

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Verabschiedung Stadtrat an Gemeinderat zur
Festsetzung

Festsetzung durch den Gemeinderat am

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Die Sekretärin:

Inhalt

1	VORBEMERKUNG	3
A	PLÄNE	6
	A01 Zonenplan	6
B	BZO	18
	B0 BZO Allgemein	18
	B01 BZO Zoneneinteilung	24
	B02 BZO Kernzonen	25
	B03 BZO Quartiererhaltungszonen	31
	B04 BZO Zentrumszonen	39
	B05 BZO Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen	47
	B06 BZO Industrie- und Gewerbebezonen	52
	B07 BZO Zone für öffentliche Bauten	60
	B08 BZO Erholungszonen	61
	B09 BZO Ergänzende Bauvorschriften	62
C	ERLÄUTERUNGSBERICHT	97
	C01 Bericht SLS	97
D	ALLGEMEINE EINWENDUNGEN	100
	D01 Einwendungen zu den Beilagen	100
	D02 Einwendungen zum Verfahren	112
	D03 Einwendungen zu Verkehrsbaulinien	114
E	ANHANG	117
	E1 Auflistung Einwendungen	117

Auftraggeber

Stadt Dietikon
Marlen Patt, Markus Zannantonio

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter, Tobias Thaler, Angelica Eichenberger

1 VORBEMERKUNG

Öffentliche Auflage

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Stadt Dietikon wurde gemäss § 7 PBG vom 24. Oktober 2024 bis und mit 23. Dezember 2024 öffentlich aufgelegt.

Die Gesamtrevision (Stand öffentliche Auflage) bestand aus:

- Zonenplan 1:5'000
- Bau- und Zonenordnung
- Kernzonenplan 1:1'000
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone Mülihalden 1:500
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone Jakobstrasse 1:500
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone Bertastrasse/Poststrasse 1:500
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV samt Beilagen
- Bericht zu den Einwendungen

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen werden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und können bei positiver Beurteilung in die Schlussfassung der Revisionsunterlagen einfließen.

Insgesamt wurden 140 schriftliche Einwendungen mit 845 Anträgen formuliert.

Bericht zu den Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Weitere Anliegen aus der Anhörung werden im Bericht gemäss Art. 47 RPV aufgeführt. Über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen vom Gemeinderat zu entscheiden. Im vorliegenden Bericht werden auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen aufgeführt.

Berücksichtigung

Alle Einwendungen, die **berücksichtigt** wurden, sind grün unterlegt.

Alle Einwendungen, die **teilweise berücksichtigt** wurden, sind gelb unterlegt.

Alle Einwendungen, die **nicht berücksichtigt** wurden, sind rot unterlegt.

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Limmat (ZPL) zur Anhörung unterbreitet. Aus der Anhörung ist eine Stellungnahme der ZPL eingegangen. Die ZPL lobt den fundierten Erarbeitungsprozess. Die ZPL begrüsst, dass die Ziele der Richtplanung sachgerecht umge-

setzt und in der Bau- und Zonenordnung verankert werden. Die Gesamtrevision der BZO stellt sicher, dass die Dichtevorgaben des regionalen Richtplans konsequent umgesetzt werden. Besonders das Zentrumsgebiet wird mit der Festlegung der Zone Z6 gestärkt und es werden nachhaltig Entwicklungspotenziale für Verdichtung im Bestand geschaffen. Im Wohngebiet Vorstadt/Gjuch erfolgt eine flächendeckende Aufzoning, um die Dichte den Vorgaben des regionalen und kommunalen Richtplans (Stadtwerdungsquartier) anzupassen. Die Vorgaben des Stadtboulevards unterstreichen die Bedeutung dieser Hauptachse für die Stadt und fördern eine gestalterisch hochwertige Entwicklung (Sonderbauvorschriften). Im regionalen Richtplan ist im Zentrumsgebiet von Dietikon ein Mischgebiet vermerkt mit den Vorgaben, dass mindestens 25 % davon Gewerbeanteile sein müssen. Die Stadt Dietikon weicht davon leicht ab. Das Gebiet überlagert sich in der BZO mit der Zentrumszone Z6, welche einen Mindestanteil von 20 % Gewerbe vorsieht. Die Stadt begründet dies damit, dass eine Gewerbepflicht, die über das Erdgeschoss hinaus reicht, in der Praxis wenig marktgängig ist. Die ZPL stimmt dieser Überlegung zu. Die im regionalen Richtplan festgelegten 25 % wurden damals unter einer geringeren Dichte im Zentrum festgelegt und hätte damals ebenfalls einem Pflichtanteil im Erdgeschoss entsprochen. Die Revision trägt den Herausforderungen des Klimawandels Rechnung und fördert gezielt Massnahmen zur Klimaanpassung (Grünflächen, Baumerhalt und Baumpfanzpflicht). Zur Sicherung und Steigerung der Siedlungsqualität werden mehrere präzise Anpassungen vorgenommen. Beispielsweise wird das unsägliche halb in den Untergrund gesetzte nichtanrechenbare Untergeschoss (Zürcher Untergeschoss) mit den neuen Bestimmungen klar verhindert. Im Gegenzug dazu werden die Dichten im Zentrum angepasst (von Z4 zu Z5, Z5 zu Z6). Darüber hinaus wird der Anteil von Kleinwohnungen auf maximal 50 % begrenzt, um eine ausgewogene Wohnstruktur zu fördern.

Vereinzelte Gemeinden (Geroldswil, Unterengstringen und Urdorf) haben sich für die Einladung zur Stellungnahme bedankt, jedoch keine Stellungnahme eingereicht bzw. Anträge erhoben. Aus der Anhörung ist folgende Rückmeldung aus Spreitenbach eingegangen: Es seien mit Realisierung der Limmattalbahn (LTB) Veränderungen an der Kantonsgrenze, dem Verlauf des LTB-Trassees und dem Anschluss der Industriestrasse an die Mutschellenstrasse vorgenommen worden. Diese veränderten Verhältnisse seien im aktuellen Stand der Planwerke noch nicht abgebildet. Diese Grenzmutation aus dem Jahr 2022 sind im Geoinformationssystem (GIS) beider Kantone noch nicht angepasst worden. Es sind sowohl die korrekten Grundstücks- und Kantonsgrenzen, die angepassten Zonenabgrenzungen sowie auch die orientierenden Inhalte (Strassen usw.) im Zonenplan entsprechend zu korrigieren.

Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 28.2.2025 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zur gesamten Vorlage Stellung genommen.

Die Anträge und Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung sind in der Beilage 7 zum Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV aufgeführt.

A PLÄNE

A01 Zonenplan

Antrag 87.01	Aufzonung W4/80 zwischen der Zürcherstrasse und der Schöneeggstrasse Die Grundstücke zwischen der Zürcherstrasse und der Schöneeggstrasse (im Abschnitt zwischen der Asylstrasse und dem Eschenweg/Schäflibach) sind der viergeschossigen Wohnzone W4/80 zuzuweisen.
Begründung	Der Bereich entlang der Zürcherstrasse wird der Z4 zugewiesen. Damit ein ortsbaulich verträglicher Übergang zwischen dem Stadtboulevard (Z4) und den Gartenstadtquartieren realisiert werden kann, wird beantragt, für den gesamten Bereich eine viergeschossige Wohnzone W4/80 festzusetzen. Das Gebiet liegt in Zentrumsnähe und ist gut erschlossen. Der regionale Richtplan sieht eine hohe bauliche Dichte vor, was mit dem Entwurf nicht umgesetzt wird. Mit der Aufzonung wäre die Innenverdichtung auch in der BZO abgebildet. Südlich der Zürcherstrasse ist eine hohe bauliche Dichte vorgesehen. Im unteren Ausschnitt werden erst südlich der Schöneeggstrasse die Streifen schmaler, was einen Übergang in Richtung Gartenstadt und in eine geringere Dichte andeutet. Der Richtplan lässt auf eine einheitliche höhere Dichte nördlich der Schöneeggstrasse schliessen. Da entlang der Zürcherstrasse die Zone Z4 vorgesehen wird, wäre eine Aufzonung des restlichen Gevierts bis zur Schöneeggstrasse in die Zone W4/80 richtplankonform und angemessen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Im Rahmen der Beratung und Festsetzung des kommunalen Richtplans im Gemeinderat wurden zu weit gehende Aufzonungen (10 Geschosse im Abschnitt Limmatkante des Stadtboulevards) kritisiert. Daher wurde entschieden, sich im fraglichen Gebiet auf eine Aufzonung entlang der Zürcherstrasse (Stadtboulevard, 1. Bautiefe) zu beschränken und auf weitergehende Aufzonungen in der 2. Bautiefe zu verzichten. Durch die nur in der 1. Bautiefe vorgesehene Aufzonung wird zudem der Stadtboulevard städtebaulich gestärkt.

Antrag 58.02	Verzicht auf eine Erholungszone (Zonenplanänderung 7.8) Es sei im Zonenplan auf die Änderung 7.8 (Breiti, Erholungszone EP statt Wohnzone W3/65) zu verzichten.
Begründung	Gemäss «Bericht nach Art. 47 RPV» befindet sich auf Kat. Nr. 10876 ein öffentlicher Kinderspielplatz, der aufgrund des Freiraumdefizits im Quartier erhalten und von der Wohnzone W3/65 in die Erholungszone Park EP umgezont werden soll. Der überwiegende Teil der Fläche muss für die Öffentlichkeit dauernd zugänglich sein (Art. 34 Abs. 1 BZO-Entwurf). Eine Umzonung kommt somit nur in Frage, wenn sich das Land für Erholungszwecke eignet und der öffentliche Zugang sichergestellt ist. Dies ist nicht der Fall. Der Spielplatz «Breiti» befindet sich vollständig auf dem (überbaubaren) Land der Kirchgemeinde, die den Kinderspielplatz bisher nur auf Zusehen hin tolerierte. Die Stadt hat weder öffentlich-rechtliche oder privat-rechtliche Ansprüche darauf. Es ist ausgeschlossen, dass die Kirchgemeinde diese Fläche dauerhaft als Spielplatz zur Verfügung stellt. Weil eine Nutzung zu Erholungszwecken mittel- und langfristig nicht in Frage kommt und die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit rechtlich nicht gesichert ist, erweist sich die Umzonung als sachlich unbegründet. Die Auszonung kommt einer materiellen Enteignung gleich, die von der Stadt nach Massgabe der vorhandenen Ausnützungsreserve vollumfänglich zu entschädigen ist. Sollte an der Erholungszone festgehalten werden, steht der Kirchgemeinde neben einer Entschädigung aus materieller Enteignung auch das Heimschlagsrecht zu (§ 41 PBG).
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die Parzelle wird nicht in die Erholungszone überführt. Der bestehende Spielplatz als wichtiger Freiraum für die Öffentlichkeit soll statt mit einer Umzonung mittels einer Vereinbarung zwischen der katholischen Kirchgemeinde und der Stadt gesichert werden.

Antrag 95.01	Antrag zum Mehrwertausgleich Teilparzelle Kat-Nr. 11990 Schächlistrasse 89 Umzonung W3 zu Z6.
Begründung	Diese Teilparzelle im Eigentum der SBB wird neu der Zentrumszone Z6 zugewiesen (bisher: W3). Wir gehen davon aus, dass dies zwecks Angleichung an die Umgebung erfolgt, was legitim ist. Im Dokument «Unterlagen zum Mehrwertausgleich, Beilage 6 zum Erläuterungsbericht» fehlt die Nennung der Parzelle und wir gehen weiter davon aus, dass dafür keine Mehrwertabgabe erhoben wird. Wir weisen darauf hin, dass die Parzelle aufgrund des Objektes ISBA Nr. 2.0.0 - 0.34043 (Werkstattgebäude Spanisch-Brötlibahn) nicht bebaubar ist. Sollten wir mit unseren Vermutungen falsch liegen, wäre eine geeignete Zone zu wählen, welche dem Schutz des Objektes gerecht wird.
Beschluss	Der Antrag ist mit der Liste zum Mehrwertausgleich (Beilage 6) berücksichtigt.
Begründung	Es handelt sich bei der vorliegenden Umzonung um eine technische Anpassung des Zonenplans, welche keine bauliche Mehrnutzung ermöglicht und die folglich nicht MWA-pflichtig ist.

Antrag 135.08	Antrag zur Aufzonung zu Z6 Die Siedlungen Glanzenberg (Kat. Nr. 11390, 12244, 12245 und 8433) und Schöneegg (Kat. Nr. 10261) seien einer Zentrumszone Z6 oder einer neu zu schaffenden Zone WG6 zuzuweisen.
Begründung	Die bestehenden Gebäude der Siedlungen Glanzenberg und Schöneegg weisen mehr Geschosse auf, als die aktuelle BZO in der Zone W3 bzw. W4 und die zukünftige BZO in der Zone Z4 erlauben. Eine Zone Z6 kommt den Bestandesbauten näher als eine blasse Z4. Es ist ein zentrales raumplanerisches Anliegen, Planung und Wirklichkeit in Übereinstimmung zu bringen. Werden die Siedlungen einer Z4 zugeteilt, fällt ein BZO-konformer Ersatzneubau aufgrund der in der Folge entfallenden Nutzungsmöglichkeiten ausser Betracht. Folglich wird die mit der BZO angestrebte städtebauliche Entwicklung (urbaner Stadtboulevard) nicht umgesetzt. Die Siedlung Glanzenberg liegt bisher in einer Zone W4/80. Mit der Umzonung in eine Zone Z4 wären aufgrund des zwingenden Gewerbeanteils inskünftig weniger Wohnflächen möglich als nach heutiger BZO.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Mit der Umzonung in die Zentrumszone wird man dem Charakter des Standorts am Stadtboulevard und Bahnhof Glanzenberg gerecht.

Eine Umzonierung in eine Zone nur aufgrund der Geschossigkeit der Bestandesbauten ist indes planerisch nicht zweckmässig, zumal so-wieso Bestandesschutz besteht und die bestehenden Bauten daher jederzeit saniert und geringfügig erweitert werden dürfen. Man wird ihnen mit keiner Zone gerecht, da sie auch höher sind, als es die Zone Z6 zulässt.

Eine Nutzungserhöhung wäre bspw. projektbezogen über einen Ge-staltungsplan denkbar.

Antrag 115.01

Antrag zur nicht zonierten Fläche (Zonenplanänderung 13.15)

Die bis anhin nicht zonierte Teilfläche 13.15 der Parz. Nr. 8619 (Wald-parzelle Guggenbühl) soll entweder dem Wald oder der Freihaltezone zugewiesen werden.

Begründung

Die Teilfläche 13.15 der Parz. Nr. 8619 (Waldparzelle Guggenbühl) als «technische Bereinigung» der Wohnzone W2/60 zuzuordnen ergibt planerisch keinen Sinn. Wie richtig in den Unterlagen zum Mehrwert-ausgleich, Beilage 6 festgehalten, liegt die betroffene Restfläche mehrheitlich auf einem Weg (Langsamstigweg) und innerhalb des Waldabstandes. Eine bauliche Nutzung der Fläche ist somit vollum-fänglich ausgeschlossen. Auch gehört die besagte Teilfläche seit jeher schon zur Parz. Nr. 8619 (Waldparzelle Guggenbühl).

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Argumentation kann zwar gefolgt werden. Der betroffene Teilbe-reich muss indes einer zweckmässigen Zone zugewiesen werden, da er nicht zum Waldareal gehört. Eine Überbauung ist nicht möglich, da sich das Areal im Waldabstand befindet (daher keine MWA-Pflicht). Eine kleinflächige Freihaltezone an diesem Ort ist planerisch wenig zweckmässig. Plangrafisch gehört die Teilfläche daher in die Wohn-zone.

Antrag 129.02

Antrag zu Familiengartenarealen

Die Aufhebung und Reduzierung der Familiengartenareale in den Ge-bieten Grunschen, Inneres Fondli und Vogelau sollten rückgängig ge-macht werden.

Begründung

Die Nachfrage nach Familiengärten wird bei verdichteten Bauen zu-nehmen und deshalb sollten diese erhalten bleiben.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung	Das Gartenareal Grunschen befindet sich im Landwirtschaftsgebiet. Eine Umzonung widerspricht den übergeordneten Richtplänen (Vernetzungskorridor) wie auch dem kommunalen Richtplan, welcher das Ziel hat, das Familiengartenareal Grunschen zugunsten des Landschaftsschutzes und der Weiterentwicklung des Naherholungsgebiets aufzuheben. Die Familiengärten waren nie rechtskonform, sondern wurden auf Zusehen hin geduldet. Entsprechend bleibt das Areal in der Freihaltezone. Der kommunale Richtplan führt eine Aufhebung der Familiengärten Inneres Fondli als möglich auf. Mit der BZO-Revision wird in diesem Areal jedoch keine Umzonung vorgenommen. Entsprechend bleibt das Familiengartenareal Inneres Fondli in der Erholungszone Familiengärten FG und der Zone für öffentliche Bauten Oe. Ein Teil der Gärten im Gebiet Vogelau werden im Rahmen der Renaturierung des Schäflibachs und Neugestaltung des Spielplatzes redimensioniert, wie es auch der kommunale Richtplan vorgesehen hat.
------------	---

Antrag 122.55	Antrag zu Naturschutzgebieten und Grundwasserschutzzonen Naturschutzgebiete von nationaler Bedeutung sind als solche in der Zonenplanung zu bezeichnen, ebenso Grundwasserschutzzonen.
Begründung	Unter dem Begriff Freihaltezone werden sehr unterschiedliche Grundnutzungen zusammen in einen Topf geworfen, so z.B. Landwirtschaftsflächen, Grundwasserschutzzonen und Naturschutzgebiete von kantonaler und nationaler Bedeutung. Rechtlich haben diese Freihaltezonen aber ganz unterschiedliche Auswirkungen. So ist es absolut unverständlich, wenn eine intensiv genutzte Landwirtschaftszone und ein Biotop von nationaler Bedeutung unter derselben Zonenbezeichnung laufen. Biotope von nationaler Bedeutung müssen als solche in einem Zonenplan ersichtlich sein, da sie unter anderem mit den zwingend auszuscheidenden ökologisch ausreichenden Pufferzonen auch Auswirkungen auf die umgebenden Zonen haben. Mit der heutigen Bezeichnung ist nicht einmal ersichtlich, dass es sich überhaupt um ein Naturschutzgebiet handelt. Sinn und Zweck eines Zonenplans sollte jedoch sein, den Nutzern solche relevanten Informationen zu liefern. Sollte die Bezeichnung vom Kanton vorgegeben sein, soll die Gemeinde diesbezüglich einen Antrag auf Änderung stellen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Der Zonenplan hat den Vorgaben der kantonalen Darstellungsverordnung zu entsprechen. Die Stadt kann nicht von der Verordnung und den inhaltlich vorgeschriebenen Kategorien abweichen. Weitere öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sind im Kataster der

öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) ersichtlich.

Antrag 122.57	Antrag zur Erholungszone Nötzliwiese (Zonenplanänderung 7.4) Die Erholungszone auf der Nötzliwiese ist auf die Fläche ausserhalb des Gewässerraumes zu beschränken. Insbesondere ist das Inseli am Stau nicht in die Erholungszone einzubeziehen, sondern als Gewässerraum auszuscheiden.
Begründung	Hier zeigt sich deutlich der Konflikt, welcher entsteht, wenn die Gewässerräume nicht gleichzeitig ausgeschieden werden. Zumindest hätten die Gewässerräume gemäss Übergangslösung in die Zonenplanung einbezogen werden müssen. Das Inseli ist einer der wenigen Ruheräume am Stau für Wasservögel. Der Gewässerraum an der Limmat beträgt im Minimum 20m ab Uferlinie.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Das Inseli wird in der Freihaltezone belassen. Der übrige Bereich verbleibt in der Erholungszone EP. Im Rahmen der Neugestaltung des Nötzliparks berücksichtigt der neue Spielplatz zudem den provisorischen Gewässerraum.

Antrag 122.58	Antrag zu den Gewässerräumen Die Gewässerräume sind in der BZO einzuzeichnen.
Begründung	Es entstehen laufend Konflikte, wenn die Gewässerräume nicht in der Zonenplanung ausgeschieden werden. Zumindest müssen die Gewässerräume gemäss Übergangslösung in die Zonenplanung einbezogen werden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Der Zonenplan hat den Vorgaben der Darstellungsverordnung zu entsprechen. Die Stadt kann nicht von der Verordnung abweichen. Der Plan würde auch unübersichtlich mit all den sonst noch geltenden Abstandslinien. Weitere öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sind im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) ersichtlich.

Antrag 122.52	Antrag zur Industriezone (Zonenplanänderung 3.15) Die beiden neu eingezonten Z5 Gebiete im ehemaligen SLS sind zu streichen. Die Flächen sind als Industriezone zu belassen.
----------------------	--

Begründung	Die beiden Zonen liegen im 150m Perimeter der ökologisch ausreichenden Pufferzone zum Schutzgebiet. Insbesondere die Fläche Kanalstrasse-Karl-Heidstrasse grenzt teilweise direkt an die Aue von nat. Bedeutung an. In Wohnzonen gibt es insbesondere in der Nacht mehr Emissionen bezüglich Licht, Lärm und Bewegungen als in den Industriezonen. Somit kollidiert eine solche Einzonung voll mit den gesetzlichen Grundlagen zum Schutz des Naturschutzgebietes von nationaler Bedeutung. Zu den Auswirkungen von Licht siehe den Text, Seite 66/67 im Bericht zur BZO, der diese Einflüsse sehr gut aufzeigt. Auch die zweite Einzonung generiert dasselbe Problem. Zudem ist damit zu rechnen, dass später Konflikte von Wohnen mit der Industrie insbesondere dem Ausbau der Limeco auftreten werden. Daher sollen die beiden Gebiete Industriezone bleiben mit einem Schwerpunkt auf hochwertige Arbeitsplätze. Hier könnte der geplante Innovationspark verwirklicht werden, mit den entsprechenden Massnahmen bezüglich Licht, Lärm und Bewegung. In Industriequartieren ist zum Beispiel eine automatische Verdunkelung ab der Dämmerung machbar. In Wohnzonen wird dies schwierig.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Umzonung entspricht der kommunalen und regionalen Richtplanung. Die beiden Gebiete sind mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Gestaltungsplanpflicht sieht explizit die Rücksichtnahme auf das Naturschutzgebiet vor. Die vorgebrachten Anmerkungen müssen im Gestaltungsplan berücksichtigt und zweckmässig umgesetzt werden.
Antrag 122.21	Antrag zu einer Nichteinzonung Ergänzen: Die Fläche zwischen dem Parkplatz Conti und bis und mit Firma Müller zwischen Naturschutzgebiet und Heimstrasse/ Kanalstrasse ist nicht einzuzonen bis der Rechtsfall um die Schutzverordnung entschieden ist.
Begründung	Diese Fläche spielt bezüglich ökologisch ausreichender Pufferzone um das Antoniloch eine entscheidende Rolle. Seit 1957 der Regierungsrat deren Freihaltung gefordert hatte, wurde immer wieder darauf hingewiesen, dass diese Fläche als Pufferzone für das Schutzgebiet von nationaler Bedeutung eine zentrale Bedeutung hat und freigehalten werden muss. Weiterhin eine Einzonung als Industriegebiet wird für diesen Bereich nicht zulässig sein. Zudem muss noch eine Sonderlösung gesucht werden, welche erlaubt, dass das Regenklärbecken auf dem Müller Areal gebaut werden könnte. Wenn eine Auszonung nicht möglich wäre, müsste das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht versehen werden.

Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Es handelt sich nicht um eine Einzonung, da das Areal bereits in einer rechtskräftig ausgeschiedenen Industriezone mit BMZ 8.0 liegt. Aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet wird eine neue Industrie- und Gewerbezone IG2c bezeichnet und die Baudichte auf BMZ 7.0 sowie die Fassadenhöhe auf max. 21.5 m reduziert, somit wäre gegebenenfalls auch ein Regenklärbecken an dieser Stelle zonenkonform. Die Einschränkungen bezüglich Pufferzonen zum Naturschutzgebiet hin gelten ohnehin aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung.
Antrag 135.03	Antrag zum Stadtboulevard Es sei auf den «Stadtboulevard» entlang der Zürcher- und Bernstrasse im Gebiet Glanzenberg zu verzichten. Eventuell sei der Stadtboulevard zu verkürzen.
Begründung	-
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Einführung der Bestimmungen zum Stadtboulevard entspricht der Umsetzung des kommunalen Richtplans bzw. des Leitbilds Stadtboulevard sowie den übergeordneten Vorgaben (bspw. Dichtevorgabe) von kantonalem und regionalem Richtplan. Es besteht für die Grundeigentümer keine Pflicht, von den Möglichkeiten der Z4 bzw. den Sonderbauvorschriften Gebrauch zu machen.
Antrag 122.56	Erholungs- und Freihaltezone Marmoriweiher (Zonenplanänderung 7.7) Die Erholungszone EP südlich des Marmoriweihers in der Mülimatt ist auf den Minigolfplatz zu beschränken. Der Rest soll wieder als Freihaltezone eingezeichnet werden.
Begründung	Der Marmoriweiher ist noch einer der wenigen Schwerpunkte für die Natur in Dietikon. Dies allerdings nur, weil die südlich gelegene Parzelle in der Freihaltezone liegt und somit weder überbaut noch begangen wird. So haben Tiere in diesem Teil des Marmoriweihers ihren Rückzugsraum. Dieser kleine aber absolut notwendige Schutz bewirkt, dass sich in der Zugszeit z.B. Nachtreiher und andere seltenere Arten am Marmoriweiher niederlassen, dass Eisvögel den Weiher nutzen können oder dass auch nur Enten, Gänsesäger und Teichhühner einen Ruheraum haben. Schon mehrfach wurde deshalb im Gemeinderat auch die Idee abgelehnt, rund um den Marmoriweiher einen durchgehenden Weg zu machen. Es reicht, wenn die übrigen Flächen am Marmoriweiher der Erholungszone zugeschlagen werden.

Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Der Argumentation kann teilweise gefolgt werden. Die Minigolfanlage wird in eine Erholungszone Sport umgezont. Die Parkanlage östlich des Marmoriweiher mit Spielplatz und Feuerstelle sowie das Dreieck Gaissteg (Grunschen) mit Spielplatz werden aufgrund der klar ausgewiesenen Nutzung als Erholungs- und Parkanlage wie vorgesehen in die Erholungszone EP umgezont. Die übrigen, von der Zonenplanänderung 7.7 betroffenen Flächen werden in der Freihaltezone belassen.
Antrag 123.03	Zonenplanänderungen 7.7 und 7.3 Es sei auf die Umzonung des Gebiets «Grunschen/Marmoriweiher» (Änderung 7.7) von der Freihaltezone Fb in die Erholungszone Park EP sowie des Gebiets «Familiengartenareal Grunschen» (Änderung 7.3) von der Freihaltezone Fb in die Erholungszone Familiengärten EG zu verzichten.
Begründung	Die beabsichtigte Umzonung des Gebiets «Grunschen/Marmoriweiher» von der Freihaltezone Fb in die Erholungszone Park EP (vgl. Rz. 5 f. vorstehend) wird dazu führen, dass im erwähnten Gebiet und damit in unmittelbarer Nähe zum Grundstück Kat.-Nr. 10381 zahlreiche (neue) Parks bzw. parkartige Anlagen, Spielmöglichkeiten, Grillstellen entstehen. Diese Bauten und Anlagen werden einen massiven Anstieg der Besucherzahlen und der Immissionen zur Folge haben. Die beabsichtigte Umzonung steht somit in einem diametralen Widerspruch zum eigentlichen Ziel des Gesetzgebers, die Natur und Landschaft in diesem Gebiet zu schützen und möglichst unberührt zu lassen. Hinsichtlich der beabsichtigten Umzonung des «Familiengartenareals Grunschen» von der Freihaltezone Fb in die Erholungszone Familiengärten EG gilt es anzumerken, dass diese aus mehreren Gründen unzulässig ist: Wie auf S. 98 des erläuternden Berichts gemäss Art. 47 RPV festgehalten wird, steht die Umzonung im Widerspruch zu den übergeordneten Richtplänen (Vernetzungskorridor) wie auch zum kommunalen Richtplan, welcher das Ziel verfolgt, das «Familiengartenareal Grunschen» zugunsten des Landschaftsschutzes und der Weiterentwicklung des Naherholungsgebiets aufzuheben. Zudem befindet sich das Areal grösstenteils im Schutzbereich (Gewässerraum) der Reppisch. Ferner gibt es für die Bauten und Anlagen der Familiengärten auch keine Besitzstandsgarantie. Von der beabsichtigten Umzonung ist aus den vorstehend erwähnten Gründen abzusehen.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung	Auf die beiden genannten Umzonungen wird grösstenteils verzichtet, siehe Begründung zu den Anträgen 122.56 und 129.02.
Anträge 48.01 und 114.04	Umzonung von drei Waldflächen nördlich der Guggenbühlstrasse Die drei Waldflächen nördlich der Guggenbühlstrasse sind einer anderen Zone als dem Wald zuzuweisen.
Begründung	Die Waldabstandslinien von 30 Metern belasten das Siedlungsgebiet massiv. Der Erhalt dieser Baumgruppen ist auch mit anderen Instrumenten möglich; z. B. dem Naturschutzinventar oder einer Freihaltezone. Ganz grundsätzlich sind die Waldabstandslinien zur Sicherung der Waldbewirtschaftung gedacht, an den Orten, wo das Siedlungsgebiet an Wald stösst und die Eigentümer vom Siedlungsgebiet und Wald auch nicht identisch sind und es folglich zu Interessenkonflikten führen kann. Hier handelt es sich um den umgekehrten Fall. Dies mit Kleinstflächen von Wald und oft identischen Eigentümern. Die Bewirtschaftung dieser Flächen ist oft auch von der Quartierstrasse her möglich, z. B. mittels Kran.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Das Waldareal ist kantonal festgelegt. Wald ist national geschützt. Die Stadt hat keine Kompetenz, das Waldareal einer anderen Zone zuzuweisen.
Antrag 114.01	Antrag zu Empfindlichkeitsstufe «Mässig störendes Gewerbe zulässig» Die Empfindlichkeitsstufe (ES) III ist zu ergänzen.
Begründung	Im alten Zonenplan ist diese sinnvolle Ergänzung vorhanden. Ich vermute, dass sie in der Neufassung versehentlich verloren ging. Der Bereich findet sich entlang von Hauptstrassen mit Lärmemissionen. Die Empfindlichkeitsstufe II in den Wohnzonen ist kaum umsetzbar.
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Der Bereich «mässig störendes Gewerbe zulässig» wurde auch im neuen Zonenplan überlagernd ausgeschieden. Ausgenommen sind die Umzonungen in die Zentrumszone, wo ES III sowieso gilt. Zur Klarstellung wird die ES III in der Legende ergänzt.

Antrag 114.02	Heraufstufung Empfindlichkeitsstufen Es ist zu überprüfen, ob in weiteren Zonen/Bereichen der Stadt mit Empfindlichkeitsstufe II eine Heraufstufung auf III vollzogen werden kann.
Begründung	Dietikon als pulsierende Stadt ist grossflächig von Lärmimmissionen betroffen. Qualitativ hochwertiger Wohnraum kann trotzdem geschaffen werden. Die Grenze von ES II gegenüber ES III ist aber planerisch sehr stark einschränkend. Im Speziellen gilt dies, weil effektive, wirkungsvolle Massnahmen wie Lärmschutzflügel oder Komfortlüftungen in den Nachweisen nicht berücksichtigt werden können.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Wo ein Bedarf vorhanden ist, wurde die ES III ausgeschieden. Der Spielraum für die Zuweisung von Bauzonen zur ES III ist gesetzlich beschränkt. Siehe dazu der Hinweis im Vorprüfungsbericht des Kantons zu Art. 27 BZO: «Die Empfindlichkeitsstufen sind nutzungskonform zuzuordnen. Die ES III ist nur dann nutzungskonform und zweckmässig, wenn tatsächlich mässig störende Betriebe geplant oder vorhanden sind und ein minimaler Gewerbeanteil von 20% festgelegt wird.» Ein minimaler Gewerbeanteil von 20 % wird als einschneidend angesehen und hat erhebliche Einschränkungen für die Eigentümer zur Folge.
Antrag 114.03	Liegenschaft Badenerstrasse 29: Umzonung Zone Z4 Die ganze Liegenschaft ist der Zone Z4 und den Sonderbauvorschriften zuzuweisen.
Begründung	Es ist nicht in Ordnung, Teile der Grundstückfläche dem Strassenraum zuzuordnen. Faktisch liegt das ganze Grundstück im Gürtel der Sonderbauvorschriften.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Das gesamte Grundstück Kat.-Nr. 12'436 befindet sich in der Zone Z4. Dem Strassenraum werden lediglich Teile der Verkehrsfläche der Badenerstrasse zugeordnet (Technische Bereinigung Nr. 15.1).

Antrag 129.01	Umzonung Kat. Nr. 11'252 und 11'253 (Quartierpark Lozziwiese und Kindergarten Gjuch) Die Grundstücke Kataster Nr. 11'252 und 11'253 (Quartierpark Lozziwiese und Kindergarten Gjuch) sollten in die Zone für öffentliche Bauten (Oe) beziehungsweise in die Erholungszone EP überführt werden.
Begründung	Dieses Areal gehört bereits heute der Stadt Dietikon und liegt in der Grundwasserschutzzone S2b. Dieses in Zone Z4 zu belassen ist irreführend. Der Doppelkindergarten gehört wie die Schulen zu den öffentlichen Bauten. Der Quartierpark Lozziwiese sollte als Spielplatz, welcher bei der Bevölkerung sehr beliebt ist, erhalten bleiben.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Mit der Umzonung in die Zentrumszone werden zukünftig mehr Nutzungsmöglichkeiten für die beiden Grundstücke bestehen, ohne dass der Bestand oder eine Erweiterung des Kindergartens bzw. Spielplatzes verhindert werden würde.

Anträge 32.01 und 97.06	Kernzonenerweiterung Bergstrasse 36-38 sowie Steinmürlistrasse 65 (Zonenplanänderung 1.8) Die Kernzonenerweiterung an der Bergstrasse 36-38 sowie Steinmürlistrasse 65 ist zu streichen.
Begründung	Eine Kernzone ist gemäss PGB zum Erhalt von schutzwürdigen Objekten vorgesehen, dies trifft auf ein Mehrfamilienhaus Baujahr nach 2006 sicher nicht zu. Die bisherige gerade Linie der Kernzone ist in diesen Bereich zu belassen, gemäss der heutigen BZO.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Kernzone dient dem Erhalt von schutzwürdigen Ortsbildern und entsprechend Gebäudeensembles und nicht einzelnen Gebäuden. Die Gebäude Bergstrasse 36/38 befinden sich bereits in der Kernzone. Das Gebäude an der Steinmürlistrasse 65 wurde nach dem Charakter der Kernzone zusammen mit dem auf demselben Grundstück liegenden Nachbargebäude gebaut, das in der Kernzone liegt. Mit der Erweiterung umfasst die Kernzone neu das gesamte Ensemble, was planerisch zweckmässig ist.

B BZO

B0 BZO Allgemein

Antrag 117.08	Antrag zu Aufstockungen Es sei ein Paragraf einzufügen, der folgenden Sachverhalt aufnimmt: Abweichend von den in dieser Bau- und Zonenordnung (BZO) festgelegten maximalen Ausnutzungsziffern oder Geschossflächenziffern kann eine höhere bauliche Verdichtung genehmigt werden, sofern bestehende Gebäude in ihrer baulichen Substanz erhalten werden. Die bauliche Verdichtung muss in das städtebauliche Konzept der Umgebung integrierbar sein.
Begründung	Der Erhalt bestehender Gebäude spart Ressourcen und CO₂-Emissionen und unterstützt Klimaschutz und Kreislaufwirtschaft. Durch die Kombination von Substanzerhalt und Verdichtung wird zusätzlicher Wohn- und Gewerberaum geschaffen, ohne Flächen zu versiegeln oder das Ortsbild zu beeinträchtigen. Sanierungen im Bestand vermeiden unsoziale Leerkündigungen und mindern Mietpreissteigerungen. Die Flexibilität bei der baulichen Ausnutzung schafft Anreize für nachhaltige Investitionen und stärkt die städtebauliche Qualität in Dietikon. Dieser Antrag verbindet ökologische, soziale und wirtschaftliche Ziele und trägt zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Eine solche Regelung ist in der Regelbauweise nur schwierig umsetzbar. Die dafür nötigen Bedingungen scheinen eher für einen Gestaltungsplan oder für Sonderbauvorschriften praktikabel. Ein Gestaltungsplan wiederum ist jederzeit möglich und ermöglicht auch höhere Dichten. Im Rahmen der Gesamtrevision wurden gezielt differenzierte Aufzonen vorgenommen und damit erhebliche zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Diese können auch in Form von Aufstockungen, baulichen Erweiterungen und dgl. beansprucht werden. Denkbar wäre eine Regelung über Sonderbauvorschriften, wie es beim Stadtboulevard gemacht wurde. Dies erfordert aber in den Gebieten, die hierfür in Frage kommen, eine entsprechende ortsbauliche Analyse, um die Erleichterungen gezielt festzulegen. In der Gesamtabwägung wurde der Weg über differenzierte Aufzonen als zielführender angesehen.

Antrag 120.04	Antrag zu Aufstockungen auf Bestandesbauten Bei Aufstockungen auf Bestandesbauten soll die Gebäudehöhe um 1.5 m erhöht werden.
Begründung	Damit soll ein Abriss verhindert werden bei einem erhöhten Erdgeschoss, welches viele alte Bauten haben. Damit sollen Aufstockungen gefördert werden. Beispiel W4. Kellergeschoss, welches halb aus dem Boden kommt, darüber 3 Geschosse. Um dieses Grundstück auszunutzen, muss oft das Gebäude abgerissen werden. Eine Aufstockung, welche die gleiche Wohnfläche bringen würde, wird verunmöglicht. Günstiger Wohnraum würde erhalten bleiben.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Eine solche Regelung ist in der Regelbauweise nur schwierig umsetzbar. Die dafür nötigen Bedingungen scheinen eher für einen Gestaltungsplan oder für Sonderbauvorschriften praktikabel. Im Rahmen der Gesamtrevision wurden gezielt differenzierte Aufzonen vorgenommen und damit erhebliche zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Diese können auch in Form von Aufstockungen, baulichen Erweiterungen und dgl. beansprucht werden. Siehe auch Antrag 117.08.
Antrag 140.01	Antrag zum Güterverkehr Es seien Massnahmen zur Umsetzung der kantonalen und regionalen Richtplanung im Bereich des Güterverkehrs zu prüfen, insbesondere zum Erhalt von Anschlussgleisen.
Begründung	Im Richtplan des Kantons Zürich ist das von der Agir AG betriebene Werkareal Hardwald in Unterengstringen (Grundstück Nr. 2301, GB Höngg-Zürich) als Anlage für Kiesaufbereitung und Aushubumschlag eingetragen (Ziffer 4.6.2, Abb. 4-4, Nr. 5 des Richtplantextes). Gestützt auf Ziffer 4.6.3.b des Richtplantextes sind die Regionen gehalten, Anschlussgleise zur bahnseitigen Erschliessung geeigneter Areale zu bezeichnen. Im regionalen Richtplan ist das Anschlussgleis vom Werkareal Hardwald zum Bahnhof Schlieren als Vorhaben mit kurzfristigem Realisierungshorizont eingetragen (Ziffer 4.8.2, Abb. 4.8, Nr. 2 des Richtplantextes). Gestützt auf Ziffer 4.8.3 des Richtplantextes sind alle Planungsträger gehalten, sich für den Erhalt der Anschlussgleise einzusetzen. Vorliegend wird der Güterverkehr in dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung gänzlich ausgeklammert. Die Richtplanung wird somit in diesem Bereich ohne Grund nicht umgesetzt. Es wird weiterhin daran festgehalten, dass für das Anschlussgleis Hardwald eine Baulinie festzusetzen ist, um in Nachachtung der Richtplanung, den Erhalt dieses Anschlussgleises zu fördern.

Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Zonierung wird in diesem Bereich nicht geändert. Eine Festlegung in der Nutzungsplanung der Stadt Dietikon ist nicht nötig. Ein Eintrag im Regionalen Richtplan besteht seit langem und die Planungsregion ZPL unterstützt die Wiederherstellung des Anschlussgleises Hardwald. Der Eintrag des Anschlussgleises im Regionalen Richtplan Limmattal (RRP) ist grundsätzlich ausreichend, um das Trasse zu sichern. Der RRP dient als übergeordnetes Planungsinstrument, an das sich die kommunalen Planungen und Baubewilligungen halten müssen. In der vorliegenden Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung wird das Thema der Baulinien nicht abgedeckt, das Festlegen von Baulinien ist ein eigenes Verfahren. Ausserdem ist das Trasse (welches das Stadtgebiet Dietikons nur kurz tangiert) klar überkommunal, weshalb keine kommunalen Baulinien festzulegen sind. Die Planung der Randbedingungen für das güterverkehrlich wichtige Anschlussgleis (inkl. Trasseesicherungslinien) müssen daher auf Stufe Kanton erfolgen.

Antrag 123.02	Antrag zu Planungsfehler Es sei im Rahmen der BZO-Revision explizit festzuhalten, dass der Stadt Dietikon in Bezug auf die Teilfläche (welche über die Grundstücke Kat.-Nrn. 10003 und 10380 in Dietikon verläuft, bisher der Freihaltezone Fb zugewiesen war und neu der Bauzone W2/60 zugewiesen werden soll [Änderung Ziff. 4. 4 «Windhalbweg»]) ein gravierender Planungsfehler unterlaufen ist, der rund 28 Jahre lang zu einer wesentlichen Einschränkung der Überbaubarkeit der Grundstücke Kat.-Nrn. 10003 und 10380 in Dietikon und zu einem erheblichen finanziellen Schaden bei der Eigentümerschaft der erwähnten Grundstücke geführt hat.
Begründung	Es ist begrüssenswert, dass der Planungsfehler der Stadt Dietikon nach rund 28 Jahren (!) endlich im Rahmen der BZO-Revision korrigiert wird (vgl. hierzu Rz. 3 vorstehend). Dieser gravierende Planungsfehler ist nochmals explizit festzuhalten, und zwar mit dem expliziten Hinweis, dass der erwähnte Planungsfehler zu einer wesentlichen Einschränkung der Überbaubarkeit der Grundstücke Kat.-Nrn. 10003 und 10380 und zu einem erheblichen finanziellen Schaden bei der Eigentümerschaft der erwähnten Grundstücke geführt hat, welchen die Stadt Dietikon zu verantworten hat. Dass es sich hierbei um ein blosses Versehen vonseiten der involvierten Behörden bzw. Personen der Stadt Dietikon gehandelt haben soll, wird meinerseits dezidiert bestritten.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es erfolgt keine neue Zonenzuweisung. Es handelte sich lediglich um einen Übertragungsfehler bei der damaligen Bearbeitung des Zonenplans, welcher diesbezüglich zu keiner Zeit rechtskräftig geändert worden war. Da zu keiner Zeit eine Bauabsicht bestand, wurde mit der Bereinigung bis zur Gesamtrevision zugewartet, was der Grundeigentümerin schon kurz nach Bemerken des Zeichnungsfehlers schriftlich mitgeteilt worden war.

Antrag 117.06

Preisgünstiger Wohnraum

Es sei ein Paragraph zu preisgünstigem Wohnraum einzufügen, welcher folgenden Sachverhalt aufnimmt: Für Mehrausnutzungen, die aus Sondernutzungsplanungen, Arealüberbauungen oder Auf- und Umzonungen entstehen, gilt ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum von 50% der zusätzlichen Wohnfläche gemäss §49b PBG und PWV (Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum). Die Stadt definiert die Rahmenbedingungen in einer Umsetzungsverordnung. Ausgenommen davon sind Grundstücke unter einer zu definierenden Grundstückfläche.

Begründung

Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ist eine zentrale gesellschaftliche Herausforderung, insbesondere in urbanen Gebieten mit hohem Entwicklungsdruck wie Dietikon. Die Festsetzung eines Mindestanteils von 50% der zusätzlich realisierbaren Wohnfläche als preisgünstiger Wohnraum ist verhältnismässig und entspricht den steigenden Wohnraumbedürfnissen in der Region. Die Förderung qualitativ hochwertigen, preisgünstigen Wohnraums ist als Ziel in der Gemeindeordnung verankert. Ausserdem fördert dies die soziale Durchmischung und wirkt der Verdrängung hier lebender Menschen entgegen.

Beschluss

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Beispiele aus anderen Städten (z.B. Dübendorf) zeigen, dass die zu erlassende Umsetzungsverordnung zum preisgünstigen Wohnraum umfangreich und aufwändig in der Anwendung und Überprüfung der Kriterien ist. Die Pflicht gilt zudem für maximal 50% der zusätzlich realisierbaren Wohnfläche, was auch bei grösseren Überbauungen eine eher kleine Zahl an Wohnungen ausmacht. Im Rahmen von Gestaltungsplanverfahren kann dem Anliegen besser Rechnung getragen werden. So soll geprüft werden, ob im Rahmen von städtebaulichen Verträgen die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum vereinbart werden kann. Im Gegenzug darf diese Leistung von den Grundeigentümern an den Mehrwertausgleich angerechnet werden.

Die Stadt hat kürzlich eine solche Vereinbarung mit der SBB in ihrem Gestaltungsplan "Bahnhofareal Dietikon" erfolgreich vollzogen.

In seiner Antwort auf die dringliche Interpellation betreffend Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum vom 3. Februar 2025 hält der Stadtrat dazu fest:

«Grundsätzlich zieht der Stadtrat den Abschluss von städtebaulichen Verträgen starren und unflexiblen Regelungen, wie es § 49b PBG darstellt, vor. Er ist überzeugt, dass sich damit die Ziele der Stadtentwicklung besser und schneller erreichen lassen, da sie sich auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten anpassen lassen und die Absichten der Bauträgerschaft berücksichtigt werden können. Der Zwang zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gegen den Willen der Bauträgerschaft ist keine gute Basis für eine kooperative Zusammenarbeit und Streitigkeiten beim Vollzug sind so vorprogrammiert und führen beidseitig zu einem unnötig hohen administrativen Aufwand. Dies lohnt sich insbesondere bei den zu erwartenden Kleinstkontingenten in keiner Art und Weise. Der Stadtrat setzt sich klar für die Schaffung von mehr preisgünstigem Wohnraum ein, jedoch nur in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerschaften und nicht unter Zwang.»

Entsprechend wird in der Gestaltungsplanpflicht für das Altberg-Quartier (Art. 48 Abs. 6 nBZO) festgehalten, dass die Bereitstellung bzw. der Erhalt eines Anteils preisgünstigem Wohnraum ein massgebliches Ziel darstellt. Mit der Aufzonung in die Zentrumszone Z6 werden im Altberg-Quartier an attraktiver Lage erhebliche neue Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. An dieser Lage wird im Sinne einer guten Durchmischung der Bau von preisgünstigem Wohnraum angestrebt.

Auch für die Gestaltungsplanpflichtgebiete Kanalstrasse und Allmendstrasse wurde die Festlegung eine entsprechende Zielsetzung in der BZO geprüft. Aufgrund der bestehenden Einschränkungen infolge des Naturschutzes (angrenzendes Flachmoor von nationaler Bedeutung), welche die Entwicklung der Areale anspruchsvoll macht, würde mit einer weiteren Vorgabe die Gefahr entstehen, dass die Entwicklung der Areale unattraktiv würde. Daher wird hier auf die Festlegung einer Vorgabe zum preisgünstigen Wohnraum verzichtet.

Antrag 117.07

Preisgünstiger Wohnraum

Es sei ein Paragraf einzufügen, der folgenden Sachverhalt aufnimmt: Bei Planungen, die vorsehen, dass mindestens 50% der zusätzlich geschaffenen Wohnfläche als preisgünstiger Wohnraum im Sinne von §49b des Planungs- und Baugesetzes (PBG) angeboten wird, kann ohne zusätzliche Verpflichtungen zu einem Mehrwertausgleich eine Zusatznutzung um ein Vollgeschoss bewilligt werden. Um dies zu realisieren kann die Gesamthöhe um 3.00 Meter angehoben werden. Die zusätzliche Nutzung muss in das städtebauliche Konzept der Umgebung integrierbar sein.

Begründung

Der Antrag verfolgt das Ziel, die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum aktiv zu fördern, indem für private Investoren durch einen städtebaulich vertretbaren Bonus Anreize geschaffen werden. Gleichzeitig

	wird die soziale Durchmischung in Dietikon gestärkt, und das Wohnraumangebot für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen wird erweitert. Dieser Antrag bietet eine pragmatische und umsetzbare Lösung, um den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Dietikon zu decken, ohne die Interessen von Investoren und Stadtentwicklung zu vernachlässigen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Antrag 117.06.

Antrag 117.09	Verdichtung entlang der Bremgarten-Dietikon-Bahn Es ist ein Absatz einzufügen, der folgenden Sachverhalt aufnimmt: Entlang der BDWM soll in Abweichung zu der vorliegenden Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) eine Aufzonung bzw. eine Verdichtung erfolgen.
Begründung	Im Hinblick auf den Doppelspurausbau der BDWM (Bremgarten-Dietikon-Bahn) ist dieses Gebiet sehr gut erschlossen. Die Verdichtung soll dort stattfinden, wo die Infrastruktur bereits vorhanden ist. Das Gebiet entlang der BDWM ist dem Gebiet entlang der Limmattalbahn gleichzustellen und sollte deshalb auch gleichbehandelt werden. Zudem würde eine Verdichtung (entsprechend eine Aufzonung) auch einen Lärmschutz für das dahinter liegende Quartier darstellen und dieses aufwerten.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Sämtliche Richtpläne aller Planungsstufen zeigen auf, wo eine Verdichtung stattfinden soll. Entlang der Bremgartnerstrasse ist keine Verdichtung vorgesehen. Die Innenentwicklung der Stadt Dietikon soll im Zentrum sowie im Bereich der Achse Badenerstrasse – Zentralstrasse – Zürcherstrasse (Stadtboulevard) erfolgen. Mit dieser konzentrierten Verdichtung wird die Wichtigkeit dieser Stadträume städtebaulich betont und die durchgrünten, einheitlichen Strukturen der Gartenstadtquartiere (Chrüzacher, Blüemliquartier etc.) können erhalten werden. Das Anliegen kann gegebenenfalls in einer späteren Revision der kommunalen Richtplanung wieder aufgegriffen werden.

B01 BZO Zoneneinteilung

Anträge 118.01 und 122.01	Ökologischer Ausgleich Artikel 2a Ökologischer Ausgleich (zusätzlicher Artikel nach Artikel 2): 1 Die Gemeinde sorgt im Rahmen ihrer Zuständigkeit für einen angemessenen ökologischen Ausgleich gemäss Art. 18b Abs. 2 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) [und / oder Verweis auf kantonale Bestimmung, sofern vorhanden]. 2 Der ökologische Ausgleich im Siedlungsgebiet bezweckt insbesondere die Vernetzung oder Neuschaffung von Biotopen die Förderung der Artenvielfalt eine möglichst schonende und naturnahe Bodennutzung die Einbindung der Natur in den Siedlungsraum die Schaffung einer hohen Lebens-, Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Erhöhung der Landschaftsqualität.
Begründung	Gemäss Musterbestimmungen des BAFU «Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet»: Die Gemeinden haben sich unabhängig von einer kantonalen Rechtsgrundlage mit dem ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet im Rahmen der Nutzungsplanung auseinanderzusetzen (siehe Bundesgericht 2017). Obige Formulierung verdeutlicht diesen Auftrag der Gemeinde (Abs. 1). Sofern der Kanton den Zweck der ökologischen Ausgleichsmassnahmen nicht näher definiert, wird den Gemeinden empfohlen, dies im Sinne von Absatz 2 selbst zu tun. Wichtig ist dabei, den Fokus auf das Siedlungsgebiet zu legen. In den Bauzonen sollten die Flächen des ökologischen Ausgleichs nicht nur der Natur vorbehalten sein, sondern auch den Menschen Möglichkeiten für Erholung bieten. So leisten die aufgewerteten Flächen (z. B. Blumenwiese, grosse Einzelbäume) zusätzliche Beiträge an die Lebens-, Wohn- und Aufenthaltsqualität (Art. 1 und Art. 3 RPG).
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Gemäss Umsetzungshilfe der kantonalen Baudirektion muss ein Anteil der Grünflächen eine Bepflanzung mit einem hohen ökologischen Wert beinhalten. Dieser dient dem ökologischen Ausgleich und sichert damit den Fortbestand der wildlebenden einheimischen Tier- und Pflanzenwelt (Art. 18b NHG i.V.m. Art. 14 Abs. 1 und 15 Abs. 1 NHV). Der Umfang der Flächen für den ökologischen Ausgleich kann in der Bau- und Zonenordnung als ergänzende Bestimmung näher definiert werden. Die Stadt Dietikon sieht neu einen Pflichtanteil ökologischer Ausgleichsflächen (15 %) in der Richtlinie zur Grünflächenziffer vor. Die Vorgaben von § 238a Abs. 1 PBG («Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang

als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.»)
sind im Zusammenhang mit der städtischen Richtlinie zur Grünflächenziffer ausreichend. Auf eine Regelung in der BZO wird daher verzichtet.

B02 BZO Kernzonen

Antrag 119.01	Ersatzneubauten von rot bezeichneten Bauten (Art. 5) Für Neubauten in der Kernzone K2 sowie K3 wurden die Anzahl Dachgeschosse von maximal 2 auf maximal 1 beschränkt. Bei Ersatzneubauten von rot bezeichneten Bauten Typ A sowie Typ B soll jedoch eine volle Ausnutzung des vorhandenen Volumens erlaubt bleiben.
Begründung	Die neue Einschränkung der bisherigen Möglichkeit ist nicht verständlich. Die erläuternden Bemerkungen sind wenig stimmig; die Dachlandschaft darf ja grundsätzlich erschafft werden - nur die Nutzung soll nicht erlaubt werden / eine Belichtung vom Ort her ist problemlos möglich; diese Fenster können auch die Fassade stimmig gliedern. Bei gebauten Liegenschaften soll der bestehende, gebaute Raum einer Nutzung zugeführt werden können. Die in den Kernzonen vorgeschriebenen Schrägdächer führen zu hohen Dachräumen. Bei einer mittleren Bautiefe von beispielsweise 12 Metern mit Berücksichtigung vom Kniestock zu rund 7 Metern, was mehr als zwei Normalgeschossen entspricht. Es ist nicht verständlich, wieso dieses meist automatisch entstehende, zweite Dachgeschoss nicht genutzt werden darf. Ergänzende Vorschriften zu einer guten Dachgestaltung sind in der BZO enthalten. Es gibt viele, gute Beispiele - neue und sehr alte - von mehrgeschossigen Dachnutzungen. Nur ein Beispiel ist die Liegenschaft Bären in Dietikon. Gerade im Quartier Oberdorf sind die Dachräume immer genutzt worden. Herausragendes Beispiel die Metzgerstube mit imposanten Dachräumen mit hervorragenden Wohnräumen sowie die alten Bauernhäuser an der Oberen Reppischstrasse 91 sowie 74. Anstatt altbewährtes zu verhindern, sollte ein Weg gefunden werden, wie die heutigen Bedürfnisse eingebracht werden können.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Die Ausnutzung des vorhandenen Volumens bei Ersatzneubauten nach Typ A/B ist möglich, da es sich hierbei nicht um einen Neubau gemäss Art. 7 handelt. Ergänzend soll neu geregelt werden, dass das zweite Dachgeschoss als Galeriegeschoss in Verbindung mit einer Wohnung bzw. als Teil einer Wohnung im ersten Dachgeschoss genutzt werden darf. Das

zweite Dachgeschoss muss in erster Linie von der Giebelseite her belichtet werden. Dachaufbauten im zweiten Dachgeschoss sind nicht zulässig (siehe Art. 9 nBZO).

Antrag 120.01

Ausbau von rot und gelb bezeichneten Gebäuden

Art. 3 bis 7: In der Zone K2 und der Zone K3 soll der bestehende Raum von Gebäuden und Dächern von den Typen rot und gelb umfassend ausgebaut werden können. Zudem sollen ganz grundsätzlich für Bestandes- und Neubauten weiterhin zwei Dachgeschosse zulässig sein.

Begründung

Die neue Einschränkung der bisherigen Möglichkeit ist nicht verständlich. Die erläuternden Bemerkungen sind wenig stimmig; die Dachlandschaft darf ja grundsätzlich erschafft werden - nur die Nutzung soll nicht erlaubt werden / eine Belichtung vom Ort her ist problemlos möglich; diese Fenster können auch die Fassade stimmig gliedern. Bei gebauten Liegenschaften soll der bestehende, gebaute Raum einer Nutzung zugeführt werden können. Die in den Kernzonen vorgeschriebenen Schrägdächer führen zu hohen Dachräumen. Bei einer mittleren Bautiefe von beispielsweise 12 Metern mit Berücksichtigung vom Kniestock zu rund 7 Metern, was mehr als zwei Normalgeschossen entspricht. Es ist nicht verständlich, wieso dieses meist automatisch entstehende, zweite Dachgeschoss nicht genutzt werden darf. Ergänzende Vorschriften zu einer guten Dachgestaltung sind in der BZO enthalten. Es gibt viele, gute Beispiele - neue und sehr alte - von mehrgeschossigen Dachnutzungen. Nur ein Beispiel ist die Liegenschaft Bären in Dietikon. Gerade im Quartier Oberdorf sind die Dachräume immer genutzt worden. Herausragendes Beispiel die Metzgerstube mit imposanten Dachräumen mit hervorragenden Wohnräumen sowie die alten Bauernhäuser an der Oberen Reppischstrasse 91 sowie 74. Anstatt altbewährtes zu verhindern, sollte ein Weg gefunden werden, wie die heutigen Bedürfnisse eingebracht werden können.

Beschluss

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Siehe Antrag 119.01

Anträge 114.05, 122.03 und 118.03

Art. 7 Neubauten: Dachgeschosse

In der Zone K2 und der Zone K3 sollen weiterhin zwei Dachgeschosse zulässig sein.

Begründung

Die neue Einschränkung der bisherigen Möglichkeit ist nicht verständlich. Die erläuternden Bemerkungen sind wenig stimmig; die Dachlandschaft darf ja grundsätzlich erschafft werden - nur die Nut-

	zung soll nicht erlaubt werden / eine Belichtung vom Ort her ist problemlos möglich; diese Fenster können auch die Ortsfassade stimmig gliedern. Die in den Kernzonen vorgeschriebenen Schrägdächer führen zu hohen Dachräumen. Bei einer mittleren Bautiefe von beispielsweise 12 Metern mit Berücksichtigung vom Kniestock zu rund 7 Metern, was mehr als zwei Normalgeschossen entspricht. Es ist nicht verständlich, wieso dieses meist automatisch entstehende, zweite Dachgeschoss nicht genutzt werden darf. Ergänzende Vorschriften zu einer guten Dachgestaltung sind in der BZO enthalten. Es gibt viele, gute Beispiele- neue und sehr alte- von mehrgeschossigen Dachnutzungen. Nur ein Beispiel ist die Liegenschaft Bären in Dietikon.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Wie im Erläuterungsbericht ausgeführt, entsprechen zwei Dachgeschosse nicht einer kernzonentypischen Bauweise. Es gibt eine grosse Anzahl architektonisch schlechter Beispiele für den Ausbau des zweiten Dachgeschosses. Diese führen häufig auch zu einer unruhigen Dachlandschaft. Daher soll der Ausbau des zweiten Dachgeschosses beschränkt werden. Es soll aber ermöglicht werden, das zweite Dachgeschoss als Galeriegeschoss einer Wohnung im ersten Dachgeschoss zu nutzen. Das zweite Dachgeschoss muss in erster Linie von der Giebelseite her belichtet werden. Dachaufbauten im zweiten Dachgeschoss sind nicht zulässig (siehe Art. 9 nBZO).
Antrag 135.11	Art. 7 Neubauten: Dachgeschosse Es seien in der Kernzone (Art. 7 BZO) weiterhin zwei anrechenbare Dachgeschosse zuzulassen.
Begründung	Gebäude, die bereits über zwei Dachgeschosse verfügen, würden mit der Reduktion auf ein zulässiges Dachgeschoss materiell baurechtswidrig (z.B. die SGE-Siedlung Untere Reppischstrasse 7/9), was zu vermeiden ist. Es entspricht dem Gebot der inneren Verdichtung, ein zweites Dachgeschoss zuzulassen.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Siehe Antrag 114.05

Antrag 120.02	Art. 9 Dachaufbauten - Lineare Belichtungselemente
	Art., 8, 9 & 10: Lineare Belichtungselemente entlang des Firstes sollen möglich gemacht werden.
Begründung	Um unruhige Dachlandschaften zu verhindern, mit wild angeordneten Dachfenstern in den zweiten Dachgeschossen, sollen Belichtungselemente am First möglich gemacht werden. Lineare Elemente führen zu ruhigeren Bildern. Durch Solaranlagen werden künftig die Dachlandschaften sowieso unruhiger. Mit Linearen Möglichkeiten können zweite Dachgeschoss nach den heutigen Bedürfnissen genutzt werden.
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	In Art. 9 Abs. 4 nBZO wird eine zusätzliche Bestimmung zu Dachflächenlichtbändern aufgenommen: «Anstelle von Dachflächenfenstern dürfen schmale, horizontale, dachbündige Oblichtbänder erstellt werden.»

Anträge 97.07 und 32.02	Art. 10 Fassadengestaltung in der Kernzone
	Artikel 10.3 ist wie folgt zu ergänzen: «Sie haben in der Regel Fensterläden aus Holz und anderer Materialien...»
Begründung	Fensterläden sollten auch mit anderen Materialien (z.B. Alu) möglich sein.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Mit «in der Regel» wird festgehalten, dass unter gewissen Voraussetzung andere Materialien möglich sind, grundsätzlich aber Holzfensterläden ortstypisch sind. Abweichungen können von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden, wenn sie vom Baukollegium als besonders gut beurteilt worden sind und das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln.

Anträge 118.04 und 122.04	Art. 11a Besondere Nutzungsanordnungen Art. 11a Besondere Nutzungsanordnungen (zusätzlicher Artikel) ist wie folgt zu ergänzen: «In Gebäuden und Gebäudegruppen müssen mindestens 2/3 der anrechenbaren Geschossfläche für das Wohnen genutzt werden.»
Begründung	Die Kernzonen sollen leben und dringend notwendiger Wohnraum auch hier zur Verfügung stehen. Daher ist die Festlegung eines Mindestanteils für das Wohnen sinnvoll und der Artikel 13 der alten BZO soll beibehalten werden.
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Im Regelfall sind Wohnnutzungen wirtschaftlich attraktiver als Gewerbenutzungen. Es spricht aber nichts dagegen, den bisherigen minimalen Wohnanteil (Art. 13 aBZO) beizubehalten. Die Nutzungsanteile beziehen sich auf die anrechenbare Geschossfläche, wobei Geschossflächen in Dachgeschossen ebenfalls hinzuzuzählen sind, und werden in Art. 7 aufgeführt.

Anträge 118.05 und 122.05	Art. 12 Freiraumgestaltung und Bepflanzung Art. 12, Abs. 3, 3. Satz ist wie folgt zu ergänzen: «Rampen zu Tiefgaragen sind wo möglich ins Hauptgebäude zu integrieren.»
Begründung	Eine Rampeneinhausung ist viel auffälliger und dominanter als eine uneingehauste Einfahrt.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Beide Varianten können zu ortsbaulich guten Ergebnissen führen, daher werden beide Optionen beibehalten. Mit einer vorgeschriebenen Integration der Tiefgaragenrampe ins Hauptgebäude geht sehr viel wertvolle Erdgeschosshauptnutzfläche verloren. Eine Entscheid muss situativ getroffen werden können.

Anträge 32.03 und 97.08	Art. 12 Freiraumgestaltung und Bepflanzung Artikel 12: Die sehr strikte Formulierung «Terraingestaltung ist zu erhalten» etc. ist zu streichen. Artikel 14 der alten BZO ist zu belassen.
Begründung	Eine so strikte Vorgabe zum Erhalt von baulichen Bestandteilen und «eine Schmälerung der Vorgärten ist nicht zulässig» ist ein sehr direkter Eingriff in das Eigentum und schränkt die Möglichkeiten stark ein. Wie kann z.B. eine neue Einfahrt zur Grundstückserschliessung erstellt werden, ohne eine Verschmälerung des Vorgartens. Eine Durchsetzung/Kontrolle würde mit hohen Kosten, Rechtsstreitigkeiten und Personalaufwand verbunden sein!
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Freiraumgestaltung, insbesondere die Vorgärten, prägen das historische Ortsbild wesentlich, weshalb grundsätzlich die Vorgärten erhalten werden sollen. Bei speziellen Voraussetzungen und für das Ortsbild besonders guter Gestaltung sind auch Ausnahmen möglich.

Anträge 118.02 und 122.02	Grünflächenziffer in der Kernzone Art. 3, Abs. 3 (zusätzlicher Absatz) ist wie folgt zu ergänzen: «Es gilt eine min. Grünflächenziffer von 20%.»
Begründung	Um die Lebens- und Aufenthaltsqualität in der Kernzone zu erhöhen und Hitzeinseln zu reduzieren, soll auch hier eine minimale Grünflächenziffer festgelegt werden. Wo diese nicht umgesetzt werden kann, können entsprechende Ersatzmassnahmen umgesetzt werden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Bei der Festlegung einer GFZ in den Kernzonen müssten verhältnismässig viele Ausnahmen (bzw. in diesem Fall Ersatzmassnahmen) vorgenommen werden, was im Vollzug schwierig ist. Die Begrünung muss daher situativ bestimmt werden können. Gemäss § 238a PBG und Art. 12 nBZO sind in Kernzonen eine entsprechende gute Umgebungsgestaltung und Begrünung gefordert.

Anträge 118.06 und 122.06	Art. 13 Reklamen
	Art. 13, zusätzlicher Abs. 3 ist wie folgt zu ergänzen: «Hinterleuchtete Reklamen sind von 22:00 bis 6:00 Uhr abzuschalten.»
Begründung	Die SIA Norm 491 unterscheidet zwischen sicherheitsrelevantem Licht und dem Licht, das nur aus Werbe- oder Gestaltungszwecken installiert wird. Zweites unterliegt den Bestimmungen der Nachtruhe und soll ohne Nutzung von 22-6 Uhr abgestellt werden. Das Bundesgericht hat die Norm bereits in Streitfällen beigezogen und die empfohlene Nachtruhe von 22-6 Uhr als im öffentlichen Interesse gewertet.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Dem Anliegen wird grundsätzlich zugestimmt. Eine derart detaillierte Vorschrift ist in der BZO indes nicht zweckmässig. Zudem wird zurzeit seitens Stadt ein Leitfaden zum Thema Lichtemissionen erarbeitet. Solche Auflagen werden in der Regel mit Verweis auf die massgebenden Normen in der Baubewilligung angeordnet.

B03 BZO Quartiererhaltungszonen

Antrag 7.06 und weitere (siehe Anhang)	Schaffung neuer QEZ
	Es sind keine weiteren Quartiererhaltungszonen zu benennen. Die Kernzonenkommission darf nicht abgeschafft werden.
Begründung	Angesichts der Vorgaben des kantonalen Richtplans, der Dietikon zu einer stärkeren Verdichtung verpflichtet, erscheint es wenig sinnvoll, bestimmte Quartierstrassen als Freiluftmuseen zu deklarieren. Solche Einschränkungen verhindern eine angemessene Weiterentwicklung und stellen eine erhebliche Belastung für die Eigentümer dar, insbesondere da keine Entschädigungen vorgesehen sind. Zusätzliche Vorgaben wie die unauffällige Eingliederung von Garagen und Autoabstellplätzen ins Ortsbild oder das Verbot, Vorgärten für solche Zwecke zu verkleinern, schränken die Planungsspielräume massiv ein. Sie verhindern moderne und bedarfsorientierte Lösungen. Darüber hinaus wird das Baukollegium durch externe Architekten besetzt, die oft keine Ortskenntnis haben. Demgegenüber bietet die Kernzonenkommission mit lokalen Persönlichkeiten, die die Gegebenheiten gut kennen, eine sinnvolle Ergänzung.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung	Die beiden neu hinzukommenden Quartiererhaltungszonen sind heute mit Beschluss des Stadtrats vom 11.12.2017 im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten enthalten. Im Gegenzug zur Festlegung als Quartiererhaltungszonen soll anschliessend geprüft werden, ob die beiden Gebiete aus dem Inventar entlassen werden können. Das Inventar für die gesamte Siedlung ist insofern problematisch, dass diese darin als Gesamtes beurteilt wird. Eine Schutzüberprüfung würde dann die gesamte Siedlung betreffen, obwohl vielleicht nur ein einziger Grundeigentümer Bauabsichten hegt und eine Schutzabklärung wünscht (Provokationsverfahren würde ausgelöst). Beide Gebiete verfügen über Gestaltungshandbücher, welche durch die Stadt erstellt wurden und objektspezifische Hilfestellungen und Anregungen bieten sollen, damit die ursprünglichen Qualitäten erhalten bleiben. Die Inhalte der Gestaltungshandbücher sind in die Erstellung der separaten Ergänzungspläne eingeflossen. Mit der Überführung in eine Quartiererhaltungzone kann also Rechtssicherheit für jede einzelne Grundeigentümerschaft geschaffen werden. Neu ist statt der Kernzonenkommission das Baukollegium zuständig. Dort nehmen langjährig tätige Fachpersonen mit ausgewiesenen Ortskenntnissen Einsitz.
Anträge 31.03 und 51.03	Schaffung neuer QEZ Es sind keine weiteren Quartiererhaltungszonen zu benennen. Die Kernzonenkommission darf nicht abgeschafft werden.
Begründung	Das Haus Jakobstrasse 5 ist gut eingebettet im Siedlungsbild. Das ursprüngliche Haus ist erhalten geblieben mit den typischen Anbauten. Zusammen mit dem Inventar «schützenswerte Bauten» wird ein vernünftiges Bauen (wie unser Anbau auf der südlichen Seite) verunmöglicht. Es gibt eine grosse Rechtsunsicherheit, die zu langwierigen Entschädigungsforderungen führen wird. Es gibt Ungleichheiten gegenüber allen Häusern die noch nicht umgebaut haben. Mit dem Inventar «schützenswerten Bauten» hat die Gemeinde genügend Einflussmöglichkeiten bei zukünftigen Bauvorhaben. Es sei darauf hingewiesen, dass es nur wegen der Eigentümer der Häuser überhaupt noch eine schützenswerte Siedlung gibt. Leider wurden wir noch nie informiert – weder vom Bau- oder Stadtplanungsamt – noch von einer politischen Behörde.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Antrag 7.06. Die Mitwirkung ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben gewährleistet worden. Am 31. Oktober 2024 wurde eine öffentliche Infoveranstaltung zur BZO-Gesamtrevision durchgeführt, bei welcher das Thema Quartiererhaltungszone an einem separaten Stand behandelt wurde

(Präsentation inkl. Fragen/Diskussionen). Eine persönliche Information aller betroffenen Eigentümer ist im Rahmen einer Gesamtrevision nicht durchführbar.

Antrag 69.06	Schaffung neuer QEZ
	Keine neuen Quartiererhaltungszonen ausweisen. Die Kernzonenkommission ist beizubehalten.
Begründung	Quartiererhaltungszonen behindern eine dringend benötigte Verdichtung und blockieren moderne Wohnprojekte. Sie verwandeln Quartiere in Freiluftmuseen, ohne Rücksicht auf die Bedürfnisse der Eigentümer. Die Einschränkungen im Bereich der Gestaltung von Garagen und Vorgärten sowie die Besetzung des Baukollegiums durch Externe ohne Ortskenntnis schaden der Entwicklung. Dietikon benötigt flexible, pragmatische Lösungen, keine starren Regulierungen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Antrag 7.06.

Anträge 108.01 und 109.06	Schaffung neuer QEZ nur auf Wunsch der Grundeigentümer
	Liegenschaften sollen nur einer Quartiererhaltungszone zugeführt werden, wenn dies dem expliziten Wunsch der Eigentümer entspricht. So sei die Poststrasse 27 (Parzelle 12037) statt der QZ der Zone Z5 zuzuführen.
Begründung	Siehe Antrag 7.06. Die Zuteilung in eine Quartiererhaltungszone führt zu einem erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte. Ein solcher Schritt soll an hohe Hürden gebunden werden. Sollten Grundstücke gegen den Willen der Grundeigentümer einer Quartiererhaltungszone zugewiesen werden, muss davon ausgegangen werden, dass die Eigentümer keine grösseren Investitionen an den Liegenschaften mehr tätigen werden. In der Konsequenz führt dies dazu, dass die Liegenschaften früher oder später verlottern. Zusätzliche Vorgaben wie die unauffällige Eingliederung von Garagen und Autoabstellplätzen ins Ortsbild oder das Verbot, Vorgärten für solche Zwecke zu verkleinern, schränken die Planungsspielräume massiv ein. Solche Regelungen verhindern moderne und bedarfsorientierte Lösungen. Darüber hinaus wird das Baukollegium durch externe Architekten besetzt, die oft keine Ortskenntnis haben. Demge-

	genüber bietet die Kernzonenkommission mit lokalen Persönlichkeiten, die die Gegebenheiten Dietikons gut kennen, eine sinnvolle Ergänzung.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Antrag 7.06. Die Mitwirkung ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben gewährt worden. Bei der Quartiererhaltungszone handelt es sich um eine planerische und keine denkmalpflegerische Massnahme, welche zu keinen erheblichen Eingriffen in die Eigentumsrechte führt (was bei denkmalpflegerischen Massnahmen durchaus der Fall sein könnte). Am 31. Oktober 2024 wurde eine öffentliche Infoveranstaltung zur BZO-Gesamtrevision durchgeführt, bei welcher das Thema Quartiererhaltungszone an einem separaten Stand behandelt wurde (Präsentation inkl. Fragen/Diskussionen). Eine persönliche Information aller betroffenen Eigentümer ist im Rahmen einer Gesamtrevision nicht durchführbar. Die vorgebrachten Argumente bezüglich Unterhaltsarbeiten sind fragwürdig. Unterhaltsarbeiten sind im Eigeninteresse der Eigentümer und dienen der Werterhaltung. Andere Beispiele von gut erhaltenen Schutzobjekten zeigen, dass dies funktioniert.
Anträge 17.05, 20.06 und weitere (siehe Anhang)	Schaffung neuer QEZ nur auf Wunsch der Grundeigentümer Liegenschaften sollen nur einer Quartiererhaltungszone zugeführt werden, wenn dies dem expliziten Wunsch der Eigentümer entspricht. Zur Festlegung der Quartiererhaltungszonen ist ein Dialog mit den betroffenen Grundeigentümern zu führen. Kein Grundstück soll gegen den Willen der Eigentümer einer Quartiererhaltungszone zugewiesen werden.
Begründung	Die Zuteilung in eine Quartiererhaltungszone führt zu einem erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte. Ein solcher Schritt soll an hohe Hürden gebunden werden. Angesichts der Vorgaben des Richtplans, der zu einer stärkeren Verdichtung verpflichtet, erscheint es wenig sinnvoll, bestimmte Quartierstrassen als Freilichtmuseen zu deklarieren. Solche Einschränkungen verhindern eine angemessene Weiterentwicklung und stellen eine erhebliche Belastung für die Eigentümer dar, insbesondere da keine Entschädigungen vorgesehen sind. Sollten Grundstücke gegen den Willen der Grundeigentümer einer Quartiererhaltungszone zugewiesen werden, muss davon ausgegangen werden, dass sie keine grösseren Investitionen an den Liegenschaften mehr tätigen werden. In der Konsequenz führt dies dazu,

	dass sich die Liegenschaften früher oder später in einem schlechten Zustand befinden werden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Antrag 108.01

Antrag 86.03	Umformulierung der Artikel zur Quartiererhaltungszone Die Artikel sind zugunsten der alten Formulierungen in der geltenden BZO (Art. 15a–d) zu ersetzen. Eventualantrag: Sollte trotzdem am neuen Art. 17 festgehalten werden, so ist die Überbauungsziffer auf das Mass des Grundstücks mit der heute höchsten Überbauungsziffer festzulegen.
Begründung	Die bisherige Regelung hat sich bewährt und den Erhalt des Quartiercharakters und eine massvolle Erneuerung ermöglicht. Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Regelungsdichte massiv erhöht werden soll. Die Bezeichnung von strukturbildenden Gebäuden und der Erhalt deren Merkmale auch bei Ersatzneubauten (Art. 17) stellt einen massiven Eingriff in die Eigentumsrechte dar. Er dürfte zur Folge haben, dass Ersatzneubauten massiv unattraktiver gemacht werden. Dies verhindert eine massvolle Verdichtung und die energiepolitisch wünschenswerte Erneuerung der Bausubstanz zugunsten von besser isolierten Gebäuden. Es ist nicht einzusehen, weshalb ein Gebäude bei einem Ersatzneubau nicht massvoll vergrössert/verschoben oder gedreht werden darf. Der Charakter des Quartiers würde dadurch nicht verändert und der Zweck der Quartiererhaltungszonen gem. Art. 15 nBZO nicht in Frage gestellt. Das Verbot der Schmälerung der Vorgärten zugunsten von Garagen, Zufahrten und Autoabstellplätzen (Art. 19) ist nicht zeitgemäss, da die Häuser für den Autoverkehr erschlossen sein müssen. Begründung Eventualantrag: Die Einführung einer Überbauungsziffer stellt einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsrechte dar. Eine höhere Ziffer ermöglicht eine massvolle Verdichtung, ohne den Quartiercharakter zu gefährden. Dies wird durch bereits umgesetzte Projekte bewiesen, die sehr begrüsst werden und die mögliche Entwicklung vorzeichnen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Bereits bisher galt die Vorgabe, dass bei Ersatzbauten und Umbauten das bisherige Gebäudevolumen beizubehalten ist. Die konkrete Anwendung gestaltete sich in der Praxis schwierig. Die neue Regelung gibt hier mehr Spielraum und mehr Rechtssicherheit, da die erhal-

tenswürdigen Merkmale der Quartiererhaltungszonen präziser umschrieben und geregelt werden. Eine massvolle Erneuerung und Verdichtung im Rahmen der bestehenden Strukturen bleibt möglich.

Anträge 118.07 und 122.07

Art. 15 Zweck: Grünflächenziffer

Art. 15, Abs. 3 ist wie folgt zu ergänzen: «Es gilt eine min. Grünflächenziffer von 60%.»

Begründung

Die Quartiererhaltungszonen sind Gartenquartiere und die Grünflächen entsprechend prägend für die Quartiere. Die Quartiererhaltungszonen sollen gemäss BZO eine Überbauungsziffer von max. 0.33 (inkl. Klein- und Anbauten) haben. Die restlichen Flächen sollen mehrheitlich als Grünflächen ausgestaltet sein.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Vorgaben zur Grünflächenziffer (45%) werden als ausreichend beurteilt. Eine Erhöhung würde den Planungsspielraum zu stark einschränken.

Antrag 118.08

Art. 16 Strukturmerkmale

Art. 16, Abs. 2, letzter Satz ist zu streichen: «Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 20 bewilligt werden.»

Begründung

Dieser Verweis ist nicht nötig, da Art. 20 sich im gleichen Kapitel befindet.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Verweis ist notwendig, damit klar ist, dass mit «grössere Abweichung» Abweichungen gemäss Art. 20 gemeint sind.

Antrag 129.03

Art. 17 Um- und Ersatzbauten

Art. 17, Abs. 4 ist wie folgt zu kürzen: «Für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche Überbauungsziffer von 0.06. Die Überbauungsziffer für strukturbildende Gebäude und ergänzende Gebäudeteile darf auch für Klein- und Anbauten in Anspruch genommen werden.» (Die Mindestgrundfläche von 20 m² für Klein- und Anbauten muss gestrichen werden.)

Begründung

Besonders für Anbauten macht manchmal auch eine kleinere Grundfläche Sinn und passt womöglich besser ins Quartierbild. Weiter sind durch Einhalten der Grenzabstände grösserer Anbauten auch nicht immer möglich. Die Alternative wäre ein Abriss des Altbaus und somit

	der Verlust der alten Struktur. Das Augenmerk sollte nicht auf die Grosse des Klein- oder Anbaus gerichtet werden, sondern auf die Qualität und das Erscheinungsbild. Wir sehen hier keinen Bonus für Klein- und Anbauten, sondern eher eine weitere Hürde für Hausbesitzer.
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die Formulierung ist missverständlich. Ziel ist es, in jedem Fall eine Mindestfläche von 20 m ² für Klein- und Anbauten pro Grundstück zu ermöglichen. Diese Fläche soll auch dann möglich sein, wenn die ÜZ von 0.06 in einer kleineren Grundfläche als 20 m ² resultiert. Der Artikel wird entsprechend umformuliert.

Anträge 118.09 und 122.09	Art. 19 Freiraumgestaltung und Bepflanzung Art. 19, Abs. 1 ist wie folgt zu ergänzen: «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, <u>bzw. den qualitativen Ansprüchen anzupassen.</u> »
Begründung	Die bestehende Freiraumgestaltung und insbesondere die Bepflanzung genügt auch in diesen Quartieren nicht unbedingt den nötigen Ansprüchen (z. B. ökologisch wertvolle, einheimische Bepflanzung).
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Die quartiertypischen Umgebungsgestaltungen bilden den Massstab für die Beurteilung. Nicht diesen Vorgaben entsprechende Umgebungsgestaltung sind somit zu verbessern. Es wird indes präzisiert, dass sich der Erhalt der Bepflanzung auf die wertvolle Bepflanzung bezieht.

Anträge 125.01 und 127.01	Art. 19 Freiraumgestaltung und Bepflanzung Der Artikel 19 soll gestrichen werden.
Begründung	Zusätzliche Vorgaben wie die unauffällige Eingliederung von Garagen und Autoabstellplätzen ins Ortsbild oder das Verbot, Vorgärten für solche Zwecke zu verkleinern, schränken die Planungsspielräume massiv ein. Solche Regelungen verhindern moderne und bedarfsorientierte Lösungen. Ebenso behindern sie ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltungen der Vorgärten.

	<u>Generell</u> ist festzustellen, dass viele der vorgeschlagenen zusätzlichen Bestimmungen das Realisieren von Bauprojekten unnötig erschweren und verteuern.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Freiräume bilden einen wichtigen Bestandteil der Qualität der Quartiererhaltungszonen. Der Planungsspielraum ist gleichwohl noch ausreichend.

Antrag 122.08	Art. 20 Strukturmerkmale Art. 16, Abs. 2, letzter Satz und Art. 20 Abweichungen sind zu streichen: Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 20 bewilligt werden.
Begründung	Es sollen keine grösseren Abweichungen möglich sein, damit der Quartiercharakter effektiv erhalten bleibt. In Anbetracht der 15-20 Jahre Gültigkeit einer BZO ist dies ein durchaus realistischer Zeitraum, in dem grössere Veränderungen nicht nötig sind. Es steht zudem zu befürchten, dass mit einem solchen Artikel auch die Möglichkeit besteht, dass Investoren mehrere Häuser aufkaufen, was in der Regel nicht zu vorteilhaften Lösungen für das Quartier führt.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Art. 20 ermöglicht unter strengen Voraussetzungen eine Flexibilisierung der Vorschriften zu den Quartiererhaltungszonen. Damit werden individuellere Lösungen, als sie in der Regelbauweise zulässig sind, ermöglicht.

B04 BZO Zentrumszonen

Antrag 135.07	Arealüberbauungen in Zentrumszonen
	Arealüberbauungen seien auch in der Zentrumszone (Z4, Z5, Z6) zuzulassen.
Begründung	Es besteht eine freie Wahl, ob von den Sonderbauvorschriften und den damit verbundenen Bonusregelungen Gebrauch gemacht wird oder nicht (§ 81 Abs. 1 PBG). Weil sich der Perimeter der Sonderbauvorschriften auf eine Bautiefe beschränkt, die Zentrumszone aber viel grössere Gebiete umfasst, sollten Arealüberbauung in allen Zentrumszonen zugelassen werden. Es passt nicht zusammen, wenn in Wohnzonen Arealüberbauungen erleichtert und der Arealbonus sogar noch erweitert, gleichzeitig aber in Zentrumszonen, welche definitionsgemäss für besonders dichte Überbauungen prädestiniert sind, Arealüberbauungen verboten werden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Dichte ist in diesen Zonen bereits sehr hoch. Weitere Nutzungserhöhungen sind über Sonderbauvorschriften (SBV) im entsprechenden Bereich oder Gestaltungspläne über ganze Areale möglich. Insgesamt wurde bei der Zonierung darauf geachtet, eine ausgewogene Dichte in den entsprechenden Zonen zu erreichen.
Antrag 117.05	Art. 21 Grundmasse - Gewerbeanteil
	Der Gewerbeanteil in den Zentrumszonen von 20% ist nicht verpflichtend festzulegen.
Begründung	Es ist absehbar, dass die anderenfalls entstehenden Gewerbefläche weit über die effektive Nachfrage hinaus reichen wird.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es handelt sich beim Gewerbeanteil in den Zentrumszonen um eine Pflichtvorgabe aus dem regionalen Richtplan (siehe S. 22 ff im Erläuternden Bericht). Dieser sieht vor, dass bei Mischnutzungen ein Wohnanteil von mindestens 50 % und ein Gewerbeanteil von mindestens 25 % die Regel sind. Bei der Umsetzung dieser Vorgabe verfügt die Stadt über einen gewissen Spielraum, sie kann aber nicht komplett darauf verzichten. Ebenso fordert das Lärmschutzrecht (kantonale Fachstelle Lärmschutz, FALS) in Mischzonen mit ES III einen verbindlichen Gewerbeanteil. Die ES III ist nur dann nutzungskonform und zweckmässig,

wenn tatsächlich mässig störende Betriebe geplant oder vorhanden sind und ein minimaler Gewerbeanteil von 20% festgelegt wird. Bei überwiegender Wohnnutzung (> 80%) ist nach kantonaler Praxis die ES II zuzuordnen und die gewerbliche Nutzung auf nicht störende Betriebe einzuschränken.

Bei einem Verzicht auf die Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils müssten in der Konsequenz die Zentrumszonen der ES II zugeordnet werden. Diese Zuordnung würde indes dem Charakter der Zentrumszonen widersprechen. Zudem wären mit Festlegung der ES II Überbauungen an lärmigen Strassen nicht bewilligungsfähig.

Anträge 135.01, 118.11 und 122.11

Art. 21 Grundmasse - Gewerbeanteil

Es sei in den Zentrumszonen Z4, Z5 und Z6 auf einen Gewerbeanteil von 20% zu verzichten. (Anpassung von Art. 21).

Begründung

Die SGE verfolgt gemäss ihren Statuten primär den Zweck, ihren Mitgliedern gesunden und preiswerten Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Der Bau und die Vermietung von Gewerberäumen ist nur ein Nebenzweck. Es besteht wenig Nachfrage nach Gewerberäumen. Die SGE hat erfahrungsgemäss grosse Schwierigkeiten, Gewerberäume zu vermieten. Im Gegensatz dazu besteht eine anhaltend grosse Wohnungsnot. Der regionale Richtplan enthält keine zwingende Vorgabe, wonach in Zentrumsgebieten ein Gewerbeanteil von mindestens 20 oder 25% in der BZO vorgeschrieben werden müsste. Bliebe es beim Gewerbeanteil von 20%, müsste die SGE für eine BZO-konforme Nutzung inskünftig bei fünf Wohnsiedlungen insgesamt rund 5'600 m² Gewerbeflächen anbieten. Es ist absehbar, dass diese Flächen leer stehen würden.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Im regionalen Richtplan ist für die Zentrumsgebiete in Dietikon folgendes festgehalten:

**Nutzungsvorgaben Zentrumsgebiete
- Mischgebiete**

Nr.	Gebiet	Untergebiet	Koordinationshinweise
M1-Z	Dietikon	Limmatfeld / 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	Niderfeld	Die Wohnnutzung ist auf die immissionsarmen Lagen zu konzentrieren. Wohnanteil min. 50%, Gewerbeanteil min. 25 %

Die entsprechenden Gewerbeanteile müssen zwingend umgesetzt werden.

Siehe auch Antrag 117.05

Antrag 135.02	Art. 21 Grundmasse - Gewerbeanteil
	Atelierwohnen und Gemeinschaftsräume seien an den Gewerbeanteil anzurechnen.
Begründung	Während in den «Sonderbauvorschriften Stadtboulevard» (Art. 49 Abs. 2) das Atelierwohnen explizit als Alternative zu publikumsintensiven Nutzungen zugelassen wird, fehlt eine entsprechende Bestimmung, dass eine solche Kombination von Wohnen und Arbeiten an den Gewerbeanteil anzurechnen ist. Die Anrechnung soll generell, d.h. nicht nur im Bereich der Sonderbauvorschriften Stadtboulevard, erfolgen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Inwieweit «Atelierwohnen» an den Gewerbeanteil angerechnet werden kann, lässt sich nicht generell in der BZO regeln. Diese Fragestellung ist im Einzelfall zu entscheiden und ist abhängig vom Betriebskonzept und vom Benutzerkreis.

Antrag 83.02 und weitere (siehe Anhang)	Art. 21 Grundmasse - zwei Dachgeschosse und Zulassung von Schrägdächern
	In der Zone <u>Z6</u> als Nachfolge der ehemaligen Zone Z5 sollen weiterhin zwei Dachgeschosse mit Schrägdach zulässig sein (in Art. 22 BZO muss entsprechend «Es sind nur Flachdächer zugelassen» gestrichen werden!). In der Zone <u>Z5</u> als Nachfolge der ehemaligen Zone Z4 sollen weiterhin Schrägdächer möglich sein, neu sogar zwei (in Art. 22 Bau- und Nutzweise muss entsprechend die Forderung «Es sind nur Flachdächer zugelassen» gestrichen werden!). In der neu geschaffenen Zone <u>Z4</u> sollen Schrägdächer möglich sein, sogar zwei (In Art. 22 Bau- und Nutzweise muss entsprechend die Forderung «Es sind nur Flachdächer zugelassen» ersatzlos gestrichen werden!).
Begründung	Allgemein • Die Einschränkungen (Flachdachvorschrift, resp. Schrägdachverbot, nur 1 statt 2 Dachgeschosse) sind nicht verständlich. Die Begründung «auf Grund gestalterischer Aspekte» ist eine Floskel ohne Bezug zum Bestand oder einem Gesamtkonzept. • Die Ausnutzung wird stark reduziert. Uns gehen rund 400m² verloren. • Bei einem Attikageschoss ist weniger Bruttogeschossfläche möglich – durch die Terrassenflächen. • Die Bruttogeschossflächen vom 2. Dachgeschoss fallen ganz weg. Schrägdachverbot

- Ein Schrägdach ist ökonomisch und ökologisch wertiger als ein Flachdach.
- Das Schrägdach ist die traditionelle Bauform. Das Wasserableitungsprinzip ist technisch einfacher als das Dichtungsprinzip vom Flachdach. Speziell gilt dies bei den in Sachen Nachhaltigkeit förderungswürdigen Holzbauten.
- Mit einem Schrägdach kann viel mehr nutzbare Fläche geschaffen werden als mit einem Attikageschoss.
- Mit einem Schrägdach können gut Vordächer geschaffen werden, welche das Gebäude langfristig schützen.
- Schrägdächer sind eine gute Grundlage für Fotovoltaikanlagen.

Zweites Dachgeschoss

- Schrägdächer führen zu hohen Dachräumen. Bei einer mittleren Bautiefe von bspw. 14 m mit Berücksichtigung vom Kniestock zu rund 8 m, was mehr als 2 Normalgeschossen entspricht. Dieser Dachraum soll genutzt werden können.
- Ergänzende Vorschriften zu einer guten Dachgestaltung sind in der BZO möglich.
- Es gibt viele, gute Beispiele - neue und sehr alte - von mehrgeschossigen Dachnutzungen. Nur ein Beispiel ist die Liegenschaft Bären in Dietikon.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Schrägdächer entsprechen nicht dem Charakter einer urbanen Zentrumszone und gliedern sich nicht gut ins Stadtbild ein.

Der Ausbau von Dachgeschossen erfordert eine entsprechende Belichtung mittels Dachaufbauten, Dachflächenfenster etc., was gestalterisch insbesondere im zweiten Dachgeschoss anspruchsvoll ist. In den Zentrumszonen kann die Stadt einzig eine befriedigende Gesamtwirkung fordern. Die Möglichkeit, ergänzende Bauvorschriften zu erlassen, sind stark begrenzt.

Fallweise sind Schrägdächer im Rahmen von Gestaltungsplänen möglich, da hier eine besonders gute Dachgestaltung bzw. Gesamtwirkung eingefordert werden kann.

Ferner ist anzumerken, dass mit der IVHB die Nutzungsmöglichkeiten des Attikageschosses deutlich verbessert wurden, da das Attikageschoss auf den fiktiven Traufseiten neu nur noch um das halbe Mass seiner Höhe zurückversetzt sein muss.

Anträge 118.10, 122.10	Art. 21 Grundmasse - Grünflächenziffer Art. 21 ist wie folgt zu ergänzen: «Grünflächenziffer, min. %: 40 / 30 / 30.»
Begründung	Gerade in den Zentrumszonen ist eine Durchgrünung wichtig, um Hitzeinseln zu reduzieren und die Lebens- und Aufenthaltsqualität zu steigern. Grünflächenziffern von 30 bzw. 40% sind bei Ausnützungsziffern von 100 bis 200% in diesen Zonen gut umsetzbar. Wo diese nicht umgesetzt werden können, können entsprechende Ersatzmassnahmen umgesetzt werden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Diese Masse sind mit den Verdichtungszielen in diesen Zonen nicht vereinbar. Zudem wird dem neuen § 238a PBG und den darauf bauenden städtischen Richtlinien im Bewilligungsverfahren verbindlich gesichert, dass geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als ökologisch wertvolle Grünflächen angelegt und die Versiegelung möglichst gering gehalten werden. Ferner sind bestehende Bäume möglichst zu erhalten und gute Wachstumsbedingungen vorzusehen. Die neuen Regelungen sind im Baubewilligungsverfahren zwingend umzusetzen und sichern eine angemessene Begrünung auch in den Zentrumszonen.
Anträge 83.03 und 114.07	Art. 21 Grundmasse - Wohnanteil In der Zone Z6 als Nachfolge der ehemaligen Zone Z5 soll der Pflichtwohnanteil auf 20% belassen bleiben.
Begründung	Die Steigerung auf 50% entspricht nicht den Realitäten. Die Ausgestaltung vom Zentrumsgebiet mit den erforderlichen Infrastrukturen für Wohnungen, wie Spielplätze, Freiflächen etc. ist speziell auch mit der gewünschten baulichen Verdichtung sehr schwierig.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es handelt sich um eine Pflichtvorgabe aus übergeordneten Richtplänen, wonach ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorzusehen ist, siehe Antrag 135.01. Das aktuelle Marktumfeld setzt zudem eher Gewerbeflächen unter Druck. Spielplätze etc. sind vor allem bei Familienwohnungen erforderlich. Die Zentrumszonen eignen sich eher für Kleinwohnungen oder Alterswohnungen, wo die Anforderungen an Spiel- und Ruheflächen differenzierter umsetzbar sind.

Antrag 114.10	Art. 22 Bau- und Nutzweise Die Pflicht, Fassadenfluchten auf die Verkehrsbaulinien zu setzen, ist zu streichen. Das Verbot von vorspringenden Gebäudeteilen ist zu streichen. - Allenfalls sind sogar vorspringende Gebäudeteile als strukturierende Stadtraumgestaltungselemente zu fördern oder zu fördern, analog den Ideen bei der Entwicklung vom Niderfeld.
Begründung	Die weiteren Pflichten und Nutzungserweiterungen genügen für die erwünschte städtische Prägung entlang der ausgewählten Strassen. Die Pflicht kann sogar nachteilig sein für eine gute Gestaltung der örtlichen Situation. Die Verkehrsbaulinien wurden zur Sicherung von Strassenraum festgesetzt und nicht als gestalterisches Instrument. Gestalterische Baulinien sind möglich und allenfalls sinnvoll; sie müssten aber im Detail überprüft werden. Gerade bei den neueren Planungen südlich der Tramhaltestelle Oetwilerstrasse hat sich gezeigt, dass diese aus dem Stadtboulevardkonzept stammende, gestalterische Idee nicht stimmig ist. Die Publikation «Akustisch gute Architektur für Strassenräume» mit der Fachstelle Lärmschutz vom Kanton Zürich als Co-Herausgeber zeigt, dass umfassend Freiheiten in der Fassadengestaltung entlang von Strassen notwendig sind. Vorspringende Gebäudeteile wie z.B. Erker können für einen guten Ort prägende Elemente sein; dies ganz speziell bei hohen Strassenräumen. Das wurde zB für die Entwicklung vom Niderfeld erkannt und ist dort ein wichtiges Element, das sogar gefördert wird.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Den Ausführungen kann zum Teil gefolgt werden. Diese entsprechen indes nicht den Vorgaben des Leitbilds Stadtboulevard, wonach die Bauten entlang des Stadtboulevards immer an der Gestaltungsbaulinie angeordnet sind und der Gesamttraum und die Ensembelwirkung im Vordergrund stehen. In der Regelbauweise soll an diesen Vorgaben festgehalten werden. Im Rahmen der Sonderbauvorschriften Stadtboulevard wird als zusätzliche Erleichterung festgehalten, dass vorspringende Gebäudeteile die Verkehrsbaulinie ab dem ersten Obergeschoss entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 6 c ABV: <i>Vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinausragen und dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten</i>) überragen dürfen. Mit dieser Regelung wird der Grundhaltung des Leitbilds, dass sich die Gebäudefassaden an die Baulinie zu orientieren haben, entsprochen. Gleichzeitig können im Rahmen der Sonderbauvorschriften unter Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Anträge 119.02 und 130.01	Art. 22 Bau- und Nutzweise - Flachdächer Art. 22 Abs. 2: «Es sind nur Flachdächer zugelassen.» Es sollten auch andere Dachformen realisiert werden können.
Begründung	Giebel, Gewölbe oder andere Dachformen haben eine deutlich bessere Ökobilanz. Es sollten aus rein subjektivem Ästhetik-Geschmack keine Innovativen Entwicklungen verhindert werden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	In den Zentrumszonen sollen aus gestalterischen Gründen einheitlich Flachdachbauten erstellt werden. Ausnahmen im Rahmen eines Gestaltungsplans wären denkbar. Mit der Pflicht zur Erstellung eines Flachdachs wird nichts über die Materialisierung ausgesagt. Holzbauten bleiben möglich.
Antrag 120.03	Art. 22 Bau- und Nutzweise - Flachdächer Streichen, dass nur Flachdächer zugelassen sind und Wiedereinführung von zwei Dachgeschossen. Eventuell Dachschräge definieren. Vorschlag 30° mit gerade vorstehendem Dachrand. (Sieht aus wie Flachdach ist aber für vieles von Vorteil, wie zum Beispiel solare Nutzung).
Begründung	Dies entspricht in keiner Art und Weise unserer Baukultur in Dietikon. Wie in den Kernzonen ersichtlich sind Schrägdächer unser baukultureller Hintergrund. Flachdächer sind Unterhaltsdächer und müssen aufwändig in Stand gestellt werden, was für Bewohner und Besitzer unnütz ist. Es werden damit traditionelle Holzdächer verhindert und der Baustoff Beton wird stark bevorzugt Flachdächer sind ökologisch sehr schlecht im Gegensatz zu Schrägdächern. Es sind sehr aufwändige Abdichtungen nötig, was leider nur Erdölbasiert möglich ist. Anbei zwei ähnliche Aufbauten in Holz beide mit einem U-Wert von 0.13W/m2K Quelle Lignumdata Bauteil E0161 und F0043.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Antrag 119.02
Antrag 135.04	Art. 22 Bau- und Nutzweise – Zugänglichkeit Erdgeschosse Auf eine Regelung der Geschosshöhe und zur Zugänglichkeit des Erdgeschosses entlang der Bern- und Zürcherstrasse im Gebiet Glanzenberg sei zu verzichten (Streichung von Art. 22 Abs. 5 BZO).

Begründung	-
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Geschosshöhen und die Zugänglichkeit des Erdgeschosses sind aus dem Zielbild Stadtboulevard abgeleitet, das im kommunalen Richtplan als wegleitend definiert wurde.

Antrag 135.06	Art. 22 Bau- und Nutzweise – Bauen an Verkehrsbaulinie Auf die Anforderung in Art. 22 Abs. 4 BZO sei zu verzichten (Bauen an Verkehrsbaulinie).
Begründung	Strassenseitig können direkt an der Verkehrsbaulinie aufgrund des Verkehrslärms häufig keine lärmempfindlichen Räume angeordnet werden. Aufgrund der Parzellarordnung kann die Anforderung häufig nicht architektonisch befriedigend erfüllt werden. Bei der SGE-Siedlung Schönegg (Schöneggstrasse 159/161) wäre ein Riegel entlang der Autobahn A3 sinnvoller als ein Baukörper an der Verkehrsbaulinie entlang der Zürcherstrasse.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Das Bauen auf der Verkehrsbaulinie ist aus dem Zielbild Stadtboulevard abgeleitet, das im kommunalen Richtplan als wegleitend definiert wurde. Besondere örtliche Situationen, wie die geschilderte, können mit Ausnahmegewilligungen oder Gestaltungsplänen gelöst werden.

Antrag 135.10	Art. 22 Bau- und Nutzweise – geschlossene Überbauung In Art. 22 Abs. 1 sei wie bisher vorzusehen, dass in der Zentrumszone eine geschlossene Überbauung nur bis zu einer Bautiefe von 20 m zulässig ist.
Begründung	Die Einschränkung «bis auf eine Tiefe von 20 m» soll beibehalten bleiben. Gemäss § 287 PBG darf in Zentrumszonen nur bis auf eine Bautiefe von 20 m zustimmungsfrei an die Grenze gebaut werden. Grenzbauten mit grössere Bautiefen sind heikel und sollten (wenn überhaupt) nur gestützt auf einen Gestaltungsplan bewilligt werden.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	§ 287 PBG, wonach ein zustimmungsfreier Grenzbau bis auf eine Tiefe von 20 m zulässig ist, gilt ohnehin. Die Erläuterung ist missverständlich und wird angepasst.

B05 BZO Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterungen

Antrag 58.03	Art. 23 Grundmasse - Ausnützungsziffer Die Ausnützungsziffer für die Zonen W3 und WG3 sei auf mindestens 75%, jene der Zonen W4 und WG4 auf mindestens 90% zu erhöhen.
Begründung	Die Zentrumszone Z4 soll mehrheitlich in eine Z5 und die Z5 in eine Z6 umgezont werden. Bei der W2/45 wird die Ausnützungsziffer auf 60% erhöht. Zur Begründung wird ausgeführt, dass nach bisherigem Recht Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im anrechenbaren Untergeschoss aufgrund der Privilegierung gem. § 255 Abs. 2 PBG nicht (oder nur teilweise) auf die Ausnützungsziffer anrechenbar waren. Mit der Harmonisierung der Baubegriffe werden Untergeschosse strenger definiert. Diese Einschränkung soll in der Zone W2 mit einer höheren Ausnützungsziffer und in den Zentrumszonen mit einem zusätzlichen Geschoss kompensiert werden. Folgerichtig ist auch bei den Zonen W3 und WG3 sowie in den Zonen W4 und WG4 die Ausnützungsziffer um 10 oder 15% zu erhöhen. Ohne eine Erhöhung würde die Ausnutzung aufgrund der entfallenden Ausnutzungsmöglichkeiten im Ergebnis reduziert, was der Intention der BZO-Revision und dem Gebot der inneren Verdichtung widerspricht. Es liesse sich sachlich kaum rechtfertigen, wenn in der Zone W2 eine Ausnützungsziffer von 60% und in der Zone W3 eine solche von 65% gälte. In Anbetracht des zusätzlich erlaubten Vollgeschosses sollte die Ausnützungsziffer in der W3 mindestens 15% höher sein als in der W2. Auch eine auf 75 oder 80% erhöhte Ausnützungsziffer wäre für eine W3 noch immer vergleichsweise tief; in der BZO der Stadt Zürich etwa gilt in der Zone W3 eine Ausnützungsziffer von 90% (Art. 13 BZO Stadt Zürich).
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Bisher war in den Zonen W3 und W4 kein anrechenbares Untergeschoss möglich, entsprechend besteht im Unterschied zur W2 grundsätzlich kein Anlass zur Erhöhung der AZ, um die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten zu erhalten. Es trifft indes zu, dass die Abstufungen der Zonen W2/60 zu W3/65 und W4/80 gering sind und im Vergleich die Ausnützungsziffern in den Zonen W3 und W4 eher unterdurchschnittlich sind. Dementsprechend wird die AZ in der W3 und der W4 um je fünf Prozentpunkte erhöht (Ausnützungserhöhung in W3 auf 70% und in W4 auf 85%, neu W3/70 und W4/85), so dass eine bessere Abstufung resultiert. Gleichzeitig werden auch die Ausnützungsziffern in den Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung erhöht (Ausnützungserhöhung in WG3 auf 70% und in WG4 auf 85%, neu WG3/70 und WG4/85).

Antrag 135.09	Art. 23 Grundmasse - Ausnützungsziffer Die Ausnützungsziffer für die Zonen W3 und WG3 sei auf mindestens 75%, jene der Zonen W4 und WG4 auf mindestens 90% zu erhöhen.
Begründung	Mit der Harmonisierung der Baubegriffe werden Untergeschosse inskünftig strenger definiert; Ein Untergeschoss darf neu nicht mehr als durchschnittlich 2,5 m aus dem Boden herausragen und an keiner Stelle mehr als 3 m über die Fassadenlinie hinausragen. Diese Einschränkung soll gemäss BZO-Entwurf in der Zone W2 mit einer höheren Ausnützungsziffer und in den Zentrumszonen mit einem zusätzlichen Geschoss kompensiert werden. Folgerichtig ist auch bei den Zonen W3 und WG3 sowie in den Zonen W4 und WG4 die Ausnützungsziffer um 10% oder 15% zu erhöhen. Ohne eine Erhöhung der Ausnützungsziffer würde die Ausnutzung in diesen Zonen inskünftig aufgrund der entfallenden Ausnutzungsmöglichkeiten im Ergebnis reduziert, was der Intention der BZO-Revision und dem Gebot der inneren Verdichtung klar widerspricht. Es liesse sich sachlich auch kaum rechtfertigen, wenn in der Zone W2 eine Ausnützungsziffer von 60% und in der Zone W3 bzw. WG3 eine solche von 65% gälte. In Anbetracht des zusätzlich erlaubten Vollgeschosses sollte die Ausnützungsziffer in der Zone W3 bzw. WG3 mindestens 15% höher sein als in der Zone W2. Auch eine auf 75% oder 80% erhöhte Ausnützungsziffer wäre für eine Zone W3 bzw. WG3 noch immer vergleichsweise tief; in der BZO der Stadt Zürich etwa gilt in der Zone W3 eine Ausnützungsziffer von 90% (Art. 13 BZO Stadt Zürich).
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Siehe Antrag 58.03

Antrag 114.12	Art. 23 Grundmasse - Fassadenhöhe In den Zonen W2/30, W2/60 und W3/65 sollen die Fassadenhöhen massvoll erhöht werden. - Vorschlag W2 mind. 8.10m, W3 mind. 10.90m
Begründung	Die aktuell möglichen Höhen, die schon bisher tiefer angesetzt waren als die kantonalen Empfehlungen in Bezug zur zulässigen Geschosshöhe, führen zu massiven Schwierigkeiten im Planungsprozess. Gerade auch im geeigneten Gelände, in denen sich das Gros der zweigeschossigen Wohnzonen befindet. Positive Auswirkungen wären damit auch möglich; etwa grössere Raumhöhe, besserer Schallschutz und einfacherer Einsatz von Holzbauweise.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Mit der Einführung der IVHB können aufgrund der anderen Messweise die Fassadenhöhen rund 30 cm höher angesetzt werden als bisher (bei der früheren Gebäudehöhe). Eine weitere Erhöhung würde vielfältige Fragen bezüglich Einordnung und Gestaltung aufwerfen und wird als nicht notwendig erachtet.

Anträge 122.16, 114.11 und 118.16

Art. 23 Grundmasse - Anzahl Dachgeschosse

In der Zone W4/80 sollen weiterhin zwei Dachgeschosse zulässig sein.

Begründung

Die neue Beschränkung auf ein Dachgeschoss ist nicht verständlich. Die erläuternde Bemerkung Anpassungsbedarf BO, Nr. 20 ist nicht greifbar. Schrägdächer führen zu hohen Dachräumen. Bei einer mittleren Bautiefe von beispielsweise 14 Metern mit Berücksichtigung vom Kniestock zu rund 8 Metern, was mehr als zwei Normalgeschossen entspricht. Dieser Dachraum soll genutzt werden können. Ergänzende Vorschriften zu einer guten Dachgestaltung sind in der BZO möglich. Es gibt viele, gute Beispiele - neue und sehr alte - von mehrgeschossigen Dachnutzungen. Nur ein Beispiel ist die Liegenschaft Bären in Dietikon. Schrägdächer sollten grundsätzlich gefördert werden gegenüber Attikas mit Flachdächern. Ein Schrägdach ist ökonomisch und ökologisch wertiger als ein Flachdach; tiefere Erstellungskosten, weniger Unterhalt, langlebiger. Das Schrägdach ist die traditionelle Bauform. Das Wasserableitungsprinzip vom Schrägdach ist technisch einfacher als das Dichtungsprinzip vom Flachdach. Speziell gilt dies bei den in Sachen Nachhaltigkeit förderungswürdigen Holzbauten. - Ein Schrägdachverbot ist nicht verständlich. Mit einem Schrägdach kann viel mehr nutzbare Fläche geschaffen werden, als mit einem Attikageschoss. Mit einem Schrägdach können gut Vordächer geschaffen werden, welche das Gebäude langfristig schützen.

Beschluss

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung



Typische Mehrfamilienhäuser in der W4 (Gassackerstrasse)

Mehrfamilienhäuser mit zwei ausgebauten Dachgeschossen nutzen in der Regel die maximale Dachneigung von 45° aus. Die Nutzung von Dachgeschossen erfordert zudem eine entsprechende Belichtung mittels Dachaufbauten, Dachflächenfenster etc., was gestalterisch insbesondere im zweiten Dachgeschoss anspruchsvoll ist. Die Dachkonstruktionen werden somit sehr voluminös und die Dachlandschaft wird unruhig. Schrägdächer mit einer Dachneigung 45° würden überdies im Vergleich zur angrenzenden Z4, in der Flachdachpflicht besteht, überdimensioniert wirken.

In den Wohnzonen kann die Stadt einzig eine befriedigende Gesamtwirkung fordern. Die Möglichkeit, ergänzende Bauvorschriften zu erlassen, sind stark begrenzt. Daher werden zwar grundsätzlich weiterhin zwei Dachgeschosse zugelassen, die Dachneigung wird aber auf 30° beschränkt. Diese Regelung orientiert sich am Bestand, wo häufig

ältere Mehrfamilienhäuser mit flach geneigten Satteldächern (Dachneigung ca. 25°) anzutreffen sind und verhindert voluminöse Dachgeschosse.

Antrag 123.01

Art. 23 Grundmasse - Nutzungsbeschränkung der Untergeschosse

Es sei auf eine Nutzungsbeschränkung der Untergeschosse auf 50% in der Bauzone W2/60 zu verzichten.

Begründung

Die Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Wohnzone 2 von 45% auf 60% ist grundsätzlich zu begrüßen. Wie vorstehend erläutert wurde, soll die Ausnützungsziffer in der Wohnzone 2 jedoch nur von 45% auf 60% erhöht werden, um die mit der BZO-Revision gleichzeitig erfolgende Nutzungsbeschränkung im UG auf max. 50% auszugleichen. Eine Begründung, weshalb die Nutzung im UG neu auf 50% beschränkt werden soll, ist dem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV nicht zu entnehmen (vgl. hierzu etwa S. 58 des erläuternden Berichts gemäss Art. 47 RPV). Eine solche Nutzungsbeschränkung im UG ist weder zeitgemäss noch erscheint diese aus irgendwelchen anderen (insbesondere planerischen, baulichen) Gründen gerechtfertigt. Entsprechend wird hiermit beantragt, dass die Ausnützungsziffer in der Wohnzone 2 von 45% auf 60% erhöht wird, ohne die Nutzung im UG zu beschränken. Mit anderen Worten ist auf eine Nutzungsbeschränkung im UG auf max. 50% zu verzichten.

Es ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass die Nutzung des UG in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung im Gegensatz zu den reinen Wohnzonen nicht auf max. 50% beschränkt werden soll (vgl. hierzu auch S. 60 des erläuternden Berichts gemäss Art. 47 RPG). Für eine solche Ungleichbehandlung in Bezug auf die Nutzung des UG gibt es keine sachlichen Gründe. Es ist zudem nicht nachvollziehbar, weshalb die Nutzung in den reinen Wohnzonen auf genau 50% beschränkt werden soll. Die Festlegung eines solchen Wertes ist offensichtlich willkürlich.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Nutzung von Untergeschossen zu Wohnzwecken erfordern entsprechende Abgrabungen, was dem Ziel einer harmonischen Einpassung von Gebäuden in das Terrain (siehe Art. 41 Abs. 1 nBZO) und wohnhygienischen Anforderungen widerspricht. Daher wird die Nutzung des UG zu Wohnzwecken auf 50% beschränkt. In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist der Spielraum für Nutzungen im Untergeschoss grösser. Gerade gewerbliche Nutzungen erfordern weniger natürliche Belichtung. Die Vorgaben für Abgrabungen (siehe Art. 41 Abs. 2 und 3) können bei gewerblichen Nutzungen gleichwohl eingehalten werden.

Anträge 118.15 und 122.15	Art. 23 Grundmasse - Grünflächenziffer Art. 23 ist wie folgt zu ergänzen: Grünflächenziffer, min. %: 70 / 65 / 65 / 65 / 65 / 65
Begründung	Die Wohnquartiere sollen (auch weiterhin) als Gartenquartiere qualitativ hochstehenden Aufenthaltsraum bieten und Hitzeinseln entgegenwirken. Ein Grossteil der nicht überbauten Fläche soll daher als Grünfläche ausgestaltet werden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Derart hohe Grünflächenziffern schränken die Überbaubarkeit der Grundstücke zu stark ein und verhindern die Innenentwicklung. Wichtiger ist neben der Quantität eine gute Qualität der Grünflächen. Die im Planungsbericht dokumentierten Beispiele zeigen, dass die gewählten Ziffern realistisch sind.

Anträge 118.17 und 122.18	Art. 26 Grundmasse - Grünflächenziffer Art. 26 ist wie folgt zu ergänzen: Grünflächenziffer, min.: %: 65 / 65.
Begründung	Auch Wohnquartiere mit Gewerbeerleichterung sollen durchgrünt sein, qualitativ hochstehenden Aufenthaltsraum bieten und Hitze Inseln entgegenwirken. Der Grossteil der nicht überbauten Fläche soll daher als Grünfläche ausgestaltet werden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Derart hohe Grünflächenziffern schränken die Überbaubarkeit der Grundstücke zu stark ein, verhindern die Innenentwicklung und verunmöglichen praktisch eine gewerbliche Nutzung, die auf Zufahrten, Vorplätze und dgl. angewiesen ist. Wichtiger ist neben der Quantität eine gute Qualität der Grünflächen.

Antrag 122.17	Art 25 Terrassenhäuser Der Artikel ist zu streichen.
Begründung	Terrassenhäuser sind im Mühlehaldenquartier entlang der Reppisch vorgesehen. Mit dem Bau der Häuser ginge der grüne und naturnahe Aspekt des Hanges komplett verloren und somit auch die Erholungsfunktion entlang der Reppisch.

Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Der rechtsgültige Gestaltungsplan für dieses Gebiet sieht Terrassenhäuser vor. Bei einer Streichung müsste auch der Gestaltungsplan aufgehoben werden.

B06 BZO Industrie- und Gewerbebezonen

Antrag 2.04 und weitere (siehe Anhang)*	Art. 28 Grundmasse - Baumassenziffer Die Baumassenziffer in den Industrie- und Gewerbegebieten nach Art. 28 für die IG1a/b und IG2a/b ist auf $12 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zu erhöhen.
Begründung	Die gute Erschliessung der Industrie- und Gewerbezone erlaubt eine erhöhte Baumassenziffer. Dies kommt sowohl der Stadt als auch der Industrie und dem Gewerbe zugute. Die Baumassenziffer ist in anderen Gebieten im Kanton bereits auf diesem Niveau angesetzt. Damit können die Ziele der Verdichtung und der Sicherung von Industrie und Gewerbe gemäss Richtplan erreicht werden. Auch die Wirtschaftsstrategie der Stadt Dietikon verlangt nach einer positiven Entwicklung der Wirtschaft und einem Wachstum der Anzahl Arbeitsplätze, was durch eine höhere bauliche Dichte erreicht werden kann. Dies würde auch den Industriegebieten eine Entwicklungsperspektive geben. Der Verkehrsproblematik wird durch Art. 30 Abs. 3 ausreichend Rechnung getragen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Eine Baumassenziffer von $12 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ist im kantonalen Vergleich sehr hoch. Vergleich: Urdorf Weihermatt: $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$, Schlieren: $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (direkt angrenzend an IG-Zone Bernstrasse). Um diese Dichte überhaupt erzielen zu können, müssten auch die Fassadenhöhen angehoben werden. Zudem ist fraglich, ob das bereits stark belastete Verkehrsnetz den durch die zusätzliche Nutzung ausgelösten Verkehr bewältigen könnte. Sofern ein nachgewiesener Bedarf besteht, wäre projektspezifisch eine Erhöhung im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans ohne Weiteres denkbar.

Antrag 112.03	Art. 28 Grundmasse - Baumassenziffer Die Baumassenziffer in den Industrie- und Gewerbegebieten nach Art. 28 für die IG1a/b und IG2a/b ist auf $12 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zu erhöhen.
Begründung	Es muss sichergestellt werden, dass die für Gewerbenutzungen vorgesehenen Gebiete auch tatsächlich für diese Zwecke genutzt werden können. Andernfalls drohen Investitionen und Entwicklungen

	zum Erliegen zu kommen. Um die Investitionsbereitschaft der Grundeigentümer und Nutzer zu fördern sowie die Weiterentwicklung des Gebiets zu ermöglichen, gilt es stattdessen Anreize zu schaffen. Durch die Erhöhung der zulässigen Ausnutzung der Grundstücke würden den Eigentümern und Nutzern Anreize geboten, in ihre Gebäude und Nutzflächen zu investieren und diese langfristig und nachhaltig zu modernisieren, inklusive der Umsetzung von gesellschaftlichen und ökologischen Zielen. Eine solche Massnahme könnte der Schlüssel zu einer nachhaltigen und wirtschaftlich erfolgreichen Transformation des Gebiets sein.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Antrag 2.04 Solche Anreize können projektspezifisch in einem privaten Gestaltungsplan gewährt werden. In der Regelbauweise können keine Mehranforderungen gestellt werden.
Antrag 122.20	Art. 28 Grundmasse - Grenzabstand zum Schutzgebiet Ergänzen: Zwischen der Hagackerstrasse und der Fahrstrasse beträgt der Grenzabstand zum Schutzgebiet mindestens 30m (analog zu heute).
Begründung	Der gegenwärtige Zustand darf gemäss der Flach- und der Auen-schutzverordnung nicht verschlechtert werden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Der bestehende Abstand von 15 m wird beibehalten. Im Übrigen sind die Schutzvorschriften wie Höhenbeschränkungen etc. in der SVO festgelegt und sind nicht Gegenstand der BZO.
Antrag 2.01 und weitere (siehe Anhang)	Art. 28 Grundmasse - Grünflächenziffer Die Grünflächenziffer für die Industrie- und Gewerbeazonen in Art. 28 ist zu streichen.
Begründung	Die Einführung der Grünflächenziffer (GFZ) ist für die Industrie und das Gewerbe fatal. Die Grünfläche, v.a. der Silbern, ist bei der überwiegenden Zahl der bebauten Grundstücke sehr gering. Eine Erhöhung auf 10% stellt eine massive Verschärfung dar. Die Nutzungen (u.a. Logistik und Verkauf) sind auf befahrbare Flächen angewiesen. Neue Bauvorhaben würden nicht in Angriff genommen und die Entwicklung eingefroren. Die Ersatzmassnahmen sind entweder unrealistisch, viel zu teuer oder unwirksam.

Die Nutzflächen würden durch diese Bestimmung an anderen, i.d.R. schlechter erschlossenen Gebieten, gebaut, was die Ziele einer Verdichtung an gut erschlossenen Lagen torpediert. Gemäss Richtplan gilt für die «Stadtlandschaft» der Handlungsbedarf «Gewerbe- und Industriegebiete erhalten, insbesondere für weniger wertschöpfungsin- intensive Betriebe wie die produzierende Industrie und das Hand- werk». Mit der Einführung der GFZ wird das Gegenteil erreicht. Die Arbeitsplatzkapazität würde deutlich sinken, da diese mit der nutzba- ren Fläche und nicht mit dem Bauvolumen korreliert. Umso stossen- der ist es, dass der Bericht das Gegenteil behauptet (6.1., Seite 106 und 6.8. Reflexion der Zielerfüllung), dass Gewerbe- und Industriege- biete in ihrer Funktion gestärkt würden.

Es ist entscheidend, dass die für Gewerbenutzungen ausgeschiede- nen Gebiete auch tatsächlich für diese Zwecke genutzt werden kön- nen. Es macht wenig Sinn, diese Nutzungen durch Auflagen wieder einzuschränken. Für Grünflächen stehen in unmittelbarer Nähe des SLS Flächen zur Verfügung, die hochwertig entwickelt werden kön- nen.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Für Bestandesliegenschaften gilt die Besitzstandsgarantie nach § 357 Abs. 1 PBG.

Eine Grünflächenziffer von 10% ist in den IG-Zonen massvoll. Der Ge- staltungsplan SLS sah eine GFZ von 10%-15% vor, daher ist die neue Regelung keine Verschärfung. Der neue § 238a PBG zur Begrünung und Begrenzung der Versiegelung gilt auch in den IG-Zonen. Auch wenn auf die Festlegung einer GFZ verzichtet würde, wäre gemäss §238a PBG eine angemessene Begrünung zwingend erforderlich. Mit der Festlegung der GFZ auf 10% wird Rechtssicherheit geschaffen. Ansonsten müsste über die korrekte Anwendung (angemessene Be- grünung) von §238a PBG im Einzelfall entschieden werden. Die GFZ dient zudem der Aufenthaltsqualität der Beschäftigten.

Die aufgezeigten Ersatzmassnahmen (Art. 42 Abs. 4 nBZO) sind bei fachgerechter Ausführung nachgewiesenermassen wirksam und wir- ken dem ausgeprägten Hitzeinsel-Effekt entgegen.

Antrag 112.01

Um die Entwicklung bestehender Liegenschaften im Silber- Gebiet nicht unnötig zu behindern, schlägt die Einwenderin vor, eine diffe- renzierte Regelung in der Bau- und Zonenordnung zu schaffen, die es ermöglicht, bestehende Gebäude und Liegenschaften gezielt wei- terzuentwickeln, ohne sofort die verschärften Anforderungen der Grünflächenziffer anwenden zu müssen. Eine mögliche Formulierung könnte wie folgt lauten:

«Die Bestimmungen gemäss Art. 28 betreffend Grünflächenziffer gel- ten ausschliesslich für Neubauten und Neubebauungen von Grund- stücken. Sie finden keine Anwendung bei bebauten Grundstücken

	sowie bei bestehenden Bauten, bei denen bauliche Anpassungen, Er- tüchtigungen, Sanierungen oder Rückbauten oder geringfügige Er- weiterungen vorgenommen werden.»
Begründung	Der Ersatz der Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer sowie die Erhöhung der Ziffer auf 10% stellt eine Einschränkung dar und führt zu praktischen Problemen, da die Gewerbe- und Verkaufsbranche auf befahrbare Aussenflächen angewiesen ist. Die Grünflächenziffer verringert den Nutzwert dieser Flächen und beeinträchtigt die Funktionsfähigkeit der Liegenschaften. Neue Bauvorhaben oder notwendige Baumassnahmen wird nicht umgesetzt, was zu einer Stagnation in der Entwicklung des Silberner-Gebiets führt. Vor allem bei Grundstücken mit Bestandesbauten führt die Änderung dazu, dass kleinere bauliche Anpassungen oder Optimierungen - und folglich auch dem Aussenraum dienende Aufwertungen (!)- nicht umgesetzt würden. Die daraus resultierenden Nutzungseinschränkungen wären für die Grundeigentümer unwirtschaftlich, nicht funktional oder zu einschränkend und würden erhebliche Folgekosten nach sich ziehen. Im Weiteren gilt in Bezug auf die vorgesehene Grünflächenziffer zu erwähnen, dass die von der Stadt Dietikon vorgeschlagenen Ersatzmassnahmen entweder unrealistisch, viel zu teuer oder unwirksam wären. Im spezifischen Fall der HIAG muss zusätzlich im Zusammenhang mit dem Ausbau der Mutschellenstrasse sowie des Knotens Mutschellenstrasse/Silbernerstrasse die geplante Landabtretung von HIAG an den Kanton berücksichtigt werden. Auf dem Grossteil der abzutretenden Grundstücksfläche bestehen heute Grünflächen und Bäume, die an eine allfällige Grünflächenziffer angerechnet werden könnten. Je nach Auslegung der neuen Regelung einer Grünflächenziffer würde eine entsprechende Umsetzung durch HIAG nach der Landabtretung massiv erschwert oder sogar verunmöglicht. Wir fordern daher, diese Gegebenheiten in die Planungen und im Bewilligungsverfahren einzubeziehen sowie eine Lösung zu finden, welche die Funktionalität des Gebiets und insbesondere der Grundstücke der HIAG nicht weiter gefährdet.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Für bebaute Grundstücke und bestehende Bauten gilt ohnehin die Besitzstandsgarantie gemäss § 357 Abs. 1 PBG, welche neben Sanierungen auch kleinere Erweiterungen einschliesst. Eine dem Einzelfall (geforderte Landabtretung, welche Grünraum schmälert) gerecht werdende, spezifische Regelung ist nicht in die BZO aufzunehmen, sondern mittels Ausnahmegewilligung aufgrund der konkreten Verhältnisse bei einem Baubewilligungsverfahren zu lösen.

Anträge 117.02, 118.18 und 122.19	Art. 28 Grundmasse - Grünflächenziffer
	Art. 28 ist wie folgt zu ergänzen: Grünflächenziffer, min. 20% / 20%.
Begründung	Die Dietiker Industrie- und Gewerbezone sind bekanntlich grosse Hitzeinseln. Mit 10% Grünflächenziffer kann man dem nicht entgegenwirken. Um Hitzeinseln zu minimieren, ist eine Durchgrünung von 20% das absolute Minimum. Dadurch wird auch der Aufenthaltsraum für die Angestellten und Besuchende markant gesteigert.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Industrie- und Gewerbezone weisen aktuell einen sehr niedrigen Grünflächenanteil auf. Eine GFZ von 10% ist bereits eine deutliche Verbesserung gegenüber dem versiegelten Istzustand im Aussenraum. Der Gestaltungsplan SLS sah eine GFZ von 10%-15% vor. Eine weitere Erhöhung kollidiert mit den Nutzungsansprüchen, welche in den IG-Zonen bestehen, und für die geeignete Rahmenbedingungen erhalten werden sollen.

Antrag 7.02 und weitere (siehe Anhang)	Grünflächenziffer generell
	Generell ist auf die Einführung von Grünflächenziffern zu verzichten.
Begründung	Grundeigentümer verfolgen i.d.R. das Ziel, erfolgreiche Bauprojekte zu realisieren, die nachhaltige Erträge sichern, gut vermietbar oder verkäuflich sind und langfristig Freude bereiten. Oft wird unterstellt, dass Bauwillige durch fragwürdige Motive geleitet werden und durch strikte Regeln zu «korrektem» Verhalten gezwungen werden müssen. Eine Überregulierung führt langfristig zu unbefriedigenden Ergebnissen. Sie bestraft die Mehrheit der Bauwilligen zu Unrecht, verhindert innovative Lösungen und mindert die Motivation, Bauprojekte zu realisieren. Die hohen Kosten solcher Vorschriften verteuern den Wohnraum zusätzlich und verschlechtern dessen Vermietbarkeit. Überregulierungen führen nicht nur zu erheblichem Mehraufwand für die Bewilligungsbehörde, sondern verhindern insbesondere beim Bauen im Bestand pragmatische und innovative Lösungen. Zudem sollte nicht vergessen werden, dass Siedlungsflächen primär für Wohnen und Arbeiten vorgesehen sind. Werden sie durch Auflagen überlastet, können sie ihre Hauptaufgaben nur noch beschränkt erfüllen. Dies führt zwangsläufig zur Ausdehnung der Siedlungsflächen, was den Zielen von Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung widerspricht.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

§ 238a PBG schreibt eine angemessene Begründung vor. Auch bei einem Verzicht auf die Einführung der GFZ wäre § 238a PBG als übergeordnetes Recht einzuhalten.

Würde auf die Festlegung einer Grünflächenziffer verzichtet, so müsste im Einzelfall festgestellt werden, ob die Vorgabe einer angemessenen Begründung erfüllt ist und dies jeweils in einer Begründung festgehalten werden. Zur Angemessenheit hält das ARE in seiner Umsetzungshilfe fest: «Gilt keine Grünflächenziffer, sind bei der Bestimmung der Angemessenheit des Umfangs die weiteren Funktionen der Gebäudeumgebung insbesondere für die Erschliessung (Zufahrt, Parkierung, Containerabstellplatz usw.) zu berücksichtigen. Die Angemessenheit des Umfangs ergibt sich aber nicht einfach aus der Fläche, die übrig bleibt, wenn alle anderen Nutzungen untergebracht sind. Bei der Projektierung ist vielmehr darauf zu achten, dass insbesondere die Erschliessungsanlagen möglichst flächensparend untergebracht werden, so dass ein angemessener Anteil des Gebäudeumschwungs für die Anordnung der Grünflächen verbleibt». Die Anforderungen an die Begründung eines Grundstücks wären somit in der Praxis nicht geringer als mit der Festlegung einer Grünflächenziffer. Der Verzicht auf die Festlegung einer Grünflächenziffer hätte aber einen erheblichen Vollzugsaufwand und eine erhebliche Rechtsunsicherheit zur Folge. Rekursberechtigte Nachbarn könnten beispielsweise geltend machen, dass die Umsetzung nicht angemessen vorgesehen sei und Begründung nicht stichhaltig sei. Insgesamt überwiegen die Vorteile der Grünflächenziffer als nachprüfbares Mass der Begründung für Projektverfasser und Baubewilligungsbehörde allfällige Nachteile einer eher starren Ziffer.

Mit der Festlegung einer GFZ schafft die Stadt Dietikon Klarheit, was in quantitativer Hinsicht unter einer angemessenen Begründung erwartet wird. Damit wird Rechtssicherheit geschaffen. Die Festlegung einer GFZ stellt somit keine weiterreichende kommunale Regelung dar, sondern konkretisiert lediglich § 238a PBG.

Anträge 17.06, 21.01 und 84.01	Grünflächenziffer generell Generell ist auf die Einführung von Grünflächenziffern (GFZ) zu verzichten. > Art. 15 Abs. 3 ist zu streichen. > Art. 21 ist entsprechend anzupassen, dass die GFZ gestrichen wird. > Art. 23 ist entsprechend anzupassen, dass die min. GFZ gestrichen werden. > Art. 26 ist entsprechend anzupassen, dass die GFZ gestrichen wird. > Art. 28 ist entsprechend anzupassen, dass die GFZ gestrichen wird. > Art. 44 ist entsprechend anzupassen, dass die GFZ gestrichen wird.
Begründung	Siehe Antrag 7.02. Zudem stehen die Grünflächen mit hoher Wahrscheinlichkeit im Konflikt mit den Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 45, allenfalls auch mit Art. 46 Siedlungsabfälle. Dies kann dazu führen, dass auf den vorhandenen Flächen gar nicht mehr alle an sie gestellten Anforderungen wahrgenommen werden können. Insofern ist es ratsam, sich auf die primäre Aufgabe der Fläche zu fokussieren, um unlösbare Interessenskonflikte zu vermeiden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	§ 238a PBG schreibt eine angemessene Begründung vor. Auch bei einem Verzicht auf die Einführung der GFZ wäre § 238a PBG einzuhalten. Grünflächen können durchaus auch als Spiel- und Ruheflächen genutzt und ausgewiesen werden. Diesbezüglich besteht kein Konflikt.

Antrag 37.01	Grünflächenziffer generell Generell ist auf die Einführung von Grünflächenziffern zu verzichten.
Begründung	Mit dem § 238 Abs. 3 PBG und insbesondere mit dem neuen § 238 a PBG sind bereits genügende und sehr einschränkende Regelungen vorhanden. Auf weiterreichende kommunale Auflagen ist zu verzichten. Sie führen nicht nur zu einer Verteuerung der Bauprojekte, sondern auch zu einer erheblichen Mehrbelastung der städtischen Verwaltung. Weiter siehe Anträge 7.02 und 17.06.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Antrag 7.02.

Die Grünflächenziffer ermöglicht eine praxistaugliche Sicherung des gesetzlich geforderten angemessenen Umfangs der Grünflächen. Der Nachweis der Grünflächenziffer ist vergleichbar dem Nachweis der Baumassenziffer und ist nicht speziell aufwändig. Er lässt sich zudem von der Baubehörde mit verhältnismässigem Aufwand verifizieren.

Auch ohne Einführung der Grünflächenziffer müsste die Baubehörde prüfen, ob der gemäss § 238a PBG geforderte angemessene Umfang der Grünflächen erfüllt ist. Der Verwaltungsaufwand fällt mit der Festlegung der GFZ weniger hoch aus als mit der Entscheidungsfindung, was im Einzelfall als angemessen zu gelten habe.

Antrag 69.02	Grünflächenziffer generell
	Die Einführung von Grünflächenziffern ist ersatzlos zu streichen.
Begründung	Grundeigentümer investieren bereits aus Eigeninteresse in nachhaltige Projekte. Die Unterstellung, dass strikte Vorgaben erforderlich seien, ist realitätsfern und schadet der Entwicklung. Grünflächenvorgaben behindern moderne und flexible Bauvorhaben, erhöhen die Baukosten, machen Wohnraum unerschwinglicher und schaffen zusätzliche Bürokratie. Dies ist kontraproduktiv für die Stadt, die Verdichtung und bezahlbaren Wohnraum fördern will. Städtebau muss praktisch und bedarfsorientiert bleiben. Überregulierungen führen zwangsläufig zu höherem Aufwand, verhindern innovative Lösungen und fördern eine unnötige Ausdehnung der Siedlungsflächen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die gebaute Realität (Hitzeinseln) und der Wunsch nach pflegeleichter Umgebung zeigen, dass Vorschriften nötig sind. Siehe Antrag 7.02

Antrag 122.22	Art. 30 Nutzweise - Rücksichtnahme auf Naturschutzgebiet
	Art. 30 ergänzen: Zwischen Naturschutzgebiet und Lerzenstrasse sowie zwischen Heimstrasse/Kanalstrasse und Naturschutzgebiet sind keine Betriebe erlaubt, welche bezüglich Bewegung, Lärm und Lichtstörende Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet haben können.
Begründung	Siehe hierzu die beiden Rechtsfälle zum Nachtclub und zum Schulhaus in diesem Bereich. Eine ökologisch ausreichende Pufferzone verlangt in dieser sensiblen Grenzzone zum Schutzgebiet, dass Störungen aller Art vom Schutzgebiet ferngehalten werden. Dies ist in der bestehenden Schutzverordnung noch nicht ausreichend geregelt.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung	Diese Anliegen sind in der Schutzverordnung zum Naturschutzgebiet geregelt (und wirken, wie die Rechtsmittelentscheide zeigen). Allenfalls ist die Regelung in der Schutzverordnung zu verschärfen (Verfahren noch hängig) und nicht in der BZO.
------------	--

B07 BZO Zone für öffentliche Bauten

Antrag 111.02	Art. 31 Massvorschriften - Grünflächenziffer Im Sinne einer ausgewogenen Gleichbehandlung ist insbesondere auch in der Zone für öffentliche Bauten, Art. 31, eine Grünflächenziffer von mindestens 20% vorzusehen.
Begründung	Im Sinne der Förderung der Biodiversität und Siedlungsdurchgrünung werden neu grundsätzlich Grünflächenziffern eingeführt. Dabei ist die Zone für öffentliche Bauten nicht zu privilegieren. Es macht raumplanerisch keinen Sinn, weshalb ausgerechnet in der Zone für öffentliche Bauten, welche vielmals eingebettet im Siedlungsraum (Schulhäuser, Stadthaus etc.), ein derart kleines Mindestmass vorgesehen wird. Mit 20% gliedert sie sich wesentlich besser in die Abstufung innerhalb der Zonen ein und wird der angestrebten durchgehenden Stadtbegrünung besser gerecht.
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die Grünflächenziffer in der Zone für öffentliche Bauten wird auf 20% erhöht.

Anträge 118.19 und 122.23	Art. 31 Massvorschriften - Grünflächenziffer Art. 31, letzter Satz ist wie folgt zu ergänzen: Es gilt eine minimale Grünflächenziffer von 30%.
Begründung	Öffentliche Bauten sind oft Orte, an denen man sich länger aufhält (z.B. Schulen, Altersheim, Freizeitpark). Daher ist es umso wichtiger, dass an diesen Orten eine hohe Aufenthaltsqualität durch einen hohen Durchgrünungsgrad gewährleistet wird. Zudem soll die Stadt mit gutem Beispiel voran gehen und zeigen, wie eine qualitativ hochstehende Verdichtung möglich ist.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Die Grünflächenziffer in der Zone für öffentliche Bauten wird auf 20% erhöht. Von einer weiteren Erhöhung wird abgesehen. Zonen für öffentliche Bauten haben vielfältigen Nutzungsansprüchen zu genügen und ein ausreichender Planungsspielraum muss gewährleistet sein.

Daher wird auf eine weitere Erhöhung der Grünflächenziffer verzichtet.

B08 BZO Erholungszonen

Antrag 123.04	Art. 34 Erholungszone Park - Nutzung und Emissionen Es sei sicherzustellen, dass auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 10003, 10380 und 10381 sowie in unmittelbarer Nähe zu den erwähnten Grundstücken keine Grillstellen, Sitzgelegenheiten, Parks und ähnliche Bauten und/oder Anlagen realisiert werden, die zu irgendwelchen Immissionen zulasten der Eigentümerschaft der erwähnten Grundstücke führen könnten.
Begründung	Es ist anzunehmen, dass sich die beabsichtigte Umzonung des Gebiets «Grunschen/Marmorieweiher» direkt auf das Grundstück Kat. - Nr. 10381, aber auch auf die Grundstücke Kat. -Nrn. 10003 und 10380 auswirken wird. Konkret ist mit einem massiven Anstieg von Immissionen zu rechnen, da das Gebiet mit den entsprechenden Bauten und Anlagen für Besucher attraktiver gemacht werden soll. Es gilt daher sicherzustellen, dass die Umzonung nicht zu irgendwelchen Immissionen zulasten der Eigentümerschaft der erwähnten Grundstücke führt (vgl. Einwendung 123.03).
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Sitzgelegenheiten und Grillstellen an dafür vorgesehenen Orten entsprechen einem öffentlichen Bedürfnis. Die genannten Emissionen sind polizeirechtlich geregelt und nicht Gegenstand der BZO.

B09 BZO Ergänzende Bauvorschriften

Anträge 118.23 und 122.27	Art. 38 Wohnungsgrössen Art. 38, zusätzlicher Satz: «Der Anteil an Wohnungen mit mindestens vier Zimmern belauft sich auf mindestens 20% der Anzahl aller Wohnungen.»
Begründung	Wohnraum für Familien wird immer rarer. Mit einem Mindestanteil Wohnungen mit mind. 4 Zimmern kann einer Segregation entgegengewirkt werden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Eine solche Regelung wäre viel zu starr und wird den unterschiedlichen Lagequalitäten im Siedlungsgebiet nicht gerecht.

Antrag 114.13	Art. 40 Dachgestaltung – Breite von Dachaufbauten Die Beschränkung von Dachaufbauten auf einen Drittel der Fassadenlänge ist massvoll zu erweitern. - Vorschlag 45%; Variante 40%.
Begründung	Die weit verbreitete, wahrscheinlich einfach abgeschriebene Drittelsregelung hat keine gestalterische oder geschichtliche Grundlage. Gerade antike Bauten von wohlproportionierten Werken zeigen Aufbauten im Bereich zwischen 40 und 45%. Mit der massvollen Erweiterung sind besser proportionierte Bauten möglich. Eine räumliche Drittelung von Gebäuden im Grundriss wird praktischerweise oft angewandt. Das Hochführen des gedrittelten Grundrisses über Dach mit den Mauerstärken und der zusätzlich notwendigen Dämmung führt zu Dachaufbauten im Bereich von etwas über 40% Länge.
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Das Hinterfragen der Drittelsregelung ist angebracht und die Begründung plausibel. Gestiegene Anforderungen an die Dämmung führen zu aufwändigeren Konstruktionen, die mehr Platz benötigen. Eine massvolle Erhöhung auf 40% erscheint angezeigt.

Antrag 114.14	Art. 40 Dachgestaltung – Begrünung von Flachdächern Die Pflicht zur Erstellung von Grünflächen auf Flachdächern nach anerkannten ökologisch wertvollen Grundsätzen soll ergänzt werden mit der Pflicht diese auch nach anerkannten ökologischen Grundsätzen zu unterhalten.
----------------------	---

Begründung	Flachdächer erweisen sich als idealer Standort für Neophyten und können damit zu massivem Samenausstrag in die Umgebung führen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Der Umgang mit Neophyten ist in der Freisetzungsverordnung geregelt, die Bekämpfung gilt selbstverständlich auch auf Flachdächern. Ein fachgerechter Unterhalt von Bauten und Anlagen ist ohnehin verpflichtend.
Antrag 118.24	Art. 40 Dachgestaltung – Begrünung von Flachdächern Art. 40, Dachgestaltung, Abs. 3, erster Satz ist zu ergänzen: «Flachdächer sind gemäss anerkannten Grundsätzen ökologisch wertvoll zu begrünen und das Solarstrompotential ist unter Berücksichtigung technischer, wirtschaftlicher, ästhetischer und weiterer quantitativer Aspekte auszuschöpfen.»
Begründung	Aufgrund der Klima- und Energiekrise muss das Potential für Solarstrom auf Flachdächern möglichst ausgeschöpft werden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Eine solche Vorschrift wäre zu weitgehend. Nicht alle Dächer eignen sich für Solaranlagen. Solaranlagen können in Gestaltungsplänen gefordert werden. Ferner fehlt im Kanton Zürich eine gesetzliche Grundlage für eine solche Erstellungspflicht.
Anträge 118.25 und 122.28	Art. 40 Dachgestaltung – Begrünung von Flachdächern Art. 40, Dachgestaltung, Abs. 3, letzter Satz ist zu ergänzen: «Mit derartigen Ausstattungen dürfen maximal 30% der begrünbaren Dachfläche überstellt werden.»
Begründung	Das Interesse an einer klima- und biodiversitätsfreundlichen Gestaltung ist höher zu gewichten als das Interesse an einer versiegelten Aufenthaltsfläche. Sitzplätze und Gehwege können gut auch als begrünte Flächen gestaltet werden. Zudem besteht die Gefahr, dass mit der aktuellen Formulierung ungenutzte «Pseudositzplätze» geschaffen werden, um eine Dachbegrünung nur auf 50% der Fläche umsetzen zu müssen.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Zu Flachdächern gehören auch Terrassen bei Gebäuden mit Attikageschossen. Hier führt der Anteil von maximal 50% der begrünbaren

Dachfläche zu einer deutlichen Einschränkung der Nutzbarkeit in Vergleich zur heutigen Regelung. Die Regelung wird als angemessen betrachtet.

Bei den Industrie- und Gewerbebezonen besteht hingegen weniger Bedarf für Sitzplätze und dergleichen auf Dächern, daher wird der Anteil auf 25% reduziert.

Antrag 114.15

Art. 41 Terrainveränderungen

Ziffer 1: Die Forderung «harmonisch in den natürlichen Terrainverlauf einzupassen» ist zu streichen. - Variante Anpassung; z.B. «darf gegen Aussen nicht störend in Erscheinung treten».

Begründung

Die Begrifflichkeit zur Forderung gibt es nicht. Die Forderung einer ansprechenden Gestaltung ist genügend. Der Vorschlag der Variante berücksichtigt, dass üblicherweise Abgrabungen gegen Aussen nicht störend in Erscheinung treten; dies im Gegensatz zu Aufschüttungen, die oft Stützmauern benötigen.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Ziel ist in erster Linie die Regelung der Gestaltung des Terrains an den Grundstücksgrenzen, diese soll so gestaltet werden, dass es ein stimmiges Ganzes gibt (=harmonisch). Geländesprünge, Stützmauern und dgl. sollen hier vermieden werden.

Antrag 114.16

Art. 41 Terrainveränderungen

Ziffer 2: Die Forderung «vereinzelt bis zu 1,5 m Tiefe» ist zu streichen.

Begründung

In geneigtem Terrain sind für ein funktional und architektonisch gutes Projekt Abgrabungen meist notwendig. Gerade in stark geneigtem Terrain auch über 1,5m Tiefe. Die berechnete Forderung einer ansprechenden Gestaltung ist in Ziffer 1 enthalten. Allenfalls könnte verstärkend eine Forderung ergänzt werden, dass solche architektonisch gut gestaltet sein müssen. Ganz grundsätzlich treten Abgrabungen im Gegensatz zu Aufschüttungen gegen Aussen üblicherweise nicht störend in Erscheinung.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Mit der Höhenbegrenzung soll ausgedrückt werden, dass übermässige Abgrabungen störend in Erscheinung treten und daher nicht erwünscht sind. Architektonisch gute Projekte lassen sich ohne solche Abgrabungen realisieren.

Anträge 118.26 und 122.29	Art. 41 Terrainveränderungen Art. 41 Terrainveränderungen, Abs. 1, zweiter Satz ist wie folgt zu ergänzen: «Sie sind ansprechend, naturnah und mit ortstypischen Materialien zu gestalten und harmonisch in den natürlichen Terrainverlauf einzupassen.»
Begründung	Im ehemaligen Abs. 2 ist das Wort «naturnah» vorhanden, in der neuen BZO nicht mehr. Eine naturnahe Gestaltung mit standorttypischen Materialien ist gerade bei Terrainveränderungen sehr wichtig, da diese oft markant zum Vorschein treten.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Art. 42 schreibt allgemein vor, dass die Umgebungsgestaltung mit ökologisch wertvollen Grünflächen gestaltet werden muss, und inkludiert damit auch Terrainveränderungen. Entsprechend wird auf eine Ergänzung verzichtet.

Anträge 118.27 und 122.30	Art. 42 Freiraumgestaltung Art. 42 Freiraumgestaltung, Abs. 1, zusätzliche Sätze sind wie folgt zu ergänzen: «Dafür ist zwingend ein Umgebungsplan einzureichen auf dem Angaben zur Gestaltung zu verwendeten Gehölzarten und Saatgutmischungen sowie zu Bodenbelägen gemacht werden. Die mit dem Umgebungsplan bewilligte Umgebungsgestaltung ist verbindlich. Die Gemeinde unterstützt dabei direkt oder indirekt durch eine fachlich professionelle Beratung.»
Begründung	Der Plan soll sicherstellen, dass die verwendeten Pflanzen einheimisch und standortgerecht sind. Bei Bedarf soll eine Beratung angeboten werden. Dies ist in Gemeinden wie Illnau-Effretikon und Basersdorf bereits so festgelegt.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Es ist gemäss PBG ohnehin ein Umgebungsplan einzureichen, neu bereits bei Baueingabe. Dessen Inhalt ist Teil der Baubewilligung und rechtlich verbindlich. Für den Nachweis zur Einhaltung der Grünflächenziffer inkl. ökologischer Ausgleichsflächen sowie den Anforderungen der Siedlungsentwässerung sind zudem im Umgebungsplan entsprechende Angaben zur Materialisierung der Bodenflächen etc. ohnehin zu machen. Entsprechend kann auf die Formulierung in der BZO verzichtet werden. Die für die neue BZO erstellten städtischen Richtlinien sollen den Grundeigentümerschaften als Hilfestellung dienen.

Anträge 118.28 und 122.31	Art. 42 Freiraumgestaltung Art. 42 Freiraumgestaltung, Abs. 1 a, ist wie folgt zu ergänzen: «die Flächen sind mittels Neupflanzungen und Ansaaten <u>einheimisch und standortgerecht</u> zu begrünen».
Begründung	Konkretisierung.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Neu wird ein Pflichtanteil an ökologischer Ausgleichsflächen innerhalb der zu erstellenden Grünflächen festgelegt. Die städtische Richtlinie zur Grünflächenziffer zeigt dabei auf, dass die Ausgleichsflächen grösstenteils mit einheimischen Pflanzen ausgestaltet werden müssen. Auf eine Ergänzung des Artikels wird entsprechend verzichtet.

Anträge 118.29 und 122.32	Art. 42 Freiraumgestaltung Art. 42 Freiraumgestaltung, Abs. 1 b, ist wie folgt zu ergänzen: «bestehende Bäume und <u>bestehende einheimische, standortgerechte</u> Sträucher sind möglichst zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen. <u>Nicht einheimische, standortgerechte Sträucher sind zu ersetzen.</u> »
Begründung	-
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Anträge 118.28 und 122.31. Die vorgeschlagene Regelung ist zu detailliert. Insbesondere die Forderung zur Ersetzung der nicht einheimischen, standortgerechten Sträucher greift zu tief ins Privateigentum ein.

Anträge 118.30 und 122.34	Art. 42 Freiraumgestaltung Art. 42 Freiraumgestaltung, Abs. 1 e (zusätzliche Bestimmung), ist wie folgt zu ergänzen: «e) es gilt ein Verbot von invasiven und potenziell invasiven Neophyten (gemäss jeweils aktueller Liste von infoflora).»
Begründung	Die Bevölkerung soll mit in die Pflicht genommen werden und die Stadt bei der Bekämpfung der (potenziell) invasiven Arten unterstützen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Freisetzung von Neophyten ist bereits gemäss Bundesgesetzgebung (Freisetzungsverordnung) nicht zulässig.

Anträge 118.31 und 122.35	Art. 42 Freiraumgestaltung Art. 42 Freiraumgestaltung, Abs. 1 f (zusätzliche Bestimmung), ist wie folgt zu ergänzen: «f) es gilt ein Herbizid- und Biozidverbot gemäss ChemRRV Anhänge 2.4 und 2.5 sowie bei Mauern und auf allen ökologisch wertvollen Flächen.»
Begründung	Herbizide und Biozide sind einer der Gründe für den Artenrückgang und sind somit nicht mit der Biodiversitätsförderung vereinbar.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es handelt sich um eine zu detaillierte Regelung, die zudem nicht kontrolliert werden kann. Die Pflege von privaten Begrünungen gehört zudem nicht in die BZO.

Anträge 118.32 und 122.36	Art. 42 Freiraumgestaltung Art. 42 Freiraumgestaltung, Abs. 3, erster Satz ist wie folgt zu ergänzen: «In Wohnzonen und Quartiererhaltungszonen sind Vorbereiche zwischen Strassen und Gebäuden auf zwei Dritteln der Anstosslänge an den öffentlichen Grund auf einer Tiefe von mindestens 1.00m <u>ökologisch wertvoll</u> zu begrünen und bepflanzen.
Begründung	Eine ökologisch wertvolle Begrünung steigert den Nutzen für alle.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Die Anforderung, geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als ökologisch wertvolle Grünflächen zu gestalten gilt gemäss Art. 42 Abs. 1 ohnehin und muss hier nicht wiederholt werden.

Anträge 118.33 und 122.38	Art. 42 Freiraumgestaltung Art. 42 Freiraumgestaltung, Abs. 5 (zusätzlicher Absatz) ist wie folgt zu ergänzen: «Grünflächen und deren Ersatz sind dauerhaft zu sichern.»
Begründung	Klarstellung, dass Grünflächen dauerhaft zu sichern sind.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Die Umgebungsgestaltung und damit die Grünflächen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bewilligt. Wesentliche Veränderung der Umgebungsgestaltung, sofern sie die Begrünung beeinträchtigen, sind neu mit § 309 Abs. 1 lit. o PBG bewilligungspflichtig.

Anträge 118.34 und 122.39	Art. 42 Freiraumgestaltung Art. 42 Freiraumgestaltung, Abs. 6 (zusätzlicher Absatz) ist wie folgt zu ergänzen: «Stütz-, Grenz- und Sichtschutzmauern (mit über 8 m Länge oder über 1.50 m Höhe) sind einheimisch und standortgerecht zu begrünen. Ausgenommen sind Trockenmauern, die nicht versiegelt sind.»
Begründung	Begrünte Mauern sind sowohl ökologisch wie auch optisch ein Mehrwert.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Der Grundsatz der ökologisch wertvollen Begrünung wird bereits mit Art. 42 Abs. 1 nBZO beschrieben. Zudem ist in Art. 41 Abs. 1 nBZO festgehalten, dass Stützmauern zurückhaltend einzusetzen sind. Die optische Wirkung bemisst sich nach den Einordnungsbestimmungen gemäss § 238 Abs. 1 PBG. Die Gemeinden haben diesbezüglich keine Kompetenz für weitergehende Gestaltungsvorschriften.

Antrag 122.37	Art. 42 Freiraumgestaltung Art 42, Abs. 4: Bitte streichen.
Begründung	Die in den Richtlinien genannten Ersatzmassnahmen sind eben kein Ersatz. Begrünte Wände können Magerwiesen nicht ersetzen, da dies komplett verschiedene Lebensräume sind, Dachflächen nützen allen Tieren, welche nicht fliegen können, nichts. Es wird eben keine gleichwertige, im Sinne von gleichfunktionalem Ersatz geliefert.

Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Mit den Ersatzmassnahmen wird ausdrücklich eine gleichwertige Qualität bezüglich Ökologie und Stadtklima gefordert. Dabei können auch andere Zielarten gefördert werden. Im Bauprojekt sind geeignete Ersatzmassnahmen zu evaluieren und darzulegen.
Antrag 122.33	Art. 42 Freiraumgestaltung Art. 42, Abs. c: ... Grundstücksflächen, <u>darf 10% der Fläche nicht übersteigen und ist grundsätzlich</u> möglichst gering zu halten.
Begründung	Nach wie vor besteht die Tendenz, einen grossen Anteil der nicht überbauten Flächen zu versiegeln. Es gibt heute genügend durchlässige Materialien, um Wege oder Plätze anzulegen, sodass die Versiegelung auf das Notwendigste beschränkt werden kann.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es gilt die Vorgabe von § 238a Abs. 2 PBG, wonach die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen möglichst gering zu halten ist. Eine fixe Prozentzahl vorzuschreiben, würde auch zu Schwierigkeiten in der Umsetzung führen, da der Grad der Versiegelung wesentlich von der Nutzung des Grundstücks abhängt.
Antrag 1.01	Art. 43 Baumschutz Hiermit stellen wir den Antrag auf ersatzlose Streichung des Baumschutzes gemäss Art. 43 im Entwurf der revidierten Bau- und Zonenordnung der Stadt Dietikon.
Begründung	Es bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen dieser Regelung, sowohl für Eigentümer wie auch die Stadtverwaltung. Es besteht die Gefahr, dass schützenswerte Bäume in grösserem Umfang entfernt werden. Grundstückeigentümer befürchten, dass eine spätere Baumfällung mit einer langwierigen Bewilligungsprozedur verbunden ist. Zudem dürfte die Bestimmung die Pflanzung neuer Hochstammobstbäume kaum fördern. Die Regelungen sei zu überdenken bzw. der Artikel zu streichen.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Da Bäume ihre volle Wirkung erst nach Jahrzehnten entfalten, ist der Erhalt von Bäumen wichtig. Grosskronige Bäume haben die gleiche

Klimawirkung wie zahlreiche Jungbäume – und dies bei verhältnismässig kleinem Platzbedarf. Durch ihre Grösse sind alte Bäume weit aus resistenter gegenüber Trockenheit und Hitze als kleine oder frisch gepflanzte Bäume. Daher ist der Erhalt von Bäumen von grosser Bedeutung für das Lokalklima und dient einer hohen Wohnqualität für alle Bewohnerinnen und Bewohnern.

Der Erhalt von Bäumen wird daher auch in § 238a Abs. 3 PBG angestrebt. Statt einer generellen Erhaltungspflicht für Hochstammobstbäume ab 0.60 m und Bäumen ab 1.00 m Stammumfang wird der Baumerhalt neu mittels eines Ergänzungsplans geregelt. Die erhaltenswürdigen Bäume werden dort spezifisch bezeichnet. Mit dem Ergänzungsplan erhalten die Grundeigentümer die Sicherheit, ob ein Baum grundsätzlich erhaltenswürdig ist oder nicht. Weiter können dadurch Streitigkeiten bzgl. Erreichung der Minimalgrösse des Stammes verhindert werden. Durch die klare Bezeichnung der erhaltenswürdigen Bäume wird auch die Umsetzung des Baumerhalts für die Grundeigentümer bzw. die Überprüfung seitens Verwaltung vereinfacht und der Aufwand auf ein Minimum reduziert. Der Ergänzungsplan trägt somit substantiell zur Erhöhung der Planungssicherheit bei. Es handelt sich somit gewissermassen um einen pragmatischen Kompromiss zwischen Baumschutz, Rechtssicherheit und Verwaltungsaufwand.

Antrag 2.03 und weitere (siehe Anhang)

Art. 43 Baumschutz

Der Art. 43 ist ersatzlos zu streichen.

Begründung

Dieser Artikel stellt einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsrechte dar. Es wird zusätzlicher Aufwand in der Verwaltung, aber auch bei den stadteigenen Grundstücken ausgelöst. Auch andere Grundeigentümer wären betroffen. Die Regelung ist kontraproduktiv, denn es ist davon auszugehen, dass sich Grundeigentümer in Zukunft auf das Minimum an Bäumen beschränken, um den Kosten und Einschränkungen so weit wie möglich zu entgehen. Eine konsequente Durchsetzung wäre mit erheblichen Kosten, Rechtsstreitigkeiten und Personalaufwand verbunden. Der Kanton Zürich hat deshalb explizit eine «Kann-Formulierung» für die Gemeinden vorgesehen. Im Weiteren waren die Bestimmungen zum Baumschutz und zur Baumpflicht im Mitwirkungsverfahren nicht Bestandteil der BZO-Revision. Vor diesem Hintergrund konnte das rechtliche Gehör nicht wahrgenommen werden.

Beschluss

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Mitwirkung und damit das rechtliche Gehör ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben mit der öffentlichen Auflage gewahrt.
Im Weiteren siehe Antrag 1.01.

Antrag 122.41	Art. 43 Baumschutz
	Wir begrüssen diesen Artikel sehr. Im Hinblick auf den Klimawandel sind Bäume im Siedlungsraum essentiell. Dennoch soll Abs.2, lit.a gestrichen werden.
Begründung	Was genau die physiologische Altersgrenze eines Baumes ist, öffnet Interpretationen Tür und Tor. Da können Jahrzehnte bis Jahrhunderte dazwischen liegen je nachdem wer diese Aussage macht. Alte Bäume erbringen eine Vielzahl an ökologischen Leistungen, welche nicht einfach durch eine Neupflanzung ersetzt werden können. Zudem können sie oft mit Baumchirurgischen Massnahmen und entsprechenden Schnitten noch lange am Leben erhalten werden. Somit kommt es nicht auf die Altersgrenze an, sondern auf den Zustand des Baumes. Ist dieser für Menschen gefährlich, ist dies bereits mit Buchstabe c abgedeckt.
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die Begründung ist nachvollziehbar, die Regelung in lit. c ist ausreichend, daher wird lit. a gestrichen.

Antrag 2.02 und weitere (siehe Anhang)	Art. 44 Baumpflanzung – Industrie- und Gewerbebezonen
	Auf Art. 44 ist für die Industrie- und Gewerbegebiete zu verzichten.
Begründung	Diese Verpflichtung verschärft die Problematik der Grünflächenziffer zusätzlich. Insbesondere für Logistikbetriebe und Verkaufsnutzungen sind Bäume hindernd, da sie auf freie Durchfahrten und möglichst grosse zusammenhängende Aussenflächen angewiesen sind. Zudem stellt dies einen massiven Eingriff in die Eigentumsrechte dar. Auf den Arealen in den Industriegebieten müsste eine unverhältnismässige Anzahl Bäume gepflanzt werden. Im Übrigen gelten die gleichen Überlegungen wie bei der Grünflächenziffer. Die Ziele des kantonalen Richtplans werden so torpediert.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Die Regelung stellt eine Konkretisierung von § 238a Abs. 3 PBG dar. Baumpflanzungen stellen gerade in IG-Zonen einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas dar. Es kann aber der Argumentation gefolgt werden, dass die Pflanzung von Bäumen im Industriegebiet im Vergleich zu anderen Zonen herausfordernder ist, weshalb die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in der Industriezone auf einen Baum pro 1'000 m ² (anstatt bisher pro 500 m ²) reduziert wird.

Anträge 118.36 und 122.42	Art. 44 Baumpflanzung Art. 44 Baumpflanzung, Abs. 1 erster Satz ist wie folgt zu ergänzen: «Pro 500m ² nicht zur Grünflächenziffer zählenden Grundstücksfläche bei den Zentrumszonen, der Zone für öffentliche Bauten sowie den Industrie- und Gewerbebezonen und pro 200m ² nicht zur Grünflächenziffer zählenden Grundstücksfläche bei den Wohnzonen und Quartiererhaltungszonen ist mindestens ein <u>standortgerechter</u> Baum zu pflanzen und bei Abgang <u>gleichwertig</u> zu ersetzen.»
Begründung	Ein standortgerechter Baum steigert den Nutzen für Mensch und Natur.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Es gilt bereits Art. 42 Abs. 1 lit a BZO und damit die Vorgabe, dass die Umgebung mit Neupflanzungen standortgerecht zu begrünen ist. Eine Konkretisierung ist im Rahmen der entsprechenden städtischen Richtlinie erfolgt.

Antrag 7.01 und weitere (siehe Anhang)	Art. 43 Baumschutz und Art. 44 Baumpflanzung Die Art. 43 und 44 sind zu streichen.
Begründung	Die Artikel greifen unverhältnismässig in die Eigentumsrechte ein und würden erhebliche Kosten verursachen, nicht nur für die städtische Verwaltung und die stadteigenen Grundstücke, sondern auch für private Grundeigentümer. Es besteht ein hohes Risiko, dass die Regelungen zu Rechtsstreitigkeiten führen. Fraglich ist, ob die Regulierungen ihren Zweck erfüllen. Es ist zu befürchten, dass viele Eigentümer nur das absolute Minimum an Bäumen pflanzen, um die Kosten und Einschränkungen zu vermeiden. Es ist unklar, wie die Umsetzung gewährleistet werden soll. Eine konsequente Durchsetzung ist mit Kosten, Rechtsstreitigkeiten und Personalaufwand verbunden. Nicht ohne Grund sieht der Kanton Zürich für solche Fälle eine «Kann-Formulierung» vor. Rund ein Viertel der Fläche Dietikons ist bewaldet, was über 100'000 Bäumen entspricht. Für die CO ₂ -Bindung ist die nachhaltige Waldbewirtschaftung deutlich effektiver als einzelne Bäume im Siedlungsraum. Anstelle eines starren Regelwerks sollten nachhaltige Lösungen durch Anreize gefördert werden. Beratung, Informationsveranstaltungen und Prämierungen von Best-Practice-Beispielen könnten mit minimalen Kosten bessere und langfristig tragfähigere Ergebnisse erzielen. Wichtig ist, dass solche Lösungen mit den Grundeigentümern erarbeitet werden.

Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Die Bestimmungen zum Baumerhalt und zu Baumpflanzungen sichern eine angemessene Durchgrünung im Siedlungsgebiet und tragen somit zur Reduktion der Erwärmung im Siedlungsgebiet bei. Beton- und Asphaltflächen absorbieren Wärme und geben sie langsam ab, was zu einer erhöhten Temperatur in bebauten Gebieten führt. Grünflächen und insbesondere Bäume hingegen absorbieren weniger Wärme und bieten Schatten, was die Umgebungstemperatur senkt und das Mikroklima verbessert. Zudem kühlen alle Arten von Vegetation die Luft über die Verdunstung aktiv. Je höher die Biomasse, desto mehr Verdunstung und Kühlung findet statt. Diese Kühlungseffekte wirken lokal und haben keinen Zusammenhang mit dem Grösse der Waldfläche auf dem Gebiet der Stadt Dietikon. Art. 44 Baumpflanzung: Die Regelung stellt eine Konkretisierung von § 238a Abs. 3 PBG dar. Baumpflanzungen stellen gerade heute einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas dar. Generell gilt beim Baumerhalt, dass die ordentliche Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig erschwert werden darf (§ 238a Abs. 3 PBG, dritter Satz). Ein übermässiges Risiko von Rechtsstreitigkeiten wird nicht erwartet. Art. 43: Siehe Antrag 1.01

Antrag 96.01	Art. 43 Baumschutz und Art. 44 Baumpflanzung Die Art. 43 und 44 sind zu streichen.
Begründung	Siehe Antrag 7.01. Gemäss PBG Kt. Zürich kann ein Baumschutz ab 100 cm Stammumfang vorgesehen werden, aber ein Eingriff dieser Art in Pflege, Unterhalt von allen grösserer Bäume kann nicht ziel führend sein. Dieser unverhältnismässige Eingriff in das Eigentumsrecht sowie der zusätzliche immense Bürokratieaufwand und die Kosten aller Parteien sind in keinem Verhältnis. Ein Rückschnitt von Bäumen in «Prozenten» ist in der Natur, und das sind Bäume, fast unmöglich zu definieren und wird zu vielen Rechtsstreitigkeiten führen.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Statt einer generellen Erhaltungspflicht für Hochstammobstbäume ab 0.60 m und Bäumen ab 1.00 m Stammumfang wird der Baumerhalt neu mittels eines Ergänzungsplans geregelt. Die erhaltenswürdigen Bäume werden dort spezifisch bezeichnet. Art. 43: Siehe Antrag 1.01. Art. 44: Siehe Antrag 7.01.

Anträge 125.02 und 127.02	Art. 43 Baumschutz und Art. 44 Baumpflanzung Die Art. 43 und 44 sind zu streichen.
Begründung	Die vorgeschlagenen Regelungen sind nachvollziehbar. Jedoch fehlt aus meiner Sicht der Hinweis, wie einfach und unkompliziert die Bewilligung für eine notwendige Baumfällung erlangt werden kann. Dabei ist es wichtig, dass der administrative und finanzielle Aufwand minimal ist.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Art. 43: Siehe Antrag 1.01. Art. 44: Siehe Antrag 7.01. Es ist ein einfaches Formular für die Antragstellung für eine notwendige Baumfällung vorgesehen.
Antrag 117.01	Art. 45 Spiel- und Ruheflächen Der Anteil an Spiel- und Ruheflächen zu Art. 45 ist neu bei 20% der Bruttogeschossfläche Wohnen (BGF) festzusetzen.
Begründung	Im Rahmen der Innenentwicklung geniessen die Freiräume besondere Beachtung und Schutz, da sie verstärkt unter Druck kommen. Vergleichbare Gemeinden wie z.B. Schlieren verlangen heute schon die genannten 20%.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Spiel- und Ruheflächen haben eine grosse Bedeutung für die Wohnqualität. Gemäss Art. 45 Abs. 3 können solche Flächen neu auch auf Dächern und in Innenhöfen angeordnet werden. In diesem Sinn wird eine Erhöhung von 10% auf 15% vorgenommen.
Antrag 122.43	Art. 45 Spiel- und Ruheflächen Art. 45 Spiel und Ruheflächen, Abs. 3 folgendermassen ändern: Ruheflächen nach Abs. 1 können auch auf Dächern und in Innenhöfen angeordnet werden, Spielflächen sind auf dem Boden anzubieten.
Begründung	Für Kinder sind Spielflächen mit einem hohem Bewegungs- und Selbstgestaltungsgrad essenziell für die Entwicklung des Gehirns, der Motorik und der sozialen Fähigkeiten. Dies kann auf Dächern nicht im nötigen Ausmass angeboten werden. Der Platz ist in der Regel sehr eingeschränkt, Ballspiele kaum möglich, auch von den Materialien her ist die Auswahl beschränkt. Kontakte mit benachbarten Siedlungen werden so eher unterbrochen. Grundsätzlich sind Spielflächen nicht

	dasselbe wie Ruheflächen für Erwachsene. Diese beiden Bereiche sollten daher getrennt behandelt werden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Der Argumentation kann grundsätzlich gefolgt werden. Gleichzeitig wäre eine solche Regelung sehr spezifisch und starr, was die Bewilligungspraxis erschwert. Zumal es gute Beispiele für Spielplätze gibt, welche auf Dächern angeordnet wurden. Die Anordnung und Ausgestaltung der Spiel- und Ruheflächen muss situations- und projektspezifisch erfolgen und richtet sich auch nach den Zielpublikum der Überbauung (Familien, Einzelpersonen, ältere Personen).
Antrag 96.08	Art. 46 Abs. 2 BZO (Siedlungsabfälle) Art. 46.2 Oberirdische Containerplätze ist wie folgt zu ergänzen: «... und ein direkter Zugang zum öffentlichen Raum/Strasse ist erlaubt.»
Begründung	Ohne diese Präzisierung muss der Zugang zur Strasse/Trottoir für die Entleerung in den meisten Fällen mit mehr Belägen, Hartflächen etc. erstellt werden. Dieser gibt wieder mehr versiegelte Flächen und widerspricht damit den Zielen der Stadt Dietikon. Eine Öffnung zur Strasse ist jetzt der Normalfall, es erleichtert die Entleerung und verbraucht am wenigsten Platz in den Vorgärten.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Öffnung zur Strasse und damit die Sichtbarkeit vom öffentlichen Raum soll mit der Vorschrift verhindert werden. Eine städtische Richtlinie zeigt auf, wie die Containerstellplätze angeordnet werden können, ohne grosse Versiegelungsflächen zu erstellen, beispielsweise durch Kombination mit Hauszugängen/-zufahrten.
Antrag 122.24	Einführung einer Unterbauungsziffer Art. 37a, Unterbauungsziffer (zusätzlicher Artikel): Grünflächen sind max. zu 10% unterbaut.
Begründung	Unterbaute Grünflächen weisen nicht im selben Umfang ökologische und mikroklimatische Qualitäten auf. Bei unterbauten Flächen können z.B. keine Bäume gesetzt werden, bzw. gross werden. Zudem ist die Versickerung des Regenwassers bei unterbauten Flächen gestört.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung	Im Rahmen der Erarbeitung der PBG-Revision zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung wurde die Unterbauungsziffer im Kantonsrat explizit verworfen. Daher besteht keine Rechtsgrundlage für die Einführung einer solchen Ziffer. In der Richtlinie der Stadt wird indes empfohlen, Bäume nur auf nicht unterbauten Grundstücksteile zu pflanzen.
------------	--

Antrag 118.20	Einführung von Vorschriften zur Unterbauung von Grünflächen Art. 37a, Unterbauungsziffer (zusätzlicher Artikel) ist wie folgt zu ergänzen: Grünflächen sind max. zu 30% unterbaut.
Begründung	Unterbaute Grünflächen weisen nicht im selben Umfang ökologische und mikroklimatische Qualitäten auf. Zudem ist die Versickerung des Regenwassers bei unterbauten Flächen gestört.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Antrag 122.24.

Anträge 118.37 und 122.44	Einführung von Vernetzungsachsen Art. 46a Vernetzungsachsen (zusätzlicher Artikel) ist wie folgt zu ergänzen: «1 Die im Zonenplan dargestellten Vernetzungsachsen und Bereiche für Trittsteine dienen der Vernetzung der Lebensräume und der Durchgrünung des Siedlungsgebiets. 2 Sie sind spätestens in Verbindung mit Nutzungsänderungen, Neu-, Um- und Anbauten sowie Neugestaltungen von Aussen- oder Strassenräumen sowie bei Gewässerausdolungen oder Hochwasserschutzmassnahmen zu realisieren. 3 Für die Bepflanzung und den Unterhalt sind die Grundsätze für den ökologischen Ausgleich in ... zu beachten.»
Begründung	Gemäss Musterbestimmungen des BAFU «Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet»: Zum Gegenstand des ökologischen Ausgleichs gehört die Vernetzung von gleichartigen Lebensräumen untereinander (Art.15 NHV), damit sich Populationen aufbauen und erhalten können. Diese Vernetzungsachsen (auch Vernetzungskorridore genannt) verbinden Lebensräume von Tier- und Pflanzenpopulationen innerhalb mit solchen ausserhalb des Siedlungsgebiets. Sie dienen dem Erhalt und der Förderung der Biodiversität und tragen zu einem angenehmen Siedlungsklima und zur Landschaftsqualität bei. Zudem können sie Raum für Naherholung und Naturerlebnis bieten. Der Zonenplan der Gemeinde soll daher überlagernde Ver-

netzungsachsen aufzeigen und Bereiche für die Erstellung von Trittsteinen als Vernetzungselemente sichern. Die im Zonenplan dargestellten Vernetzungsachsen sowie die Bereiche für Trittsteine stellen rechtlich überlagernde Schutzzonen gemäss Art. 17 Abs. 1 Bst. d RPG dar und können - analog dem Gewässerraum - das Bauen in diesen Zonen und Bereichen einschränken. Solche eigentumsbeschränken- den Massnahmen können in den grundeigentümergebundenen Zonenplänen vorgesehen werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung sollten daher auch Entschädigungszahlungen der Gemeinde an die Grundeigentümerinnen und -eigentümer geprüft und vereinbart werden. Im Rahmen der vom Bund und den Kantonen geplanten ökologischen Infrastruktur sollen langfristig gesicherte und geförderte Kerngebiete durch Vernetzungsachsen vernetzt werden, um den genetischen Austausch zwischen den Populationen zu gewährleisten.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Eine solche Bestimmung hätte potenziell sehr weitreichende Folgen für betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Stadt könnte zu Entschädigungszahlungen verpflichtet werden. Die angestrebten Korridore würden sich im weitgehend überbauten Siedlungsgebiet zudem nur bei Neuüberbauungen realisieren lassen, da ansonsten die Besitzstandgarantie nach § 357 Abs. 1 PBG gilt. Die angestrebten Vernetzungsachsen liessen sich somit erst sehr langfristig realisieren.

Hingegen wird mit den Vorgaben zur Freiraumgestaltung mit der Bau- und Zonenordnung und den dazugehörigen städtischen Richtlinien (Grünflächenziffer, Baumerhalt, ökologisch wertvolle Bepflanzung etc.) gute Voraussetzungen für Vernetzungsachsen geschaffen. Die Einführung von Vernetzungsachsen wird aus diesen Gründen als nicht zielführend und nicht praktikabel angesehen.

Anträge 118.21 und 122.25

Einführung von Vorschriften zum wildfreundlichem Bauen

Art. 37b, Wildtierfreundliches Bauen (zusätzlicher Artikel):

1 Glasfassaden und andere spiegelnde oder transparente Bauteile sind so zu gestalten, dass von ihnen keine erhebliche Gefahr für Vögel ausgeht.

2 Mit dem Baugesuch ist darzulegen, welche Massnahmen des vogelfreundlichen Bauens geprüft und umgesetzt werden sollen oder warum im Einzelfall keine Massnahmen erforderlich sind.

3 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere durchlässig sind. Potentielle Fallen wie Schächte und Untergeschosszugänge sind so zu gestalten, dass sie für Wildtiere ungefährlich sind.

	4 Bebauungen sind so zu gestalten, dass eine Vernetzung von Flora und Fauna gefördert wird. Dies gilt insbesondere an Siedlungsrändern.
Begründung	Gemäss Musterbestimmungen des BAFU «Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet»: Der Vogelschutz am Bau ist eine spezifische Bauvorschrift, welche den Schutz der Vögel (Artenschutz) bezweckt. Die Baufreiheit wird durch die vorliegende Musterbestimmung nicht besonders stark eingeschränkt, da kein Verbot statuiert wird, sondern Massnahmen zur Reduktion der Gefahr für Vögel verlangt werden. Die Bestimmung kann daher sowohl vom Kanton (Baugesetz oder Bauverordnung) als auch von den Gemeinden als Bauvorschrift im Sinne der umfassenden Interessenabwägung erlassen werden. Ohne flankierende Massnahmen besteht bei Glasflächen verschiedener Grössen und Ausgestaltungen in einem durchgrüntem Umfeld akute Gefahr von Vogelkollisionen. Die schweizerische Vogelwarte Sempach schlägt Massnahmen vor, mit welchen Vogelkollisionen vermieden werden können. Sie berät Bauherrschaften und Immobilienbesitzende. Zudem veröffentlicht sie Vollzugshilfen. Für die Umsetzung sei auf den Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Vogelwarte Sempach verwiesen. Dieser Leitfaden gibt Auskunft, welche Massnahmen die Gefahr von Vogelkollisionen stark mindern können. Die wirksamen Massnahmen sind darin aufgeführt. Die Notwendigkeit der Erbringung eines Nachweises im Baugesuch dient der Umsetzung des vogelfreundlichen Bauens (Abs. 2). Wildtierfreundliches Bauen ist auch für andere Artengruppen (z. B. Fledermäuse, Reptilien) wichtig. Kleintiere wie Igel und Eidechsen benötigen z. B. eine minimale Durchlässigkeit bei Zäunen (Abstand vom Boden von 15-20cm) und Mauern mit ebenso hohen Öffnungen ab Boden. (Ritzen, Fugen). Abwasserschächte können für Amphibien zu tödlichen Fallen werden. Als Leitfaden dient die Broschüre «Tierfallen in Haus, Garten und Landschaft vermeiden» von BirdLife Schweiz.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Zu Verglasungen wird derzeit eine Teilrevision des PBG im Kantonsrat beraten. Zudem sind Vorgaben zur Verglasung ohnehin Bestandteil der Baubewilligung. Abs. 3 und 4 sind zu weitgehend und nicht praktikabel, da auch erhebliche Zielkonflikte bestehen.
Anträge 118.38 und 122.45	Einführung von Gemeindebeiträgen Art. 46b Beiträge der Gemeinde (zusätzlicher Artikel): «1 Die Gemeinde leistet einen Beitrag an die Kosten der Erstellung von Vernetzungsachsen und -korridoren sowie Trittsteinen. 2 Bei ökologischen Ausgleichsmassnahmen unterstützt die Gemeinde die privaten Grundeigentümerinnen und -eigentümer beim

	fachgerechten naturnahen Unterhalt. Sie leistet einen Beitrag an die aperiodisch anfallenden Unterhaltskosten und an den Unterhalt besonders wertvoller Lebensräume.»
Begründung	Gemäss Musterbestimmungen des BAFU «Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet»: Die Schaffung von Vernetzungsachsen und -korridoren sowie Trittsteinen ist in erster Linie eine Aufgabe der öffentlichen Hand. Sofern solche Massnahmen auf Privatgrundstücken durchgeführt werden sollen, leistet die Gemeinde daher einen angemessenen Beitrag an die Erstellungs- und Unterhaltskosten. Da Grundeigentümerinnen und -eigentümer einen ökologischen Ausgleich leisten müssen, ist die Gemeinde nicht verpflichtet, sämtliche Investitions- und Unterhaltskosten zu übernehmen. Bei den Unterhaltskosten rechtfertigt sich, die Grundeigentümerinnen und -eigentümer beratend zu unterstützen, insbesondere auch zur Sicherstellung eines fachgerechten naturnahen Unterhalts. Bei aperiodischen, aufwendigen Unterhaltsmassnahmen und dem Unterhalt von besonders wertvollen Lebensräumen (z. B. Ruderalflächen, Blumenwiesen, grosse Einzelbäume, Hochstammobstbäume, Wildhecken) rechtfertigt sich, zusätzlich einen finanziellen Beitrag der öffentlichen Hand zu leisten.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Solche Beiträge müssten in einer separaten Verordnung geregelt werden. Die BZO ist hierfür nicht das geeignete Instrument.

Anträge 118.39 und 122.46	Einführung von Vorschriften für den öffentlichen Strassenraum Öffentliche Strassenräume dienen der Längsvernetzung von Lebensräumen und sind mit Bäumen Baumreihen oder Alleen zu gestalten. Es ist darauf zu achten, den Standorten angepasste Arten zu wählen, die mit den anspruchsvollen Standortbedingungen langfristig zu-rechtkommen. Wenn immer möglich sind standortgemässe Arten zu verwenden und die Baumscheiben naturnah mit standortgemässen Pflanzen zu begrünen.
Begründung	Gemäss Musterbestimmungen des BAFU «Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet»: Alleen und Strassenbäume gelten insbesondere dann als Vernetzungselemente, wenn sie Baumgruppen, Wälder, Parks und Hecken miteinander verbinden. Magerwiesen an Böschungen sind Vernetzungselemente, wenn sie Ruderalflächen und Magerwiesen verbinden. Es gilt jeweils, die Gefährdung der Arten durch den Verkehr zu prüfen. Stark befahrene Strassen können ökologische Fallen für die Fauna darstellen. Strassenbäume können die Gefahren für flugfähige Säuger, Insekten und Vögel reduzieren. Damit sich Bäume gut entwickeln können, sollte für die Baumscheibe eine Mindestfläche von 10 m ² vorgesehen werden. Der

	Baum sollte zudem mindestens 3 m tief ungehindert (z. B. keine Leitungsschächte) wurzeln können. Eine naturnahe Begrünung der Baumscheiben unterstützt die Wachstumsbedingungen des Baumes und erschwert das Aufkommen von invasiven gebietsfremden Pflanzen und anderen unerwünschten Pflanzen. Es ist wichtig, dass Bäume im Strassenraum ein hohes Alter erreichen können, da sie erst ab einer gewissen Grösse und einem gewissen Alter einen hohen Wert für die Biodiversität, die Landschaftsqualität und das Siedlungsklima haben.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Öffentliche Strassenprojekte sind nicht Gegenstand der BZO.

Anträge 118.35 und 122.40	Einführung von Vorschriften zu Lichtimmissionen Neuer Artikel 42a Lichtimmissionen: «1 Aussenbeleuchtungen haben möglichst präzise, grundsätzlich von oben nach unten und ohne unnötige Abstrahlungen in die Umgebung zu erfolgen. 2 Die Intensität ist dem Beleuchtungszweck anzupassen. Dort wo Normen aus Sicherheitsgründen den Mindestanforderungen an die Helligkeit stellen, ist über diese möglichst nicht hinauszugehen (keine Überbeleuchtung). 3 Das verwendete Leuchtmittel soll einen möglichst kleinen Blau- und UV-Anteil aufweisen (z. B. warmweisse LED mit einer Farbtemperatur von weniger als 2700K). 4 Die Beleuchtung ist nach Möglichkeit bedarfsgerecht zu steuern und zeitweise auszuschalten oder zu reduzieren. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtungen (z. B. öffentliche oder private Zierbeleuchtungen) sind zwischen 22 Uhr und 6 Uhr auszuschalten. 5 Der Einsatz von Skybeamern und ähnlichen himmelwärts gerichteten Lichtquellen ist verboten.»
Begründung	Anstelle des sehr kurz und offen gehaltenen Art. 42 Abs. 2, soll die Bestimmung gemäss Musterbestimmungen des BAFU «Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet» aufgenommen werden. Dies erleichtert die Handhabung in der Praxis. Dabei kann bei Massnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Schädigungen durch Licht direkt auf Bundesgesetze abgestützt werden: - Umweltschutzgesetz (USG, SR 814.01): Art. 1, Art. 7 Abs. 1, 2 und 7, Art. 11 bis Art. 14 und Art. 16 bis Art. 18 - Strassenverkehrsgesetz (SVG, SR 741.01) - Natur- und Heimatschutzgesetz, (NHG, SR 451): Art.1 bis Art.3, Art.5, Art.6, Art.18 bis Art.18b, Art.20 Abs.1 und Art.23b bis Art. 23d

- Jagdgesetz (JSG, SR 922.0): Art. 1 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 4
- Bundesgesetz über die Fischerei (BGF, 923. 0), Art. 1 und Art. 5

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Im Rahmen der Vorprüfung anderer Revisionen der Nutzungsplanung im Kanton Zürich hat der Kanton darauf hingewiesen, dass das USG massgebend ist und die Gemeinden nicht befugt sind, hierzu genauere Bestimmungen zu erlassen. Beschränkungen können im Rahmen von Baubewilligungen erlassen werden.

In diesem Sinn wird seitens Stadt ein Leitfaden zum Thema Lichtemissionen erarbeitet, welcher bei Baubewilligungen Anwendung findet.

Anträge 118.22 und 122.26

Einführung von Vorschriften zu mikroklimatischem Bauen

Art. 37c Mikroklimatisch angepasstes Bauen (neuer Zusatz): «1 Bauungen sind so zu gestalten, dass Kaltluftströme nicht unterbrochen werden.»

Begründung

Hitzeinseln sollen vermieden und bestehende Kaltluftströme nicht unterbrochen werden.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Eine solche Formulierung ist nicht praktikabel, da die Kaltluftströme hierfür zu wenig genau bekannt sind und zudem eine Überbauung unter Umständen praktisch vollständig verunmöglicht würde.

Anträge 118.40 und 122.47

Einführung von Vorschriften zu preisgünstigem Wohnraum

Neuer Art. 46d Preisgünstiger Wohnraum:

«1 Die im Ergänzungsplan «Preisgünstiger Wohnraum» bezeichneten Ausnutzungsziffern sind als preisgünstiger Wohnraum zu realisieren. Sofern ein Grundstück in Etappen entwickelt wird, ist der Anteil preisgünstiger Wohnraum in der ersten Etappe zu realisieren.

2 Für die im Ergänzungsplan «Preisgünstiger Wohnraum» bezeichneten Gebiete gilt die Pflicht preisgünstiger Wohnraum zu realisieren auch dann, wenn Grundstücke nach der Festsetzung des Ergänzungsplans parzelliert werden.

3 Für die übrigen im Perimeter gemäss Ergänzungsplan «Preisgünstiger Wohnraum» nicht bezeichneten Gebiete gilt die Pflicht preisgünstiger Wohnraum zu realisieren dann, wenn Grundstücke nach der Festsetzung des Ergänzungsplans arrondiert werden oder eine Bebauung über mehrere Grundstücke realisiert wird und insgesamt von einer Aufzoning von einer AZ von mindestens 30% profitiert werden

	konnte. In beiden Fällen gilt die Bagatellgrenze der Arealgrösse von 3'000m². Mindestens 40% der zusätzlichen Geschossfläche im Vergleich zur Ausnützung vor der Aufzoning muss dem preisgünstigen Wohnraum dienen. 4 Zonen mit Gestaltungsplanpflicht, welche das Ziel haben, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen, sind von diesen Regelungen ausgenommen. 5 Der Stadtrat regelt die Einzelheiten zur Mietzinsausgestaltung, zu den Belegungsvorschriften und zum weiteren Vollzug in einer Ausführungsverordnung.»
Begründung	Dietikon soll vom Art. 49b PBG Gebrauch machen und im Zuge von Nutzungsplanänderungen, die Mehrausnützungen bewirken, für «ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse» einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum einfordern. Als Vorbild soll die Regelung in der BZO Zürich und Dübendorf gelten. Dies soll der Segregation und Vertreibung alteingesessener, weniger gut betuchten Personen entgegenwirken.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Antrag 117.06.

Anträge 118.41 und 122.48	Art. 47 Arealüberbauungen Art. 47 Arealüberbauungen, Abs. 7 b (zusätzlicher Satz): «Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 50%.»
Begründung	Beim verdichteten Bauen ist es umso wichtiger, dass die nicht überbaute Fläche ausreichend gross ist und qualitativ hochstehend begrünt wird, um eine gewisse Aufenthaltsqualität zu gewährleisten und Hitzeinseln zu vermeiden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Anforderungen an Arealüberbauungen sind bereits hoch, auch bezüglich Gestaltung der Freiräume (Art. 49 Abs. 7 lit. b nBZO (Art. 47 in der Fassung zur öffentlichen Auflage)). Das Instrument sollte nicht mit zusätzlichen Anforderungen überfrachtet werden. Andernfalls besteht die Gefahr, dass es nicht genutzt wird.

Anträge 118.42 und 122.49	Art. 47 Arealüberbauungen Art. 47 Arealüberbauungen, Abs. 7 f (zusätzlicher Punkt): «Abs. f Mindestens 5% der Wohnflächen, welche nicht im Ergänzungsplan «Preisgünstiges Wohnen» aufgeführt sind, werden gemäss den Richtlinien der Wohnbauförderung vom Kanton Zürich als preisgünstige Mietwohnungen erstellt und Personen mit geringem Einkommen und Vermögen zur Verfügung gestellt.»
Begründung	Massnahme gegen Segregation und Vertreibung alteingesessener, weniger gut betuchten Personen. Eine gute Durchmischung der Bevölkerung kommt allen Dietiker*innen zu Gute und die Anwendung dieser Richtlinien ist ein bewährtes, einfaches Instrument.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Antrag 117.06.

Antrag 2.06 und weitere (siehe Anhang)	Art. 47 Arealüberbauungen Der Artikel 47 Abs. 7a) und 7e) ist ersatzlos zu streichen.
Begründung	Die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts mit Variantenstudium und ein Konkurrenz- bzw. ein Workshopverfahren verzögern den Planungsprozess. Diese Instrumente sind mit erheblichen Kosten verbunden. Beides wirkt sich negativ auf die angespannte Situation am Wohnungsmarkt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Grundeigentümer über genügend Motivation und Anreize verfügen, um ein nachhaltiges und erfolgreiches Projekt zu entwickeln, das langfristig vermietbar ist. Zusätzliche Vorschriften sind überflüssig, da sie Projekte verzögern und verteuern. Der Auftrag, Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima nachzuweisen, ist sehr diffus. Es ist zu befürchten, dass die Auflage Tür und Tor für kostspielige Rekurse öffnet und dazu führt, dass sich eine neue «Industrie» etablieren kann, die das Bauen verzögern und verteuern wird.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Art. 49 Abs. 7 lit. a (Art. 47 in der Fassung zur öffentlichen Auflage) dient der Qualitätssicherung und führt bei korrekter Durchführung zu keiner Verzögerung im Planungsprozess, sondern trägt im Gegenteil dazu bei, unbegründete Rekurse abzuwehren. Art. 49 Abs. 7 lit. e (Art. 47 in der Fassung zur öffentlichen Auflage) stützt sich auf den neuen § 71 Abs. 2 lit. g PBG, der bei Arealüberbauungen eine Berücksichtigung des Lokalklimas fordert.

Antrag 121.02	Art. 47 Arealüberbauungen Art. 47 Abs. 7 revBZO sei zu streichen.
Begründung	Art. 47 Abs. 7 revBZO verstösst gegen kantonales Recht. Den Gemeinden ist es mangels entsprechender Erlasskompetenz verwehrt, den Katalog des § 71 Abs. 2 PBG in ihrer Bau- und Zonenordnung zu konkretisieren oder zu erweitern (§§ 2 lit. c i.V.m. 45 Abs. 2 PBG; Fritzsche et al., Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Aufl., S. 187). Zusätzliche Anforderungen an Arealüberbauungen können nicht unbenommen auf die Anforderungen an Gestaltungspläne übertragen werden. Hierfür bietet das PBG keinerlei Grundlage und würde damit die Eigentumsgarantie empfindlich und ohne gesetzliche Grundlage (im PBG) beschnitten. [bezieht sich auf Art. 48 Abs. 1 nBZO]
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Gemäss Fritzsche et al. (7. Auflage), S. 187 sind die in § 71 Abs. 2 PBG genannten Beurteilungskriterien die massgeblichen Beurteilungskriterien, an welche die Gemeinden gebunden sind. Die Aufzählung ist jedoch nicht abschliessend. Bei der Frage, ob die Merkmale im Einzelfall eingehalten sind oder nicht, steht der rechtsanwendenden Gemeindebehörde ein gewisser Spielraum zu. Das ARE hat im Vorprüfungsbericht Art. 49 Abs. 7 nBZO (Art. 47 in der Fassung zur öffentlichen Auflage) nicht beanstandet. Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht erfordert ein öffentliches Interesse. Dieses ist bei den bezeichneten Gebieten ausgewiesen. Eine qualitativ hochstehende Bebauung entspricht einem öffentlichen Interesse. Daher wird festgelegt, dass Gestaltungspläne mindestens die gleiche Qualität wie Arealüberbauungen aufzuweisen haben.
Antrag 121.03	Art. 48 Gestaltungsplanpflicht Art. 48 revBZO sei wie folgt neu zu formulieren: «1 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan zu erstellen. 2 Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden. 3 Die Gestaltungsplanpflicht wird ausgelöst, wenn die vorgesehenen baurechtlich bedeutsamen Massnahmen ein untergeordnetes Mass überschreiten. Die Gestaltungsplanpflicht wird namentlich nicht aus-

	gelöst bei zeitgemässen Erneuerungen, Umbauten, Nutzungsänderungen oder massvollen Erweiterungen, insbesondere Aufstockungen.» [Abs. 4 ff. betreffend die einzelnen Gestaltungsplanpflichtgebiete, jedoch ohne «Stadtzentrum» (s. Antrag Ziff. I).]
Begründung	Art. 48 revBZO stützt sich nicht auf wesentliche öffentliche Interessen, ist gesetzeswidrig und unverhältnismässig. Dass ein Areal «gestalterisch aufgewertet» werden soll, vermag ein qualifiziertes öffentliches Interesse nicht darzutun (VGer VB.2005.00046 E. 4). Gemäss Art. 48 Abs. 1 revBZO bezweckt die Gestaltungsplanpflicht die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen und hitzemindernden Bebauung und Freiraumgestaltung. Es liegt keine der in § 48 Abs. 3 PBG aufgezählten öffentlichen Interessen vor. Auch ist nicht ansatzweise ersichtlich, inwiefern gerade im betroffenen Gebiet zusätzliche Anforderungen zugunsten einer «hitzemindernden» Bebauung gerechtfertigt wären. Es wird im Bericht lediglich darauf hingewiesen, dass zur «Sicherung der hohen Anforderungen an das Stadtzentrum mit seiner lokalen, regionalen und kantonalen Wichtigkeit (Zentrumsgebiet gemäss kantonalem Richtplan)» neu Gestaltungspläne notwendig seien. Wieso gerade für das betroffene Gebiet «Stadtzentrum» eine Gestaltungsplanpflicht notwendig wäre, anders als etwa für das Gebiet Stadtboulevard, für das lediglich Sonderbauvorschriften erlassen werden sollen, ergibt sich nicht. Weiter sollten explizite Bestimmungen aufgenommen werden, wonach die Gestaltungsplanpflicht nicht für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung gelten, die die Zielsetzungen des Gestaltungsplanpflichtperimeters nicht beeinträchtigen. Weiter erscheint es im Sinne der Rechtssicherheit wünschenswert, im Gesetz selbst vorzusehen, dass auch Teilgestaltungspläne zulässig sind.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Das Stadtzentrum hat als Begegnungsort, Ankunftsort und Einkaufsort unbestritten eine hohe öffentliche Bedeutung. Das öffentliche Interesse an einer Gestaltungsplanpflicht ist damit genügend ausgewiesen. Eine etappierte Erstellung von Gestaltungsplänen ist möglich, sofern dies den Zielen der Gestaltungsplanpflicht nicht widerspricht (Fritzsche et al., 7. Auflage, S. 191). Untergeordnete Bauvorhaben, die keine nachteilige Beeinflussung des ausstehenden Gestaltungsplans implizieren, können gestützt auf

§ 220 PBG bzw. § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG mittels einer entsprechenden Ausnahmegewilligung ermöglicht werden (Fritzsche et al., 7. Auflage, S. 191).

Antrag 122.50	Art. 48 Gestaltungsplanpflicht Art. 48 Gestaltungsplanpflicht, Abs. 6 Altbergquartier: Ergänzen: Der Gestaltungsplan sichert einen sanften Übergang der Gebäude zur Limmat, damit die Erholungsnutzung an der Limmat nicht beeinträchtigt wird durch hohe Gebäude unmittelbar an der Limmat.
Begründung	Die Limmat in diesem Bereich ist einer der wichtigsten Erholungsräume in Dietikon. Eine höhere Überbauung bis an die Buchsackerstrasse würde den Erholungswert an der Limmat deutlich schmälern.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Diese Thematik ist im Rahmen der Gestaltungsplanung zu klären, wobei höhere Gebäude nicht zwingend die Erholungsnutzung beeinträchtigen müssen. Als Zweck des Gestaltungsplans wird aber aufgeführt, dass eine besonders gute Integration der Gebäude und Freiräume als Scharnierfunktion zwischen Bahnhof, Limmatfeld und Limmat erzielt werden muss. Dies beinhaltet sinngemäss einen sehr guten Übergang der Gebäude zur Limmat.

Antrag 122.51	Art. 48 Gestaltungsplanpflicht Abs. 10 ist zu streichen. (Kanalstrasse und Allmendstrasse)
Begründung	Begründung: Die beiden Zonen liegen im 150 m Perimeter der ökologisch ausreichenden Pufferzone zum Schutzgebiet. Insbesondere die Fläche Kanalstrasse-Karl-Heidstrasse grenzt teilweise direkt an die Aue von nationaler Bedeutung an. In Wohnzonen gibt es insbesondere in der Nacht mehr Emissionen bezüglich Licht, Lärm und Bewegungen als in den Industriezonen. Somit kollidiert eine solche Einzonung voll mit den gesetzlichen Grundlagen zum Schutz des Naturschutzgebietes von nationaler Bedeutung. Zu den Auswirkungen von Licht siehe den Text, Seite 66/67 im Bericht zur BZO, der diese Einflüsse sehr gut aufzeigt. Auch die zweite Einzonung generiert dasselbe Problem. Zudem ist damit zu rechnen, dass später Konflikte Wohnen mit der Industrie insbesondere dem Ausbau der Limeco auftreten werden. Daher sollen die beiden Gebiete Industriezone bleiben mit einem Schwerpunkt auf hochwertige Arbeitsplätze. Hier könnte der geplante Innovationspark verwirklicht werden, mit den entsprechenden

	Massnahmen bezüglich Licht, Lärm und Bewegung. In Industriequartieren ist zum Beispiel eine automatische Verdunkelung ab der Dämmerung machbar. In Wohnzonen wird dies schwierig.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die beiden Gebiete liegen heute in der Industriezone. Es handelt sich daher nicht um Einzonungen angrenzend ans Naturschutzgebiet. Es sind Umzonungen, welche die Industrienutzung zurückfahren sollen und mehr Nutzungsmix zulassen sollen. Im Perimeter der ökologisch ausreichenden Pufferzone ist die Einhaltung der entsprechenden Beschränkungen im Gestaltungsplan nachzuweisen und mit den folgenden Bauprojekten umzusetzen. Ein Schwerpunkt auf hochwertige Arbeitsplätze kann dabei gesetzt werden.

Antrag 2.05 und weitere (siehe Anhang)	Art. 48 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Die Anzahl der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ist um zwei Drittel zu reduzieren. Ganz besonders soll in Gebieten mit ohnehin schon hohen Hürden oder in Gebieten mit hohem Potenzial an neuem Wohnraum auf die Gestaltungsplanpflicht verzichtet werden, insbesondere beim Silberplatz, der Allmendstrasse und der Kanalstrasse.
Begründung	In der Begleitgruppensitzung vom 8.6.2023 wurde auf die Komplexität der Planungsverfahren hingewiesen. Das Post-it «GP-Pflicht ist eine (zu) hohe Hürde - lange komplexe Verfahren» beschreibt dies treffend. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich weiter verschärft. Eine Deregulierung ist dringend notwendig. Die Gestaltungsplanpflicht geht in eine gegenteilige Richtung. Sie verzögert die Planungen mit hoher Wahrscheinlichkeit um Jahre. Zudem birgt sie ein zusätzliches Risiko von Rekursen oder Konflikten mit Ämtern, was ebenfalls zu Blockaden führen kann. Die Kosten des Gestaltungsplanes und der Verzögerungen werden sich auf die Mietzinse niederschlagen. Beim Gestaltungsplan SLS muss nach der jahrzehntelangen Blockade dafür gesorgt werden, dass sich das Gebiet positiv weiterentwickeln kann und Perspektiven für attraktive Unternehmen bietet. Viele Gebiete sind durch übergeordnete Bestimmungen und Auflagen bereits so stark reguliert, dass eine Gestaltungsplanpflicht zu Resignation und einem Stillstand führen wird, weil keine Anreize mehr bestehen, das Risiko auf sich zu nehmen oder die rechtlichen Hürden zu hoch sein werden.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Gestaltungspläne sind ein bewährtes Mittel der Qualitätssicherung und ermöglichen zudem auch eine situationsbezogene Mehrnutzung.

Sie schaffen überdies Rechtssicherheit für eine etappierte Entwicklung der betreffenden Areale.

Die öffentlichen Interessen an der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht wurden für alle bezeichneten Gebiete nochmals kritisch überprüft. Dabei wurde aufgrund nicht ausreichend ausgewiesener öffentlicher Interessen entschieden, die Gestaltungsplanpflichten für die Gebiete Florastrasse (Abs. 7), Steinacker (Abs. 8), Silberplatz (Abs. 9) und Wigarten (Abs. 11) zu streichen.

Bei den GP-Pflichtgebieten Allmendstrasse und Kanalstrasse handelt es sich um Umstrukturierungsgebiete (bisher Industriezone, neu Zentrumszone). Hier ist ein Gestaltungsplan zwingend, der allerdings etappiert werden kann. Hier besteht das öffentliche Interesse auch darin, mit dem Gestaltungsplan auf die Nähe zum Naturschutzgebiet zu reagieren und Rücksichtnahme mit gezielten Massnahmen umzusetzen.

Antrag 108.05

Art. 48 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Die Anzahl der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ist um zwei Drittel zu reduzieren. Ganz besonders soll in Gebieten mit ohnehin schon hohen Hürden oder in Gebieten mit hohem Potenzial an neuem Wohnraum auf die Gestaltungsplanpflicht verzichtet werden.

In unserem Fall betrifft dies im Besonderen die folgenden Parzellen, welche von der Gestaltungsplanpflicht auszunehmen sind: Florastrasse 8 (10456), Florastrasse 12 (10508)

Begründung

Siehe Antrag 2.05

Beschluss

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Auf die Gestaltungsplanpflicht Florastrasse wird verzichtet. Das öffentliche Interesse ist zu wenig ausgewiesen. Zudem gelten in der Kernzone ohnehin erhöhte Anforderungen.

Zum übrigen Antrag: Siehe Antrag 2.05

Antrag 3.05 und weitere (siehe Anhang)

Art. 48 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Die Anzahl der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ist um zwei Drittel zu reduzieren. Ganz besonders soll in Gebieten mit ohnehin schon hohen Hürden oder in Gebieten mit hohem Potenzial an neuem Wohnraum auf die Gestaltungsplanpflicht verzichtet werden, insbesondere beim Silberplatz, der Allmendstrasse und der Kanalstrasse.

Begründung

Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Silberplatz wird gestrichen. Im Übrigen siehe siehe Antrag 2.05.

Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Siehe Antrag 2.05.

Antrag 23.04	Art. 48 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Die Anzahl der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ist um zwei Drittel zu reduzieren. Ganz besonders soll in Gebieten mit ohnehin schon hohen Hürden oder in Gebieten mit hohem Potenzial an neuem Wohnraum auf die Gestaltungsplanpflicht verzichtet werden, insbesondere beim Silberplatz, dem Altberg, der Allmendstrasse und der Kanalstrasse.
Begründung	Siehe Antrag 2.05.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Silberplatz wird gestrichen. Im Übrigen siehe Antrag 2.05.

Anträge 13.05 und 134.05	Art. 48 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht In Gebieten mit hohen baurechtlichen Hürden oder in Gebieten mit hohem Potential an neuem Wohnraum ist auf eine Gestaltungsplanpflicht verzichtet werden. Insbesondere beim Silberplatz, dem Altberg, der Allmendstrasse und der Kanalstrasse ist auf eine Gestaltungsplanpflicht zu verzichten.
Begründung	Zahlreiche Gebiete sind durch übergeordnete Bestimmungen und Auflagen bereits so stark reguliert, dass eine zusätzliche Gestaltungsplanpflicht dazu führen wird, dass keine Projekte mehr realisiert werden. Zum einen, weil die Entwicklungskosten für die Grundeigentümer stark zunehmen, zum andern, weil die rechtlichen Hürden zu hoch sind. Anstatt zu einer Verbesserung der heutigen Situation beizutragen, verzögert oder verhindert dieses Planungsinstrument eine nachhaltige und rasche Verbesserung in den betroffenen Gebieten.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Silberplatz wird gestrichen. Im Übrigen siehe Antrag 2.05.

Antrag 20.02	Art. 48 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Die Anzahl der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ist um zwei Drittel zu reduzieren. Ganz besonders soll in Gebieten mit ohnehin schon hohen Hürden oder in Gebieten mit hohem Potenzial an neuem Wohnraum auf die Gestaltungsplanpflicht verzichtet werden. In meinem Fall betrifft dies im Besonderen die folgenden Parzellen: Altberg: Buchsackerstrasse 12 (10722), Buchsackerstrasse 14 (4343), Haslernstrasse 1+3 (10722), Haslernstrasse 13+15 (7924) Florastrasse: Bremgartnerstrasse 14 (3878), Bremgartnerstrasse 16 (3879), Hafnerweg 17 (3144)
Begründung	In Anbetracht der Situation auf dem Wohnungsmarkt ist besonders in Gebieten mit einem hohen Potenzial an neuen Wohnungen auf eine Gestaltungsplanpflicht zu verzichten. Es stellt sich zudem die Frage, ob die Gestaltungsplanpflicht in der Vergangenheit die Lebensqualität verbessert hat. Vielmehr ist zu befürchten, dass aufgrund der hohen Planungskosten danach in der Ausführung gespart werden muss, was sich langfristig negativ auf das Stadtbild und die Wohnqualität auswirkt. Es ist jedoch erstrebenswert, Wohnungen mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis anzubieten. Weiter siehe Antrag 7.03.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Florastrasse wird gestrichen. Im Übrigen siehe Antrag 2.05. Zum GP-Pflicht-Gebiet Altberg: Hier ist eine erhebliche Verdichtung (von W3/65 zu Z6) vorgesehen, was eine Umstrukturierung des Quartiers erfordert. Ein Gestaltungsplan ist zwingend, um die Qualität dieser Umstrukturierung zu sichern.
Antrag 109.02	Art. 48 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Die Anzahl der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ist um zwei Drittel zu reduzieren. Ganz besonders soll in Gebieten mit ohnehin schon hohen Hürden oder in Gebieten mit hohem Potenzial an neuem Wohnraum auf die Gestaltungsplanpflicht verzichtet werden. In meinem Fall betrifft dies im Besonderen die folgenden Parzellen, welche von der Gestaltungsplanpflicht auszunehmen sind: Altberg Haslernstrasse 8 + 10(6689) und Haslernstrasse 9+11 (7923), Steinacker Bremgartnerstrasse 28 (5729.)

Begründung	In Anbetracht der gegenwärtigen Situation auf dem Wohnungsmarkt ist deshalb besonders in Gebieten mit einem hohen Potenzial an neuen Wohnungen auf eine Gestaltungsplanpflicht zu verzichten. Es stellt sich zudem die Frage, ob die Gestaltungsplanpflicht in der Vergangenheit tatsächlich Lebensqualität für die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner verbessert hat. Vielmehr ist zu befürchten, dass aufgrund der hohen Planungskosten danach in der Ausführung gespart werden muss, was sich auch langfristig negativ auf das Stadtbild und die Wohnqualität auswirkt. Es ist jedoch erstrebenswert, Wohnungen mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis anzubieten. Siehe Antrag 2.05.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Siehe Antrag 20.02

Anträge 4.01 und 94.01	Art. 48 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Die Gestaltungsplanpflicht für den vorgesehenen Bereich «Kanalstrasse» (gemäss Zonenplanentwurf vom 26.8.2024) ist zu streichen.
Begründung	Die Gestaltungsplanpflicht führt zu einer Überreglementierung. Die Sachplanungen des Bundes, die Richtplanung, die Gewässerraumplanung und die neue BZO haben ihre Festsetzungen getroffen. Eine zusätzliche Gestaltungsplanpflicht öffnet Tür und Tor für Rechtsstreitigkeiten, wie sie beim sistierten Gestaltungsplan SLS zu einer über zwölfjährigen Rechtsunsicherheit geführt haben. Wenn mit den erwähnten «Scharnieren» eine gute Integration von Gebäuden und Freiräumen geschaffen werden soll, wird es eine Debatte darüber geben, dass an der Schnittstelle Höhenbeschränkungen und bauliche Massnahmen wegen der Fauna gefordert werden. Die vorgesehene Z6 wird zu Konflikten führen. Die Gestaltungspläne müssen von der Baudirektion genehmigt werden und können durch Rekurse jahrelang blockiert werden. Solche Konflikte haben den Gestaltungsplan SLS durch die Verfahren mit den Naturschutzorganisationen zu Fall gebracht und es ist abzusehen, dass sich das gleiche bei den beiden Gebieten mit der Gestaltungsplanpflicht wiederholt.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Im Gestaltungsplangebiet mit Mischnutzung soll den Übergang vom bebauten Gebiet mit dichter Nutzung zum Naturschutzgebiet hin mit weniger Nutzungsdichte qualitativ hochstehend ermöglicht werden. Gegen das Naturschutzgebiet hin gelten die Höhenbeschränkungen

und Licht- und Lärmbegrenzungen gemäss übergeordneter Schutzverordnung, welche vom Gestaltungsplan zu berücksichtigen sind. Siehe Antrag 2.05.

Antrag 121.01	Art. 48 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Auf die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Stadtzentrum» (Art. 48 Abs. 4 revBZO) sei zu verzichten. Eventualiter sei das Grundstück Kat.-Nr. 10668 Dietikon vom Gestaltungsplanpflichtgebiet auszunehmen.
Begründung	GP Zweck: Es sei kein wesentliches öffentliches Interesse für mehrere der aufgelisteten Zwecke erkennbar. Zudem sei unklar, wie diese Zwecke im bereits vollständig überbauten Gebiet umgesetzt werden sollen. Generell ist zu berücksichtigen, dass es sich beim Gebiet «Stadtzentrum» um ein bereits vollständig überbautes und erschlossenes Gebiet handelt. Insofern ist nicht ersichtlich, worin der Mehrwert der Gestaltungsplanpflicht läge bzw. wie diese umgesetzt werden sollte. Ein öffentliches Interesse ist vor diesem Hintergrund nicht ausgewiesen. Gerade für das Grundstück unserer Mandantschaft besteht kein relevanter Handlungsspielraum. Das Grundstück unserer Mandantschaft ist aktuell praktisch vollständig ausgenutzt und es besteht keine relevante Freifläche für die Gestaltungsplanpflicht. Im Endeffekt würde die Gestaltungsplanpflicht die Realisierung künftiger Bauvorhaben erschweren. Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Stadtzentrum» ist aufzuheben, da diese gesetzeswidrig, unverhältnismässig und nicht mit der Eigentumsgarantie vereinbar ist.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Das öffentliche Interesse ist ausreichend dargelegt. Eine Etappierung der Gestaltungspläne ist in Abstimmung mit den Interessen der jeweiligen Eigentümer möglich, sofern dies den Zielen der Gestaltungsplanpflicht nicht widerspricht.

Antrag 83.01	Art. 48 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Die Gestaltungsplanpflicht ist mindestens für das eigene Gebäude (Kat. Nr. 10308) und die Nachbarliegenschaft Tomate, allenfalls sogar für das Geviert Löwenstrasse - Merkurstrasse - Kirchstrasse - Bahnhofplatz aufzuheben.
Begründung	Wie der Neubau der Liegenschaft «Tomate», Kat. Nr. 12316 und das eigene Aufstockungsprojekt zeigen, welche beide mit Einbezug vom Baukollegium entwickelt wurden, ist eine gute städtebauliche Entwicklung auch ohne Gestaltungsplan möglich. Dem verbleibenden

	dritten Eigentümer ist mit den gültigen Richtlinien der Stadt eine Entwicklung – auch mit Gestaltungsplan – möglich.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Städtebauliche Lösungen, welche einen Mehrwert für ein ganzes Gebiet bringen, sind nur mit Gestaltungsplan möglich. Siehe Antrag 121.01.

Antrag 7.05 und weitere (siehe Anhang)	Art. 49 Sonderbauvorschriften Stadtboulevard Die Sonderbauvorschriften zum Stadtboulevard sind zu lockern, zum Beispiel Art. 49 Abs. 2 Publikumsnutzung. Ebenfalls ist der Perimeter zu redimensionieren.
Begründung	Die Transformation der Badener-, Zentral- und Zürcherstrasse in ein urbanes Rückgrat ist kritisch zu hinterfragen. Insbesondere auf Abschnitten, die aufgrund von Eisenbahnlinien nur einseitig oder auf der nördlichen Seite nur schwach bebaubar sind, wird es kaum möglich sein, die notwendige bauliche Dichte zu erreichen. Eine publikumsorientierte Nutzung ist auf diesen Abschnitten nicht rentabel und kann zu leerstehenden Erdgeschossen führen. Solche ungenutzten Flächen stellen weder eine Visitenkarte für Dietikon dar, noch schaffen sie Anreize für Bauwillige, in Projekte zu investieren. In der Begleitgruppensitzung vom 8.6.2023 wurde eine entsprechende Freiwilligkeit gewünscht und darauf hingewiesen, dass die Nachfrage nach gewerblichen Nutzungen entlang dieser Achse stark begrenzt ist. Ohne eine Anpassung der Vorgaben droht eine schleichende «Verslumung» der Erdgeschosse. Geringe Kundenfrequenz und verstreute Angebote könnten dazu führen, dass Geschäfte schliessen müssen, wodurch die Attraktivität der Achse weiter sinkt. Eine örtliche Konzentration der Einkaufs- und Gewerbenutzungen wäre sinnvoller und langfristig erfolgreicher. Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, sollten die Sonderbauvorschriften gelockert und der Perimeter angepasst werden, um realistische und wirtschaftlich tragfähige Nutzungen zu ermöglichen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Ein Grundsatz des Leitbildes Stadtboulevard ist die Stärkung der wichtigen Verkehrsachsen und Knoten von Dietikon sowie deren Transformation zu attraktiven Lebensadern und Drehscheiben. Die publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss dienen dabei der Belebung dieses Stadtraums. Ferner muss von den Sonderbauvorschriften nicht Gebrauch gemacht werden. Deren Anwendung ist fakultativ. Entsprechend werden die publikumsorientierten Nutzungen nur bei der Umsetzung der Sonderbauvorschriften Stadtboulevard

mit deren Erleichterungen und Nutzungserhöhungen eingefordert. Aufgrund der Rückmeldungen aus der Begleitgruppe wurde das Atelierwohnen zusätzlich zugelassen.

Weiter ist in Zentrumszonen mit ES III ein minimaler Gewerbeanteil zwingend. Dieser wird sinnvollerweise im Erdgeschoss realisiert. Wenn eine ES II gelten würde, wären Überbauungen an lärmigen Strassen nicht bewilligungsfähig.

Die Aufwertung der städtebaulichen Achse Badener-, Zentral-, Zürcherstrasse zum urbanen Rückgrat und Lebensader der Stadt setzt voraus, dass sich der Stadtboulevard auf ganzer Länge entwickeln bzw. realisiert werden kann. Weiter werden mit der Festsetzung des Stadtboulevards die Vorgaben der übergeordneten Richtplänen und des kommunalen Richtplans umgesetzt.

Antrag 117.03

Art. 49 Sonderbauvorschriften Stadtboulevard

Die Ausdehnung der Sonderbauvorschriften (Stadtboulevard) zu RT. 49 ist östlich auf die Höhe Gartenstrasse (Trio) zu beschränken.

Begründung

Der Gemeinderat hat dies bei der Festlegung des kommunalen Richtplans so beschlossen.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Bei der Integration des Leitbildes Stadtboulevard in die kommunale Richtplanung hat der Gemeinderat den Abschnitt Limmatkante (einseitig bebauter Abschnitt im Bereich der Limmat) mit Gebäuden bis zu 10 Vollgeschossen teilweise kritisiert und entsprechend aus dem kommunalen Richtplan gestrichen. Die Aufwertung der städtebaulichen Achse Badener-, Zentral-, Zürcherstrasse zum urbanen Rückgrat und Lebensader der Stadt setzt jedoch voraus, dass sich der Stadtboulevard auf ganzer Länge entwickeln bzw. realisiert werden kann, weshalb der Abschnitt Limmatkante durchaus seine Berechtigung hat. In der Begleitgruppe der Gesamtrevision, bestehend aus Vertretungen der politischen Parteien sowie Organisationen, wurde das Thema Limmatkante nochmals vertieft besprochen. Aus den Diskussionen bzw. dem Vorschlag des Projektteams und den Rückmeldungen der Begleitgruppe konnte eine breit gestützte Lösung bzgl. Überführung des Abschnitts Limmatkante in die Bau- und Zonenordnung gefunden werden. Der Stadtboulevard bleibt im Abschnitt Limmatkante bestehen, jedoch wird einerseits die ursprünglich gedachte Geschossanzahl von 10 Geschossen auf 6 bis 8 Geschosse, wie in den anderen Abschnitten des Stadtboulevards vorgesehen, reduziert sowie andererseits ein kurzer Unterbruch im Bereich zwischen Schäflibach und Urdorferstrasse im Sinne eines Freiraum- und Kaltluftkorridors vorgesehen. Diese in die Bau- und Zonenordnung überführte Lösung setzt voraus, dass auch das Leitbild Stadtboule-

vard entsprechend angepasst werden musste. Von den Sonderbauvorschriften wird nicht bei jedem Bauprojekt Gebrauch gemacht werden, deren Anwendung ist fakultativ, es kann nach Regelbauweise gebaut werden.

Antrag 117.04	Art. 49 Sonderbauvorschriften Stadtboulevard
	Abs. 2: Alternativ zur Erdgeschossnutzung sollen zusätzlich Hochparterre-Wohnungen zugelassen werden.
Begründung	Es ist absehbar, dass die andernfalls entstehende Gewerbefläche weit über die effektive Nachfrage hinaus reichen wird.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Antrag 7.05. Ein Hochparterre steht in Widerspruch zum Leitbild Stadtboulevard, welches zur Belebung der wichtigen, öffentlichen Stadtachse vorsieht, dass die Erdgeschosse offen und strassenraumorientiert gestaltet werden sollen.

Anträge 125.03 und 127.03	Art. 49 Sonderbauvorschriften Stadtboulevard
	Die Sonderbauvorschriften zum Stadtboulevard sind zu lockern, zum Beispiel Art. 49 Abs. 2 Publikumsnutzung. Ebenfalls ist der Perimeter zu redimensionieren, ab Dreispitz bis Bahnhof Glanzenberg.
Begründung	Siehe Antrag 7.05. Die Redimensionierung des Perimeters folgt dem Trassee der Limmattalbahn. Die Strecke ab Bahnhof Glanzenberg bis zur Schönenwerdtkreuzung wird von der Limmattalbahn nicht erschlossen. Daher hat es auch weniger Publikumsverkehr. Ausserdem wurde die Zürcherstrasse sowie die Kreuzung in diesem Bereich bereits erneuert und angepasst. Dies hindert die Grundeigentümer auch nicht an der allfälligen Erneuerung der Gebäude ohne Sonderbauvorschriften.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Antrag 7.05. Durch die sehr gute ÖV-Erschliessung (S-Bahnhaltestelle Glanzenberg, aber auch Limmattalbahnhaltestelle Birmensdorferstrasse) aber auch die städtebauliche Situation (Eingangstor) bietet sich die Verdichtung und Transformation des Gebiets Glanzenberg an, weshalb der Abschnitt zwischen Bahnhof Glanzenberg und Konten Zürcher-/Bernstrasse ein wichtiger Teil des Stadtboulevards ist.

Antrag 19.01	Art. 49 Sonderbauvorschriften Stadtboulevard Das Grundstück Parzelle 9015 sei vom Perimeter des Stadtboulevards auszunehmen. Die Sonderbauvorschriften zum Stadtboulevard sind zu lockern, zum Beispiel Art. 49 Abs. 2 Publikumsnutzung. Ebenfalls ist der Perimeter stark zu redimensionieren.
Begründung	Die Geometrie der Parzelle 9015 eignet sich in keiner Weise, den Anforderungen und Bestimmungen des Stadtboulevards gerecht zu werden. Aufgrund des Grenzabstandes liessen sich strassenseitig gar keine nutzbaren Räume realisieren. Was dazu führen würde, dass eine Entwicklung des Grundstückes keinen Sinn machen und den Status zementiert würde. Weiter siehe Antrag 7.05.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Antrag 7.05. Mit den Sonderbauvorschriften soll eine grundstücksübergreifende Planung gefördert werden, weshalb das Leitbild beispielsweise bei der Erstellung einer Nachbarschaftsgarage ein zusätzliches Vollgeschoss angedacht hat. Zudem ist der Grenzbau für Untergeschosse sowie das Erdgeschoss auch ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig. Ferner muss von den Sonderbauvorschriften nicht Gebrauch gemacht werden. Deren Anwendung ist fakultativ.

C ERLÄUTERUNGSBERICHT

C01 Bericht SLS

Antrag 113.01	Beilagenbericht SLS Obwohl im kommunalen Richtplan in der schematischen Karte «Hochhauseignung» das Gebiet Limeco fehlt, muss im Bericht im «Gesamtrevision Nutzungsplanung Gebiet Silbern-Lerzen-Stierenmatt (SLS)» ein Hinweis auf das in den nächsten Jahren grösste Projekt in der Silbern eingefügt und kommentiert werden.
Begründung	Die Limeco hat Ihr Projekt in einem Weissbuch 2 vorgestellt. Dabei erhält man eine Vorstellung über die geplanten Volumina. Überschlägige Berechnungen haben ergeben, dass die Kubatur mindestens 8 Mal der Kubatur des Limmattowers, welcher notabene 80 m hoch ist, entspricht. Auch wenn es klar ist, dass hier ein kantonaler Gestaltungsplan geplant ist, ist es erstaunlich, dass das Projekt in all den umfangreichen Plänen und Dokumenten zur BZO Revision keine einzige Erwähnung findet. Einzige Ausnahme: Die Signatur «KVA» im Kantonalen Richtplan Stand 11.März 2024. Dabei soll das Projekt in den nächsten 10-15 Jahren verwirklicht werden, d.h. in der Zeitperiode für die jetzt die neue BZO Anwendung findet.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Das Projekt bzw. der kantonale Gestaltungsplan ist nicht Teil der BZO-Gesamtrevision, daher ist keine Erläuterung notwendig. Die «Hochhauseignung» des kommunalen Richtplans regelt die kommunal vorgesehenen Hochpunkte. Das Limeco-Projekt ist aber überkommunal richtplanerisch gesichert und der kantonale Gestaltungsplan geht der kommunalen Grundordnung als Spezialbauordnung vor (erst nachdem er festgesetzt und genehmigt ist) und findet daher keinen Eingang in die BZO-Revision.
Antrag 122.54	Beilagenbericht SLS Zu den Schlussbemerkungen im Bericht SLS: Wie oben dargelegt, hat sowohl die Aue und in noch viel stärkerem Ausmass der Moorschutz eine Vorrangstellung vor lokalen oder selbst kantonalen Interessen.
Begründung	Das heisst, dass im besten Fall angrenzend an das Schutzgebiet die bisherigen Aktivitäten weitergeführt werden können, sofern sie keine Auswirkungen auf das Gebiet haben. Allerdings sehen beide Verord-

nungen auch vor, dass Beeinträchtigungen der Biotope von nationaler Bedeutung bei jeder sich bietenden Gelegenheit zu verbessern sind. (was seit 1987 bisher nie stattgefunden hat, d. h. es ist ein gewisser Nachholbedarf vorhanden). Somit werden sich angrenzend an das Schutzgebiet Änderungen in der Nutzung ergeben - die aufgrund der noch nicht ausreichend ausgestalteten Schutzverordnung noch nicht absehbar sind. Dies macht eine Einzonung der angrenzenden Gebiete in der jetzigen BZO schwierig bis unmöglich. Wir stellen daher den Antrag, dass diese Teilbereiche vorläufig zurückgestellt werden sollten in der BZO. Es betrifft die Flächen zwischen Antoniloch und Kanal/Heimstrasse und nach der Reppisch in erster Linie die Flächen bis zur Lerzenstrasse. Als Variante könnte man sie auch als überlagernde Naturschutzzonen eintragen.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Ob die Schutzverordnung die Naturschutzgebiete ausreichend schützt und ob die Pufferzonen in der Industriezone ausreichend dimensioniert sind, werden die Gerichte klären. Es handelt sich vorliegend aber klarerweise nicht um eine Einzonung, da die bezeichneten Areale seit langem einer rechtskräftigen Industriezone zugewiesen sind. Diese Zonierung wird nicht grundsätzlich verändert, aber in Absprache mit dem ALN aufgrund der bestehenden Problematik des Aufeinandertreffens von Schutzinteressen (Natur) und Nutzungsinteressen (Industrie) wird die Fläche zwischen Antoniloch und Kanal/Heimstrasse bis zur Reppisch in eine Industrie- und Gewerbezone mit reduzierter Nutzung gegenüber heutiger BZO überführt. Neu: Industrie- und Gewerbezone IG2c mit Baumassenziffer 7 m³/m².

Antrag 122.53

Beilagenbericht SLS

Zu den Bemerkungen bezüglich Verkehr im Bericht SLS: Eine Veloverbindung ist weder standortgebunden noch von nationalem Interesse. Eine Brücke für den Veloverkehr ist ausserhalb der Aue von nationaler Bedeutung zu erstellen.

Begründung

Wir möchten die Gelegenheit nutzen, um einmal mehr darauf aufmerksam zu machen, dass eine allfällige Veloverbindung ins Gebiet SLS nicht mit einer Brücke innerhalb der Aue von nationaler Bedeutung zu realisieren ist. In Auen von nationaler Bedeutung sind Bauten nur möglich, wenn: siehe Auenschutzverordnung Art. 4 Abs.2.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Anliegen ist in der Nutzungsplanung nicht relevant. Der Veloweg ist Gegenstand des kommunalen Richtplans und wird im entsprechenden Verfahren behandelt.

Antrag 90.07	Planung Gebiet Silbern In der BZO ist anzumerken respektive zu erläutern, 1. dass im Gebiet Silbern zum Zeitpunkt der Auflage der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung ein vorbereitendes Verfahren für eine kooperative Masterplanung im Gange ist 2. dass mit einer kooperativen Masterplanung eine Basis für eine absehbare Teilrevision der BZO im Gebiet Silbern geschaffen werden soll 3. dass eine Teilrevision des Gebiets Silbern in der aufgelegten Vorlage explizit angemerkt und auf diese Weise berücksichtigt wird
Begründung	Die gleichzeitige 1) Genehmigung einer BZO-Vorlage und 2) Erarbeitung von Grundlagen, welche eine Teilrevision derselben BZO vorbereitet, stellt für verschiedene Beteiligte und Betroffene ein Problem dar, ist materiell widersprüchlich und kommunikativ ungeschickt.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Die Masterplanung wird neu im Bericht erwähnt. Das Vermittlungsverfahren und die Masterplanung wurde erst nach dem Beginn des Prozesses zur BZO-Gesamtrevision gestartet und hat daher bis jetzt keinen Niederschlag in den BZO-Dokumenten gefunden. Daher wird auf die kooperative Planung, an der sich neben Grundeigentümervertreter auch verschiedene kantonale Ämter beteiligen, hingewiesen (Antrag Punkt 1 wird erfüllt). Materiell wird aber durch die verschiedenen Verfahren kein Widerspruch erzeugt (Antrag Punkt 2). Da die Masterplanung auf Basis der Grundordnung (BZO-Revision) und der übergeordnet Gültigkeit entfaltenden Naturschutzbestimmungen erfolgt. Vor allem wird das Verfahren an der Schnittstelle den Umgang mit dem Naturschutzgebiet zum Thema haben. In Bezug auf die Entwicklungsmöglichkeiten im übrigen SLS-Gebiet, dort wo durch das Naturschutzgebiet keine Nutzungsbeschränkungen gelten, ist kein Widerspruch sichtbar. Das Masterplanverfahren klärt die thematischen Schwerpunkte und Zielsetzungen im Sinne einer verbindlichen Grundlage für einen späteren nächsten Schritt. Dabei geht es auch um eine Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, der Förderung der Aufenthaltsqualität und einer zukunftsgerichteten Nutzungsentwicklung. Ob die Ergebnisse der Masterplanung anschliessend in eine Teilrevision der BZO münden oder in eine Sondernutzungsplanung oder direkt in Baubewilligungen umgesetzt werden können, ist noch offen (Antrag Punkt 3 würde zu sehr einschränken). Die BZO könnte dafür eine Basis darstellen, dies soll aber nicht explizit festgehalten werden.

D ALLGEMEINE EINWENDUNGEN

D01 Einwendungen zu den Beilagen

Antrag 122.59	Richtlinie «Ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen» Extensive Bereiche... müssen mind. <u>40%</u> der Umgebungsfläche betragen. ... Es sollen möglichst einheimische Gehölze verwendet werden. Sie müssen im Minimum <u>80%</u> der Bepflanzung ausmachen.
Begründung	Ökologisch relevante Flächen ergeben sich nur auf extensiven Bereichen. Sobald Flächen humusiert werden, vergrasen die Wiesen relativ rasch. Da heutzutage bereits eine Volldüngung aus der Luft auf die Pflanzen niedergeht, sollte darauf geachtet werden, dass grosse Teile der Begrünung auf mageren Böden gemacht werden. Nur einheimische Gehölze sind in unser Ökosystem eingepasst und können in grösserem Ausmass von der hiesigen Fauna genutzt werden. Auch der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz sind vor, dass 80% der Gehölze einheimisch sind.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Stadt Dietikon sieht neu einen Pflichtanteil ökologischer Ausgleichsflächen von 15 % der anrechenbaren Grünflächen in der Richtlinie zur Grünflächenziffer bzw. bei der Regelbauweise vor. Bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen wird der ursprünglich vorgesehen Anteil von 20 % auf 30 % erhöht (das Doppelte der Regelbauweise), jedoch neu mit der Bezugsgrösse zur anrechenbaren Grünfläche (anstatt Umgebungsfläche). Der Anteil von 30 % reicht zur Sicherstellung der ökologischen Vernetzung und Schaffung von Lebensraum aus, zumal neu auch mit der Regelbauweise einen entsprechenden Anteil an ökologischer Ausgleichsfläche geschaffen werden muss. Der Anteil an einheimischer Bepflanzung (2/3) wird hingegen nicht erhöht, da der restliche Drittel mit europäischen Pflanzen vorgesehen werden muss. Dies wird als ökologisch wertvollere Massnahme erachtet, als 80 % einheimisch und 20 % nicht einheimische bzw. weltweite Pflanzen.

Antrag 122.60	Richtlinie «Ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen» Änderung: Es wird dem Bauherrn bereits zu Beginn der Planung ... empfohlen, einen Biologen, Naturgärtner oder einen in der Planung von natürlichen Umgebungsgestaltungen versierten Landschaftsarchitekten beizuziehen.
Begründung	Begründung: Es ist keineswegs gegeben, dass Landschaftsarchitekten sich in naturnaher Umgebungsgestaltung auskennen. Dies war in der Ausbildung der LA lange kein Kriterium. Es ist daher darauf zu achten, dass effektiv Fachleute auf dem Gebiet beigezogen werden. Es sei an dieser Stelle auch erlaubt zu fragen, wie es diesbezüglich bei den Kenntnissen der Bewilligungsbehörde aussieht. Auch da braucht es entsprechendes Fachpersonal.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Man darf davon ausgehen, dass die Fachleute (Landschaftsarchitektinnen / Gärtner) aus- und weiterbildungsmässig umfassend (auch in Fragen der Ökologie und Biodiversität) ausgebildet sind. Es liegt im Ermessen der Grundeigentümerschaften die wunschgemäss richtigen Fachleute zu beauftragen.

Antrag 122.61	Richtlinie «Ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen» Vorgaben für die ökologischen Ausgleichsflächen und Vorgaben für die Bepflanzung: Entsprechend zu Antrag 122.59 sind hier die Zahlen zu erhöhen.
Begründung	Siehe Antrag 122.59
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Antrag 122.59

Antrag 122.62	Richtlinie «Ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen» Neben der Schwarzen Liste ist auch die Graue Liste zu berücksichtigen.
Begründung	Auf der Grauen Liste werden Pflanzen gelistet, bei der der begründete Verdacht besteht, dass sie invasiv sein können. Je weniger von

	diesen Pflanzen in Umlauf gebracht werden, umso weniger Problemstellen ergeben sich. Nur so kann in einem frühen Stadium die Ausbreitung möglichst eingeschränkt werden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Invasive Pflanzen der Schwarzen Liste sind verboten, da sie einheimische Ökosysteme gefährden. Daher wird deren Ausbreitung aktiv verhindert. Die (zwar begründete) Vermutung (graue Liste) reicht für ein Verbot und einen Eingriff ins Eigentum nicht aus, die entsprechenden Pflanzen stehen aber unter Beobachtung und werden nicht empfohlen.
Antrag 122.63	Richtlinie «Ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen» Ergänzen: Anstelle von Schnitthecken sollen, wo immer möglich Hecken mit Krautsaum geplant werden. Schnitthecken sollen aus verschiedenen, möglichst einheimischen Straucharten bestehen. Insbesondere ist zu vermeiden, dass in einer Arealüberbauung Schnitthecken auf der ganzen Arealfläche gleich gestaltet werden.
Begründung	Schnitthecken sind in der Regel durch den jährlichen Schnitt und ihre Schmalheit nicht sehr wertvoll für die Biodiversität. Sie sind also, wo immer möglich als Hecke zu gestalten. Lassen sie sich aufgrund enger Platzverhältnisse nicht vermeiden, sollen sie immerhin aus verschiedenen einheimischen Sträuchern bestehen wie Liguster, Hainbuche, Weissdorn, Eibe und Kornellkirsche. Alle diese Arten lassen sich problemlos in Form schneiden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Dieses sehr spezifische Thema der Heckenart und deren Verschiedenheit kann erst in den (obligatorischen) Umgebungsplänen eingefordert werden, in der Bauordnung wäre das Heckenschneiden nicht stufengerecht.
Antrag 118.52	Richtlinie «Ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen» «Mindestens 20 % der Umgebungsfläche muss mit ökologisch hochwertigen Flächen ausgestaltet sein»: Der Anteil ist zu erhöhen.
Begründung	Ein Anteil von 20 % ist viel zu wenig, um eine Vernetzung zu ermöglichen! Gleiches gilt für die Ausstattung der Umgebungsflächen mit ökologisch hochwertigen Flächen.

Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Siehe Antrag 122.59

Antrag 118.53	Richtlinie «Ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen» Vorgaben für die Bepflanzung: Ca. 4/5 1/3 der einheimischen Gehölze müssen Dornsträucher sein. «Da Heckenpflanzen in einer geschnittenen Hecke (Hainbuchen, Liguster, Buchs, Thuja etc.) dicht gepflanzt werden...» > Thuja ist nicht europäisch und kommt daher gar nicht in Frage -> weglassen
Begründung	
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die Erhöhung des Anteils Dornsträucher auf 1/3 ist zweckmässig und wird übernommen. Auf die Erwähnung der Thuja wird ebenfalls verzichtet.

Antrag 122.69	Richtlinie Baumschutz Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen sind nicht als Ersatz für Baumpflanzungen vorzusehen.
Begründung	Fassadenbegrünungen sind in erster Linie als Klimamassnahme wirksam, tragen aber nur wenig zur Biodiversität bei. Es sind nur wenige Tierarten, welche Fassadenbegrünungen als Nahrungsquelle nutzen können. Sie sind deshalb nicht als Biodiversitätsmassnahme zu propagieren und schon gar nicht als Ersatzmassnahme für einheimische Bäume, welche eine hohe Insektenbiodiversität beherbergen können.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Antrag 122.59 Fassadenbegrünungen werden in § 257 Abs. 4 PBG explizit als Ersatz von Grünflächen und zusätzliche Begrünungsmassnahme aufgeführt.

Antrag 122.70	Richtlinie Baumschutz Ergänzen: Bäume im Strassenbereich sollen, wo immer möglich in Baumstreifen gesetzt werden.
----------------------	--

Begründung	Gemäss Musterbestimmungen des BAFU «Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet»: Alleen und Strassenbäume gelten insbesondere dann als Vernetzungselemente, wenn sie Baumgruppen, Wälder, Parks und Hecken miteinander verbinden. Magerwiesen an Böschungen sind Vernetzungselemente, wenn sie Ruderalflächen und Magerwiesen verbinden. Es gilt jeweils, die Gefährdung der Arten durch den Verkehr zu prüfen. Stark befahrene Strassen können ökologische Fallen für die Fauna darstellen. Strassenbäume können die Gefahren für flugfähige Säuger, Insekten und Vögel reduzieren. Damit sich Bäume gut entwickeln können, sollte für die Baumscheibe eine Mindestfläche von 10 m² vorgesehen werden. Der Baum sollte zudem mindestens 3 m tief ungehindert (z. B. keine Leitungsschächte) wurzeln können. Eine naturnahe Begrünung der Baumscheiben unterstützt die Wachstumsbedingungen des Baumes und erschwert das Aufkommen von invasiven gebietsfremden Pflanzen und anderen unerwünschten Pflanzen. Es ist wichtig, dass Bäume im Strassenraum ein hohes Alter erreichen können, da sie erst ab einer gewissen Grösse und einem gewissen Alter einen hohen Wert für die Biodiversität, die Landschaftsqualität und das Siedlungsklima haben.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Musterbestimmungen des BAFU «Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet» gehen weit über den Geltungsbereich einer Bau- und Zonenordnung hinaus. Der Antrag bezieht sich auf Strassenbäume, diese sind Bestandteil eines Strassenprojekts und fallen nicht unter den Wirkungsbereich der Bau- und Zonenordnung.
Antrag 118.45	Richtlinie Baumschutz Aufzählung zu Abs. 3: Für Nadelbäume ein Ersatzbaum (Nadel- oder Laubbaum) mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm (Laubbaum) und mit mindestens 2.50 m Höhe (Nadelbaum);
Begründung	
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Nadelbäume sollen auch durch solche ersetzt werden können, zumal einheimische Nadelbäume wie Lärche, Tanne, Fichte oder Kiefer stadträumlich wie auch ökologisch durchaus bedeutend sein können.
Antrag 118.47	Richtlinie Baumschutz Zu Aufzählung zu Abs. 2

	Pro zu ersetzendem Baum werden mindestens 30 m² der Fassaden flächig begrünt (70 % Deckungsgrad nach 5 Jahren); > mind. 60 m², da eine Fassadenbegrünung nicht denselben ökologischen und mikroklimatischen Wert erbringt wie ein standortgerechter Baum.
Begründung	
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Der Argumentation kann gefolgt werden und die Richtlinie wurde diesbezüglich angepasst.

Antrag 118.48	Richtlinie Baumschutz Ergänzung bei den zu erfüllenden Punkten bei einer Aufwertung der Dachbegrünung: a. Flächige Erhöhung der Substratschicht auf 50 cm oder mehr; b. Pro zu ersetzendem Baum werden mindestens 30 m² intensive Dachbegrünung erstellt und flächig begrünt. (70 90 % Deckungsgrad nach 5 Jahren); c. Pro 100 m² Dachfläche sind mindestens zwei weitere Substrathügel (Dachsubstrat, Sand, Kies) von je einer Mindestfläche von 5 m² (Höhe 20 - 30 cm) <u>oder Kleinstrukturen (Asthaufen, Holzrugel etc)</u> zu erstellen, wobei die Mindestbreite bei 1.00 m liegt; d. Verwendung von regional differenzierten Wildstaudensetzlingen/<u>Saatgut</u>.
Begründung	
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Die Ergänzungen der Kleinstrukturen (lit. c) und des regionalen Saatguts sind zweckmässig und werden übernommen. Der Deckungsgrad von 90% ist zu hoch, dieser wird aber neu auf mind. 80% erhöht.

Antrag 122.71	Richtlinie Dachbegrünung von Flachdächern Folgendermassen ändern: Intensiv begrünt leisten Dächer einen positiven Beitrag gegen den Klimawandel, bieten Lebensraum für gewisse, mobile Tiere und Pflanzen und tragen zur städtischen Artenvielfalt bei.
Begründung	Mit zunehmender Wärme werden extensive Dachbegrünungen «durchgetrocknet», d. h. sie können weder die klimatischen Anforderungen noch diejenigen an die Biodiversität erfüllen. Im Merkblatt sollen daher intensive Begrünungen als Mindestanforderung mit mindestens 20 cm Substrat propagiert werden. Zudem sind Dachbegrünungen nie Ersatz für Lebensräume auf dem Boden. Sie können nur von einem kleineren, mobilen Teil der Fauna genutzt werden und erfüllen so für die meisten Arten auch keine Trittsteinfunktionen. Auch hier gilt, dass eine Direktbegrünung mit lokalem Pflanzenmaterial mangels desselben kaum mehr möglich ist. Das ist daher in der Richtlinie zu streichen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Pflicht zur Erstellung der extensiven Dachbegrünung ersetzt nicht die Lebensräume auf dem Boden, da parallel eine Grünflächenziffer inkl. Anteil ökologischer Ausgleichsflächen gefordert wird. Zudem leisten auch extensiv begrünte Dächer einen positiven Beitrag zur Ökologie und zum Stadtklima. Mit einer Pflicht zur intensiven Dachbegrünung würde zudem die Möglichkeit zur Erstellung von Photovoltaikanlagen massiv erschwert, wenn nicht vollständig verhindert.
Antrag 118.49	Richtlinie Dachbegrünung von Flachdächern Ergänzung von Auflistung Unterhalt und Pflege: Gleichmässiger Deckungsgrad von mind. 70 90 % nach zwei Vegetationsperioden;
Begründung	
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Der Deckungsgrad von 90% ist zu hoch, dieser wird aber neu auf mind. 80% erhöht.
Antrag 122.64	Richtlinie Grünflächenziffer Eher von gewachsenem Bodenaufbau sprechen als von natürlichem Überdeckung mit Erde oder Wandkies anstelle von Humus (gilt auch

	für Abschnitt Kriterien für die Bodenbeschaffenheit). Steingarten nicht als natürlich bezeichnen. Steinplattenwege nicht anrechnen.
Begründung	Böden sind höchst unterschiedlich, gerade auch in einem Flusstal wie dem Limmattal können sie einen hohen Kiesanteil haben. Eine Humusaufschüttung verhindert fast immer, dass eine reichhaltige Magerwiese entsteht, welche längerfristig Bestand hat, da Humus nährstoffreich ist und die Wiesen somit rasch vergrasen. Somit hier eher von Erde oder magerem Bodenaufbau sprechen als von Humus. Steingarten sind im Flachland alles andere als natürlich, selbst ohne Folie etc. Sie sollten nicht anrechenbar sein, da sie weder viel zur Biodiversität beitragen, noch dazu zur Bekämpfung von Hitze. Steinplattenwege müssten näher definiert werden, falls sie anrechenbar sein sollten. Da gibt es höchst unterschiedliche Möglichkeiten und Breiten der Wege. Einzelne Platten und Wege bis zu 1 m Breite könnten angerechnet werden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Grünflächenziffer ist kantonal definiert, die Gemeinden haben diesbezüglich keinen eigenständigen Interpretationsspielraum.

Antrag 122.65	Richtlinie Grünflächenziffer Für Baumpflanzungen sind mindestens 2-3 m Erdüberdeckung vorzusehen.
Begründung	Bereits heute trocknen auf Überdeckungen der erste Meter in heissen Sommern aus. Zukünftig dürfte dies aufgrund des Klimawandels noch öfter der Fall sein. Baumwurzeln werden sich also primär nach diesem Meter entwickeln und müssen dann in der Lage sein, noch ausreichende Wurzelballen zu entwickeln, damit tatsächlich Bäume und nicht nur Büsche wachsen können. Zumindest bis über 5m über eine potenzielle Baumkrone hinaus, müsste eine solche Tiefe erreicht werden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Eine derart grosse Überdeckung ist nicht zweckmässig und würde nur dazu führen, dass nur noch am Rand Baumpflanzungen vorgesehen werden würden. Die Richtlinie zur Baumpflanzung sagt zudem aus, dass grundsätzlich im Bereich der Bäume auf eine Unterbauung zu verzichten sei.

Antrag 122.66	Richtlinie Grünflächenziffer
----------------------	-------------------------------------

	Ergänzen: Die Nutzungsübertragung zwischen Grundstücken und über die Zonengrenze hinweg ist nur zu gestatten, wenn im Rahmen des ökologischen Ausgleichs wertvolle, grössere Trittsteine geschaffen werden können.
Begründung	Eine Nutzungsübertragung soll in erster Linie für die Biodiversität einen deutlichen Mehrwert bringen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Grünflächenziffer hat keinen direkten Bezug zum ökologischen Ausgleich, weshalb eine Ergänzung nicht zweckmässig ist. Zudem können Nutzungsübertragungen nur zwischen benachbarten Grundstücken erfolgen, weshalb der Trittstein sich nur minimal verschiebt. Weiter entstehen in diesem Fall zwangsläufig grössere Trittsteine, da das Nachbargrundstück zusätzlich selbst noch eine Grünfläche zur Erfüllung der Grünflächenziffer erstellen muss. Die Nutzungsübertragung ist ein generelles Institut des Baurechts zwischen Nachbarn und kann nicht von Biodiversitätsbedingungen abhängig gemacht werden.

Antrag 122.67	Richtlinie Grünflächenziffer Neu: Sollte die Grünflächenziffer aus baulichen oder anderweitigen Gründen nicht erreicht werden können....
Begründung	Anderweitige Gründe wären zu definieren oder hier ganz wegzulassen, das öffnet den Gründen Tor und Tür, damit keine Grünfläche eingerichtet werden muss.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Sollte die Grünflächenziffer nicht erreicht werden, so sind in Art. 42 Abs. 4 nBZO Ersatzmassnahmen für anrechenbare Grünflächen vorgeschrieben. Mit diesen muss eine gleichwertige Qualität bezüglich Ökologie und Stadtklima erreicht werden. Die Grünflächen können somit nicht einfach weggelassen werden.

Antrag 122.68	Richtlinie Grünflächenziffer Folgende Ersatzmassnahmen sind zu streichen: A, B, E, F.
Begründung	A) Totholz und Steinhäufen nützen nichts für sich allein. Sie müssen in einer naturnahen Umgebung stehen, damit sie ihre Funktion erfüllen können.

	B) Endemische Saatgut aus dem Limmattal gibt es nicht in ausreichendem Masse. Es ist sicherlich kein Vorrat vorhanden, der dies abdecken könnte. Bei Anlagen im Siedlungsraum reichte es aus, wenn z.B. die regionalen Mischungen der UFA Wildblumen empfohlen werden für den Siedlungsraum. E) Dachbegrünungen können nie Flächen am Boden ersetzen, da zahlreiche faunistische Arten nicht fliegen können. Intensive Dachbegrünungen sollten zudem zukünftig normalerweise empfohlen werden bei Dachbegrünungen, da nur sie die Klimawirkungen erfüllen können (Kühlung, Abstrahlung verhindern, Wasser speichern). F) Fassadenbegrünungen sind in erster Linie als Klimamassnahme wirksam, tragen aber nur wenig zur Biodiversität bei. Es sind nur wenige Tierarten, welche Fassadenbegrünungen als Nahrungsquelle nutzen können. Dies ist auch in Richtlinie Fassadenbegrünung entsprechend anzupassen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	A) Mit der Pflicht zur Ausgestaltung geeigneter Teile des Gebäudeumschwungs mit ökologisch wertvollen Grünflächen sowie der Erstellung von ökologischen Ausgleichflächen wird die Funktion von Totholz etc. sichergestellt. B) Der Begründung kann gefolgt werden. Entsprechend wird neu eine regionale Mischung gefordert. C) + D) Beide Ersatzmassnahmen haben durchaus einen ökologischen Effekt für gewisse Tierarten und ebenfalls einen positiven für das Stadtklima.

Antrag 118.43	Richtlinie Grünflächenziffer Anrechenbare Grünfläche: ökologisch wertvolle Kleinstrukturen wie Asthaufen, Sand- und Steinlinsen, Teiche etc. sollen auch angerechnet werden können. Trockensteinmauern sollen nicht begrünt sein!
Begründung	
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die Ergänzungen sind zweckmässig und werden übernommen.

Antrag 118.44	Richtlinie Grünflächenziffer <i>Zu b:</i> Nicht versiegelte Flächen können auch über unterirdischen Bauten sowie Unterniveaubauten (gemäss § 2b und § 2c ABV) liegen. Die Erd-
----------------------	--

	überdeckung muss in diesem Fall mindestens 0.80 m (für Baumpflanzungen min. 1.50 m) betragen, damit sie natürlich und bepflanzbar ist. Spiel- und Ruheflächen sind anrechenbar, soweit sie nicht versiegelt und <u>begrünt</u> sind.
Begründung	
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Aus Gründen wie die Gewährleistung des Fallschutzes können die Flächen von Spielplätzen nicht vollständig begrünt bzw. mit Rasenflächen ausgestaltet werden.

Antrag 118.45	Richtlinie Grünflächenziffer Ersatzmassnahmen mit ökologischem und stadtklimatischem Mehrwert: Zu a. Das Erstellen von Totholz- oder Natursteinhaufen muss an geeigneten Standorten geschehen! Unterhalt! Zu b. Das Verwenden von endemischem Saatgut aus dem Limmattal <u>und angepasster Pflege (z. B. zweimalige Mahd im Juli und September).</u> Zu c. mind. 20 versch. Stauden und adäquatem Unterhalt Zu d. mind. 30 % Dornen! Es gibt auch mehrreihige Hecken. Der Laufmeter Hecke soll mit der realen Breite der Hecke plus 1m auf jeder Seite ab Stamm multipliziert werden. Unterhalt! Zu e. nur 1x anrechnen Zu f. nur wenn ökologisch wertvoll! Zu g. einheimischen, standortgerechten ergänzen Ergänzung: Unterhalt und Bewirtschaftung der Grünflächen hat fachgerecht und naturnah gemäss den Mustervorschriften BAFU "Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet" S. 21 zu erfolgen.
Begründung	
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Zu a Dass die jeweiligen Ergänzungsmassnahmen an geeigneten Standorten in Bezug auf Wirkung, Unterhalt etc. erfolgen müssens, ist selbstverständlich. Auf einer Ergänzung wird entsprechend verzichtet.

Zu b.

Einerseits benötigt jede Ersatzmassnahme eine Pflege sowie andererseits würde eine Vorgabe zum Pflegezeitpunkt zu tief ins Eigentum eingreifen und wäre auch nicht kontrollierbar.

Zu c.

Die Erhöhung der unterschiedlichen Staudenarten ist zweckmässig und wird übernommen, die Ergänzung des Unterhalts jedoch nicht (siehe Bemerkung zu lit. a.).

Zu d.

Die Änderungsanträge sind nachvollziehbar. Der Anteil Dornen wird entsprechend erhöht und es wird neu zwischen ein- und mehrreihigen Hecken unterschieden.

Zu e.

Der Argumentation kann gefolgt werden, dass die intensive Dachbegrünung keinen grösseren ökologischen und klimatischen Mehrwert aufweist als die Grünfläche am Boden. Entsprechend wird der Faktor auf 1.0 reduziert (entsprechend Reduktion auf Faktor 0.9 bei Fassadenbegrünung lit. f).

Zu f.

Die Richtlinie zur Fassadenbegrünung schreibt den Anteil an einheimischen Pflanzen vor, weshalb bereits gesichert ist, dass die Fassadenbegrünung ökologisch wertvoll ist.

Zur Ergänzung:

Siehe Bemerkungen zu a. und b.

Antrag 118.50

Richtlinie Fassadenbegrünung

Hinweise zu Abschnitt «Vorteile der Fassadenbegrünung» und «Selbstkletternde Pflanzen»:

Arten jeweils mit lat. Namen spezifizieren, um Verwechslungen, insb. mit invasiven Neophyten (Wilder Wein, Knöterich etc.) zu verhindern. Ebenfalls vermerken, welche Pflanzen einheimisch und somit bevorzugt gepflanzt werden sollen.

Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) ist als invasiver Neophyt gemäss Freisetzungsverordnung verboten in Verkehr zu bringen...

Begründung

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Richtlinie wurde entsprechend dem Antrag angepasst.

Antrag 118.51

Richtlinie Fassadenbegrünung

Hinweise zur Pflanzenliste

	- ergänzen, dass Pflanzung von Neophyten nicht erlaubt ist - Rose, Kreuz bei einheimisch ergänzen (x bei halbschattig in Klammern setzen) - Bittersüßer Nachtschatten ist einheimisch
Begründung	
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die Richtlinie wurde entsprechend dem Antrag angepasst.

D02 Einwendungen zum Verfahren

Antrag 77.01	Übersichtstabelle Es ist eine Tabelle zu erstellen mit denjenigen Punkten, welche aufgrund der Begleitgruppen-Sitzungen in der ursprünglichen Vorlage geändert wurden, mit der entsprechenden Begründung der Einbringer des Änderungswunsches.
Begründung	Es wurden von verschiedenen Organisationen viele Stunden Freiwilligenarbeit geleistet, um sich in der Begleitgruppe einzubringen. Um zu gewährleisten, dass diese Bereitschaft auch in Zukunft besteht, müssen die Teilnehmenden ernst genommen werden. Sie sollen ein Feedback erhalten, welche konkreten Punkte ihrer Mitwirkung in die Vorlage aufgenommen wurden. Aus dem aktuellen Mitwirkungsbericht zur Nutzungsplanung geht dies leider nicht klar hervor.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Es wurde ein Mitwirkungsbericht erstellt. Darin sind die Inputs der Teilnehmenden mit dem Fotoprotokoll aufgeführt sowie textlich erläutert, was angepasst wurde. In diesem Sinn liegen die geforderten Unterlagen vor.

Antrag 58.01	Fehlende Vertretung in Begleitgruppe Die kath. Kirchgemeinde bedauert, dass sie keine Möglichkeit hatte, am Entwurf der BZO-Gesamtrevision mitzuwirken. Trotz ihrer gesellschaftlichen Bedeutung und Rolle als Trägerin öffentlicher bzw. gemeinnütziger Aufgaben sowie als Grundeigentümerin war sie nicht in der Begleitgruppe vertreten. Die auf ihrem Land vorgesehene Erholungszone traf die kath. Kirchgemeinde völlig unerwartet. Obwohl die Kirchgemeinde im Herbst 2023 den Stadtrat und die Hochbauabteilung schriftlich über ihre Bauabsichten im Gebiet «Breiti» in Kenntnis
---------------------	--

	setzte, hielt es die Stadt-Verwaltung nicht für nötig, über die beabsichtigte Erholungszone zu informieren. In Unkenntnis der Auszonung liess die Kirchgemeinde ein Bauprojekt ausarbeiten, das auf die Ausnützungsreserven des Grundstücks Kat. Nr. 10876 angewiesen ist. Ob die negative Vorwirkung dem Vorhaben entgegensteht, wird aktuell im Rahmen eines Vorentscheidsgesuchs beurteilt.
Begründung	-
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Auf die Umzonung wird verzichtet. Mit Planänderungen muss gerechnet werden, die Planbeständigkeit ist relativ. Um die Interessen der Grundeigentümer zu wahren (rechtliches Gehör), gibt es das Mittel der Einwendung in der öffentlichen Auflage. Davon wurde vorliegend Gebrauch gemacht. Dass mit der Hochbauabteilung ein Projekt mit Nutzungsübertragung von ebendieser Parzelle vorbesprochen worden ist, war dem Stadtplanungsamt nicht bekannt und ändert nichts an der periodischen Überprüfung der Nutzungspläne. Es geht darum, den Spielplatz zu sichern. Dies hätte mittels Erholungszone erfolgen können. Die Sicherung des Spielplatzes für die Öffentlichkeit kann aber auch mittels privatrechtlicher Vereinbarung erfolgen. Damit kann auf eine Umzonung, welche aus raumplanerischen Überlegungen in die Vorlage aufgenommen worden war, verzichtet werden. Für den Kreis der Begleitgruppe wurde darauf verzichtet die Religionsgemeinschaften aufzunehmen, um den Diskussionskreis nicht zu gross werden zu lassen. Die Begleitgruppe ist neben der Mitwirkung in der öffentlichen Auflage ein zusätzliches, gesetzlich nicht vorgeschriebenes Mitwirkungsinstrument.

D03 Einwendungen zu Verkehrsbaulinien

Antrag 87.02	Verkehrsbaulinien a) Die Grundeigentümer beantragen - im Rahmen einer Revision - die Verkehrsbaulinien in den Quartierstrassen, im Geviert zwischen der Schöneggstrasse und der Zürcherstrasse, ersatzlos aufzuheben und entlang der Schöneggstrasse eine durchgehende Verkehrsbaulinie festzulegen. b) Eventualantrag: Im Bereich der Grundstücke Kat.-Nr. 7874 und 7875 (Garten-/Schöneggstrasse) sei auf die 45°-Abkröpfung zu verzichten.
Begründung	Die Verkehrsbaulinien entsprechen nicht mehr einer aktuellen Verkehrsplanung. Die Baulinien sind im Quartierplan Wolfmatt 1961 festgelegt worden. Der Quartierplan wurde 1993 teilweise revidiert. Die Verkehrsbaulinien mit Verbindung zur Zürcherstrasse wurden aufgehoben und ersetzt durch Baulinien zur Sicherung des Fuss- und Fahrwegrechtes. Auf Ebene der Quartierserschliessung (Asyl-, Garten-, Krummacker-, Schäflibachstrasse) entstehen unzweckmässige Situationen und eine sinnvolle Bebaubarkeit wird eingeschränkt, z.B.: • Sackgasse Gartenstrasse. Zur Vermeidung von Durchgangs-/Schleichverkehr besteht keine Notwendigkeit, die Gartenstrasse bis in die Schöneggstrasse zu verlängern. • Die Einfamilienhäuser entlang der Malerstrasse und andere Bauten sind aufgrund der Verkehrsbaulinien als baurechtswidrig einzuordnen. Sanierungen und Erweiterungen sind nur eingeschränkt möglich. • Die Wendehammer an der Wolfmatt- und Krummackerstrasse werden über Verkehrsbaulinien festgeschrieben und schränken die Entwicklung ein. Kat.-Nr. 9015 wird von beiden Wendehammern beeinträchtigt. Diese Einschränkungen verhindern die städtebaulich und politisch angestrebte Innenverdichtung. Begründung Eventualantrag: Die Verkehrsbaulinie im Geviert nördlich der Schöneggstrasse wurde 1961 festgesetzt. Alle Verkehrsbaulinien weisen im Kreuzungspunkt eine 45°-Abkröpfung auf. Dieses Anordnungsprinzip ist aus verkehrsplanerischer Sicht obsolet, da die Strasseneinmündungen zwischenzeitlich ohne grosszügige Radien projektiert werden. Aktuell wird eine Verkehrsberuhigung der Wohngebiete gewünscht. Daher wird es auch künftig nicht zu einer durchgängigen Gartenstrasse bis zur Schöneggstrasse kommen. Zur besseren Bebaubarkeit und Förderung der Inneren Verdichtung soll auf die 45°-Abkröpfung verzichtet werden. Aus städtebaulicher Sicht wird mit dieser Optimierung das Strassenbild verbessert und die Begrenzung des Strassenraums kla-

	rer gefasst. Die Eckgebäude können die Eckpunkte der Strassenkreuzungen stärker markieren und betonen. Eine gebaute Abkröpfung wäre bei kleinen Bauvolumen ohne durchgehende Gartenstrasse städtebaulich eine merkwürdige Erscheinung und sollte gestalterisch vermieden werden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Anpassung der Verkehrsbaulinien ist nicht Gegenstand der BZO-Gesamtrevision. Es wird hierzu die Teilrevision PBG zu den Baulinien (siehe Vorlage des RR an den Kantonsrat vom 18.12.2024) abgewartet, da dann Baulinien, die im Rahmen von Quartierplänen festgelegt wurden, im Verfahren nach §§ 108 und 109 PBG (einfacher, ohne erneutes Quartierplanverfahren) geändert resp. aufgehoben werden können (§ 125 Abs. 3 nPBG).

Antrag 135.05	Verkehrsbaulinien Die Verkehrsbaulinie entlang der Zürcherstrasse/Bernstrasse sei im Bereich zwischen Bahnhof Glanzenberg und der Strassenbrücke über die SBB-Geleise aufzuheben.
Begründung	Im Bereich Glanzenberg sieht der regionale Richtplan kein Zentrumsgebiet vor, weder als Arbeitsplatzgebiet noch als Mischgebiet. Es sind hier keine kulturelle und/oder wirtschaftliche Siedlungsschwerpunkte vorgesehen. Für die SGE steht eine reine Wohnnutzung in ihren Siedlungen «Glanzenberg» und «Schönegg» im Vordergrund. Für publikumsintensive Nutzungen besteht hier keine Nachfrage. Hinzu kommt, dass aufgrund der Terrainverhältnisse (Niveauunterschied von 5-6 m zwischen Strasse und anschliessendem Terrain) und des Fussgängerverbots entlang der Bernstrasse (ab der Verzweigung Zürcherstrasse Richtung Osten) eine publikumsorientierte Nutzung der Erdgeschosse nicht in Frage kommt. Mangels Publikumsverkehrs ist diese Lage für publikumsintensive Nutzungen nicht geeignet. Die Verkehrsbaulinie entlang der Zürcherstrasse/Bernstrasse führt in Kombination mit der Pflicht von Art. 22 Abs. 4 BZO im Bereich der Siedlung Glanzenberg aufgrund des erwähnten Niveauunterschieds zu wohngigienisch ungünstigen Verhältnissen. Die Verkehrsbaulinie ist zu verkürzen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Antrag 87.02.

Antrag 140.02	Verkehrsbaulinien Es sei eine Baulinie im Sinne von § 96 Abs. 2 lit. c PBG für das Anschlussgleis Hardwald festzulegen.
Begründung	Im Richtplan des Kantons Zürich ist das von der Agir AG betriebene Werkareal Hardwald in Unterengstringen (Grundstück Nr. 2301, GB Höngg-Zürich) als Anlage für Kiesaufbereitung und Aushubumschlag eingetragen (Ziffer 4.6.2, Abb. 4-4, Nr. 5 des Richtplantextes). Gestützt auf Ziffer 4.6.3.b des Richtplantextes sind die Regionen gehalten, Anschlussgleise zur bahnseitigen Erschliessung geeigneter Areale zu bezeichnen. Im regionalen Richtplan ist das Anschlussgleis vom Werkareal Hardwald zum Bahnhof Schlieren als Vorhaben mit kurzfristigem Realisierungshorizont eingetragen (Ziffer 4.8.2, Abb. 4.8, Nr. 2 des Richtplantextes). Gestützt auf Ziffer 4.8.3 des Richtplantextes sind alle Planungsträger gehalten, sich für den Erhalt der Anschlussgleise einzusetzen. Vorliegend wird der Güterverkehr in dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung gänzlich ausgeklammert. Die Richtplanung wird somit in diesem Bereich ohne Grund nicht umgesetzt. Es wird weiterhin daran festgehalten, dass für das Anschlussgleis Hardwald eine Baulinie festzusetzen ist, um in Nachachtung der Richtplanung, den Erhalt dieses Anschlussgleises zu fördern.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Antrag 87.02. Die Stadt Dietikon und die BZO-Revision sind die falsche Adressatin für das Anliegen. Der Antrag, Trasseebaulinien festzusetzen, wird auch von der Region unterstützt. Die Festsetzung erfolgt aber nicht auf kommunaler Ebene. Dies, weil es sich beim Anschlussgleis Hardwald um ein überkommunales, im regionalen Richtplan Limmattal (RRP) gesichertes Anschlussgleis handelt. In der Ausgestaltung der kommunalen Nutzungsplanung werden Baulinien generell und auch solche für den Güterverkehr nicht thematisiert. Durch den Eintrag des Anschlussgleises im übergeordneten, regionalen Richtplan Limmattal (RRP) ist das Trasseee ausreichend gesichert. Die Planung des Anschlussgleises hat auf Stufe Kanton zu erfolgen, neben den beteiligten Grundeigentümern und der Stadt Dietikon wären dabei Schlieren und Unterengstringen territorial betroffen.

E ANHANG

E1 Auflistung Einwendungen

Antrag 7.06	8.06, 9.06, 10.06, 12.06, 14.06, 15.06, 16.06, 26.06, 27.06, 28.06, 29.06, 30.06, 33.06, 34.06, 36.06, 38.06, 39.06, 40.06, 41.06, 42.06, 43.06, 45.06, 46.06, 47.06, 49.06, 50.06, 52.06, 53.06, 54.06, 55.06, 56.06, 57.06, 60.06, 61.06, 62.06, 63.06, 64.06, 65.06, 68.06, 70.06, 71.06, 72.06, 73.06, 74.06, 78.06, 79.06, 80.06, 81.06, 82.06, 92.06, 96.06, 97.07, 97.09, 99.06, 100.06, 102.06, 103.06, 104.06, 105.06, 106.06, 107.06, 124.06, 126.06, 131.06, 132.06, 133.06, 136.01, 137.01, 138.06, 139.06
Antrag 17.05	18a.06, 18b.01, 19.06, 21.06, 37.06, 77.07, 85.06
Antrag 83.02	114.06, 114.08, 114.09, 118.12, 118.13, 118.14, 122.12, 122.13, 122.14
Antrag 2.04	3.04, 5.04, 6.04, 11.03, 13.04, 23.03, 24.04, 44.03, 59.04, 66.04, 67.03, 88.04, 89.04, 90.04, 98.04, 110.04, 128.03, 134.02
Antrag 2.01	3.01, 5.01, 6.01, 11.01, 13.01, 23.01, 24.01, 44.01, 59.01, 66.01, 67.01, 88.01, 89.01, 90.01, 98.01, 110.01, 134.01
Antrag 7.02	8.02, 9.02, 10.02, 12.02, 14.02, 15.02, 16.02, 19.03, 22.01, 25.01, 26.02, 27.02, 28.02, 29.02, 30.02, 31.02, 33.02, 34.02, 35.01, 36.01, 38.02, 39.02, 40.02, 41.02, 42.02, 43.02, 45.02, 46.02, 47.02, 49.02, 50.02, 51.02, 52.02, 53.02, 54.02, 55.02, 56.02, 57.02, 60.02, 61.02, 62.02, 63.02, 64.02, 65.02, 68.02, 70.02, 71.02, 72.02, 73.02, 74.02, 75.01, 76.01, 77.02, 78.01, 79.02, 80.02, 81.02, 82.02, 85.02, 86.02, 92.02, 96.02, 99.02, 100.02, 102.02, 103.02, 104.02, 105.02, 106.02, 107.02, 124.02, 126.02, 131.02, 132.02, 133.02, 138.02, 139.02, 18a.01, 18b.04, 20.01, 91.01, 97.01, 101.01, 108.02, 109.01, 128.01
Antrag 2.02	3.02, 5.02, 6.02, 11.02, 13.02, 23.02, 24.02, 44.02, 59.02, 66.02, 67.02, 88.02, 89.02, 90.02, 98.02, 110.02, 112.02, 134.03
Antrag 2.03	3.03, 5.03, 6.03, 13.03, 15.01, 24.03, 59.03, 66.03, 88.03, 89.03, 90.03, 93.01, 96.01, 98.03, 110.03
Antrag 7.01	8.01, 9.01, 10.01, 12.01, 14.01, 16.01, 17.03, 18a.04, 19.02, 20.04, 21.04, 22.04, 25.04, 26.01, 27.01, 28.01, 29.01, 30.01, 31.01, 33.01, 34.01, 35.02, 36.04, 37.02, 38.01, 39.01, 40.01, 41.01, 42.01, 43.01, 45.01, 46.01, 47.01, 49.01, 50.01, 51.01, 52.01, 53.01, 54.01, 55.01, 56.01, 57.01, 60.01, 61.01, 62.01, 63.01, 64.01, 65.01, 68.01, 69.01, 70.01, 71.01, 72.01, 73.01, 74.01, 75.02, 76.02, 77.05, 78.02, 79.01, 80.01, 81.01, 82.01, 85.01, 86.01, 91.04, 92.01, 97.04, 99.01, 100.01,

101.02, 102.01, 103.01, 104.01, 105.01, 106.01, 107.01, 108.03,
109.04, 124.01, 126.01, 128.02, 131.01, 132.01, 133.01, 136.02,
137.02, 138.01, 139.01, 18b.05, 111.01

Antrag 2.06

3.06, 5.06, 6.06, 7.04, 8.04, 9.04, 10.04, 11.05, 12.04, 13.06, 14.04,
15.04, 16.04, 17.02, 19.05, 20.03, 21.03, 22.03, 23.05, 24.06, 25.03,
26.04, 27.04, 28.04, 29.04, 30.04, 33.04, 34.04, 35.04, 36.03, 37.04,
38.04, 39.04, 40.04, 41.04, 42.04, 43.04, 44.05, 45.04, 46.04, 47.04,
49.04, 50.04, 52.04, 53.04, 54.04, 55.04, 56.04, 57.04, 59.06, 60.04,
61.04, 62.04, 63.04, 64.04, 65.04, 66.06, 67.05, 68.04, 71.04, 73.04,
74.04, 75.04, 76.04, 77.04, 78.04, 79.04, 80.04, 81.04, 82.04, 85.04,
88.06, 89.06, 90.06, 91.03, 92.04, 96.04, 97.03, 98.06, 99.04, 100.04,
101.04, 102.04, 103.04, 104.04, 105.04, 106.04, 107.04, 109.03,
110.06, 124.04, 126.04, 128.05, 131.04, 132.04, 133.04, 136.03,
137.03, 138.04, 139.04, 18a.03, 18b.03, 69.04, 70.04, 72.04, 134.04

Antrag 2.05

7.03, 8.03, 9.03, 10.03, 11.04, 12.03, 14.03, 15.03, 16.03, 19.04, 22.02,
25.02, 26.03, 27.03, 28.03, 29.03, 30.03, 33.03, 34.03, 35.03, 37.03,
38.03, 39.03, 40.03, 41.03, 42.03, 43.03, 44.04, 45.03, 46.03, 47.03,
49.03, 50.03, 52.03, 53.03, 54.03, 55.03, 56.03, 57.03, 60.03, 61.03,
62.03, 63.03, 64.03, 65.03, 68.03, 71.03, 73.03, 74.03, 75.03, 76.03,
77.03, 78.03, 79.03, 80.03, 81.03, 82.03, 85.03, 91.02, 92.03, 96.03,
97.02, 99.03, 100.03, 101.03, 102.03, 103.03, 104.03, 105.03, 106.03,
107.03, 108.04, 124.03, 126.03, 128.04, 131.03, 132.03, 133.03,
136.04, 137.04, 138.03, 139.03, 18a.02, 17.01, 21.02, 36.02, 69.03,
70.03, 72.03, 18b.02

Antrag 3.05

5.05, 6.05, 24.05, 59.05, 66.05, 67.04, 88.05, 89.05, 90.05, 98.05,
110.05

Antrag 7.05

8.05, 9.05, 10.05, 12.05, 14.05, 15.05, 16.05, 17.04, 21.05, 22.05,
25.05, 26.05, 27.05, 28.05, 29.05, 30.05, 33.05, 34.05, 35.05, 36.05,
37.05, 38.05, 39.05, 40.05, 41.05, 42.05, 43.05, 45.05, 46.05, 47.05,
49.05, 50.05, 52.05, 53.05, 54.05, 55.05, 56.05, 57.05, 60.05, 61.05,
62.05, 63.05, 64.05, 65.05, 68.05, 70.05, 71.05, 72.05, 73.05, 74.05,
75.05, 77.06, 79.05, 80.05, 81.05, 82.05, 85.05, 92.05, 96.05, 97.05,
99.05, 100.05, 102.05, 103.05, 104.05, 105.05, 106.05, 107.05,
109.05, 124.05, 126.05, 128.06, 131.05, 132.05, 133.05, 136.05,
137.05, 138.05, 139.05, 18a.05, 18b.06, 69.05, 91.05, 101.05, 108.06,
20.05, 78.05