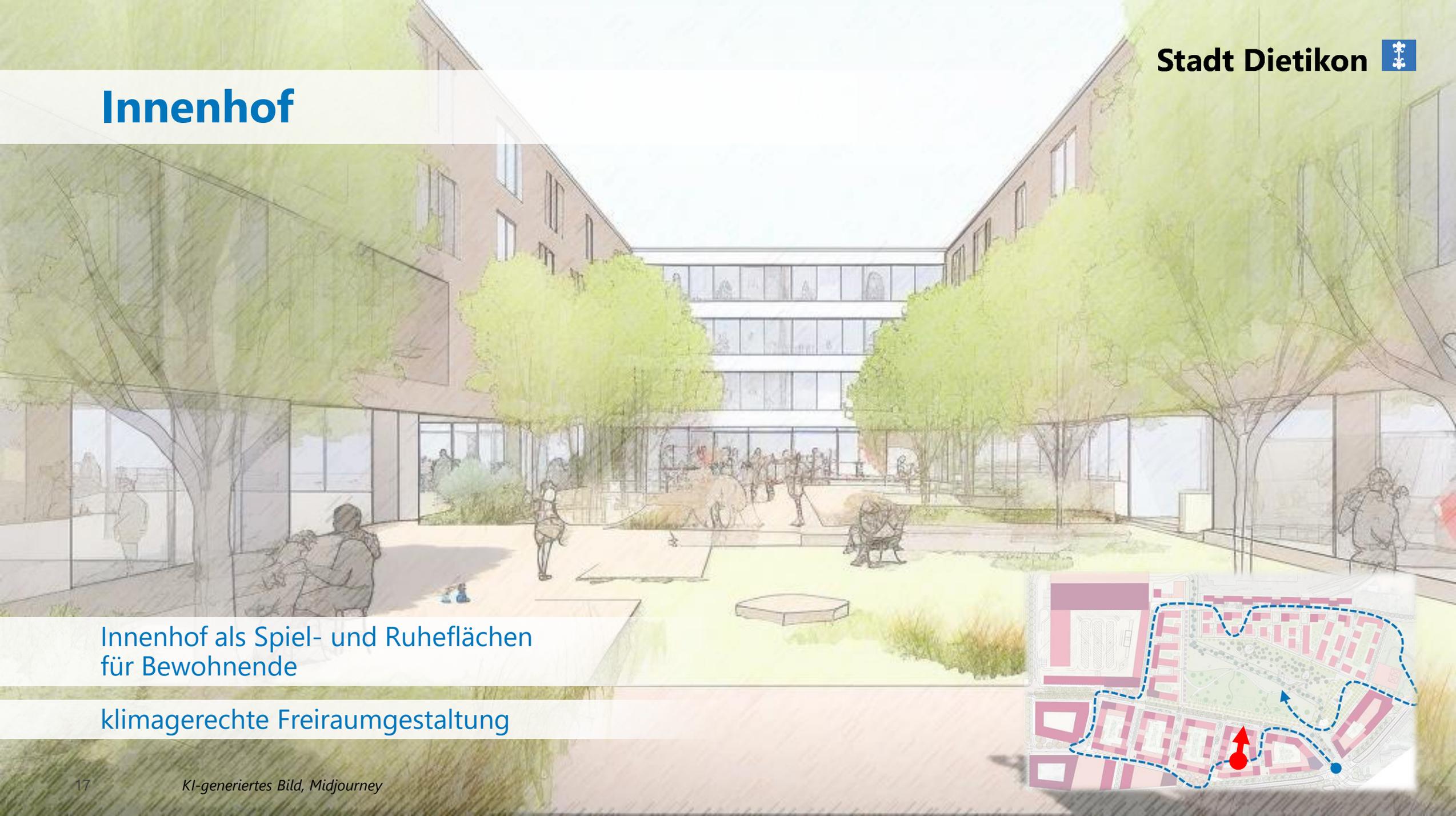
Seitenstrasse

Treffpunkt für Nachbarschaft und
Spielraum für Kinder

Differenzierung der Strassenflucht durch
Höhenstaffelung und Erker

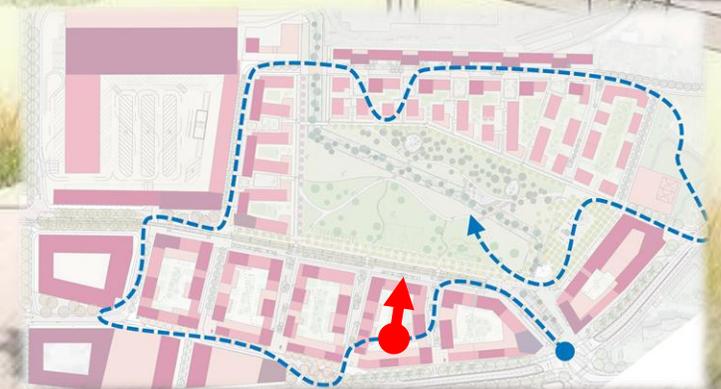


Innenhof

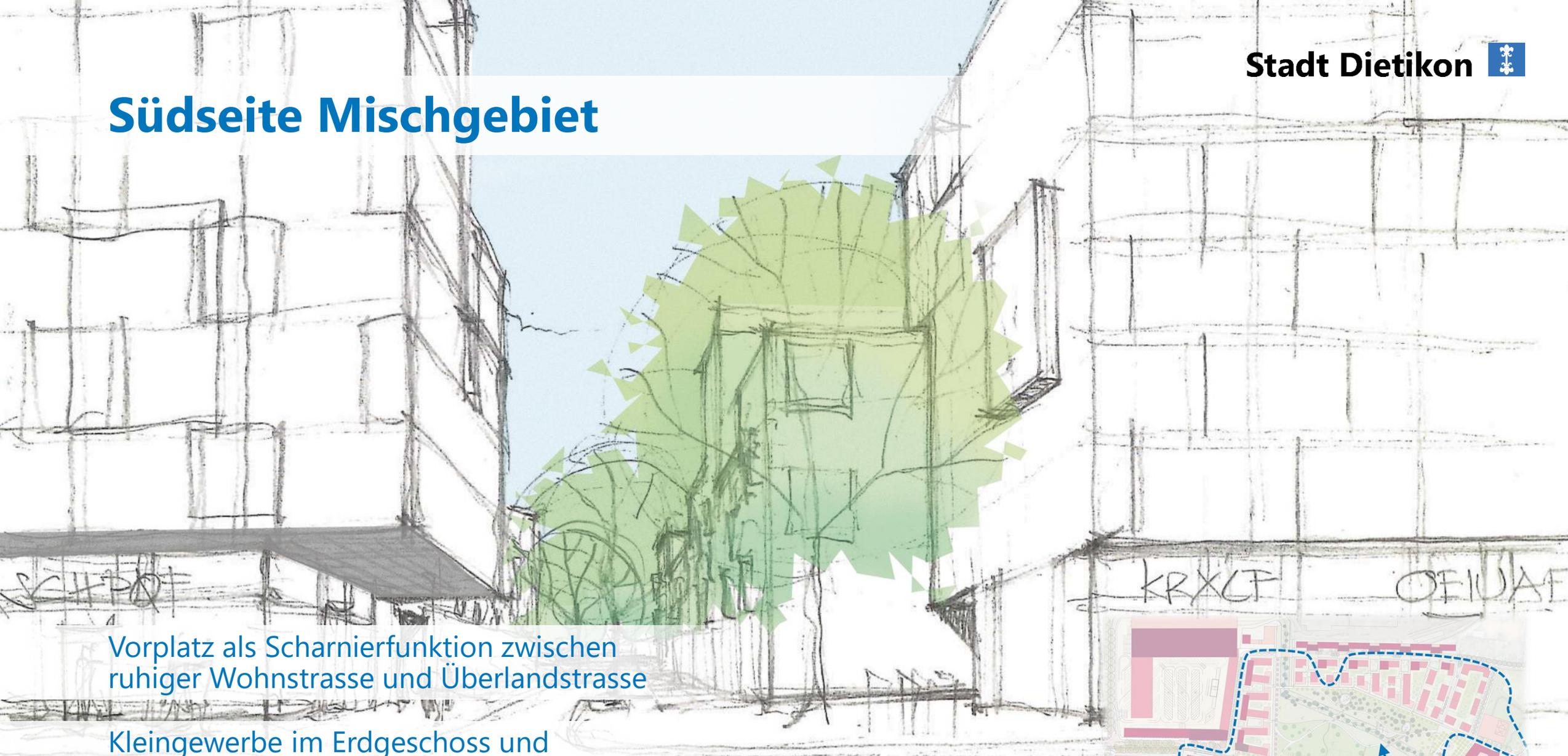


Innenhof als Spiel- und Ruheflächen für Bewohnende

klimagerechte Freiraumgestaltung

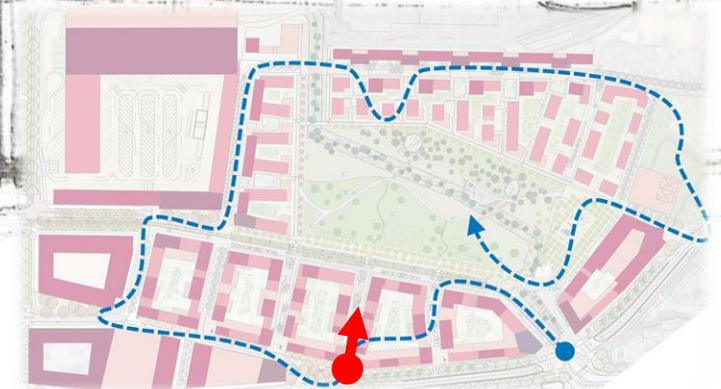


Südseite Mischgebiet

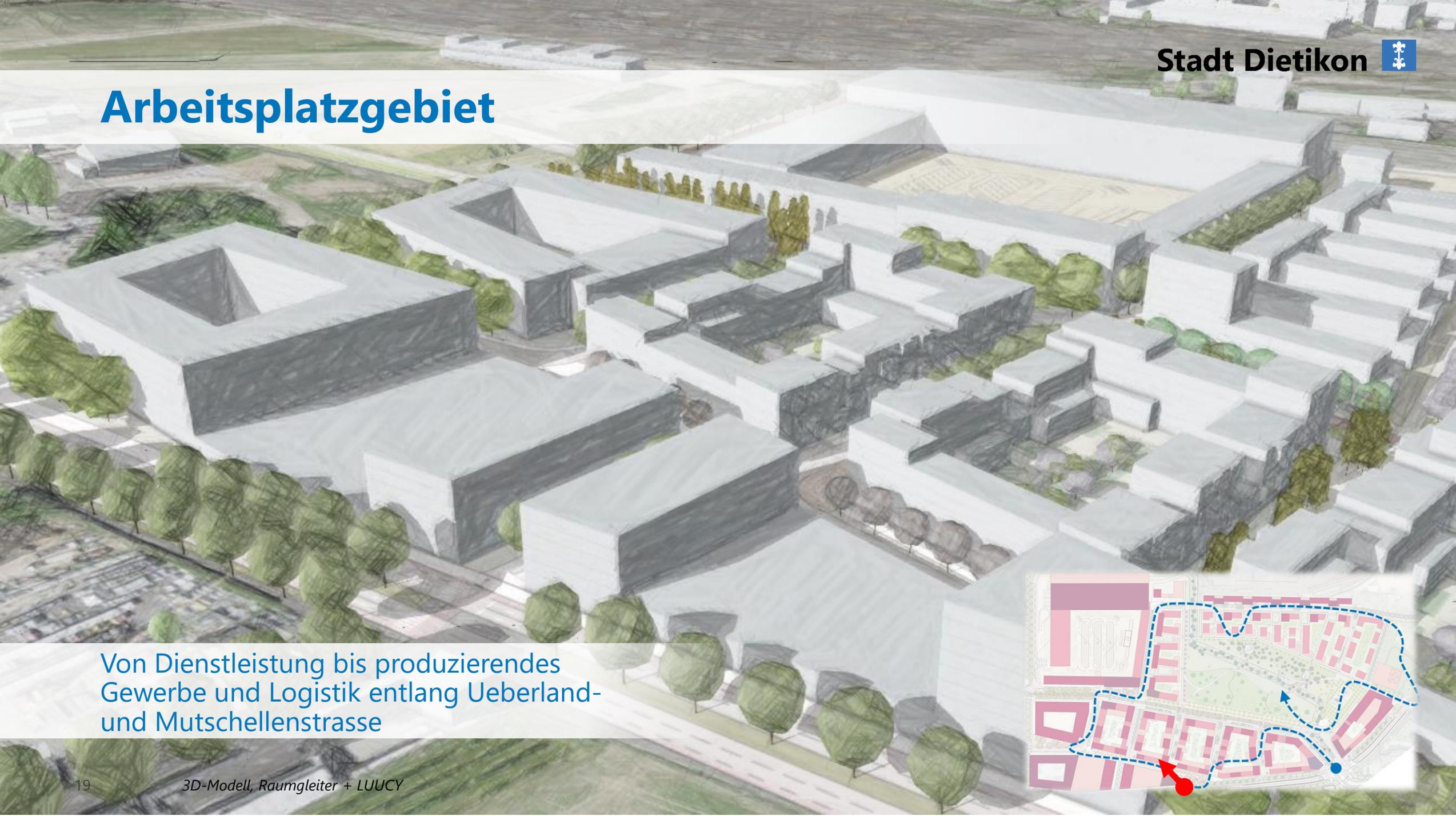


Vorplatz als Scharnierfunktion zwischen ruhiger Wohnstrasse und Überlandstrasse

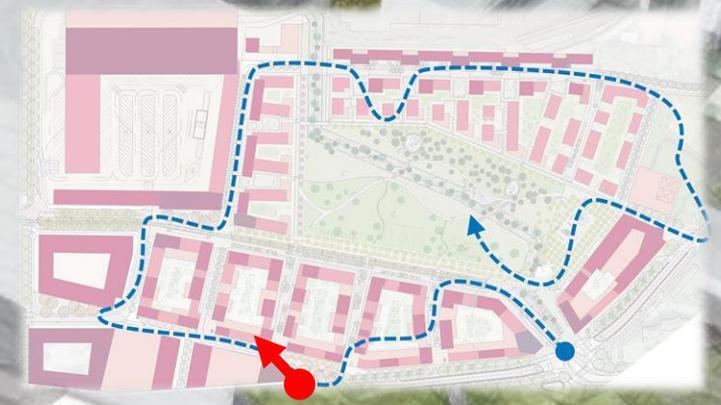
Kleingewerbe im Erdgeschoss und Side-way mit öffentlichen Parkplätzen



Arbeitsplatzgebiet



Von Dienstleistung bis produzierendes Gewerbe und Logistik entlang Ueberland- und Mutschellenstrasse



Plätze Arbeitsplatznutzung



öffentliche Plätze für Austausch und Ruhe im Arbeitsgebiet



Dietoplatz



Ankunftsart aus Westen



Wohngebiet West



zum Park hin geöffnete Blockränder als Bindeglied

arbeitsplatzintensive/publikumsorientierte Mantelnutzung als Übergang



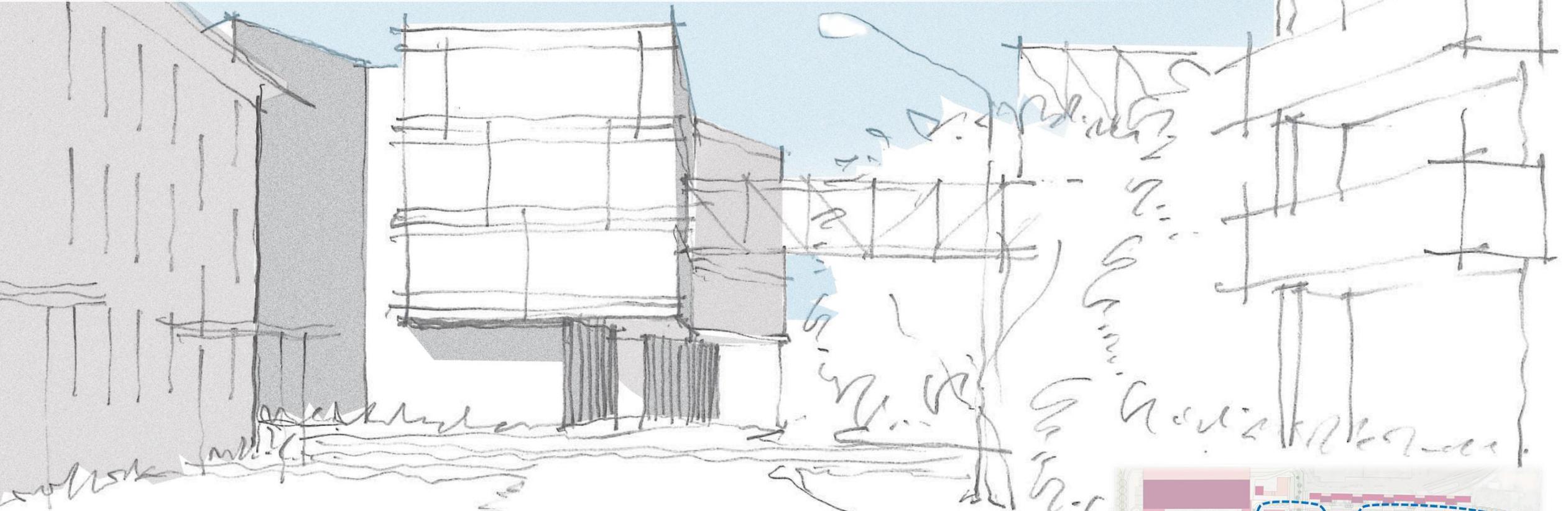
Wohngebiet Mitte

offene Bauweise und Höhenabstufung
ermöglichen Durchblicke zum Park

abwechselnde Wohngassen und Grünfinger



Schule / Sporthalle



Schule als Tor zum neuen Quartier

oberirdische Verbindung zur
3-fach-Sporthalle mit Dachpausenplatz



Quartierplatz

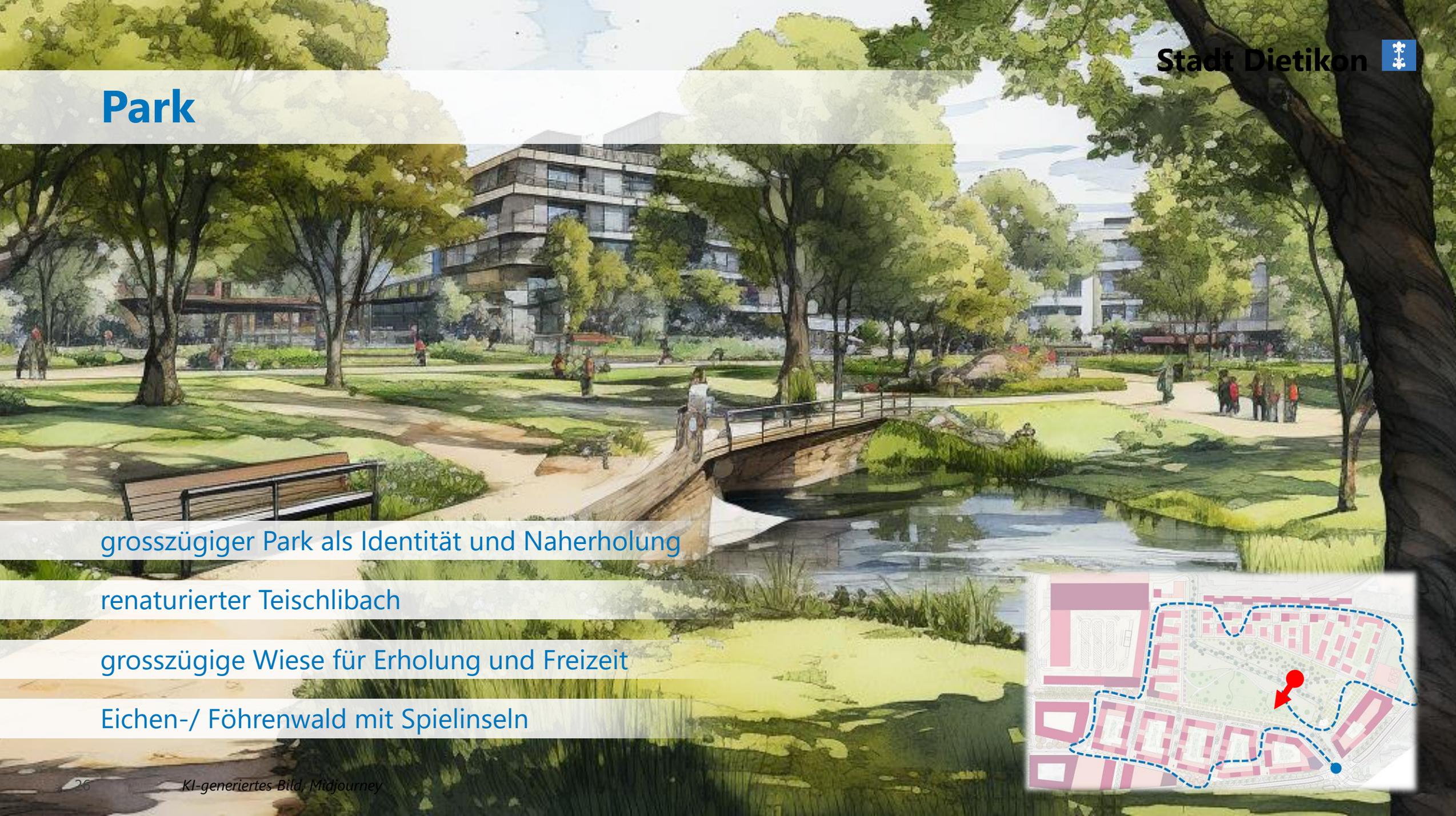


freien Platz für Veranstaltungen und
verschiedene individuelle Nutzungen

Pavillon für Quartierbedürfnisse



Park



grosszügiger Park als Identität und Naherholung

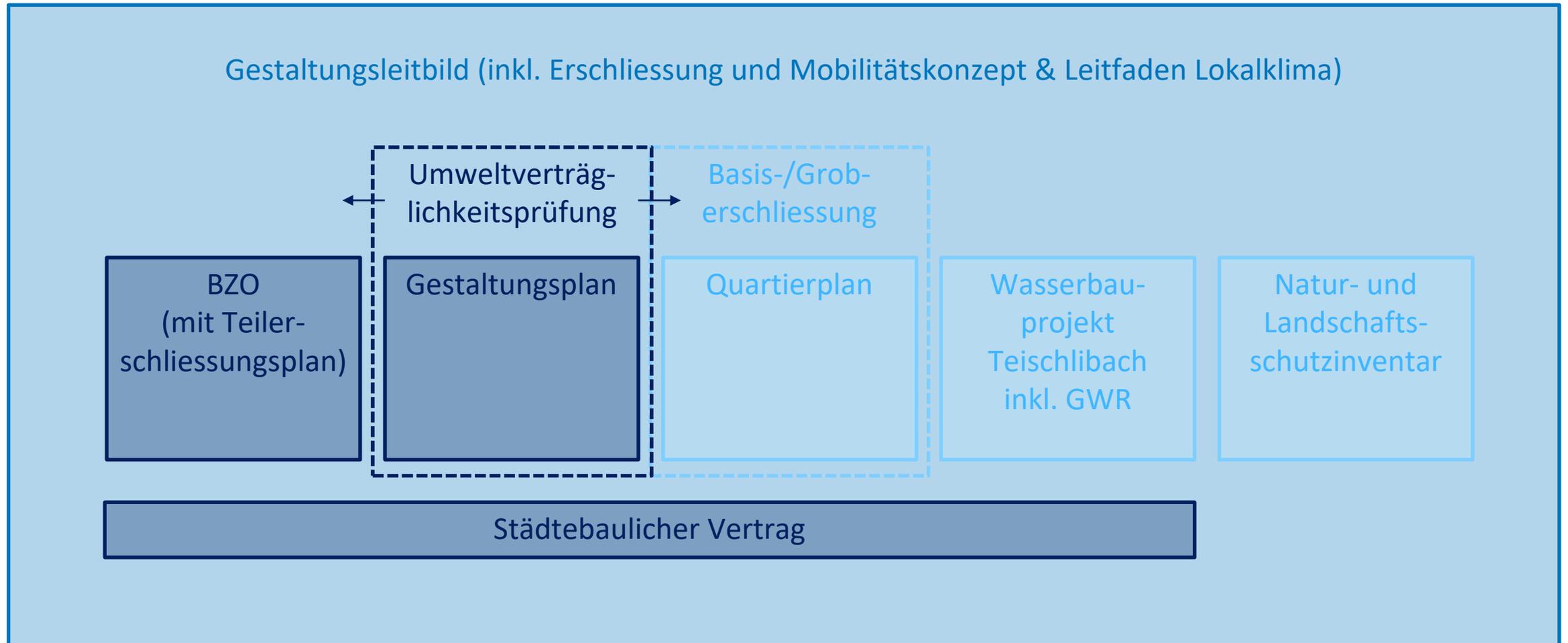
renaturierter Teischlibach

grosszügige Wiese für Erholung und Freizeit

Eichen-/ Föhrenwald mit Spielinseln



Planungsinstrumente



Gestaltungsleitbild

Einordnung in den grösseren stadträumlichen Kontext

Aufzeigen funktionaler, freiräumlicher und städtebaulicher Beziehungen

Ausführungen von städtebaulichen und freiräumlichen Prinzipien pro Teilgebiet

Grundlage für die Beurteilung der Qualität künftiger Bauprojekte

Öffentlicher Gestaltungsplan



Regelung formaler planungs- und baurechtlicher Vorgaben

Sicherung wichtigster städtebaulicher, freiräumlicher und verkehrlicher Eckwerte

Öffentlicher Gestaltungsplan

A Allgemeines

- Zweck und Geltungsbereich

B Allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften

- Bebauung und Pflichtbaulinien

C Gebietspezifische Bau- und Nutzungsvorschriften

- Mischgebiet (Grundmasse, Bau- und Nutzweise, Freiräume, etc.)
- Wohngebiet (Grundmasse, Bau- und Nutzweise, Freiräume, etc.)
- Gebiet für öffentliche Nutzungen (Grundmasse, Bau- und Nutzweise)
- Arbeitsgebiet (Grundmasse, Bau- und Nutzweise, Vorzonen)
- Parkgebiet (Nutzweise, Gestaltung)

D Gebietsübergreifende Vorschriften

- Durchwegung und Zufahrten
- Abstellplätze (Anzahl PP und Velo-AP, Mobilitätsmanagement)
- Umwelt und Energie (Bepflanzung, Lärm, Entwässerung, Energie, etc.)

Umweltverträglichkeitsbericht (UVB)

Umweltbereich \ Projektphase	Umweltbereich															
	Luftreinhaltung	Lärm	Mikroklima	Erschütterungen, Körperschall	Nichtionisierende Strahlung	Energie	Gewässer			Boden	Altlasten	Störfallvorsorge	Wald	Flora, Fauna, Lebensräume	Landschaft und Ortsbild	Archäologie
Ist-Zustand	Red	Red	Orange	Orange	Orange	Yellow	Red	Red	Orange	Yellow	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Orange
Bauphase	Red	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Orange	Orange	Red	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Red
Betriebsphase	Red	Red	Red	Red	Orange	Red	Red	Orange	Red	Orange	Yellow	Orange	Yellow	Red	Orange	Yellow



Auswirkungen, detaillierte Abklärungen

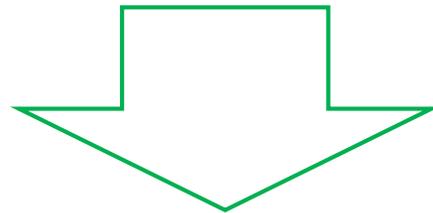
Geringe Auswirkungen, Beschreibung

Keine / nicht relevante Auswirkungen, Erläuterungen, warum nicht relevant

Mehrwertausgleich / Städtebaulicher Vertrag

Ermittlung und Verteilung:

- Gutachten von Fahrländer Partner Raumentwicklung
- Der Mehrwert entsteht in der Misch- und der Wohnzone
- Verteilung nach effektiver Nutzung pro Baufeld gem. Gestaltungsplan
- Freifläche gemäss BZO (1'200m²)



Mehrwert: 74.0 Mio.
Mehrwertausgleich: 29.6 Mio. Fr.

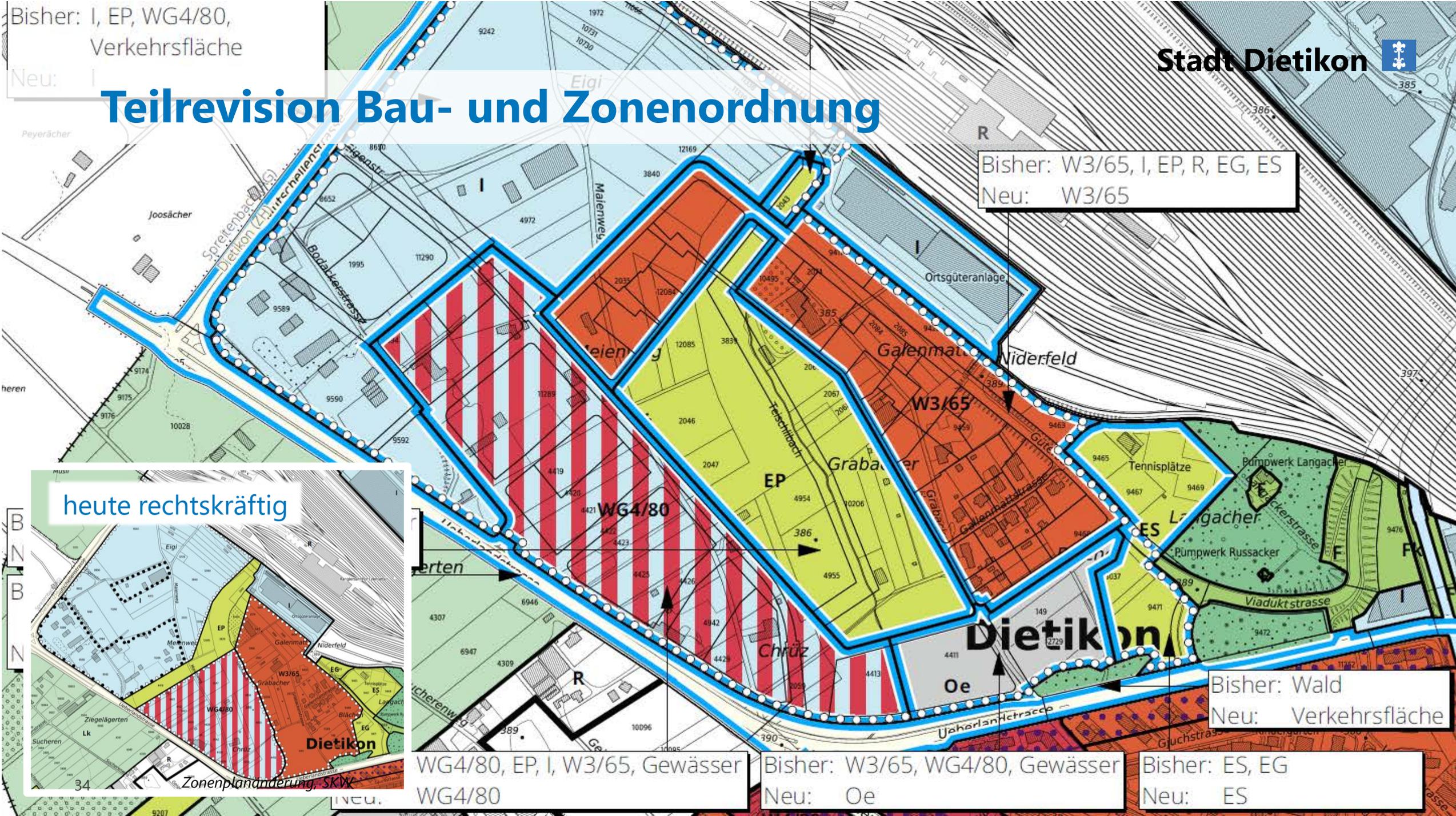
Mehrwertausgleich / Städtebaulicher Vertrag

Massnahmen:

- Park mit Quartierplatz (Anteil Stadt)
- Renaturierung Teischlibach (Anteil Stadt)
- öffentliche Plätze um LTB-Haltestellen
- Groberschliessung MIV (Anschlüsse ans Quartier)
- Groberschliessung Ver- und Entsorgung (Kanalisation, Wasserversorgung etc.)
- Veloinfrastruktur im Gebiet und Veloquerung Überlandstrasse
- Planungsinstrumente Leitbild, GP, UVB und BZO-Teilrevision)

Bisher: I, EP, WG4/80,
Verkehrsfläche

Teilrevision Bau- und Zonenordnung



Bisher: W3/65, I, EP, R, EG, ES
Neu: W3/65

heute rechtskräftig



Bisher: WG4/80, EP, I, W3/65, Gewässer
Neu: WG4/80

Bisher: W3/65, WG4/80, Gewässer
Neu: Oe

Bisher: Wald
Neu: Verkehrsfläche

Bisher: ES, EG
Neu: ES

Teilerschliessungsplan



Einzelmassnahmen Verkehrserschliessung

Bezeichnung	Dimension	Ausbau	Kosten Fr.
V1 Knoten Mutschellenstrasse		pauschal	0.5 Mio.
V2 Knoten Überlandstrasse (Ziegelägerten)		pauschal	2.0 Mio.
V3 Knoten Bodacher		pauschal	2.0 Mio.
V4 Veloinfrastruktur I	890/4.5 m	Radweg	2.0 Mio.
V5 Veloinfrastruktur II	1'420/1 m	Radstreifen	0.7 Mio.
V6 Unterführung Überlandstrasse Veloverkehr (Grabackerstrasse/Bleicherstrasse)	5 m	pauschal	3.5 Mio.
Total			10.7 Mio.

Einzelmassnahmen Ver- und Entsorgung

Bezeichnung	Dimension	Kosten Fr.
K1 Schmutzwasserkanal Güterstrasse	400 m	0.8 Mio.
K2 Abwasserpumpwerk Niderfeld		- 2.0 Mio.
K3 Ausbau/Renaturierung Teischlibach	600 m	1.4 Mio.
W1 Hauptwasserleitung Güterstrasse	350 m	0.4 Mio.
W2 Hauptwasserleitung Mutschellenstr.	40 m	0.1 Mio.
P1 Park mit Platz	5'600 m ²	4.83 Mio.
P2 Plätze LTB-Haltestellen	6'600 m ²	1.25 Mio.
Total		10.78 Mio.
Gesamttotal		21.48 Mio.

Qualitäten der Gebietsentwicklung

- gute städtebauliche Einbindung in die Stadt
- hochwertig städtebauliches Konzept mit vielfältigen baulichen Typologien
- Umsetzung Vorgaben aus regionalem Richtplan, insbesondere hohe Dichte
- durchmischte Nutzungsstruktur mit sehr unterschiedlichen Lagequalitäten
- gute Voraussetzungen für soziale Durchmischung und aktives Quartierleben
- hohe Qualität der öffentlichen und privaten Freiräume
- grosszügiger Park als Erholungsmöglichkeit für Quartier und Stadt
- freie Etappierbarkeit
- hitzemindernde und lokalklima-gerechte Planung
- hohe ökologische Qualitäten durch renaturierten Teischlibach

Öffentliche Auflage

	Gestaltungsplan	BZO-Teilrevision	Gestaltungsleitbild
formell	<ul style="list-style-type: none"> – Situationsplan – Vorschriften – Erläuterungsbericht (nach Art. 47 RPV) – Umweltverträglichkeitsbericht 	<ul style="list-style-type: none"> – Bauordnung – Zonenplan – Teilerschliessungsplan – Waldabstandslinienplan – Erläuterungsbericht (nach Art. 47 RPV) 	
informell	<ul style="list-style-type: none"> – Städtebaulicher Vertrag – Lärmgutachten – Risikobericht Störfallvorsorge 		<ul style="list-style-type: none"> – Gestaltungsleitbild (Bericht) – Situationsplan – Leitfaden Lokalklima – Erschliessung und Mobilitätskonzept

Weitere Planungsinstrumente

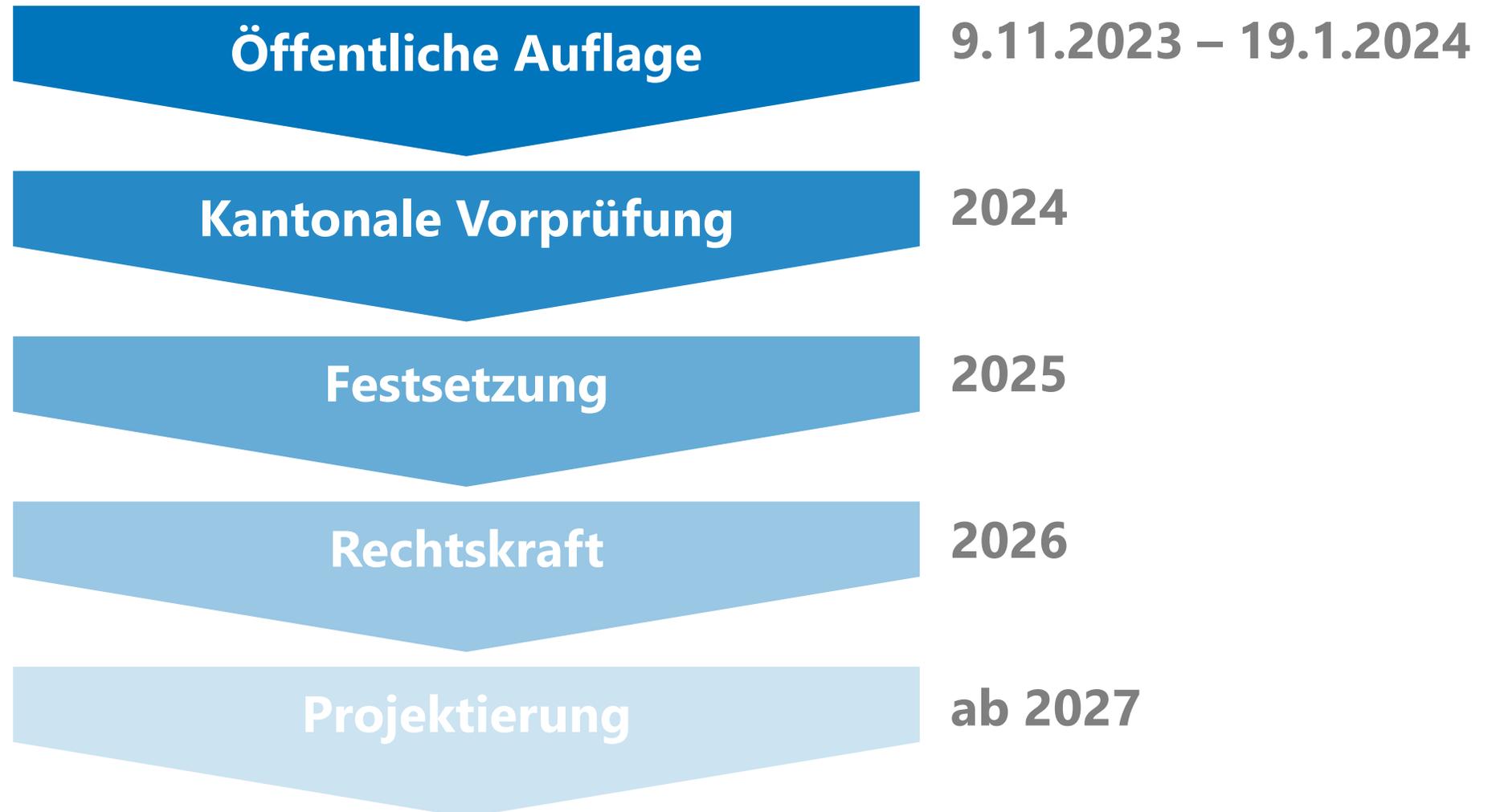
– Quartierplan

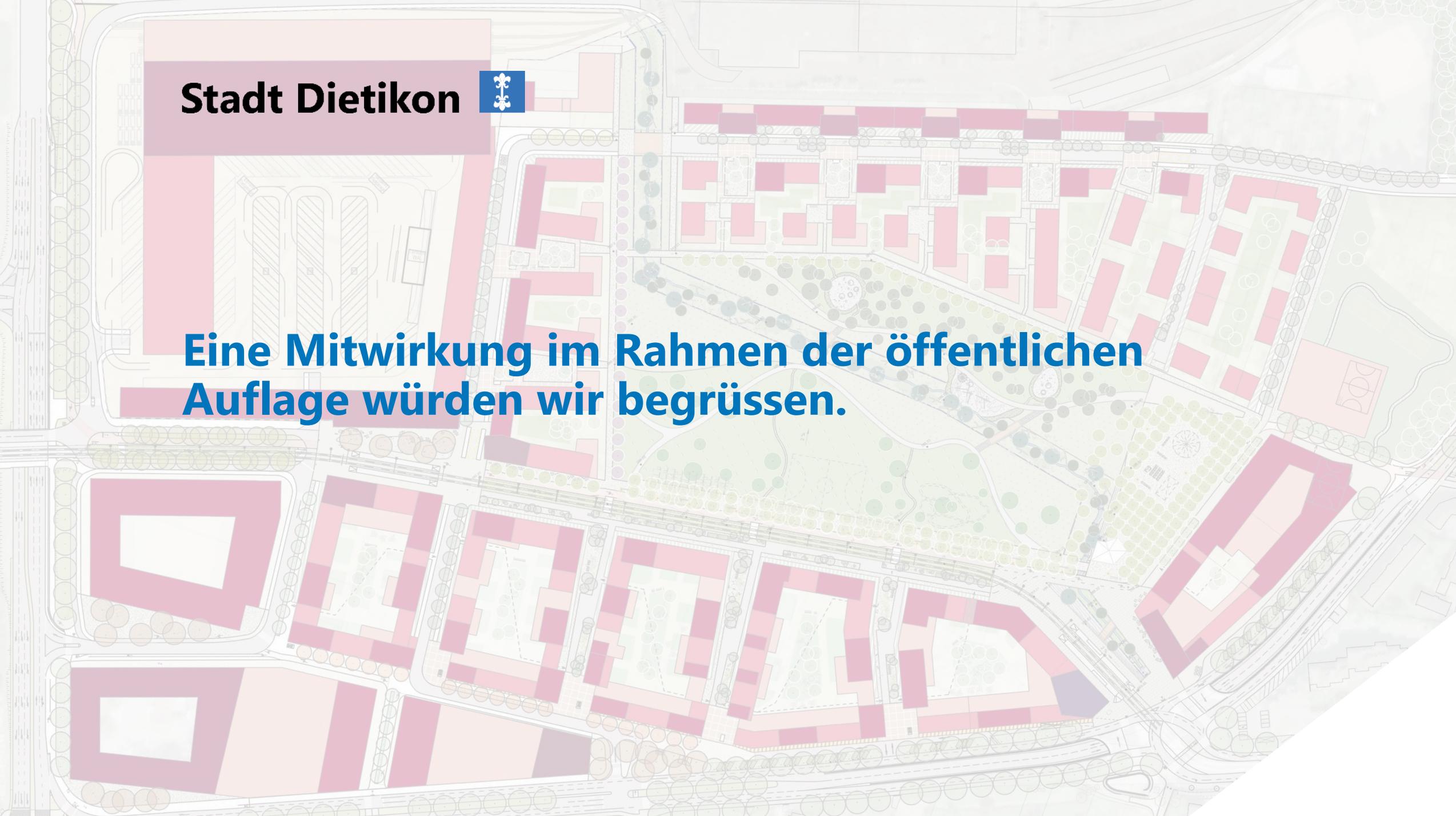
- Bericht
- Pläne Alter/Neuer Bestand
- Quartierplantabelle
- Pläne Kostenverleger
- etc.

– Wasserbauprojekt Teischlibach

- Bauprojekt Renaturierung mit Bericht und Plänen
- Konzept Überlastfall Reppisch (Hochwasserschutz)

Terminplan





Stadt Dietikon



Eine Mitwirkung im Rahmen der öffentlichen Auflage würden wir begrüßen.

Viele Dank für Ihre Aufmerksamkeit

