



RWD Reppisch-Werke AG

Kanton Zürich
Stadt Dietikon



ImmoZins AG

Privater Gestaltungsplan Post-/Zürcherstrasse

VORSCHRIFTEN

Fassung für die öffentliche Auflage und
2. kantonale Vorprüfung

Von den Grundeigentümerinnen aufgestellt am

RWD Reppisch-Werke AG
Kat. Nrn. 9547, 9548

ImmoZins AG
Kat. Nrn. 643, 9546

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderats
Der Gemeinderatspräsident:

Die Sekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

1 ZWECK

Ziele

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

- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbeüberbauung,
- die ortsbaulich gute Einordnung in den städtebaulichen Kontext,
- die Ermöglichung einer dichten Bauweise,
- die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte,
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.

2 ALLGEMEINES

Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen. Der Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) dient der Erläuterung der Festlegungen und hat informativen Charakter.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Ergänzendes Recht

³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bauordnung (BO) der Stadt Dietikon massgebend.

Übergeordnetes Recht

⁴ Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung vom 1. März 2017, der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sowie der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen nachgeführten Fassungen ab 11. Mai 2016.

Verkehrsbaulinien

⁵ Die Wirkung der Verkehrsbaulinien RRB Nr. 1726/1992 sind im Geltungsbereich gemäss Ziff. 2 Abs. 2 während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

3 GESTALTUNG

Anforderungen

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

Richtprojekt

² Das Richtprojekt des Architekturbüros Rosenmund + Rieder Architekten BSA SIA AG und des Landschaftsarchitekturbüros Berchtold Lenzin Landschaftsarchitekten vom 20.12.2022 ist für die Gestaltung der Bauten und der Umgebung (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Freiräume und Erschliessung, Lärmschutz) massgebend.

Abweichungen vom Richtprojekt

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

4 BEBAUUNG

Rückbau zwingend

¹ Die im Plan gelb dargestellten Gebäude sind spätestens bis zum Baubeginn zwingend rückzubauen.

Baubereiche für Gebäude

² Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen und den nachfolgenden Vorgaben für die maximal zulässige Höhenkote.

Höhenkoten gem. Richtprojekt

Baubereich	max. zulässige Höhenkote für Gebäude (m ü. M.)
A	411.00
B ₁	408.50
B ₂	405.50
C ₁	397.00
C ₂	397.00
D	414.00
E	411.50

Abstandsregelung

³ Unabhängig von Grenz- und Strassenabständen sowie Verkehrsbaulinien können Gebäude auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden. Die gesetzlichen kommunalen und kantonalen Mehrlängen- oder Mehrhöhenzuschläge kommen nicht zur Anwendung. Die Baubereiche bezeichnen somit die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung.

Zwingende Mantellinie EG ⁴ In den Abschnitten mit zwingenden Mantellinien EG an der Zürcherstrasse ist das überhohe Erdgeschoss (inkl. Zwischengeschoss) auf diese zu stellen. Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sind zulässig.

Zwingende Mantellinie OG ⁵ Gebäude sind mit den Obergeschossen, ausser dem obersten Geschoss und dem Zwischengeschoss, auf die zwingenden Mantellinie OG an der Zürcherstrasse zu stellen. Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sind zulässig. Sockelgesimse dürfen im Baubereich A die zwingende Mantellinien OG um 0.30 m auf der ganzen Fassadenlänge überragen. Im Baubereich D dürfen Vordächer und Sockelgesimse die zwingende Mantellinie OG um 2 m auf der ganzen Fassadenlänge überragen.

Oberirdische Vorsprünge ⁶ Über die Baubereiche ragende vorspringende Gebäudeteile sind nicht zulässig.

Aussenisolation und Fassadenkonstruktion ⁷ Zwischen den Koordinatenpunkten 3 und 30 darf die Aussenisolation und die Fassadenkonstruktion die Baubereiche um maximal 0.40 m überragen.

Gebäuelänge und -breite ⁸ Die Gebäuelänge und -breite sind innerhalb der Baubereiche frei. Die geschlossene Überbauung ist auf ganzer Tiefe erlaubt.

Anzahl Geschosse ⁹ Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der maximal zulässigen Höhenkote gemäss Ziff. 4 Abs. 2 frei.

Erdgeschosshöhe ¹⁰ In den Baubereichen A und D muss die Geschosshöhe im Erdgeschoss in einem Bereich von mindestens 3.25m ab Innenkante Aussenwand im Minimum 5.50 m ab Höhe Erdgeschossboden bis Höhe 1.Obergeschoss betragen.

Ausnützung ¹¹ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt insgesamt 5'300 m² und verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

Baubereich	Zulässige anrechenbare Geschossfläche
A + B ₁ + B ₂ + C ₁	4'100 m ²
C ₂ + D + E	1'200 m ²

Eine Verlagerung von anrechenbaren Geschossflächen ist zwischen den Baubereichen A, B₁, B₂, C₁ und den Baubereichen C₂, D und E zulässig. Die in der obenstehenden Tabelle festgelegten Werte dürfen nicht um mehr als 5% überschritten werden. Die zulässige anrechenbare Geschossfläche von insgesamt maximal 5'300 m² darf dabei nicht überschritten werden.

Gebäudeeingänge ¹² In den Baubereichen A und D müssen die Gebäudeeingänge ohne Höhenversatz auf dem Niveau des Gehbereiches angeordnet werden.

Dachform ¹³ Für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind ökologisch wertvoll zu begrünen und zu strukturieren, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.

Technische Aufbauten	¹⁴ Einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Liftaufbauten, Geländer und Lüftungsrohre sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die maximal zulässige Höhenkote für Gebäude gem. Ziff. 4 Abs. 3 um maximal 2.00 m überschreiten. Sie sind besonders gut und möglichst zusammengefasst als Einheit zu gestalten.
Pflanzgerüst auf dem Dachgarten	¹⁵ In den Baubereichen C1 und C2 darf in der Verlängerung der Flucht der vorgelagerten Balkone die Höhenkote für Gebäude entlang der Florastrasse mit einem Pflanzgerüst mit einer maximal zulässigen Höhenkote von 399.00 m.ü.M. überschritten werden. Das Pflanzgerüst darf in einem Bereich von 1.0 m ab Aussenwand erstellt werden.
Baubereich für unterirdische Bauten	¹⁶ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind unabhängig von Grenz- und Strassenabständen sowie Verkehrsbaulinien innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereichs für unterirdische Bauten zulässig.
Überdeckung des unterirdischen Gebäudes	¹⁷ Im Falle einer Überstellung der Baulinie entlang der Zürcherstrasse muss sich das unterirdische Gebäude mindestens 1.0 m unter Terrain befinden.
Tiefgaragenrampe	¹⁸ Die Tiefgaragenrampe muss in das Gebäude integriert werden.

5 NUTZUNG

Nutzweise	¹ Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Verkaufsgeschäfte und weitere nicht sowie mässig störende Betriebe. In allen Baubereichen sind sexgewerbliche Betriebe, Spielhallen oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.
Wohnanteil	² Über alle Baubereiche ist im Total ein minimaler Wohnanteil von 50% einzuhalten.
Erdgeschossnutzungen	³ In den Erdgeschossen in den Baubereichen A und D sind Publikums-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen vorzusehen.
Zwischennutzungen	⁴ Für die vorgeschriebenen Publikums-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss der Baubereiche A und D kann die Bewilligungsbehörde zeitlich beschränkt andere Nutzungen zulassen.
Gemeinschaftsraum	⁵ Im 1. Obergeschoss ist ein zweckmässig ausgestatteter Gemeinschaftsraum mit einer Grundfläche von mindestens 25 m ² und direktem hindernisfreiem Zugang zum Dachgarten zu erstellen.

6 FREIRAUM

Grundsatz	¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine siedlungsökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.
Frei- und Spielraumkonzept	² Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Frei- und Spielraumkonzept einzureichen, das detaillierte Aussagen über die Nutzung und Gestaltung der Hartflächen und Grünflächen macht.
Spiel-, Ruhe- und Grünflächen	³ Es sind Spiel-, Ruhe- und Grünflächen von mindestens 650 m ² zu erstellen.
Boulevard	⁴ Die im Plan bezeichnete Fläche "Boulevard" ist als Teil des Gehbereichs (lichte Durchgangsbreite min. 2 m) entlang der Zürcher-, Schul- und Poststrasse zu gestalten. Bei den Baubereichen A und D ist ein direkter Bezug zwischen dem Boulevard und der Erdgeschossnutzung zu schaffen. Die öffentliche Zugänglichkeit und Unterhalt sind mittels Dienstbarkeiten zu regeln. Zusätzlich ist ein Beseitigungsrevers für oberirdische Anlagen auf dem Boulevard zwischen der Zürcherstrasse und der Arkadenbaulinie im Grundbuch einzutragen.
Umgebungsbereich	⁵ Der im Plan bezeichnete Umgebungsbereich ist als Spiel- und/oder Aufenthaltsbereich für alle Altersstufen zu gestalten und auszustatten. Er ist grösstenteils sickerfähig sowie mit Bäumen und Sträuchergruppen auszugestalten.
Dachgarten	⁶ Der Dachgarten ist als begehbare und ökologisch wertvoll begrünte Dachterrasse zu gestalten.
Fassadenbegrünung	⁷ Die Südfassade des Baubereichs B ₁ ist im Bereich zwischen dem Koordinatenpunkt 25 und 29 und die Südfassade der Baubereiche C ₁ und C ₂ dauerhaft vertikal zu begrünen.
Bepflanzung	⁸ Für die gesamte Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
Bäume	⁹ Die im Plan schematisch bezeichneten Bäume sind in einer angemessenen Grösse zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich der Bäume ist auf eine Unterbauung zu verzichten.
Versickerung	⁹ Meteorwasser ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

7 VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

¹ Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereiches zu erfolgen.

Zu- und Wegfahrt Anlieferung

² Die Zu- und Wegfahrt für die Anlieferung der Publikums-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen in den Baubereichen A und D erfolgt über den Boulevard entlang der Zürcherstrasse.

Veloabstellplätze

³ Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065 in der Fassung von 2019. Die Veloabstellplätze sind gut zugänglich zu erstellen. Eine angemessene Anzahl Abstellplätze ist im Erdgeschoss zu erstellen. Für Besucher und Kunden sind an geeigneten Lagen im Aussenbereich Veloabstellplätze zu erstellen. Es sind die Voraussetzungen für die Erstellung von Lademöglichkeiten für Elektrovelos zu schaffen.

Autoabstellplätze

⁴ Sämtliche Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte müssen unterirdisch angeordnet werden. Für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze ist die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 massgebend.

Oberirdische Autoabstellplätze

⁵ An den im Plan schematisch bezeichneten Stellen können oberirdische Autoabstellplätze erstellt werden. Oberirdische Autoabstellplätze sind nur für Besucher und Kunden zulässig. Davon ausgenommen sind rollstuhlgerechte Parkplätze, welche ebenfalls oberirdisch erstellt werden dürfen.

Elektromobilität

⁶ Es sind die Voraussetzungen für die Erstellung von Abstellplätzen für Elektrofahrzeuge zu schaffen.

Mobilitätskonzept

⁷ Bei Nachweis eines reduzierten oder nicht vorhandenen Bedarfs kann von der Pflicht zur Erstellung des minimal erforderlichen Bedarfs an Abstellplätzen teilweise oder ganz befreit werden. Der reduzierte oder nicht vorhandene Bedarf ist in einem Mobilitätskonzept zu begründen und durch ein Controlling dauerhaft sicherzustellen. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Vom massgeblichen Bedarf an Abstellplätzen von Besuchenden und für mobilitätseingeschränkte Personen kann nicht abgewichen werden.

Abstellplätze für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte

⁸ Es sind ausreichend grosse klimatisch abgeschlossene Räume für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte in der Nähe von Gebäudeeingängen bereitzustellen.

8 UMWELT

Wärmebedarf

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

Energie

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

Störfallvorsorge

³ Im Zusammenhang mit Bauprojekten ist ein Fluchtplan konzept zu erstellen. Fluchtwege sind auf den, der Zürcherstrasse abgewandten Seiten anzuordnen.

Lärmempfindliche Räume

⁴ Jeder lärmempfindliche Raum muss hinsichtlich Strassenlärm mindestens ein Fenster mit einer Belastung von max. 60 dB am Tag und max. 50 dB in der Nacht aufweisen.

Schutzmassnahmen Hochwasser

⁵ Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, im Rahmen der Baugesuche die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. Der erforderliche Objektschutznachweis muss durch das AWEL genehmigt werden.

9 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

Altlastensanierung

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

Unterflurcontainer

² Für die Bewirtschaftung des im Geltungsbereich anfallenden Hauskehrichts sind Entsorgungsstellen mit Unterflurcontainern an den im Plan bezeichneten Standort vorzusehen.

10 ETAPPIERUNG

Bauten und Anlagen

¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

Erschliessungsflächen

² Mit der Fertigstellung eines Bauvorhabens sind die angrenzenden Flächen des Boulevards, des Umgebungsbereichs, des Hof und des Dachgartens zu erstellen oder, wenn eine Erstellung noch nicht möglich ist, in geeigneter Form sicherzustellen.

Gestaltungsanforderungen bei Etappierung

³ Die Gestaltungs- und Einordnungsanforderungen gemäss Ziff. 3 Abs. 1 sind auch für einzelne Etappen und Zwischenlösungen einzuhalten.

11 SCHLUSSBESTIMMUNG

Inkrafttreten

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