

Privater Gestaltungsplan Post-/Zürcherstrasse

PLANUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV

Fassung für die öffentliche Auflage und
2. kantonale Vorprüfung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Zweck des Gestaltungsplans	5
	2 ANFORDERUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	6
	2.1 Kantonale Grundlagen	6
	2.2 Regionale Grundlagen	7
	2.3 Kommunale Grundlagen	8
	2.4 Weitere Grundlagen	16
	3 RICHTPROJEKT	23
	3.1 Studienauftrag	23
	3.2 Weiterentwicklung zum Richtprojekt	27
	4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN VORSCHRIFTEN	35
	4.1 Zweck (Ziff. 1)	35
	4.2 Allgemeines (Ziff. 2)	35
	4.3 Gestaltung (Ziff. 3)	36
	4.4 Bebauung (Ziff. 4)	37
	4.5 Nutzung (Ziff. 5)	47
	4.6 Freiraum (Ziff. 6)	48
	4.7 Verkehrserschliessung und Parkierung (Ziff. 7)	52
	4.8 Umwelt (Ziff. 8)	54
	4.9 Ver- und Entsorgung (Ziff. 9)	56
	4.10 Etappierung (Ziff. 10)	56
	4.11 Schlussbestimmungen (Ziff. 11)	57
	5 MEHRWERTAUSGLEICH UND STÄDTEBAULICHER VERTRAG	58
	5.1 Gesetzliche Grundlagen	58
	5.2 Planungsbedingte Mehrwerte	58
	5.3 Mehrwertberechnung	59
	6 AUSWIRKUNGEN	60
	6.1 Vorteile des Gestaltungsplans	60
	6.2 Umwelt	60
	6.4 Stadtklima	61
	6.5 Verkehr	62
	6.6 Raumplanerisches Fazit	62
	7 MITWIRKUNG UND VORPRÜFUNG	64
	7.1 Verfahren	64
	7.2 Vorprüfungsergebnisse	65
	BEILAGEN	67

Auftraggeber

RWD Reppisch-Werke AG, Bergstrasse 23, 8953 Dietikon
ImmoZins AG, Dreikönigstrasse 34, 8002 Zürich

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleiter
Mirta Niederhauser, Sachbearbeiterin

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Anlass

Das 2'375 m² grosse Areal Post-/Zürcherstrasse in Dietikon, das von der Zürcherstrasse, der Poststrasse, der Florastrasse und der Schulstrasse umschlossen wird, soll städtebaulich neu entwickelt werden. Das Gebiet grenzt zwar nicht direkt an das künftige Trasse der Limmattalbahn (LTB), befindet sich jedoch in deren unmittelbarem Einzugsgebiet und wird daher mittel- bis langfristig von einer besseren Erschliessung profitieren. Auch der Bahnhof mit seinen zahlreichen Bahn- und Busverbindungen ist bequem zu Fuss zu erreichen.

Orthofoto Areal Post-/Zürcherstrasse
(Quelle: maps.zh.ch)



Konkurrenzverfahren

Die RWD Reppisch-Werke AG als Grundeigentümerin der Grundstücke Kat. Nrn. 9547 und 9548 beabsichtigt, ihre drei Gebäude abzubauen und die beiden Grundstücke baulich neu zu nutzen. Um die Bedürfnisse und Ziele der Stadt Dietikon, insbesondere in Bezug auf den Stadtboulevard, mit denjenigen der Grundeigentümerin abzustimmen sowie im Bestreben einer guten Gesamtlösung, entschied die RWD Reppisch-Werke AG im Jahr 2019 einen Studienauftrag durchzuführen. Die zentralen Erkenntnisse aus dem Verfahren bilden die Basis für die nachfolgenden Entscheidungen bzw. Planungs- und Projektierungsschritte.

Zum Zeitpunkt des Starts des Studienauftrags waren die Grundstücke Kat. Nrn. 643 und 9546 im Eigentum der Grundeigentümerinnen Spindler Rindlisbacher und Spindler Ferkinghoff. Da der Zeitpunkt einer baulichen Realisierung auf diesen Grundstücken damals noch offen war, galt es diese im Sinne eines erweiterten Betrachtungsperimeters in die Überlegungen einzubeziehen. Im Laufe des Studienauftrags wurden die beiden Grundstücke von der ImmoZins AG erworben. In der Folge ging die ImmoZins AG eine Kooperation mit der RWD Reppisch-Werke AG zur gemeinsamen Entwicklung der vier

Grundstücke ein und die Überarbeitungsphase des Studienauftrags wurde gemeinsam durchgeführt.

Beim Konkurrenzverfahren handelte es sich um einen Studienauftrag im Einladungsverfahren mit vier teilnehmenden Teams bestehend aus einem Architekturbüro und einem Landschaftsarchitekturbüro. Aus dem Verfahren ging das Projekt vom Team Rosenmund + Rieder Architekten AG mit Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten als Siegerprojekt hervor.

Geltungsbereich

Das Areal umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 9547, 9548, 9546 und 643 mit einer Gesamtfläche von 2'375 m². Das Gebiet wird begrenzt durch die Zürcherstrasse im Norden, die Poststrasse im Osten, die Florastrasse im Süden und die Schulstrasse im Westen.

Situationsplan mit Geltungsbereich (rot) und Eigentumsverhältnissen



Eigentümerin	Kat. Nr.	Fläche
RWD Reppisch-Werke AG	9547	1'486 m ²
RWD Reppisch-Werke AG	9548	295 m ²
ImmoZins AG	643	275 m ²
ImmoZins AG	9546	319 m ²
Total		2'375 m²

1.2 Zweck des Gestaltungsplans

Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen

Damit das aus dem Konkurrenzverfahren hervorgegangene und anschliessend zu einem Richtprojekt weiterentwickelte Siegerprojekt baurechtlich umgesetzt werden kann, muss ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 PBG erlassen werden. Dieser wird durch die Grundeigentümerinnen aufgestellt. Da mit dem Gestaltungsplan vom Rahmen der Bau- und Zonenordnung abgewichen wird, ist der Gestaltungsplan dem Gemeinderat (Parlament) zur Zustimmung vorzulegen.

Der Gestaltungsplan besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Plan 1:500
- Vorschriften
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (wird nach der öffentlichen Auflage erstellt)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Interessenabwägung

Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans gilt es, die privaten und öffentlichen Interessen aufeinander abzustimmen. Neben einer gesamtheitlichen, städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrstechnischen Betrachtung werden die Eckwerte bezüglich maximaler Dichte, Nutzung, Grundmasse der Bauten und Abstände etc. definiert. Zusätzlich wird die Rücksichtnahme auf die angrenzende, inventarisierte Siedlung Berta-/Poststrasse sichergestellt.

2 ANFORDERUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kantonale Grundlagen

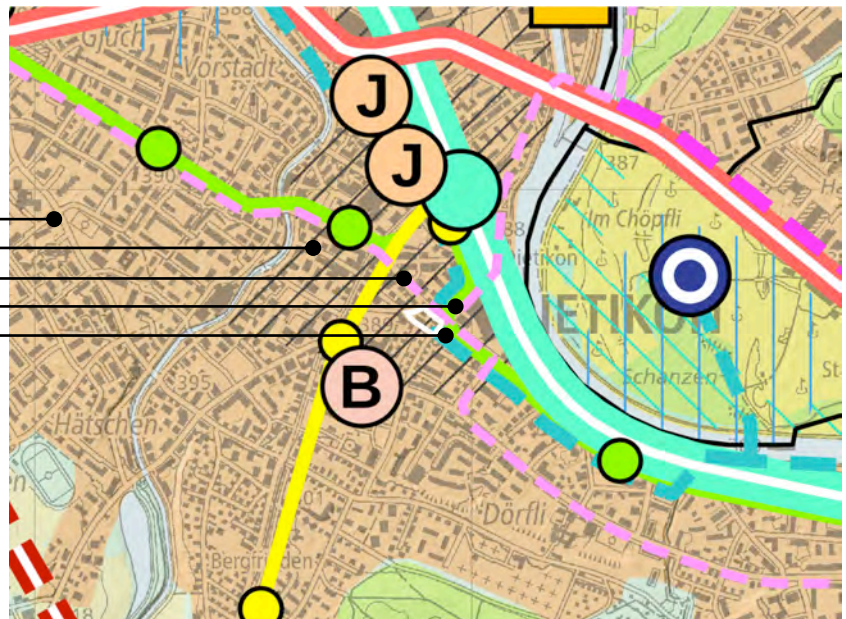
Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan bezeichnet Dietikon als eines der elf kantonalen Zentrumsgebiete, welche als kulturelle und wirtschaftliche Schwerpunkte fungieren und durch ein hohes Veränderungspotenzial charakterisiert sind.

In der Richtplankarte ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich des Gestaltungsplans an das geplante Trassee der Limmattalbahn angrenzt. Ausserdem besteht entlang der Zürcherstrasse eine Erdgastransportleitung (≤ 5 bar) sowie eine Wassertransportleitung. Zusätzlich ist ersichtlich, dass der Perimeter innerhalb des Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung liegt. In diesem Zentrumsgebiet soll die Siedlungsentwicklung auf die Erschliessung durch die S-Bahn sowie die geplante Limmattalbahn ausgerichtet und die Entwicklungsplanungen auf die Verkehrsinfrastruktur abgestimmt werden.

Ausschnitt kantonaler Richtplan mit Perimeter (weiss)

- Siedlungsgebiet (orange)
- Zentrumsgebiet (Schwarze Schraffur)
- Erdgastransportleitung ≤ 5 bar
- Schmalspurbahn geplant
- Wassertransportleitung



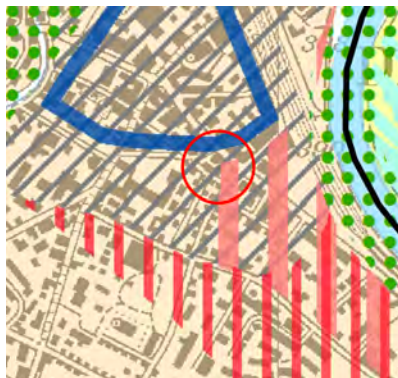
2.2 Regionale Grundlagen

Regionaler Richtplan

Gemäss Richtplan der Region Limmattal (Stand Beschluss des Regierungsrates vom 4. Oktober 2017) liegt der Geltungsbereich des Gestaltungsplans im Zentrumsgebiet sowie im Eignungsgebiet für Hochhäuser. Zudem grenzt er direkt an ein Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen an.

In der Richtplankarte Verkehr ist die geplante Umgestaltung der Zürcherstrasse im Zusammenhang mit der neuen Limmattalbahn eingetragen. Ausserdem ist ersichtlich, dass entlang der Zürcherstrasse ein Radweg geplant ist.

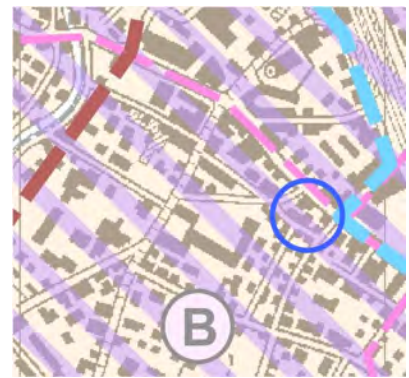
Gemäss der Richtplankarte Ver- und Entsorgung ist der Perimeter dem Prioritätsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger zugewiesen. Ausserdem ist entlang der Zürcherstrasse eine Erdgastransportleitung (< 5 bar) vorgesehen. Zusätzlich kann erkannt werden, dass im Bereich Zürcherstrasse – Poststrasse eine Wassertransportleitung besteht.
















Regionaler Richtplan
Ausschnitt Siedlung und Landschaft



Regionaler Richtplan
Ausschnitt Verkehr






Regionaler Richtplan
Ausschnitt Ver- und Entsorgung

 Siedlungsgebiet	 Verbindungsstrasse	 Wassertransportleitung (bestehend)
 Zentrumsgebiet	 Umgestaltung Strassenraum	 Prioritätsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger
 Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen	 Abklassierung Verbindungsstrasse	 Erdgastransportleitung < 5 bar (bestehend)
 Eignungsgebiet für Hochhäuser	 Radweg (bestehend / geplant)	
	 Schmalspurbahn / Tram (bestehend / geplant)	
	 Haltestelle (bestehend / geplant)	

Regio-ROK

Das Areal liegt gemäss Regio-ROK in einem Bereich, in welchem eine sehr hohe Dichte angestrebt wird. Im Richtplantext wird beschrieben, dass unter der Dichtestufe "sehr hohe Dichte" über 300 Einwohner+ Arbeitsplätze/ha verstanden werden. Gemäss Regio-ROK ist das Areal zudem Teil des Regional-/Stadteilzentrums ist.

Ausschnitt aus dem Zielbild 2030

-  Sehr hohe Dichte
-  Hohe Dichte
-  Regional-/Stadteilzentrum



Kommunaler Richtplan

Auszug Kommunaler Richtplan
(von der Baudirektion genehmigt am
20. Oktober 2022)

2.3 Kommunale Grundlagen

Die kommunale Richtplanung der Stadt Dietikon wird aktuell revidiert. Nach der Festsetzung des kommunalen Richtplans vom Gemeinderat am 3. Februar 2022 wurde der kommunale Richtplan mit Verfügung vom 20. Oktober 2022 von der Baudirektion genehmigt. Es sind primär die folgenden Kapitel des kommunalen Richtplans für die Arealentwicklung Poststrasse relevant:

Kap. 4.3 "Nutzweise" (S. 37-38 im Richtplantext)

Es wird festgelegt, dass das Areal Teil des Zentrumsgebiets ist. Im kommunalen Richtplan wird festgehalten, dass die Zentrumsgebiete eine hohe Dichte aufweisen und nebst dem Wohnen primär der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen dienen.

Kap. 4.4 "Siedlungserneuerung" (S. 40-42 im Richtplantext)

Der Geltungsbereich liegt im Siedlungserneuerungsgebiet. Die Stadt Dietikon setzt sich in diesem Gebiet aktiv für die Erneuerung ein und hat unter anderem Prinzipien für qualitätsvolle Siedlungsstrukturen als Basis für die Projektentwicklung festgelegt, welche ortsspezifisch und bedürfnisgerecht weiterzuentwickeln sind.

Kap. 4.5 "Innenentwicklung" (S. 43-45)

Da das Areal Poststrasse Teil des Zentrumsquartiers mit mässiger Verdichtung ist, kann das Nutzungsmass bei der Erstellung eines Gestaltungsplans gegenüber der Grundordnung um maximal 20 % erhöht werden. Inklusive max. Ausnützungsbonus gemäss Art. 17 lit c Bauordnung beträgt die maximale Ausnützungsziffer somit 204 %.

Kap. 4.7 "Stadtzentrum und Stadtboulevard" (S. 50-52)

Der Perimeter liegt im Bereich des Stadtzentrums und des Stadtboulevards. Die Stadt Dietikon hat für den Bereich Stadtboulevard ein Leitbild erstellt, welches insbesondere Vorgaben in Bezug auf die Aussenraumgestaltung und die Erdgeschossnutzungen enthält.

Kap. 4.9 "Baulinien" (S. 56-57)

Im Richtplantext ist festgehalten, dass Bauten am Stadtboulevard auf der Baulinie anzuordnen sind und die Erdgeschosse im Stadtzentrum entlang dem Stadtboulevard um 1.50 m von der Baulinie zurückzusetzen sind. Ausserdem ist festgehalten, dass im Bereich des Planungsperimeters die Baulinie, welche weiter von der Zürcherstrasse

entfernt ist, aufgehoben werden soll und im Bereich der Parzellen Kat. Nrn. 643 und 9546 eine neue Baulinie festgelegt werden soll (weitere Informationen siehe S. 12 des vorliegenden Berichts).

Kap. 4.11 "Störfallvorsorge" (S. 59-60)

Das Planungsareal liegt im Konsultationsbereich Durchgangsstrasse. Gemäss kommunalem Richtplan ist eine Risikobeurteilung vorzunehmen und es sind unabhängig vom Ergebnis der Risikobeurteilung die wirtschaftlich tragbaren und verhältnismässigen Massnahmen zu treffen. Insbesondere in Bezug auf die Fluchtwege, die Fassaden und die Frischluftzufuhr sind Massnahmen vorzusehen.

Kap. 4.12 "Stadtakustik" (S. 61)

Die Stadt legt fest, dass bei der Entwicklung des Siedlungsgebietes und bei der Gestaltung von Frei- und Aussenräumen den akustischen Aspekten Rechnung zu tragen ist. Durch eine Verbesserung der Frei- und Strassenräume in Bezug auf die Akustik sollen angenehme Klangräume entstehen. Um dies zu erreichen, hat die Stadt im Richtplankontext Prinzipien festgelegt. Diese sind im Rahmen des Studienauftrags zu berücksichtigen.

Kap. 4.13 "Stadtklima" (S. 62-63)

Es wird definiert, dass das Stadtklima bei der Planung und Realisierung von Bauten und Anlagen einbezogen werden müssen. Hierfür sind auch die Klimamodellkarten des Kantons zu berücksichtigen. Insbesondere sind die klimatischen Aspekte bei der Oberflächengestaltung, bei Neubauten, im Freiraum, bei den Flachdächern und im Strassenraum zu beachten.

Kap. 7.6 "Temporeduzierte Zonen" (S. 108-109)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der geplanten Zentrumszone "Elisen". Dadurch soll sowohl die Verkehrssicherheit als auch die Wohnqualität erhöht werden. Zudem wird im Richtplankontext beschrieben, dass mit der Begegnungszone die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität der Strassenabschnitte gesteigert werden.

Kap. 7.9 "Velonetz" (S. 114-117)

Im Plan zu den Festsetzungen zum Velonetz ist ersichtlich, dass entlang der Schulstrasse bereits eine kommunale Veloroute und entlang der Poststrasse eine regionale Veloroute bestehen. Zusätzlich ist auch die geplante regionale Veloroute entlang der Zürcherstrasse ersichtlich.

Richtplanausschnitt genordet (Velonetz)

-  Veloroute kommunal (bestehend/geplant)
-  Veloroute regional (bestehend/geplant)



Kap. 7.12 "Fusswegnetz" (S. 122-124)

Entlang der Post-, der Zürcher- und der Schulstrasse bestehen kommunale Fusswege.

Richtplanausschnitt genordet (Fusswegnetz)

- ···· Fussweg (bestehend/geplant)
- Bruno-Weber-Weg (bestehend)



Bau- und Zonenordnung

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss Zonenplan der Stadt Dietikon in der Zentrumszone Z5. Dieser Zone ist die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Soweit die Vorschriften des Gestaltungsplans keine Abweichungen definieren, gelten die Bestimmungen der BO in der Fassung vom 19. März 1987 (inkl. seitherigen Teilrevisioenen).

Das Areal grenzt im Südwesten an die Zone für öffentliche Bauten mit der Schulanlage Zentral sowie im Süden an die Wohnzone W4. Für einen Teil dieser angrenzenden Wohnzone W4 ist im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt worden.

Auszug Bau- und Zonenordnung
(19. März 1987, Stand 30. Januar 2014)
Gemäss Leitbild Stadtboulevard:
- 5 Vollgeschosse
- 1 zurückversetztes Attikageschoss

Grundmasse	Z5
Vollgeschosse, max.	5
Dachgeschosse, max.	2
Untergeschosse, max.	1
Ausnützungsziffer, max.	140 %
Wohnanteil, min.	20 %
Gebäudehöhe, max.	21,5 m

Die gemäss Bauordnung festgelegten Nutzungsmasse und Geschosigkeiten können in dem Masse erhöht werden, wie sie gemäss dem Konzept Stadtboulevard zulässig sind. Damit verbunden müssen qualitative Mehrwerte für die Öffentlichkeit geschaffen werden, wobei eine besonders gute Einordnung in jedem Fall gewährleistet sein muss.

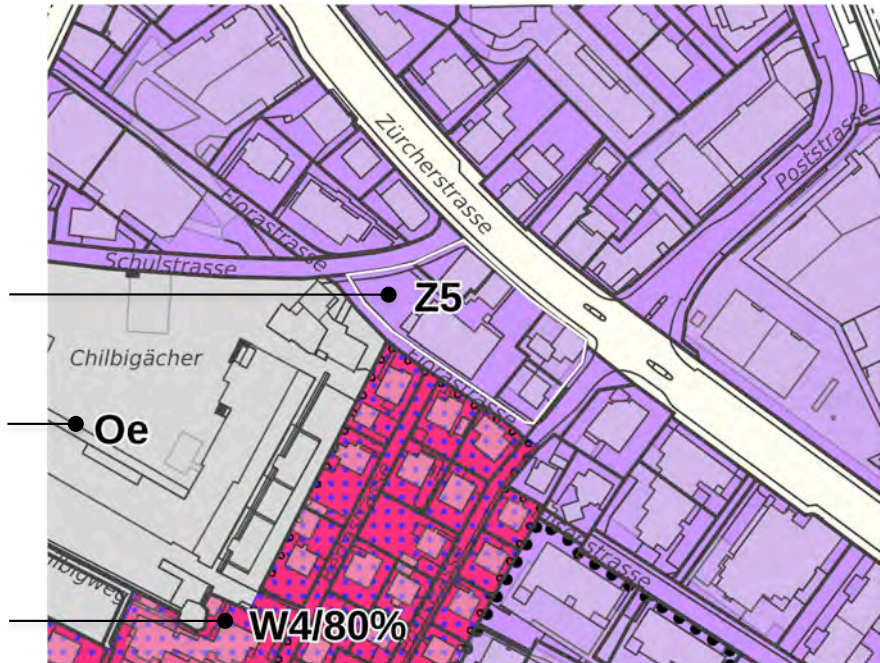
Ausschnitt Zonenplan Stadt Dietikon mit
Perimeter (weiss) (Quelle: GIS ZH)

Z5 Zentrumszone

Oe Zone für öffentliche Bauten

W4/80 % Wohnzone

Ausnützungsbonus



Gemäss Art. 17 der Bau- und Zonenordnung ist es in der Zentrumszone Z5 möglich, eine höhere maximale Ausnützungsziffer anzuwenden, wenn gewisse Nutzungsverpflichtungen eingegangen werden.

- Falls das Erdgeschoss dauernd mit Läden, Gaststätten oder anderen Betrieben mit Publikumsverkehr ausgestattet ist, beträgt die max. Ausnützungsziffer 160 %.
- Falls der Wohnanteil mind. 35 % beträgt, ist die max. Ausnützungsziffer 150 %.
- Falls sowohl das Erdgeschoss dauernd mit Läden, Gaststätten oder anderen Betrieben mit Publikumsverkehr ausgestattet ist, als auch der Wohnanteil mind. 35 % beträgt, ist die max. Ausnützungsziffer 170 %.

Im vorliegenden Fall wurde im Rahmen des Studienauftrags sowie der Erarbeitung des Richtprojekts von der Stadt Dietikon festgelegt, dass mindestens zwei Drittel der Erdgeschossfläche dauernd mit Läden, Gaststätten oder anderen Betrieben mit Publikumsverkehr ausgestattet sein müssen, um die höhere maximale Ausnützungsziffer anwenden zu können.

Zusätzlich kann gemäss dem kommunalem Richtplan, welcher am 20. Oktober 2022 vom Kanton genehmigt wurde, im Rahmen der Sondernutzungsplanung im Bereich des Zentrumsgebiets eine bis zu 20 % höhere Ausnützungsziffer festgelegt werden. Somit beträgt die max. Ausnützungsziffer für das Areal 204 %.

Gebäudelänge und
geschlossene Bebauung

In der Zone Z5 ist die Gebäudelänge nicht beschränkt. Entlang des Stadtboulevards ist gemäss den im Leitbild beschriebenen allgemeinen Leitlinien zur Bebauung die Gebäudelänge auf maximal 40 m beschränkt. Die geschlossene Bebauung ist bis auf eine Tiefe von 20 m erlaubt (Art. 16 BZO).

Grenz- und Gebäudeabstände

Gegenüber den ausserhalb des Perimeters liegenden Parzellen gelten gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Dietikon in der Zentrumszone Z5 die kantonalrechtlichen Mindestabstände (Grenzabstand von 3.5 m und Gebäudeabstand von 7.0 m gem. § 270 PBG). Innerhalb des Perimeters gelten ebenfalls die minimalen Abstände gemäss Planungs- und Baugesetz.

Verkehrsbaulinien/Gestaltungsbaulinien

Entlang der Zürcherstrasse sind Verkehrsbaulinien vorhanden. Obwohl gemäss kommunalem Richtplan (am 20. Oktober 2022 vom Kanton genehmigt) im Bereich des künftigen Stadtboulevards die Umwandlung der näher zur Strasse gelegenen Verkehrsbaulinie in eine Gestaltungsbaulinie, die Aufhebung der zweiten, als Arkadenbaulinie geltenden, Verkehrsbaulinie sowie die Festlegung einer neuen Baulinie im Einmündungsbereich der Poststrasse vorgesehen sind, wurde vom Amt für Mobilität im März 2021 festgehalten, dass die Baulinien BD Nr. 1725/1992 weiterhin rechtskräftig bleiben. Eine Revision der Baulinien aufgrund des Strassenprojekts ist zurzeit nicht erforderlich.

Bestehende Baulinien
(Quelle: GIS Browser ZH)

Bestehende Verkehrsbaulinie,
neu Gestaltungsbaulinie

Bestehende Verkehrsbaulinie/
Arkadenbaulinie, aufzuheben gemäss
kommunalem Richtplan (am 20. Oktober
2022 vom Kanton genehmigt)



Strassenabstände

Entlang der Schulstrasse gilt ein Strassenabstand von 6.0m. Dies ist aktuell auch gegenüber der Florastrasse der Fall. Mit der Einführung der neuen Verkehrserschliessungsverordnung wird die Florastrasse voraussichtlich als Zufahrtsweg klassifiziert. Es gilt ein minimaler Wegabstand von 3.5m. Die neue Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) wurde vom Regierungsrat verabschiedet und vom Kantonsrat am 20. April 2020 genehmigt. Die Verkehrserschliessungsverordnung ist seit dem 1. Juni 2020 in Kraft. Aufgrund dieser Entwicklung wird eine Reduktion des Strassenabstands auf 3.5m als möglich erachtet. Die Ausschöpfung dieses Spielraums wird mit dem vorliegenden Richtprojekt (siehe Kap. 3) städtebaulich überzeugend begründet und führt zu einer besseren Lösung.

Entwicklungsstandards Stadt Dietikon

Der Stadtrat Dietikon hat am 8.12.2014 Richtlinien für die Erneuerung und Verdichtung des Gebäudebestandes entlang des Limmattalbahntaltrassees erlassen. Damit wird angestrebt, entlang des Korridors der künftigen Limmattalbahn nicht nur den Wohnungsbestand zu modernisieren und die Siedlung zu verdichten, sondern gleichzeitig auch die Siedlungsqualität in den Quartieren zu erhalten und zu

steigern. Die Richtlinien definieren die dafür notwendigen Standards und sind im Rahmen des Studienauftrags zu berücksichtigen.

Leitbild Stadtboulevard

Auf der Achse Badenerstrasse/Zentralstrasse/Zürcherstrasse entsteht der zukünftige Stadtboulevard, welcher als Lebensader und Rückgrat der Stadt Dietikon zum wichtigsten Stadtraum wird. Mit der Limmattalbahn wird die Bedeutung zusätzlich gestärkt. In der ersten Bautiefe des Boulevards ist eine starke Verdichtung vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans gehört zum Teilabschnitt "Zentrumsachse" und grenzt an den Teilabschnitt "Urbaner Stadtboulevard" an.

Situation Stadtboulevard im Bereich Poststrasse
(Quelle: Leitbild Stadtboulevard, Dietikon)

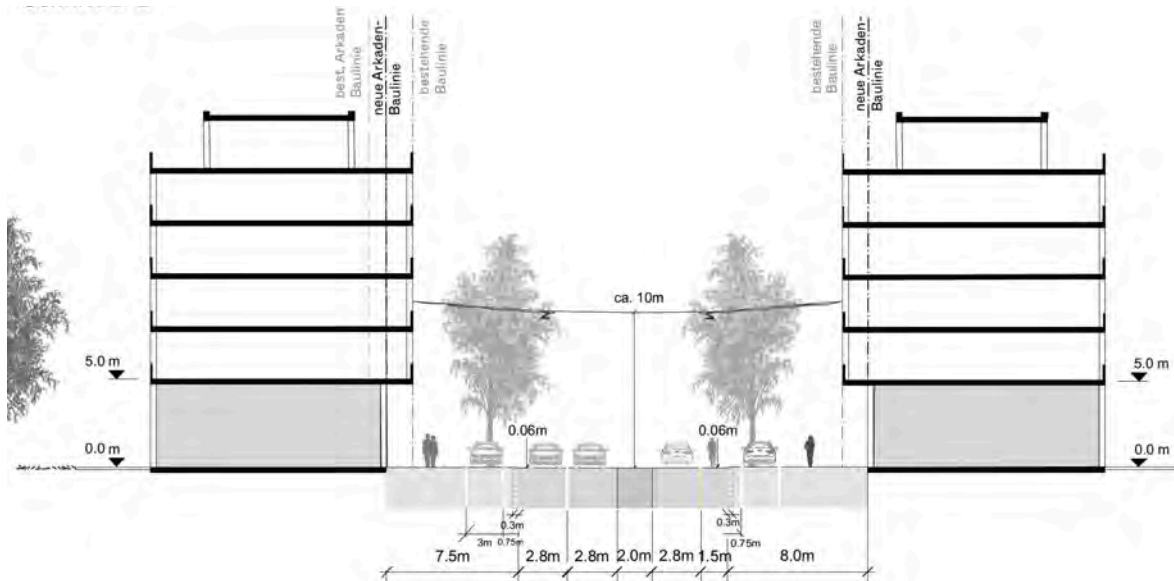


Verdichtung entlang Strasse "Zentrumsachse"
(Quelle: Leitbild Stadtboulevard, Dietikon)



Leitlinien Strassenraum

Der gewünschte Charakter als Stadtboulevard stellt auch spezielle Anforderungen an die Strassenraumgestaltung. Entlang der Zürcherstrasse sind um 1.5 m zurückversetzte Erdgeschosse und überbreite Gehbereiche (4-9 m Breite) vorgesehen. Zusätzlich ist eine Baumallee Teil der Gehbereiche und somit Teil des Strassenraumkonzeptes.



Querschnitt Zentrumsachse: Zurückversetztes Erdgeschoss als Markenzeichen
(Quelle: Entwurf BGK Zürcherstrasse Dietikon, Amt für Verkehr Kanton Zürich)

Leitlinien Bebauung

Allgemein sind die Bauten entlang des Stadtboulevards immer an der Gestaltungsbaulinie anzuordnen. Die Gebäudeeingänge im Erdgeschoss sind auf Niveau des Gehbereiches vorzusehen. Die Oberkante des Erdgeschosses liegt mindestens auf 5.0 m ab Niveau des Gehbereichs.

Im Abschnitt "Zentrumsachse" ist insbesondere die Einbettung in die bestehende Struktur wichtig. Zudem sind fünf Vollgeschosse sowie ein sechstes zurückversetztes Attikageschoss möglich. Von der Attika-Regelung kann bei überzeugenden städtebaulichen Lösungen abgewichen werden. In den Erdgeschossen befinden sich entlang dem Stadtboulevard Publikums- oder Dienstleistungsnutzungen. Wie bereits beschrieben, ist im Erdgeschoss eine leichte Zurückversetzung vom 1.5 m vorgesehen, was breitere Gehbereiche und witterungsgeschützte Vorzonen ermöglicht.

Kommunales Einzelbauinventar der Stadt Dietikon

Die an den Geltungsbereich des Gestaltungsplans angrenzende Siedlung Bertastrasse / Poststrasse ist Teil des kommunalen Einzelbauinventars der Stadt Dietikon. Gründe für den Schutz sind unter anderem die hohe architekturgeschichtliche und typologische Bedeutung, das intakte Strassenbild sowie die individuell gestalteten und gut gepflegten kleinen Gärten. Im Inventar wird die Siedlung folgendermassen beschrieben: "Die bemerkenswert intakte Wohnsiedlung oder Kolonie Berta-/Poststrasse entstand Anfangs des 20. Jh. und wurde bis um 1923 weiterentwickelt. Getragen ist die Siedlung von der Idee der durchgrüneten Gartenstadt, auch wenn hier nur zwei Strassenzüge zwischen Schönegg- und Zürcherstrasse entstanden sind."

Als Schutzziel wird festgehalten, dass die Siedlung samt den Gärten schützenswert ist und eine substanzielle Erhaltung der bestehenden Bausubstanz anzustreben ist. Zusätzlich wird definiert, dass die

Strassenzüge keinesfalls verbreitert und die Strassenabschlüsse respektive Gartenabschlüsse zu erhalten sind.

Ausschnitt aus dem kommunalen Einzelbauinventar (Fotos von Daniel Schulz 2016)



Berücksichtigung im Gestaltungsplan

Die Schaffung eines adäquaten Übergangs zu den südlich gelegenen, kleinmassstäblichen Häusern war bereits im Rahmen des Studienauftrags ein formuliertes Ziel. Wie bereits im Kapitel 3.3 beschrieben wurde, reagiert das Richtprojekt nach Süden zur feinkörnigen Siedlungsstruktur der Kolonie Bertastrasse/Poststrasse hin mit einem vorgesetzten Flachbau, welcher dem Hauptbaukörper vorgesetzt ist. Dieser Flachbau übernimmt die Höhe der feinkörnigen Struktur. Dadurch erscheint das Neubauprojekt von der Florastrasse aus in der gleichen Höhe wie diejenige der Kolonie Berta-/Poststrasse (siehe auch Querschnitt auf Seite 27).

Gebäudestandards

Die Stadt Dietikon hat Richtlinien zu den energetischen Anforderungen bei Gestaltungsplanverfahren und Gebäudestandards für städtische Neu- und Umbauten erlassen. Diese gilt es zu beachten.

Für Neubauten sind grundsätzlich der Minergie®P-Eco oder Minergie®A-Eco-Standard einzuhalten. Andere Massnahmen mit mindestens gleichwertiger energetischer Wirkung (z. B. SNBS 2.0) sind somit ebenfalls möglich. Ein Teil der benötigten Elektrizität ist selbst zu erzeugen.

Umbauten haben mindestens dem Energiegrenzwert von Minergie®-Modernisierung (gewichtete Energiekennzahl) zu entsprechen. Ebenso ist eine energieeffiziente Beleuchtung gemäss Minergie®-Zusatzanforderungen einzuhalten.

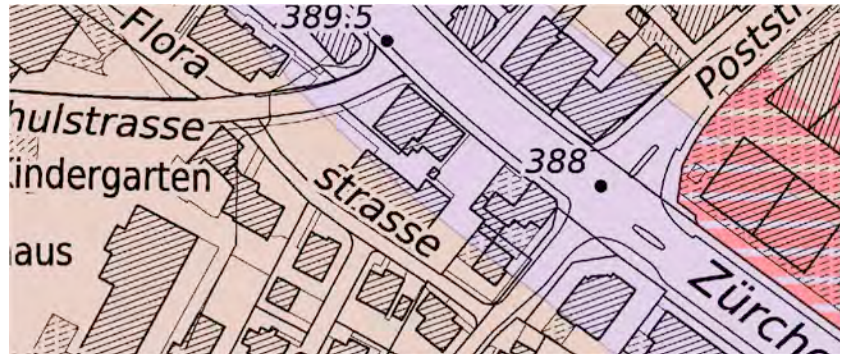
2.4 Weitere Grundlagen

Bodenverschiebungen

Bei allen vier Parzellen des Perimeters ist davon auszugehen, dass die Schwermetallbelastungen des Bodens die Richtwerte gemäss der Verordnung über die Belastungen des Bodens (VBBo) überschreiten. Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial aus solchen Flächen müsste vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden. Für das Abführen von Bodenmaterial aus dem Bauareal ist eine kommunale Bewilligung erforderlich.

Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV)
(Quelle: GIS Browser ZH)

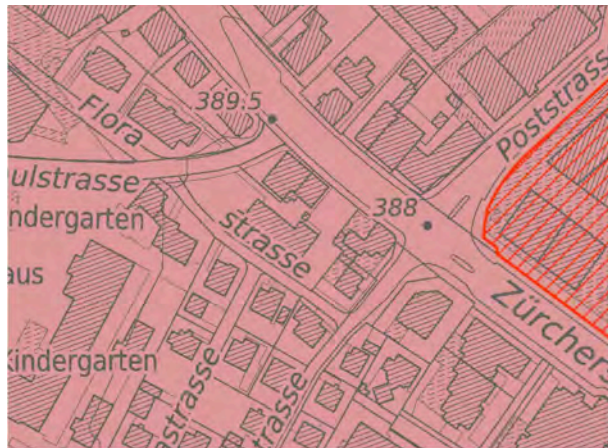
-  Verkehrsträger
-  Altbaugebiete (nur in Stadtkernen)
-  Belastete Standorte



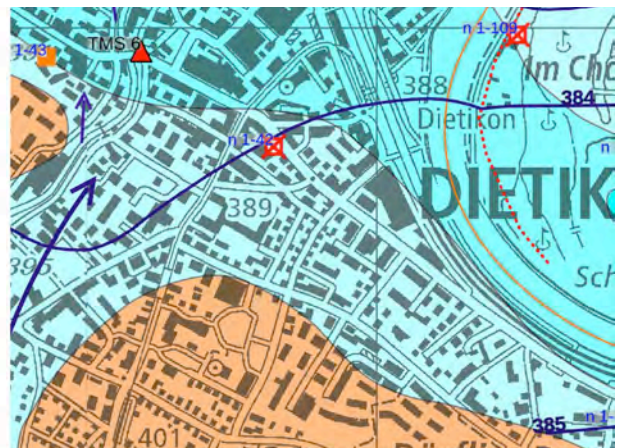
Gewässerschutz / Grundwasser




Die Grundstücke befinden sich im Gewässerschutzbereich A_u. Gemäss Anhang 4, Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Der Perimeter befindet sich im Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10 m).



-  Gewässerschutzbereich Au



-  Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit
-  Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10m)
-  Gebiet grosser Grundwassermächtigkeit (10 - 20 m)

Ausschnitt Gewässerschutzkarte
(Quelle: GIS Browser ZH)

Ausschnitt Grundwasserkarte (Mittelwasserstand)
(Quelle: GIS Browser ZH)

Fazit für die Überbauung

Aufgrund der Isohypsen aus der Grundwasserkarte ist davon auszugehen, dass der langjährige, natürliche mittlere Grundwasserspiegel auf einer Höhe von ca. 384 bis 385 m ü. M. liegt.


Im Gewässerschutzbereich A₁ ist für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel (z.B. Untergeschosse, Pfahlfundationen) gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und der Ziffer 1.5.3 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich.

Energie

Kantonaler Energieplan

Gemäss kantonalem Energieplan ist für das Gebiet in Teilbereichen mit hoher Wärmedichte eine Versorgung mit leitungsgebundenen Energieträgern (Erdgas/Wärmeverbunde) vorgesehen. Gemäss Wärmenutzungsatlas des GIS des Kantons Zürich befindet sich der Bearbeitungsperimeter in der Zulässigkeitszone B. Erdwärmesonden sind auf dem gesamten Areal nicht zulässig. Thermoaktive Elemente (Energiepfähle, Bodenplatten usw.), Energiekörbe mit flüssigen Wärmeträgern und mit Luft betrieben sowie die Grundwasser-Wärmenutzung sind grundsätzlich zulässig.

Ausschnitt Wärmenutzungsatlas
(Quelle: GIS Browser ZH)

 Schotter-Grundwasservorkommen, geeignet für Trinkwassergewinnung, Zone B



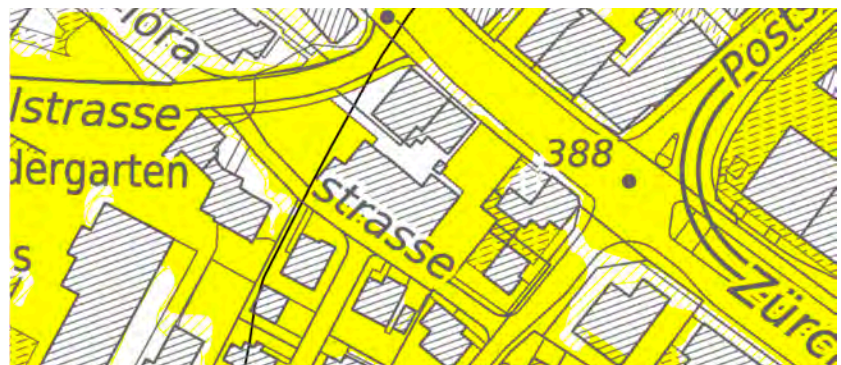
Kommunaler Energieplan

Im kommunalen Energieplan, welcher revidiert und am 13.12.2021 vom Stadtrat beschlossen sowie am 24.2.2022 von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt wurde, liegt der Perimeter im Versorgungsgebiet Abwärme KVA (Kehrrichtverbrennungsanlage).

Naturgefahren

Ausschnitt Naturgefahrenkarte
(Quelle: GIS Browser ZH)

 Geringe Gefährdung



Gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss

Neben der geringen Gefährdung durch Hochwasser besteht im Geltungsbereich des Gestaltungsplan zudem eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss (mit Fliesstiefen > 25 cm). Im Rahmen der weiteren Projektierung der Bauten und Anlagen ist diese Gefährdung zu berücksichtigen. Die SIA-Norm 261/1:2020 gibt verbindliche Hinweise zur Berücksichtigung des Oberflächenabflusses.

Ausschnitt Karte Oberflächenabfluss
(Quelle: GIS Browser ZH)

- $0 < h \leq 0.1$ Fliesstiefe in [m]
- $0.1 < h \leq 0.25$ Fliesstiefe in [m]
- $0.25 \leq h$ Fliesstiefe in [m]



Klimamodell

Die nachfolgenden Pläne zeigen die Klimasensibilität des Gebietes Post-/Zürcherstrasse auf. Es ist ersichtlich, dass sich das Gebiet grundsätzlich mehr erhitzt, als die stärker durchgrünte Wohnüberbauung an der Bertastrasse. Es wird erwartet, dass die Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung im Geltungsbereich des Gestaltungsplans hoch sein wird. Wie auch im kommunalen Richtplan im Kapitel Stadtklima festgehalten wird, sind die klimatischen Aspekte bereits von Beginn an zu berücksichtigen und das Projekt entsprechend zu optimieren. Im Kapitel 6.4 werden die entsprechenden Massnahmen, welche beim Gestaltungsplan Post-/Zürcherstrasse vorgesehen werden, beschrieben.

Ausschnitt aus der Karte Wärmeineleffekt [°C], 4 Uhr

- > -3 bis -2
- > -2 bis -1
- > -1 bis 0
- > 0 bis 1
- > 1 bis 2
- > 2 bis 3
- > 3 bis 4



Ausschnitt aus der Planhinweiskarte des Klimamodells

Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr

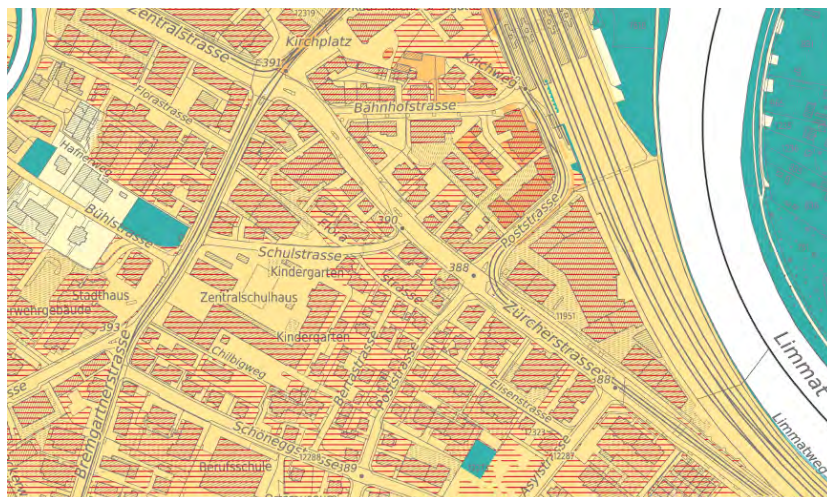
- keine
- schwach
- mässig
- hoch

Bioklimatische Bedeutung von Grünfläche, 4 Uhr

- sehr hoch

Hohe Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung

- Hohe Zunahme



Chemie-Risikokataster

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich innerhalb des Konsultationsbereichs Durchgangsstrassen. Gemäss Ausführungen des AWEL zum Chemie-Risikokataster erlauben die Konsultationsbereiche keine direkten Rückschlüsse auf die konkrete Gefährdung oder die tatsächlichen Risiken, sondern sie dienen als Hinweis zur Berücksichtigung bei der Raum- und Zonenplanung und bei Projektierungen in der Umgebung von störfallrelevanten Anlagen.

Wie im Kap. 2.3 des vorliegenden Berichts beschrieben wird, ist gemäss kommunalem Richtplan (am 20. Oktober 2022 vom Kanton genehmigt) eine Risikobeurteilung vorzunehmen und es sind unabhängig vom Ergebnis der Risikobeurteilung die wirtschaftlich tragbaren und verhältnismässigen Massnahmen zu treffen. Diese Massnahmen betreffen vor allem die Fluchtwege, die Fassaden und die Frischluftzufuhr.

Lärm

Die Lärmbelastung durch die Zürcherstrasse (Kantonsstrasse) ist beträchtlich. Gemäss GIS-Browser des Kantons Zürich weist die Zürcherstrasse an dieser Stelle eine durchschnittliche Verkehrsmenge am Tag von 579 Fahrzeugen pro Stunde mit einem Lastwagen- und Motorradanteil von rund 4 % auf. Die Lärmbelastung beträgt am Tag 76.3 dB(A) und in der Nacht bei einer Verkehrsmenge von 99 Fahrzeugen pro Stunde 68.5 dB(A). Mit dem Bau der Limmattalbahn wird von einem zukünftig tieferen Verkehrsaufkommen ausgegangen.

Auf Basis des Richtprojekts wurde der Immissionspegel vom Ingenieurbüro Andreas Suter berechnet. Die Berechnung ergab, dass die Immissionsgrenzwerte für Wohnen an einigen Stellen knapp überschritten sind, jedoch verfügen alle Wohnräume über Lüftungsfenster mit eingehaltenen Grenzwerten (siehe Beilage B). Dies ist bei etwa einem Viertel aller lärmempfindlichen Wohnräume der Fall, weswegen diese eine Ausnahmegewilligung benötigen. Die Lärmimmissionen für Wohnnutzungen im Bereich der Zürcherstrasse wurden mit der Stadt Dietikon besprochen. Die Stadt wird eine nötige Ausnahmegewilligung, welche durch die kantonalen Fachstellen zu erteilen ist, unterstützen, da aus raumplanerischen Gründen trotz hoher

Lärmbelastung urbaner Wohnraum geschaffen werden soll. Die Einhaltung der Grenzwerte muss im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden.

Zu beachten gilt zudem, dass im Bereich der neuen Tiefgaragenein-/ausfahrten die Planungswerte eingehalten werden müssen. Gemäss Lärmgutachten des Ingenieurbüros Andreas Suter vom 4.12.2023 werden diese beim Richtprojekt eingehalten (siehe Beilage B).

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Die Haltestelle Sommerau befindet sich weniger als 100 m vom Perimeter entfernt. Sie wird heute von folgenden Buslinien bedient:

- Linie 303: Zürich, Farbhof – Killwangen, Bahnhof und umgekehrt
- Linie 311: Urdorf Weihermatt, Bahnhof – Dietikon, Bahnhof und umgekehrt
- Linie 314: Birmensdorf ZH, Bahnhof – Dietikon, Bahnhof und umgekehrt

Zusätzlich ist der Bahnhof Dietikon in ungefähr 5 Min. zu Fuss erreichbar. Der Bahnhof wird von den S-Bahn-Linien S3, S12, S17, S19 und S42 bedient und bietet unter anderem hervorragende Verbindungen Richtung Baden, Bremgarten und Zürich HB an. Zusätzlich verkehrt einmal pro Stunde ein Interregio-Zug in Richtung Zürich HB sowie einer in Richtung Basel SBB.

Die Nähe zur Bushaltestelle sowie zum Bahnhof spiegelt sich auch bei der ÖV-Güteklasse wider. Das Gebiet ist gemäss GIS des Kantons Zürich der ÖV-Güteklasse A zugewiesen. Mit der Limmattalbahn wird sich die bereits sehr gute Erschliessung des Gebietes weiter verbessern.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Limmattalbahn stösst nicht unmittelbar ans Planungsgebiet. Sie verläuft aber in unmittelbarer Nähe. Die Zürcherstrasse soll durch den Kanton und die Stadt Dietikon neu gestaltet werden.

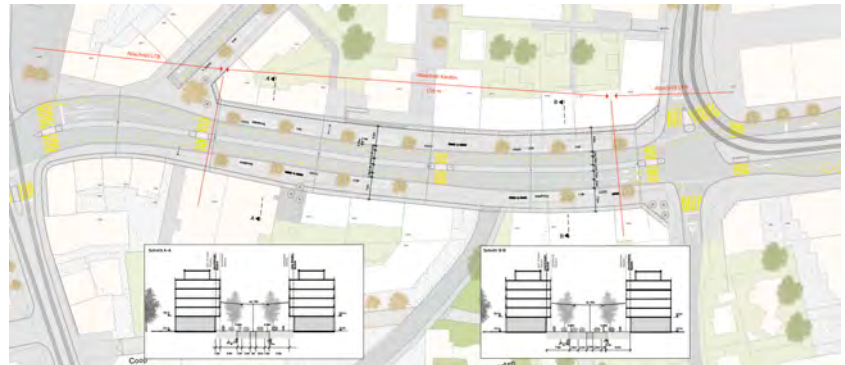
Im Rahmen des Gesamtverkehrskonzeptes wurden erste Ansätze der Strassenraumgestaltung für den Abschnitt aufskizziert (vgl. untenstehende Abbildungen).

Auszug Gesamtverkehrskonzept Stadt
Dietikon: Gestaltungspotenzial Zürcher-
strasse



Zusätzlich wurde durch das Büro Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für eine zukünftige, der Leitlinie Stadtboulevard entsprechende Bebauung entworfen.

Entwurf Betriebs- und Gestaltungskonzept Zürcherstrasse,
Amt für Verkehr Kanton Zürich



Ein Strassenbauprojekt für den Abschnitt Bahnhofstrasse bis Poststrasse liegt vor. Die öffentliche Auflage zur Mitwirkung der Bevölkerung gemäss § 13 StrG erfolgt vom 18. März bis 19. April 2021. Die im BGK enthaltenen Veloabstellplätze, der Parkplatz sowie auch der Anlieferungsbereich und die Bäume sind im Strassenbauprojekt nicht enthalten. Die Bauherrschaft und die Stadt würden es jedoch weiterhin begrüßen, wenn entlang der Zürcherstrasse die Bäume, die Parkierung usw. wie sie im BGK vorgesehen waren, erstellt werden können. Die Erstellung dieser für den Stadtboulevard wichtigen Elemente könnte Teil des Mehrwertausgleichs sein.

Auszug Strassenbauprojekt



Grob- und Feinerschliessung

Das Areal ist grob- und feinerschlossen, demnach sind keine neuen Grob- und Feinerschliessungsleitungen erforderlich, sondern lediglich noch Hausanschlüsse.

Schmutz- und Meteorwasser

Die Grundstücke werden heute über Mischwasserkanäle entlang sämtlich angrenzender Strassen entwässert.

Das anfallende Regenwasser ist nach Möglichkeit vollständig vor Ort zu versickern.

Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung stehen Leitungen entlang der Zürcher- und Poststrasse zur Verfügung.

Gasversorgung

Entlang der Zürcher- und Poststrasse sowie in der Schulstrasse sind Gasleitungen (Niederdruck) verlegt, an welche angeschlossen werden kann. Entlang der Zürcherstrasse besteht zudem eine Hochdruckleitung (siehe abgegebene Unterlagen).

Fernwärmeversorgung

Entlang der Zürcherstrasse wurde im Jahr 2020 mit dem Limmattalbahnprojekt eine Fernwärmeleitung gebaut. Zusätzlich ist ein Abgang in die Schulstrasse geplant, jedoch ist die Bewilligung der Stadt Dietikon noch ausstehend. Die Lage der Leitungen ist im Situationsplan in der Beilage F der abgegebenen Unterlagen nur grob eingezeichnet, da die offiziellen Pläne – gemäss Auskunft von Limeco – noch nicht genehmigt wurden von der Stadt Dietikon.

Elektrizität

Die Grundstücke werden heute über Stromleitungen entlang sämtlich angrenzender Strassen mit elektrischer Energie versorgt. Die Kabelverteilkabinen liegen in unmittelbarer Nähe.

Kabelkommunikation

Es bestehen Swisscom und UPC Cablecom Kabelkommunikationsleitungen entlang sämtlichen angrenzenden Strassen.

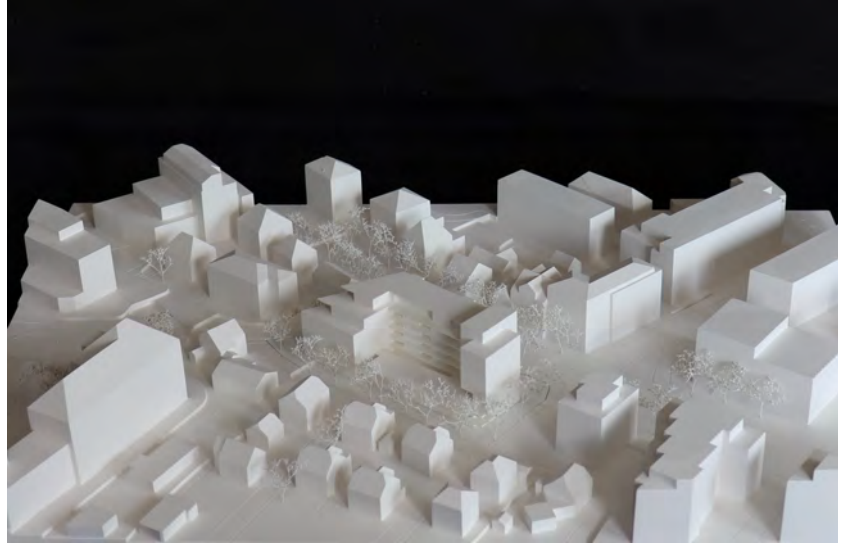
3 RICHTPROJEKT

3.1 Studienauftrag

Siegerprojekt

In den Jahren 2019/2020 haben die Grundeigentümerinnen einen Studienauftrag mit vier teilnehmenden Teams durchgeführt. Das aus dem Konkurrenzverfahren hervorgegangene Siegerprojekt stammt vom Team Rosenmund + Rieder Architekten AG mit Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten.

Modellfoto des Siegerprojekts



Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzte sich aus stimmberechtigten Sach- und Fachmitgliedern sowie beratenden Experten ohne Stimmrecht zusammen:

Stimmberechtigte Fachmitglieder

- Barbara Holzer, Holzer Kobler Architekturen GmbH
- Ernst Strebel, Meletta Strebel Architekten AG
- Patrick Zwysig, S+B Baumanagement AG

Stimmberechtigte Sachmitglieder

- Carol Pieper, RWD Reppisch-Werke AG
- Roger Wüest, RWD Reppisch-Werke AG
- André Hunkeler, Miteigentümer Parzellen Nrn. 643 und 9546, Vertreter ImmoZins AG (Mitglied des Beurteilungsgremiums ab der Überarbeitungsphase)

Beratende Experten ohne Stimmrecht

- Peter Baumgartner, Abteilung Hochbau Stadt Dietikon
- Severin Lüthy, Stadtplanungsamt Stadt Dietikon

Erläuterung Siegerprojekt

Die Erläuterungen in Kursivschrift auf den folgenden Seiten stammen aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag.

Städtebau / Landschaft / Adressen

Entlang der Zürcherstrasse erhebt sich über einem horizontal betonten, zweigeschossigen Sockel ein gegen Süden geöffneter, vertikal gegliederter, U-förmiger Wohnbau mit kurzen Armen. Das Profil zur Zürcherstrasse entspricht den Vorgaben des Dietikoner Leitbildes, die Seitenarme, die Übergänge in die Quartiertiefen sind abgetrepppt und die Kreuzung von Zürcher- und Poststrasse wird einerseits mit einem Rücksprung und



andererseits mit einem an diesem Ort um ein Geschoss erhöhten Gebäudeteil akzentuiert.

Die Weiterbearbeitung zeigt sich im Querschnitt (gegen Süden erweiterter Fussabdruck), in den Adressen bzw. den Erschliessungen (drei statt vier Treppenhäuser, Zugänge zu den südlichen Wohneinheiten), den Massnahmen infolge der Lärmproblematik (Neudisposition der Mehrzahl der Grundrisse in den Hauptgeschossen sowie den zur Gartensiedlung orientierten Wohnungen im südseitigen Sockelbereich) und einer Neukonzeption der Ruhe- und Spielflächen (nun auf der südseitigen Decke des Sockelgeschosses angeordnet).

Die Hauptadressen von Wohnungen und Geschäften sind nun alle an der Zürcherstrasse, nur die nun auch volumetrisch abgelöste, zweigeschossige (mit Pergola) Sockelgeschossbaute im Süden hat eigene Adressen: im Erdgeschoss ab der Florastrasse, im Obergeschoss ab einem offenen, inneren Weg. Dessen Attraktivität (er erschliesst drei Wohneinheiten und die Abstellräume), auch als belebte, soziale Austauschzone, ist noch nicht vollständig überzeugend.

Die gute Konzeption des Boulevards bleibt unverändert, der südseitige Übergang zur Gartensiedlung wird jedoch im Sockelbereich neu formuliert. Hinter einem knappen Grünstreifen erschliesst ein "privater" Weg die dort vorgeschlagenen Kleinwohnungen. Über dem südlich nun erweiterten Sockel wird im ersten Hauptgeschoss der allen Hausteilen gemeinsame (und autonom erreichbare), zusammenhängende Ruhe- und Spielbereich vorgeschlagen. Diese Disposition stärkt den diesseitigen Gedanken einer begrünten Fassade, nun in drei Stufen gegliedert, die Ebene der Florastrasse, die Ebene des Spielbereichs und die vertikale Begrünung der inneren Südfassade. Der Nahtstelle zwischen diesem gemeinschaftlichen Grünraum und den zu ihm ebenen Wohnungen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Ausschnitt aus dem Situationsplan



Architektur / Design

Die äussere Erscheinung wird weiter präzisiert, die vertikale Gliederung beibehalten. Der in Beton formulierte Sockel zu den Boulevards und die Skelettgliederung von Sockel und begrünter Südfassade überzeugen, wie auch die Feinheiten mit den unterschiedlichen Höhen/Übergängen von zwei- zu eingeschossiger Sockelakzentuierung. Die Entscheidung, die ganze Fassade mit dem gleichen Fenstertyp zu bespielen, könnte im Bereich der Treppenhäuser noch hinterfragt werden. Die Fassade in Klinkersteinen, differenziert zwischen gemauert (Wandteile) und geklebt (Sturzbe- reiche) verspricht eine grosse Nachhaltigkeit. Der mit den relativ tiefen Grundrissen verbundenen Problematik der innenräumlichen Helligkeiten wäre mit entsprechenden inneren (hellen) Materialisierungen zu begegnen.

Die Herausforderung, für ein Gebäude mit derartig unterschiedlichen Randbedingungen seitens Städtebau wie auch Nutzung eine über das Ganze schlüssige architektonische Antwort zu finden, ist hier gut gelungen.

Visualisierung Ecke
Zürcher-/ Schulstrasse



Visualisierung Ecke
Zürcher-/ Poststrasse



Benutzeranliegen

Die Interpretation der Lärmproblematik zwang die Verfasser zu einer komplett neuen Grundrissdisposition. Diese führte zu einem beachtlich guten Resultat: Die grosse Mehrheit der Wohnungen hat direkten Kontakt zum städtischen Boulevard und zum südlichen Grünraum. Nahezu alle Wohnungen haben zu letzterem über Balkone oder Loggien direkten Kontakt. Die unterschiedlichen Grundrisse leben von praktischer Disposition, mäandrierenden Raumflüssen und guter Möblierbarkeit, alles für eine Vermietung attraktive Eigenschaften.

Die gewerblichen Nutzungen liegen im Erdgeschoss und sind mit ihren Adressen den attraktivsten Aussenräumen zugeordnet. Sie haben das Nutzungspotenzial für Gewerbe und für Dienstleistungen und sind in unterschiedlichen Grössen formulierbar.

Regelgeschoss (2./3. OG)



Visualisierung Balkon



Lärm / Energie

Die Entwicklung von "nicht bewilligungsfähig" (erste Fassung) zu "bewilligungsfähig" und die Beurteilung der Lärm-Spezialisten des Konzeptes mit "sehr gut" und einem gesamthaften "gut" ist sehr erfreulich und bemerkenswert.

Die Aussagen zu den energetischen Massnahmen genügen entsprechenden Normen, die weiter aufgeführten Optimierungen sollen später diskutiert werden.

Konstruktion, Wirtschaftlichkeit

Die vorgeschlagene Primärstruktur ist in sich schlüssig und die Optimierung der Erschliessung von vier auf drei (bzw. von drei auf zwei bei RWD) Treppenhäuser ist erfreulich. Die vorgeschlagene Materialisierung der Fassade ist nicht die günstigste, verspricht jedoch nachhaltig niedrige Unterhaltskosten.

Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

Dem Siegerteam wurden vom Beurteilungsgremium nebst dem Beschrieb und der Kritik im Bericht auch Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Projektvorschlags mit auf den Weg gegeben. Das Architektur- und das Landschaftsarchitekturbüro haben die Umsetzung der Empfehlungen im Rahmen der Bearbeitung des Richtprojekts überprüft.

3.2 Weiterentwicklung zum Richtprojekt

Überarbeitung Siegerprojekt

Das Siegerprojekt wurde vom Architekturbüro Rosenmund + Rieder Architekten BSA SIA AG und dem Landschaftsarchitekturbüro Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten anhand der Empfehlungen zur Weiterbearbeitung sowie im Austausch mit der Grundeigentümerschaft, der Stadt Dietikon zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Dieses bildet die konzeptionelle Grundlage für den Gestaltungsplan.

Nachfolgend wird auf die wichtigsten Inhalte des Richtprojekts kurz eingegangen. Zusätzlich liegt ein Dossier zum Richtprojekt dem vorliegenden Bericht bei (siehe Beilage A).

Städtebau

Wirkung Stadtboulevard

Dietikon hat mit dem Stadtboulevard ein konsequentes, auf Erfahrungen in vielen Städten beruhendes Konzept erarbeitet. Die Neigung zum Austausch ist der Ursprung der Arbeitsteilung, die wiederum den Austausch zu einem Bedürfnis macht. Die Lust an der Teilnahme ist ein stetiger Begleiter. Die Wohnenden teilen das Erlebnis als Zuschauer. Im Gegenzug befördern sie sowohl als tatsächliche wie als mögliche Zuschauer die Sicherheit der Abläufe in der aktiven Erdgeschossenebene.

Die gerichtete Bewegung entlang des Boulevards - verbunden mit der Wahrnehmung des Angebots an Produkten, Dienstleistungen, Freizeitangeboten und Kommunikation - erfüllt die täglich notwendige Quantität an Orientierung. Das Projekt befindet sich an privilegierter Stelle, in Nähe des gewachsenen Zentrums.

Der Boulevard bietet die gesuchte Urbanität, die Dichte, die Fülle an Dienstleistungen und Betriebsamkeit. Das südliche Umfeld fügt die Qualitäten des ruhigen Grünraums, der Gartenstadt und der relativen Weite im Schutz der dichter bebauten Zürcherstrasse dazu. Die Wohnungen des Projekts liegen an der Wasserscheide zwischen beiden Seiten: zur einen Seite haben sie den intensiven Bezug mit Sichtkontakt zum lebendigen Boulevard und zur anderen den Blick in den ruhigen Grünraum des feinkörnigen Quartiers.

Die städtebauliche Anordnung und die Architektur des Projekts fördern diese beiden Qualitäten gezielt.

Querschnitt durch Grünraum und Boulevard



Architektur

Signal Stadtboulevard

Bestehende Boulevards zeigen, dass die oben genannten Attribute (Dichte, grosses Angebot an Läden und so weiter) allein nicht genügen, dem Signal „Boulevard“ die notwendige Stärke zu geben. Das Öffnungsverhalten, die Tektonik und die langlebige Materialisierung gehören zu den Variationen der Melodie des Boulevards.

Die Fassaden sollen die Balance halten zwischen Ausdruck, Aussicht, Einsicht und Belichtung. Den Fassaden zum Boulevard sind keine aussichtsbehindernden Balkone vorgelagert. Grossflächige, helle Mauern verhindern zu viel Einsicht und ermöglichen Privatheit. Bodentiefe Fenster lassen das Licht gezielt in die Tiefe des Raumes fließen und lassen den Bezug zur Strasse aus der Tiefe des Raumes zu. Der Fassadenausdruck ist nicht das Resultat einer Zeitströmung, er variiert den Fassadentyp, der im Lauf der Zeit die eigene Zeichenhaftigkeit entwickelt hat. Die gewählte Tektonik erzeugt eine optische Verdichtung, die den Informationsgehalt erhöht und dem Ort unaufdringlich Präsenz verleiht.

Als einer der frühen Bauten in diesem Prozess ist das hier geplante Vorhaben stärker als nachfolgende auf seine eigene Signalwirkung angewiesen.

Fassadenkonzept Boulevardfassade



Sockelbereich

Im rückspringenden, zweistöckigen Sockelbereich gelten andere Anforderungen, was ein differenziertes Öffnungsverhalten fordert. Große Schaufenster, unterbrochen durch feste Mauerstücke steuern gezielt die gewünschten Einblicke. Die Mauerstücke mit tiefen Leibungen verankern das Gebäude optisch im Boulevard. Im Blickwinkel der Passanten tritt die Fläche geschlossen auf und öffnet jeweils den Einblick in *ein* Schaufenster, das für einen Augenblick die volle Aufmerksamkeit der Flanierenden geniesst.

Fassadenkonzept Sockelbereich



Ergänzung des Boulevards

Für die gegenüberliegenden Grundstücke gelten dieselben Bauvorschriften wie für den Neubau. Es ist eine Frage der Zeit, bis die Häuserfluchten entlang des Boulevards Schritt für Schritt ergänzt, verdichtet werden und der Boulevard erkennbar wird.

Kreuzung Zürcher-Poststrasse (blauer Kreis)



Der Boulevard als Hauptachse wird von seitlich zuströmenden Strassenzügen alimentiert. Die meisten der Strassen enden im Boulevard. Drei davon kreuzen die Strasse und schaffen hier Orte, Knoten von besserer Erreichbarkeit und können mit der notwendigen Auszeichnung zu einer selbstverständlichen Landmarke werden.

An der Kreuzung Zürcherstrasse-Poststrasse akzentuiert das vertikal gerichtete, leicht erhöhte Eckvolumen zusammen mit der rückspringenden Ecke die räumliche Situation in zurückhaltender Weise. Der Boulevard soll die Dominante bleiben.

Kreuzung Zürcherstrasse / Poststrasse



Siedlung Berta-/Poststrasse

Auf der boulevardabgewandten Südseite schliesst die Siedlung Berta-/Poststrasse an. Die feinkörnige Siedlung ist gut durchgrünt und schutzwürdig. Es ist davon auszugehen, dass dieser Zustand für längere Zeit Bestand haben wird.

Die feinkörnige Siedlung Berta- /Poststrasse ist in der Mitte des Bildes sichtbar.

Vis-à-vis wird der Flachbau des Neubaus in gleicher Bauhöhe anschliessen.

Rechts der Siedlung folgt das mächtige Zentralschulhaus.

Links unten im Bild die Kreuzung Zürcher-/Poststrasse.



Gartenstadt

Nach Süden zur feinkörnigen Siedlungsstruktur der Kolonie Bertastrasse/Poststrasse entlang der Florastrasse ist dem Hauptbaukörper ein Flachbau vorgesetzt, der die Höhe der feinkörnigen Struktur übernimmt. Von der Florastrasse aus erscheint das Neubauprojekt in der gleichen Höhe wie diejenige der Kolonie Berta-/Poststrasse (siehe auch Querschnitt Seite 27). Erst im Bereich der Zone für öffentliche Bauten, treppt sich der Hauptkörper bis zur Florastrasse auf die Traufhöhe des gegenüberliegenden Zentralschulhauses ab.

Die Fassade zur stark besonnten Seite des Grünraums öffnet sich durch grossflächige Fenster. Die sommerliche Hitze wird durch die vorgelagerten Balkone, die Schatten des Grünfilters und die kühlende Verdunstung der Pflanzen auf ein angenehmes Mass reduziert und durch Sonnenstoren gezielt reguliert. Ein gemeinsamer Garten auf

dem Dach des Flachbaus unterstützt die Verdunstungsleistung mit der Begrünung durch Gehölz und kleine Bäume und leitet optisch in die kleinteilige Gartenlandschaft der schützenswerten Siedlung über.

Fassadenkonzept am Floraweg
(blau punktiert: Gebäude Siedlung
Berta-/Poststrasse)



Zentralschulhaus

Das Zentralschulhaus für Primar- und Sekundarschüler ist im kantonalen Inventar für schützenswerte Bauten enthalten. Mit Traufhöhen von 15 und 18 Metern und Firsthöhen von 22 und 25 Metern bilden die Baukörper im feinkörnigen Umfeld ein starkes Gegenstück zum Projekt Zürcher-/Poststrasse.

Freiraum

Lage

Der Neubau positioniert sich an der kontrastreichen Schnittstelle zwischen der städtisch geprägten Zentrumsachse Zürcherstrasse und der stark durchgrüntem, feinkörnigen Siedlung Post-/Bertastrasse.

Konzept

Die im Norden und Süden angrenzenden, unterschiedlichen Freiraumtypologien werden als Chance, beziehungsweise Potential verstanden aus dem an diesem Ort eine spezifische, unverwechselbare Adresse gebildet wird. Durch die Ausbildung der umgebenden Freiräume soll ein Wohnen und Arbeiten im Spannungsfeld zwischen Innenstadt und Quartier, zwischen Strassen- und Grünraum ermöglicht werden.

Projekt

Der Aussenraum zwischen dem Funktionsstreifen (PP, Velostellplätze) in der Baumachse des Stadtboulevards und dem überhohen Erdgeschoss ist prioritär auf die bestmögliche fussläufige Erschliessung ausgerichtet. Zusätzlich steht diese Fläche zur Erweiterung nach aussen (temp. Plakate u. Warenauslage, Aussenbestuhlung etc.) für die Erdgeschossnutzungen zur Verfügung.

Der Aussenraum entlang der westlichen und östlichen Fassadenseiten zur Schul- und Poststrasse leitet zum rückwärtigen Aussenraum über. Die dichter als an der Zürcherstrasse stehenden Strassenbäume leiten in den vegetativ geprägten, dem Stadtboulevard abgewandten Siedlungsbereich über. Dazwischen sind die gleichen Funktionen (PP, Velo-Stellplätze) sowie temporäre Erweiterungen der Nutzungen aus dem Erdgeschossnutzungen -wie entlang dem Stadtboulevard- denkbar.

Der südliche Aussenraum schliesst in seiner vegetativen Erscheinung an diejenige der Arbeitersiedlung an. Gartenelemente der Siedlung (Hecken, Staudenfläche, Wege etc.) werden aufgenommen und ange-

passt eingesetzt. Einen wichtigen Teil des Aussenraums bildet die begrünte Dachterrasse mit direkt angebundenem Gemeinschaftsraum.

Die Heckenbänder gliedern und verbinden zusammen mit der hainartige Baumschicht die verschiedenen Nutzungen. Zusammen mit der begrünten und nutzbaren Dachfläche des südlichen Sockelgeschosses und der integralen Fassadenbegrünung bilden sie den grünen Abschluss des stark durchgrüntem, südlichen Siedlungsraumes.

Wasserhaushalt

Das anfallende Regenwasser der intensiv begrünten Dachgartenfläche wird über konventionelle Regenfallrohre in Staudenflächen am südlichen Fassadenfuss geleitet. Diese sind als Retentions- wie auch Versickerungsflächen ausgebildet. Mittels einer Überlauf-Rinne im Hartbelag könne sich diese bei Bedarf weiter in Retentions- wie auch Versickerungsmulden im Kiesbelag, die mit Kleinsträuchern und einer Krautschicht bepflanzt sind, entwässern. Dazu werden Stauden- und Sträucherarten verwendet, die wechselfeuchte Standorte gewohnt sind.

Klima

Die Ausbildung der südlichen Umgebung leistet einen spürbaren, positiven Beitrag zum Klima des unmittelbaren Wohnumfeldes:

- Der Rückhalt sowie Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie die daraus resultierende dezentrale Verdunstung kühlen die Luft wohnungsnah ab.
- Die Verschattung des bodennahen Bereiches durch die Bäume, die ausgedehnten Grünflächen (Heckenstreifen, Staudenflächen, intensive Dachbegrünung) sowie die auf ein Minimum reduzierte Bodenversiegelung vermeiden eine zu starke Erhitzung der Bodenoberfläche.

Ökologie

Durch die wechselvolle Ausbildung des begrünten Aussenraumes (horizontal/vertikal, trocken-wechselfeucht) entstehen eine Vielzahl verschiedenster Lebensräume und bilden dadurch einen wichtigen Beitrag zur Stadtökologie mit direktem Nutzen für den Wohnstandort.

Unterhalt

Die gesamte Aussenanlage (Erdgeschoss/Dachgarten) und im Speziellen die Bepflanzungen sind robust konzipiert.

So besteht die Bepflanzung auf der EG-Ebene aus standortangepassten Gehölzen (Bäume, Solitär- u. Heckensträucher), die wenig Pflege benötigen. Für die Staudenflächen werden Mischungen ausgewählt, die einmalig im Herbst mit dem Fadenmäher geschnitten werden.

Der grösste Teil der Dachflächen ist extensiv als Gräser-/Kräuterfläche ausgebildet (Substratstärke -20cm). Aufgrund der standortangepassten Pflanzenwahl ist keine automatische Bewässerung vorgesehen.

Die Fassadenbegrünung benötigt hingegen eine automatische Bewässerung und jährlich wenige Pflegedurchgänge, in denen das Unkraut entfernt wird, gegebenenfalls ein Rückschnitt erfolgt und auch die Bewässerung kontrolliert wird.

Erschliessung und Parkierung

Erschliessung allgemein

Die Parzellen der beiden Eigentümer liegen prominent an der Zürcherstrasse, dem neuen Stadtboulevard. Hier bewegt sich der Fuss-, der Velo-, der öffentliche Verkehr und der Individualverkehr.

Adressen

Die Adressierung der Geschäfte/Dienstleistung liegt zum Boulevard ausgerichtet und die meisten Wohnungen sind von hier erschlossen. Nur die Erdgeschosswohnungen im Süden haben die Adresse an der Florastrasse.

Öffentlicher Verkehr

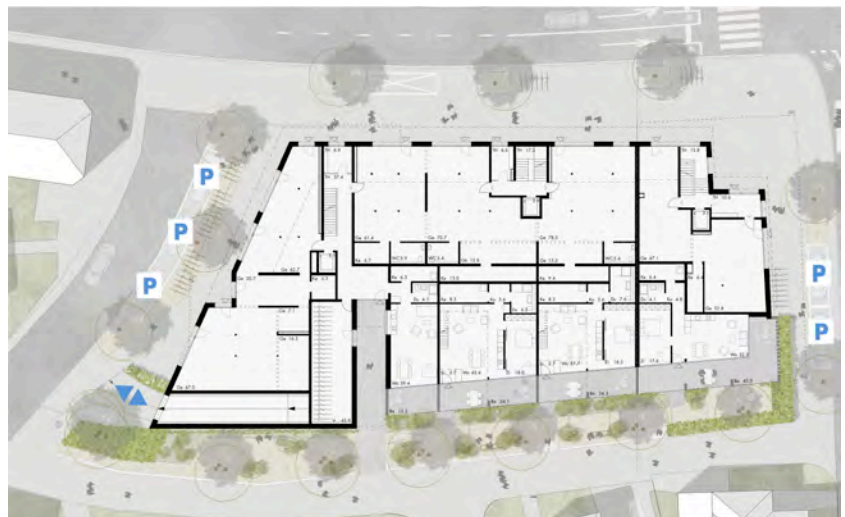
Der Standort ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Die Bahnstationen der Limmattalbahn, der S17 (Richtung Bremgarten) und der SBB liegen zwischen 250 und 350m entfernt. Die Bushaltestelle mit den Linien 303, 305, 306, 314 und 325 liegt auf der östlichen Seite der Kreuzung Zürcher-/Poststrasse.

Parkierung

Die Velos können kurzfristig rund um das Gebäude abgestellt werden. Sichere Stellplätze sind im Erd- und Untergeschoss vorgesehen. 5 Autoparkplätze für Besucher sind auf Schulstrasse, Zürcherstrasse und Poststrasse verteilt.




Die Tiefgarage beider Parzellen wird über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt von der Schulstrasse her erschlossen. Auch die Velostellplätze im Untergeschoss sind über dieselbe Rampe erreichbar. Der Einstellhallenteil der RWD hat 24, derjenige der ImmoZins 9 Parkplätze. Die beiden Einstellhallenabteile stimmen mit der Grenzlegung der beiden Parzellen überein, das heisst es braucht eine Dienstbarkeit, jedoch keine Stockwerkeigentumsbegründung.

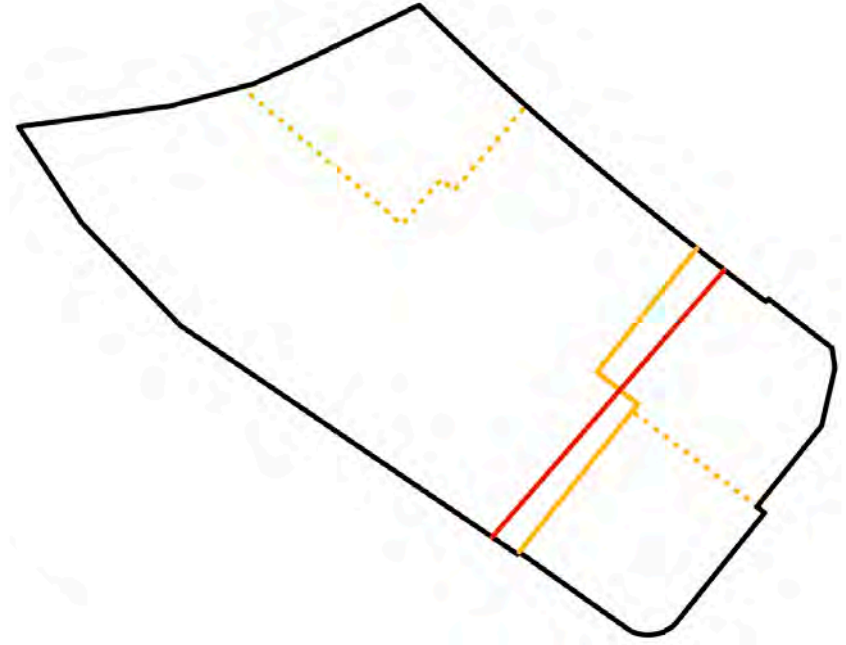
Grundriss und Umgebung Erdgeschoss mit eingezeichneter Tiefgaragenzufahrt und den oberirdischen Besucherparkplätzen



Grenzbereinigung

Die Grenzen der beiden Parzellen der RWD und der beiden Parzellen der ImmoZins AG werden jeweils vereinigt und zwischen den beiden Parteien erfolgt eine flächengleiche Grenzbereinigung.

-  Grenze alt
-  Grenze neu
-  Grenze bestehend



4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN VORSCHRIFTEN

4.1 Zweck (Ziff. 1)

Ziele

Der Zweckartikel stützt sich auf § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und gewährleistet die Realisierung einer hochwertigen Überbauung, welche sich ortsbaulich gut in den städtebaulichen Kontext von Dietikon einordnen lässt und dadurch auf das inventarisierte Objekt Rücksicht nimmt.

Zusätzlich soll mit dem Gestaltungsplan eine dichte Bauweise an einer gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage ermöglicht, die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sowie eine energiesparende Bauweise in Anlehnung an die städtischen Richtlinien sichergestellt werden.

4.2 Allgemeines (Ziff. 2)

Bestandteile

Abs. 1

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften, welche der Genehmigung durch die Baudirektion unterliegen. Der vorliegende Bericht ist ebenfalls ein wichtiger Bestandteil des Gestaltungsplans. Er dient der Erläuterung sowie der Auslegung und erlangt somit keine Rechtsverbindlichkeit, kann aber in Gerichtsverfahren bei der Auslegung der Vorschriften hinzugezogen werden.

Geltungsbereich

Abs. 2

Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von 2'375 m² auf. Folgende Grundstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

Eigentümerin	Kat. Nr.	Fläche
ImmoZins AG	9546	319 m ²
ImmoZins AG	643	275 m ²
RWD Reppisch-Werke AG	9547	1'486 m ²
RWD Reppisch-Werke AG	9548	295 m ²
Total		2'375 m ²

Ergänzendes Recht

Abs. 3

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dietikon in der Fassung vom 19. März 1987 (inkl. seitherigen Teilrevisionen).

Übergeordnetes Recht

Abs. 4

Der Gestaltungsplan stützt sich auf die aktuelle Fassung des PBG und somit gelten bereits die IVHB-Begriffe.

Verkehrsbaulinien

Abs. 5

Es wird klargestellt, dass die Baulinien im Rahmen des Gestaltungsplans nicht beachtet werden müssen und die Baubereiche der Ver-

kehrsbaulinien vorgehen. Es wird jedoch sichergestellt, dass die Auskragung für die Obergeschosse ausreichend gross ist (siehe Ziff. 4 Abs. 10) und es wird festgehalten, dass ein Beseitigungsrevers für oberirdische Anlagen auf dem Boulevard zwischen der Zürcherstrasse und der Arkadenbaulinie im Grundbuch eingetragen werden muss (Ziff. 6 Abs. 4).

4.3 Gestaltung (Ziff. 3)

Anforderungen

Abs. 1

Im Gegensatz zu einer Überbauung in Regelbauweise wird nicht nur eine befriedigende Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG, sondern eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG eingefordert. Dies entspricht den Zielsetzungen der Grundeigentümerschaft. Die Gestaltungsqualität hat sich an derjenigen von Arealüberbauungen zu messen.

Mit dem vorgängig durchgeführten Studienauftrag bestehen beste Voraussetzungen, um diesem Anspruch zu genügen (siehe auch Kap. 3.3). Das zu einem Richtprojekt weiterentwickelte Siegerprojekt des Studienauftrags leistet mit der städtebaulichen Anordnung und der Architektur einen wichtigen Beitrag zur Realisierung des Stadtboulevards und nimmt im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG Rücksicht auf das inventarisierte Objekt Berta-/Poststrasse. Die verschiedenen Freiraumtypologien und die wechselvolle Ausbildung des begrünnten Aussenraumes ermöglichen ein vielfältiges Angebot an qualitativ hochwertigen Frei- und Spielräumen.

Richtprojekt

Abs. 2

Das Richtprojekt des Architekturbüros Rosenmund + Rieder Architekten AG mit Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten vom 20.12.2022 wird dem Gestaltungsplan zugrunde gelegt.

Die wichtigsten Konzeptbestandteile sind:

- Situierung und kubische Gliederung der Neubauten
- Funktion, Lage und Proportionen der verschiedenen Freiraumflächen
- Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr
- Zufahrt und Organisation Parkierung
- Anordnung der Wohnungen und der lärmempfindlichen Räume

Abweichungen vom Richtprojekt

Abs. 3

Die im Richtprojekt vorgesehenen Elemente können im Bauprojekt im Sinne des gesetzlich erforderlichen Projektierungsspielraums (§ 83 Abs. 2 PBG) beispielsweise zur Erreichung einer besseren Gestaltung soweit angepasst, geändert und ergänzt werden, als dadurch unter Beibehaltung der Grundkonzeption eine gleichwertige Lösung erzielt wird. Dabei sind die Festlegungen des Gestaltungsplans bindend.

4.4 Bebauung (Ziff. 4)

Rückbau zwingend

Abs. 1

Die im Plan gelb dargestellten Gebäude müssen fachgerecht rückgebaut werden.

Baubereiche für Gebäude

Abs. 2

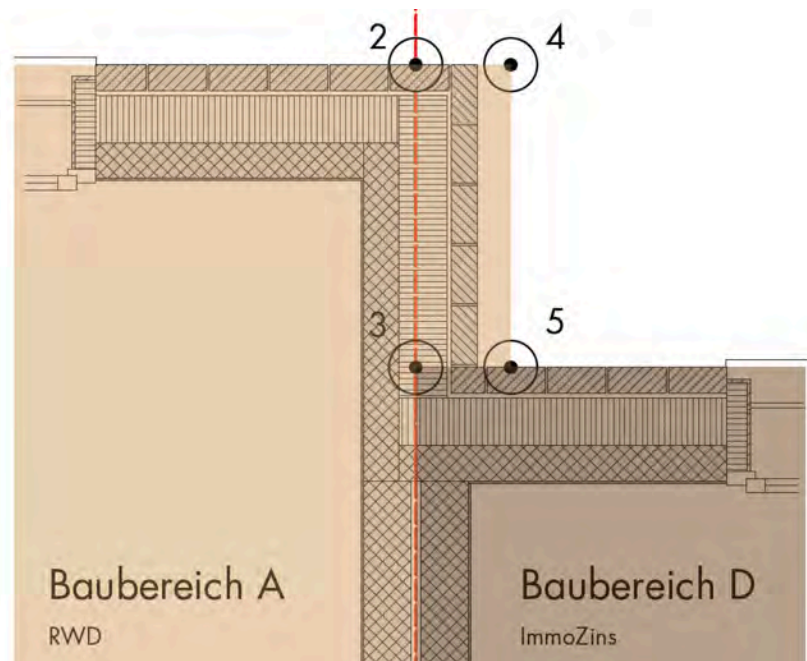
Die Lage und äusseren Abmessungen der Gebäude ergeben sich aus den im Plan mit Koordinaten festgelegten Baubereichen. Die Baubereiche sind als Gebäudemantel mit einer maximal zulässigen Höhenkote (Meereshöhe) definiert. Die maximal zulässigen Höhenkoten gelten im Sinne eines "Deckels" abschliessend.

Die Baubereiche weisen den in § 84 Abs. 2 PBG gesetzlich vorgeschriebenen Projektierungsspielraum auf. Zwischen den Konturen des Richtprojektes und den Baubereichsbegrenzungen liegen zum Teil mehrere Meter und die zulässige Höhenkote für Gebäude liegt zwischen 0.59 und 0.95 Meter über der entsprechenden Höhe des Richtprojektes.

Anmerkung zum Baubereich A

Zwischen den Koordinatenpunkten 2, 4, 5 und 3 ragt der Baubereich A über die projektierte Parzellengrenze, damit die Innenwand im Teil der RWD ohne Versatz gebaut werden kann. Aus diesem Grund muss in einem separaten Verfahren ein Überbaurecht grundbuchlich festgelegt werden.

Skizze zum Baubereich A



Anmerkung zum Baubereich D

Im Bereich zwischen den Koordinatenpunkten 3 und 30 ragen die Aussenisolationen und Fassadenkonstruktionen der Baubereiche A, B₁ und D über die projektierte Parzellengrenze, damit die Lage der tragenden Wand aus den Untergeschossen übernommen werden kann (siehe auch Ausführungen auf S. 39). Dadurch müssen die Aussenisolationen und Fassadenkonstruktionen auf dem Grundstück des jeweils anderen Eigentümers erstellt werden, weswegen in einem se-

paraten Verfahren ebenfalls ein Überbaurecht grundbuchlich festgelegt werden muss.

Abstandsregelung

Abs. 3

Baubereiche begrenzen die Flächen, innerhalb derer Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Die Baubereiche gehen den zonengemässen Grenz- und Gebäudeabständen sowie dem Strassenabstand vor. Dies bedeutet, dass die gesetzlichen kommunalen und kantonalen Mehrlängen- oder Mehrhöhenzuschläge nicht zur Anwendung kommen. Ausserdem müssen auch die Verkehrsbaulinien nicht beachtet werden.

Die im Plan festgelegten Baubereiche bezeichnen somit die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung.

Zwingende Mantellinie EG + OG

Abs. 4 + 5

Die Gebäude müssen innerhalb der Baubereiche bis an diese zwingenden Mantellinien gebaut werden. Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sind zulässig. Damit kann der Strassenraum der Zürcherstrasse gut gefasst und die Umsetzung des Stadtboulevards mit dem zurückversetzten Erdgeschoss gewährleistet werden. Die zwingende Mantellinie EG + OG weisen im Bereich des Grundstücks der RWD einen Abstand von rund 1.20 Meter auf. Im Bereich des Grundstücks der Immozins AG stimmt die Mantellinie EG mit der Mantellinie OG überein. Mit dem Sockelgesimse resp. dem Vordach, welches den Baubereich A um 0.30 m und den Baubereich D um 2 m überragen dürfen, entsteht im Erdgeschoss ein Rücksprung von rund 1.50 Meter, wie dies im Leitbild Stadtboulevard gefordert wird.

Für das Zwischengeschoss ist die zwingende Mantellinie EG massgebend und nicht die Mantellinie OG.

Visualisierung Ecke

Post-/Zürcherstrasse mit dem rot markierten Sockelgesimse und Vordach



Visualisierung Ecke
Zürcher-/ Schulstrasse mit dem rot
markierten Sockelgesimse



Oberirdische Vorsprünge

Abs. 6

Vorspringende Gebäudeteile, welche über die Baubereiche ragen, sind nicht zulässig. Grund für diese Einschränkung ist die Lärmsituation der vielbefahrenen Zürcherstrasse und das daraus abgeleitete architektonische Konzept im Richtprojekt mit Loggien sowie einzelnen Terrassen auf der Südseite.

Aussenisolation und Fassadenkonstruktion

Abs. 7

Wie bereits beschrieben ragen die Aussenisolationen und Fassadenkonstruktionen der Baubereiche A, B₁ und D zwischen den Koordinatenpunkten 3 und 30 teilweise über die projektierte Parzellengrenze, um die Lage der tragenden Wand aus den Untergeschossen übernehmen zu können. Die betroffenen Bereiche sind in den nachfolgenden Plänen rot markiert. Weil die Aussenisolationen und Fassadenkonstruktionen daher auf dem Grundstück des jeweils anderen Eigentümers erstellt werden müssen, werden in einem separaten Verfahren Überbaurechte grundbuchlich festgelegt.

1. Obergeschoss (links) und
2. Obergeschoss (rechts)



3. Obergeschoss (links) und
4. Obergeschoss (rechts)



5. Obergeschoss (links) und
6. Obergeschoss (rechts)



Gebäudelänge und -breite

Abs. 8

Die innerhalb der Baubereiche möglichen Gebäudelängen und -breiten können voll ausgeschöpft werden. Auf ganzer Tiefe ist die geschlossene Überbauung erlaubt. Wegleitend bleibt jedoch das Richtprojekt.

Anzahl Geschosse

Abs. 9

Da die definierten maximal zulässige Höhenkote im Sinne eines "Deckels" abschliessend gelten und somit für die zulässige Höhenentwicklung innerhalb der Baubereiche massgebend sind, ist die Anzahl der Geschosse frei.

Erdgeschosshöhe

Abs. 10

Für eine höhere Nutzungsflexibilität, bessere Lichtverhältnisse sowie um die Erstellung eines Zwischengeschosses zu ermöglichen, wird vorgeschrieben, dass die Geschosshöhe des Erdgeschosses in den Baubereichen A und B in einem Bereich von mindestens 3.25m ab Innenkante Aussenwand mindestens 5.50 m betragen muss. Die Geschosshöhe wird dabei von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden gemessen. Dies berücksichtigt auch die Vorgabe des Leitbilds Stadtboulevard. Denn im Leitbild wird vorgeschrieben, dass die Oberkante des Erdgeschosses (Oberkante des Fussbodens im 1. Obergeschoss) 5.0 m über dem Niveau des Gehbereichs liegen muss.

Im Richtprojekt weist die Arkade eine lichte Höhe von rund 4.8m auf. Somit ist die, gemäss des Schreibens des Tiefbauamts vom 31. Oktober geforderte, minimale Höhe der Auskragung für die Obergeschosse von 3.75m über dem Strassenniveau eingehalten.

Abbildungen zur Vorschrift in Bezug auf
die Erdgeschosshöhe



Ausnützung

Abs. 11

Für die Baubereiche A + B₁ + B₂ + C₁ sowie die Baubereiche C₂ + D + E wird jeweils die zulässige Ausnützung festgelegt. Die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen von total 5'300 m² sind aufgrund von Rundungsdifferenzen und zur Gewährleistung eines angemessenen Projektierungsspielraums rund 2.2 % grösser als diejenigen im Richtprojekt (Total: 5'184 m²). Bei der Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche des Richtprojekts wurden auch die Flächen in den Attikageschossen miteinbezogen. Es ist somit zu erwarten, dass nicht sämtliche Flächen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens formell auch als anrechenbare Geschossflächen einbezogen werden müssen.

Im Sinne eines Projektierungsspielraumes können zwischen den Baubereichen A, B₁, B₂, C₁ und den Baubereichen C₂, D, E moderate Ausnützungsverschiebungen gemacht werden. Insgesamt darf aber nicht mehr als die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche realisiert werden.

Ausnützungsziffer des Richtprojekts

Im kommunalen Richtplan, welcher am 20. Oktober 2022 vom Kanton genehmigt wurde, ist für den Bereich des Stadtboulevards eine starke Verdichtung vorgesehen. Gemäss Art. 17 der Bau- und Zonenordnung ist es in der Zentrumszone Z5 möglich, eine höhere maximale Ausnützungsziffer anzuwenden, wenn gewisse Nutzungsverpflichtungen eingegangen werden. Zusätzlich kann gemäss kommunalem Richtplan im Rahmen der Sondernutzungsplanung im Bereich des Zentrumsgebiets eine bis zu 20 % höhere Ausnützungsziffer festgelegt werden. Die maximale Ausnützungsziffer für das Areal beträgt inklusive den Nutzungsverpflichtungen gemäss Art. 17 BZO 204 % (siehe auch Kap.2.3).

Nachfolgend werden die anrechenbaren Geschossflächen des Richtprojekts rot eingefärbt dargestellt. Für das Grundstück der RWD ergibt sich eine Ausnützungsziffer von 225% und für das Grundstück der ImmoZins AG eine Ausnützungsziffer von 198%.

Erdgeschoss (links) und
Zwischengeschoss (rechts)



1. Obergeschoss (links) und
2. Obergeschoss (rechts)



3. Obergeschoss (links) und
4. Obergeschoss (rechts)

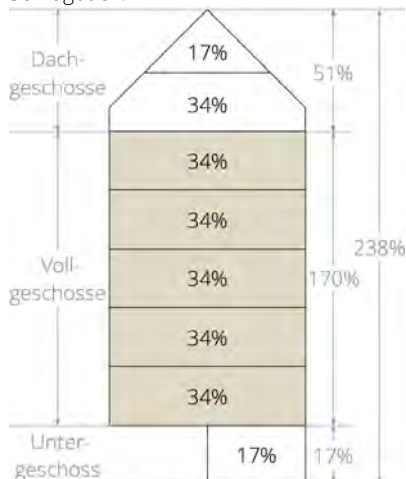


5. Obergeschoss (links) und
6. Obergeschoss (rechts)



Effektiv realisierte höhere Dichte

Schrägdach:



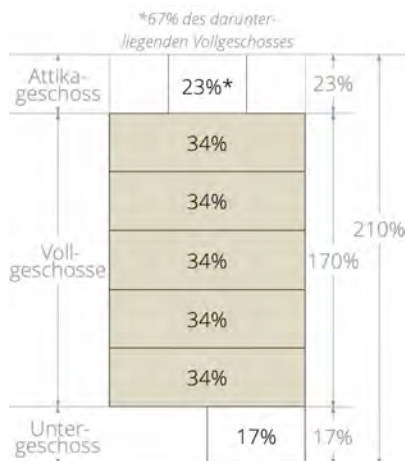
Da sämtliche oberirdischen Geschosse des Richtprojekts als anrechenbar gelten, ist die effektiv realisierte höhere Dichte zu relativieren. In der Zentrumszone Z5 können gemäss Art. 16 der Bauordnung zwei Dachgeschosse und ein Untergeschoss erstellt werden. Daher beträgt die realisierbare effektiv nutzbare Geschossfläche 238% (Z5) der anrechenbaren Grundstücksfläche (siehe Schemaschnitt in der Seitenspalte). Der mögliche Bonus gemäss kommunalem Richtplan ist dabei noch nicht berücksichtigt. In der nachfolgenden Tabelle werden die anrechenbaren Geschossflächen gemäss dem Richtprojekt mit den realisierbaren effektiv nutzbaren Geschossflächen verglichen.

Eigentümerin	Parzellenflächen neu	Zonierung und Ausnutzungsziffer gemäss Art. 17 BZO	Realisierbare effektiv nutzbare Geschossfläche gemäss BZO (Schrägdach)	Anrechenbare Geschossfläche gem. Richtprojekt	Zulässig gemäss Gestaltungsplan
RWD	1'781 m ²	170 %	4'239 m ²	4'008 m ²	4'100 m ²
ImmoZins AG	594 m ²	170 %	1'414 m ²	1'176 m ²	1'200 m ²
Total	2'375 m²	170 %	5'653 m²	5'184 m²	5'300 m²

Fazit

Die anrechenbare Geschossflächen gemäss Richtprojekt sind auf den Grundstücken der RWD und der Immozins AG sowie in der Summe

Flachdach:



kleiner als die realisierbare effektiv nutzbare Geschossfläche gemäss BZO. Gemäss Gestaltungsplan sind im Vergleich zur realisierbaren effektiv nutzbaren Geschossfläche gemäss BZO auf den Grundstücken der RWD rund 3% kleinere Flächen zulässig. In der Summe werden mit dem Gestaltungsplan rund 6% kleinere anrechenbare Geschossflächen zugelassen. Wie bereits erwähnt, ist der mögliche zusätzliche Bonus gemäss kommunalem Richtplan dabei zudem noch gar nicht berücksichtigt.

Wenn als Vergleichswert statt vom highest best use gemäss BZO (Schrägdach) von der Realisierung eines Attikageschosses ausgegangen wird, beträgt die realisierbare effektiv nutzbare Geschossfläche 210% der anrechenbaren Grundstücksfläche (siehe Schemaschnitt in der Seitenspalte). In der Summe sind die anrechenbaren Geschossflächen gemäss Richtprojekt rund 4% grösser als die realisierbare effektiv nutzbare Geschossfläche gemäss BZO bei der Realisierung eines Attikageschosses. Gemäss Gestaltungsplan sind im Vergleich zur realisierbaren effektiv nutzbaren Geschossfläche gemäss BZO mit Attikageschoss in der Summe zudem rund 6% grössere Flächen zulässig.

Eigentümerin	Parzellenflächen neu	Zonierung und Ausnutzungsziffer gemäss Art. 17 BZO	Realisierbare effektiv nutzbare Geschossfläche gemäss BZO (Flachdach)	Anrechenbare Geschossfläche gem. Richtprojekt	Zulässig gemäss Gestaltungsplan
RWD	1781 m ²	170 %	3'740 m ²	4'008 m ²	4'100 m ²
ImmoZins AG	594 m ²	170 %	1'247 m ²	1'176 m ²	1'200 m ²
Total	2'375 m²	170 %	4'987 m²	5'184 m²	5'300 m²

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die qualitativ hochwertige Überbauung zur Siedlungsentwicklung nach innen beiträgt und eine Verdichtung an einer gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage vorsieht.

Die vorgesehene Dichte resultiert aus dem Konkurrenzverfahren, welches zu Beginn durchgeführt wurde. Sowohl das Beurteilungsgremium als auch das Baukollegium der Stadt Dietikon beurteilten diese Dichte als verträglich und angemessen.

Für das Gebiet ist im regionalen Raumordnungskonzept auch eine sehr hohe Nutzungsdichte von über 300 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare festgelegt. Mit dem Gestaltungsplan wird eine Nutzungsdichte von rund 370 E+B pro Hektare erreicht (siehe auch Kap. 6.6). Die Planung entspricht somit den übergeordneten Zielvorgaben.

Zusätzlich zielen auch die Planungen der Stadt zur langfristigen Entwicklung – das Leitbild Stadtboulevard und auch der kommunale Richtplan – auf eine starke Verdichtung entlang der Badenerstrasse ab. Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Prinzipien und Leitlinien ist eine Festsetzung in der Nutzungsplanung vorgesehen.

Gebäudeeingänge

Abs. 11

Gemäss den Vorgaben aus dem Leitbild Stadtboulevard sind die Gebäudeeingänge in den Baubereichen A und D ohne Höhenversatz auf dem Niveau des Gehbereiches anzuordnen.

Dachform

Abs. 12

Für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind ökologisch wertvoll zu begrünen und zu strukturieren, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden. Die Begrünung soll den Vorgaben zur Bepflanzung entsprechen und einen wichtigen Beitrag zum ökologischen Ausgleich leisten.

Technische Aufbauten

Abs. 13

Einzelne technisch bedingte Aufbauten dürfen die maximal zulässigen Höhenkoten der Baubereiche um maximal 2.00 m überschreiten. Zu- oder Abluftkanäle müssen aus technischen Gründen zum Teil höher als 1.00m über der Dachfläche und Kamine im Falle von begehbaren Dachflächen 2.00 m über der effektiven Dachfläche liegen. Die einzuhaltenden Mindesthöhen sind den Brandschutzrichtlinien "Wärmetechnische Anlagen" der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen zu entnehmen. Um zu verhindern, dass die Aufbauten störend in Erscheinung treten können, wird festgehalten, dass die technischen Aufbauten besonders gut und möglichst zusammengefasst als Einheit zu gestalten sind.

Pflanzgerüst auf dem Dachgarten

Abs. 14

In den Baubereichen C1 und C2 darf in der Verlängerung der Flucht der vorgelagerten Balkone ein Pflanzgerüst erstellt werden, welches die maximal zulässige Höhenkote für Gebäude von 397.00 m.ü.M. um maximal 2.00 Meter überschreiten darf. Somit gilt für das Pflanzgerüst die maximal zulässige Höhenkote von 399.00 m.ü.M.. Das Pflanzgerüst darf in einem Bereich von 1.0 m ab Aussenwand erstellt werden.

Fassadenansicht Florastrasse mit dem ersichtlichen Pflanzgerüst auf der Dachgartenfläche



Schnitt des Richtprojekts mit dem rot markierten Pflanzgerüst auf der Dachgartenfläche



Orange markierter Bereich der ungefähren Lage des Pflanzgerüsts im Situationsplan

Die genaue Lage des Pflanzgerüsts ist abhängig vom Bauprojekt, da das Pflanzgerüst in der Verlängerung der Flucht der vorgelagerten Balkone erstellt werden kann und Spielraum für die Anordnung dieser vorgelagerten Balkone besteht.



Baubereich für unterirdische Gebäude

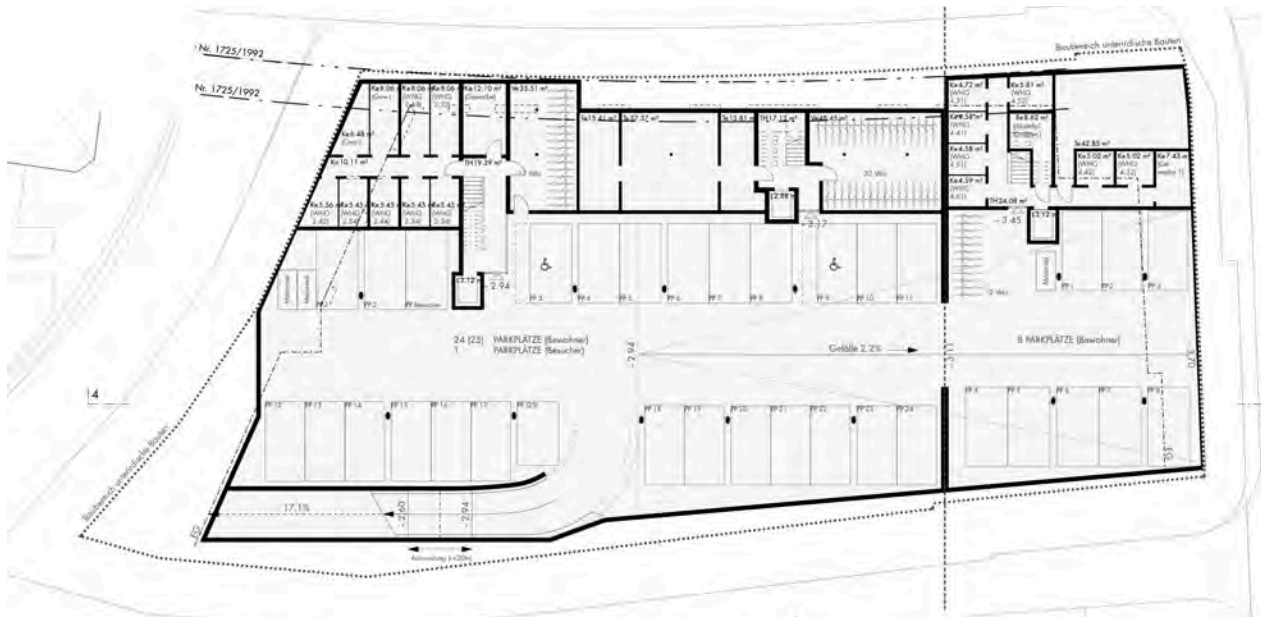
Abs. 15

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, insbesondere die Tiefgaragen, sind innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereichs für unterirdische Bauten zulässig. Dabei gehen die Baubereiche den Grenz- und Strassenabständen sowie den Verkehrsbaulinien vor. Fluchtwege und Gebäudeteile wie Lüftungsschächte sind zudem auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Der Baubereich für unterirdische Bauten weist entlang der Zürcherstrasse einen Abstand von 3.0m zur Strassenparzelle auf.

Ausschnitt aus dem Situationsplan mit Vermassungen des Baubereichs für unterirdische Bauten





Grundriss Untergeschoss gemäss Richtprojekt

Überdeckung des unterirdischen Gebäudes

Abs. 16

Im Falle einer Überstellung der Baulinie muss sich das unterirdische Gebäude mindestens 1.0 m unter UK Terrain befinden.

Tiefgaragenrampen

Abs. 17

Zur Gewährleistung einer guten und unauffälligen Einordnung ist eine offene Rampen nicht erlaubt. Die Tiefgaragenrampe ist in das Gebäude zu integrieren und belasten die Ausnutzung nicht.

4.5 Nutzung (Ziff. 5)

Nutzweise

Abs. 1

Innerhalb des Geltungsbereichs sind lediglich Wohnungen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Verkaufsgeschäfte und nicht störende Betriebe erlaubt. Aufgrund der Nähe zur Schule und der vorgesehenen Wohnnutzung werden gemäss §2 Abs. 2 des Unterhaltungsgeerbegesetzes sexgewerbliche Betriebe, Spielhallen oder vergleichbare Einrichtungen in allen Baubereichen ausgeschlossen.

Wohnanteil

Abs. 2

Wie im Art. 16 der Bauordnung der Stadt Dietikon für die Zentrumszone Z5 festgehalten wird, ist ein minimaler Wohnanteil von 20% einzuhalten. Dieser minimale Wohnanteil muss im Total über alle Baubereiche erreicht werden. Das Richtprojekt weist einen Wohnanteil von rund 87% auf.

Erdgeschossnutzungen

Abs. 3

Wie im Leitbild Stadtboulevard vorgesehen, sollen in den Baubereichen A und B entlang der Zürcherstrasse im Erdgeschoss Publikums-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen wie Verkaufsgeschäfte, Cafés/Restaurants, Coiffeure, Apotheken/Drogerien, Kleidergeschäfte und dergleichen angeordnet werden. Die Pflicht für Gewerbenutzungen beschränkt sich auf die publikumsorientierten Seiten des Gebäudes.

Zwischennutzungen

Abs. 4

Um Leerstände verhindern zu können, besteht die Möglichkeit, dass die Bewilligungsbehörde in den Erdgeschossen der Baubereiche A und D mit einer zeitlichen Beschränkung andere Nutzungen als die vorgeschriebenen Publikums-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen zulassen kann.

Gemeinschaftsraum

Abs. 5

Für die Förderung des sozialen Austauschs und Kontakts unter den Bewohner/-innen soll im 1. Obergeschoss ein Gemeinschaftsraum mit einer Fläche von ca. 25 m² erstellt werden, welcher zweckmässig auszustatten ist. Zudem muss der Gemeinschaftsraum einen direkten hindernisfreien Zugang zum Dachgarten aufweisen.

4.6 Freiraum (Ziff. 6)

Grundsatz

Abs. 1

Der Freiraum ist so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine siedlungsökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Dieser Grundsatz orientiert sich am Ziel einer überdurchschnittlich guten Freiraumqualität.

Frei- und Spielraumkonzept

Abs. 2

Damit die Gestaltungsqualität des Freiraums und der Spielräume sichergestellt werden kann, ist der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren ein Frei- und Spielraumkonzept einzureichen.

Spiel-, Ruhe- und Grünflächen

Abs. 3

Der Anteil der Spiel-, Ruhe- und Grünflächen des Richtprojekts entspricht rund 16.4% der Bruttowohnfläche. Somit ist der Anteil etwas tiefer als der in Art. 33 der Bauordnung vorgeschriebene minimale Anteil von mindestens 20% der Bruttowohnfläche bei Arealüberbauungen.

Aufgrund der Parzellengrösse und -form sowie der innerstädtischen Lage entsprechen die vorgesehenen Spiel-, Ruhe- und Grünflächen unter der Prämisse der Realisierung einer Wohnüberbauung mit einer hohen baulichen Dichte an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage dem realisierbaren Maximum. Dank der hohen Qualität der vorgesehenen Spiel-, Ruhe- und Grünflächen ist gemäss dem Baukollegium der Stadt Dietikon eine Unterschreitung zulässig. Die Spiel-, Ruhe- und Grünflächen sind zudem deutlich grösser als der minimale Anteil für Mehrfamilienhäuser bei einer Regelüberbauung.



Spiel-, Ruhe- und Grünflächen im Erdgeschoss



Spiel-, Ruhe- und Grünflächen im 1. Obergeschoss

Boulevard

Abs. 3

Mit den Vorgaben zum Boulevard werden die Leitlinien zum Strassenraum des Leitbilds Stadtboulevard der Stadt Dietikon aufgegriffen. Sie dient der bestmöglichen fussläufigen Erschliessung und als Erweiterung für die Erdgeschossnutzungen. Es wird festgehalten, dass bei den Baubereichen A und D ein direkter Bezug zwischen dem Boulevard und der Erdgeschossnutzung zu schaffen ist. Das öffentliche Fusswegrecht und die Regelungen zum Unterhalt sind vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen. Zusätzlich wird definiert, dass die lichte Durchgangsbreite des Gehbereichs mindestens 2 m betragen muss.

Weiter wird festgehalten, dass ein Beseitigungsrevers für oberirdische Anlagen auf dem Boulevard zwischen der Zürcherstrasse und der Arkadenbaulinie im Grundbuch eingetragen werden muss.

Umgebungsbereich

Abs. 4

Der Umgebungsbereich ist mit einem Kleinkinderspiel und Aufenthaltsflächen auszustatten und grössenteils sickerfähig sowie mit Bäumen und Sträuchergruppen auszugestalten. Bei der Gestaltung werden Gartenelemente der angrenzenden Siedlung aufgenommen.

Die Heckenbänder gliedern und verbinden zusammen mit der hainartige Baumschicht die verschiedenen Nutzungen. Zusammen mit der begrünten und nutzbaren Dachfläche des südlichen Sockelgeschosses und der integralen Fassadenbegrünung bilden sie den grünen Abschluss des stark durchgrünten, südlichen Siedlungsraumes

Der im Plan bezeichnete Umgebungsbereich ist als Spiel- und Aufenthaltsbereich für alle Altersstufen zu gestalten und auszustatten.

Referenzbilder zum Umgebungsbereich



Dachgarten

Abs. 5

Der Dachgarten ist als begehbare und ökologisch wertvoll begrünte Dachterrasse zu gestalten. Die Aufenthaltsflächen sind mit extensiv begrünten Flächen zu ergänzen.

Referenzbilder zum Dachgarten



Fassadenbegrünung

Abs. 6

Fassadenansicht der vertikal begrünten Bereiche

Die integrale vertikale Fassadenbegrünung bildet den grünen Abschluss des stark durchgrünten, südlichen Siedlungsraumes.



Situationsplan mit den orange markierten Bereichen, in welchen eine Fassadenbegrünung zu erstellen ist



Bepflanzung

Abs. 7

Bei der Bepflanzung der Freiräume sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen. Im Richtprojekt sind die Pflanzenarten noch nicht definiert. Der Einsatz einheimischer, standortgerechter und siedlungsökologisch wertvoller Gewächse ist spätestens vor Baubeginn der kantonalen Fachstelle Naturschutz zur Genehmigung einzureichen. Falls bei den Bauarbeiten festgestellt wird, dass Neophyten vorhanden sind, müssen diese fachgerecht entfernt und entsorgt werden.

Bäume

Abs. 8

Die im Plan schematisch bezeichneten Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Hochstamm-bäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2.50 m zu verwenden, damit mit dem Baumwuchs längerfristig eine strassenraumprägende Wirkung entsteht. Zum Wurzelschutz ist im Bereich der Bäume auf eine Unterbauung zu verzichten. Im Bereich der Bäume ist gemäss Richtprojekt denn auch keine Unterbauung vorgesehen.

Im Situationsplan sind zusätzlich auch drei Bäume ausserhalb des Perimeters eingezeichnet. Es handelt sich dabei um die schematisch dargestellten Bäume gemäss dem Betriebs- und Gestaltungskonzept aus dem Jahr 2019. Im Leitbild Stadtboulevard wird festgehalten, dass eine Baumallee Teil der Gehbereiche und somit Teil des Strassenraumkonzepts ist. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Breite des zusammenhängenden Gehbereiches können die Bäume nicht innerhalb des Gestaltungsplanperimeters vorgesehen werden.

Versickerung

Abs. 9

Es wird vorgeschrieben, dass das Meteorwasser möglichst auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist. Im Richtprojekt ist denn beispielsweise auch vorgesehen, dass das anfallende Regenwasser der intensiv begrünten Dachgartenfläche über konventionelle Regenfallrohre in Staudenflächen am südlichen Fassadenfuss geleitet und versickert werden.

4.7 Verkehrserschliessung und Parkierung (Ziff. 7)

Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

Abs. 1

Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sowie einzelne Besucher-Parkplätze werden in den Tiefgaragen im Untergeschoss angeordnet. Um die Verkehrsströme von und zu den Tiefgaragenrampen zu steuern, ist die Lage der Zu- und Wegfahrt schematisch im Situationsplan festgehalten. Die genaue Lage der Zu- und Wegfahrten ist Gegenstand der Detailprojektierung.

Mit einem Wartebereich für die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage sowie einer Fusswegführung durch Grünbereiche wird das Konfliktpotenzial bei der Zu- und Wegfahrt minimiert.

Zu- und Wegfahrt Anlieferung

Abs. 2

Aufgrund der geplanten Publikums-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen ist mit einem geringen Anteil an Anlieferungsverkehr am Gesamtverkehrsaufkommen zu rechnen.

Die Anlieferung erfolgt über den Boulevard entlang der Zürcherstrasse. Eine Anlieferung mit Lastwagen oder schwere Motorwagen über 5t ist in diesem Bereich nicht zulässig. In der Detailplanung sind die für die Anlieferung benötigten Flächen zu berücksichtigen, damit ein stetig ungehinderter Verkehrsfluss auf der Zürcherstrasse gewährleistet werden kann.

Veloabstellplätze

Abs. 3

Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze ist die VSS Norm 40 065 in der Fassung von 2019 massgebend. Für Wohnnutzungen wird ein Veloabstellplatz pro Zimmer vorgeschrieben. Die Zahl der erforderlichen Veloabstellplätze für die Gewerbenutzung ist gemäss der VSS Norm abhängig von der Art der Gewerbenutzung.

Für Velos sind allgemein gut zugängliche Abstellmöglichkeiten vorzusehen. Im Richtprojekt ist vorgesehen, dass für Bewohner und Beschäftigte im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss Abstellmöglichkeiten geschaffen werden. Zusätzlich werden für Besucher und Kunden an geeigneten Lagen im Aussenbereich Veloabstellplätze erstellt.

In den Vorschriften wird zusätzlich festgehalten, dass die Voraussetzungen für die Erstellung von Lademöglichkeiten für Elektrowelos zu schaffen sind.

Autoabstellplätze

Abs. 4

Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Autoabstellplätze ist die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes vom Oktober 1997 in kommunalen Erlassen massgebend. Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist der massgebliche Bedarf anhand der nachfolgenden Tabelle zu ermitteln:

Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs					
Bewohner		Beschäftigte		Besucher/Kunden	
min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
40	60	20	30	30	45

Die Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte müssen in den Tiefgaragen angeordnet werden.

Oberirdische Autoabstellplätze

Abs. 5

Im Situationsplan wurde schematisch bezeichnet, wo oberirdische Autoabstellplätze für Besucher und Kunden erstellt werden dürfen. Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte im Aussenraum sind nicht zulässig. Neben dem im Situationsplan schematisch bezeichneten oberirdischen Autoabstellplätzen für Besucher und Kunden kann oberirdisch eine angemessene Zahl rollstuhlgerechter Parkplätze erstellt werden.

Elektromobilität

Abs. 6

Da die Zahl der Elektroautos und damit auch das Bedürfnis nach Aufladestationen in der Tiefgarage ständig zunimmt, sind die Voraussetzungen für die Erstellung von Abstellplätzen für Elektrofahrzeuge zu schaffen.

Mobilitätskonzept

Abs. 7

Aufgrund der zentralen Lage und der Nähe zur Limmattalbahn soll die Möglichkeit gesichert werden, dass mit einem Mobilitätskonzept die Parkplatzzahl reduziert und autoarmes resp. autofreies Wohnen realisiert werden kann.

Abstellplätze für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte

Abs. 8

Damit der Bedarf von Abstellplätzen für Kinderwagen, Trottinetts etc. gedeckt werden kann, sind in der Nähe von Gebäudeeingängen klimatisch abgeschlossene Räume für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte zu schaffen. Unter klimatisch abgeschlossenen Räumen wird verstanden, dass die Räume mit Wänden und einer Tür ausgestattet werden. Eine Beheizung der Räume ist nicht notwendig.

4.8 Umwelt (Ziff. 8)

Wärmebedarf

Abs. 1

Seit 2003 ist Dietikon eine Energiestadt und trägt seit 2015 gar das Label "Energiestadt GOLD". In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Projekte im Energiebereich umgesetzt. So hat die Stadt beispielsweise eine Richtlinie mit energetischen Anforderungen bei Gestaltungsplanverfahren und Gebäudestandards für städtische Neu- und Umbauten erstellt.

Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Für die Energieträger sind die Vorgaben des jeweils gültigen städtischen Energieplans verbindlich. Der Nachweis einer fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Energie

Abs. 2

Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Gemäss den städtischen Richtlinien zu energetischen Anforderungen bei Gestaltungsplanverfahren und zu Gebäudestandards für städtische Neu- und Umbauten haben grundsätzlich alle Neubauten die Energiewerte von Minergie P Eco- oder Minergie A Eco-Standard einzuhalten. Eine Zertifizierung ist nicht notwendig. Auf Basis eines Energiekonzepts können auch andere anerkannte Labels mit einer mindestens gleichwertigen energetischen Wirkung umgesetzt werden.

Störfallvorsorge

Abs. 3

Wie im Kapitel 2.3 des vorliegenden Berichts beschrieben wird, liegt der Gestaltungsplan im Konsultationsbereich Durchgangsstrasse. Aus diesem Grund ist ein Fluchtwegkonzept zu erarbeiten und die Fluchtwege sind auf den, der Zürcherstrasse abgewandten Seiten anzuordnen.

Lärmempfindliche Räume

Abs. 4

Gemäss Ziff. 5 Abs. 1 sind innerhalb des Geltungsbereichs lediglich Wohnungen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Verkaufsgeschäfte und nicht störende Betriebe erlaubt. Für den Geltungsbereich des Gestaltungsplans gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Die gute Wohnqualität in Bezug auf den Lärm wird mit der Vorschrift sichergestellt, wonach jeder lärmempfindliche Wohnraum unter einer Belastung von 60 dB am Tag resp. 50 dB in der Nacht zu belüften ist.

Die durchgesteckten Räume müssen die Anforderungen an das lärmabgewandte Lüften nach kantonaler Praxis erfüllen. Das Richtprojekt wurde vom FALS beurteilt und als lärmoptimiert und genehmigungsfähig beurteilt. Der Nachweis, dass die Vorgaben eingehalten werden, erfolgt mittels Lärmgutachten im Baubewilligungsverfahren.

Schutzmassnahmen Hochwasser

Abs. 5

Es wird festgehalten, dass die Bauherrschaft bei einer bestehenden Gefährdung durch Hochwasser im Rahmen der Baugesuche die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen hat. Der erforderliche Objektschutznachweis muss durch das AWEL genehmigt werden.

Das geplante Objekt wird aufgrund der materiellen Sachwerte (Gebäudevolumen > 10'000 m³) als Sonderrisikoobjekt eingestuft. Bei Sonderrisiko-Objekten ist als Schutzziel ein EHQ zu prüfen. Dabei wird unterschieden zwischen Gefährdung von Personen und Gefährdung von Sachwerten.

Für die Planung und Umsetzung des Hochwasserschutzes gilt das Objektschutzkonzept der Firma Holinger AG vom 15. März 2024 inkl. Beilagen als Grundlage (vgl. Beilage D). Darin ist das Hochwasserschutzkonzept thematisiert. Im Objektschutzkonzept wird die folgende Beurteilung der Mehrgefährdung festgehalten: «Die vorgesehenen Massnahmen führen zu keiner relevanten Mehrgefährdung. Es ist zu erwarten, dass sich der Wasserspiegel im Bereich der benetzten Fläche um das Objekt herum (im Querschnitt eine Länge von 30m) lediglich um ca. 2 cm anhebt. Dadurch ergibt sich weder eine höhere Fliesstiefenklasse noch eine höhere Intensität. Da das Objekt an einer Ecke angeströmt wird, wird Wasser weiterhin links und rechts am Gebäude vorbeifliessen. Es ist mit keiner relevanten Änderung der Fliesswege zu rechnen.»

Die Situation wird im Objektschutzkonzept wie folgt zusammengefasst: «Basierend auf den vorliegenden Grundlagen kann festgehalten werden, dass der Perimeter sowohl bei einem HQ300 also auch bei einem EHQ mit schwacher und punktuell mittlerer Intensität betroffen ist. Das Wasser kommt von der Schwachstelle 96Di3.0-06 und zusätzlicher seitlicher Ausuferung der Reppisch.» Weiter wird ausgeführt, dass durch die Anhebung des Terrains auf die projektierte Kote von 389.05 m ü. M. und Anpassungen am Objekt (Erhöhung der Garageneinfahrt resp. Einsatz eines automatischen Klappschotts) oder Arealschutzmassnahmen der Schutz vor einem HQ300 gewährleistet ist. Da eine Gefährdung erst ab einem HQ300 vorliegt, kommen gemäss dem Objektschutzkonzept sowohl mobile als auch permanente Massnahmen in Frage.

Gemäss Objektschutzkonzept ist im Falle eines EHQ mit Wassereintritten in das Gebäude zu rechnen. Es wird festgehalten, dass jedoch keine Gefährdung für Personen ausgeht und das Sachrisiko mit ~2'000.-/a als akzeptierbar beurteilt wird. Ein Schutz vor EHQ (Erhöhung der Schutzkote um 60 cm) wird daher von den Konzeptverfassenden als unverhältnismässig beurteilt und nicht empfohlen.

4.9 Ver- und Entsorgung (Ziff. 9)

Altlastensanierung

Abs. 1

In verschiedenen Bereichen ist zu erwarten, dass die Schwermetallbelastungen des Bodens die Richtwerte gemäss der Verordnung über die Belastungen des Bodens (VBBo) überschreiten. Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial aus solchen Flächen muss vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden. Bei Bauvorhaben muss der belastete Aushub fachgerecht entsorgt werden. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind zusammen mit dem Baugesuch für die erste Etappe Vorgehenskonzepte einzureichen, die aufzeigen, mit welchen Massnahmen die Anforderungen von Art. 3 der Altlastenverordnung erfüllt und wie die anfallenden verschmutzten Bauabfälle entsorgt werden.

Unterflurcontainer

Abs. 2

Die Unterflurcontainer (UFC) sind strassennah, an dem bezeichneten Standort anzuordnen. Anzustreben werden Unterflurcontainer, die sich sorgfältig in die Umgebung einordnen und Bestandteile des Freiraumkonzepts sind (z.B. System Sub-Vil).

4.10 Etappierung (Ziff. 10)

Bauten und Anlagen

Abs. 1

Eine Etappierung ist möglich. Es wird jedoch aktuell beabsichtigt die Bauten in einer Etappe zu realisieren oder aber in kurz aufeinander folgenden Etappen.

Erschliessungsflächen

Abs. 2

Um die Durchgängigkeit für den Langsamverkehr auch bei einer etappenweisen Realisierung gewährleisten zu können, sind die angrenzenden Freiraumflächen im Rahmen jeder Einzeletappe zwingend zu erstellen respektive in geeigneter Form provisorisch sicherzustellen.

Gestaltungsanforderungen bei Etappierung

Abs. 3

Die Gestaltungs- und Einordnungsanforderungen gemäss Ziff. 3 Abs. 1 gelten nicht nur für die Umsetzung des Richtprojektes als Ganzes, sondern auch für die einzelnen Etappierungszustände und Zwischenlösungen. Es ist davon auszugehen, dass der Gestaltungsplanperimeter durch eine schrittweise Transformation mit einer Mischung von Alt- und Neubauten geprägt wird. Dieser Wandel ist im Hinblick auf den absehbaren Realisierungszeitraum von 10–15 Jahren von Bedeutung für das Orts- und Strassenbild und für die Stimmung innerhalb des Quartiers.

4.11 Schlussbestimmungen (Ziff. 11)

Inkrafttreten

Es muss zunächst die kantonale Genehmigung vorliegen, bevor gegen den Gestaltungsplan Rekurs erhoben werden kann. Der private Gestaltungsplan Post-/Zürcherstrasse tritt erst nachdem die kantonale Genehmigung in Rechtskraft erwachsen ist, d.h. nach Abschluss des Rekursverfahrens, in Kraft.

5 MEHRWERTAUSGLEICH UND STÄDTEBAULICHER VERTRAG

5.1 Gesetzliche Grundlagen

RPG Revision

Mit der Teilrevision des RPG, welche im Mai 2014 in Kraft trat, wurde den Kantonen den Auftrag erteilt, einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile zu regeln, die im Zusammenhang mit raumplanerischen Massnahmen entstehen.

Im Kanton Zürich wurde das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) am 28. Oktober 2019 durch den Kantonsrat verabschiedet. Das Gesetz und die zugehörige Verordnung sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Um planerische Verfahren, welche vor der endgültigen Festsetzung des Gesetzes und der Verordnung aufgegleist wurden, nach einheitlichen Richtlinien zu behandeln, hat die Stadt Dietikon im Jahr 2018 eine Richtlinie für städtebauliche Verträge erstellt und durch den Stadtrat verabschiedet. Wie in der Richtlinie festgehalten wird, verfolgte die Stadt Dietikon in Zusammenhang mit dem Mehrwertausgleich, dass Ziel, dass der anfallende Mehrwert grundsätzlich im entsprechenden Planungsvorhaben investiert werden soll und die monetäre Abgabe nur entrichtet werden soll, wenn die Gelder nicht vor Ort eingesetzt werden können. Die Richtlinie ist seit dem in Kraft treten des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes nicht mehr gültig.

Die Stadt Dietikon hat mit einer Teilrevision der Nutzungsplanung den Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe eingeführt. Die Teilrevision wurde vom Gemeinderat am 3. November 2022 festgesetzt und am 18. April 2023 von der Baudirektion genehmigt.

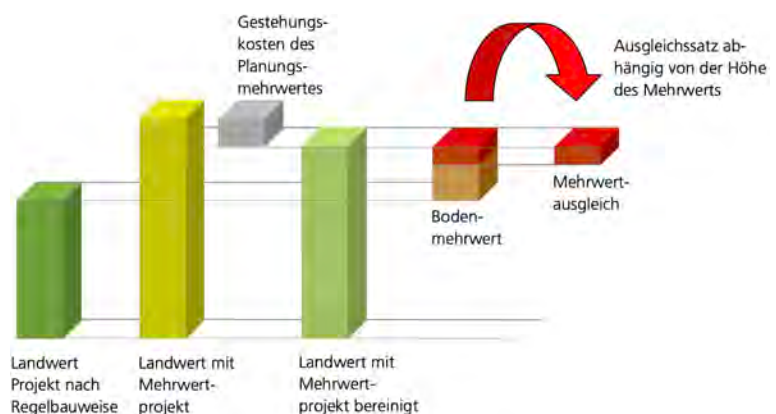
5.2 Planungsbedingte Mehrwerte

Mehrwertberechnung

Wie in der Richtlinie der Stadt Dietikon beschrieben, wird unter dem planungsbedingten Mehrwert die Steigerung des Verkehrswerts einer oder mehrerer Liegenschaften als Folge einer nutzungsplanerischen Massnahme verstanden. Das nachfolgende Schema aus der städtischen Richtlinie zeigt auf, wie der Mehrwert methodisch berechnet wird.

Schema zur Mehrwertberechnung
(Quelle: Hochbaudepartement Stadt Zürich, durch die Stadt Dietikon überarbeitet)

Gestehungskosten des Planungsmehrwertes:
- städtebauliche Studien/Wettbewerbe für das Gesamtareal
- Abbruchkosten



5.3 Mehrwertberechnung

Berechnung der Stadt Dietikon

Parallel zum Gestaltungsplanverfahren wird auf Grundlage der Mehrwertberechnung ein städtebaulicher Vertrag erstellt, welcher als Beilage C beiliegt. Die Bestimmung des Mehrwerts basiert auf der Mehrwertermittlung «Post-/Zürcherstrasse» Dietikon von Fahrländer Partner Raumentwicklung AG vom 12.5.2023 mit dem Ergänzungsbericht zur Mehrwertermittlung vom 6.9.2023. Der Mehrwert für die Planungsmassnahme beträgt insgesamt Fr. 1'274'000.--. Für die Liegenschaften Kat.-Nrn. 643 und 9646 der ImmoZins AG beträgt der Mehrwert Fr. 318'500.-- und für die Liegenschaften Kat.-Nrn. 9547 und 9548 der RWD AG Fr. 955'500.--. Abzüglich der Gestehungskosten resultiert ein Mehrwertausgleich von CHF 262'276.--, wovon CHF 65'569.-- durch die ImmoZins AG und CHF 196'707.-- durch die RWD AG zuleisten sind.

Als Mehrwertausgleichsleistungen können von Seiten der Eigentümerschaften die folgenden Leistungen angerechnet werden:

- Öffentlich zugänglicher Gehbereich entlang der Post-, Schul- und Zürcherstrasse (Erstellungskosten, Betrieb und Unterhalt während 20 Jahren)
- Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas durch eine vertikale Fassadenbegrünung (Erstellungskosten, Betrieb und Unterhalt während 20 Jahren; nur RWD AG)

Die aufgeführten Mehrwertausgleichsleistungen werden für die ImmoZins AG mit Realleistungen in der Höhe von CHF 147'265.-- und für die RWD AG mit Realleistungen in der Höhe von CHF 196'707.-- beziffert. Die Realleistungen werden durch die Bauherrschaft realisiert und in Absprache mit der Stadt ausgeführt. Es kann festgehalten werden, dass der anfallende Mehrwert im Planungsvorhaben investiert werden kann.

6 AUSWIRKUNGEN

6.1 Vorteile des Gestaltungsplans

Vorteile im Vergleich zu einer Einzelbebauung nach Regelbauweise

Die beabsichtigte Neuentwicklung des Areals mit einem Gestaltungsplan bringt im Vergleich zu einer Einzelbebauung nach Regelbauweise insbesondere die folgenden Vorteile:

- Haushälterischer Umgang mit dem Boden
- Verdichtung am raumplanerisch richtigen Ort gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG in unmittelbarer Nähe der LTB-Haltestelle
- Hochwertige Architektur mit optimaler ortsbaulich verträglicher Dichte
- Beitrag zur Umsetzung des Leitbilds Stadtboulevard
- Wohnungsangebote für ein breites Spektrum an Nutzergruppen
- Zweckmässige und kompakte Parkierungslösung für Motorfahrzeuge
- Energieeffiziente und ressourcenschonende Realisierung der Überbauung
- Beitrag zur Verschiebung des Modal-Splits in Richtung ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr

6.2 Umwelt

Energie

Es wird definiert, dass die Neubauten so auszurüsten sind, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen und die fortschrittliche, nachhaltige Energielösung mit einem Energiekonzept zu erbringen ist. Ergänzend wird festgelegt, dass auch bezüglich Energie ein erhöhter Gebäudestandard gilt.

Lärm

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte muss im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden. Ein Lärmgutachten zeigt auf, dass die Planungswerte bei der Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage beim Richtprojekt eingehalten ist. Wie im Kapitel 2.4 beschrieben wird, ergab das Lärmgutachten zudem, dass die Immissionsgrenzwerte für Wohnen bei etwa einem Viertel aller lärmempfindlichen Wohnräume knapp überschritten sind, aber alle Wohnräume über Lüftungsfenster mit eingehaltenen Grenzwerten verfügen (siehe Beilage B). Dadurch ist eine Ausnahmegewilligung durch die kantonalen Fachstellen notwendig. Diese kann unter anderem damit begründet werden, dass aus raumplanerischen Gründen trotz hoher Lärmbelastung urbaner Wohnraum geschaffen werden soll.

Ökologie

Der Gestaltungsplan fordert neben einer guten Gestaltung nach einheitlichen Grundsätzen auch die Schaffung einer siedlungsökologisch wertvollen Nahumgebung. Zur Förderung der Biodiversität wird vorgeschrieben, dass für die Bepflanzung einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden sind. Weiter wird mit dem Gestal-

tungsplan geregelt, dass die geforderten Flachdächer ökologisch wertvoll zu begrünen und zu strukturieren sind. Ausserdem wird festgelegt, dass mehrere neue Bäume zu pflanzen sind.

Boden und Grundwasser

Negative Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel und den Boden sind nicht zu erwarten. In Bezug auf die voraussichtlich vorhandenen erhöhten Schwermetallbelastungen des Bodens wird festgehalten, dass diese bei einem Bauvorhaben fachgerecht zu entsorgen sind.

Ver- und Entsorgung

Das Areal ist bereits heute grob- und feinerschlossen, weswegen auf weitere Vorschriften im Gestaltungsplan verzichtet werden kann.

Sollten aufgrund der Bauarbeiten Verschiebungen von Werkleitungen notwendig sein oder Schäden entstehen, sind diese durch den Verursacher zu tragen.

6.4 Stadtklima

Massnahmen zu Gunsten des Lokalklimas

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in einem Gebiet mit hoher Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung (siehe auch Kap. 2.4). Dem Lokalklima wird auch im kommunalen Richtplan grosse Bedeutung beigemessen und in einem separaten Kapitel behandelt. Es werden in diesem Kapitel mehrere mögliche Massnahmen aufgelistet.

Wie im vorherigen Unterkapitel "Umwelt" beschrieben wird, fordert der Gestaltungsplan die Schaffung einer siedlungsökologisch wertvollen Nahumgebung. Die beschriebenen Massnahmen sind auch für das Stadtklima wichtig. Zusätzlich werden auch mehrere weitere Massnahmen zu Gunsten des Lokalklimas geplant und festgelegt. Diese Massnahmen werden nachfolgend aufgelistet:

- Ausgedehnte Grünflächen (Heckenstreifen, Staudenflächen, intensive Dachbegrünung) sowie eine aufs Minimum reduzierte Bodenversiegelung
- Vielfalt an hitzeverträglichen, ortstypischen Pflanzenarten
- Pflanzung von neuen Bäumen als Schattenspender und Luftreiniger sowie Sicherstellung, dass die Bäume nicht unterbaut werden können
- Hoher, ökologisch wertvoller Grünanteil auf den Dachflächen zur Erhöhung der Wasserspeicherkapazität
- Rückhalt sowie Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie die daraus resultierende dezentrale Verdunstung
- Helle Fassadenfarbe
- Fassadenbegrünung der Südfassade des Baubereiches B₁ und des Baubereichs C₁

Beitrag zur Erfüllung der Vorgaben des GVK

6.5 Verkehr

Im kantonalen Gesamtverkehrskonzept (GVK) ist das Ziel festgelegt, dass der ÖV-Anteil im gesamten Limmattal von 18 % im Jahr 2018 (Datenquelle: Gemeindeporträt Statistisches Amt) auf 30 % bis im Jahr 2030 erhöht werden soll.

Der vorliegende Gestaltungsplan trägt folgendermassen dazu bei, dass eine Verschiebung Richtung ÖV oder auch Fuss- und Veloverkehr erfolgt:

- Aufgrund der guten ÖV-Erschliessung wird das Parkplatzangebot (nach Kantonaler Wegleitung Parkplatz-Bedarf und ÖV-Gütekategorie A) reduziert.
- Mit dem Boulevard werden die Verbindungen für den Langsamverkehr entlang der Zürcher-, der Post- und der Schulstrasse attraktiver.
- Es werden zahlreiche Abstellmöglichkeiten für Velos geschaffen.

Einhaltung übergeordnete Vorgaben

6.6 Raumplanerisches Fazit

Der vorliegende private Gestaltungsplan Post-/Zürcherstrasse entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert.

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Massnahmen und die Koordinationshinweise der übergeordneten Richtpläne werden vollumfänglich umgesetzt. Der Gestaltungsplan entspricht auch den Zielen der kommunalen Richtplanung, welche am 20. Oktober 2022 genehmigt wurde).
- Die Stadt Dietikon liegt gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich im Handlungsraum "Stadtlandschaft". Der "Stadtlandschaft" wird insbesondere durch die hohe städtebauliche Qualität der Bebauung, die vorgesehene Durchgrünung der Überbauung und die verdichtete Bauweise Rechnung getragen.
- Eine Abstimmung des Gestaltungsplans über Gemeindegrenzen hinweg ist nicht erforderlich. Es bestehen keine Abhängigkeiten.
- Zu erwarten ist eine Vollausschöpfung der gemäss Gestaltungsplan zulässigen massgeblichen Geschossflächen mit einem Ausbaugrad von nahezu 100 %. Dies ist ein deutlich höherer Ausbaugrad als der mit Stand 2018 bestehende Ausbaugrad in Wohn- und Mischzonen im Kanton (72.2 % / 79.4 %), Region (75.9 % / 82.9 %) und Gemeinde (75.9 % / 94.7 %).
- Die sich aus den massgeblichen Geschossflächen ergebende Nutzungsdichte entspricht gesamthaft einem Wert von ungefähr

370 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare. Damit werden die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen unter gleichzeitiger Sicherung qualitätsvoller Freiräume bestmöglich ausgeschöpft. Diese Nutzungsdichte liegt auch im Bereich der im Zielbild des Regio-ROK für das Areal vorgesehenen sehr hohen Dichte mit einer Nutzungsdichte von über 300 Einwohnern und Beschäftigten/ha.

- Eine Gesamtschau über das ganze Gemeindegebiet ist mit dem vorliegenden Gestaltungsplan nicht erforderlich. Diese wird bereits mit der kommunalen Richtplanung, welche am 20. Oktober 2022 vom Kanton genehmigt wurde, vorgenommen.

Insgesamt leistet der private Gestaltungsplan Post-/Zürcherstrasse quantitativ und qualitativ einen wesentlichen Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach innen.

7 MITWIRKUNG UND VORPRÜFUNG

7.1 Verfahren

Vorprüfung Stadt Dietikon

Der Entwurf des privaten Gestaltungsplans Post-/Zürcherstrasse wurde durch das Stadtplanungsamt der Stadt Dietikon vorgeprüft. Nach einer Überarbeitung des privaten Gestaltungsplans erfolgten die Beratungen im Stadtrat mit Freigabe zur kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage.

1. Vorprüfung Kanton

Der private Gestaltungsplan wurde im Frühjahr 2023 durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft.

Öffentliche Auflage und Anhörung

Nach der Bereinigung der Dokumente aufgrund der 1. kantonalen Vorprüfung und nach Vorliegen eines Entwurfs des städtebaulichen Vertrags erfolgte die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. (noch offen)

Der Gestaltungsplan wurde der Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL), der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie den Nachbargemeinden Geroldswil, Oetwil an der Limmat, Schlieren, Unterengstringen, Urdorf und Weiningen zur Anhörung unterbreitet. (noch offen)

2. Vorprüfung Kanton

Der private Gestaltungsplan wurde parallel zur öffentlichen Auflage und Anhörung im Winter 2023/2024 durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) ein zweites Mal vorgeprüft.

Aufstellung

Nach der Bereinigung der Dokumente aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsergebnisse wird der private Gestaltungsplan Post-/Zürcherstrasse durch die Grundeigentümer aufgestellt.

Zustimmung

Im Anschluss an die Aufstellung muss der Stadtrat dem Gemeinderat einen Antrag stellen und der Gemeinderat muss dem privaten Gestaltungsplan Post-/Zürcherstrasse zustimmen.

Referendumsfrist

Nach der Zustimmung des Gemeinderats zum privaten Gestaltungsplan besteht eine 30-tägige Referendumsfrist.

Genehmigung

Nach Ablauf der Referendumsfrist folgt das Genehmigungsverfahren durch die Baudirektion.

Genehmigung

Im Anschluss an die Genehmigung durch die Baudirektion und die Publikation der Genehmigung durch die Gemeinde besteht eine gesetzlich vorgegebene Rekursfrist von 30 Tagen.

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch die Bekanntmachung des Inkrafttretens durch die Gemeinde.

7.2 Vorprüfungsergebnisse

Erste kantonale Vorprüfung

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 15. Juni 2023 zum privaten Gestaltungsplan Post-/Zürcherstrasse Stellung genommen. Das ARE hat festgehalten, dass der private Gestaltungsplan «Post-/Zürcherstrasse» unter Berücksichtigung der im Vorprüfungsbericht aufgeführten Anträge als genehmigungsfähig eingestuft werden kann.

Nachfolgend sind die Vorbehalte des ARE geordnet und die Begründung der Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung umschrieben.

Berücksichtigte Anliegen

Folgende Vorgaben wurden berücksichtigt:

- Der Legendeneintrag «Unterflurcontainer» wurde mit dem Zusatz «Lage schematisch» ergänzt.
- Die Nummerierung der Vorschriften in der Legende des Situationsplans ist an diejenige der Vorschriften anzupassen.
- Die Formulierung zum Pflanzgerüst (Art. 4 Abs. 15) wird umformuliert und konkretisiert. Die im Vorprüfungsbericht angegebenen Koordinatenpunkte werden jedoch nicht übernommen, da sich das Pflanzgerüst nicht in diesem Bereich befindet. Zusätzlich werden weitere erklärende Abbildungen im Bericht dargestellt.
- Der Gestaltungsplan-Perimeter wird in der ES III belassen und die gute Wohnqualität in Bezug auf Lärm mit einer Vorschrift sichergestellt, wonach jeder lärmempfindliche Raum unter einer Belastung von 60 dB am Tag resp. 50 dB in der Nacht zu belüftet ist. Das Lärmgutachten wurde angepasst.
- Die Formulierung zu der Erdgeschosshöhe im Art. 4 Abs. 10 wird konkretisiert. Es wird jedoch im Bericht näher beschrieben, was mit der Vorschrift gemeint ist.
- Die Ausführungen zum Hochwasserschutz werden vertieft und die vorgegebene Bestimmung des Kantons übernommen.

Nicht berücksichtigte Anliegen

- In Bezug auf die Anträge zu den Verkehrsbaulinien und deren unterirdischen Überstellung wird gestützt auf die Besprechung vom 5. September 2023 sowie die schriftliche Rückmeldung vom 31. Oktober 2023 zu den Abklärungen zur Überstellung der Baulinien der Baubereich für unterirdische Bauten angepasst. Entlang der Zürcherstrasse weist der Baubereich für unterirdische Bauten neu überall einen Abstand von 3m zur Strassenparzelle auf. Zusätzlich wird ein Beseitungsrevers für oberirdische Anlagen auf

dem Boulevard zwischen der Zürcherstrasse und der Arkadenbaulinie formuliert.

- Die zur Information dargestellten Bäume ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters werden nicht innerhalb des Geltungsbereichs verbindlich gesichert. Es handelt sich dabei um die schematisch dargestellten Bäume gemäss dem Betriebs- und Gestaltungskonzept aus dem Jahr 2019. Im Leitbild Stadtboulevard wird festgehalten, dass eine Baumallee Teil der Gehbereiche und somit Teil des Strassenraumkonzepts ist. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Breite des zusammenhängenden Gehbereiches können die Bäume nicht innerhalb des Gestaltungsplanperimeters vorgesehen werden. Dies wird auch im erläuternden Bericht so umschrieben.

BEILAGEN

- A Richtprojekt vom 20.12.2022
- B Lärmgutachten vom 4.12.2023
- C Städtebaulicher Vertrag vom 2.11.2023
- D Objektschutzkonzept der Firma Holinger AG vom 15. März 2024 inkl. Beilagen