

ALLGEMEIN – GESAMTÜBERSICHT

Zusammenfassung

Ausgangslage

Die sich im stetigen Wandel befindende Stadt Dietikon steht als Zentrum der Region Limmattal und mit der neuen Limmattalbahn vor einem weiteren Entwicklungsschritt. Auch innerhalb der Gemeinde sind grosse Planungen wie der Stadtboulevard, das Arbeitsplatzgebiet Silbern-Lerzen-Stierenmatt (SLS) oder das Entwicklungsgebiet Niederfeld im Gange. Die Stadt Dietikon hat sich deshalb frühzeitig intensiv mit den angestrebten Entwicklungen auseinandergesetzt und fundierte Grundlagen dazu erarbeitet. Die vorliegenden Konzepte und Strategien wurden dabei in die kommunale Richtplanung überführt. Der kommunale Richtplan zeigt auf, wie sich die Stadt in den nächsten rund 25 Jahren entwickeln soll. Dazu wurden Ziele sowie entsprechende Massnahmen zu den Hauptthemen Siedlung, Freiraum, Natur und Landschaft sowie Verkehr festgelegt. Insbesondere die Punkte Siedlungsentwicklung nach innen, Zentrumsstruktur sowie öffentliche Lebensräume nehmen eine wichtige Stellung in der zukünftigen Entwicklung von Dietikon ein. Der kommunale Richtplan wurde am 20. Oktober 2022 von der Baudirektion Kanton Zürich genehmigt.

Allgemein

In einem weiteren Schritt sollen die angestrebten Ziele der Stadtentwicklung bzw. des behördenverbindlichen kommunalen Richtplans grundeigentümerverbindlich festgesetzt werden. Dazu muss die kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO), welche aus dem Jahr 1987 stammt und seither nur punktuell revidiert wurde, gesamthaft überarbeitet werden. Nebst der Dynamik der Region und den kommunalen Entwicklungszielen sind auch übergeordnete Vorgaben Anstoss für die Revision. Die übergeordneten Richtpläne, das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich mit den dazugehörigen Verordnungen sowie die Einführung der harmonisierten Baubegriffe (IVHB) sind wesentliche Änderungen, welche nun auf kommunaler Stufe umgesetzt werden sollen.

Öffentliche Auflage (Mitwirkung)

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 26. August 2024 das Planungsdossier der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung der nebengeordneten Planungsträger sowie zur kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung nach § 7 PBG verabschiedet.

Die Unterlagen der BZO-Gesamtrevision (datiert vom 26. August 2024) umfassen:

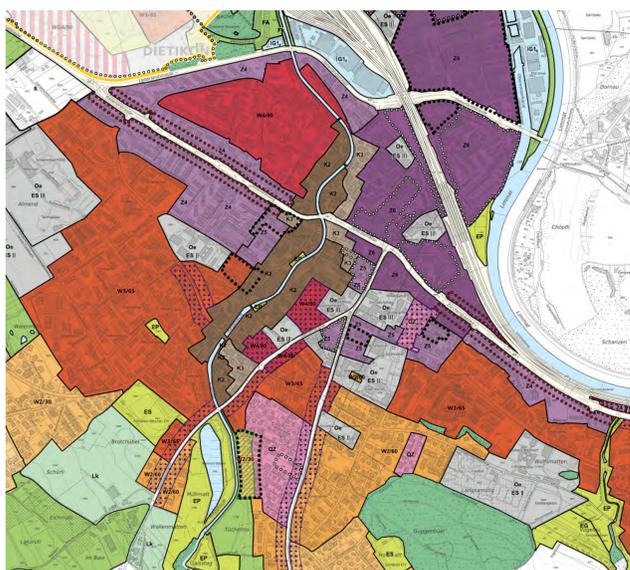
- Zonenplan 1:5'000
- Kernzonenplan 1:1'000
- Ergänzungspläne Quartierhaltungszonen Mülihalden, Jakobstrasse und Bertastrasse/Poststrasse 1:500
- Definitionspläne KBO
- Bau- und Zonenordnung, Synoptische Darstellung Alt-Neu
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Beilagen zum Bericht:
 - Richtlinie zur Voranwendung der neuen Bau- und Zonenordnung der Stadt Dietikon
 - Richtlinien der Stadt Dietikon zu verschiedenen Themen für das Gestaltungsplan- und Baubewilligungsverfahren
 - Mitwirkungsbericht
 - Analyse Quartierhaltungszonen
 - Bericht zum Gebiet Silbern-Lerzen-Stierenmatt (SLS) inkl. Teilerschliessungsplan
 - Unterlagen zum Mehrwertausgleich

Die öffentliche Auflage des Dossiers erfolgt gemäss § 7 Abs. 2 PBG während mindestens 60 Tagen vom 24. Oktober 2024 bis und mit 23. Dezember 2024. Während der Auflagefrist haben alle Interessierten die Möglichkeit, sich schriftlich zur Gesamtrevision zu äussern. Parallel zur öffentlichen Auflage wird die Revisionsvorlage der Regionalplanungsgruppe Limmattal (ZPL) sowie allen Nach-bargemeinden zur Anhörung unterbreitet.

Die Unterlagen können während der oben genannten Zeit im Bausekretariat, Stadthaus, Bremgartnerstrasse 22, 8953 Dietikon, während den aktuell gelten-den Öffnungszeiten eingesehen werden. Sämtliche Unterlagen sind auch auf der Homepage der Stadt (dietikon.ch/amtlichepublikationen) abrufbar. Massgebend sind die bei der Gemeinde aufliegenden Unterlagen.

Einwendungen sind bis zum 23. Dezember 2024 (Poststempel) schriftlich an die Stadt Dietikon, Stadtplanungsamt, Betreff: Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung, Bremgartnerstrasse 22, 8953 Dietikon zu richten. Sie haben einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Über die Einwendungen wird gesamthaft im Rahmen des Festsetzungsverfahrens entschieden (§7 PBG).

Anschliessend an die öffentliche Auflage und Anhörung sowie die kantonale Vorprüfung werden die Einwendungen gesichtet und die Unterlagen gegebenenfalls überarbeitet. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird ein Bericht verfasst und gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.



Bauordnung

Die Bauordnung regelt die Überbaubarkeit sowie Nutzweise der Grundstücke und enthält Vorschriften, die beim Bauen zu beachten sind. Sie gilt ergänzend zum kantonalen und eidgenössischen Recht. Die Bauordnung wurde umfassend überarbeitet. Dabei wurden Änderungen aufgrund der Zielsetzungen des kommunalen Richtplans sowie übergeordneten Rahmenbedingungen, Änderungen der Begrifflichkeiten gemäss IVHB, Anpassungen an die bestehende Bewilligungspraxis sowie redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Zur Übersicht und Verständlichkeit werden die Änderungen zwischen der rechtskräftigen und zukünftigen Bauordnung in einer synoptischen Darstellung gegenübergestellt sowie mit entsprechenden Kurzerläuterungen aufgeführt. Eine vertiefte Erläuterung erfolgt im Planungsbericht nach Art. 47 RPV.

Zonenplan

Die Bau- und Zonenordnung wird in der dazugehörigen Karte, dem Zonenplan, räumlich parzellenscharf dargestellt. Der Zonenplan wurde entsprechend ebenfalls vollumfänglich revidiert und auf die Entwicklungsziele der Stadt abgestimmt. Insbesondere Zonenplanänderungen zur Weiterentwicklung und Stärkung des Zentrums und Stadtboulevards wurden dabei vorgenommen. Weiter musste der Zonenplan an die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) angepasst werden. Die VDNP regelt kantonal die einheitliche Darstellung von verbindlichen kommunalen Nutzungsplänen.

Ergänzungspläne

Nebst dem Zonenplan sind noch Ergänzungspläne Teil der Gesamtrevision. Einerseits wurde der Kernzonenplan revidiert und andererseits wurden für die Quartierhaltungszonen Mülihalden, Berta-/Poststrasse sowie Jakobstrasse neue Ergänzungspläne erstellt.

Negative Voranwendung

Ausgangslage

Ab der Publikation der Vorlage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Stadtrat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedete Revision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils die «strengeren» Bestimmungen einzuhalten sind.

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG- und ABV-Bestimmungen (Messweisen) entfalten keine negative Vorwirkung, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt wird. Sämtliche Bauvorhaben werden bis zur Rechtskraft der neuen BZO nach den Baubegriffen und Messweisen des PBG und der dazu gehörenden Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 beurteilt.

Zur Übersicht, welche Inhalte bzw. Vorschriften der neuen BZO eine negative Vorwirkung entfalten, wurde eine Richtlinie zur Voranwendung erstellt.

Richtlinie

Am 26. August 2024 verabschiedete der Stadtrat mit Beschluss Nr. 354 die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung Dietikon für die öffentliche Anhörung (§ 7 Planungs- und Baugesetz, PBG). Die 60-tägige öffentliche Auflage erfolgt vom 24. Oktober 2024 bis 23. Dezember 2024.

Baugesuche sind in erster Linie auf ihre Übereinstimmung mit den heute geltenden baurechtlichen Bestimmungen zu prüfen. Wo mit einer revidierten Bau- und Zonenordnung Verschärfungen gegenüber heute geltenden Regelungen vorgesehen sind, können Bauvorhaben die beabsichtigten Festlegungen nachteilig beeinflussen, d.h. grundsätzliche Zielvorstellungen der Planung unterlaufen. §§ 234 und 235 PBG sehen deshalb vor, dass die Baubehörde Projekte in dieser Hinsicht prüft und schon vor Inkraftsetzung der revidierten Bestimmungen verweigert bzw. die notwendigen Anpassungen verlangt.

Um die Projektierung von Bauvorhaben zu erleichtern, haben das Bauamt und Stadtplanungsamt eine Liste derjenigen Vorschriften zusammengestellt (bezeichnet als nBZO), auf die ein Baugesuch hinsichtlich der negativen Vorwirkung der künftigen Bau- und Zonenordnung überprüft werden soll:

1. ZONENEINTEILUNG

Art. 1 FF. nBZO
Einführung der Zentrumszonen, Industrie- und Gewerbezone, etc.

Art. 2 nBZO
Massgebende Grundlagen
(a. Zonenplan, b./c. Ergänzungspläne, d. Kernzonenplan)

2. BAUZONEN

A. Kernzonen

Art. 7 Abs. 1 nBZO
K2 / K3: max. 1 Dachgeschoss

Art. 7 Abs. 3 nBZO
Hauptgebäude min. 2 Vollgeschosse

Art. 9 Abs. 2 nBZO
Dacheinschnitte neu in K3 unzulässig

Art. 9 Abs. 3 nBZO
Dachflächenfenster neu bündig in Dachfläche

Art. 10 Abs. 1-3 nBZO
Fassadengestaltung

Art. 11 nBZO
Technische An- und Aufbauten

Art. 12 Abs. 1-4 nBZO
Freiraumgestaltung und Bepflanzung

Art. 13 Abs. 2 nBZO
keine Fremdreklamen

B. Quartierhaltungszone

Art. 15 - 20 nBZO

C. Zentrumszonen

Art. 21 Abs. 1 nBZO
Z6 (bisher Z5): max. 1 Attikageschoss
Z5 (bisher Z4), Z6 (bisher Z5): Streichung vom anrechenbaren Untergeschoss, min. Wohnanteil 50 %, min. Gewerbeanteil 20 %
alle: min. Grünflächenziffer

Art. 22 Abs. 2 nBZO
Flachdachpflicht

Art. 22 Abs. 4 nBZO
Fassaden im Bereich Verkehrsbaulinien und Gestaltung Erdgeschoss

Art. 22 Abs. 5 nBZO
Überhohes Erdgeschoss und dessen Höhenlage

D. Wohnzonen

Art. 23 nBZO
W4/80: max. 1 Dach-/Attikageschoss
W1/18, W2/25, W2/30: min. 80 % Wohnanteil
alle: min. Grünflächenziffer

Erwägung

Mit der vorliegenden BZO-Gesamtrevision werden die strategischen und baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Nachverdichtung und Erneuerung der heutigen Siedlungsstruktur geschaffen, wie sie von den übergeordneten Planungen wie auch vom kommunalen Richtplan definiert worden sind. Eine Erhöhung der baulichen Dichte und damit eine Veränderung der Siedlungsstruktur in den äusseren Wohnquartieren wird zum Schutz der durchgrünten und einheitlichen Strukturen nicht vorgenommen. In den Quartieren sollen die bestehenden Potenziale genutzt werden, indem ortsbaulich verträgliche Anbauten, Aufstockungen oder Ersatzneubauten erstellt werden. Stattdessen wird auf eine innere Verdichtung und Transformation der zentralen Orte (Stadtzentrum, Stadtboulevard, etc.) gezielt. Diese Orte stehen durch deren ältere Baustruktur oder durch die Nähe zum öffentlichen Verkehr (Bahnhof, Bushof, Limmattalbahn) grundsätzlich vor Veränderungen, zumal sie auch bezüglich Ortsbild und Siedlungsqualität grössere Defizite aufweisen. Entsprechend wird diese anstehende Veränderung aktiv genutzt und eine Umstrukturierung oder Weiterentwicklung dieser Quartiere angestrebt. In diesen Verdichtungsgebieten wird den Grundeigentümerschaften eine grössere Entwicklung im Sinne einer höheren Ausnutzung ermöglicht, um das Potenzial dieser zentral gelegenen Quartiere vollständig nutzen zu können. Die innere Verdichtung soll aber nicht einfach mehr Platz für Bewohnende oder Beschäftigte bieten, sondern eine höhere Siedlungsqualität durch die entsprechenden Forderungen in der Bauordnung mit sich bringen. So werden verschiedene Festlegungen in der BZO definiert, damit neue, qualitativ hohe Begegnungs- und Erholungsräume geschaffen sowie ein wichtiger Beitrag für die Biodiversität und ein besseres Stadtklima geleistet wird. Insgesamt wird mit der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung eine gute Grundlage geschaffen, damit sich die Stadt Dietikon in den nächsten Jahren mit hoher Qualität weiterentwickeln kann.

E. Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung

Art. 26 nBZO
WG4/80: max. 1 Dachgeschoss
alle: min. 25 % Wohnanteil, min. Grünflächenziffer

F. Industrie- und Gewerbezone

Art. 28 Abs. 1 nBZO
Streichung vom anrechenbaren Untergeschoss
min. Grünflächenziffer

G. Zone für öffentliche Bauten

Art. 31 nBZO
min. Grünflächenziffer

I. Freihaltezone

Art. 35 nBZO
Zweckbestimmung

3. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 38 nBZO
Anteil Kleinwohnungen

Art. 39 nBZO
Sextgewerbliche Nutzungen

Art. 40 Abs. 3 nBZO
Dachbegrünung

Art. 42 Abs. 1-4 nBZO
Freiraumgestaltung

Art. 43 Abs. 1-3 nBZO
Baumschutz

Art. 44 Abs. 1-2 nBZO
Baumpflanzung

Art. 46 Abs. 2 nBZO
Sichtschutz Containerstellplätze

4. WEITERE FESTLEGUNGEN

Art. 47 Abs. 1 nBZO
Arealüberbauungen in W2/25 und Zentrumszonen unzulässig

Art. 47 Abs. 3 nBZO
W2/30: max. Gebäudelänge 40 m
W2/60: max. Gebäudelänge 60 m

Art. 47 Abs. 5 nBZO
Flachdachpflicht

Art. 47 Abs. 7 nBZO
Qualitative Anforderungen

Art. 48 Abs. 1-6 und Abs. 10 nBZO
Gestaltungsplanpflicht, qualitative Anforderungen, Zweck

ALLGEMEIN – IVHB

IVHB – Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

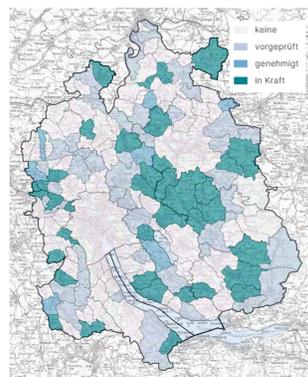
Einleitung

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung mit einem autonomen Vollzug dennoch umzusetzen.

Dazu wurden neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) den neuen Begriffen angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen ebenfalls harmonisiert haben, was mit der vorliegenden Revision erfolgt.

Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.

Stand der Harmonisierungen der Baubegriffe in den Gemeinden



- Erste Erfahrungen in den Gemeinden:
- Die Umsetzung der neuen Baubegriffe in der BZO führt in der Regel kaum zu Diskussionen.
 - Die Auslegung vieler Begriffe in der Praxis ist noch unklar.
 - Die konkreten Auswirkungen sind für die Gemeinden in gewissen Fällen daher kaum abschätzbar, auch weil eine gefestigte Gerichtspraxis zu wichtigen Anwendungsfällen noch fehlt.
 - Je nach Entwicklung der Rechtspraxis kann es unter Umständen erforderlich sein, nach einigen Jahren die BZO zu überprüfen und gegebenenfalls neu zu justieren.

IVHB-Begriffe (insgesamt 30 Begriffe)

- 6 Begriffe sind neu (z.B. Fassadenlinie) → Neufinitionen
- 10 Begriffe ersetzen bestehende Begriffe (z.B. bisher: Gebäudehöhe, neu: Fassadenhöhe) → neue Bezeichnung, teilweise geänderte Definitionen
- 13 Begriffe sind unverändert (z.B. Baumassenziffer) → Bezeichnung unverändert, aber teilweise geänderte Definitionen
- 1 Begriff wird nicht übernommen (Geschossflächenziffer)
- Keine Auswirkungen bei 6 Begriffen
- Formelle Änderungen bei 10 Begriffen
- Materielle Änderungen bei 13 Begriffen. Kritische Überprüfung der Auswirkungen im Rahmen der BZO-Revision angezeigt.

IVHB-Begriff	neue gesetzliche Regelung	bisheriger Begriff	bisherige gesetzliche Regelung
1. Terrain			
1.1 Massgebendes Terrain	§ 5 nABV	Gewachsener Boden	§ 5 ABV
2. Gebäude			
2.1 Gebäude	§ 2 nABV	Gebäude	§ 2 ABV
2.2 Kleinbauten	§ 49 Abs. 3 nPBG, § 273 nPBG, § 2a Abs. 1 nABV	Besondere Gebäude	§ 49 Abs. 3 PBG, § 273 PBG
2.3 Anbauten	§ 49 Abs. 3 nPBG, § 273 nPBG, § 2a Abs. 2 nABV	Besondere Gebäude	§ 49 Abs. 3 PBG, § 273 PBG
2.4 Unterirdische Bauten	§ 269 nPBG, § 2b nABV	Unterirdische Gebäude	§ 269 PBG
2.5 Unterebenenbauten	§ 269 nPBG, § 2c nABV	Unterirdische Gebäude	§ 269 PBG
3. Gebäudeteile			
3.1 Fassadenflucht	§ 6 nABV	Nicht verwendet	-
3.2 Fassadenlinie	§ 6a nABV	Nicht verwendet	-
3.3 Projizierte Fassadenlinie	§ 6b nABV	Nicht verwendet	-
3.4 Vorspringende Gebäudeteile	§ 6c nABV	Vorsprünge	§ 100 Abs. 1 PBG, § 260 Abs. 3 PBG, § 262 Abs. 2 PBG
3.5 Rückspringende Gebäudeteile	§ 6d nABV	Nicht verwendet	-
4. Längenbegriffe, Längensmasse			
4.1 Gebäudelänge	§ 28 ABV	Gebäudelänge	§ 28 ABV
4.2 Gebäudebreite	§ 28 Abs. 2 nABV	Gebäudebreite	§ 28 ABV
5. Höhenbegriffe, Höhenmasse			
5.1 Gesamthöhe	§ 281 nPBG	Summe aus Gebäudehöhe und Firsthöhe	§ 281 PBG
5.2 Fassadenhöhe	§ 278 nPBG	Gebäudehöhe	§ 280 PBG
5.3 Firsthöhe	§ 275 Abs. 2 nPBG	Firsthöhe	§ 275 Abs. 2 PBG
5.4 Lüftstange	§ 304 nPBG	lichte Mindesthöhe von Räumen	§ 304 PBG
6. Geschosse			
6.1 Vollgeschoss	§ 275 Abs. 1 und § 276 Abs. 1+2 nPBG	Vollgeschoss	§ 275 Abs. 1 PBG, § 276 Abs. 1+2 PBG
6.2 Untergeschosse	§ 275 Abs. 3 nPBG, § 29 nABV	Untergeschosse	§ 275 Abs. 3 PBG
6.3 Dachgeschoss	§ 275 Abs. 2 nPBG	Dachgeschoss	§ 275 Abs. 2 PBG
6.4 Attikageschosse	§ 275 Abs. 4 nPBG	Dachgeschoss	§ 275 Abs. 2 PBG
7. Abstände, Abstandsbereiche			
7.1 Grenzabstand	§ 260 nPBG, § 22 nABV	Grenzabstand	§ 260 PBG, § 22 ABV
7.2 Gebäudeabstand	§ 260 nPBG	Gebäudeabstand	§ 260 PBG
7.3 Baulinien	§ 96 nPBG	Baulinien	§ 96 PBG
7.4 Baubereich	§ 7 nABV	Nicht verwendet	-
8. Nutzungsziffern			
8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche	§ 259 nPBG	Massgebende Grundfläche	§ 259 PBG
8.2 Geschossflächenziffer	Nicht verwendet, Ausnutzungsziffer darf weiter verwendet werden.	Baumassenziffer	§ 254 PBG, § 258 PBG, § 12 ABV
8.3 Baumassenziffer	§ 258 nPBG	Überbauungsziffer	§ 256 PBG
8.4 Überbauungsziffer	§ 256 nPBG, § 11 nABV	Freiflächenziffer	§ 257 PBG, § 11 ABV
8.5 Grünflächenziffer	§ 257 nPBG		

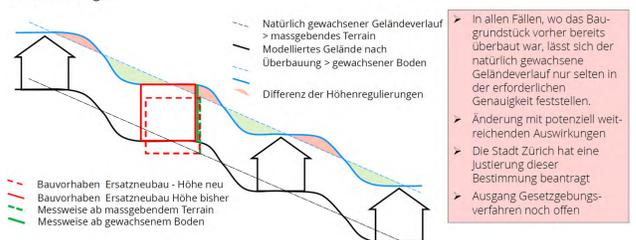
Massgebendes Terrain

§ 5 nABV

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Vergleich gewachsener Boden (bisher) zu massgebendem Terrain (neu) in Hanglagen mit Terrassierungen

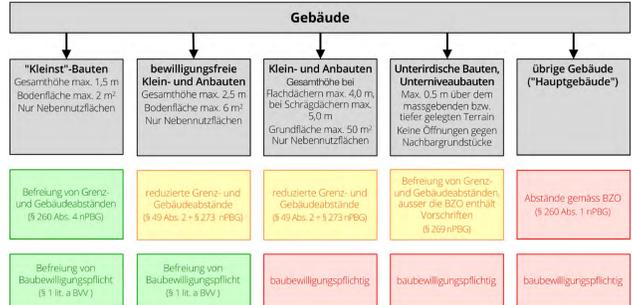


- In allen Fällen, wo das Baugrundstück vorher bereits überbaut war, lässt sich der natürlich gewachsene Geländeverlauf nur selten in der erforderlichen Genauigkeit feststellen.
- Änderung mit potenziell weitreichenden Auswirkungen
- Die Stadt Zürich hat eine Justierung dieser Bestimmung beantragt
- Ausgang Gesetzgebungsverfahren noch offen

Gebäude

Die IVHB definiert Kleinbauten und Anbauten, aber keine Hauptbauten bzw. Hauptgebäude. Der Begriff «Hauptgebäude» ergibt sich indirekt aus den Begriffen der IVHB: Hauptgebäude sind Gebäude, die weder eine Kleinbaute noch Anbaute darstellen. Zur klaren Abgrenzung gegenüber den weiteren Gebäudetypen Kleinbauten und Anbauten und zur besseren Verständlichkeit wird der Begriff in der neuen BZO weiterhin verwendet. Ein Widerspruch zu den Begriffen der IVHB ist nicht erkennbar. Überdies wird der Begriff «Hauptgebäude» auch im PBG verwendet (§ 287 lit. c PBG).

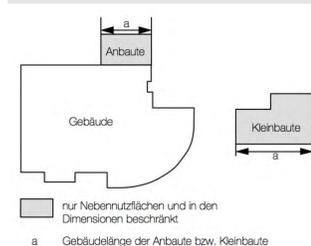
Überblick der unterschiedlichen Gebäudearten:



Kleinbauten und Anbauten

§ 2a nABV

Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.



Statt «nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt» dürfen Klein- und Anbauten neu nur noch Nebennutzflächen umfassen.

Neu dürfen Klein- und Anbauten eine Grundfläche von 50m² nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude keine Flächenbeschränkung.

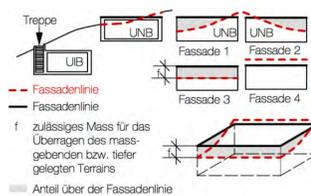
Unterirdische Bauten und Unterebenenbauten

§ 269 PBG

Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, unterliegen unterirdische Bauten sowie Unterebenenbauten, die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften.

§ 2b nABV

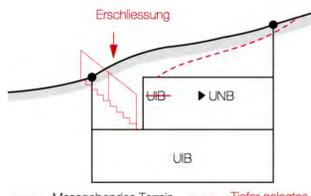
Unterirdische Bauten sind Gebäude, die, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.



Neu müssen unterirdische Bauten mit Ausnahme der Erschliessung (Zugang oder Zufahrt) vollständig unter dem massgebenden resp. unter dem tiefer gelegten Terrain liegen. Dies ist eine Verschärfung gegenüber der heute geltenden Praxis.

§ 2c nABV

Unterebenenbauten sind Gebäude, die das massgebende bzw. das tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle mehr als 0,5 m überragen. Im Bereich der Erschliessung wird ab dem massgebenden Terrain gemessen.



Die neue Regelung hat zur Folge, dass Abgrabungen, welche eine Unterebenenbaute um mehr als einen halben Meter freilegen, dazu führen, dass diese zu einem oberirdischen Gebäude wird und somit das Abstandsprivileg gem. § 269 PBG verliert.

Fassaden

§ 6 nABV

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain.

Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

§ 6a nABV

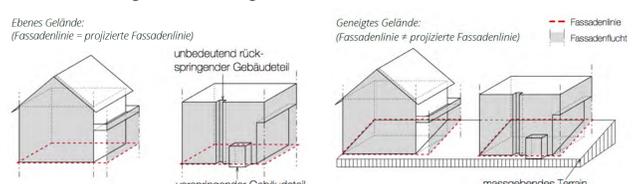
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Die Fassadenlinie verläuft auf dem massgebenden Terrain und dient zur Bestimmung der Fassadenhöhe und von Untergeschossen.

§ 6b nABV

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Die projizierte Fassadenlinie dient zur Bestimmung von Gebäudelänge und -breite sowie der Grenz- und Gebäudeabstände. Ebenso dient sie zur Ermittlung der Gebäudegrundfläche, die für die Berechnung der Überbauungsziffer benötigt wird.

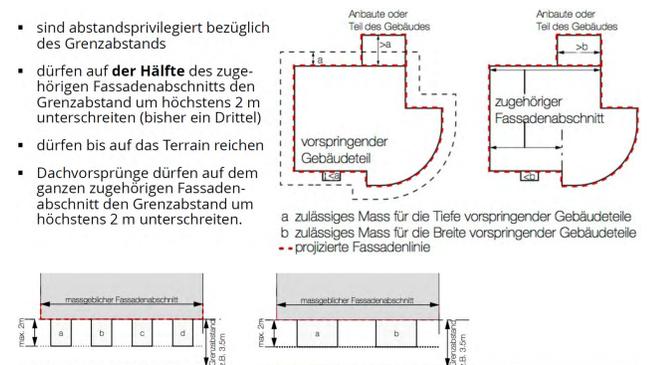


Vorspringende Gebäudeteile

§ 6c nABV

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

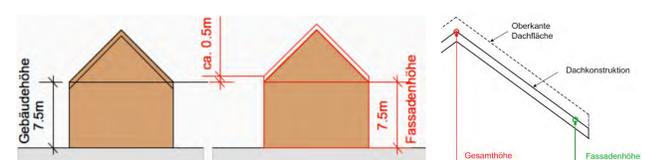
Für den zulässigen Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts werden mehrere vorspringende Gebäudeteile auf unterschiedlichen Stockwerken zusammengerechnet.



Je nach Ausgestaltung kann die Gebäudefassade faktisch um max. 2 m nach aussen rücken. Der «geflühten» Grenzabstand wird entsprechend kleiner.

Fassadenhöhe

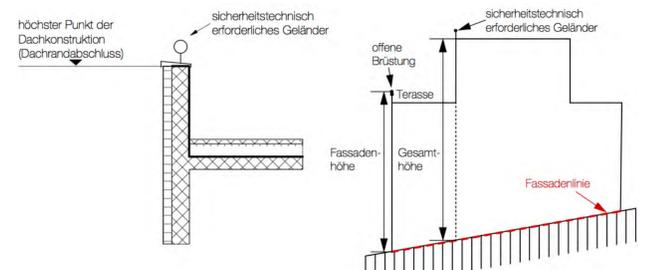
Der bisherige Begriff «Gebäudehöhe» wird gemäss IVHB durch den Begriff «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst: Während die Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen wird, wird bei der Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Einführung der neuen Begriffe nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (bis zu ca. 30–50 cm) höher werden. Diese Erhöhung wird in Dietikon im Sinne einer massvollen Verdichtung akzeptiert.



Der Dachrandabschluss zählt bei Flachdächern zur Dachkonstruktion und ist zu berücksichtigen. Gleiches gilt für Brüstungen: Bei Attikageschossen mit fassadenbündigen Geländern oder einem Geländer, das näher als 1 m zur Fassadenflucht steht, wird die Fassadenhöhe neu bis zur Oberkante dieser Geländer gemessen, auch wenn die Brüstungen offen, durchbrochen oder verglast sind. Dies ist eine Verschärfung gegenüber der heute geltenden Messweise.

Damit das Flachdach gegenüber dem Schrägdach nicht benachteiligt wird, ist in Art. 40 Abs. 4 nBZO eine Sonderregelung für Gebäude mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach vorgesehen:

Wird bei solchen Gebäuden eine Brüstung nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe im Bereich dieser Brüstungen um das Mass der Brüstung, im Maximum jedoch um 1.10 m erhöht werden.



Gesamthöhe

Die neue Gesamthöhe kann als Summe aus den bisherigen Gebäude- und Firsthöhen verstanden werden. Sie wird in Dietikon aber nicht eingeführt.

Wird keine Gesamthöhe festgelegt, wie in der Stadt Dietikon der Fall, so bemisst sich diese bei Gebäuden mit Schrägdächern nach § 280 Abs. 1 PBG:

Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

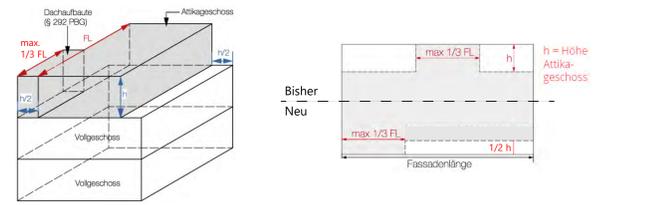
Bei Gebäuden mit Attikageschoss gilt § 280 Abs. 2 PBG:

Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Attikageschosse

§ 275 PBG

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Es muss bei den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um das halbe Mass seiner Höhe zurückversetzt sein.



ERHALT – KERNZONEN

Allgemein

Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder (Dorfkerne), die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. In der Stadt Dietikon ist entlang der Reppisch ein Kernzonengebiet festgelegt und mit entsprechenden Bestimmungen und Kernzonenplan (Ergänzungsplan) genauer definiert.

Der rechtskräftige Kernzonenplan und dessen Bestimmungen wurden 1987 erstellt und seither nur geringfügig revidiert. Die Bestimmungen führten in der Vergangenheit bei deren Anwendung teilweise zu Unklarheiten.

Um Klarheit zu schaffen und die Kernzonen in ihrem Ortsbildcharakter zu stärken, werden die Kernzonen (Plan und Bestimmungen) neu geordnet und an verschiedenen Stellen präzisiert und bereinigt.

Kernzonenvorschriften (Art. 3-14 nBZO)

Die Kernzonen machen einen grossen Teil der Vorschriften der Bauordnung aus, da die Kernzonenregelungen sehr spezifisch auf den Charakter der jeweiligen Bebauung eingehen. In den Kernzonen gelten erhöhte Anforderungen gemäss § 238 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG). Verlangt wird eine gute Einordnung und Gestaltung der Bauten, Anlagen und des Freiraums, welche über die Einhaltung der einzelnen Kernzonenvorschriften hinausgeht.

Grundsatz der neuen Vorschriften

- Offener Formulierungen
- Stärkerer Fokus auf gestalterische Qualität
- Positive Formulierungen

→ Erzielung einer guten Einordnung muss dargelegt werden: Bauherren können sich nicht auf der Erfüllung quantitativer Vorgaben ausruhen.

→ Gewinn fürs Ortsbild als Ziel, nicht: „keine Verschlechterung“

Art. 3 nBZO Zweck und Anforderungen

¹ Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung und Erneuerung des wertvollen Ortsbildes sowie der damit zusammenhängenden Freiräume.

² Um-, Ersatz- und Neubauten haben mit ihrer ortsbaulichen Situierung, ihrer architektonischen Gestaltung und Materialisierung sowie ihrer Ausstattung und Ausrüstung zu einer guten Gesamtwirkung des Orts- und Strassenbildes beizutragen.

→ neuer, breit gefasster Zielartikel zu den gestalterischen Anforderungen in den Kernzonen



Beispiel ortstypische Freiraumgestaltung mit Vorgarten und untergeordneter Zufahrt



Beispiel ortsuntypische Freiraumgestaltung (Zufahrtsfläche zulasten von Vorgarten)

Art. 5 nBZO Um- und Ersatzbauten

¹ Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten vom Typ A sind prägend oder strukturbildend für das Ortsbild und dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. [...]

² Die im Kernzonenplan gelb bezeichneten Bauten vom Typ B dürfen nach den Vorschriften von Abs. 1 umgebaut, umgenutzt oder an bisheriger Lage ersetzt werden. Wird nicht nach den Vorschriften von Abs. 1 gebaut, gelten die Vorschriften für Neubauten.

³ Für die übrigen bestehenden Bauten gelten unter Vorbehalt von § 357 PBG die Vorschriften für Neubauten.

→ Klarere Differenzierung von Bauten Typ A und B

→ Bei Bauten vom Typ B besteht eine Wahlmöglichkeit: Bauen nach den Vorgaben von Abs. 1 oder Ersatz durch Neubauten.

Art. 7 nBZO Neubauten

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

	K2	K3
Vollgeschosse, max.	2	3
Dachgeschosse, max.	1	1
Fassadenhöhe, max.	7.5 m	10.0 m
Gebäudelänge, max.	30 m	35 m

→ Aus gestalterischen Gründen wird die Anzahl der Dachgeschosse auf eines beschränkt. Ein zweites nutzbares Dachgeschoss erfordert grosse Aufwendungen bzgl. Belichtung und führt zur unruhigen Dachlandschaft.

→ Aufgrund der Schrägdachpflicht, der ortsüblichen Dachneigung und der max. giebelseitigen Fassadenhöhe von 7 m gemäss § 280 Abs. 1 PBG ist die Gebäudebreite ohnehin beschränkt.

→ Der Grenzabstand wird im Sinne der inneren Verdichtung gestrichen. Es gelten die kantonalen Mindestabstände (3.5 m).



Beispiel Gebäude mit dem ortsüblichen Dachgeschoss



Beispiel Gebäude mit historisch fremden zwei Dachgeschossen

Weitere neue Regelungen:

→ Bestimmungen zur Freiraumgestaltung werden präzisiert, da diese einen wichtigen Bestandteil des Ortscharakters bilden.

→ Bisherige Detailvorschriften (bspw. Gradangabe Dachneigung) werden gestrichen. Neu sollen sich Dachneigungen, -formen, -aufbauten und Materialisierung am historischen Bestand orientieren.

→ Dachaufbauten werden auf das erste Dachgeschoss beschränkt und Dacheinschnitte werden gänzlich verboten.

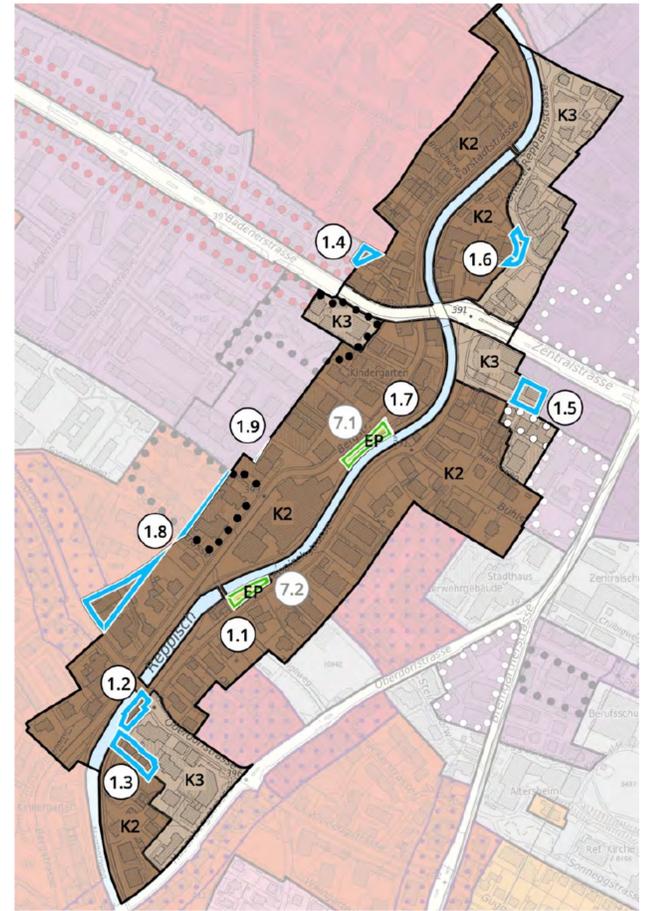
→ Pflicht zur Beibehaltung der Ablesbarkeit der Nutzungsstruktur.



Beispiel ablesbare ortstypische Zweiteilung von Ökonomie- und Wohngebäude

Kernzonenplan

Die Abgrenzungen der Kernzone wurden überprüft und wo nötig an die heutigen Umstände angepasst.



Änderungen 1.4, 1.5, 1.8, 1.9

Änderungen betreffen Grundstücke, die nur teilweise einer der Kernzone zugewiesen wurden oder wo die Zone das Grundstück ungünstig schneidet. Die Kernzone ist nun klarer abgegrenzt und die Bebaubarkeit wird verbessert.

Änderungen 1.1, 1.2, 1.6, 1.7

Verschiedene Freihaltezonen werden weiter der Kernzone zugeschlagen, da die entsprechenden Grundstücke bebaut sind.

Änderung 1.3

Der Kernzonenplan von 1988 wurde im Jahr 2011 digitalisiert. In diesem Rahmen wurde fälschlicherweise das Areal an der Oberen Reppischstrasse (Grundstück Kat.-Nr. 1283 + Teilgrundstücks Kat.-Nr. 10822) als K3 statt als K2 definiert. Dieser Fehler wird nun wieder rückgängig gemacht.

Gebäude Grundstück Kat.-Nr. 11949

Das Gebäude an der Bühlstrasse von 1861 prägt das historische Ortsbild wesentlich und bildet mit den nördlich liegenden Bauten eine Platzstruktur an der Reppisch, weshalb das Gebäude neu als Bautyp A klassiert wird.

Gebäude Grundstück Kat.-Nr. 11070

Das Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 11070 wurde im Jahr 2009 neu erstellt. Die Lage in der 2. Bautiefe und dessen Stellung ist für das historische Ortsbild an der Reppisch nicht von derart hoher Bedeutung, dass sich die bisherige Klassierung Bautyp A rechtfertigt, weshalb das Gebäude neu als Bautyp B klassiert wird.



ERHALT – QUARTIERERHALTUNGSZONEN

Allgemein

Quartiererhaltungszonen umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen. Im rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Dietikon ist im Quartier Mülihalden eine solche Quartiererhaltungszone ausgewiesen.

Die Quartiererhaltungszone Mülihalden wurde eingehend bezüglich der Ortsbaulichen Strukturen und der Freiräume analysiert. Die Analyse zeigte, dass trotz jüngst erfolgter baulicher Änderungen weiterhin erhaltenswürdige Strukturen vorhanden sind, so dass die Quartiererhaltungszone Mülihalden beibehalten wird.

Zusätzlich werden aufgrund der erhaltenswürdigen Siedlungsstrukturen zwei neue Quartiererhaltungszonen Bertastrasse/Poststrasse und Jakobstrasse festgelegt. Diese beiden Gebiete sind im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten verzeichnet und es wurden Gestaltungshandbücher erstellt.

QEZ Bertastrasse / Poststrasse

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.»

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



Die Überbauungsziffer wird in der nBZO 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.



QEZ Jakobstrasse

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.»

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



Die Überbauungsziffer wird in der nBZO 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.



QEZ-Vorschriften (Art. 15-20 nBZO)

Die bisherigen Bestimmungen der Quartiererhaltungszone waren sehr offen formuliert. Dies führte in der Vergangenheit zu verschiedenen Unklarheiten. Damit die Grundeigentümer wissen, in welchem Rahmen ihre Liegenschaft weiterentwickelt werden kann, wurden die Bestimmungen präzisiert. Mit der Präzisierung der Bestimmungen sollen neben der zeitgemässen Erneuerung und massvollen Weiterentwicklung des Quartiers auch der Quartiercharakter mit der baulichen und freiräumlichen Struktur gesichert werden. Weiter wurde auch die heutige Bewilligungspraxis in die Vorschriften überführt.

Art. 15 nBZO Zweck

¹ Die Quartiererhaltungszonen "Mülihalden", "Bertastrasse/Poststrasse" und "Jakobstrasse" bezwecken die Wahrung des jeweiligen Quartiercharakters mit der baulichen und freiräumlichen Struktur sowie die Erhaltung, zeitgemässe Erneuerung und massvolle Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung.

→ Ziel der QEZ sind die Wahrung der Ortsbaulichen Strukturen, nicht der Substanzschutz der einzelnen Gebäude.

Art. 16 nBZO Strukturmerkmale

¹ Die Quartiere zeichnen sich namentlich durch folgende Merkmale aus:

- a. "Mülihalden": Offene Bebauungsstruktur mit kleineren Einzelbauten und in der Regel klarer Adressbildung zur Strasse sowie vielfältigen und gut durchgrünten Freiräumen
- b. "Bertastrasse/Poststrasse": Gartenstadtsiedlung in offener Bauweise mit schlichten, handwerklich detaillierten Häusern im Heimatstil und gut durchgrünten Freiräumen
- c. "Jakobstrasse": Einheitlich geplante Gartenstadtsiedlung in offener Bauweise mit schlichten, handwerklich detaillierten Häusern im Heimatstil und gut durchgrünten Freiräumen

→ Die Strukturmerkmale bezeichnen die aus Ortsbildschützerischer Sicht erhaltenswerten Qualitäten.

Art. 17 nBZO Strukturmerkmale

¹ Die in den Quartiererhaltungszonenplänen bezeichneten strukturbildenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Abmessungen, der Dachform und der Firstrichtung umgebaut oder ersetzt werden.

² Für ergänzende Gebäudeteile gilt der Grundsatz, dass der strukturbildende Baukörper stets als Hauptbaukörper wahrnehmbar sein muss. Ergänzende Gebäudeteile haben sowohl bezüglich Volumetrie als auch Materialisierung und Detaillierung einen untergeordneten Charakter aufzuweisen.

³ Strukturbildende Gebäude und ergänzende Gebäudeteile dürfen zusammen die folgende Überbauungsziffer nicht überschreiten:

- Mülihalden: 0.25
- Bertastrasse/Poststrasse: 0.27
- Jakobstrasse: 0.22

Wo keine strukturbildende Gebäude bezeichnet sind, gilt jeweils dieselbe Überbauungsziffer.

→ Präzisierung von Ersatz- und Umbauten. Die für die Quartierstruktur massgebenden Gebäude werden als "strukturbildende Gebäude" bezeichnet. Es handelt sich dabei in der Regel um den Hauptbaukörper, d.h. ohne bauliche Ergänzungen.

→ Ergänzung bzgl. Umgang mit den an das Hauptgebäude angebauten Gebäudeteile. Ergänzende Gebäudeteile weisen Hauptnutzflächen nach SIA 416 auf. Sie bilden Teil des Hauptgebäudes oder stellen vorspringende Gebäudeteile im Sinne der IVHB dar.

→ Um die offene Bebauungsstruktur zu erhalten, wird neu eine quartierspezifische Überbauungsziffer festgelegt. Auf Grundstücken, wo die Überbauungsziffer aktuell überschritten wird, gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 357 PBG.

Art. 18 nBZO Neubauten

Neubauten haben sich in Massstab, Stellung und kubischer Gestaltung rücksichtsvoll in die bestehenden quartiertypischen Strukturen einzuordnen. Die Geschossigkeit richtet sich nach dem Bestand. Es sind nur Schrägdächer mit der im Quartier üblichen Neigung und Dachform zulässig.

→ Präzisierung der Einordnung von Neubauten ins Quartierbild. Die quartiertypischen Strukturen werden durch strukturbildende Gebäude und quartiertypische Umgebungsgestaltung gebildet. Die Geschossigkeit richtet sich nach dem Bestand (mehrheitlich zwei Vollgeschosse).

Art. 19 nBZO Freiraumgestaltung und Bepflanzung

¹ Die quartiertypische Freiraumgestaltung mitsamt ihren baulichen Bestandteilen (z.B. Mauern, Einfriedungen, Treppen, usw.) sowie der Bepflanzung ist zu erhalten und bei Neu- und Umbauten weitgehend zu übernehmen. Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten sind unauffällig in das Quartierbild einzugliedern. Eine Schmälerung der Vorgärten zu ihrer Erstellung ist nicht zulässig.

² Die bezeichneten Vorbereiche sind besonders sorgfältig zu gestalten. Es ist auf ein gutes Zusammenwirken der Vorbereiche mit den zum Vorbereich orientierten Gebäudefassaden und dem Strassenraum zu achten. Ergänzende Gebäudeteile sowie Klein-/Anbauten sind in den Vorbereichen nicht zulässig.

→ Zur Sicherung der für den Quartiercharakter wichtige Freiraumstrukturen

→ Besondere Bezeichnung der quartiertypischen Vorgartenbereiche zwischen Gebäude und Strasse. Gebäudefassaden müssen mit den bezeichneten Vorbereichen entsprechend integrieren. Insbesondere ist eine ausreichende Befensterung erforderlich.

Art. 20 nBZO Abweichungen

¹ Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften sowie den Festlegungen in den Quartiererhaltungszonenplänen können zugelassen werden, wenn sie vom Baukollegium als besonders gut beurteilt worden sind und das Quartierbild qualitativ weiterentwickeln.

² Solche Abweichungen sind rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen und mit der Baueingabe schriftlich zu begründen.

→ Neu wird Zulassung von Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften geregelt. Mit der Bestimmung bezüglich Abweichungen sollen besonders gute Projekte mit zeitgemässer Architektur ermöglicht werden.

→ Abweichungen sind zur Verhinderung von langwierigen Bewilligungsverfahren frühzeitig mit der Stadt vorzubesprechen.

ERHALT – QUARTIERERHALTUNGSZONEN

QEZ Mühlhalden

Allgemein

Quartiererhaltungszonen umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen. Im rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Dietikon ist im Quartier Mühlhalden eine solche Quartiererhaltungszone ausgewiesen.

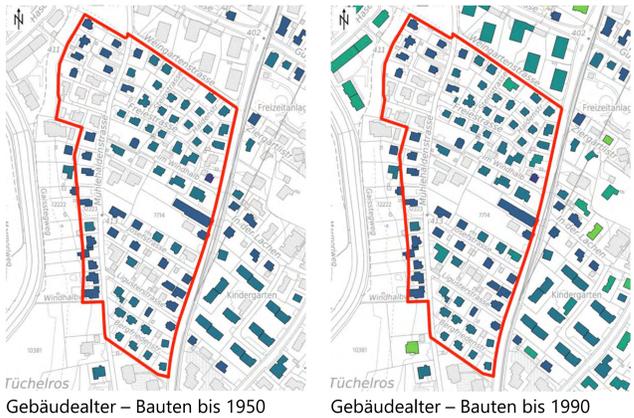
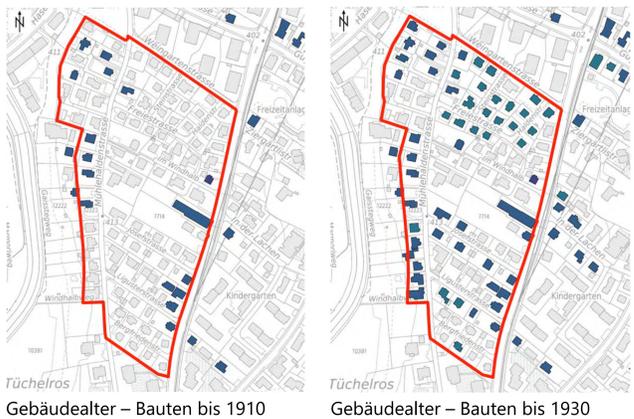
Die Quartiererhaltungszone Mühlhalden wurde eingehend bezüglich der ortsbaulichen Strukturen und der Freiräume analysiert. Die Analyse zeigte, dass trotz jüngst erfolgter baulicher Änderungen weiterhin erhaltenswürdige Strukturen vorhanden sind, so dass die Quartiererhaltungszone Mühlhalden beibehalten wird.

Zusätzlich werden aufgrund der erhaltenswürdigen Siedlungsstrukturen zwei neue Quartiererhaltungszonen Bertastrasse/Poststrasse und Jakobstrasse festgelegt. Diese beiden Gebiete sind im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten verzeichnet und es wurden Gestaltungshandbücher erstellt.

Historische Entwicklung

Der Blick auf die 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. Bis zum Jahr 1950 ist der Grossteil des Quartieres gebaut. Seither haben sich die Strukturen nur wenig geändert. Die ursprüngliche Überbauungstypologie ist erhalten geblieben, lediglich vereinzelte Neubauten kamen dazu. Im Zeitraum von 1950 bis 1990 sind bis auf wenige Einzelbauten kaum bauliche Veränderungen zu verzeichnen.

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 beplant, 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.



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.

Bremgartnerstrasse 76

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 Vielzweckbaus. Es ergibt sich hier eine Mischung eines Wohnhauses der Jahrhundertwende mit einem daran angebauten bäuerlichen Vielzweckbau.

Bremgartnerstrasse 78

Das Wohnhaus «Weingarten» hat seinen Namen vermutlich daher, dass im Gebiet Mühlhalden 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 wiedermeierlich-klassizistischen Baumeisterarchitektur erstellt. Das Haus hat Anklang an die Industriearchitektur der Jahrhundertwende sowie Einfluss des Heimatstils.



Bremgartnerstrasse 76

Bremgartnerstrasse 78

Charakteristik der Bausubstanz

- Morphologie: Kleinstrukturierte Punktbauten mit geringen Gebäudelängen, von Gartenanlagen umgeben.
- Trotz unterschiedlicher Gebäudetypologien wirkt die Überbauung weitgehend homogen.
- Gebäude weisen in der Regel eine klare Adressbildung zur Strassenseite auf.
- Das längliche Gebäude an der Bremgartnerstrasse 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

Bauten Freiestrasse und Haldenstrasse



Bauten im Windhalb und Bremgartnerstrasse



Bauten Josefstrasse



Bauten Ligusterstrasse



Dachform

Sämtliche Bauten verfügen über Schrägdächer. Eine häufige Dachform im Quartier ist das Krüppelwalmdach. Diese Dachform ist besonders in der Mühlhaldenstrasse, 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 Mühlhalden-, 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



Verdichtungspotential

Die Nutzungsdichte ist im bezeichneten Gebiet gering und beträgt zwischen <25 und 100 Personen pro Hektare. Im Vergleich mit der gemäss regionalen Richtplan Limmattal anzustrebenden mittleren Nutzungsdichte 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 MFH 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.

Gestaltungsplanpflicht Wigarten

Das noch grösstenteils unüberbaute Gebiet in der Quartiererhaltungszone Mühlhalden wird neu mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Aufgrund der speziellen Situation des Areals mit dem Gewerbelängsbau in der ansonsten offenen Bebauungsstruktur mit kleineren Wohnbauten lässt sich das Gebiet nicht mit den Vorschriften der Quartiererhaltungszone vereinen bzw. weiterentwickeln. Entsprechend wird für eine besonders gute städtebauliche Einordnung unter Berücksichtigung der inventarisierten Gebäude und der erhaltenswerten quartiertypischen Strukturen der Quartiererhaltungszone Mühlhalden eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Dadurch erhält das Areal eine Weiterentwicklungsmöglichkeit.

Herleitung 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.

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 einem sehr hohen Anteil der Grundstücke eingehalten wird.



INNENENTWICKLUNG – GRUNDLAGEN

Übergeordnete Rahmenbedingungen

Kantonales Raumordnungskonzept ROK-ZH

Als Grundlage für den kantonalen Richtplan und die regionalen Richtpläne wurde das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ausgearbeitet. Dieses teilt das Kantonsgebiet in fünf Handlungsräume ein.

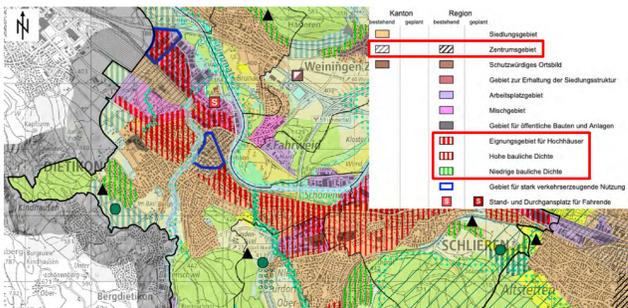


Die Handlungsräume zeigen die angestrebte Raumordnung auf und sollen den Umgang mit künftigen Veränderungen erleichtern. In den Handlungsräumen Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft sollen 80% des künftigen Wachstums stattfinden. Der Kanton geht davon aus, dass sich bis zum Jahr 2040 rund 320'000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner im Kanton Zürich niederlassen werden. Die Stadt Dietikon ist dem Handlungsraum Stadtlandschaft zugewiesen.

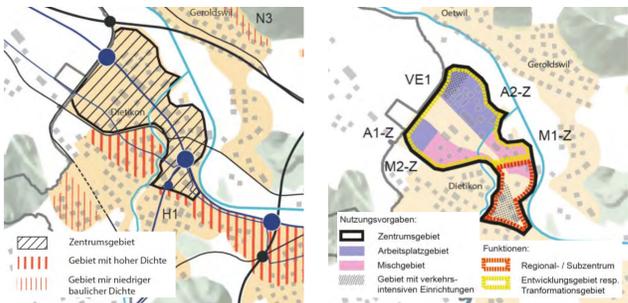
Regionaler Richtplan Limmattal

Aufbauend auf dem ROK-ZH wurde der Regionale Richtplan Limmattal erstellt, welcher sich auf die räumliche Entwicklung der Region bezieht. Er definiert unter anderem die angestrebte bauliche Dichte in spezifischen Gebieten einer Gemeinde, Arbeitsplatzgebiete sowie landschaftliche Schutzgebiete. Der Inhalt des regionalen Richtplans bildet daher eine wichtige Grundlage für die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung.

Das Siedlungsgebiet wird in verschiedene Raumtypen unterteilt und durch sachgerechte Nutzungs- und Dichtevorgaben differenziert.



Zentrumsgebiete umfassen sowohl Siedlungsteile, denen bereits heute die zentralörtliche Funktion als kulturelle und wirtschaftliche Siedlungsschwerpunkte zukommen, als auch Gebiete mit hohem Veränderungspotenzial, die durch eine langfristig ausgerichtete Neuorientierung solche Aufgaben übernehmen sollen. Sie sind nutzungsmässig entsprechend den regionalen Vorgaben zu strukturieren. Bei Mischnutzungen sind ein Wohnanteil von mindestens 50 % und ein Gewerbeanteil von mindestens 25 % die Regel.



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

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

Die Siedlungsentwicklung und insbesondere die Siedlungserneuerung sollen künftig noch konsequenter auf diejenigen Lagen ausgerichtet werden, die mit dem öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr bestens erschlossen sind. An diesen Lagen soll eine bauliche Entwicklung und Verdichtung gefördert werden. Daneben ist aber auch auf die landschaftliche Einbettung der Siedlung, insbesondere an landschaftlich besonders exponierten Lagen, Rücksicht zu nehmen.

Es sind folgende Mindestwerte anzustreben:

Nr.	Gebiet	Vollgeschosse VG	Ausnutzungsziffer AZ	Baumassenziffer BMZ	Bemerkungen
Zentrumsgebiet Dietikon	5	110 %	4.1	3.1 m ³ /m ²	Um die Haltestellen der S-Bahn noch höhere Dichte anstreben
Zentrumsgebiet Schlieren	5	110 %	4.1	3.1 m ³ /m ²	Um die Haltestellen der S-Bahn noch höhere Dichte anstreben
H1 Dietikon	5	105 %	4.0	3.0 m ³ /m ²	Um die Haltestellen der S-Bahn noch höhere Dichte anstreben
H2 Schlieren/ Urdorf	5	105 %	4.0	3.0 m ³ /m ²	Um die Haltestellen der S-Bahn noch höhere Dichte anstreben
H3 Urdorf	3	60 %	2.5	2.5 m ³ /m ²	--
H4 Birmensdorf	3	60 %	2.5	2.5 m ³ /m ²	--

* gilt nur, wenn die bauliche Dichte in einer Gesamtbetrachtung im gesamten Zentrumsgebiet überprüft wird und diese reduzierte bauliche Dichte nicht mehr als ein Viertel des Gebietes ausmacht.

** gilt nur, wenn die bauliche Dichte in einer Gesamtbetrachtung im gesamten Baugelände überprüft wird und diese reduzierte bauliche Dichte nicht mehr als die Hälfte des Gebietes ausmacht.

Kommunale Richtplanung

Die übergeordneten Planungen wurden im kommunalen Richtplan berücksichtigt und eingearbeitet. Der kommunale Richtplan wurde vom 14. Mai 2020 bis zum 12. Juli 2020 öffentlich aufgelegt und am 3. Februar 2022 vom Gemeinderat festgesetzt. Die Genehmigung durch die Baudirektion erfolgte am 20. Oktober 2022.

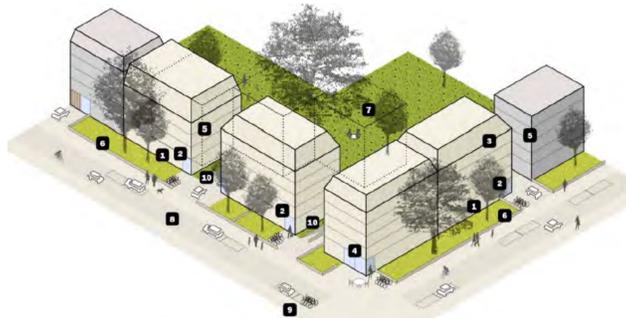
Im Richtplan wurden Entwicklungsziele zu den Themen Siedlung, Freiraum, Natur und Landschaft sowie Verkehr definiert, welche beschreiben, wie sich die Stadt in Zukunft entwickeln soll. Nun gilt es, diese in der Richtplanung formulierten Absichten zweckmässig in die Bau- und Zonenordnung umzusetzen. Dieser Prozess ist anspruchsvoll, besonders wenn eine durchgehende Qualitätssicherung gewährleistet werden soll.

Siedlungserneuerung

Dietikon verfügt insbesondere in den Stadterweiterungsgebieten der 50er- und 60er-Jahre über viele Bauten, die einen erheblichen Sanierungs- bzw. Erneuerungsbedarf aufweisen. Nebst dem nicht mehr zeitgemässen Wohnungsbestand und den schlechten energetischen Standards, fallen diese Siedlungen vielfach auch durch eine aus heutiger Sicht mangelhafte städtebauliche Qualität auf. In diesen Gebieten soll ein Siedlungserneuerungsprozess eingeleitet werden. Dieser erfolgt in enger Begleitung durch die Stadt im Rahmen eines kooperativen Prozesses unter Miteinbezug aller relevanten Akteure.



Die nachstehend beschriebenen Prinzipien für qualitätsvolle Siedlungsstrukturen bilden die Basis für die Projektentwicklung. Unter Miteinbezug der Grundeigentümerschaft, der Bewohnenden und der relevanten Akteure sind die Prinzipien ortsspezifisch und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.



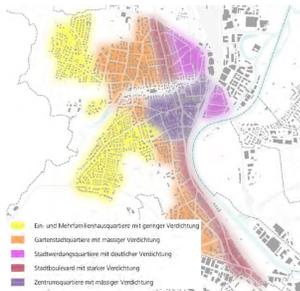
Prinzipien Aufwertung der Strassen- und Grünräume in den rückwärtig gelegenen Quartierbereichen:

- 1: Raumbildung: Kompakte Anordnung an den Gestaltungsbaulinien
- 2: Adressbildung: Gebäudeeingänge immer zur Strasse orientiert
- 3: Fokus auf Wohnnutzung
- 4: Belebte Strassenecken mit Publikumnutzung
- 5: Geschosshöhe: Etwa 4 Vollgeschosse in den Quartieren Gjuch und Vorstadt, etwa 3 - 4 Geschosse im Bereich der Gartenstadt
- 6: Offene Vorgärten mit niedriger Einfriedung (Mauer oder Hecke, Höhe max. 1.2m)
- 7: Grosszügige, dicht beplante innere private oder gemeinschaftliche Grünbereiche
- 8: Wohnstrasse, Zone 30
- 9: Besucherparkplätze und Veloabstellplätze im Strassenraum
- 10: Parkierung auf der Parzelle, bauliche und städtebauliche Integration Einfahrt

Innenentwicklung

Im Rahmen einer Sondernutzungsplanung und der Sicherstellung der qualitativen Anforderungen kann in den bezeichneten Siedlungstypen das Nutzungsmass gegenüber der Grundordnung in der Regel erhöht werden:

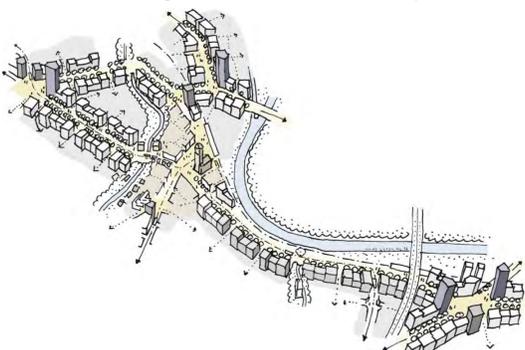
- EFH- und MFH-quartiere ≤10%
- Gartenstadtquartiere ≤20%
- Stadterweiterungsquartiere ≤30%
- Stadtboulevard ≥30%
- Zentrumsquartiere ≤20%



Hochhauskonzept

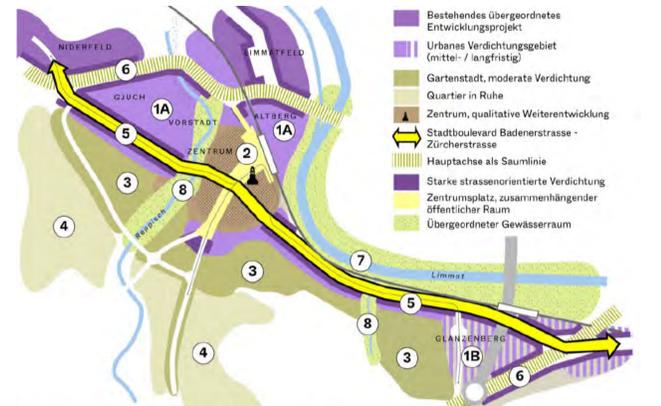
Hochhäuser am richtigen Ort haben das Potenzial, einen positiven Beitrag zur qualitativen und nachhaltigen Stadtentwicklung in Dietikon zu leisten. Ein Hochhaus ist aber nicht als Solitär oder Landmark, sondern immer als Teil eines Stadtquartiers mit klarem Bezug zum öffentlichen Raum zu verstehen. Auf Basis der Lage und Situation werden vier Hochhaustypen unterschieden:

- Hochhäuser mit übergeordneter Ausstrahlung an strategisch wichtigen und räumlich markanten Orten (50-80 m)
- Hochhäuser mit lokaler Ausstrahlung als Teil des Quartiers (35-50 m)
- Hohe Häuser als Kante zum Limmattalraum
- Hohe Häuser zur Fassung von Stadtboulevard und Hauptachsen (21-25 m)



Leitbild Stadtboulevard

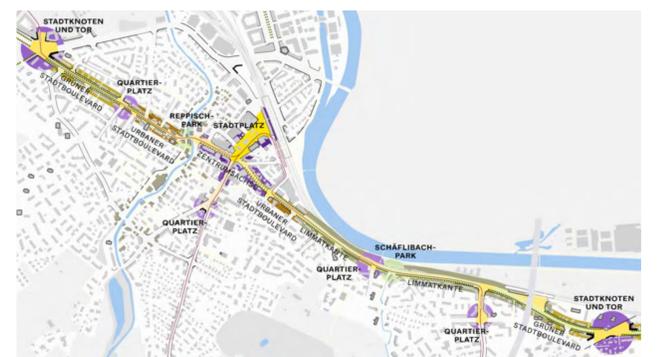
Die sich im stetigen Wandel befindende Stadt Dietikon steht als Zentrum der Region Limmattal und mit der neuen Limmattalbahn vor einem weiteren Entwicklungsschritt. Auch innerhalb der Gemeinde sind grosse Planungen wie das Arbeitsplatzgebiet Silbern oder das Entwicklungsgebiet Niederfeld im Gange. Die Stadt Dietikon hat sich deshalb frühzeitig intensiv mit den angestrebten Entwicklungen auseinandergesetzt und fundierte Grundlagen dazu erarbeitet. So hat er das Leitbild Stadtboulevard sowie das Hochhauskonzept erarbeitet, welche mit Beschluss vom 4. Juli 2016 vom Stadtrat genehmigt wurden.



- 1A: Stadterweiterung der Quartiere Gjuch, Vorstadt und Altberg
- 1B: Langfristige Transformation des Gebiets Glanzenberg
- 2: Qualitative Weiterentwicklung des Zentrums, Erhalt des bestehenden Massstabs, Schaffung eines grosszügigen, zusammenhängenden Zentrumsplatzes, Stärkung des Bezugs zum Verwaltungszentrum im Bereich des Knotens Oberdorfstrasse - Bremgartnerstrasse
- 3: Entwicklung zur Gartenstadt, moderate Verdichtung
- 4: Quartiere in Ruhe: Pflegen und bewahren, Erhalt der bestehenden Struktur
- 5: Aufwertung der Achse Badener, Zentral-, Zürcherstrasse zum urbanen Rückgrat und Lebensader
- 6: Saum- statt Trennlinien: Transformation der Überland- und Bernstrasse zu Innerortsstrassen
- 7: Auszeichnung der Stadtkante zur Limmat, Stärkung des räumlichen Bezugs zwischen Quartier und Limmat
- 8: Aufwertung der Reppisch und des Schäflibachs zur attraktiven inneren Landschaft, Berücksichtigung der historischen Strukturen

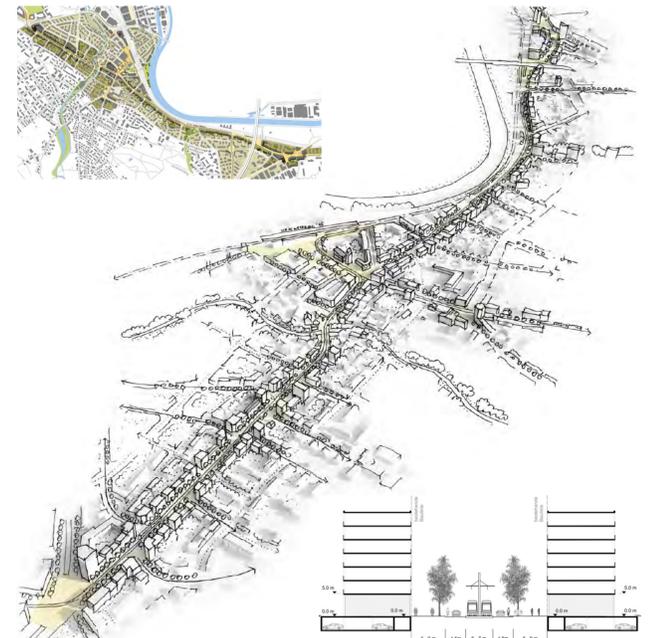
Der Stadtboulevard ist der wichtigste Stadtraum der Stadt Dietikon und hat eine zentrale Bedeutung als Lebensader und Rückgrat der Stadt. Mit der Limmattalbahn wird diese Bedeutung nochmals gestärkt. Die städtebauliche Grundidee des Stadtboulevards ist eine starke Verdichtung der ersten Bautiefe. Der Stadtboulevard ist zwar ein durchgehender Raum, gliedert sich jedoch aufgrund von spezifischen Quartier- und Freiraumstrukturen in unterschiedliche Teilbereiche. Es lassen sich vier Abschnitte unterscheiden:

- „Grüner Stadtboulevard“: Periphere, beidseitig bebaute Abschnitte im Bereich der Wohnquartiere
- „Urbaner Stadtboulevard“: Zentrale, beidseitig bebaute, zentrumsnahe Abschnitte
- „Zentrumsachse“: Zentrumsbereich Zentralstrasse – Zürcherstrasse, Querverbindung Bremgartnerstrasse in der Verlängerung des Stadtraumes Bahnhofplatz - Kirchplatz
- „Limmatkante“: Einseitig bebauter Abschnitt Bereich Limmat



Neben den Abschnitten werden auch besondere Orte definiert:

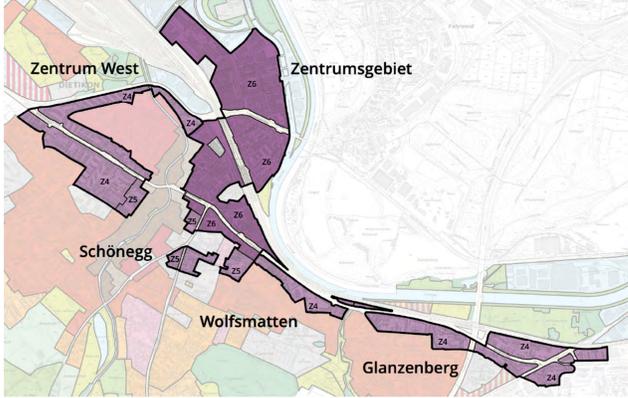
- Stadtknoten und Stadttor: Wichtige übergeordnete Drehscheiben, Eingangstore zur Stadt, Anfang und Abschluss des Stadtboulevards
- Stadtplatz: Im Bereich der Bremgartnerstrasse ist der Stadtboulevard räumlich Teil des zentralen Stadtplatzes
- Quartierplätze: Kleine Zentren als lokale Treffpunkte, oft mit einer wichtigen ÖV-Haltestelle (Haltestelle Limmattalbahn) verknüpft
- Querungsstellen Gewässerräume Reppisch und Schäflibach



INNENENTWICKLUNG – ZENTRUMSGEBIETE

Allgemein

Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadtzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen.

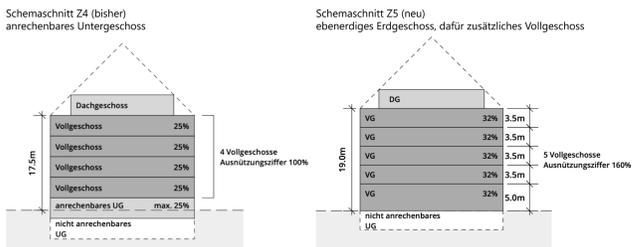


Neue Zentrumszone Z4

Ein Grundsatz des Leitbildes Stadtboulevard ist die Stärkung der wichtigen Verkehrsachsen und Knoten von Dietikon sowie deren Transformation zu attraktiven Lebensadern und Drehscheiben. Insbesondere im Bereich der Achse Badenerstrasse – Zentralstrasse – Zürcherstrasse (entlang der Limmattalbahn), aber auch entlang der Bern- und Überlandstrasse ist darum eine starke Verdichtung und Nutzungsdurchmischung vorgesehen. Mit dieser konzentrierten Verdichtung wird auch die Wichtigkeit dieser Stadträume städtebaulich betont. Um die Ziele des Leitbildes Stadtboulevard zielgerecht umsetzen zu können, wird neu entlang dieser wichtigen Stadtachsen eine Zentrumszone Z4 eingeführt, welche mit einer maximalen Ausnutzungsziffer von 100 % eine etwas geringere Dichte aufweist als die übrigen Zentrumszonen, aber trotzdem einen Zentrumscharakter haben soll.

Zentrumszonen Z5 und Z6

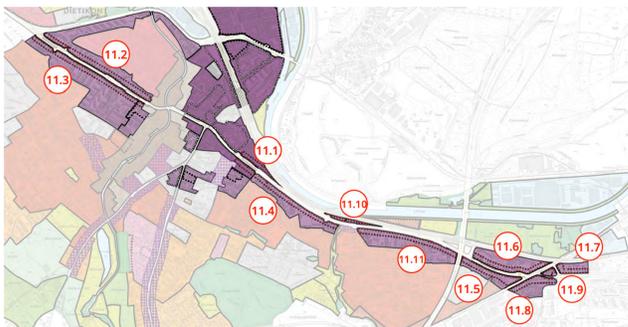
Die bisherige Zentrumszone Z4 wird zur Zentrumszone Z5. Dasselbe gilt für die bisherige Z5, welche zur Z6 wird. Diese Umzonungen stehen im Zusammenhang mit der Problematik der anrechenbaren Untergeschosse. Bisher waren Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im anrechenbaren Untergeschoss als Folge der Privilegierung nach § 255 Abs. 2 PBG nicht (oder allenfalls nur teilweise) auf die Ausnutzungsziffer (AZ) anrechenbar. Dies macht die Erstellung von nur wenig in den Boden ragenden anrechenbaren Untergeschossen attraktiv, welche indes wie ein weiteres Vollgeschoss in Erscheinung treten. Diese Praxis soll abgelöst werden, indem ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht wird und entsprechend die AZ für das zusätzliche Vollgeschoss um 30 Prozentpunkte angehoben wird. Daher wird die bisherige Zentrumszone Z4 zur Z5 (5 Vollgeschosse und max. AZ von 160 %) bzw. die Z5 zur Z6 (6 Vollgeschosse und max. AZ von 200 %). Im Endeffekt ergibt sich mit dieser Umzonung nur eine unwesentliche Erhöhung der Baudichte. Mit den Änderungen wird in erster Linie das Ziel verfolgt, dass abgesenkte Erdgeschosse mit wannenartig eingestanzten Vorbereichen wie Sitzplätzen zukünftig in den Zentrumszonen verhindert werden, damit offene und ebenerdige Erdgeschosse mit publikumsorientierten Nutzungen für ein attraktives Zentrum entstehen können.



Sonderbauvorschriften

Sonderbauvorschriften (SBV) ist ein neues Planungsinstrument in der BZO der Stadt Dietikon. Sie ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen.

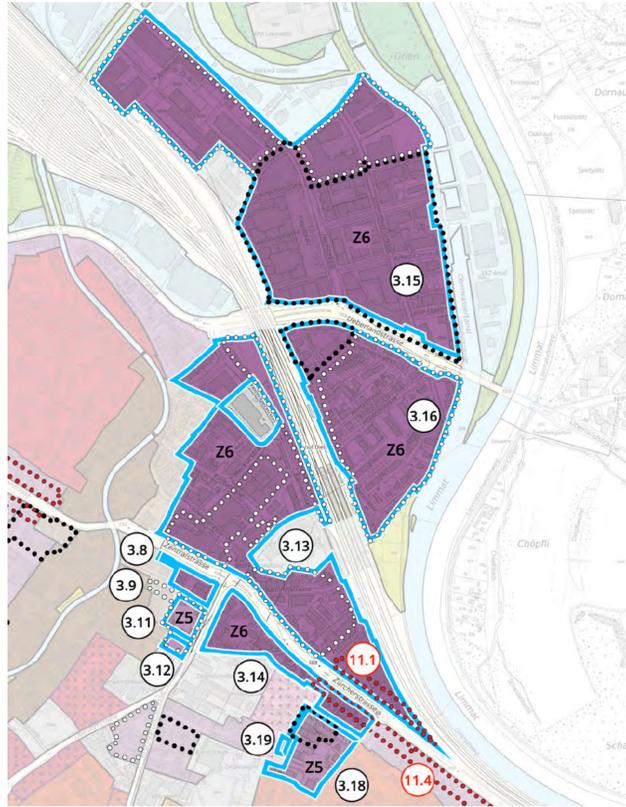
Für die Umsetzung des Leitbildes Stadtboulevard werden neu in einem Streifen von rund 30m Tiefe (25m ab Verkehrsbaulinie) entlang des gesamten Stadtboulevards (Badener- und Zürcherstrasse) Sonderbauvorschriften eingeführt. Ausgenommen davon ist das Zentrum. Dort wird eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Diese soll die Kontinuität des Stadtboulevards sowie die Einbindung in das Zentrum sicherstellen.



Mit den Sonderbauvorschriften Stadtboulevard werden unter erhöhten Anforderungen höhere Höhen und Dichten zugelassen. Es können somit gezielt diejenigen Grundeigentümer belohnt werden, die ein entsprechendes Interesse haben, einen besonderen planerischen Effort zu leisten. Mit SBV kann zudem gezielter auf die angestrebte Nutzung und Gestaltung hingewirkt werden als bspw. mit einer Arealüberbauung.

Durch die Erleichterungen bzw. dem genügend grossen Delta zwischen Regelbauweise und SBV ist es entsprechend attraktiv, nach den SBV zu bauen, auch wenn erhöhte Anforderungen an das Projekt gelten. Mit der neuen Zentrumszone Z4 und deren Gestaltungsvorschriften als Grundzone wird aber gleichzeitig berücksichtigt, dass es nicht zu städtebaulichen Widersprüchen zwischen der Regelbauweise und Bauweise nach SBV kommt. Mit einem Gestaltungsplan kann zudem von den SBV abgewichen werden. Für die Grundeigentümer besteht entsprechend eine hohe Wahlmöglichkeit (Bauen nach Regelbauweise, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplan).

Zentrum – Altberg – Limmatfeld



Änderungen 3.9, 3.11 und 3.12

Im Bereich Zentral-/Bremgartnerstrasse erfolgt ein ortsspezifischer Übergang vom Zentrum zum Ortskern entlang der Reppisch. Die bisher der Kernzone zugewiesenen Gebiete entlang der Bremgartnerstrasse werden in die Zentrumszone Z5 umgezont, da gemäss Leitbild Stadtboulevard entlang der Bremgartnerstrasse auf beiden Strassenseiten eine Überbauung mit Zentrumscharakter erfolgen soll. Das erfasste Teilgebiet wird zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, um einen verträglichen Übergang vom historischen Kern zum Stadtzentrum sicherzustellen.

Änderung 3.8

Das bisher der Kernzone K3 zugewiesene Areal zwischen Zentralstrasse und Florastrasse ist mit einer der Zentrumszone entsprechenden Siedlung überbaut und wird daher neu der Zentrumszone Z5 zugeordnet.

Änderungen 3.13, 3.14 und 3.18

Das Stadtzentrum südlich des Bahnhofs sowie das Teilgebiet südlich der Zentralstrasse werden aufgrund der Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses einheitlich der Z6 (bisher Z5) zugewiesen. Aus gleichem Grund wird das Gebiet Entenbad von der Z4 in die Z5 umgezont.

Änderung 3.15

Auf dem Limmatfeld besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan, der die planungsrechtliche Basis bildet für das seither entstandene Stadtquartier mit gemischter Nutzung. Die Grundnutzung (Industriezone) wurde indes nicht angepasst. Dies soll im Rahmen der Gesamtrevision nachgeholt werden. Die Bebauung entspricht bezüglich ihres Charakters und ihrer Dichte in etwa einer Zentrumszone Z6, weshalb das Limmatfeld in die Z6 umgezont wird.

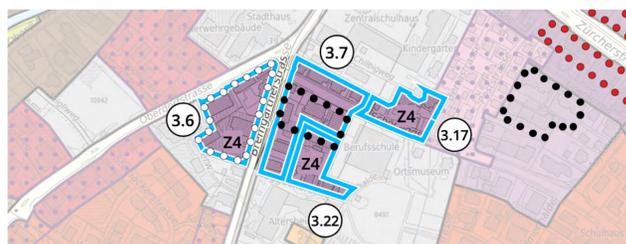
Die Teilgebiete im SLS-Gebiet südöstlich der Reppisch (zwischen Heimstrasse und Bahnareal sowie südlich Unterwasserkanal) werden der Z6 zugeführt. Weiter werden die Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Änderung 3.16

Das Altbergquartier, welches sich an best erschlossener Lage direkt am Bahnhof befindet, ist im kommunalen Richtplan als Stadtwerdungsquartier mit deutlicher Verdichtung ausgewiesen. Dementsprechend wird das Quartier als Ganzes der Zentrumszone Z6 zugeordnet. Um eine qualitative hochstehende Entwicklung mit sorgfältiger Etappierung sicherstellen zu können, wird es mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Änderung 3.19

Das Gebiet zwischen Zentrumsgebiet Entenbad und der neuen Quartiererhaltungszone Berta-/Poststrasse, welches sich im rechtskräftigen Zonenplan in der Wohnzone W4/80% befindet, würde als kleine Zoneninsel bestehen bleiben, weshalb dieses der Zentrumszone Z5 zugeschlagen wird.



Änderungen 3.6 und 3.7

Im Gebiet Steinacher/Chilbig werden die Zonenabgrenzungen mit den öffentlichen Nutzungen abgeglichen. Zusätzlich wird die Z4 in die Z5 aufgrund der Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses überführt. Bei Setzung eines städtebaulichen Akzentes gemäss Hochhauskonzept in der Ecke Oberdorf-/Bremgartenstrasse ist ein Gestaltungsplan nötig.

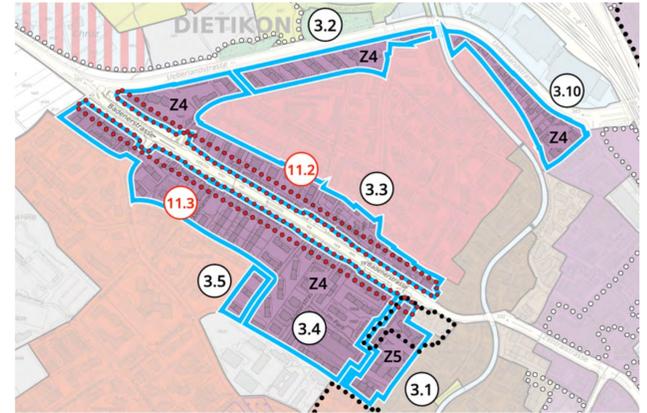
Änderung 3.17

Im Gebiet Chilbigweg/Schöneeggstrasse erfolgt im Sinne einer einheitlichen Zonierung und einer massvollen Nutzungserhöhung eine Umzonung von der Wohnzone W4/80 in die Zentrumszone Z5.

Änderung 3.22

Im Gebiet Kirchhalde befindet sich im aktuellen Zonenplan eine kleine Teilfläche in der Wohnzone W3/65. Im Sinne einer einheitlichen Zonierung erfolgt eine Umzonung in die Zentrumszone Z5, analog den nördlich und westlich angrenzenden Flächen.

Stadtboulevard (Badener-/Zürcherstrasse)



Änderungen 3.3 und 3.4

Im Bereich der Badenerstrasse wird entsprechend dem Leitbild Stadtboulevard grundsätzlich die erste Bautiefe der neu geschaffenen Zentrumszone Z4 zugewiesen.

Änderungen 3.2 und 3.10

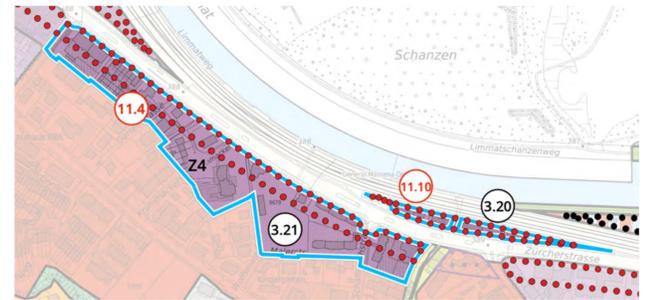
Das Leitbild Stadtboulevard sieht vor, die Überlandstrasse mittels einer starken strassenorientierten Verdichtung von einem Trennelement zu einer Innerortsstrasse zu transformieren. Entlang der Überlandstrasse wird daher in der ersten Bautiefe ebenfalls eine Z4 eingeführt.

Änderung 3.5

Das Areal ist des Teil des privaten Gestaltungsplans Lägerstrasse, wo eine qualitativ hochstehende Erneuerung der bestehenden Siedlung bzw. eine Verdichtung vorgesehen ist. Dementsprechend wird das gesamte Gestaltungsplangebiet der Zentrumszone Z4 zugewiesen.

Änderungen 3.1 und 3.4

Im Gebiet «Im Park» läuft derzeit ein Gestaltungsplanverfahren und im Gebiet «Hinder der Müli» fand mit dem Gestaltungsplan Cattaneo und dessen Überbauung bereits eine Innenentwicklung statt. Die beiden Areale werden entsprechend in die Zentrumszone Z5 («Hinder der Müli», bisher WG4/80%) bzw. die Zentrumszone Z4 («Im Park», bisher W4/80%) umgezont.

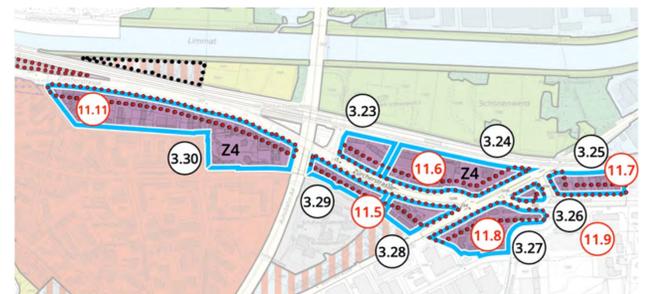


Änderung 3.21

Zwischen Asylstrasse und Schäflibach entlang der Zürcherstrasse, analog dem Gebiet Zentrum West, wird die erste Bautiefe der neu geschaffenen Zentrumszone Z4 im Sinne des Leitbildes Stadtboulevard zugewiesen.

Änderung 3.20

Der schmale Streifen zwischen Bahnlinie und Zürcherstrasse wird im Sinne der einheitlichen Zonierung ebenfalls der Z4 zugeordnet. Hier sind aus Lärmschutzgründen aber keine neuen Wohnnutzungen zulässig.



Änderungen 3.23 bis 3.30

Im Gebiet Glanzenberg findet der Stadtboulevard seinen Abschluss, wobei hier auch die Kreuzung Bern-/Zürcherstrasse mit einbezogen wird. Wiederum wird im Regelfall die erste Bautiefe entlang der Zürcherstrasse der neu geschaffenen Zentrumszone Z4 zugewiesen.

Zwischen Schäflibach und Urdorferstrasse erfährt der Stadtboulevard einen kurzen Unterbruch, da im Leitbild Stadtboulevard dort eine Querungsstelle des Grün- bzw. Gewässerraums Schäflibach (Schäflipark) angedacht ist.

Regionale Dichtevorgaben

Zur Analyse der baulichen Dichte des revidierten Zonenplans wurden die im regionalen Richtplan vorgegebenen Flächen (Zentrumsgebiet Dietikon und Gebiet mit hoher Dichte H1 Dietikon) parzellenscharf abgebildet und mit dem revidierten Zonenplan überlagert. Für diese Flächen wurde dann eine Abschätzung der gemäss revidierter BZO möglichen Dichte vorgenommen.

- Fazit
- Insgesamt erreicht die nBZO die im regionalen Richtplan vorgeschriebenen Mindestdichten (Zentrumsgebiete und Gebiete mit hoher baulicher Dichte).
 - Einzelne Gebiete erreichen die Mindestdichten indes nicht (Zentrum West, Wolfsmatten, Glanzenberg).
 - Beim Gebiet Zentrum West ist die Dichteverteilung ungleichmässig d.h. die Dichte konzentriert sich entlang des Stadtboulevards.
 - Das Zentrum weist gewollt eine höhere Dichte auf als gefordert.
 - Die Dichteverteilung kann raumplanerisch begründet werden. Es sollen klare Zentrumsgebiete entstehen und keine mitteldichten Zwischenräume.
 - Auf eine flächendeckende Aufzoning der in der Wohnzone gelegenen Flächen des Gebiets H1 kann verzichtet werden und die grösstenteils intakten Siedlungsstrukturen der Wohngebiete beibehalten werden.

INNENENTWICKLUNG – ZENTRUMSGEBIETE

Vorschriften (Zentrumszonen)

Art. 21 nBZO Grundmasse

	Z4	Z5	Z6
Vollgeschoss, max.	4	5	6
Attikageschoss, max.	1	1	1
Ausnutzungsziffer, max.	100 %	160 %	200 %
Grünflächenziffer, max.	20 %	15 %	15 %
Wohnanteil, min.	50 %	50 %	50 %
Gewerbeanteil, min.	20 %	20 %	20 %
Fassadenhöhe, max.	15 m	19 m	23 m
Gebäudelänge, max.	60 m	-	-

- Attikageschosse werden generell auf eines beschränkt. Bisher waren in der Z5 (neu Z6) zwei Dachgeschosse erlaubt, was zu Schwierigkeiten bezüglich der Einordnung führte und nicht zweckmässig war.
- Im Sinne der Förderung der Biodiversität und Siedlungsdurchgrünung wird neu die Grünflächenziffer eingeführt.
- Im Sinne einer guten Nutzungsdurchmischung wird der minimale Wohnanteil auf 50 % erhöht. Dies entspricht der Vorgabe des regionalen Richtplans Limmattal für Zentrumszonen bzw. Mischgebiete.
- Gemäss Vorgabe des regionalen Richtplans wird im Sinne einer guten Nutzungsdurchmischung ein min. Gewerbeanteil von 20 % eingeführt und damit sichergestellt, dass das Erdgeschoss gewerblich genutzt wird.
- In den Zonen Z5 und Z6 wird die maximale Fassadenhöhe aufgrund des Wechsels vom anrechenbaren UG zum Vollgeschoss und der Pflicht des überhöhen Erdgeschosses um 1.50 m erhöht.
- Die max. Gebäudelänge in der Z4 ist identisch mit derjenigen in der W4.

Art. 22 nBZO Bau- und Nutzweise

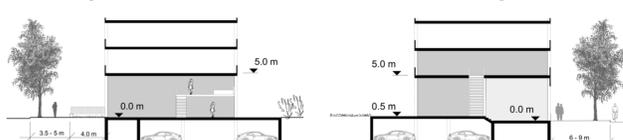
- Die geschlossene Überbauung ist erlaubt.
- Es sind nur Flachdächer zugelassen. Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.
- Der Nachweis des Wohn- und Gewerbeanteils muss innerhalb desselben Strassengevierts erfolgen. Die Verlegung der Anteile ist im Grundbuch anzumerken.
- Im Bereich der Verkehrsbaulinen entlang der Bern-, Zürcher-, Badener- und Überlandstrasse sind die Fassadenfluchten mit einer Fassadenhöhe von mindestens 11.0 m auf einer Anstosslänge von mindestens 70 % auf die Verkehrsbaulinie zu setzen. Vorspringende Gebäudeteile dürfen nicht über die Baulinien hinausragen. Das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss) ist offen und deren Vorzonen strassenraumorientiert zu gestalten sowie die Gebäudezugänge zum Stadtboulevard hin auszurichten.
- In den Zentrumszonen Z5 und Z6 sowie in der Zentrumszone Z4 entlang der Bern-, Zürcher-, Zentral-, Badener- und Überlandstrasse in der ersten Bautiefe hat das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss) eine Geschosshöhe (OK fertig Boden bis OK fertig Boden) von mindestens 5.0 m aufzuweisen. Die Höhenlage des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) ist so anzusetzen, dass dessen OK fertig Boden von der Strasse stufenlos (Absatz max. 2.5cm, Rampe max. 3%), erreicht werden kann und an keiner Stelle mehr als 1.0 m über oder unter dem gestalteten Terrain liegt.
- Galeriegesschosse im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) sind 2.5m (Lichtmass zwischen Aussenfassade und Galerie) strassenseitig zurückzusetzen, ausgenommen einzelne Zugänge und Zufahrten.
- Werden Galeriegesschosse gemäss Abs. 6 erstellt, erhöht sich zu ermöglichen die maximale Anzahl Vollgeschosse gemäss Absatz 1 um ein Vollgeschoss.

- Mit den neuen Bestimmungen werden für das Zentrum von Dietikon wichtige städtebaulich-gestalterische Vorgaben im Sinne des Leitbildes Stadtboulevard eingeführt.
- Abs. 1: Die geschlossene Überbauung wird neu im Sinne der Verdichtung auf ganzer Tiefe zugelassen. Der Grenzbau richtet sich dabei nach § 287 PBG und ist in diesem Rahmen ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig.
- Abs. 2: Aufgrund gestalterischer Aspekte (Einordnung ins Stadtbild, einheitliche Volumengestaltung, etc.) und der max. Anzahl Vollgeschosse werden in den Zentrumszonen nur noch Flachdächer zugelassen.
- Abs. 3: Die minimalen Wohn- und Gewerbeanteile können innerhalb eines Strassengevierts frei transferiert werden, da die Einhaltung pro Gebäude möglicherweise nicht zweckmässig ist.
- Abs. 4: Gemäss Leitbild Stadtboulevard sollen die Bauten im Sinne der Ensemblewirkung und zur städtebaulichen Betonung der Stadtachsen immer an der Verkehrsbaulinie angeordnet werden. Daher wird eine Anbaupflicht der untersten drei Geschosse auf 70 % der Länge der Baulinie eingeführt. Die Anbaupflicht gilt bei folgenden Strassenachsen:



Strassenabschnitt im Zentrum zwischen Reppisch und Poststrasse zählt nicht dazu, da das Leitbild Stadtboulevard in diesem Bereich im Sinne breiter Fusswege und Vorzonen rückversetzte EG andenkt:

- Abs. 5: Die Erstellungspflicht des überhöhen Erdgeschosses gewährleistet die Nutzungsflexibilität, schafft gute Voraussetzungen für die Ansiedlung publikumsorientierter Nutzungen und verbessert die Lichtverhältnisse. Mit der Regelung bzgl. EG-Höhenlage wird sichergestellt, dass das EG ebenerdig an das Strassenniveau anschliesst, um einen guten Zugang vom öffentlichen Raum zum Erdgeschoss zu erhalten. Dabei besteht ein Anordnungsspielraum, damit bei Gefährdung durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss zum Schutz das EG erhöht erstellt werden kann.
- Abs. 6: Für die räumliche Wirkung des überhöhen EG gegenüber dem öffentlichen Raum müssen Galerien strassenseitig zurückversetzt werden. Sie sind unabhängig zu konstruieren, um nachträglich die Erstellung eines Ladengeschosses bzw. den Rückbau der Galerie zu ermöglichen.



Das überhohe EG bietet eine hohe Variabilität, u.a. die Möglichkeit eines Wohnateliers. Mittels Galerie kann Gewerbebenutzung zum Boulevard auf Niveau Gehbereich, südorientierte Maisonette Wohnung mit Einbettung in die leichte Topographie

Vorschriften (Stadtboulevard)

Für die Umsetzung des Leitbilds Stadtboulevard werden neu Sonderbauvorschriften (SBV) eingeführt. Dadurch werden unter erhöhten Anforderungen höhere Höhen und Dichten zugelassen.

Art. 49 nBZO Sonderbauvorschriften Stadtboulevard

- Die Sonderbauvorschriften Stadtboulevard gelten für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete und bezwecken die Umsetzung des Leitbilds Stadtboulevard vom 4. Juli 2016, insbesondere:
 - die Aufwertung der städtebaulichen Achse Badener-, Zentral-, Zürcherstrasse zum urbanen Rückgrat und Lebensader der Stadt
 - die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen und klimatisch wirksamen Bebauung und Freiraumgestaltung
 - die Schaffung einer hohen Bau- und Nutzerdichte sowie Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsstruktur
 - die Sicherung einer flächensparenden und siedlungsverträglichen Erschliessung mit attraktiven Fuss- und Radverbindungen unter Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Mobilitätszielsetzungen
 - die Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität und Öffentlichkeitsgrad in den Erdgeschossen und deren Vorbereichen mit Bezug zum Stadtboulevard
- Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Anforderungen erfüllt sind:
 - Einhaltung der Anforderungen gemäss § 71 PBG sowie der Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss Art. 47 Abs. 7.
 - Entlang der Zürcher-, Zentral- und Badenerstrasse sind in der ersten Raumtiefe des ersten Vollgeschosses (EG) publikumsorientierte Nutzungen zu realisieren. Alternativ kann auch Atelierwohnen zugelassen werden.
- Folgende Erleichterungen können beansprucht werden:
 - Es gilt eine maximale Fassadenhöhe von 25 m.
 - Der kommunale Mehrhöhenzuschlag findet keine Anwendung.
 - Die Ausnutzungsziffer erhöht sich pro zusätzlichem Vollgeschoss um 25 %. Eine Übertragung der Mehrausnutzung auf andere Parzellen oder Parzellenteile ist nicht zulässig.
 - Der Grenzbau für Untergeschosse sowie das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss) sind auch ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig.
 - Die Gebäudelänge ist frei.

Durch die Erleichterungen bzw. dem genügend grossen Delta zwischen Regelbauweise und SBV ist es entsprechend attraktiv, nach den SBV zu bauen, auch wenn erhöhte Anforderungen an das Projekt gelten. Mit der neuen Zentrumszone Z4 und deren Gestaltungsvorschriften als Grundzone wird aber gleichzeitig berücksichtigt, dass es nicht zu städtebaulichen Widersprüchen zwischen der Regelbauweise und Bauweise nach SBV kommt. Mit einem Gestaltungsplan kann zudem von den SBV abgewichen werden.

Gestaltungsplanpflicht

Der Gestaltungsplan (GP) ist ein Sondernutzungsplan, der eine städtebaulich, architektonisch gelungene und umweltgerechte Überbauung anstrebt. Zu diesem Zweck stellt er eine Spezialbauordnung auf, welche von der Regelbauweise der BZO abweicht. Die Lage und äusseren Abmessungen sowie die Nutzungsweise der Bauten werden bindend festgelegt. Der GP hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftliche Ausstattung zu ordnen.

Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein GP erstellt werden muss. Verschiedene Gebiete in der Stadt werden durch deren Aufzonungen bzw. im Sinne einer qualitativ hohen Innenentwicklung mit einer Gestaltungsplanpflicht (GP-Pflicht) überlagert. So werden insbesondere im Zentrumsgbiet Dietikons zur Sicherung der hohen Anforderungen an das Stadtzentrum mit seiner lokalen, regionalen und kantonalen Wichtigkeit neu einzelne GP-Pflichten ausgeschieden. Dabei ist zu beachten, dass ein GP nicht das gesamte Gebiet umfassen muss und Teilgestaltungspläne möglich sind, sofern sie eine zweckmässige Fläche abdecken. Das öffentliche Interesse wird mittels Zweckbeschrieb in der Bauordnung ausgewiesen.



GP-Pflicht Stadtzentrum und Bahnhofstrasse (Änderung 12.5 und 12.6)

Zur Sicherung der hohen Anforderungen an das Stadtzentrum mit seiner lokalen, regionalen und kantonalen Wichtigkeit.

GP-Pflicht Altberg (Änderung 12.3/12.4)

Das Quartier Altberg ist ein kantonales Zentrumsgebiet direkt am Bahnhof sowie ein wichtiges Scharniergebiet zwischen Stadtzentrum und Limmattal. Eine qualitativ hohe Entwicklung mit sorgfältiger Etablierung des Quartiers ist entscheidend für die Dietikon, daher die Festlegung der GP-Pflicht.

GP-Pflicht Kanalstrasse und Allmendstrasse (Änderung 12.8 und 12.9)

Das kantonale Zentrumsgebiet ist mit seiner Lage nahe Naturschutzgebiet und Bahngleise sowie zwischen Limmattal und Industriegebiet Silbern ein wichtiges Umstrukturierungsgebiet und städtebaulich anspruchsvoll, weshalb eine GP-Pflicht für das Gebiet eingeführt wird.

GP-Pflicht Florastrasse (Änderung 12.10)

Zur Sicherung eines verträglichen Übergangs vom Ortskern zum Zentrum.

GP-Pflicht Steinacker (Änderung 12.7)

Zur Sicherung des vorgesehenen höheren Hauses an der Ecke Oberdorf-/Bremgartnerstrasse gemäss Hochhauskonzept und kommunalem Richtplan.

GP-Pflicht Silberplatz (Änderung 12.2)

Der Silberplatz bildet das Eingangstor zur zukünftigen S-Bahn-Station. Die erhöhten Anforderungen an die Platzgestaltung, die Zugänglichkeit für den Langsamverkehr und den motorisierten Verkehr rechtfertigen eine GP-Pflicht.

Arealüberbauungen

Arealüberbauungen sind Überbauungen von Grundstücken oder Grundstückskomplexen mit einer minimalen Fläche. Sie dürfen bezüglich der Ausnutzung, der Abstände, der Gebäudelänge, der Geschoszahl sowie der Fassadenhöhe von der Regelbauweise abweichen, müssen dafür aber erhöhten Anforderungen an die Gestaltung und Ausstattung entsprechen.

Die Bonusregelungen der Arealüberbauungen werden massvoll ausgebaut, um das Instrument der Arealüberbauung attraktiver zu gestalten. Bisher lohnte sich die Erstellung einer Arealüberbauung kaum.

Art. 47 nBZO Grundmasse

- Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen (ausgenommen Wohnzonen W1/18 und W2/25) und den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung zulässig.
- Die Arealfläche muss mindestens 3'000 m² Bauzonenfläche umfassen.
- Die Ausnutzungsziffer, die Anzahl der Vollgeschosse, die Fassadenhöhe sowie die zulässige Gebäudelänge dürfen wie folgt erhöht werden:

Zone	max. AZ	max. FH	max. VG	max. GL
W2/30	40 %			40 m
W2/60	65 %	10.5 m	3	60 m
W3/65, WG3/65	85 %	16.5 m	5	frei
W4/80, WG4/80	105 %	19.5 m	6	frei

⁴ Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.

⁵ In den Zonen W3/65, WG3/65, W4/80 und WG4/80 sind im Rahmen von Arealüberbauungen nur Flachdächer zulässig.

⁶ Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnutzungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei Regelüberbauung übersteigen.

⁷ Neben den Anforderungen von § 71 PBG haben Arealüberbauungen die folgenden Anforderungen zu erfüllen:

- Verfahren: Es ist ein städtebauliches Konzept mit Variantenstudium zu erarbeiten. Bei Überbauungen ab 5000 m² Bauzonenfläche muss ein Konkurrenzverfahren oder alternativ ein begleitetes Workshopverfahren durchgeführt werden, wobei die Stadt das Anrecht auf Vertretung im Beurteilungsgremium hat
- Freiraum: Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungskonzept einzureichen. Die Schaffung von attraktiven Spiel- und Erholungs- sowie Biodiversitätsflächen ist nachzuweisen. Es sind Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 46 von 20 % der Bruttogeschossflächen vorzusehen.
- Energie: Es gelten die Richtlinien der Stadt Dietikon zu den energetischen Anforderung bei Gestaltungsplanverfahren und Gebäudestandards für städtische Neu- und Umbauten.
- Mobilität: Es ist ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 9 der Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) zu erstellen.
- Lokalklima: Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Mit dem Baugesuch muss aufgezeigt werden, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen wird.

→ Abs. 1: Neu werden zum Schutz der kleinteiligen Siedlungsstruktur mit geringer Dichte in der W2/25 keine Arealüberbauungen mehr zugelassen. Dies gilt auch für die Zentrumszonen Z5 und Z6, da ansonsten sehr hohe Höhen pauschal zugelassen würden. In der neuen Zentrumszone Z4 werden aufgrund des Stadtboulevards und den dafür vorgesehenen Sonderbauvorschriften ebenfalls keine Arealüberbauungen zugelassen.

→ Abs. 2: Die Mindestarealfächen werden für alle Zonen vereinheitlicht. In den Wohnzonen sind neu bereits ab einer Bauzonenfläche von 3'000 m² Arealüberbauungen möglich (bisher 5'000 m²).

→ Abs. 3: Die Bonusregelungen werden massvoll ausgebaut, um das Instrument der Arealüberbauung attraktiver zu gestalten. Bisher lohnte sich die Erstellung einer Arealüberbauung kaum. Die Ausnutzungsziffer wird um bis zu 25 Prozentpunkte im Vergleich zur Grundziffer angehoben.

→ Abs. 5: Aufgrund der erhöhten Fassadenhöhen würden mit Schrägdächern massive Volumen entstehen. Für die Sicherung einer guten Einordnung werden Schrägdächer daher neu untersagt.

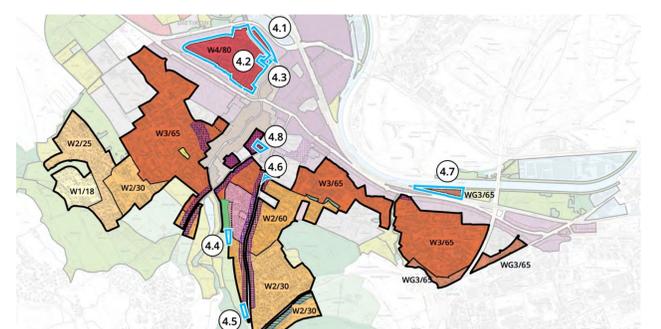
→ Abs. 7: Die Anforderungen von § 71 PBG müssen in jedem Fall eingehalten werden. In Absatz 7 werden weitere erhöhte Anforderungen (gegenüber einem Bau nach Regelbauweise) aufgeführt.

Beim Thema Freiraum wird ein doppelt so hoher Anteil an Spiel- und Ruheflächen wie in der Regelbauweise vorgeschrieben. Hinzu kommt die Pflicht zur Erstellung eines Umgebungsgestaltungskonzepts, damit eine hohe Freiraumqualität trotz höherer Dichte sichergestellt werden kann.

Beim Thema Verkehr wird die Erstellungspflicht eines Mobilitätskonzepts eingeführt. Im Mobilitätskonzept sind Massnahmen aufzuzeigen, die den verursachten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr, den Fuss- und Veloverkehr abstimmen.

Wohnzonen

Die Wohnzonen erfahren in der Bauordnung wie auch im Zonenplan kaum grössere Änderungen. Eine wesentliche Änderung der Bauordnung ist die Aufhebung des Mehrlängenzuschlags im Sinne der inneren Verdichtung. Eine grössere Anpassung (Änderung 4.2) erfährt der Zonenplan im Wohngebiet Vorstadt/Gjuch, wo eine flächendeckende Aufzonung von der W3/65 zur W4/80 vorgenommen wird, um die Dichte des Gebiets den Vorgaben des regionalen Richtplans (Gebiet mit hoher Dichte) bzw. des kommunalen Richtplans (Stadtverwaltungsquartier mit deutlicher Verdichtung) anzupassen.



FREIRAUM – ALLGEMEIN

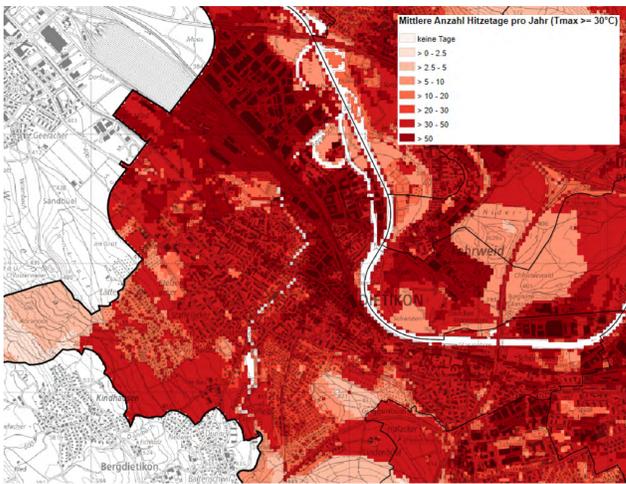
Problematik

Der fortschreitende Klimawandel stellt die Stadt Dietikon vor grosse Herausforderungen. Der Klimawandel führt unter anderem zu einer Häufung von extremen Wetterereignissen. Heisse Sommer und anhaltende Trockenphasen erhöhen die Wärmebelastung der Bevölkerung und wirken sich negativ auf die Pflanzen- und Tierwelt, den Wasserhaushalt und Infrastrukturanlagen aus. Die Hitzebelastung führt am Tag zu einer eingeschränkten Aufenthaltsqualität im Freien und in Gebäuden, aber auch zu einer Minderung der Leistungsfähigkeit, was sich in ökonomischen Kosten niederschlägt. Während besonders heissen Sommern führt die Hitzebelastung nachweislich zu einem Anstieg der Sterblichkeitsrate bei vulnerablen Bevölkerungsteilen. Zudem nimmt der Energiebedarf zur Kühlung von Gebäuden stetig zu.

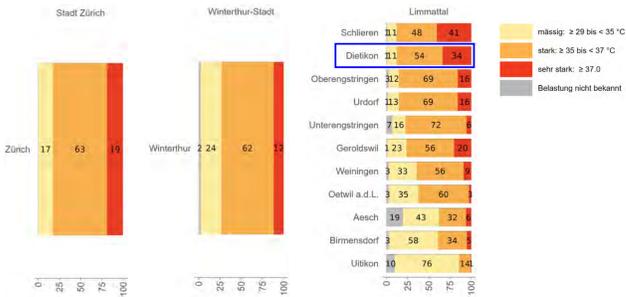
Insbesondere in dicht bebauten Gebieten wie der Stadt Dietikon werden Bauten, Strassen oder versiegelte Plätze während des Tages stark aufgeheizt und geben während der Nacht die gespeicherte Wärme wieder ab. Die für die Kühlung des Siedlungskörpers wichtigen Grünvolumen und Grünflächen fehlen vielfach. Es entsteht der sogenannte Hitzeinseleffekt. Dicht bebaute Gebiete weisen im Sommer in der Regel deutlich höhere Temperaturen auf als die nur wenig bebaute Umgebung. Die Klimaanalysekarte des Kantons Zürich zeigt entsprechend auch eindrücklich die Hitzeinseln in Dietikon auf. Ohne Gegenmassnahmen wird sich die Situation während der Gültigkeitsdauer der neuen BZO (ca. 15-20 Jahre) verschlimmern.

Klimaszenarienkarte – mittelfristige Zukunft (2041+)

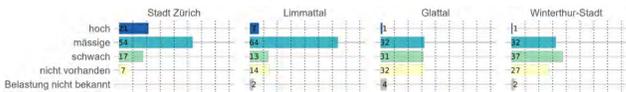
45-55 mittlere Anzahl Hitzetage pro Jahr im Verdichtungsgebiet Dietikons



Wärmebelastung der Bevölkerung tagsüber (14 Uhr):



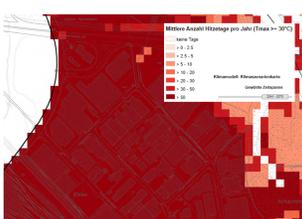
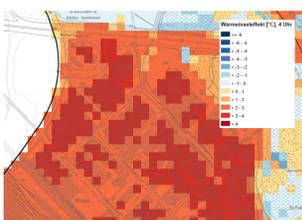
Wärmebelastung der Bevölkerung nachts:



Quelle: Wärmebelastung im Kanton Zürich, statistik.info 2024/01, Statistisches Amt Kanton Zürich

Beispiel Industriegebiet SLS

Aufgrund der fehlenden Grünflächen und Bepflanzungen weist das SLS-Gebiet bereits heute um 4 Uhr morgens eine bis zu 4 Grad höhere Temperatur auf als das durchschnittliche Siedlungsgebiet. Ohne Massnahmen verschlimmert sich die Situation.

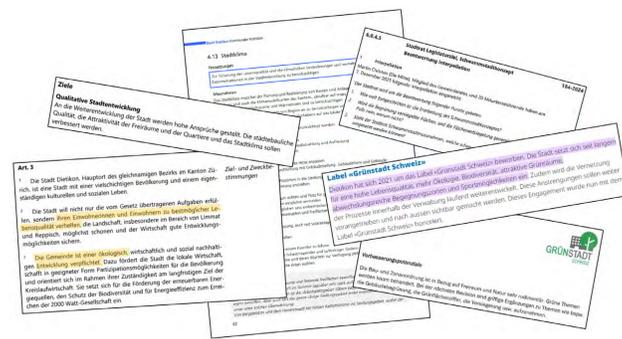


Beispiel Blüemliquartier

Die Siedlung mit den 5 MFH im Blüemliquartier weist eine höhere Umgebungstemperatur auf als die umliegenden Grundstücke, da einerseits Bäume fehlen und andererseits die Tiefgarage mit einer zu geringen Bodenschicht überdeckt wurde.



Ziele der Stadt Dietikon



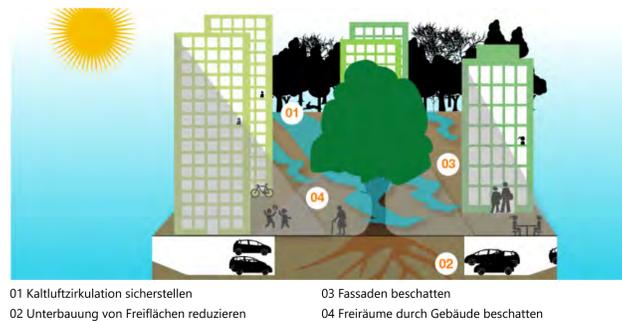
Die Stadt Dietikon hat diese Problematik erkannt. Auf politischer und behördenverbindlicher Stufe wurden entsprechende Ziele festgelegt. So hat sich die Stadt Dietikon in der Gemeindeordnung, den Legislaturzielen, dem kommunalen Richtplan wie aber auch mit dem Label «Grünstadt Schweiz» zu einer ökologischen Entwicklung und einem besseren Stadtklima verpflichtet. Mit der neuen Bauordnung sollen diese Ziele nun auch grundeigentümerverbindlich festgelegt werden. Zumal die neue Bauordnung für mindestens die nächsten 15-20 Jahre Bauvorgaben macht und entsprechend einen grossen Einfluss auf die genannte Problematik hat. Die neuen Bestimmungen zur Freiraumgestaltung stützen sich dabei auf den neuen § 238a PBG, welcher durch die Gemeinden direkt angewendet werden muss.

§ 238a PBG

- Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.
- Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.
- Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.
- Die BZO kann zonen-/gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.
- Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Massnahmen Hitzeminderung

Überbauungen müssen so geplant werden, dass keine Hitzeinseln entstehen. Das Motto heisst: «Mehr Grün und Blau statt Grau». Die klimaangepasste Siedlung von morgen weist viele Bäume und Grünflächen auf und ist mit Wasser durchsetzt. Nachfolgend der Massnahmenkatalog Kanton Zürich:



Wirksamkeit von Massnahmen:

Tag (PET)	Median [°C]	Max. [°C]	Wirkbereich [m]
Baum auf Rasen	-4,2	-8,7	7-20
Rasen statt Asphalt	-3,6	-6,6	2-4
Pergola auf Asphalt	-3,7	-6,0	2-3
Wasserfläche statt Rasen	-5,6	-7,6	3-6
Baum auf Asphalt	-2,3	-4,5	7-20
Retentionsraum statt Rasen	-1,0	-1,4	5-18
extensive Dachbegrünung (2 m über Grund)	-0,8	-1,5	2-4
intensive Dachbegrünung (2 m über Grund)	-1,1	-2,5	2-4
intensive Dachbegrünung / Dachgarten (2 m über Dach)	-3,1	-6,6	2-4
Fassadenbegrünung	-4,8	-6,6	4-14

Quelle: Fachplanung Hitzeminderung Stadt Zürich

Grünflächen

Art. 41 Abs. 1 nBZO Freiraumgestaltung

Geeignete Teile des Gebäudeumschwungs, insbesondere die anrechenbaren Grünflächen, sind gemäss §238a PBG als ökologisch wertvolle Grünfläche zu gestalten. Dabei sind folgende Anforderungen zu beachten:

- die Flächen sind mittels Neupflanzungen und Ansätzen standortgerecht zu begrünen
- bestehende Bäume und Sträucher sind möglichst zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen
- die Versiegelung von nicht mit Gebäude überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten
- das nicht verschmutzte Meteorwasser ist möglichst zu versickern

Die in Art. 41 nBZO ökologisch wertvollen Grünflächen erfüllen verschiedene Aspekte, die für eine Siedlung von hoher Qualität notwendig sind:

- Böden in Grünräumen nehmen Sickerwasser auf und entlasten die Siedlungsentwässerung.
- Bepflanzte Grünräume entlasten die Siedlungsgebiete von Schadstoffbelastungen. Sie binden problematische Gase wie Kohlenmonoxide sowie Feinstaubpartikel aus Verkehr etc.
- Bepflanzte Grünräume weisen schallabsorbierende Funktionen auf und tragen zur Verminderung von Geräuschen bei.
- Grünräume wirken sich positiv auf das Klima aus. Sie kühlen die Siedlungsgebiete durch Verdunstung und Luftaustausch.
- Grünräume lassen einen naturnahen Bodenaufbau zu. Dieser bietet Lebensräume für die Entfaltung der einheimischen Biodiversität.
- Grünräume dienen als Aufenthalts-/Freizeiträume und bieten Platz für Bewegung und Erholung.
- Grünräume erhöhen das physische und psychische Wohlbefinden und damit die Lebensqualität.
- Grünräume dienen der Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld und ihrer Siedlung.
- Grünräume können die soziale Qualität im Quartier verbessern und die sozialen Funktionen innerhalb der Nachbarschaft stärken.
- Grünräume verschönern den Siedlungsraum und tragen wesentlich zur Siedlungsqualität bei.
- Grünräume sind Imageträger ihrer Zeit und haben eine wichtige kulturelle / historische Bedeutung.
- Grünräume beeinflussen auch den materiellen Wert von Liegenschaften. In der Regel ist die Bevölkerung bereit, für eine grünere Wohnumgebung höhere Miet- und Grundstückspreise zu bezahlen.

Neben dem Grundsatz, dass geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als ökologisch wertvolle Grünflächen zu gestalten sind, werden zusätzlich konkrete Anforderungen in Art. 41 nBZO formuliert:

- Die Flächen des Gebäudeumschwungs sind mittels Neupflanzungen und Ansätzen standortgerecht zu begrünen. Siehe Art. 44 nBZO.
- Bestehende Bäume und Sträucher sind möglichst zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen. Siehe Art. 43 nBZO.
- Die Versiegelung von nicht mit Gebäude überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten. Siehe Art. 42 Abs. 4 nBZO (Grünflächenziffer).
- Das nicht verschmutzte Meteorwasser ist möglichst versickern zu lassen. Entsprechende Vorgaben sind in der Siedlungsentwässerungsverordnung der Stadt Dietikon festgesetzt.

Lichtverschmutzung

Art. 41 Abs. 2 nBZO Freiraumgestaltung

Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Freiraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.

Lichtemissionen stören Flora und Fauna, indem sie den natürlichen Tag-Nacht-Rhythmus beeinträchtigen, was zu Desorientierung und gesundheitlichen Problemen führt. Sie verändern Fortpflanzungssignale, stören das Verhalten und verursachen physiologischen Stress bei Tieren. Pflanzen erleiden Wachstumsstörungen durch die Veränderung ihrer natürlichen Lichtverhältnisse. Zudem können Tiere aus ihren natürlichen Lebensräumen verdrängt werden. Daher ist zum Schutz von Flora und Fauna die Reduzierung von Lichtverschmutzung wichtig.

Vorgärten

Art. 41 Abs. 3 nBZO Freiraumgestaltung

In Wohnzonen und Quartiererhaltungszonen sind Vorbereiche zwischen Strassen und Gebäuden auf zwei Dritteln der Anstosslänge an den öffentlichen Grund auf einer Tiefe von mindestens 1.00 m zu begrünen und bepflanzen. Abweichungen sind bei besonderen Verhältnissen zulässig, sofern ein Umgebungs- und Bepflanzungskonzept eingereicht wird, das darlegt, mit welchen Massnahmen eine gleichwertige Qualität bezüglich Umgebung und Bepflanzung erzielt wird.

Vorgärten sind die der Öffentlichkeit zugewandten und den Strassenraum prägenden privaten Grünflächen bzw. Vorbereiche. Sie sind gesamthaft ein wichtiger Aspekt für die Qualität durchgrünter Quartiere und prägen Dietikon wesentlich. Weil die Vorgärten prägend sind und stärker als andere Bereiche von der Öffentlichkeit wahrgenommen werden, ist eine gute Gestaltung zu erreichen. Entsprechend wird der Absatz 3 neu festgesetzt. Abweichungen sind bei besonderen Verhältnissen zulässig. Weitere Informationen sind in der Richtlinie «Vorgartenregelung» der Stadt Dietikon ersichtlich.



Bsp. begrünter Vorbereich entlang Strasse mit integrierter Parkierung



Bsp. fehlender Grünraum entlang des öffentlichen Raums

FREIRAUM – GRÜNFLÄCHENZIFFER

Grünflächenziffer – Definition

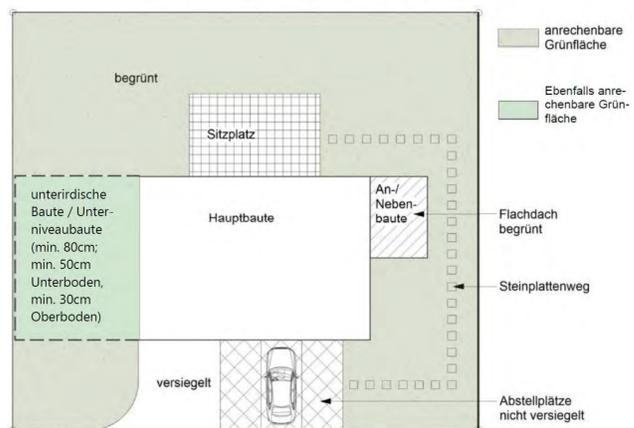
Gemäss § 257 des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich wird die bisherige Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer ersetzt.

Grünflächenziffer (gemäss § 257 PBG)

Die Grünflächenziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, der nicht überbaut werden darf und unversiegelt zu erhalten ist. Die Grünflächenziffer erfüllt damit siedlungsgestalterische und – in beschränktem Umfang – ökologische Funktionen. Die Grünflächenziffer hat jedoch nur indirekt einen Einfluss auf die bauliche Dichte: Grünflächen können nicht oberirdisch überbaut werden, wohl aber unterirdisch (siehe anrechenbare Grünfläche).

Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$



Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der grundstückssinternen Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

Anrechenbare Grünfläche (gemäss § 257 Abs. 2 PBG)

Die anrechenbare Grünfläche umfasst Grundstücksteile, die

- a. natürlich oder bepflanzt sind, und
- b. nicht versiegelt sind und
- c. nicht als Abstellfläche (Parkplätze) dienen.

Zu a:

Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums «natürlich» oder zumindest «bepflanzt» ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, welcher einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht dauernd auszutrocknen droht. Eine Dachbegrünung oder Pflanzentröge sind entsprechend nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar. Ein Steingarten (ohne Folie resp. Versiegelung, flächig durchlässig) mit minimaler Bepflanzung (Bepflanzung mit mindestens 60 % Deckungsgrad) ist hingegen anrechenbar. Gleiches gilt für Gartenflächen, die mit normalen Steinplattenwegen (begrünte Fugenbreite über 10 cm) erschlossen sind. Auch begrünte Natursteintrockenmauern, deren Fugen nicht vermörtelt sind und deren Höhe 1.00 m nicht übersteigt, sind anrechenbar.

Zu b:

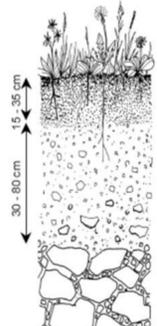
Nicht versiegelte Flächen können über unterirdischen Bauten sowie Unterebauteilen liegen. Die Erdüberdeckung muss in diesem Fall min. 0.80m (für Baumpflanzungen min. 1.50 m) betragen, damit sie natürlich und bepflanzt ist. Spiel- und Ruheflächen sind anrechenbar, soweit sie nicht versiegelt sind. Ein Swimmingpool kann nicht angerechnet werden. Anders verhält es sich mit einem bepflanzten Teich, Tümpel oder Biotop, wenn dieser eine Fläche von mindestens 5 m² aufweist und der Teichrand zu mehr als 70 % bepflanzt ist. Ein neuer, natürlich oder künstlich gestalteter Bachlauf, dessen Ränder zu mindestens 80 % bepflanzt sind, kann ebenfalls als Ersatzmassnahme angerechnet werden. Ein Schwimmteich oder Natur-Pool kann unter bestimmten Bedingungen ebenfalls als Ersatzmassnahme anerkannt werden.

Zu c:

Keine anrechenbare Grünfläche sind Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen, weil Abstellflächen ausdrücklich ausgeschlossen sind.

Kriterien für die Bodenbeschaffenheit von Grünflächen

Als Boden gilt nur die oberste, unversiegelte Erdschicht, in der Pflanzen wachsen können. Natürlicher Boden besteht aus Oberboden (Humus, A-Horizont, i.d.R. ca. 15 bis 35 cm mächtig und dunkel gefärbt, min. 30 cm bei unterirdischen Bauten sowie Unterebauteilen) und Unterboden (B-Horizont, ca. 30 bis >80 cm mächtig, meist heller gefärbt und schwächer durchwurzelt, min. 50 cm bei unterirdischen Bauten sowie Unterebauteilen). Darunter folgt der C-Horizont (wenig belebtes, schwach verwittertes Ausgangsgestein).



- > **A-Horizont, Oberboden, Humus:** oberster mineralischer Horizont, mit Humus angereichert, durchwurzelt, belebt, dunkel. Horizontmächtigkeit: ca. 15 - 35 cm
- > **B-Horizont, Unterboden:** bräunlich – rostfarben, mit verwittertem Ausgangsgestein und ausgewaschenen Anteilen aus dem A-Horizont, durchwurzelt, weniger belebt. Der B-Horizont kann bei wenig entwickelten Böden fehlen. Horizontmächtigkeit: ca. 30 - 80 cm

Quelle: Kanton Argau; Department Bau, Verkehr und Umwelt

Nutzungsübertragung

Die Baubewilligungsbehörde kann die Übertragung der Grünflächenziffer, zwischen benachbarten Grundstücken bewilligen, wenn das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigt wird. Der Transfer wird im Grundbuch als Eigentumseinschränkung angemerkt.

Grünflächenziffer – Bestimmung nBZO

Die Grünflächen sind für viele Quartiere von Dietikon prägend und tragen zur hohen Siedlungsqualität bei. Heute findet die Innenentwicklung häufig zulasten der Aussen- und Grünflächen statt. Das durchgrünte Erscheinungsbild von Dietikon soll auch bei der anstehenden Innenentwicklung erhalten bleiben oder gesteigert werden. In den jeweiligen Bauzonen wird daher die Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer ersetzt oder neu eingeführt, um der steigenden Versiegelung entgegenzuwirken und das Stadtklima, die Biodiversität und die Vernetzung der Grünräume zu verbessern.

Die Höhe der minimalen Grünflächenziffer wurde auf die Gegebenheiten, Möglichkeiten und Ziele der jeweiligen Zonen definiert. So werden für die Zentrumszonen aufgrund deren publikumsorientierten EG-Nutzungen und deren teils öffentlichen Aufgaben eine geringere minimale Grünflächenziffer festgelegt als für die reinen Wohnzonen an Hanglagen. Aber auch bei diesen Gebieten wurde die Ziffer so angesetzt, dass Wintergärten, Gartenhäuschen oder Pools weiterhin möglich sind.

Festlegung minimaler Grünflächenziffer in nBZO:

Wohnzone W1/18	50 %
Quartierhaltungszonen QZ	45 %
Wohnzonen W2/25 und W2/30	45 %
Wohnzone W2/60	40 %
Wohnzonen (mit Gewerbeleichterung) W3 / WG3	35 %
Wohnzonen (mit Gewerbeleichterung) W4 / WG4	30 %
Zentrumszone Z4	20 %
Zentrumszonen Z5 und Z6	15 %
Industrie- und Gewerbezone IG1 und IG2	10 %
Zone für öffentliche Bauten Oe	10 %

Grünflächenziffer – Ersatzmassnahmen

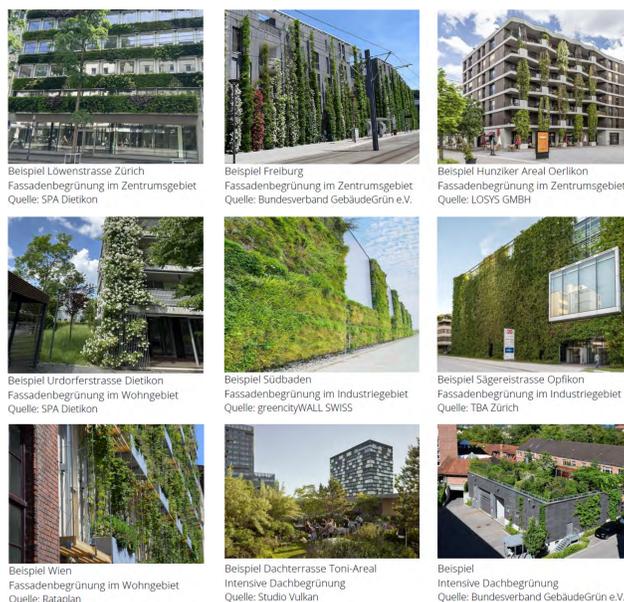
Art. 42 Abs. 4 nBZO Freiraumgestaltung

Ein Ersatz von anrechenbaren Grünflächen gemäss §257 Abs. 2 PBG ist möglich, wenn das Projekt zusätzliche Begrünungsmassnahmen vorsieht, mit welchen eine gleichwertige Qualität bezüglich Ökologie und Stadtklima erreicht wird. Solche Massnahmen sind in den Plänen entsprechend zu bezeichnen.

Sollte die Grünflächenziffer aus baulichen oder anderweitigen Gründen nicht erreicht werden können, kann diese durch teilweise oder vollständige Ersatzmassnahmen ausgeglichen werden. Ein Ersatz ist möglich, wenn die nachfolgenden Massnahmen vorgesehen werden, die einen ökologischen und stadtklimatischen Mehrwert erbringen:

- a. Das Erstellen von Totholz- oder Natursteinhaufen in der Umgebung mit einer Höhe von 1.00 bis 1.50 m und einer Fläche von 2 bis 5 m². Anrechenbarkeit der Ersatzmassnahme: 2 x Fläche (Beispiel: 5 m² Totholzhaufen = 10 m² anrechenbare Grünflächen)
- b. Das Verwenden von endemischem Saatgut aus dem Limmattal. Anrechenbarkeit der Ersatzmassnahme: 1.25 x Fläche (Beispiel: 100 m² Saatgut = 125 m² anrechenbare Grünflächen).
- c. Das Pflanzen eines Staudenbeets mit durchgängiger Fläche von min. 50m² aus 100 % einheimischen Pflanzen und min. 10 verschiedenen Stauden. Anrechenbarkeit der Ersatzmassnahme: 1.25 x Fläche (Beispiel: 100 m² Staudenbeet = 125 m² anrechenbare Grünflächen)
- d. Das Pflanzen einer freiwachsenden Wildhecke aus 100 % einheimischen Pflanzen und min. 5 verschiedene Arten (Dornenanteil min. 20 %). Anrechenbarkeit der Ersatzmassnahme: 1.30 x Fläche Der Laufmeter Hecke wird mit einer Breite von 2.00 m multipliziert. (Beispiel: 50 m Wildhecke = 130 m² anrechenbare Grünflächen)
- e. Das Erstellen einer intensiven Dachbegrünung mit erhöhter Anforderung gemäss städtische Richtlinie «Dachbegrünung von Flachdächern». Anrechenbarkeit der Ersatzmassnahme: 1.25 x Fläche (Beispiel: 100 m² intensive Dachbegrünung = 125 m² anr. Grünflächen)
- f. Das Erstellen einer Fassadenbegrünung mit erhöhten Anforderungen gemäss städtischer Richtlinie «Fassadenbegrünung». Anrechenbarkeit der Ersatzmassnahme: 1.05 x Fläche (Beispiel: 100m² berankte oder begrünte Fläche = 105m² anr. Grünflächen)
- g. Das Pflanzen von Bäumen, zusätzlich zur Pflichtanzahl gemäss Art. 44 nBZO, mit einem Stammumfang von mind. 22 cm und einer Höhe von mind. 3.50 m sowie unter Berücksichtigung der Richtlinie «Baumschutz und Baumpflanzung in der Baubewilligung» der Stadt Dietikon. Dies gilt nur für Industrie- und Zentrumszonen. Anrechenbarkeit der Ersatzmassnahme: pro Baum 30 m² anr. Grünflächen

Beispiele für Ersatzmassnahmen mit ökologischem und stadtklimatischem Mehrwert



Beispiele Stadt Dietikon

<p>Wohnzone W1/18 min. Grünflächenziffer: 50 %</p> <p>Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer: - Umwandlung Steingärten in Grünflächen - Umwandlung Rasen in einheimisches Staudenbeet - Heckensatzpflanzung mit freiwachsender Wildhecke aus einheimischen Pflanzen - Erstellung eines Totholzhaufens - Begrünung der Westfassade</p> <p>Beispielgrundstück (Orthophoto) ca. 50 % Grünflächenziffer</p>		<p>Beispielgrundstück (Orthophoto) ca. 10 % Grünflächenziffer</p>	
<p>Quartierhaltungszone min. Grünflächenziffer: 45 %</p> <p>Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer: - Reduktion versiegelter Flächen - Umwandlung Rasen in Grünfläche mit endemischem Saatgut aus dem Limmattal - Heckensatzpflanzung mit freiwachsender Wildhecke aus einheimischen Pflanzen - Erstellung eines Totholzhaufens - Begrünung der Ostfassade</p> <p>Beispielgrundstück (Orthophoto) ca. 50 % Grünflächenziffer</p>		<p>Beispielgrundstück (Orthophoto) ca. 30 % Grünflächenziffer</p>	
<p>Wohnzone W2/25 min. Grünflächenziffer: 45 %</p> <p>Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer: - Reduktion versiegelter Flächen - Umwandlung Steingärten in Grünflächen - Umwandlung Rasen in einheimisches Staudenbeet - Pflanzung einer freiwachsenden Wildhecke aus einheimischen Pflanzen - Erstellung eines Totholzhaufens - Begrünung der Nord-/Westfassaden</p> <p>Beispielgrundstück (Orthophoto) ca. 45 % Grünflächenziffer</p>		<p>Beispielgrundstück (Orthophoto) ca. 15 % Grünflächenziffer</p>	
<p>Wohnzone W2/30 min. Grünflächenziffer: 45 %</p> <p>Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer: - Reduktion versiegelter Flächen - Umwandlung Rasen in Grünfläche mit endemischem Saatgut aus dem Limmattal - Pflanzung einer freiwachsenden Wildhecke aus einheimischen Pflanzen - Erstellung eines Totholzhaufens - Begrünung der Süd- und Westfassade</p> <p>Beispielgrundstück (Orthophoto) ca. 50 % Grünflächenziffer</p>		<p>Beispielgrundstück (Orthophoto) ca. 20 % Grünflächenziffer</p>	
<p>Wohnzone W2/60 min. Grünflächenziffer: 40 %</p> <p>Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer: - Reduktion versiegelter Flächen - Umwandlung Rasen in einheimisches Staudenbeet - Heckensatzpflanzung mit freiwachsender Wildhecke aus einheimischen Pflanzen - Erstellung eines Totholzhaufens - Begrünung der Westfassade - Intensive Dachbegrünung</p> <p>Beispielgrundstück (Orthophoto) ca. 40 % Grünflächenziffer</p>		<p>Beispielgrundstück (Orthophoto) ca. 30 % Grünflächenziffer</p>	
<p>Wohnzone W3/65 min. Grünflächenziffer: 35 %</p> <p>Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer: - Reduktion versiegelter Flächen - Umwandlung Rasen in Grünfläche mit endemischem Saatgut aus dem Limmattal - Heckensatzpflanzung mit freiwachsender Wildhecke aus einheimischen Pflanzen - Erstellung eines Totholzhaufens - Begrünung der Südostfassade - Intensive Dachbegrünung</p> <p>Beispielgrundstück (Orthophoto) ca. 45 % Grünflächenziffer</p>		<p>Beispielgrundstück (Orthophoto) ca. 20 % Grünflächenziffer</p>	
<p>Wohnzone W4/80 min. Grünflächenziffer: 30 %</p> <p>Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer: - Reduktion versiegelter Flächen - Umwandlung Rasen in Grünfläche mit endemischem Saatgut aus dem Limmattal - Erstellung eines Totholzhaufens - Begrünung der Süd- und Westfassade</p> <p>Beispielgrundstück (Orthophoto) ca. 40 % Grünflächenziffer</p>		<p>Beispielgrundstück (Orthophoto) ca. 10 % Grünflächenziffer</p>	
<p>Zentrumszone Z5 min. Grünflächenziffer: 15 %</p> <p>Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer: - Reduktion versiegelter Flächen - Begrünung der Fassaden - Intensive Dachbegrünung - Baumpflanzung</p> <p>Beispielgrundstück (Orthophoto) ca. 30 % Grünflächenziffer</p>		<p>Beispielgrundstück (Orthophoto) ca. 0 % Grünflächenziffer</p>	
<p>Zentrumszone Z6 min. Grünflächenziffer: 15 %</p> <p>Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer: - Reduktion versiegelter Flächen - Begrünung der Fassaden - Intensive Dachbegrünung - Baumpflanzung</p> <p>Beispielgrundstück (Orthophoto) ca. 30 % Grünflächenziffer</p>		<p>Beispielgrundstück (Orthophoto) ca. 0 % Grünflächenziffer</p>	
<p>Industrie- und Gewerbezone IG1 min. Grünflächenziffer: 10 %</p> <p>Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer: - Reduktion versiegelter Flächen - Begrünung der Fassaden - Intensive Dachbegrünung - Baumpflanzung</p> <p>Beispielgrundstück (Orthophoto) ca. 20 % Grünflächenziffer</p>		<p>Beispielgrundstück (Orthophoto) ca. 5 % Grünflächenziffer</p>	
<p>Industrie- und Gewerbezone IG2 min. Grünflächenziffer: 10 %</p> <p>Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer: - Reduktion versiegelter Flächen - Begrünung der Fassaden - Baumpflanzung</p> <p>Beispielgrundstück (Orthophoto) ca. 10 % Grünflächenziffer</p>		<p>Beispielgrundstück (Orthophoto) ca. 5 % Grünflächenziffer</p>	

