

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

ANALYSE QUARTIERERHALTUNGSSZONEN

Beilage 4 zum Erläuternden Bericht gemäss Art.
47 RPV

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
2	RÄUMLICHE ANALYSE QEZ MÜLIHALDEN	5
2.1	Lage	5
2.2	Historische Entwicklung	6
2.3	Charakteristik und Struktur	9
2.4	Inventarisierte Gebäude	13
2.5	Herleitung der Überbauungsziffer	16
2.6	Erkenntnisse aus der Analyse	17
3	RÄUMLICHE ANALYSE SIEDLUNG BERTA- /POSTSTRASSE	18
3.1	Lage	18
3.2	Gestaltungshandbuch	19
3.3	Herleitung der Überbauungsziffer	20
4	RÄUMLICHE ANALYSE SIEDLUNG JAKOBSTRASSE	21
4.1	Lage	21
4.2	Gestaltungshandbuch	22
4.3	Herleitung der Überbauungsziffer	23
5.	WEITERE UNTERSUCHTE GEBIETE	24

Auftraggeber

Stadt Dietikon

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter, Tobias Thaler, Katrin Hiestand

1 EINLEITUNG

Ausgangslage

Im rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Dietikon ist im Quartier Mülihal- den eine Quartiererhaltungszone ausgewiesen. Die zugehörigen Bestimmungen sind in den Artikeln 15a bis d der Bau- und Zonen- ordnung zu finden.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Stadt Dieti- kon wurde diese Zone analysiert und geprüft, ob eine Quartiererhal- tungszone noch zweckmässig ist, bzw. welche schützenswerten Qua- litäten und Strukturen zu erhalten sind.

Ferner wurde geprüft, ob weitere erhaltenswerte Siedlungen und Quartiere bestehen, die einer Quartiererhaltungszone zugewiesen werden sollten

Rechtliche Grundlage § 50a PBG

¹ Quartiererhaltungszonen umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit ho- her Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gli- derung erhalten oder erweitert werden sollen.

² Die Bau- und Zonenordnung kann die nämlichen Regelungen treffen wie für die Kernzonen.

Quartiererhaltungszone Mülihal- den (Quelle: gjs.zh.ch)



2 RÄUMLICHE ANALYSE QEZ MÜLIHALDEN

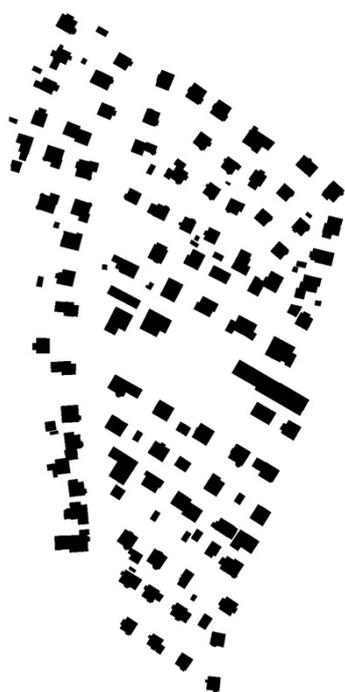
2.1 Lage

Lage und Grösse

Die Quartiererhaltungszone Mülihalden umfasst eine Fläche von 5.4 Hektar. Sie liegt mitten in der Stadt Dietikon zwischen der Bremgartnerstrasse und der Reppisch an einer leicht gegen Süden ansteigenden Hanglage.

Orthofoto und Schwarzplan

(Quelle: map.geo.admin.ch)



Aus dem Plan ist ersichtlich, dass es sich um ein gut durchgrüntes Wohnquartier handelt. Bei den Bauten handelt es sich überwiegend um kleinstrukturierte, freihstehende Einzelbauten. Auffallend ist die längliche Baute in der Mitte des Gebietes, welche sich durch ihre Grösse und Form von den übrigen Bauten abhebt.

2.2 Historische Entwicklung

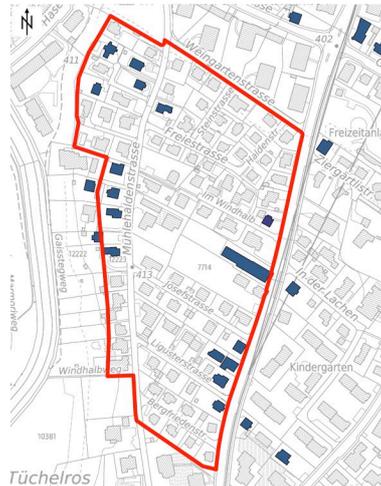
Historische Entwicklung

(Quelle: maps.zh.ch / map.geo.admin.ch)

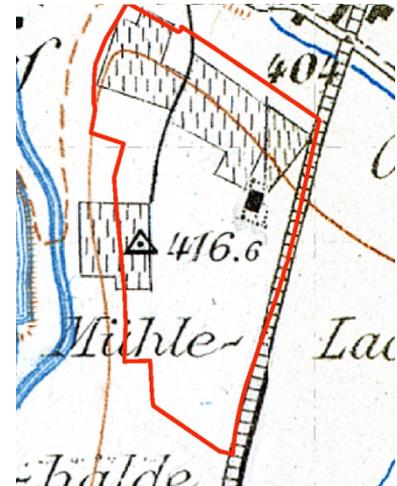
Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Entwicklung der Überbauung innerhalb der Quartiererhaltungszone.

Bauten bis 1910
(Historische Karte 1902)

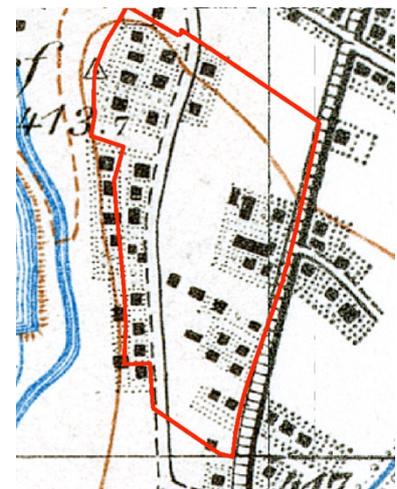
Gebäudealter



Historische Karte



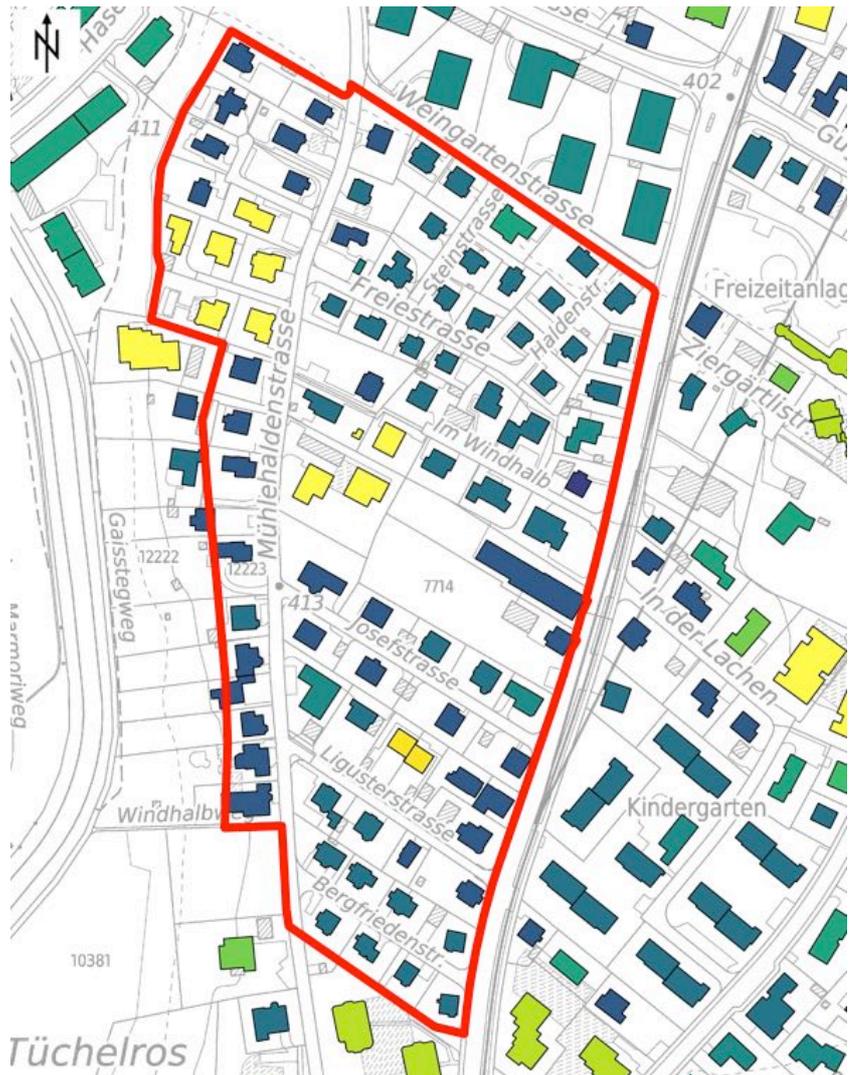
Bauten bis 1930
(Historische Karte 1923)



Der Blick auf die historischen Karten zeigt, dass im Jahr 1910 das Areal weitgehend unbebaut war. Um das Jahr 1913 startete die Bautätigkeit. In den Folgejahren wurden mehrere Bauten errichtet. Im Zeitraum bis 1930 kamen weitere Bauten dazu. Die Grundzüge der heutigen Quartierstruktur werden bereits erkennbar.

Bauten bis Stand heute

 ab 2011	 1951-1960
 2001-2010	 1925-1950
 1991-2000	 1901-1925
 1981-1990	 1876-1900
 1971-1980	 1850-1875
 1961-1970	 vor 1850
 unbekannt	

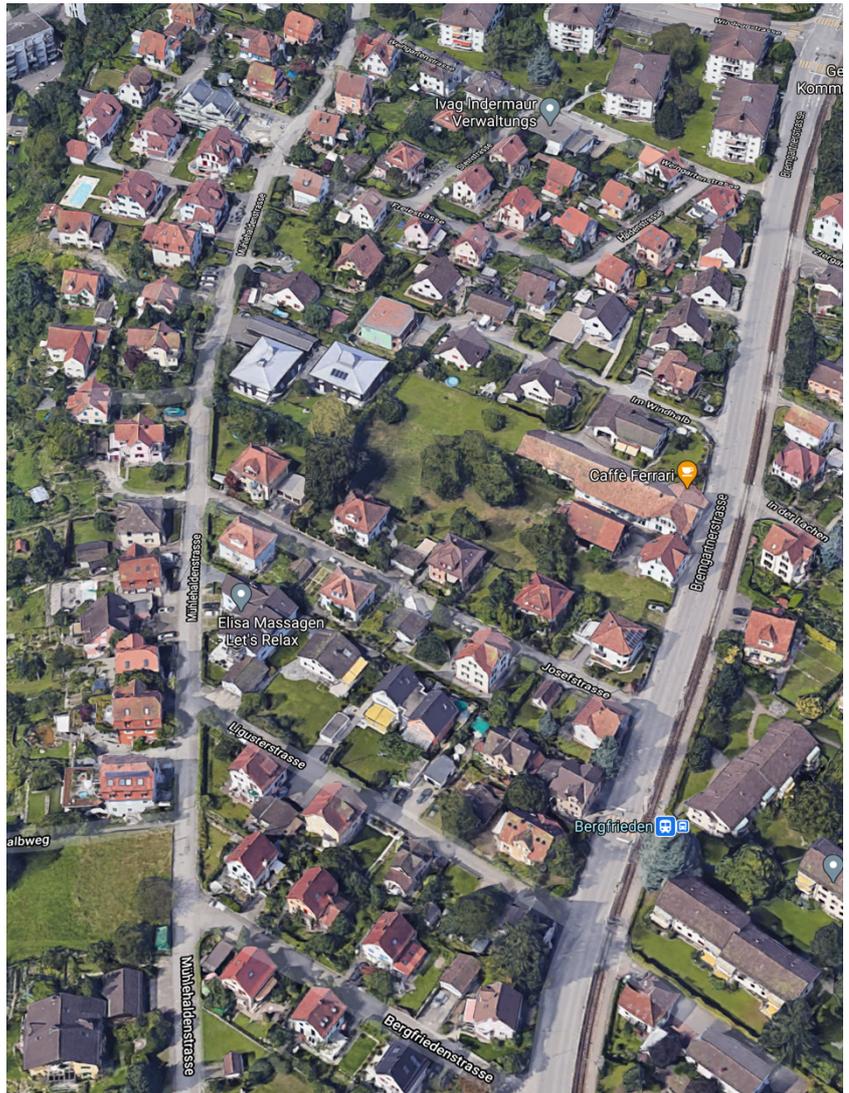


In der Gesamtsicht lässt sich feststellen, dass die grösste Bautätigkeit im Quartier in der ersten Hälfte des 20. Jahrhundert (1900-1950) stattfand. Das Quartier wurde nicht gesamthaft geplant, sondern es kamen fortlaufend Bauten dazu, die sich in die bestehenden Strukturen einordneten. Im Quartier sind auch einige neuere Bauten zu verzeichnen, welche seit dem Jahr 2000 erbaut wurden. Sie gliedern sich bezüglich Form und Massstäblichkeit in den wesentlichen Zügen gut in die vorhandenen Strukturen ein.

2.3 Charakteristik und Struktur

Luftbild

(Quelle: google.ch/maps)



Charakteristik der Bausubstanz

- Morphologie: Kleinstrukturierte Punktbauten mit geringen Gebäudelängen, von Gartenanlagen umgeben.
- Trotz unterschiedlicher Gebäudetypologien wirkt die Überbauung weitgehend homogen.
- Die Gebäude weisen in der Regel eine klare Adressbildung zur Strassenseite auf.
- Das längliche Gebäude an der Berggartnerstrasse hebt sich von der Grösse und Form von den übrigen Bauten ab. Dieses Gebäude ist auch eines der inventarisierten Gebäude.
- Die Geschossigkeit der Bauten variiert zwischen 2 und 4 Geschossen.
- Kennzeichnend sind ferner eine ausgeprägte Durchgrünung, sowie vielfältige Elemente der Umgebungsgestaltung (private Gartenanlagen, raumbildende Einfriedungen, markante Einzelbäume)

Typische Bauten

Im folgendem Abschnitt werden typische Bauten des Quartieres abgebildet:

Bauten Freiestrasse und Haidenstrasse



Bauten Im Windhalb und Bremgartnerstrasse



Bauten Josefstrasse



Bauten Ligusterstrasse



Bauten Bergfriedstrasse



Bauten Mühlehaldenstrasse



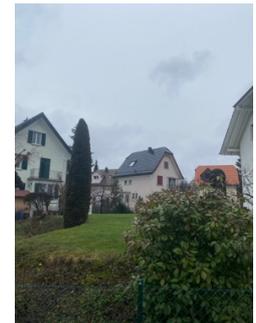
Dachformen

Sämtliche Bauten verfügen über Schrägdächer. Eine häufige Dachform im Quartier ist das Krüppelwalmdach. Diese Dachform ist besonders an der Mühlehaldenstrasse, der Freiestrasse oder der Josefstrasse häufig anzutreffen. Satteldächer oder Walmdächer sind ebenfalls Dachformen, welche im Quartier häufig vorkommen.

Grünräume

Die Grünräume bestehen zu einem grossen Teil aus privaten Gärten. Dazu sind einige Vorplätze, Einfriedungen und markante Einzelbäume vorzufinden.

Grünräume und -elemente im Quartier



Erschliessung

Das Quartier wird hauptsächlich von der Mühlehalden-, Weingarten- und Bremgartnerstrasse erschlossen. Diese Strassen werden durch kleinere Verbindungsstrassen ergänzt, welche der Feinerschliessung dienen. Das Erschliessungsnetz bestand bereits weitgehend im Jahr 1950.

Problembereiche

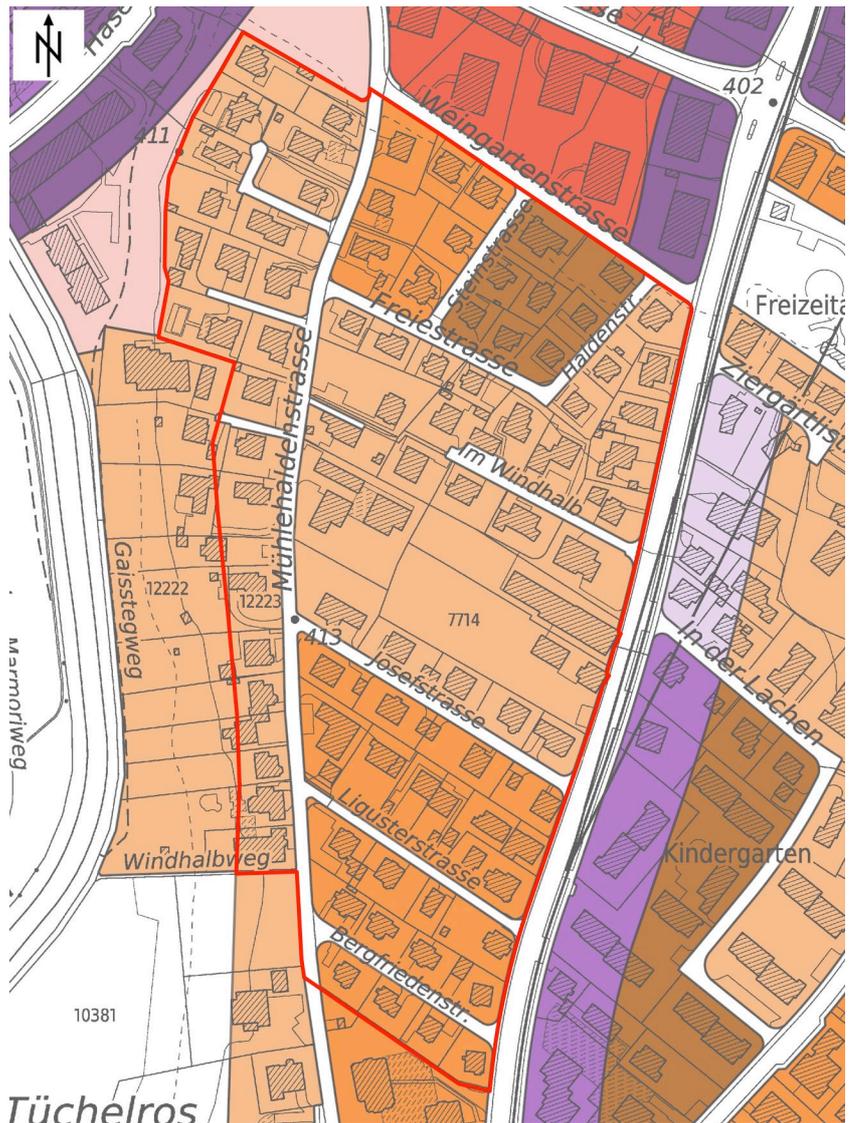
Vorgärten wurden für die Erstellung von Parkplätzen entfernt. Zudem wurden Kleinbauten erstellt (insbesondere Garagen), welche das Gesamtbild stören.

Entfernte Vorgärten und störende Kleinbauten



Nutzungsichte

Nutzungsichte			
Reservezone			
Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen	Industriezonen
< 25	< 100	< 50	< 75
25 - 50	100 - 150	50 - 100	75 - 125
50 - 100	150 - 250	100 - 150	125 - 250
> 100	> 250	> 150	> 250



Verdichtungspotential

Die Nutzungsichte ist im bezeichneten Gebiet gering und beträgt zwischen <25 und 100 Personen pro Hektare. Im Vergleich mit der gemäss regionalen Richtplan Limmattal anzustrebenden mittleren Nutzungsichte von 100 – 150 Personen/ha besteht ein deutlicher Verdichtungsspielraum.

Struktur

Das Quartier hat mit fast 80% einen deutlichen grösseren Anteil an Einfamilienhäusern als an Mehrfamilienhäusern. Der Anteil von

Mehrfamilienhäusern liegt bei 20%, davon sind rund 25 % Stockwerkeigentum.

Baulücken

Alle Parzellen des Quartieres sind bebaut. Die Parzellen Kat.-Nrn. 7714 und 2844 sind aber kaum ausgenutzt.

Inventarisierte Gebäude

(Quelle: Kommunales Einzelbauinventar der Stadt Dietikon)

Bremgartnerstrasse 76

Heimatstilbau / bäuerliche Architektur

2.4 Inventarisierte Gebäude

Die Kaffeerösterei Ferrari (Nr. 76), das Wohnhaus Weingarten (Nr. 78) und die Villa Maiglöggli (Nr. 81) bilden zusammen eine ortsbildprägende Baugruppe an der Bremgartnerstrasse. Die Villa Maiglöggli liegt ausserhalb des Perimeters der Quartiererhaltungszone.

Die Café Ferrari, Mondialprodukte AG ist eine zur Jahrhundertwende erstellte Kaffeerösterei. Die Liegenschaft besteht aus dem traufständigen Bürogebäude, das den Kopfbau bildet und der dahinter liegenden Ökonomie.

Das Bürogebäude ist ein detailliert gestalteter Heimatstilbau mit Elementen des Heimatstils sowie der bäuerliche Architektur. Die Rösterei lehnt sich in der Gestaltung an die des Bürobaus an. Lager und Stall entsprechen ganz der bäuerlichen Tradition eines Vielweckbaus. Es ergibt sich hier eine Mischung eines Wohnhauses der Jahrhundertwende mit einem daran angebauten bäuerlichen Vielweckbau.

Die Kaffeerösterei Ferrari ist architekturgeschichtlich und typologisch bedeutend. Darüber hinaus ist das Objekt auch von orts- und wirtschaftsgeschichtlicher Bedeutung.

Situation und Ansichten



Baugeschichte

- 1895 Kaffee-Grossrösterei und Gewürzmühle Jean Rau
- 1904 Neubau Büro, Kaffeerösterei, Ökonomiegebäude; Bauherr Jean Rau
- 1924 Übernahme durch Paul Suter und Luigi Ferrari

1947 Fenstererneuerung in Stall/Remise
1996 Renovation

Bremgartnerstrasse 78

Biedermeierlich-klassizistischen Baumeisterarchitektur / Einfluss des Heimatstils

Das Wohnhaus «Weingarten» hat seinen Namen vermutlich daher, dass im Gebiet Mühlehalde Weinanbau betrieben wurde. Die Liegenschaft besteht aus dem traufständigen Wohnhaus, einer dahinterliegenden Scheune und einem Hofraum dazwischen. Hinter der Scheune und südlich des Hauses befinden sich Wiesen mit Obstbäumen. Seitlich am Haus ist ein kleiner Vorgarten abgetrennt.

Das Wohnhaus «Weingarten», stammt aus der Jahrhundertwende und wurde in der Art einer späten biedermeierlich-klassizistischen Baumeisterarchitektur erstellt. Das Haus hat Anklang an die Industriearchitektur der Jahrhundertwende sowie Einfluss des Heimatstils.

Das Haus Weingarten ist als Beispiel der Baumeisterarchitektur architekturgeschichtlich und typologisch bedeutend.

Baugeschichte

1910 Baujahr, Bauherr Robert Wiederkehr
1904 gehörte das Land Robert Wiederkehr sen.

Ansichten



Bremgartnerstrasse 81

Klassizistisch- biedermeierliche Tendenzen / Baumeisterarchitektur

Die Villa «Maiglöggli», ist ein Heimat- oder Reformstilbau der Jahrhundertwende. Die Villa steht schräggestellt in einem umzäunten Gartengrundstück an der Bremgartnerstrasse, Ecke In der Lachen. Die Villa ist von älteren Einfamilien-, aber auch moderneren Mehrfamilienhäusern umgeben. Die Grundform der Villa lässt sich auf die regionale Baumeisterarchitektur zurückführen und zeigt klassizistisch- biedermeierliche Tendenzen.

Die Villa «Maiglöggli» ist ein zeittypischer Vertreter der damaligen Villenarchitektur. Sie ist neben dem «Maienriesli» in der Schöneeggstrasse die einzige Heimatstil-Villa in Dietikon, aber deutlich weniger opulent gestaltet.

Die Villa ist architekturgeschichtlich bedeutend und prägt samt ihrem Garten die Bremgartnerstrasse.

Ansicht

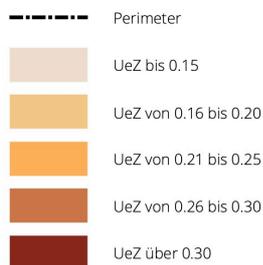


2.5 Herleitung der Überbauungsziffer

Vorgehen bei der Ermittlung der Überbauungsziffer

Ausgehend von der Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung wurden die Überbauungsziffern auf allen Grundstücken des Quartiers ermittelt. Die Überbauungsziffer wird dabei berechnet als Quotient, gebildet aus der Gebäudegrundfläche geteilt durch die anrechenbare Grundstücksfläche. Die Überbauungsziffer wurde getrennt ermittelt für Bauten für Hauptgebäude und ergänzende Gebäudeteile mit Wohnnutzungen sowie für Klein- und Anbauten ohne Wohnnutzung.

UeZ Mülihalden mit Anbauten (nur Wohnnutzung)



Beurteilung

Von insgesamt 95 Grundstücken im Perimeter der Quartiererhaltungszone überschreiten 14 die Überbauungsziffer von 0,25, wovon 3 Grundstücke auch den Wert von 0,30 überschreiten. Im Umkehrschluss unterschreitet die aktuelle Überbauungsziffer bei rund 85 % der Grundstücke den Wert von 0,25 nicht. Eine Überbauungsziffer

von 0.25 wird daher als quartiertypisch angesehen, das dieser Wert bei einen sehr hohen Anteil der Grundstücke eingehalten wird.

2.6 Erkenntnisse aus der Analyse

Fazit

- Das Quartier Mülihalden verfügt über einen eigenständigen Charakter und Identität.
- Das Quartier zeichnet sich vor allem durch kleinstrukturige Punktbauten aus, welche im Zeitraum zwischen 1925 und 1950 entstanden sind. Prägend ist die gute Durchgrünung.
- Das Quartier weist eine mehr oder weniger einheitliche Morphologie auf mit von Gartenanlagen umgebenen Punktbauten. Die Gebäudetypologien sind indes recht unterschiedlich.
- Eine Überbauungsziffer von 0.25 wird auf 85 % der Grundstücke eingehalten.

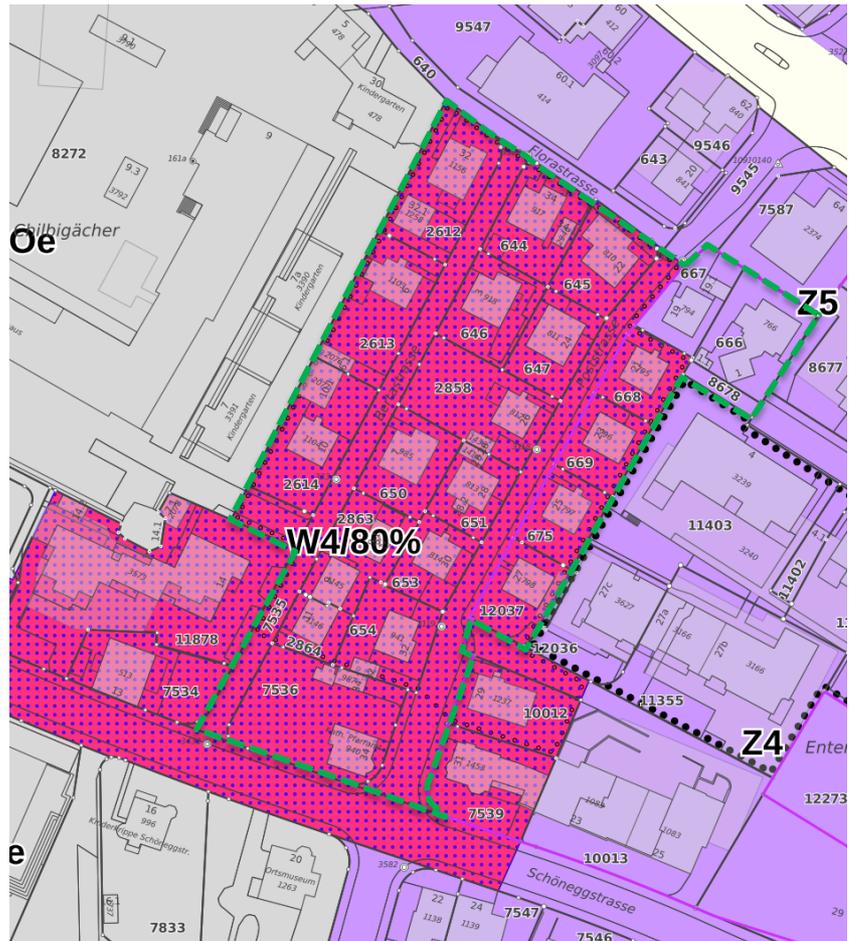
3 RÄUMLICHE ANALYSE SIEDLUNG BERTA-/POSTSTRASSE

3.1 Lage

Lage und Grösse

Die Wohnkolonie Berta-/Poststrasse erstreckt sich zwischen Schöneggstrasse und Florastrasse. Im Westen grenzt die Siedlung an das Areal des Zentralschulhauses an.

Ausschnitt ÖREB-Kataster mit Perimeter-
abgrenzung gemäss Gestaltungshand-
buch (grün gestrichelt)
Quelle: GIS-ZH, Stand 9.8.2024



Inventareintrag

Mit Beschluss vom 11.12.2017 hat der Stadtrat von Dietikon die Siedlung Berta-/Poststrasse ins kommunale Inventar der schützenswerten Bauten aufgenommen. Sie wird im Inventarblatt unter anderem wie folgt beschrieben: «Die bemerkenswert intakte Wohnsiedlung oder Kolonie Berta-/Poststrasse entstand Anfang des 20. Jh. und wurde bis 1923 weiterentwickelt. Getragen ist die Siedlung von der Idee der durchgrünten Gartenstadt, auch wenn hier nur zwei Strassenzüge zwischen Schönegg- und Zürcherstrasse entstanden sind.»

3.2 Gestaltungshandbuch

Gestaltungshandbuch

Für die Wohnkolonie Berta-/Poststrasse wurde ein Gestaltungshandbuch erstellt (Stand 21.9.2020). Dieses zeichnet die Siedlungsmerkmale nach und analysiert die Zeitschichten der Wohnkolonie.

Analyse der Zeitschichten
(Quelle: Gestaltungshandbuch Berta-/Poststrasse)

Legende:

- Ursprungsvolumen
- Veränderungen seit Erstellung

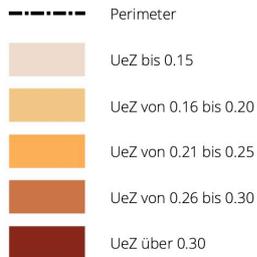


3.3 Herleitung der Überbauungsziffer

Vorgehen bei der Ermittlung der Überbauungsziffer

Die Herleitung der Überbauungsziffer gestaltet sich analog dem Vorgehen zur Quartiererhaltungszone Mülihalden.

UeZ Bertastrasse mit Anbauten (nur Wohnnutzung)



Beurteilung

Von insgesamt 21 Grundstücken im Perimeter der vorgesehenen Quartiererhaltungszone überschreiten 12 die Überbauungsziffer von 0.25. Davon überschreiten 8 Grundstücke auch den Wert von 0.27 und 4 den Wert von 0.29. Die Überbauungsziffer fällt damit durchschnittlich höher aus als im Gebiet Mülihalden.

Die Überbauungsziffer wird in der BZO auf 0.27 festgelegt. Diese Überbauungsziffer kann auf rund 62 % der Grundstücke eingehalten werden. Eine höhere Überbauungsziffer würde die quartiertypische Begrünung und damit einen wichtigen Bestandteil der Siedlungsqualität beeinträchtigen.

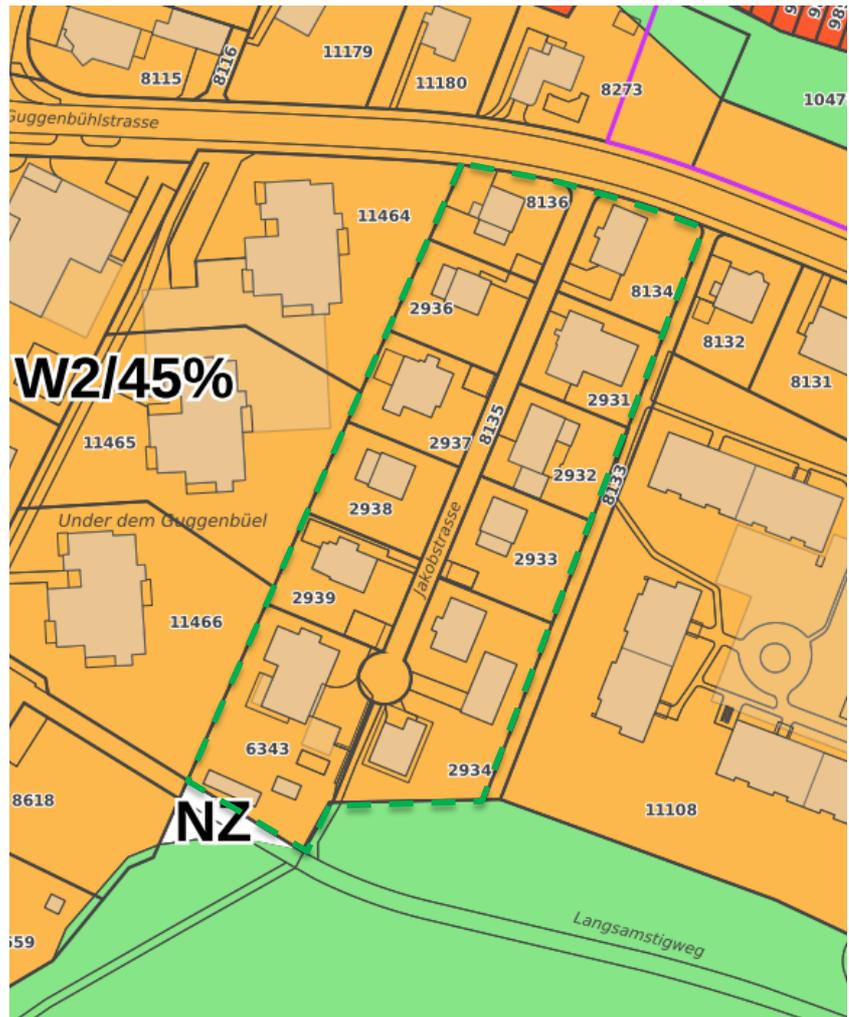
4 RÄUMLICHE ANALYSE SIEDLUNG JAKOBSTRASSE

4.1 Lage

Lage und Grösse

Die Wohnkolonie Jakobstrasse erstreckt sich zwischen Guggenbühlstrasse und dem Waldgebiet des Guggenbüels..

Ausschnitt ÖREB-Kataster mit Perimeter-
abgrenzung gemäss Gestaltungshand-
buch (grün gestrichelt)
Quelle: GIS-ZH, Stand 9.8.2024



Inventareintrag

Mit Beschluss vom 11.12.2017 hat der Stadtrat von Dietikon die Siedlung Berta-/Poststrasse ins kommunale Inventar der schützenswerten Bauten aufgenommen. Sie wird im Inventarblatt unter anderem wie folgt beschrieben: «Die Kolonie an der Jakobstrasse ist als intakte Siedlung von 1924 architekturgeschichtlich und typologisch sehr bedeutend, denn sie vermittelt im kleinen Massstab das Konzept der Gartenstadt. Darüber hinaus stehen die Bauten in einem Spannungsfeld zu den benachbarten Häusern Guggenbühlstrasse 34–38 und den Bauten der 1930er Jahre auf der gegenüberliegenden Strassenseite (Guggenbühlstrasse 27–31). Auf engem Raum lässt sich hier die ganze architektonische Vielfalt und Widersprüchlichkeit der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts ablesen.»

4.2 Gestaltungshandbuch

Gestaltungshandbuch

Für die Wohnkolonie Jakobstrasse wurde ein Gestaltungshandbuch erstellt (Stand 8.9.2020). Dieses zeichnet die Siedlungsmerkmale nach und analysiert die Zeitschichten der Wohnkolonie.

Analyse der Zeitschichten
(Quelle: Gestaltungshandbuch Jakobstrasse)

Legende:

-  Ursprungsvolumen
-  Veränderungen vor 1980
-  Veränderungen nach 1980
-  Veränderungen vor 1980, nun überformt



4.3 Herleitung der Überbauungsziffer

Vorgehen bei der Ermittlung der Überbauungsziffer

Die Herleitung der Überbauungsziffer gestaltet sich analog dem Vorgehen zur Quartiererhaltungszone Mülihalden.

UeZ Josefstrasse mit Anbauten (nur Wohnnutzung)

- Perimeter
- UeZ bis 0.15
- UeZ von 0.16 bis 0.20
- UeZ von 0.21 bis 0.25
- UeZ über 0.30



Beurteilung

Von insgesamt 11 Grundstücken im Perimeter der Quartiererhaltungszone überschreiten 3 die Überbauungsziffer von 0.22. Davon überschreitet 1 Grundstück auch den Wert von 0.30.

Die Überbauungsziffer wird in der BZO auf 0.22 festgelegt. Diese Überbauungsziffer kann auf rund 73 % der Grundstücke eingehalten werden. Eine höhere Überbauungsziffer würde die quartiertypische Begrünung mit den grosszügigen Gartenbereichen und damit einen wichtigen Bestandteil der Siedlungsqualität beeinträchtigen.

5. WEITERE UNTERSUCHTE GEBIETE

Siedlung Schöneeggstrasse – Hofackerstrasse

Die Bebauung im Gebiet Schöneeggstrasse – Hofackerstrasse weist mit teilweise einheitlichen, einfachen Satteldachbauten ähnliche Strukturen wie andere Quartiererhaltungszonen auf. Allerdings ist die Überbauung durch verschiedene Neubauten überformt und wirkt architektonisch nicht mehr einheitlich. Für das Quartier ist primär die starke Durchgrünung charaktergebend. Die Durchgrünung kann mit der neu vorgesehenen Grünflächenziffer sichergestellt werden.

Ein Inventareintrag besteht in diesem Gebiet nicht.

Aufgrund der kleinteiligen Parzellierung ist zudem davon auszugehen, dass grössere bauliche Veränderungen in den nächsten Jahren eher unwahrscheinlich sind.

Aufgrund fehlender überdurchschnittlicher Siedlungsqualitäten wird von einer QEZ abgesehen.

Orthophoto Siedlung Schöneeggstrasse – Hofackerstrasse
(Quelle: GIS-ZH, 9.8.2024)



Weitere Gebiete

Auch weitere Gebiete kommen nicht für eine QEZ in Frage, insbesondere wegen den entgegenstehenden Zielsetzungen zur Innenentwicklung, aber auch wegen nicht vorhandener Siedlungsqualitäten.