Stadt Dietikon

Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung

Roger Bachmann, Stadtpräsident
Olaf Wolter, SKW Planer und Architekten AG
Severin Lüthy, Leiter Stadtplanungsamt

Informationsveranstaltung vom 31. Oktober 2024

Informationsabend

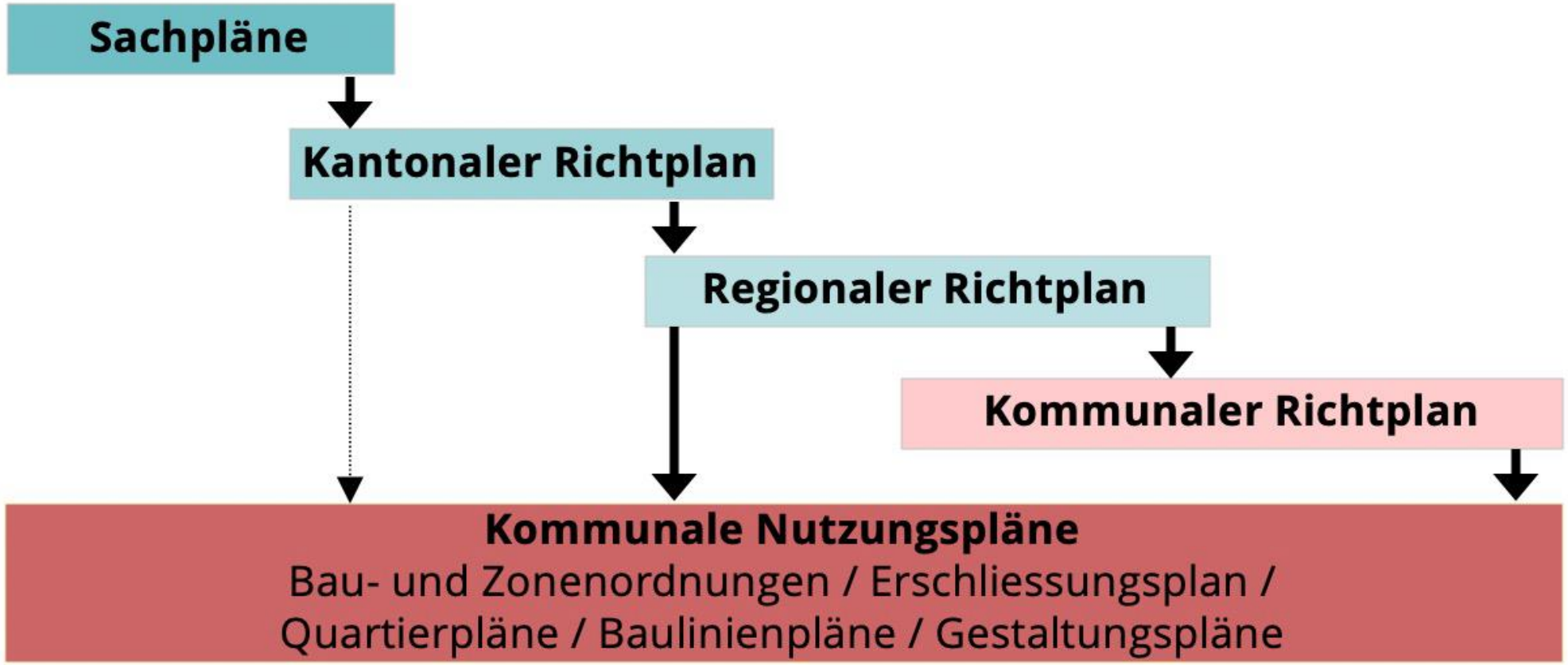
I. Übersicht
    1. Übergeordnete Vorgaben
    2. Ziele Stadtentwicklung
    3. Hauptstossrichtungen
    4. Unterlagen
    5. Weiteres Vorgehen

II. Marktplatz

III. Apéro

1. Übergeordnete Vorgaben

Stufenbau der Raumplanung in der Schweiz



1. Übergeordnete Vorgaben

Kantonales Raumordnungskonzept

Einteilung des Siedlungsgebiets in fünf Handlungsräume:

- Stadtlandschaft
- Urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

➢ Die Stadt Dietikon ist dem Handlungsraum **„Stadtlandschaft“** zugewiesen.
Dies heisst, dass eine **hohe Entwicklungsdynamik** erwünscht ist.

1. Übergeordnete Vorgaben

Kantonales Raumordnungskonzept

- Potenziale in Umstrukturierungsgebieten sowie im Umfeld der Bahnhöfe aktivieren
- Entwicklungsgebiete durch massgeschneiderte städtische Transportsysteme (u.a. Stadtbahnen) strukturieren
- Städtebauliche Qualität und ausreichende Durchgrünung bei der Erneuerung und Verdichtung von Wohn- und Mischquartieren sowie bei der Erstellung grossmassstäblicher Bauten sicherstellen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Attraktive Freiraum- und Erholungsstrukturen, beispielsweise entlang von Gewässern, schaffen, sowie Gebiete für Freizeitaktivitäten bezeichnen
- Leistungsfähigkeit des öffentlichen Verkehrssystems zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens steigern

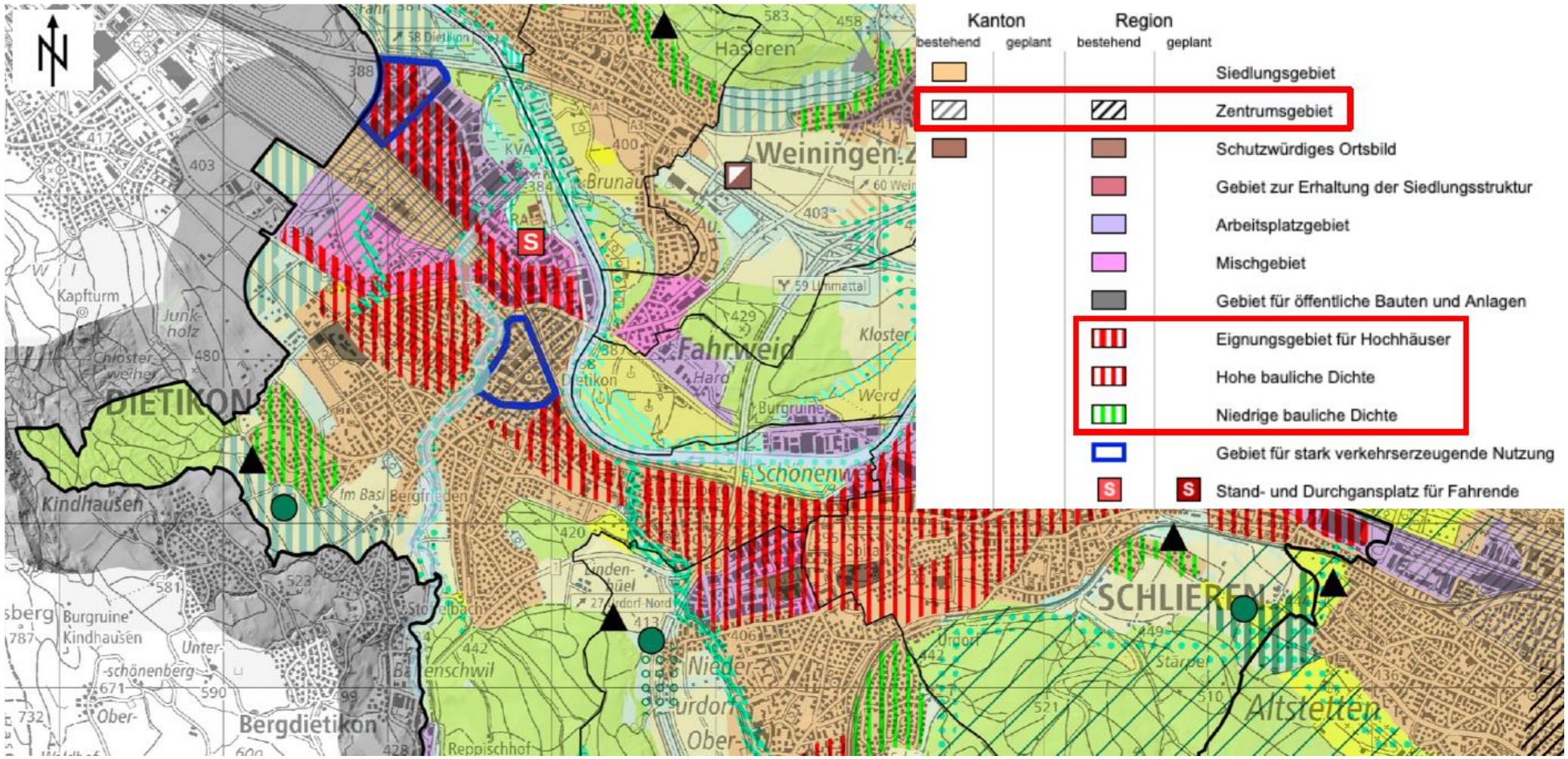
1. Übergeordnete Vorgaben

Kantonales Raumordnungskonzept

- Zentralörtliche und publikumsintensive Einrichtungen an durch den öffentlichen Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr sehr gut erschlossenen Lagen in die Siedlungsstruktur integrieren.
- Unerwünschte Einwirkungen der Verkehrsinfrastrukturen auf die Wohngebiete vermeiden, begrenzen und vermindern
- Gewerbe- und Industriegebiete erhalten, insbesondere für weniger wertschöpfungsintensive Betriebe wie die produzierende Industrie und das Handwerk

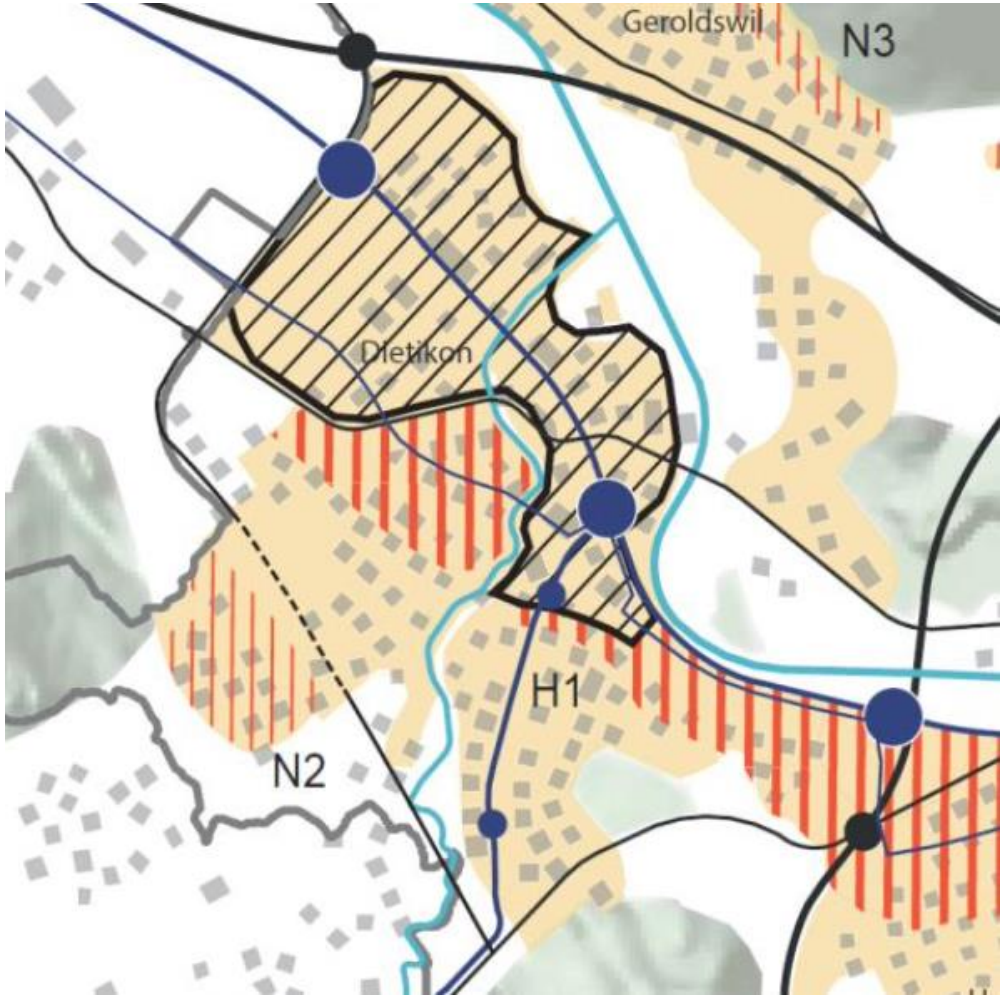
1. Übergeordnete Vorgaben

Regionaler Richtplan

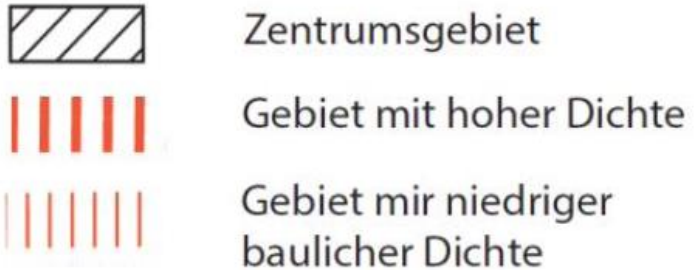


1. Übergeordnete Vorgaben

Regionaler Richtplan



Dichtevorgaben regionaler Richtplan



Diese Dichtevorgaben müssen berücksichtigt werden, bei der räumlichen Anordnung verfügt die Stadt indes über einen Gestaltungsspielraum.

1. Übergeordnete Vorgaben

Regionaler Richtplan

Nr.	Gebiet	Vollge-schosse VG	Ausnützungs-ziffer AZ	Baumassenziffer BMZ	Bemerkungen
Zentrumsgebiet Dietikon		5 4*	110 % 85 % *	4.1 m3/m2 3.1 m3/m2 *	Um die Haltestellen der S-Bahn noch höhere Dichte anstreben
Zentrumsgebiet Schlieren		5 4*	110 % 85 % *	4.1 m3/m2 3.1 m3/m2 *	Um die Haltestellen der S-Bahn noch höhere Dichte anstreben
H1	Dietikon	5 4**	105 % 80 % **	4.0 m3/m2 3.0 m3/m2 *	Um die Haltestellen der S-Bahn noch höhere Dichte anstreben
H2	Schlieren/ Urdorf	5 4**	105 % 80 % **	4.0 m3/m2 3.0 m3/m2 *	Um die Haltestellen der S-Bahn noch höhere Dichte anstreben
H3	Urdorf	3	60 %	2.5 m3/m2	--
H4	Birmensdorf	3	60 %	2.5 m3/m2	--

* 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 Baugebiet überprüft wird und diese reduzierte bauliche Dichte nicht mehr als die Hälfte des Gebietes ausmacht.

1. Übergeordnete Vorgaben

Kommunaler Richtplan

- Der kommunale Richtplan zeigt auf, wie sich die Stadt in den nächsten rund 25 Jahren entwickeln soll.
- Insbesondere die Punkte Siedlungsentwicklung nach innen, Zentrumsstruktur sowie öffentliche Lebensräume nehmen eine wichtige Stellung in der zukünftigen Entwicklung von Dietikon ein.
- Dazu wurden Ziele sowie entsprechende Massnahmen zu den Themen Siedlung, Freiraum, Natur und Landschaft sowie Verkehr festgelegt.
- Der kommunale Richtplan wurde am 20. Oktober 2022 von der Baudirektion Kanton Zürich genehmigt.

1. Übergeordnete Vorgaben

I V H B

Interkantonale **V**ereinbarung über die

Harmonisierung der **B**aubegriffe

1. Übergeordnete Vorgaben

IVHB-Begriffe (insgesamt 30 Begriffe)

6 Begriffe sind neu
(z.B. Fassadenlinie)

- Neudefinitionen

10 Begriffe ersetzen bestehende Begriffe
(z.B. bisher: Gebäudehöhe, neu: Fassadenhöhe
oder bisher: Freiflächenziffer, neu: Grünflächenziffer)

- neue Bezeichnung
- teilweise geänderte Definitionen

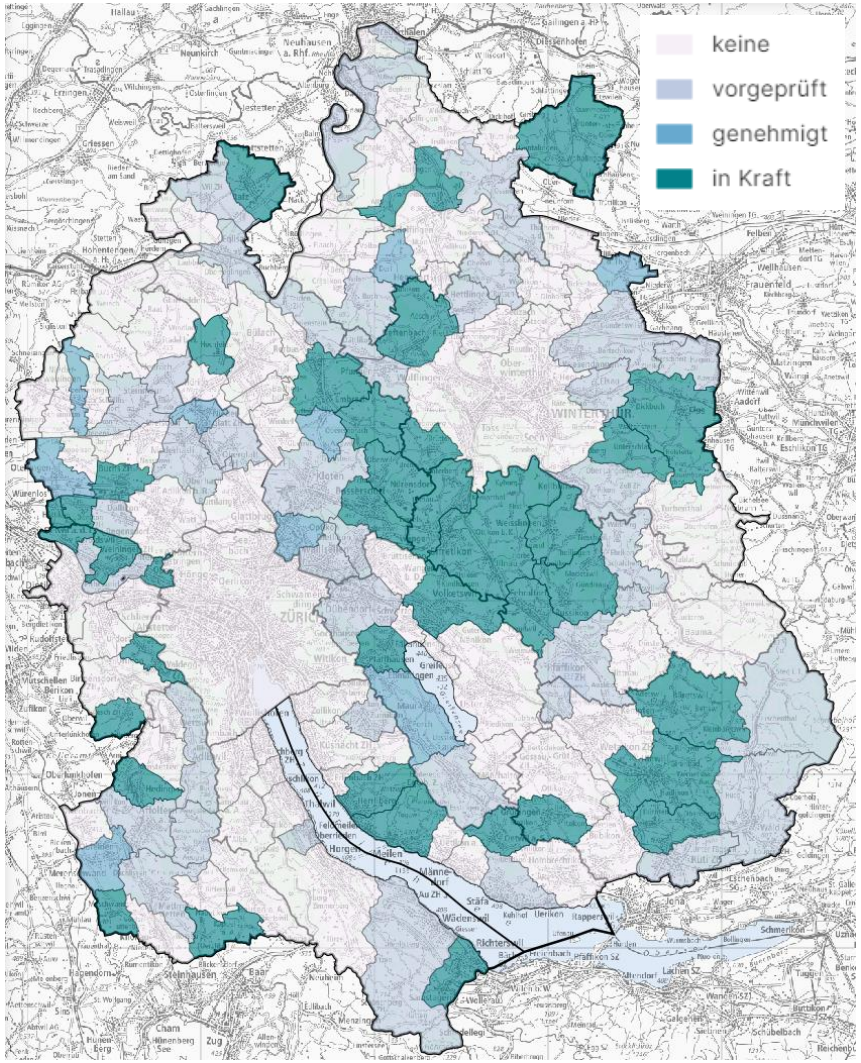
13 Begriffe sind unverändert
(z.B. Baumassenziffer)

- Bezeichnung unverändert
- aber: teilweise geänderte Definitionen!

1 Begriff wird nicht übernommen (Geschossflächenziffer)

Unabhängig von der Art und Weise der Umsetzung in der BZO ergeben sich teilweise weitreichende Änderungen im Baubewilligungsverfahren.

1. Übergeordnete Vorgaben



Erfahrungen aus der IVHB-Umsetzung in 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.

1. Übergeordnete Vorgaben

PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung»

- Für Menschen in städtischen Gebieten ist die Hitzebelastung im Sommer besonders gross, was zu Gesundheitsproblemen + Leistungseinschränkungen führen kann. Um die negativen Auswirkungen der Klimaerwärmung zu mildern, braucht es mehr Grün und Blau statt Grau.
- Der Kantonsrat hat der PBG-Revision am 08. April 2024 zugestimmt.
- § 76 PBG: Bäume erhalten und Ersatzpflanzungen verlangen
- § 76a PBG: Qualität der Dachbegrünung vorgeben
- § 238a PBG: Direkt anwendbare Vorschriften zur Umgebungsbegrünung
- EG ZGB: Abstände für Pflanzen zu den Nachbargrundstücken reduzieren
- VErV: Strassenabstände für Pflanzen reduzieren

2. Ziele Stadtentwicklung

Entwicklungsziele

Siedlung:

- Qualitative Siedlungsentwicklung
- Zentrum mit regionaler Ausstrahlung
- Urbaner Stadtboulevard
- Vielfältiges Wohnraumangebot
- Attraktiver Arbeitsort
- Sorgfältiger Umgang mit Bestand

Freiraum:

- Attraktives Freiraumnetzwerk
- Hohe Qualität + bedürfnisgerechte Gestaltung
- Orte der Begegnung und des Aufenthalts
- Attraktivierung Gewässer

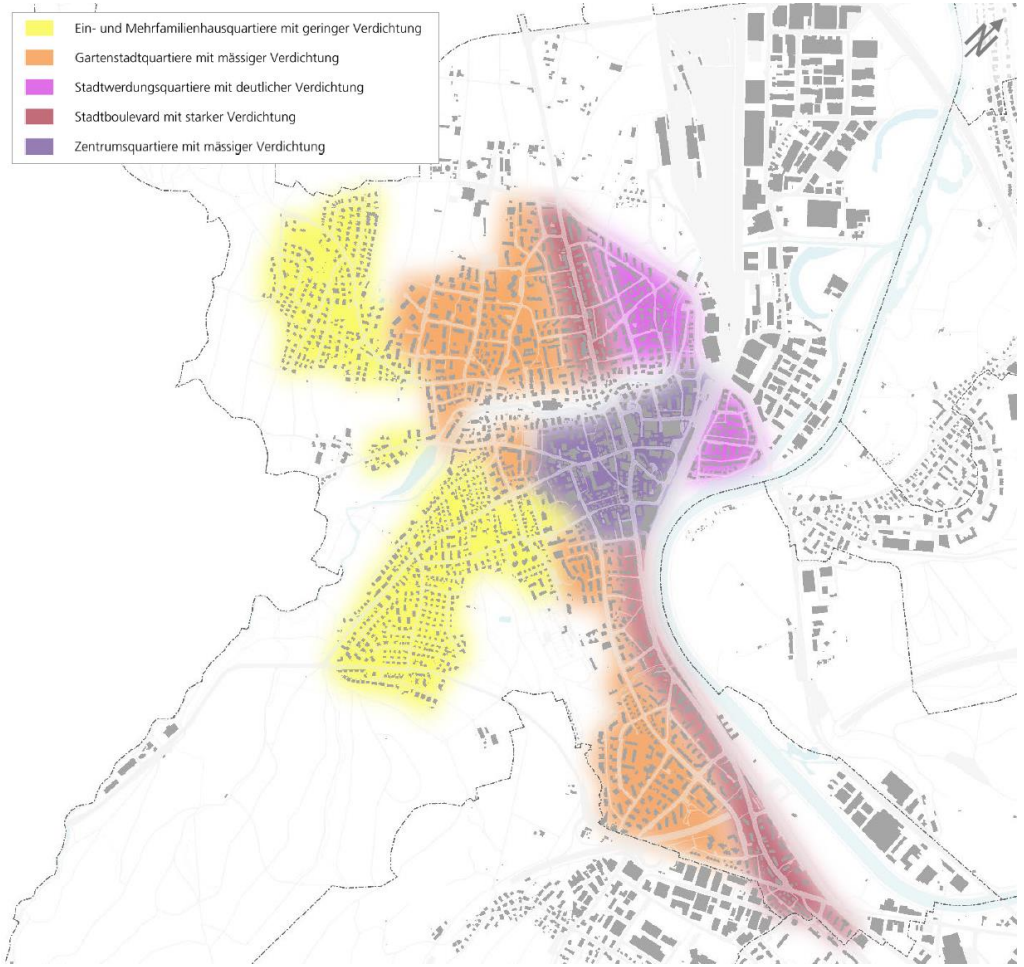
Natur und Landschaft:

- Vielfältige und attraktive Naherholungsgebiete
- Erhalt der Natur- und Landschaftswerte
- Ökologische Infrastruktur
- Förderung der Biodiversität

2. Ziele Stadtentwicklung

Innenentwicklung

- Siedlungsqualität erhöhen und Gebäudebestand erneuern
- Auf die Quartierstruktur angepasste Verdichtung
- Vorgaben des Kantons erfüllen und Vielfalt der Quartiere wahren



2. Ziele Stadtentwicklung

Stadtzentrum und Stadtboulevard

- Hohe Nutzungs- und Erlebnisdichte
- Gewerbliche- und/oder Publikumsorientierte EG-Nutzungen
- Stadtboulevard als städtebauliches Rückgrat und Lebensader
- Betonung der Rolle als übergeordnete Stadtachse
- Anbindung Entwicklungsgebiete an Stadtzentrum

2. Ziele Stadtentwicklung

Stadtklima

- Reduktion der Versiegelung
- Retention und Versickerung vor Ort
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Unterbauung minimieren
- Strassenraumbegrünung

Freiräume und Biodiversität

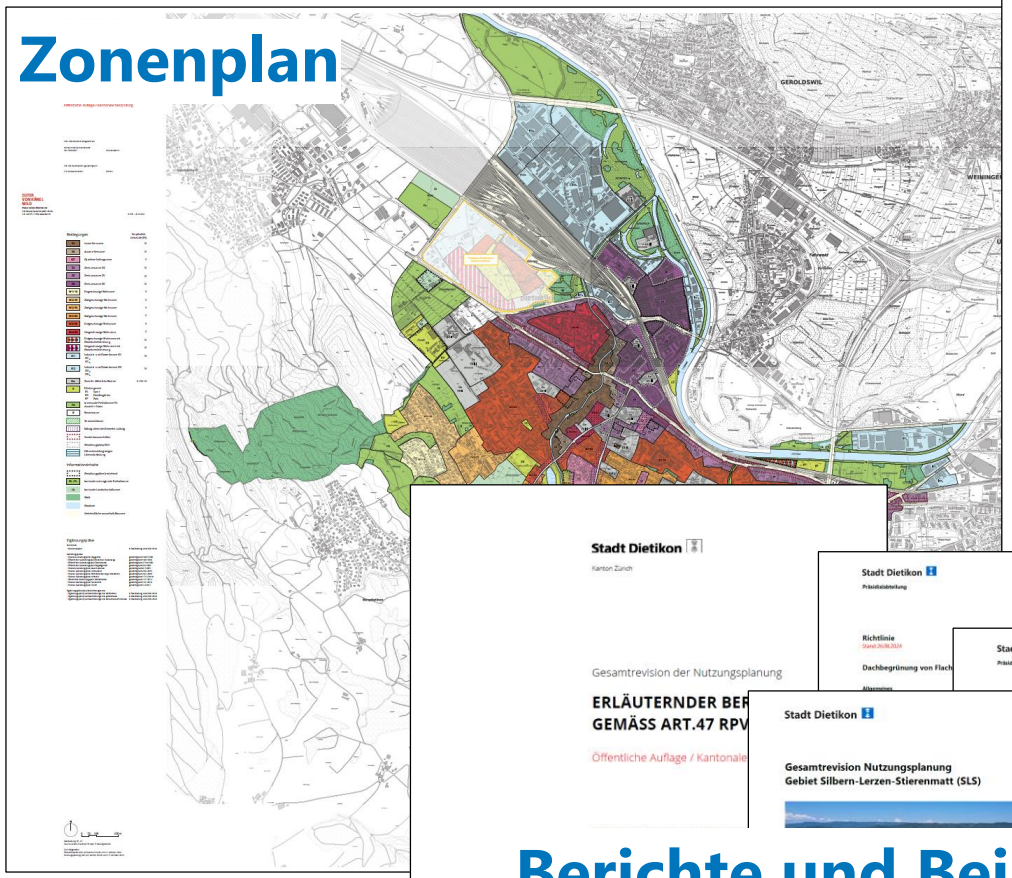
- Freiräume und Naherholungsgebiete sichern
- Landschaft schützen
- Lebensräume vernetzen
- Einheimische Bäume und Sträucher verwenden
- Aussenraum naturnah gestalten

3. Hauptstossrichtungen

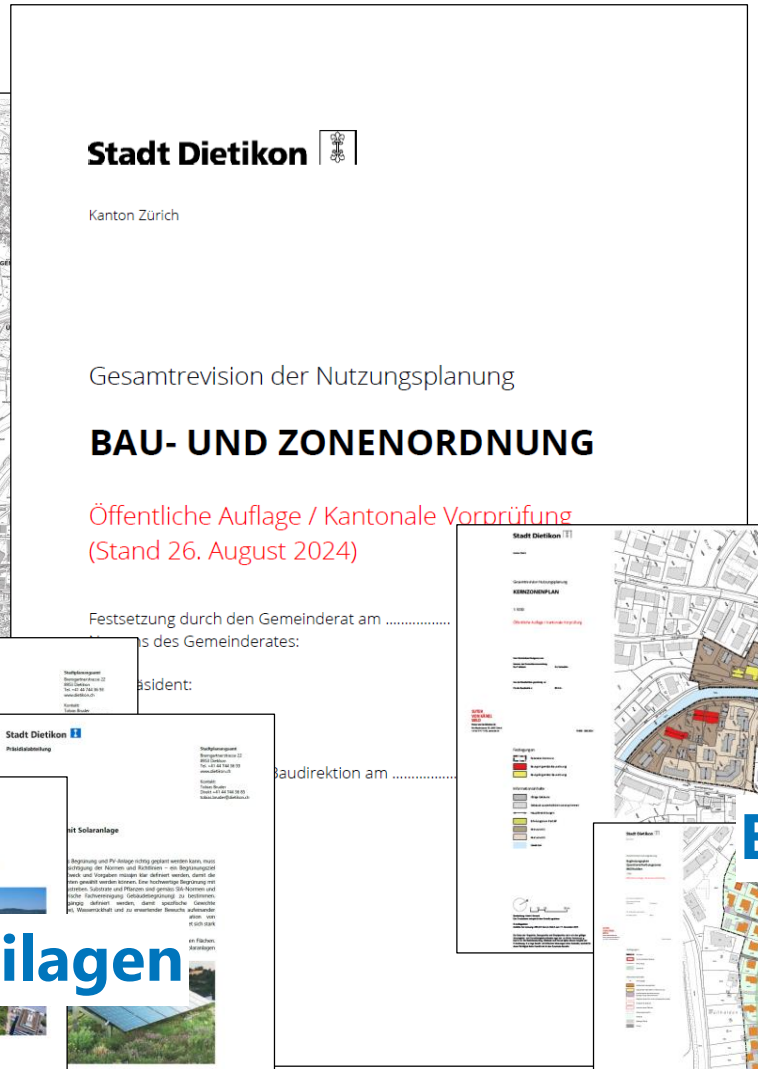
- Umsetzung der Baubegriffe und Messweisen der IVHB
- Überführung wichtiger Ziele der Stadtentwicklung
  (Siedlungsqualität, Innenentwicklung, Stadtboulevard, Freiraumversorgung, Biodiversität, Stadtklima etc.)
- Anpassungen aufgrund der Bewilligungspraxis
- Überprüfung des Aufbaus der BZO
- Darstellung des Zonenplans entsprechend den kantonalen Vorgaben
  (Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen, VDNP)
- kleinere Arrondierungen und Korrekturen im Zonenplans
- Aktualisierung und Ergänzung der Planungshilfen und Richtlinien

4. Unterlagen

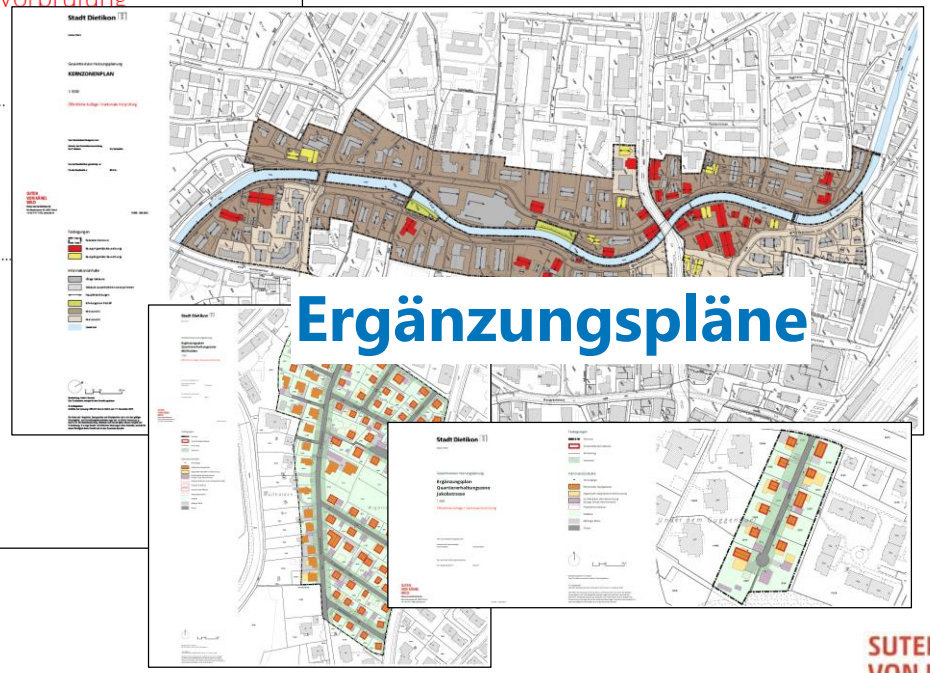
Zonenplan



Bau- und Zonenordnung



Ergänzungspläne



Berichte und Beilagen

SUTER
VON KÄNEL
WILD

5. Weiteres Vorgehen

Öffentliche Auflage 24.Oktober 2024 bis 23. Dezember 2024

- Möglichkeit, sich zur Gesamtrevision zu äussern
- Einwendung mit Antrag und Begründung
- Es wird keine Korrespondenz geführt (Beantwortung im Mitwirkungsbericht)
- Schriftlich bis 23. Dezember 2024 (Poststempel) an:

Stadt Dietikon
Stadtplanungsamt
Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung
Bremgartnerstrasse 22
8953 Dietikon

5. Weiteres Vorgehen

Öffentliche Auflage
1. Kantonale Vorprüfung

24. Oktober – 23. Dezember 2024
Oktober 2024 bis Januar 2025

Überarbeitung / Einwendungsbericht

ab Februar 2025

2. Kant. Vorprüfung / Überarbeitung

Festsetzung Gemeinderat

Genehmigung / Inkraftsetzung

Marktplatz

3 Runden à 20min

Allgemein

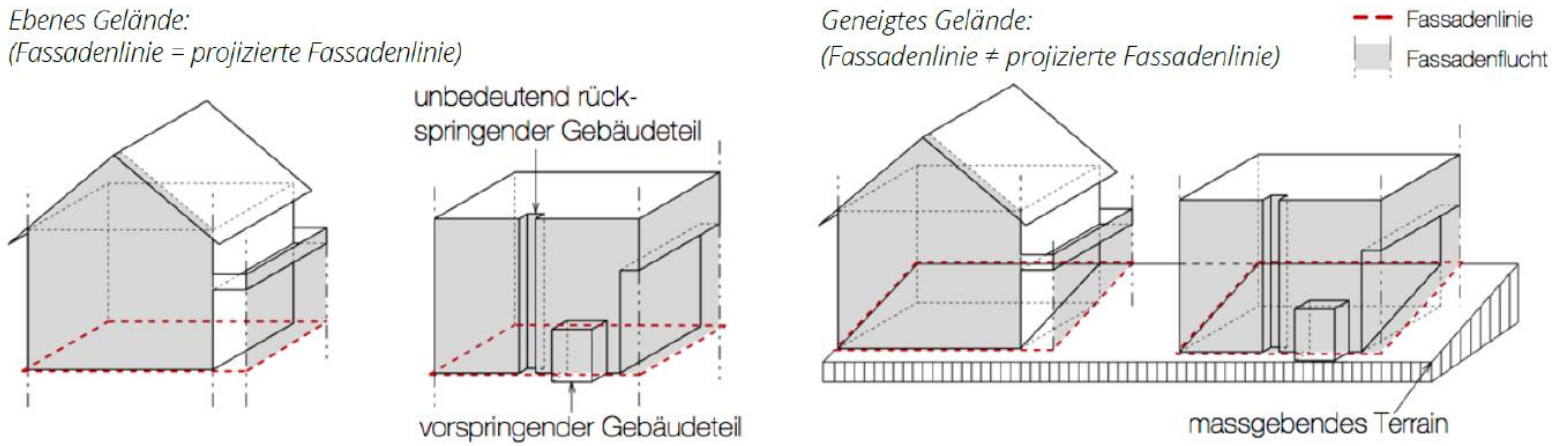
Standbetreuung
Olaf Wolter, SKW
Ramona Zimmermann, Bauamt

Negative Voranwendung

- Es gilt ab sofort die sogenannte negative Vorwirkung.
- Neben der heute rechtskräftige BZO kommt auch die zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedete Revision teilweise zur Anwendung.

IVHB

- Erklärung der wichtigsten, zukünftigen Baubegriffe bzw. Messweisen



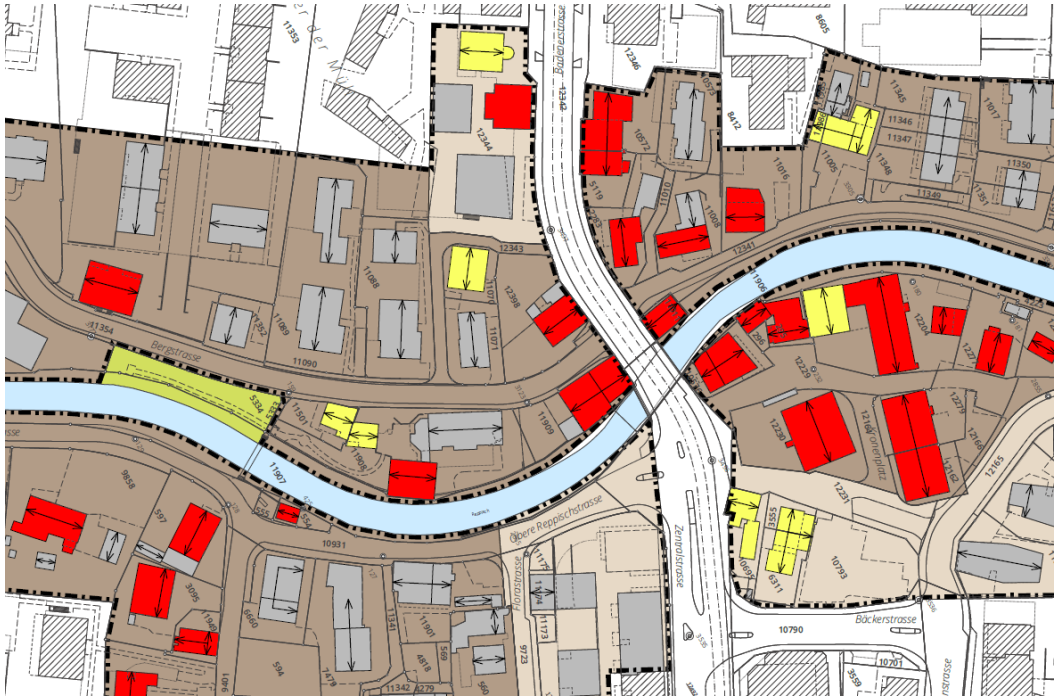
SUTER
VON KÄNEL
WILD

Erhalt

Standbetreuung
Beat Frischknecht, Bauamt
Severin Lüthy, Leiter Stadtplanungsamt

Kernzonen und Quartiererhaltungszonen

- Stärkung Ortsbildcharakter durch Präzisierung/Bereinigung der Kernzone (Plan+Bestimmungen)
- Wahrung prägender ortsbaulicher Strukturen + Quartiercharakter bei Quartiererhaltungszonen



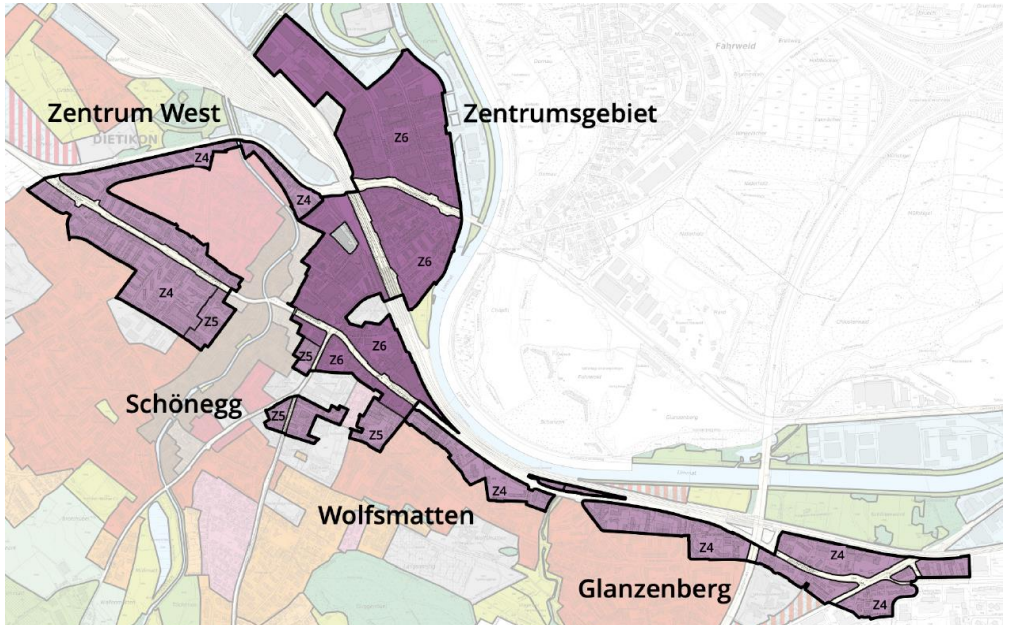
SUTER
VON KÄNEL
WILD

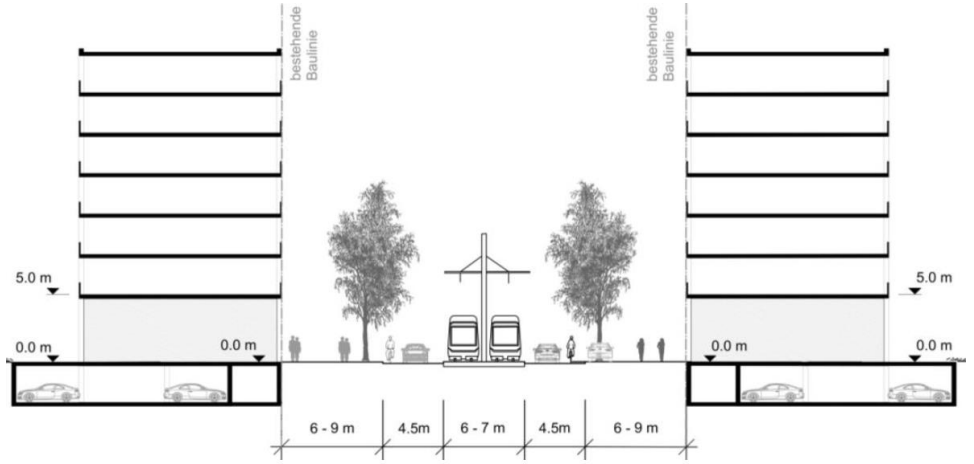
Innenentwicklung

Standbetreuung
Roger Bachmann, Stadtpräsident
Marlen Patt, Stadtplanungsamt

Siedlungsentwicklungsgebiete

- Umsetzung kantonaler Zentrumsgebiete und regionaler Dichte-Vorgaben
- Zentrumszonen: Entwicklung von Zentren
- Sonderbauvorschriften: Förderung des Stadtboulevards
- Gestaltungsplanpflichten: Sicherung besonders hoher Qualität in Entwicklungsgebieten



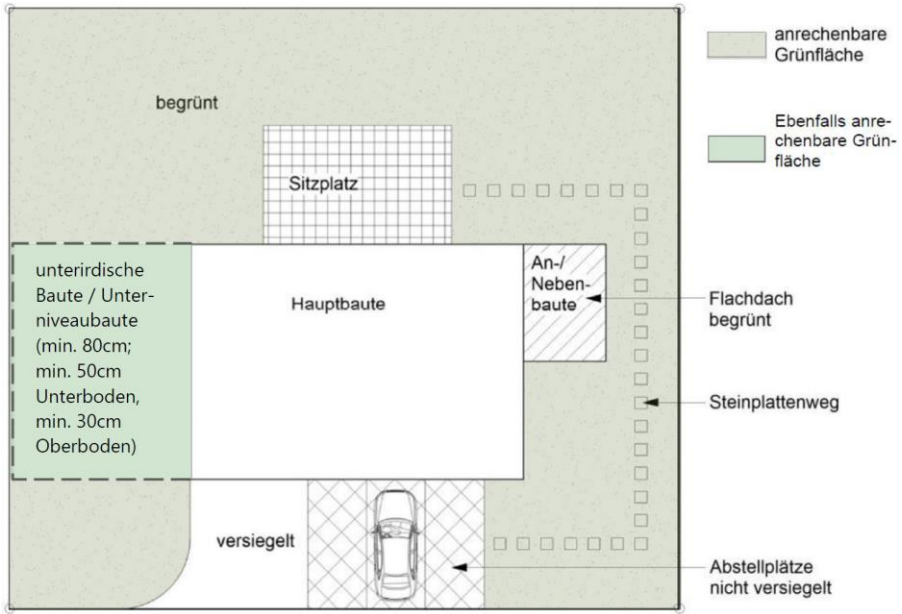


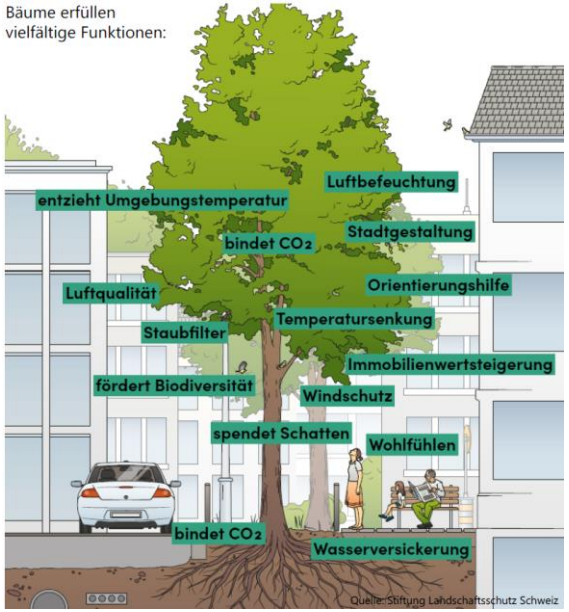
SUTER VON KÄNEL WILD

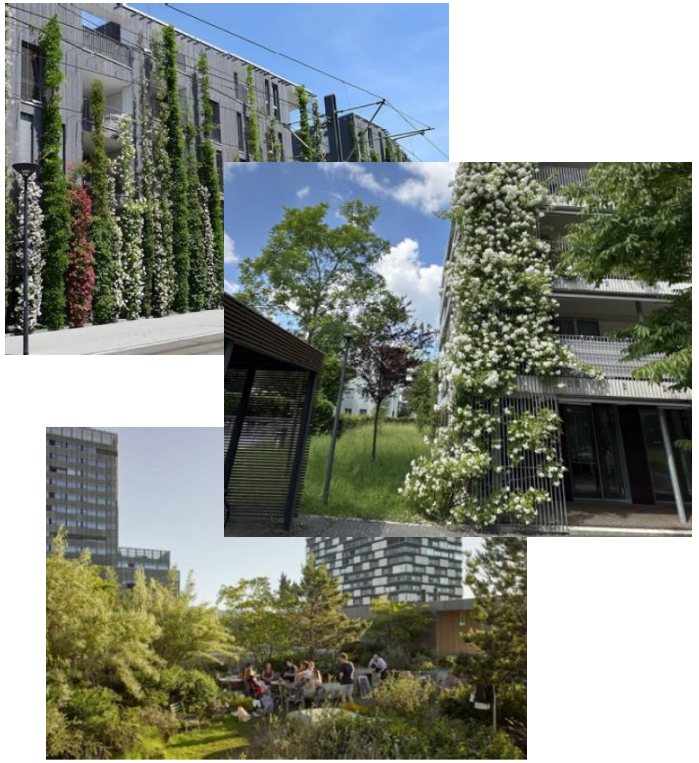
Freiraum

Standbetreuung
Markus Zannantonio, Stadtplanungsamt
Tobias Bruder, Stadtplanungsamt

- Umsetzung PBG-Revision und städtische Entwicklungsziele bzgl. Stadtklima
- Grünflächenziffer und Ersatzmassnahmen
- Baumschutz und Baumpflanzung
- Vorgartenregelung







SUTER VON KÄNEL WILD

Öffentliche Auflage 24.10.24 - 23.12.24

- Möglichkeit, sich schriftlich zur Gesamtrevision zu äussern.

- Schriftliche Einwendungen bis 23. Dezember 2024 (Poststempel) an:

Stadt Dietikon
Stadtplanungsamt
Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung
Bremgartnerstrasse 22
8953 Dietikon