

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART.47 RPV

Verabschiedung Stadtrat an Gemeinderat zur
Festsetzung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Aufgabenstellung	4
1.3	Planungsablauf	7
1.4	Mitwirkungsverfahren	7
1.5	Anhörung und öffentliche Auflage	8
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	10
2.1	Übersicht	10
2.2	Nationale Planungsinstrumente	10
2.3	Kantonale Planungsinstrumente	16
2.4	Regionale Planungsinstrumente	22
2.5	IVHB	31
2.6	Kommunaler Richtplan	32
3	ANALYSE ORTSENTWICKLUNG	39
3.1	Bevölkerungsentwicklung	39
3.2	Beschäftigtenentwicklung	40
3.3	Bauzonenentwicklung	40
3.4	Ausbaugrad	42
3.5	Kapazitätsabschätzung	43
4	ANPASSUNGEN BAU- UND ZONENORDNUNG	44
4.1	Allgemeines	44
4.2	Zoneneinteilung	48
4.3	Kernzonen	48
4.4	Quartiererhaltungszonen	54
4.5	Zentrumszonen	57
4.6	Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	62
4.7	Weitere Bauzonen	65
4.8	Ergänzende Bauvorschriften	67
4.9	Weitere Festlegungen	83
4.10	Schlussbestimmungen	85
5	ANPASSUNGEN ZONENPLAN	86
5.1	Kernzonen	86
5.2	Quartiererhaltungszonen	88
5.3	Zentrumszonen	89
5.4	Wohnzonen	96
5.5	Industrie- und Gewerbebezonen	98
5.6	Zone für öffentliche Bauten	100
5.7	Erholungszonen	101
5.8	Gestaltungsplanpflichtgebiete	103
5.9	Überlagerungen	104
5.10	Nicht zonierte Flächen	105
5.11	Technische Bereinigungen	107
6	AUSWIRKUNGEN	108
6.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	108
6.2	Ortsbild und Wohnqualität	110
6.3	Umwelt	111
6.4	Störfallvorsorge	116

6.5	Berücksichtigung der Richtplanvorgaben	124
6.6	Mehrwertausgleich	128
6.7	Infrastruktur	130
6.8	Reflexion der Zielerfüllung	130
6.9	Auswirkungen auf Nachbargemeinden	131

Beilagen

1. Dokumentation Mitwirkung Begleitgruppe
2. Richtlinien der Stadt Dietikon zu verschiedenen Themen für das Gestaltungsplan- und Baubewilligungsverfahren
3. Analyse Quartiererhaltungszonen
4. Bericht zum Gebiet Silberbühl-Lerchen-Stierenmatt (SLS) inkl. Teiler-schliessungsplan
5. Berechnung zusätzliches Potenzial Einwohner & Beschäftigte
6. Bericht zu den Einwendungen
7. Auswertung kantonale Vorprüfung
8. Dokumentation Störfall – Abschätzung Risikorelevanz

Auftraggeber

Stadt Dietikon
Beat Frischknecht, Marlen Patt, Markus Zannantonio

Bearbeitung

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

Titelbild

Swisstopo (map.geo.admin.ch)

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Ausgangslage Dynamisches Limmattal

Die kommunale Nutzungsplanung der Stadt Dietikon stammt aus dem Jahr 1987 und wurde seither punktuell revidiert, aber keiner Gesamtrevision unterzogen.

Die Stadt Dietikon ist das Regionalzentrum der Region Limmattal, welche derzeit in stetigem Wandel ist. Die Limmattalbahn führt seit Dezember 2022 von Zürich Altstetten bis nach Killwangen-Spreitenbach. Auch innerhalb der Stadt sind grosse Planungen, wie die Entwicklung des Arbeitsplatzgebiets Silbern oder der Quartierplan Niderfeld, im Gange. Die Stadt Dietikon hat sich deshalb bereits intensiv mit den angestrebten Entwicklungen auseinandergesetzt und fundierte Grundlagen dazu erarbeitet. Die in diesem Zusammenhang erstellten Konzepte und Strategien wurden in die kommunale Richtplanung überführt. Der kommunale Richtplan wurde mit Verfügung vom 20. Oktober 2022 vom Kanton genehmigt.

In einem weiteren Schritt sollen die angestrebten Ziele der Stadtentwicklung nun in den grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumenten der Nutzungsplanung, primär der Bau- und Zonenordnung und dem Zonenplan, festgesetzt werden.

Übergeordnete Vorgaben

Nebst der Dynamik der Region und den kommunalen Entwicklungszielen bilden auch übergeordnete Vorgaben und geänderte Rahmenbedingungen Anstoss für die Revision. Der kantonale und der regionale Richtplan wurden auf der Grundlage des im Jahr 2014 revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes überarbeitet. Zudem wurden das kantonale Planungs- und Baugesetz und die dazugehörenden Verordnungen in verschiedenen Punkten geändert (u.a. Einführung der neuen Baubegriffe und Messweisen nach IVHB, neue Vorgaben zur Darstellung der Nutzungsplanung). Diese wesentlichen Änderungen sollen nun auf kommunaler Stufe im Rahmen der Nutzungsplanung umgesetzt werden.

1.2 Aufgabenstellung

Revisionsumfang

Die Nutzungsplanung wird umfassend revidiert und auf die angestrebte räumliche Entwicklung der Stadt Dietikon abgestimmt. Gleichzeitig sind die übergeordneten kantonalen Vorgaben umzusetzen.

Die Stadt hat folgende Zielsetzungen für die Revision der Nutzungsplanung formuliert:

- Die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen gemäss den Vorgaben des PBG ist unter Berücksichtigung der spezifischen Bedürfnisse der Stadt in die Bau- und Zonenordnung (BZO) überführt.

- Der Zonenplan ist nachgeführt und den neuen Darstellungsvorschriften des Kantons Zürich angepasst.
- Die zentralen Inhalte des Mehrwertausgleichs sind gemäss Vorgaben MAG/MAV und der einschlägigen Richtlinie der Stadt Dietikon in die BZO integriert.
- Das Reglement für den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds ist erstellt.
- Die BZO entspricht der tatsächlichen bzw. der im Rahmen der laufenden Revision der kommunalen Richtplanung angestrebten Stadtentwicklung.
- Das Leitbild Stadtboulevard vom 4. Juli 2016 ist in geeigneter Art und Weise in der BZO verankert.
- Die über die Jahre hinweg etablierte Baubewilligungspraxis ist im Sinne der Transparenz in der BZO abgebildet
- Es sind klare qualitative Vorgaben für Gestaltungspläne in der BZO enthalten.
- Die verschiedenen Planungshilfen (Merkblätter, Richtlinien etc.) sind überprüft und gegebenenfalls aktualisiert bzw. ergänzt.
- Verschiedene relevante Themen wie Freiräume, Spielplätze, Stadtklima, Biodiversität, Dach- und Fassadenbegrünung, Grünflächenziffer und Bepflanzung sind überprüft und gegebenenfalls zweckmässig in die BZO integriert oder in entsprechenden Planungshilfen geregelt worden.

Teilrevision Mehrwertausgleich

Im Lauf der Revision wurde infolge zeitlicher Dringlichkeit entschieden, die Einführung des Mehrwertausgleichs in eine Teilrevision auszugliedern. Die entsprechende Teilrevision wurde von der kantonalen Baudirektion am 18. April 2023 genehmigt.

Planungsinstrumente, die geändert werden

Die folgenden Planungsinstrumente sind Bestandteil der Revision:

- Zonenplan 1:5'000
- Bau- und Zonenordnung
- Kernzonenplan

Zusätzlich sollen die folgenden Ergänzungspläne erlassen werden:

- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone Mülhalden
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone Jakobstrasse
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone Bertastrasse/Poststrasse
- Ergänzungsplan Baumerhalt

Planungshilfen

Im Weiteren wurden die nachfolgenden Planungshilfen (städtische Richtlinien) basierend auf der revidierten Bau- und Zonenordnung erstellt:

- Grünflächenziffer
- Dachbegrünung von Flachdächern
- Dachbegrünung mit Solaranlage
- Fassadenbegrünung
- Baumerhalt und Baumpflanzung in der Baubewilligung
- Vorgartenregelung

Leitbilder

- Ökologische wertvolle Umgebungsgestaltung bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen

Damit das Leitbild Stadtboulevard und das Hochhauskonzept mit der künftigen Bau- und Zonenordnung übereinstimmen, wurden die beiden Planungsinstrumente von 2016 inhaltlich und redaktionell angepasst.

Nicht Gegenstand der Vorlage

Folgende Instrumente und Planungen sind nicht Gegenstand der Vorlage:

- Einführung Mehrwertausgleich (in Kraft)
- Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (vom Gemeinderat mit Beschluss-Nr. 6-2023 vom 6. Juli 2024 festgesetzt)
- Gebietsentwicklung Niederfeld (Teilrevision der Nutzungsplanung, Quartierplan und öffentlicher Gestaltungsplan mit UVB, Stand Verabschiedung Stadtrat an Gemeinderat zur Festsetzung, 10.10.2025)
- Festlegung der Gewässerräume
- Anpassung der Baulinien
- Überprüfung der rechtskräftigen Gestaltungs- und Quartierpläne bzgl. Notwendigkeit und Zweckmässigkeit

Kommunale Richtplanung

Mit dem revidierten kommunalen Richtplanung (siehe Kap. 2.6) liegt eine gute Grundlage für die Umsetzung der übergeordneten Vorgaben in die Nutzungsplanung vor.

Kommunale Grundlagen

Weiter sind folgende kommunale Grundlagen im Revisionsprozess zu berücksichtigen respektive in geeigneter Form zu implementieren:

- Siedlungserneuerung und Siedlungsverdichtung, Richtlinien für die Erneuerung und die Verdichtung des Gebäudebestandes entlang dem Limmattalbahntrasse vom 8. Dezember 2014 (Stand 4. Juli 2016)
- Gebietsentwicklung Niederfeld, Masterplan Niederfeld vom 23. März 2015
- Stadtentwicklungsstrategie 2025 vom 1. Februar 2016
- Städtisches Gesamtverkehrskonzept vom 1. Februar 2016
- Leitbild Stadtboulevard
- Hochhauskonzept
- Richtlinie für städtebauliche Verträge vom 19. November 2018
- Richtlinie «Anforderungen an das nachhaltige Bauen bei Gestaltungsplanverfahren und für städtische Neu- und Umbauten» (2022)
- Werkzeugkasten für die Freiraumentwicklung in Dietikon vom 4. November 2019
- Natur im Siedlungsraum, Leitfaden zur Förderung der Biodiversität in der Stadt Dietikon vom 19. August 2013
- Rechtskräftige Quartierpläne
- Rechtskräftige Gestaltungspläne

1.3 Planungsablauf

Arbeitsschritte

September 2020 bis Ende 2022

17. Januar 2023

8. Mai 2023

April bis September 2023

Oktober 2023 bis Juni 2024

August 2024

Oktober bis Dezember 2024

1. Quartal 2025

2. und 3. Quartal 2025

2. September 2025

4. Quartal 2025

Mit der Erarbeitung wurde eine Kerngruppe mit Vertretern der Stadtverwaltung beauftragt. Die nachfolgende Übersicht zeigt den Ablauf der Gesamtrevision bis zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

- Entwurf Revisionsvorlage
- Vorstellung des Revisionsentwurfs in der Baukommission
- Vorstellung des Revisionsentwurfs im Stadtrat
- Vorstellung und Diskussion des Revisionsentwurfs in fünf Sitzungen mit einer Begleitgruppe aus Vertretungen der politischen Parteien sowie den massgeblichen Organisationen
- Bereinigung des Revisionsentwurfs
- Verabschiedung des Revisionsentwurfs durch den Stadtrat zuhanden der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen
- Auswertung der kantonalen Vorprüfung und der Einwendungen
- Bereinigung der Teilrevision aufgrund der Eingaben. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird ein Bericht verfasst.
- Vorstellung der Änderungen in der Begleitgruppe
- Verabschiedung der bereinigten Revision durch den Stadtrat zuhanden der Beschlussfassung durch den Gemeinderat

1.4 Mitwirkungsverfahren

Informelle Mitwirkung

Der Revisionsentwurf wurde einer Begleitgruppe aus Vertretungen der politischen Parteien sowie den massgeblichen Organisationen vorgestellt und mit dieser diskutiert. Die Rolle dieses «Sounding Boards» war es, die durch die Kerngruppe erarbeiteten Entwürfe kritisch zu reflektieren. Die Ergebnisse, bzw. wie die Rückmeldungen in die BZO eingeflossen sind, können der Dokumentation Mitwirkung Begleitgruppe (Beilage 1) entnommen werden.

1. Begleitgruppensitzung: Grundlagen und Ziele der Revision

An der ersten Sitzung der Begleitgruppe wurde eine Übersicht zur übergeordneten Richtplanung und deren Auswirkungen auf die BZO vorgestellt. Zusätzlich wurde der Umgang mit den neuen Bezeichnungen / Definitionen aus den IVHB präsentiert.

Zusätzlich wurde als interaktiver Teil bei den Teilnehmern abgefragt, welche Themen der BZO speziell von Interesse sind. Themen, die in der BZO behandelt werden, aber in keiner der folgenden drei Sitzungen thematisiert werden, konnten an der 5. Sitzung diskutiert werden.

2. Begleitgruppensitzung: Kernzone und Quartiererhaltungszone

Die zweite Begleitgruppensitzung zeigte die Änderungen auf, welche die Kernzone und den Kernzonenplan betreffen. Zusätzlich wurden die neuen Regelungen zu den Quartiererhaltungszonen vorgestellt.

3. Begleitgruppensitzung: Innenentwicklung und Stadtboulevard

Die dritte Sitzung diente dazu, die Innenentwicklungsstandorte aufzuzeigen. Ebenso wurde dargelegt, wie die kommunale Richtplanung und die Leitbilder zu spezifischen Stadträumen (z.B. Stadtboulevard), in der BZO umgesetzt werden.

4. Begleitgruppensitzung: Freiraum und Ökologie, Industriezonen

Die vierte Sitzung beinhaltete weitere Themen, die neu in die BZO eingeflossen sind oder starke Anpassungen erfahren haben. Dies betrifft vor allem Bestimmungen zum Freiraum und zur Ökologie sowie die Industriezone, insbesondere das SLS-Gebiet.

5. Begleitgruppensitzung: Änderungen aufgrund der Rückmeldungen aus der Begleitgruppe

In der fünften Sitzung mit der Begleitgruppe wurden Fragen aus den vorangegangenen Sitzungen beantwortet und die aufgrund der Inputs der Begleitgruppe angedachten Änderungen vorgestellt.

6. Begleitgruppensitzung: Änderungen aufgrund Einwendungen und kantonaler Vorprüfung

An der 6. Sitzung wurden der Begleitgruppe die Änderungen aufgrund der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage sowie den Anträgen und Hinweisen des Kantons aus der kantonalen Vorprüfung vorgestellt und Fragen beantwortet, vor allem zu den Zielen der Quartiererhaltungszonen, zur Grünflächenziffer und zu den Nutzungsmöglichkeiten in den IG-Zonen.

1.5 Anhörung und öffentliche Auflage

Mitwirkungsverfahren

Die Planungsinstrumente wurden zusammen mit dem vorliegenden Erläuterungsbericht durch den Stadtrat am 26. August 2024 zuhanden der Anhörung und Mitwirkung gemäss § 7 PBG freigegeben. Die öffentliche Auflage startete am 24. Oktober 2024 und endete am 23. Dezember 2024.

Während dieser 60-tägigen Auflagefrist konnten alle Personen zu den bezeichneten Inhalten der Revision Änderungsanträge einreichen. Gleichzeitig wird die Revision dem Kanton, der Planungsregion Limmat und den Nachbargemeinden zur Stellungnahme unterbreitet.

Bericht zur Mitwirkung

Über das Ergebnis der öffentlichen Auflage und Anhörung wird ein separater Bericht verfasst. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung durch den Gemeinderat entschieden.

Negative Vorwirkung

Von der negativen Vorwirkung ausgenommen

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

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG- und ABV-Bestimmungen (Messweisen) entfalten keine negative Vorwirkung, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt wird. Sämtliche Bauvorhaben werden bis zur Rechtskraft der neuen BZO nach den Baubegriffen und Messweisen des PBG und der dazu gehörenden Verordnungen in der Fassung bis zum 28.2.2017 beurteilt.

Richtlinie

Zur Übersicht, welche Inhalte bzw. Vorschriften der neuen Bau- und Zonenordnung eine negative Vorwirkung entfalten, wurde eine Richtlinie zur Voranwendung vom Stadtrat verabschiedet (Stand 26. August 2024). Sie soll die Projektierung von Bauvorhaben in der Übergangsphase erleichtern. Die Richtlinie bezieht sich auf die Revisionsvorlage mit Stand öffentlicher Auflage.

Kantonale Vorprüfung

Ergebnisse der Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage dem Kanton zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die kantonale Vorprüfung ist mit Schreiben vom 28. Februar 2025 eingetroffen.

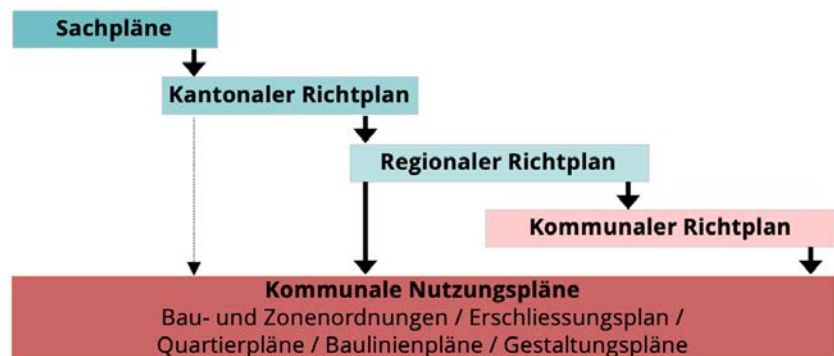
Aufgrund der Anliegen des Kantons wurden verschiedene Änderungen an den Unterlagen zur Revision vorgenommen. Diese sind in der Übersicht in Beilage 7 zu finden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Übersicht

Übersicht Planungssystem

Das Planungssystem in der Schweiz ist hierarchisch strukturiert. Der untergeordnete Planungsträger hat die Festlegungen der übergeordneten Planung zu übernehmen bzw. bei seinen Handlungen zu beachten. Konkret legt z.B. der Kanton das Siedlungsgebiet fest. Innerhalb des ausgeschiedenen Siedlungsgebietes können dann die Gemeinden ihre Bauzonen, unter Berücksichtigung der regionalen Vorgaben zur Dichte, ausscheiden. Die übergeordneten Vorgaben sind deshalb eine wesentliche Grundlage für die Festsetzung der kommunalen Instrumente.



2.2 Nationale Planungsinstrumente

Raumplanungsgesetz

Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für ihre Siedlungsentwicklung benötigen. Zudem soll mit dem Boden gemäss Art. 1 RPG haushälterisch umgegangen werden. Dieser Grundsatz wird bei der Gesamtrevision der Nutzungsplanung berücksichtigt, indem die bauliche Dichte in den dafür geeigneten Gebieten erhöht wird und keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden.

Übergeordnete Inventare

Die Revisionsarbeiten berücksichtigen soweit relevant die massgeblichen vorhandenen Inventare. Zu den übergeordneten nationalen Inventaren gehören:

- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
- IVS – Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
- Auengebiete von nationaler Bedeutung

ISOS

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind.

Auf dem Gebiet der Stadt Dietikon sind keine Ortsbilder im ISOS erfasst.

BLN

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler. Es hat zum Ziel, die landschaftliche Vielfalt der Schweiz zu bewahren.

Auf dem Gebiet der Stadt Dietikon befindet sich kein Eintrag im BLN-Inventar.

IVS

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

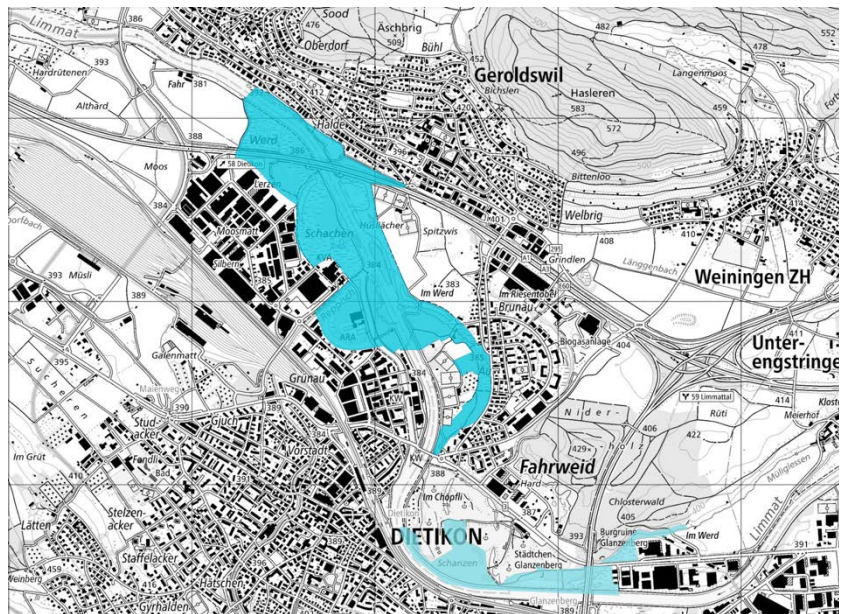
Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind einige Abschnitte mit nationaler Bedeutung ausserhalb des Siedlungsgebiets bezeichnet. Die Revision hat keine Auswirkungen auf diese Inventareinträge.

Auengebiete von nationaler Bedeutung

Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung Anhang 2
Quelle: map.geo.admin, 17.10.2025

Legende:

- Auenfläche
- Auengebiete ausserhalb Bundesinventar



In der Stadt Dietikon ist entlang der Limmat das Auengebiet «Dietikon-Geroldswil» (Objekt Nr. 400) mit einer Fläche von gesamthaft

75.21 ha eingetragen Das Auengebiet ist im Anhang 2 des Bundesinventars der Auengebiete von nationaler Bedeutung aufgeführt.

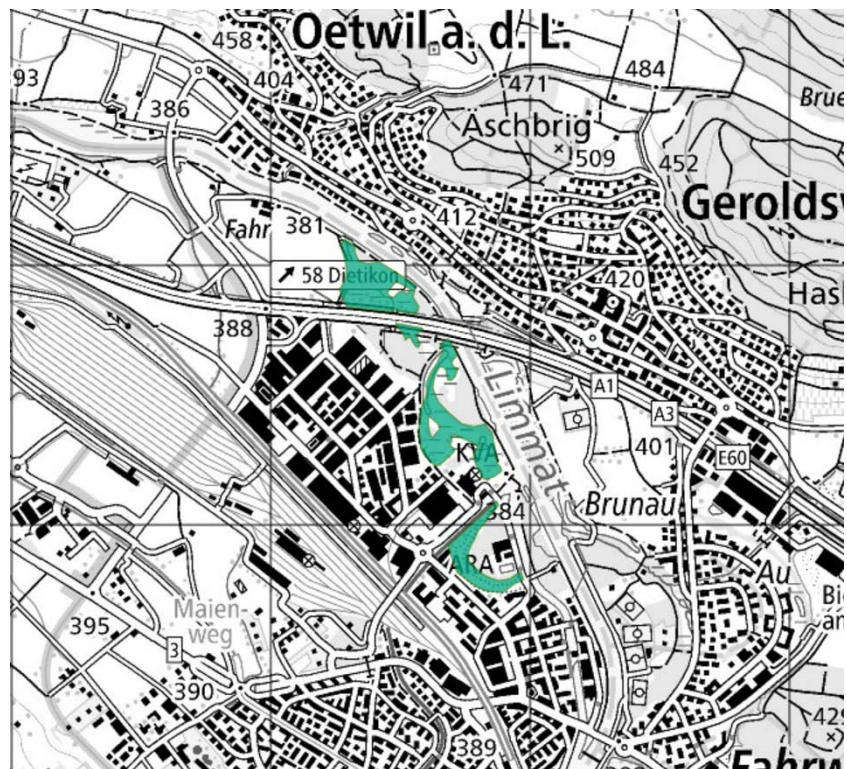
Der Kanton hat den Schutz des Auengebiets in der Revision der Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a. d. L. (Naturschutzgebiet mit überkommunaler Bedeutung, vom Regierungsrat erlassen am 24. April 2017, revidiert am 28. November 2022, siehe Kap. 2.3) geregelt.

Flachmoore von nationaler Bedeutung

Quelle: map.geo.admin, 17.10.2025

Legende:

■ Flachmoore



Flachmoore sind Überreste der ursprünglichen Natur- und Kulturlandschaft und sind stark im Rückgang begriffen. Sie beherbergen hochangepasste Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren mit einer grossen Zahl gefährdeter Tier- und Pflanzenarten.

In der Stadt Dietikon ist entlang der Limmat das Flachmoor «Schachen» (Objekt Nr. 865) mit einer Fläche von gesamthaft 12.96 ha eingetragen.

Gemäss Art. 4 der Verordnung über den Schutz der Flachmoore (SR 451.33) müssen die Objekte ungeschmälert erhalten werden; in gestörten Moorbereichen soll die Regeneration, soweit es sinnvoll ist, gefördert werden. Zum Schutzziel gehören insbesondere die Erhaltung und Förderung der standortheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer ökologischen Grundlagen sowie die Erhaltung der geomorphologischen Eigenart.

Der Kanton hat den Schutz des Flachmoors in der Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a. d. L. (Naturschutzgebiet mit überkommunaler Bedeutung, vom Regierungsrat erlassen am 24. April 2017, siehe Kap. 2.3) geregelt

Fruchtfolgeflächen

Quelle: geo.zh.ch, 17.10.2025

Fruchtfolgeflächen sind die wertvollsten Landwirtschaftsflächen. Sie erfüllen klar definierte Kriterien punkto Bodenbeschaffenheit und klimatischer Verhältnisse. Gemäss dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes gilt es die Fruchtfolgeflächen zu erhalten, um die ausreichende Versorgungsbasis des Landes mit Nahrungsmitteln zu sichern.

Bei der Beanspruchung von Böden und Fruchtfolgeflächen gelten folgende Grundsätze (siehe Merkblatt «Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen – Umsetzung in den Gemeinden» (Juni 2024))

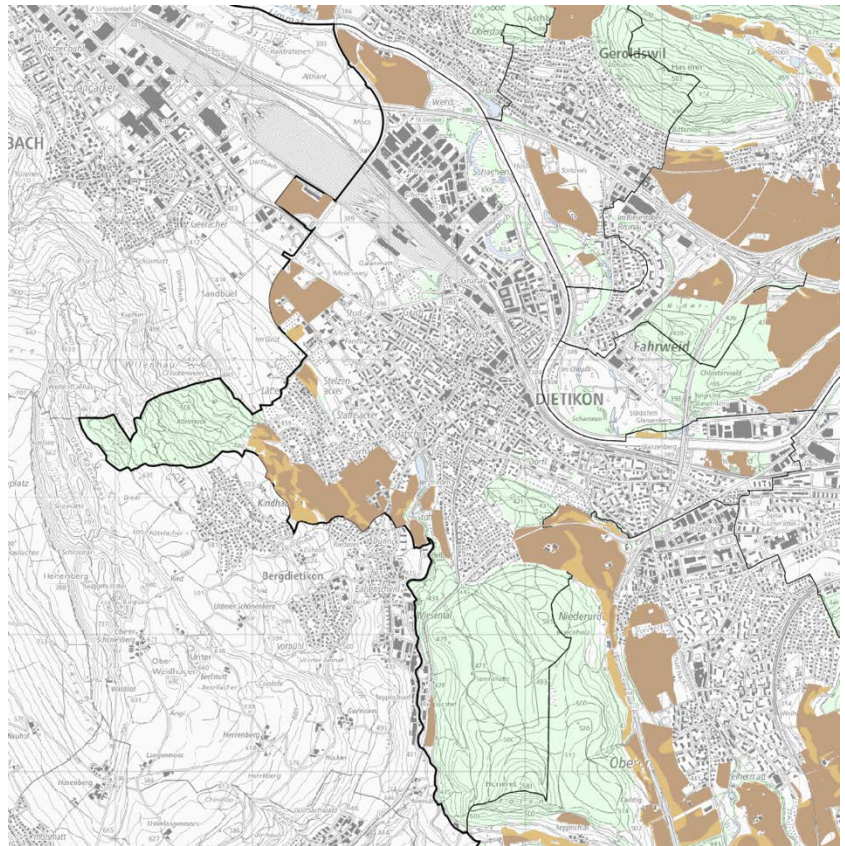
- Die Bodenbeanspruchung sowie der Verlust an Boden sollen möglichst geringgehalten werden. Die standorttypische Fruchtbarkeit der Ober- und Unterböden ist zu erhalten.
- Besonderen Schutz geniessen die natürlich gewachsenen Böden. Bauvorhaben sollen möglichst auf versiegelten Flächen oder stark veränderten Böden stattfinden (anthropogene Böden, stark belastete Böden).
- Nach Aufgabe der Nutzung von Bauten und Anlagen ist der Ausgangszustand wieder herzustellen.
- Sämtliche FFF sind zu erhalten bzw. zu schonen.
- FFF dürfen nur beansprucht werden, wenn mit der Interessenabwägung und der Prüfung von Alternativen der Standortnachweis für das Vorhaben erbracht ist. Es ist zudem der Nachweis zu erbringen, dass die beanspruchten Flächen optimal genutzt werden.
- Beanspruchte FFF müssen gleichwertig kompensiert werden.

Werden Fruchtfolgeflächen für die Erstellung von Bauten und Anlagen beansprucht oder ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan der Bauzone zugewiesen, müssen sie kompensiert werden. Wenn in einer Gemeinde Fruchtfolgeflächen mit einer Gesamtfläche von mehr als 5'000 m² eingezont werden, muss über die vorgesehene Kompensation Bericht erstattet werden. Als Gesamtfläche gilt die Summe aller ab 1. Februar 2011 betroffenen, noch nicht kompensierten Fruchtfolgeflächen.

Mit den Vorgaben der übergeordneten Planungsträger (Bund und Kanton) ist die Sicherstellung und der Erhalt schon in wesentlichen Teilen geregelt. Dennoch ist der Erhalt von genügend geeigneten Landwirtschaftsflächen auch ein wichtiges Anliegen der Stadt.

Fruchtfolgeflächen (FFF)

- FFF (Nutzungsseignungsklassen 1-5)
- Bedingt FFF (Nutzungsseignungsklasse 6)



Grundwasser und Gewässerschutz

Quelle: maps.zh, 2.8.2024

Gemäss Gewässerschutzkarte liegen grosse Teile des Siedlungsgebiets im Gewässerschutzbereich A_u. Einige Bereiche befinden sich zusätzlich im Gewässerschutzbereich A_o. Die Grundwasseroberfläche liegt im Hochwasserstand im Bereich der Limmattalebene nur wenige Meter unter der Oberfläche.

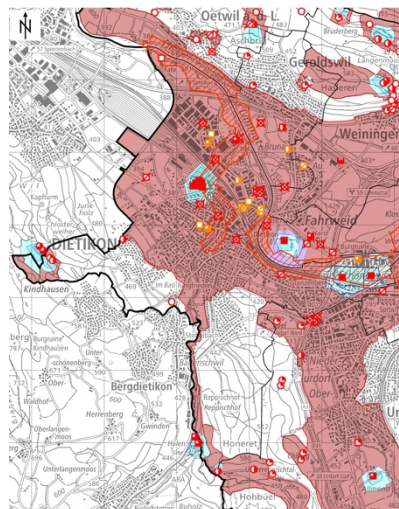
Legende Gewässerschutzkarte:

- Gewässerschutzbereich A_o (rechtskräftig)
- Gewässerschutzbereich A_u (rechtskräftig)

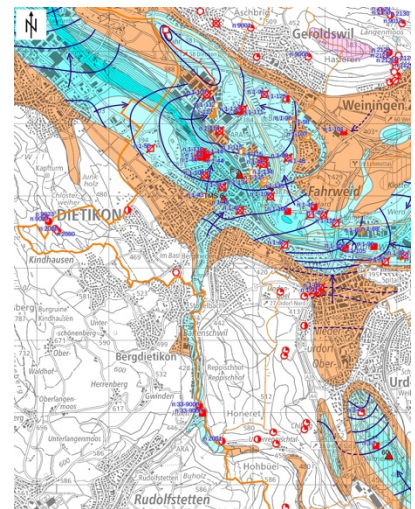
Legende Grundwasserkarte:

Schotter-Grundwasserleiter in Tälern

- Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2m) oder geringer Durchlässigkeit, Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet
- Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10m)
- Grundwasser-Vorkommen vermutet
- Gebiet grosser Grundwassermächtigkeit (10 bis 20m)
- Gebiet sehr grosser Grundwassermächtigkeit (mehr als 20m)



Gewässerschutzkarte: Quelle: maps.zh, 2.8.2024



Grundwasserkarte (Hochwasserstand): Quelle: maps.zh, 2.8.2024

Störfall

Konsultationsbereiche Störfallvorsorge
(Quelle: map.geo.admin.ch, 3.6.2024)

Betriebsstandorte

● Betriebe, die der Störfallverordnung unterstehen

Nationalstrassen

■ HLS Anschluss

■ Hochleistungsstrasse (HLS)

Durchgangsstrassen

■ Durchgangsstrassen

■ Unterstellt

■ Durchgangsstrasse, KB-befreit

Eisenbahnen

■ Störfallrelevante Strecken

Rangierbahnhof

■ Rangierbahnhof

Konsultationsbereiche

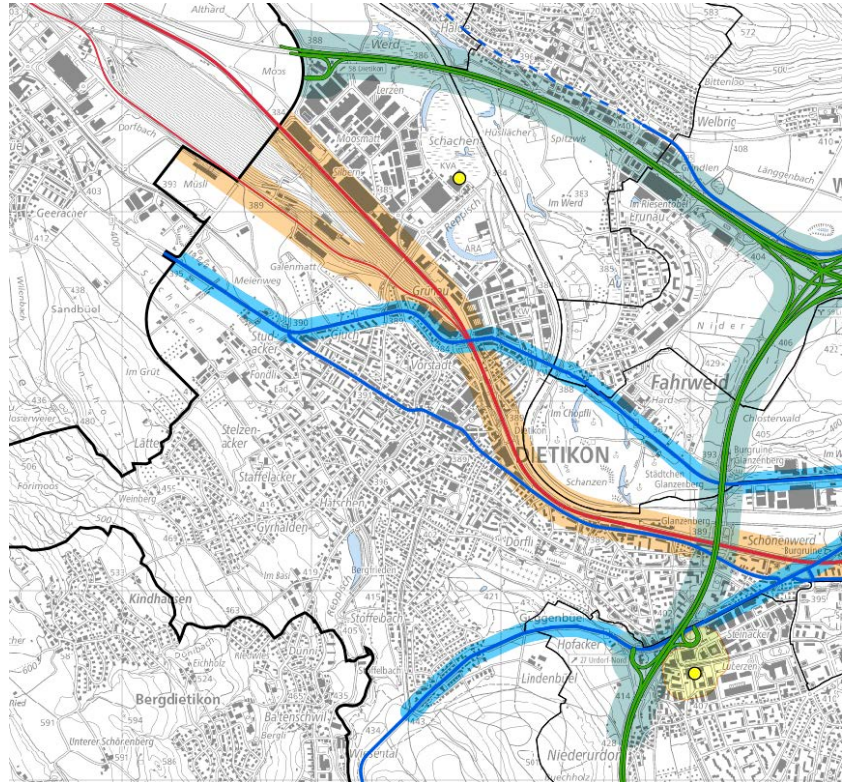
■ Konsultationsbereich Chemie-Betriebe

■ Konsultationsbereich Nationalstrassen

■ Konsultationsbereich Durchgangsstrassen

■ Konsultationsbereich Eisenbahnen

■ Konsultationsbereich Rangierbahnhof



Koordinationsverfahren Raumplanung
und Störfall

Der Planungsgrundsatz von Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG besagt, dass Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst verschont werden sollen. Er weist implizit darauf hin, dass Störfallrisiken in die umfassende raumplanerische Interessenabwägung einzu beziehen sind. Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) ist entsprechend vorgeschrieben, dass die Kantone die Störfallvorsorge in ihrer Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen.

Prüfung Risikorelevanz

Die Risikorelevanz des Planungsvorhabens ist gemäss der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE (2022) zu klären.

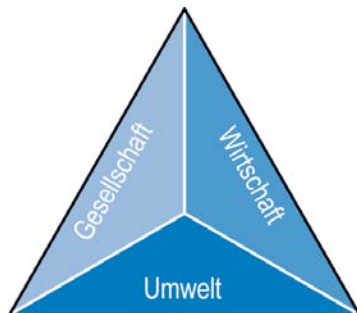
Festsetzung des kommunalen Richtplans

Der kommunale Richtplan legt in Kap. 4.11 fest, dass für Gebiete mit hoher Personendichte, Standorte von Hochhäusern und hohen Häusern sowie Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen im Konsultationsbereich von Störfallanlagen im Rahmen der nachgelagerten Planungsinstrumente darzulegen ist, wie das Störfallrisiko durch bauliche und organisatorische Massnahmen reduziert werden kann.

Nachweis zur Störfallvorsorge

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist ein Nachweis zur Störfallvorsorge zu erstellen (siehe Kap. 6.4)

ROK-ZH Kantonales Raumordnungs- konzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)

2.3 Kantonale Planungsinstrumente

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den neuen kantonalen Richtplan 2014 integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im revidierten kantonalen Richtplan 2014, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.



Ausschnitt aus der Karte Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)



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

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

Die Handlungsräume zeigen die angestrebte Raumordnung auf und sollen den Umgang mit künftigen Veränderungen erleichtern. In den Handlungsräumen Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft sollen 80 % des künftigen Wachstums stattfinden. In den übrigen Handlungsräumen sollen 20 % des Wachstums abgedeckt werden. Der Kanton geht davon aus, dass sich bis zum Jahr 2040 rund 320'000 zusätzliche Einwohner*innen im Kanton Zürich niederlassen werden.

Dietikon im Handlungsraum «Stadtlandschaft»

Dietikon ist dem Handlungsraum «Stadtlandschaft» zugewiesen. Für die urbane Stadtlandschaft ergeben sich gemäss dem kantonalem Richtplan spezifische Handlungsanweisungen:

- Potenziale in Umstrukturierungsgebieten sowie im Umfeld der Bahnhöfe aktivieren
- Entwicklungsgebiete durch massgeschneiderte städtische Transportsysteme (u.a. Stadtbahnen) strukturieren

- Städtebauliche Qualität und ausreichende Durchgrünung bei der Erneuerung und Verdichtung von Wohn- und Mischquartieren sowie bei der Erstellung grossmassstäblicher Bauten sicherstellen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Attraktive Freiraum- und Erholungsstrukturen, beispielsweise entlang von Gewässern, schaffen, sowie Gebiete für Freizeitaktivitäten bezeichnen
- Leistungsfähigkeit des öffentlichen Verkehrssystems zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens steigern
- Zentralörtliche und publikumsintensive Einrichtungen an durch den öffentlichen Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr sehr gut erschlossenen Lagen in die Siedlungsstruktur integrieren
- Unerwünschte Einwirkungen der Verkehrsinfrastrukturen auf die Wohngebiete vermeiden, begrenzen und vermindern
- Gewerbe- und Industriegebiete erhalten, insbesondere für weniger wertschöpfungsintensive Betriebe wie die produzierende Industrie und das Handwerk

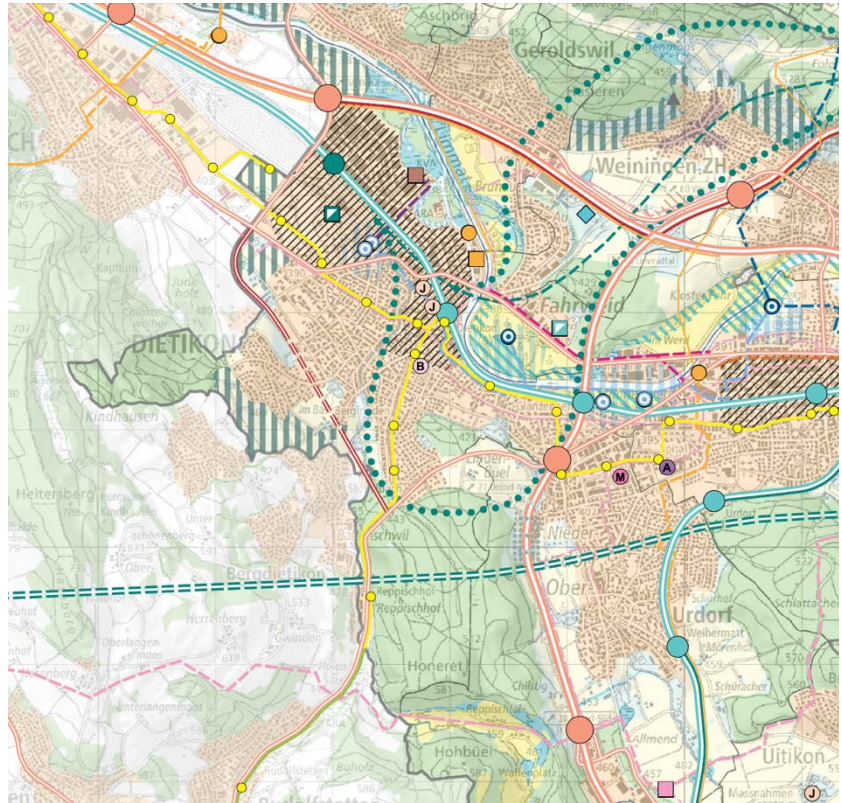
Schlussfolgerungen

Die Festlegungen des kantonalen Raumordnungskonzeptes bedeuten für die Nutzungsplanung, eine überdurchschnittliche Nutzungsdichte und eine hohe Entwicklungsdynamik zu ermöglichen sowie die Potenziale für urbane Wohnformen an hervorragend erschlossenen Lagen zu nutzen.

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde 2014 gesamthaft überprüft und in der Zwischenzeit punktuell revidiert. Er bezeichnet unter anderem das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb des ausgeschiedenen Siedlungsgebietes und innerhalb der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung Bauzonen ausscheiden.

Auszug kantonalen Richtplan
Stand 11. März 2024



KOBI

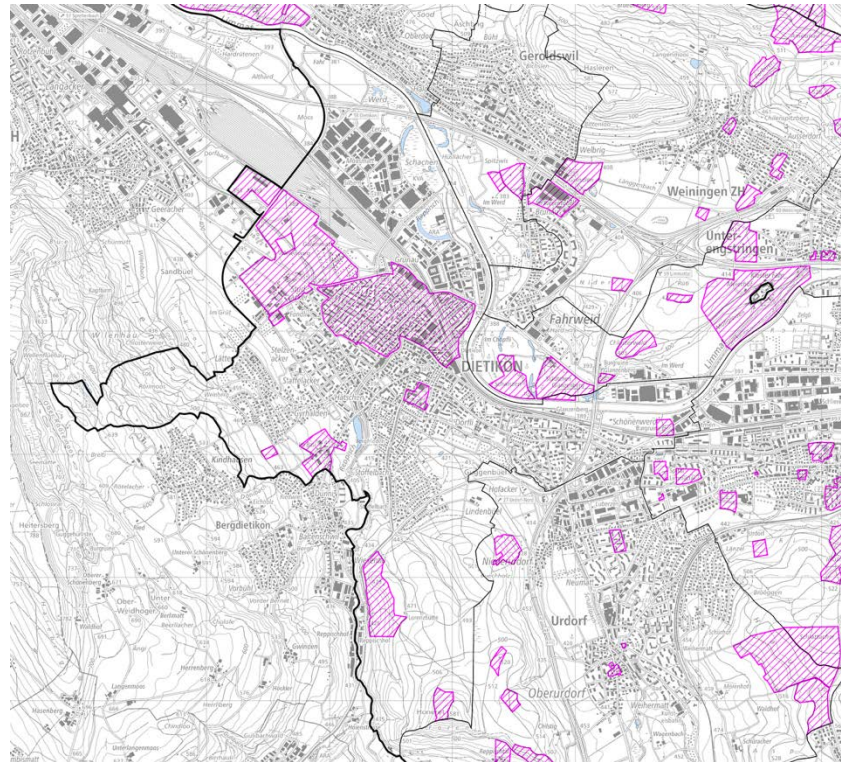
Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder
von überkommunaler Bedeutung des
Kantons Zürich

Das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) bildet die Grundlage für Schutz und Pflege jener Ortsbilder, denen eine überkommunale Bedeutung zukommt. Dietikon ist nicht im KOBI verzeichnet.

Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte

 Archäologische Zonen
Quelle: Maps.zh.ch, 17.10.2025

Auf dem Gemeindegebiet sind diverse archäologische Zonen vorhanden.



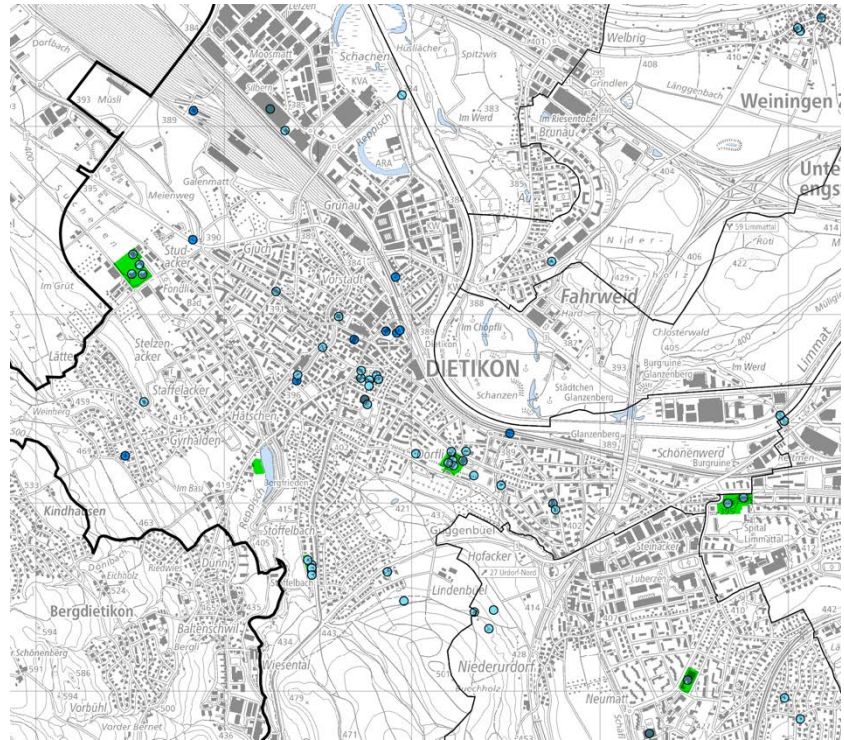
Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung, Ausschnitt Stadt Dietikon
Quelle: Maps.zh.ch, 17.10.2025

Legende:

Denkmalschutzobjekte Inventar

- Bauten von kantonaler Bedeutung
- Bauten von regionaler Bedeutung
- Umgebungen von kantonaler Bedeutung
- Umgebungen von regionaler Bedeutung



In Dietikon sind verschiedene Objekte im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (Regionale und Kantonale Bedeutung) verzeichnet. Dieses beinhaltet Bauten, die aufgrund ihrer historischen Bedeutung wichtige Zeugen vergangener Epochen sind. Die langfristige Erhaltung der historisch überlieferten Bausubstanz dieser Objekte liegt im öffentlichen Interesse. Die Zuständigkeit liegt bei der kantonalen Denkmalpflege.

Schutzanordnungen Natur- und Landschaft

Das Gebiet der Limmataltläufe bei Dietikon weist eine grosse Biotopvielfalt auf und bietet vielen geschützten und/oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum. Die grosse naturkundliche Bedeutung des Limmatallaufgebiets bei Dietikon wird durch die Aufnahme des Gebiets ins Inventar der Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung (RRB Nr. 126/1980) und durch die Festlegung im kantonalen Richtplan (genehmigt vom Bundesrat am 29. April 2015) als Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (Objekt Nr. 4) dokumentiert.

Der Kanton hat den Schutz des Gebiets in der Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a. d. L. (Naturschutzgebiet mit überkommunaler Bedeutung, vom Regierungsrat erlassen am 24. April 2017, geregelt. Die Verordnung wurde im November 2022 revidiert. Die Revision ist rechtskräftig.

Naturschutzgebiet mit überkommunaler Bedeutung, Objekt Nr. 4: Limmataltläufe, Antoniloch, Schachen, Werd
Quelle: Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a. d. L., RRB vom 28.11.2022

Legende:

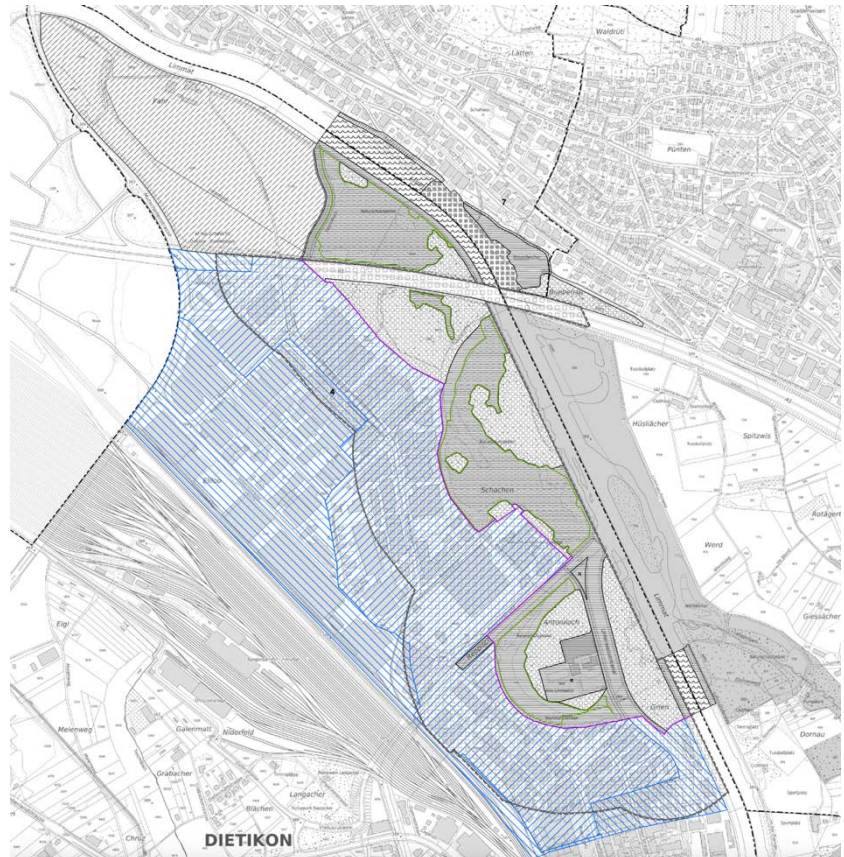
	Zone I	Naturschutzzone I
	Zone IIA	Naturschutzumgebungszone IIA (Nährstoff)
	Zone IIS1	Naturschutzumgebungszone IIS1 (Störung)
	Zone IIV1	Naturschutzumgebungszone IIV1 (ökologische Vernetzung)
	Zone IVA	Waldschutzzone IVA (Natur)
	Zone VIA	Erholungszone VIA
	Zone IXB	Fluss- und Uferschutzzone IXB
	Zone IIH4	Hydrologische Pufferzone IIH4
	Zone IIH5	Hydrologische Pufferzone IIH5

weitere Festlegungen

	Nationaler Moorperimeter
	Nationaler Auenperimeter

Zusatzinformation

	Änderungsperimeter
	Naturschutzzone I - Regenerationsflächen (Rückführung in Moor oder Ried/Magerwiese vorgesehen)
	Bestehende Schutzverordnung mit überkommunaler Bedeutung
	Gemeindegrenze



Naturgefahren

Art. 6 RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Dies geschieht z.B. durch die Entwicklung von Gefahrenkarten. Mit den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotsbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete, die in der Gefahrenkarte ausgeschieden werden, sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. In der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) § 9 Abs.1 werden die verschiedenen Massnahmen erläutert:

«Die Gemeinden beschränken in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser, vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien. Sie ordnen im Einzelfall zur Vermeidung von Schäden an Bauten und Anlagen die erforderlichen Beschränkungen der baulichen Nutzung und bauliche Massnahmen an.»

Die Naturgefahrenkarte wurde am 3.2.2023 neu festgesetzt.

Legende:

- [illegible]

RegioROK Limmattal

Das regionale Raumordnungskonzept diene als Vorarbeit zur Revision des regionalen Richtplans bzw. als konzeptionelle Grundlage für die Planungsarbeiten in der Region. Zu den Themenbereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Ver- und Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen wurden Ziele, Leitlinien und Handlungsfelder beschrieben.

Aussagen zu Dietikon

Siedlung: Dietikon ist mit seiner Grösse, seinen vielen zentralörtlichen Einrichtungen in der Bildung, der Verwaltung und teilweise der Unterhaltung / Kultur, den Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, der starken Entwicklung als Zentrumsgebiet und aufgrund seiner sehr guten Erreichbarkeit nach wie vor das Zentrum der Region.

Nutzungsschwerpunkte: Das Gebiet nordwestlich von Dietikon weist verkehrsorientierte Nutzungen wie Fachmärkte und Einkaufszentren und publikumsorientierte Nutzungen auf. Dieses Gebiet ist ausserhalb der Zentren auch der hauptsächliche Nutzungsschwerpunkt des Konsums. Weitere solche Nutzungen sollen aufgrund der Erschliessungsgüte auf dieses Gebiet beschränkt bleiben und insbesondere im Gebiet zwischen Schlieren und Dietikon sollen keine weiteren solche Betriebe angesiedelt werden.

Verkehr: Wichtigste Umsteige-Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs ist Dietikon, gefolgt von Schlieren. Das Busnetz ist mit den angrenzenden Regionen und dem Kanton Aargau gut verzahnt und solche Buslinien haben auch regionale Bedeutung.

Zielbild des Regio-ROK

Verkehr

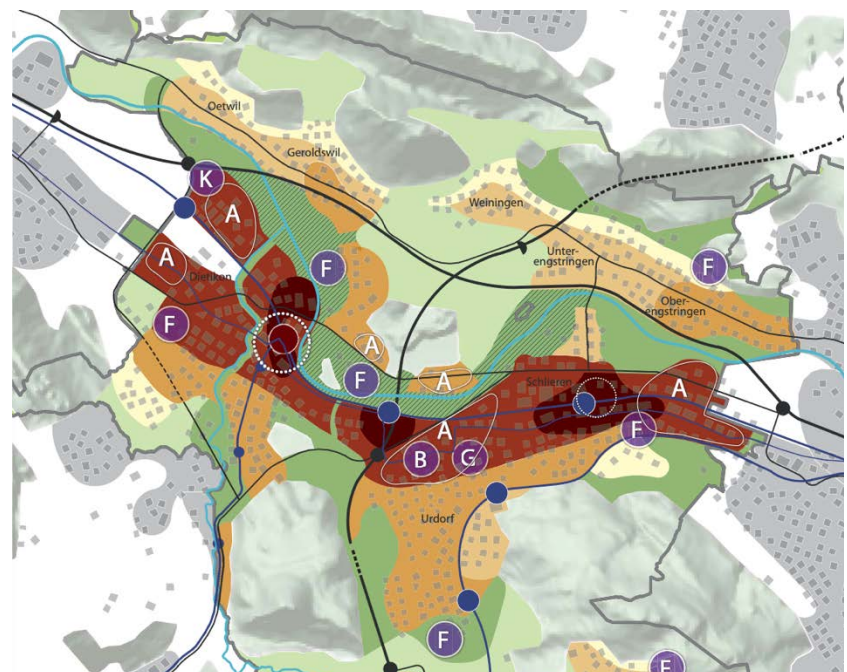
- Hochleistungsstrasse mit Anschlüssen
- - - - - Hochleistungsstrasse Tunnelstrecke
- Hauptverkehrsstrassen
- S-Bahn-Netz
- - - - - S-Bahn-Netz Tunnelstrecke
- Stadtbahn
- Bahnhöfe mit Fernverkehrsanschluss
- Haltestellen S-Bahn Takt < 15min
- Haltestellen S-Bahn Takt 16-30min

Landschaft

- Siedlungsorientierte Freiräume
- Landschaftsorientierte Freiräume
- Erholungsräume von überregionaler Bedeutung
- Perimeter Region

Informationsinhalt

- Wald
- Gewässer
- Siedlungsgebiet ausserhalb Region



Siedlung

- Sehr hohe Dichte
- Hohe Dichte
- Mittlere Dichte
- Geringe Dichte
- Sehr geringe Dichte

- Regional-/Stadtteilzentrum
- Sub-/Quartierzentrum

Nutzungsschwerpunkte

- F Freizeit
- K Konsum
- A Arbeiten
- G Gesundheit
- B Bildung
- Strategische Reserve

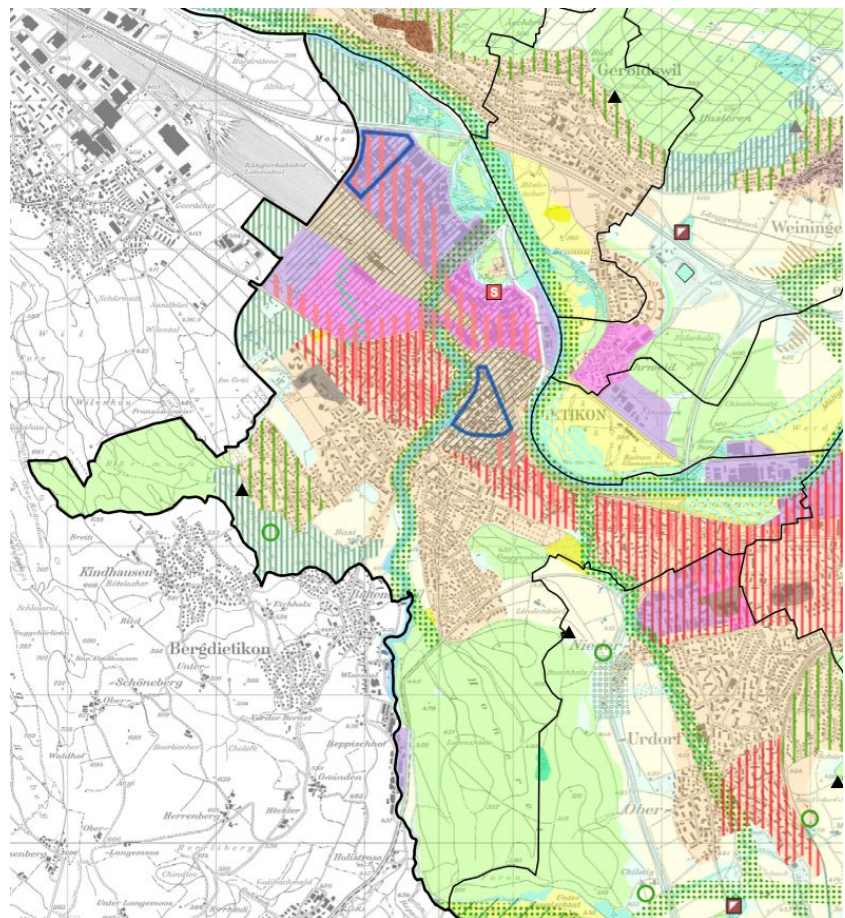
Regionaler Richtplan

Quelle: ZPL, Okt. 2017

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat die Gesamtrevision des regionalen Richtplans Limmattal (ZPL) im Oktober 2017 festgesetzt (RRB-Nr. 925/2017). Seither ist eine Teilrevision (Teilrevision Nassla-gerplätze, Beschluss des Regierungsrats vom 09.11.2022) erfolgt.

Der Richtplan bezieht sich auf die räumliche Entwicklung der Region und definiert unter anderem die angestrebte bauliche Dichte in spe- zifischen Gebieten einer Gemeinde, Arbeitsplatzgebiete sowie land- schaftliche Schutzgebiete. Der Inhalt des regionalen Richtplans bildet daher eine wichtige Grundlage für die Ortsplanungsrevision.

Auszug regionaler Richtplan Siedlung und
Landschaft,
Festsetzung 4.10.2017



Strukturelle Veränderungsprozesse

Der regionale Richtplan sieht vor, dass über zwei Drittel des Siedlungsgebietes in der Struktur stabil gehalten werden soll. Die grösseren Veränderungen beschränken sich auf das restliche Drittel. Es umfasst einerseits ehemalige Arbeitsplatzgebiete, die umstrukturiert und zumindest teilweise einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, aber auch Zentrums- und Wohngebiete, die gezielt zu verdichten sind. Daneben sollen auch die heute noch unbebauten Teile des Siedlungsgebietes einer Überbauung zugeführt werden.

Regionaler Richtplan: Dynamik der Siedlungsentwicklung



Abb. 2.1: Dynamik der Siedlungsentwicklung



Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet wird gestützt auf entsprechende Zielsetzungen in verschiedene Raumtypen unterteilt und durch sachgerechte Nutzungs- und Dichtevorgaben differenziert.

Zentrumsgebiet

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

Nutzungsvorgaben Zentrumsgebiete
- Arbeitsplatzgebiete

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

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 %

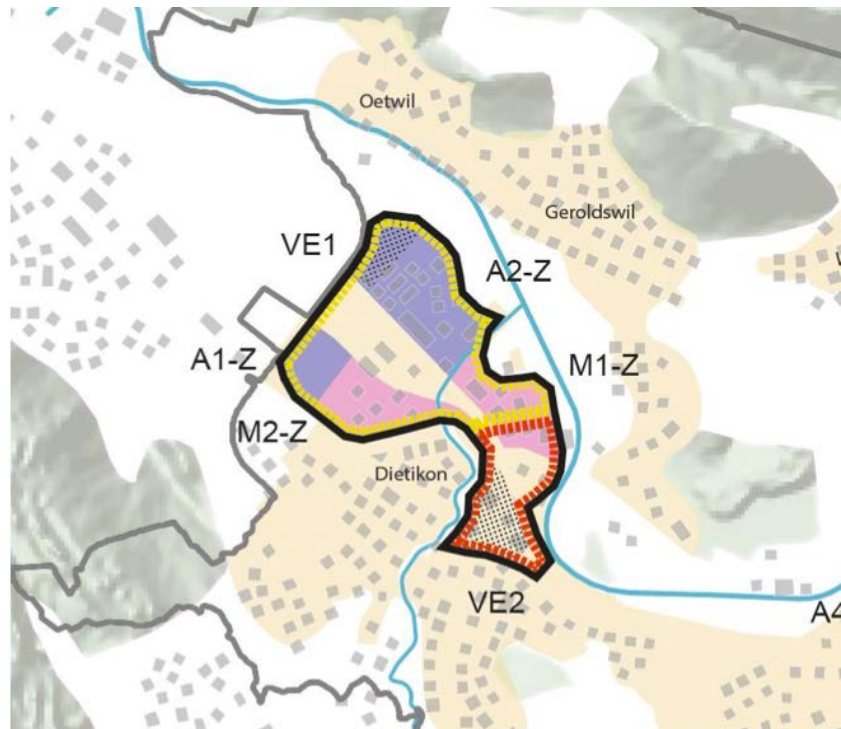
Karteneintrag Zentrumsgebiet Dietikon

Nutzungsvorgaben:

-  Zentrumsgebiet
-  Arbeitsplatzgebiet
-  Mischgebiet
-  Gebiet mit verkehrsintensiven Einrichtungen

Funktionen:

-  Regional- / Subzentrum
-  Entwicklungsgebiet resp. Transformationsgebiet



Anzustrebende bauliche Dichte

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

Es sind folgende Mindestwerte anzustreben:

Nr.	Gebiet	Vollgeschosse VG	Ausnutzungsziffer AZ	Baumassenziffer BMZ	Bemerkungen
	Zentrumsgebiet Dietikon	5 4*	110 % 85 % *	4.1 m ³ /m ² 3.1 m ³ /m ² *	Um die Haltestellen der S-Bahn noch höhere Dichte anstreben
	Zentrumsgebiet Schlieren	5 4*	110 % 85 % *	4.1 m ³ /m ² 3.1 m ³ /m ² *	Um die Haltestellen der S-Bahn noch höhere Dichte anstreben
	H1 Dietikon	5 4**	105 % 80 % **	4.0 m ³ /m ² 3.0 m ³ /m ² *	Um die Haltestellen der S-Bahn noch höhere Dichte anstreben
H2	Schlieren/ Urdorf	5 4**	105 % 80 % **	4.0 m ³ /m ² 3.0 m ³ /m ² *	Um die Haltestellen der S-Bahn noch höhere Dichte anstreben
H3	Urdorf	3	60 %	2.5 m ³ /m ²	–
H4	Birmensdorf	3	60 %	2.5 m ³ /m ²	–

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

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

Abweichungen

Bei Schutzzonen wie Kernzonen oder Quartiererhaltungszonen, bei öffentlichen Zonen und bei einer besonderen ortsbaulichen Situation dürfen die Minimalwerte angemessen unterschritten werden. Ebenso dürfen die Minimalwerte angemessen unterschritten werden, wenn im Rahmen einer Gesamtplanung auf zweckmässige Weise nachgewiesen wird, dass die Bevölkerungs- und Beschäftigtenziele auch mit der Unterschreitung der anzustrebenden Mindestwerte erreicht werden.

Ebenso ist im Bereich mit erheblichen Störfallrisiken eine Unterschreitung der Mindestdichte statthaft, wenn die Einhaltung dieser Festlegung zu einer erheblichen und nicht tragbaren Erhöhung des Störfallrisikos führen würde.

Gebiete mit niedriger baulicher Dichte

Dem Weinbergquartier wird im regionalen Richtplan eine niedrige bauliche Dichte zugewiesen. In der Regel sind darin 1 bis 2-geschossige Bauzonen auszuscheiden.

Regionaler Richtplan, Abb. 2.4: Anzustrebende bauliche Dichte

Legende:

-  Zentrumsgebiet
-  Gebiet mit hoher Dichte
-  Gebiet mit niedriger baulicher Dichte



Eignungsgebiete für Hochhäuser

Hochhäuser sind gemäss § 282 PBG Gebäude mit mehr als 25 m Fassadenhöhe. Die Regionen können gemäss Pt. 2.2.3b des kantonalen Richtplanes diejenigen Gebiete, in denen Hochhäuser grundsätzlich geeignet sind, bezeichnen.

Regionaler Richtplan, Abb. 2.5: Eignungsgebiete für Hochhäuser

Legende:

- Gebiet mit Eignung Hochhäusern
- Gebiet mit bestehenden Hochhäusern
- Öffentliche Verkehrserschliessung:
- S-Bahn mit Haltestelle
- Limmattalbahn



In Dietikon sind Eignungsgebiete für Hochhäuser entlang der Limmattalbahn ausserhalb des Ortszentrums festgelegt, ferner entlang der Überlandstrasse, im Limmatfeld sowie im Gebiet Silber-Lerzen-Stierenmatt (SLS).

Landschaft

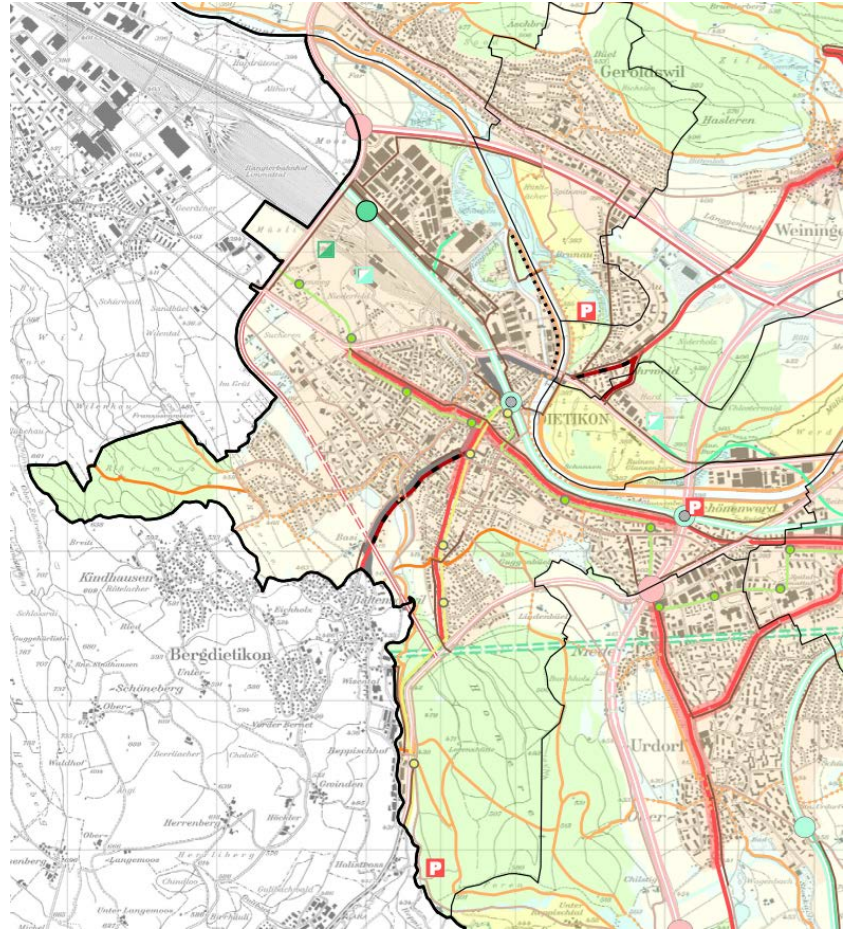
Die Landschaft wird für Landwirtschaft, Erholung, Natur, Kiesabbau und auch für mannigfache Infrastrukturanlagen vielfältig genutzt. Oft überlagern sich einzelne Nutzungen. Der Richtplan setzt, basierend auf dem Regio-ROK, Schwerpunkte und gibt an gewissen Orten einzelnen Nutzungen den Vorrang.

Verkehr

Die Gesamtstrategie basiert auf dem überregionalen Verkehrskonzept, welches im Rahmen des Agglomerationsprogrammes Limmat, 2. Generation, im Jahr 2012 erarbeitet wurde. Dieses Verkehrskonzept stützt sich auf das Zielbild des regionalen Raumordnungskonzepts mit dem dort ausgewiesenen Wachstum an Einwohnern und Arbeitsplätzen.

Auszug regionaler Richtplan Verkehr, Festsetzung 4.10.2017

Kantonal bestehend	Kantonal geplant	Regional bestehend	Regional geplant	Verkehr
				Hochleistungsstrasse
				Ausbau Hochleistungsstrasse
				Hauptverkehrsstrasse
				Abklassierung Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz
				Verbindungsstrasse
				Abklassierung Verbindungsstrasse / Rückbau bei Ersatz
				Umgestaltung Strassenraum
				Tunnel Hochleistungsstrasse
				Ausbau Tunnel Hochleistungsstrasse
				Tunnel Hauptverkehrsstrasse
				Tunnel Verbindungsstrasse
				Variante / zu prüfende Linienführung
				Anschluss
				Autobahnaststätte
				Parkierungsanlage
				Busstrasse
				Radroute von nationaler Bedeutung
				Radweg
				Bei Ersatz aufzuhebender Radweg
				Fuss- / Wanderweg
				Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
				Bei Ersatz aufzuhebender Fuss- / Wanderweg
				Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
				Ausbau Bahnlinie
				Bahnlinie einspurig
				Bahntunnel doppel- oder mehrspurig
				Ausbau Bahntunnel
				Bahntunnel einspurig
				Variante / zu prüfende Linienführung
				Station / Haltestelle
				Aufzuhebende Station / Haltestelle
				Haltestelle Reisebusverkehr
				Güterumschlag
				Anschlussgleis
				Schmalspurbahn / Tramlinie
				Rückbau bei Ersatz
				Schmalspurtunnel / Tramtunnel
				Variante / zu prüfende Linienführung
				Station / Haltestelle
				Aufzuhebende Station / Haltestelle



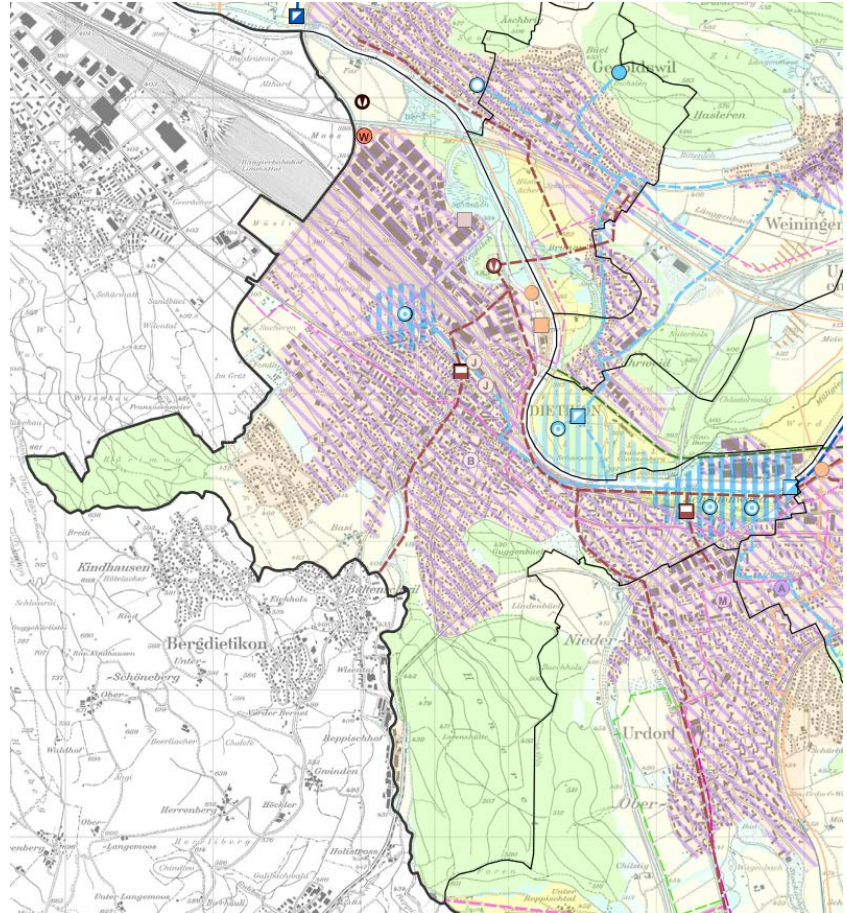
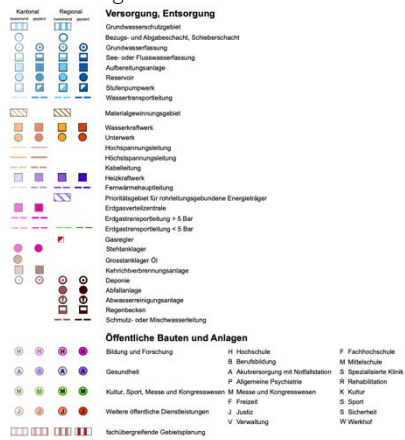
Versorgung und Entsorgung

Im Bereich der Ver- und Entsorgung gibt der Richtplan Aufschluss über bestehende und geplante Anlagen und Systeme von regionaler Bedeutung, die für die Versorgung mit Wasser, Energie und Rohstoffen jeder Art, für die öffentliche Kommunikation, die Ableitung und Reinigung von Abwässern sowie die Beseitigung, Aufbereitung und Wiederverwendung von Abfällen und Schadstoffen nötig sind.

Die Infrastruktur der Versorgung und Entsorgung soll mit ihrer Leistungsfähigkeit massgeblich zu einer hohen Lebens- und Standortqualität der Region beitragen.

Der Richtplan zeigt, welche Infrastrukturanlagen für die räumliche Entwicklung notwendig sind, was ihr Flächenanspruch ist und wie allenfalls konkurrierende Versorgungseinrichtungen aufeinander abgestimmt werden. Die Festlegung der Anlagen und Systeme dient der Sicherung der Trassen und Flächen. Nicht Gegenstand des Richtplans sind die Regelung von Trägerschaft und Finanzierung solcher Anlagen.

Auszug regionaler Richtplan Versorgung,
Entsorgung, öffentliche Bauten und Anla-
gen,
Festsetzung 4.10.2017



Schlussfolgerungen

Die Festlegungen des regionalen Richtplans erfordern eine grundlegende Überprüfung der Nutzungsplanung, insbesondere in den Gebieten mit einer hohen Dynamik der Siedlungsentwicklung (Zentrumsgebiete, Gebiete mit hoher Dichte). Hier sind massgebliche Erhöhungen der Nutzungsdichte vorzunehmen.

2.5 IVHB

Begriff

Die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Konkordat, welches die gesamtschweizerische Vereinheitlichung der wichtigsten Baubegriffe und Messweisen zum Ziel hat und damit das Planungs- und Baurecht für Investoren, Bauunternehmer und Behörden zu vereinfachen.

Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Die Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und zwei weiteren Bauverordnungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) harmonisiert haben. Die Gemeinden haben hierfür bis Ende Februar 2028 Zeit.

Überblick

Im Rahmen der IVHB werden 30 Begriffe und Messweisen einheitlich definiert.

- 6 Begriffe sind neu (z.B. Fassadenlinie)
- 10 Begriffe ersetzen bestehende Begriffe und werden teilweise anders definiert (z.B. bisher: Gebäudehöhe, neu: Fassadenhöhe)
- 13 Begriffe sind unverändert, werden aber auch teilweise neu definiert (z.B. Baumassenziffer)
- 1 Begriff wird nicht übernommen (Geschossflächenziffer)

Umsetzung

Die Stadt Dietikon nimmt die vorliegende Gesamtrevision zum Anlass, die BZO an die neuen Baubegriffe und Messweisen anzupassen. Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig. Sie müssen nicht angepasst werden.

Unabhängig von der Art und Weise der Umsetzung in der BZO ergeben sich teilweise weitreichende Änderungen im Baubewilligungsverfahren. Hier verfügen die Gemeinden indes über keine Beeinflussungsmöglichkeiten.

2.6 Kommunalen Richtplan

Ziele im kommunalen Richtplan

Die übergeordneten Planungen wurden im kommunalen Richtplan berücksichtigt und eingearbeitet. Der kommunale Richtplan wurde vom 14. Mai 2020 bis zum 12. Juli 2020 öffentlich aufgelegt und am 3. Februar 2022 vom Gemeinderat festgesetzt. Die Genehmigung durch die Baudirektion erfolgte am 20. Oktober 2022. Es wurden folgende Entwicklungsziele definiert, welche beschreiben, wie sich die Stadt in Zukunft entwickeln soll:

Ziele Siedlung

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

Ziele Freiraum

- Hohe Freiraumversorgung
- Orte der Begegnung und des Aufenthalts
- Starke Quartieridentität und Zusammenhalt
- Attraktive Gewässerräume

Ziele Natur und Landschaft

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

Ziele Verkehr

- Funktionierendes Verkehrsnetz
- Abstimmung Siedlung und Verkehr
- Aufwertung der Strassenräume
- Anpassung des Modal Split

Überführung wichtiger Inhalte aus der kommunalen Richtplanung in die BZO

Es gilt, die in der Richtplanung formulierten Absichten zweckmässig in die BZO umzusetzen. Dieser Prozess ist anspruchsvoll, besonders wenn eine durchgehende Qualitätssicherung gewährleistet werden soll.

Nachfolgend werden die für die Nutzungsplanung massgebenden Festlegungen der kommunalen Richtplanung aufgeführt.

Thema

4.3 Nutzweise
(Seite 37-39 Text und Erläuterungen zum kommunalen Richtplan)

Siedlung

Verschiedene Anpassungen und Arrondierungen bezüglich der Nutzweise sollen gemäss dem kommunalen Richtplan im Rahmen der nächsten Nutzungsplanungsrevision vorgenommen werden (siehe Seite 39 Text und Erläuterungen zum kommunalen Richtplan):

- Niderfeld: Anordnung der verschiedenen Nutzungszonen im Entwicklungsgebiet Niderfeld entsprechend dem städtebaulichen Konzept bzw. dem Gestaltungsplan
- Stierenmatt, Limmatfeld und Altberg: Aufgrund ihrer innerstädtischen Funktion, der heutigen bzw. künftigen Nutzung und der

übergeordneten Planung (kantonales Zentrumsgebiet) sind diese Gebiete einer Zentrumszone zuzuweisen.

4.4 Siedlungserneuerung
(Seite 40-42 Text und Erläuterungen zum kommunalen Richtplan)

Die Stadt Dietikon verfügt insbesondere in den Stadterweiterungsgebieten der 50er- und 60er-Jahre über zahlreiche Bauten, die einen erheblichen Sanierungs- bzw. Erneuerungsbedarf aufweisen. Nebst dem nicht mehr zeitgemässen Wohnungsbestand und den schlechten energetischen Standards der Gebäudehülle, fallen diese Siedlungen vielfach auch durch eine aus heutiger Sicht mangelhafte städtebauliche Qualität auf. Dies zeigt sich besonders deutlich in den unattraktiven Siedlungsfreiräumen, die von den Bewohnenden nur schlecht angeeignet werden können.

In den bezeichneten Gebieten soll ein Siedlungserneuerungsprozess eingeleitet werden. Dieser erfolgt in enger Begleitung durch die Stadt im Rahmen eines kooperativen Prozesses unter Miteinbezug aller relevanten Akteure.

4.5 Innenentwicklung
(Seite 43-45 Text und Erläuterungen zum kommunalen Richtplan)

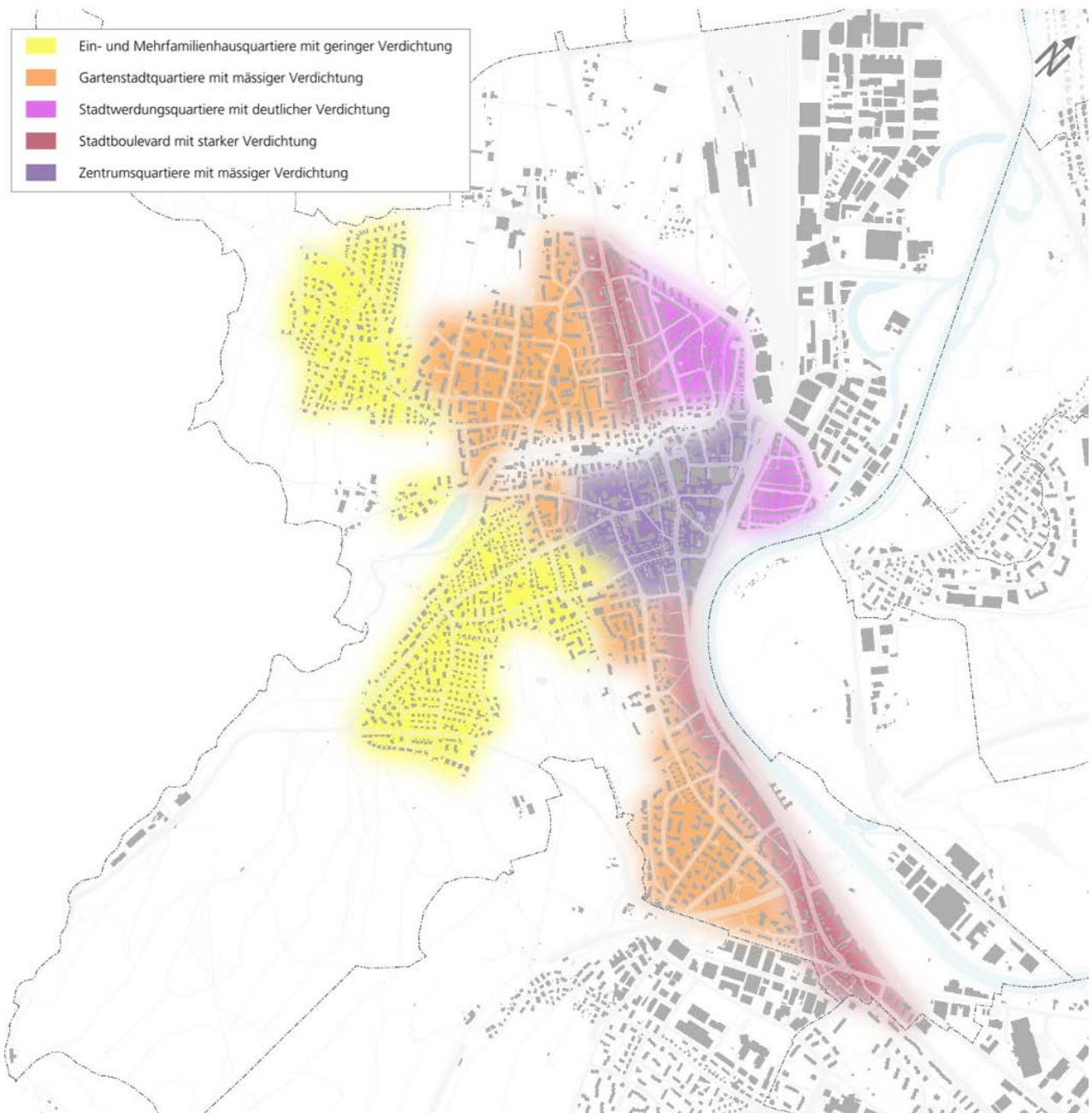
Im Rahmen einer Sondernutzungsplanung und der Sicherstellung der qualitativen Anforderungen kann in den bezeichneten Siedlungstypen das Nutzungsmass gegenüber der Grundordnung in der Regel erhöht werden:

- Ein- und Mehrfamilienhausquartiere $\leq 10\%$
- Gartenstadtquartiere $\leq 20\%$
- Stadtwerdungsquartiere $\leq 30\%$
- Stadtboulevard $\geq 30\%$
- Zentrumsquartiere $\leq 20\%$

Im Rahmen der Sondernutzungsplanung ist ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten, welches ein Variantenstudium beinhaltet. Dieses ist vorab durch das Baukollegium prüfen zu lassen. Bei grösseren Arealen ($\geq 5'000\text{ m}^2$) ist ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Die Stadt hat dabei das Anrecht auf eine angemessene Vertretung im Beurteilungsgremium.

Im Rahmen der Sondernutzungsplanung müssen zu den folgenden Themen qualitative Anforderungen sichergestellt werden:

- Einordnung
- Aussenraum
- Architektur
- Erschliessung
- Verfahren



Differenziert ausgestaltete Innenentwicklung

4.6 Hochhäuser und hohe Häuser (Seite 46-49 Text und Erläuterungen zum kommunalen Richtplan)

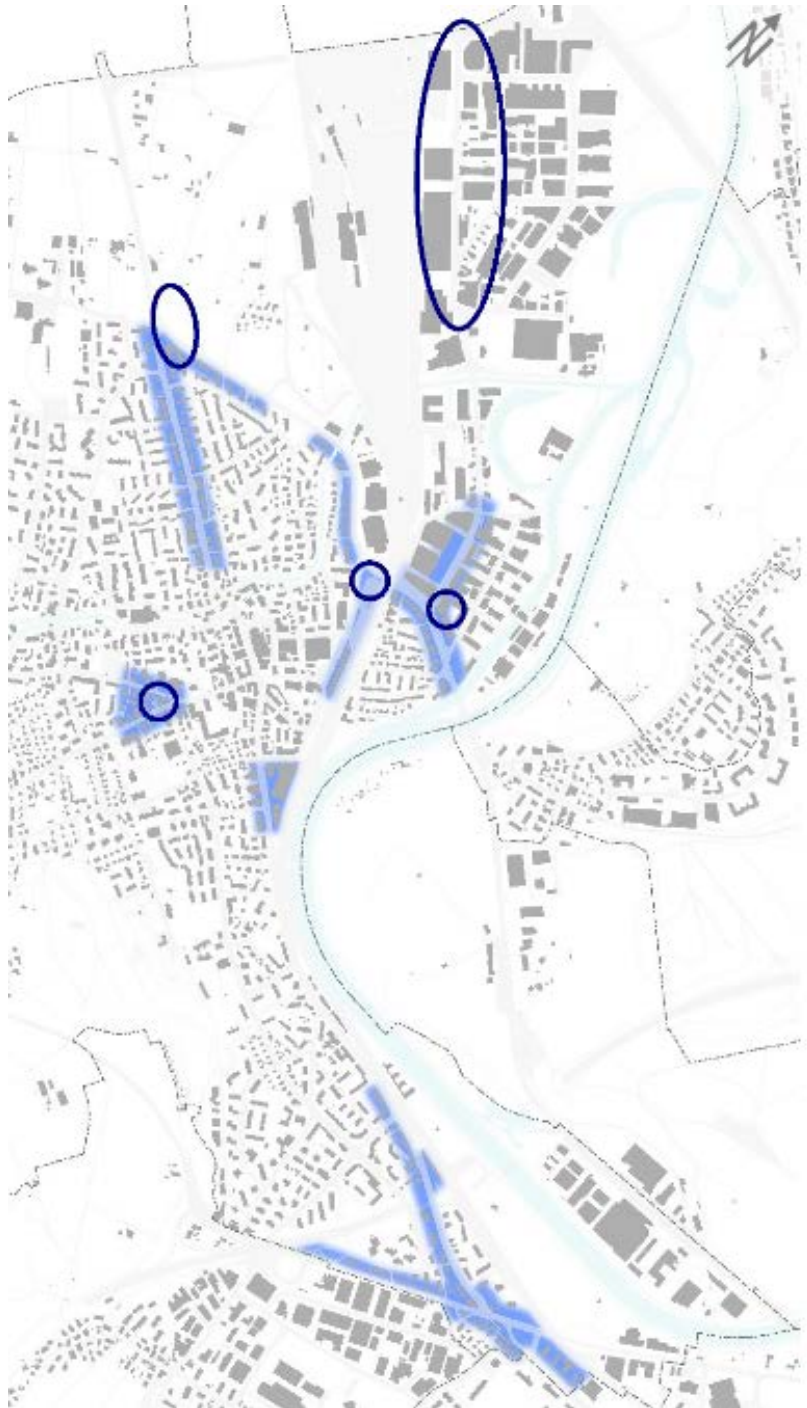
Hochhäuser werden im Rahmen einer Sondernutzungsplanung realisiert und haben eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufzuweisen.

Im Richtplan wird unterschieden zwischen

- Hochhäuser (Höhe >35 m, resp. ≥10 Geschosse), welche städtebaulich als Akzent in Erscheinung treten, und
- Hohe Häuser (Höhe zwischen 21 und 35 m, resp. 6 bis 9 Geschosse), womit wichtige Stadträume oder übergeordnete Strukturen als Ensemble betont werden.

Eignungsgebiete für Hochhäuser und
Hohe Häuser

- Eignungsstandort für Hochhäuser mit 10 oder mehr Vollgeschossen
- Eignungsstandort für Hohe Häuser mit 6 bis 9 Vollgeschossen



Für die bezeichneten Standorte sind die übergeordneten städtebaulichen Anforderungen erfüllt und es kann im Rahmen der Sondernutzungsplanung auf die notwendigen städtebaulichen Nachweise bzw. Begründungen verzichtet werden.

Im übrigen Stadtgebiet müssen für Hochhäuser oder hohe Häuser die entsprechenden Nachweise bzw. Begründungen vorgängig in einer separaten Studie erbracht werden.

Hochhausprojekte bedürfen der Durchführung eines qualifizierten Varianzverfahrens.

4.7 Stadtzentrum und Stadtboulevard
(Seite 50-52 Text und Erläuterungen zum
kommunalen Richtplan)

Das Zentrum und der Stadtboulevard haben eine zentrale Bedeutung als Lebensader und Rückgrat der Stadt. Es sind zusammengefasst folgende Festsetzungen zu beachten:

- Publikumsorientierte Nutzung der Erdgeschosse ist zentrales Element. Bestehen keine entsprechenden Bedürfnisse, sind spezielle Wohnnutzungen zulässig.
- Erdgeschosse sind überhoch auszubilden
- Hauszugänge sind ebenerdig und zum Strassenraum bzw. Stadtboulevard hin anzuordnen.
- Verdichtung der ersten Bautiefe
- Geschlossene Bauweise ist erlaubt. Die maximale Länge eines Gebäudeabschnitts beträgt 40 m.
- Parkierung grundsätzlich in unterirdischen Sammelgaragen

Stadtzentrum und Stadtboulevard



4.8 Quartierzentren
(Seite 53-55 Text und Erläuterungen zum kommunalen Richtplan)

Quartierzentren stellen die Nahversorgung der Quartierbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicher und umfassen nach Möglichkeit weitere publikumsorientierte Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie etc.). Bei publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschossen sind im Rahmen von Sondernutzungsplanungen eine höhere Nutzungsmass und zusätzliche Vollgeschosse möglich.

- Quartierzentren mit wesentlicher Versorgungsfunktion: Rapidplatz, Maientplatz, Westhof, Badenerstrasse, Schönenwerd
- Quartierzentren mit untergeordneter Versorgungsfunktion (Rolle als soziales und kulturelles Zentrum): Dieto-Platz, Gjuch, Oberdorf, Zürcherstrasse, Hofacker

4.9 Baulinien
(Seite 56-57 Text und Erläuterungen zum kommunalen Richtplan)

- Am Stadtboulevard sind Bauten in ihrer gesamten Ausdehnung auf der Baulinie anzuordnen.
- Im Stadtzentrum haben die Erdgeschosse entlang dem Stadtboulevard ohne Ausnützung um 1.50 m von der Baulinie zurückzuspringen.
- Anpassungen von Baulinien: Badener- und Zürcherstrasse (aufgrund Limmattalbahn), Feld- und Oetwilerstrasse, Zentrum

4.10 Ausgleich Planungsmehrwerte
(Seite 58 Text und Erläuterungen zum kommunalen Richtplan)

Substanzielle Mehrwerte im Rahmen von Sondernutzungsplanungen sind mit Leistungen zugunsten der Allgemeinheit teilweise abzugelten. Mittels eines städtebaulichen Vertrags oder einer entsprechenden Regelung im Planungsinstrument wird die Höhe bzw. die Art der Abgeltung festgelegt.

Im Rahmen der separaten Teilrevision zum Mehrwertausgleich wurde der Abgabesatz auf 40 % und die Freifläche auf 1'200 m² festgelegt.

4.13 Stadtklima
(Seite 62-63 Text und Erläuterungen zum kommunalen Richtplan)

Zur Sicherung der Lebensqualität sind die klimatischen Veränderungen und vermehrten klimatischen Extremsituationen in der Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Folgende Themen sind essenziell und müssen berücksichtigt werden:

- Oberflächengestaltung
- Neubauten
- Freiraum
- Flachdächer
- Strassenraum

Thema

5.4 Park- und Grünanlagen
(Seite 69-71 Text und Erläuterungen zum kommunalen Richtplan)

Freiraum

Park- und Grünanlagen sind grundsätzlich in ihrer heutigen Ausdehnung zu erhalten. Sie dienen in erster Linie der Erholung und dem Spiel in naturnaher Umgebung.

5.5 Öffentliche Spielplätze
(Seite 72-74 Text und Erläuterungen zum kommunalen Richtplan)

Bestehende öffentliche Spielplätze sind grundsätzlich in ihrer heutigen Ausdehnung zu erhalten.

In Gebieten mit einem Freiraumdefizit, namentlich den Gebieten Gjuch, Vorstadt und Gassacher, sind im Rahmen der Siedlungserneuerung und der Innenentwicklung zusätzliche öffentlich zugängliche Spielplätze zu schaffen und dauerhaft zu sichern.

5.6 Schulanlagen
(Seite 75-76 Text und Erläuterungen zum kommunalen Richtplan)

Im Niderfeld und in der Stierenmatt werden zwei Standorte für neue Schulanlagen festgesetzt.

5.9 Familiengärten
(Seite 62-63 Text und Erläuterungen zum kommunalen Richtplan)

Die Familiengärten im Gebiet Niderfeld sowie Grunschen und Inneres Fondli sollen aufgehoben werden. Das Areal Vogelau soll zudem reduziert werden.

Thema

6.8 Biodiversität
(Seite 96 Text und Erläuterungen zum kommunalen Richtplan)

Natur und Landschaft

Massnahmen zugunsten der Biodiversität sind bereits zu Beginn der Planung zu berücksichtigen.

In Sondernutzungsplanungen werden die Biodiversitätsmassnahmen als verbindlicher Inhalt im Planungsinstrument aufgenommen.

Thema

7.7 Ruhender Verkehr
(Seite 110-111 Text und Erläuterungen zum kommunalen Richtplan)

Verkehr

Die Bedarfswerte für das Pflichtangebot an Motorfahrzeug- und Veloabstellplätze spezifischer Nutzungen werden nach der kantonalen «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» bzw. SN 640 281 angepasst.

7.8 Verkehrsintensive Einrichtungen
(Seite 112-113 Text und Erläuterungen zum kommunalen Richtplan)

Im Gebiet Silbern sind verkehrsintensive Einrichtungen zulässig. Verkehrsintensive Einrichtungen benötigen in jedem Fall entsprechende verkehrstechnische Nachweise inkl. dem Nachweis der Erreichung der Modal-Split-Ziele.

7.11 Veloabstellanlagen
(Seite 119-121 Text und Erläuterungen zum kommunalen Richtplan)

Bei Knotenpunkten, ausgewählten ÖV-Haltestellen, Einkaufszentren, Veranstaltungsorten, Verwaltungseinrichtungen, Sport- und Freizeitanlagen oder anderen Einrichtungen mit einem erhöhten Publikumsaufkommen sind Veloabstellanlagen mit einer ausreichenden Kapazität zu erstellen.

Es werden Mindestanforderungen an alle Abstellanlagen mit 20 oder mehr Plätzen gestellt.

7.15 Hochbahn Silbern
(Seite 129 Text und Erläuterungen zum kommunalen Richtplan)

Der Raum für eine Hochbahn zwischen dem Niderfeld und dem Arbeitsplatzgebiet Silbern bzw. der geplanten S-Bahn-Haltestelle Silbern ist planungsrechtlich zu sichern.

3 ANALYSE ORTSENTWICKLUNG

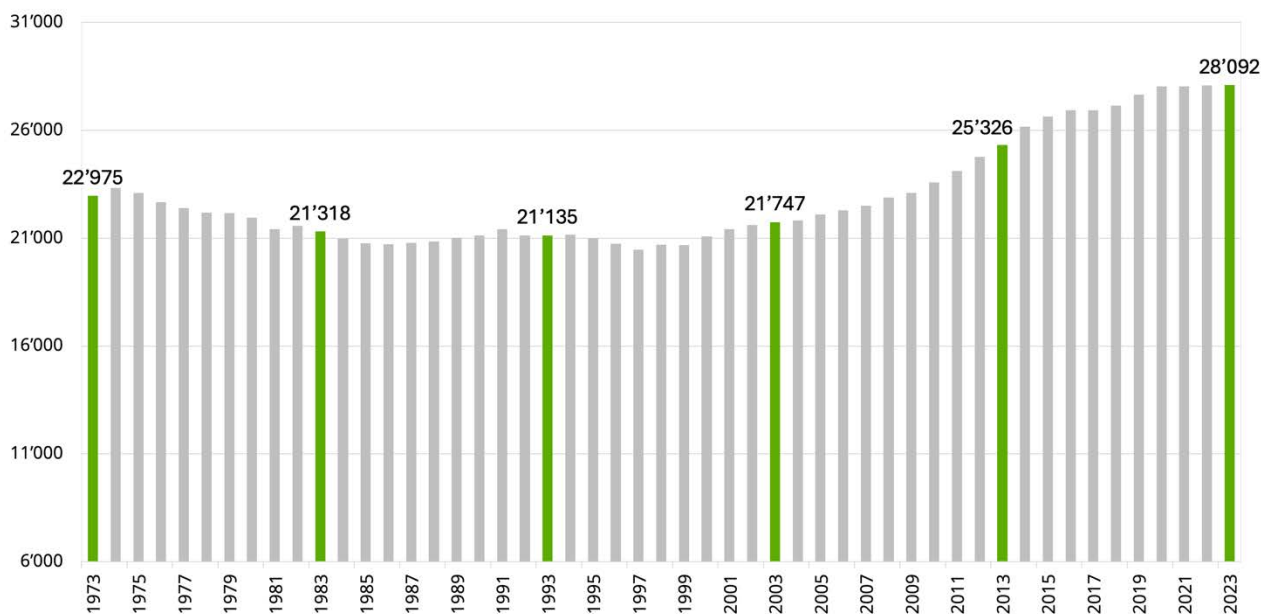
3.1 Bevölkerungsentwicklung

Entwicklung der Bevölkerung

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Kantonale Bevölkerungserhebung

Ende 2023 lebten in Dietikon 28'092 Personen. Die Bevölkerung ist damit in den letzten 10 Jahren um rund 11 % gewachsen. Auch in den 10 Jahren davor war ein relativ starkes Wachstum von 16% zu verzeichnen.

Wohnbevölkerung



Entwicklung im Vergleich

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Kantonale Bevölkerungserhebung, Faktenblätter ARE

Im Vergleich mit der Region Limmattal und dem Kanton Zürich lag die Bevölkerungsentwicklung in den letzten rund 20 Jahren sowohl über derjenigen der Region wie auch derjenigen des Kantons. Erst in den letzten ca. 5 Jahren war eine Abflachung der Entwicklung zu verzeichnen.

Legende:

Einwohner

Dietikon

Bevölkerungsentwicklung

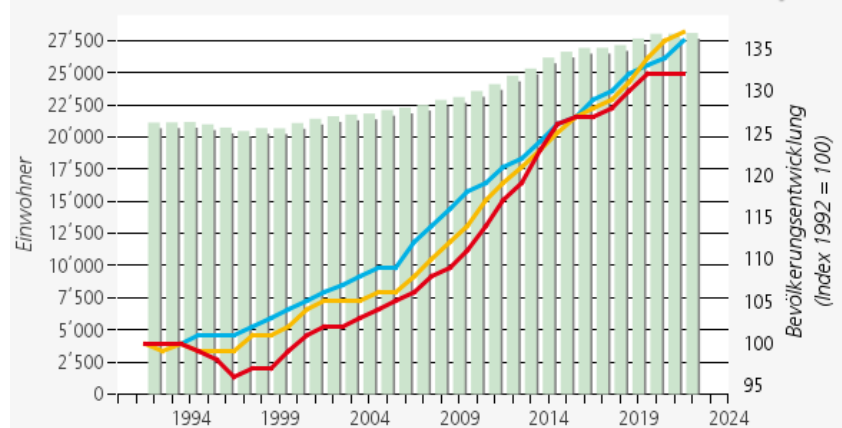
Dietikon

Region Limmattal

Kanton Zürich

Gemeinde Dietikon

Bevölkerungsentwicklung 1992 – 2022



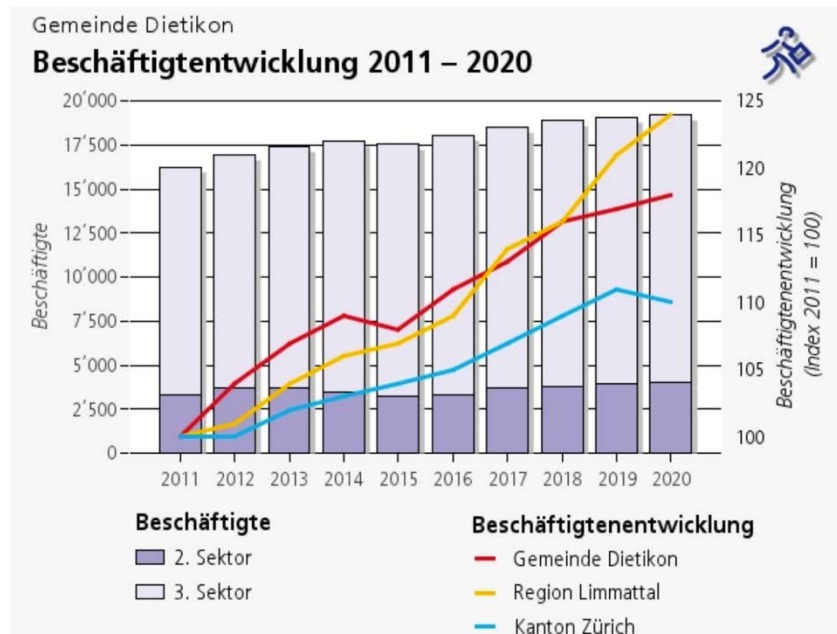
3.2 Beschäftigtenentwicklung

Entwicklung der Beschäftigten

Die Anzahl Beschäftigte hat in Dietikon in den letzten zehn Jahren um rund 17 % zugenommen. Sie liegt zwischen der Entwicklung der Region Limmattal und des Kantons Zürich.

Total verfügte Dietikon im Jahr 2021 über 19'198 Beschäftigte. Auf Vollzeitäquivalente umgerechnet entspricht dies 15'203 Vollzeitäquivalenten. Der Anteil Beschäftigter im 2. Sektor beträgt – bezogen auf Vollzeitäquivalente – rund 25 %.

Statistik zur Beschäftigtenentwicklung
Quelle: BFS (STATENT) / Amt für Raum-
entwicklung Kanton Zürich



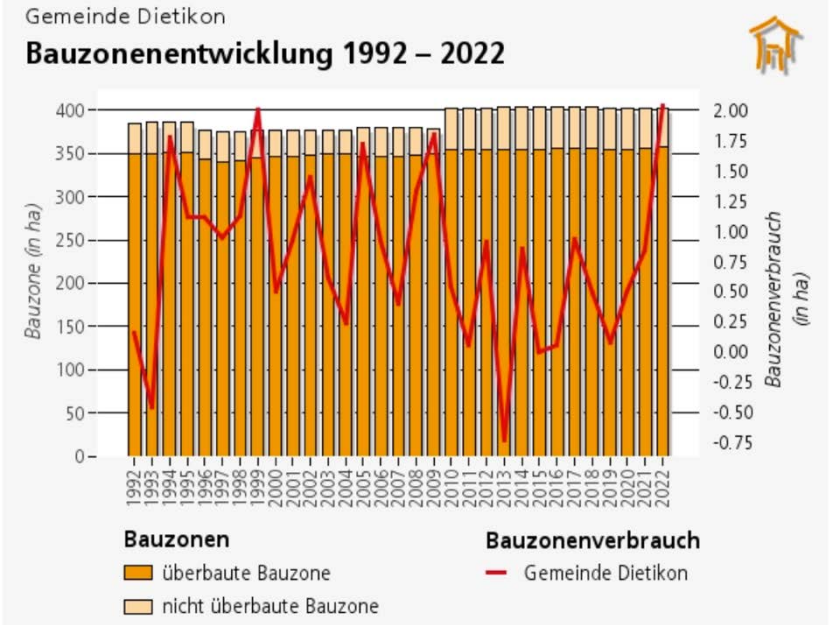
3.3 Bauzonenentwicklung

Bauzonenverbrauch

Der Bauzonenverbrauch in Dietikon war in den letzten Jahren stabil bis leicht abnehmend, mit starken jährlichen Schwankungen. Wie aus der Grafik ersichtlich, sind aufgrund der Einzonung des Niderfelds, die im Jahr 2010 rechtskräftig wurde, seither grössere Bauzonenreserven vorhanden.

Im Jahr 2022 waren die Bauzonen in der Stadt Dietikon zu 88.9 % überbaut.

Statistik zur Bauzonenentwicklung
Quelle: BFS (STATENT) / Amt für Raum-
entwicklung Kanton Zürich



Bauzonenreserven

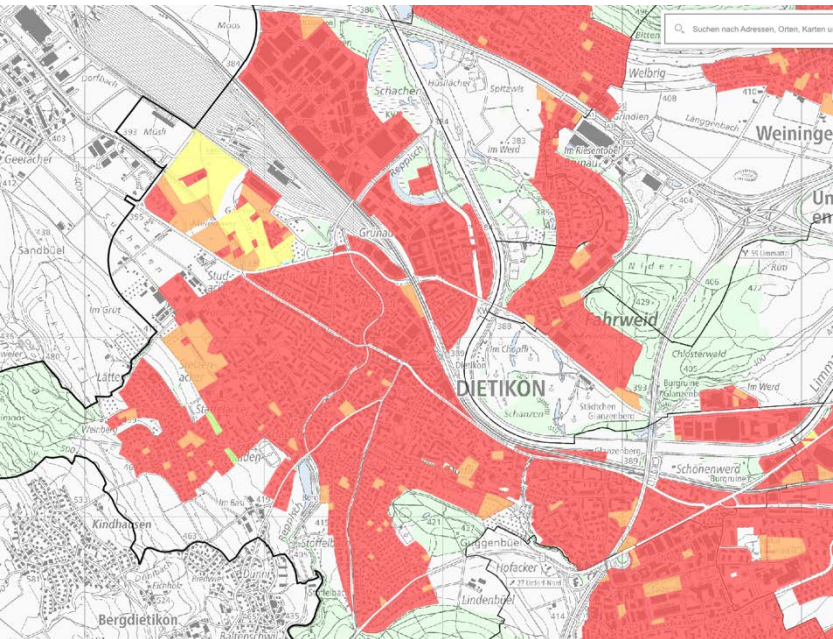
Bezogen auf die verschiedenen Zonenkategorien zeigt sich, dass die Reserven in den Wohn- und Mischzonen unterdurchschnittlich sind, während in den Arbeitszonen wie auch in den Zonen für öffentliche Bauten überdurchschnittliche Reserven vorhanden sind.

Statistik ARE, Stand 2022

	Total	überbaut	ungebaut	Reserven in %
Wohnzonen	199.8 ha	187.1 ha	12.7 ha	6.4 %
Mischzonen	52.3 ha	44.7 ha	7.6 ha	14.3 %
Reserve Wohn- und Mischzonen			20.3 ha	8.0 %
Arbeitszonen	111.2 ha	95.6 ha	15.6 ha	14.0 %
Zonen für öffentliche Bauten	39.5 ha	30.6 ha	8.9 ha	22.5 %
Total Bauzonen	402.9 ha	358.0 ha	44.9 ha	11.1 %

Überbauungs- und Erschliessungsstand
(Quelle: Geo.zh.ch)

- Legende:
- Überbaut
 - Sofort baureif
 - In 5 Jahren baureif
 - Längerfristig baureif



Die meisten Bauzonenreserven finden sich im Gebiet Niederfeld sowie im Gebiet Allmend / Chüestelliweg in der Zone für öffentliche Bauten.

Planungen im Gebiet Niederfeld

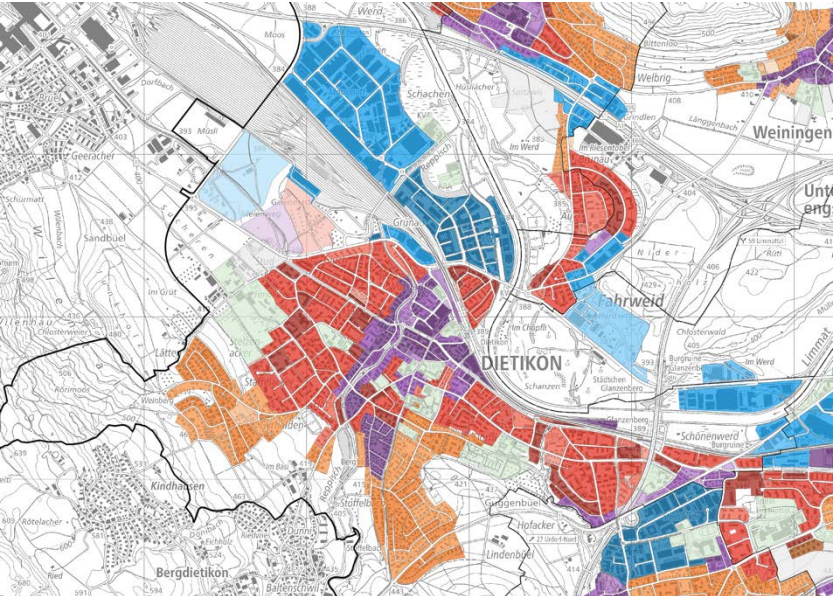
Im Gebiet Niederfeld ist aktuell eine Teilrevision der BZO im Gange. Die bestehenden Bauzonen werden in einem umfassenden Planungsverfahren, das neben der Teilrevision der BZO auch eine Quartierplanung und eine Gestaltungsplanung umfasst, neu angeordnet. Gegenüber der rechtsgültigen Nutzungsplanung ergibt sich keine Veränderung, weder bezüglich der Baulandreserven noch der Einwohner- und Arbeitsplatzzahl.

3.4 Ausbaugrad

Ausbaugrad

In der Quartieranalyse wird u.a. der Ausbaugrad auf Quartierebene festgestellt. In der untenstehenden grafischen Darstellung stehen heller dargestellte Farben für einen tieferen Ausbaugrad. Gut erkennbar ist, dass das noch nicht bzw. nur teilweise erschlossene Gebiet Niederfeld über einen sehr tiefen Ausbaugrad verfügt. Der durchschnittliche Ausbaugrad in den Wohn-, Misch- und Arbeitszonen in Dietikon betrug im Jahr 2022 72.6 %. Dieser ist leicht höher als in der Region und im Kanton Zürich.

Ausbaugrad pro Quartier
Quelle: GIS-ZH / Quartieranalyse



Ausbaugrad				
keine Bauzone				
Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen	* Zone für öffentl. Bauten	Industriezonen
< 11%	< 11%	< 11%	< 11%	< 11%
11-30%	11-30%	11-30%	11-30%	11-30%
31-60%	31-60%	31-60%	31-60%	31-60%
61-90%	61-90%	61-90%	61-90%	61-90%
> 91%	> 91%	> 91%	> 91%	> 91%

3.5 Kapazitätsabschätzung

Innenentwicklungsreserven

Quelle: Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich

Gemäss der kantonalen Statistik bestehen im rechtskräftigen Zonenplan in den Wohn- und Mischzonen (bebaut und unbebaut) Geschossflächenreserven von 540'000 m² im Jahr 2022. Dies ergibt in der Stadt Dietikon ein langfristiges Einwohnerpotenzial von 7'250 bis 8'300 zusätzlichen Personen (Annahme Flächenverbrauch von 65 – 75 m² pro Person). Die Aktivierung dieses Potenzials wird sich jedoch über einen längeren Zeitraum hinweg erstrecken.

Bevölkerungsentwicklung

Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich

Gemäss dem Szenario «Trend ZH 2023» des Kantons Zürich wächst die Bevölkerung des Kantons insbesondere in den städtischen und umliegenden Gebieten weiter, wobei die Wachstumsrate abnimmt. Das stärkste prozentuale Wachstum bis zum Jahr 2050 wird in den nördlichen Agglomerationsgebieten der Stadt Zürich erwartet, unter anderem im Limmattal (+ 35 %). Bezogen auf die heutige Einwohnerzahl von Dietikon würde das einen Zuwachs von rund 9'800 Personen bedeuten.

Bis zum Jahr 2040 (Planungshorizont von 15 Jahren gemäss Raumplanungsgesetz) wäre mit einem Zuwachs von rund 6'600 Personen zu rechnen. Das langfristige Einwohnerpotenzial liegt aktuell somit um rund 1'500 Personen über dem erwarteten Zuwachs.

Einwohnerprognose Szenario «Trend ZH 2023»

	2022	2040	2050
Einwohner Limmattal	96'168	118'721	129'592
Einwohner Limmattal: Zuwachs prozentual zu 2022		23.5%	34.8%
Einwohner Stadt Dietikon	28'087	34'674	37'849
Zuwachs im Vergleich zum Stand 2022		6'587	9'762

Beurteilung

Die Bauzonenreserven in den Wohn- und Mischzonen weisen zwar eine Kapazität auf, die über dem Zielwert des Raumplanungsgesetzes von 15 Jahren liegt. Angesichts der grossen Unsicherheiten bezüglich der Aktivierung von Geschossflächenreserven in überbauten Gebieten sind diese Reserven dennoch zu knapp bemessen, um die erwartete Bevölkerungsentwicklung aufnehmen zu können.

Beschäftigungsentwicklung

Die Geschossflächenreserven in den Arbeitszonen betragen im Jahr 2022 knapp 700'000 m². Dies entspricht bei einem angenommenen durchschnittlichen Geschossflächenverbrauch pro Arbeitsplatz von 50 m² (dienstleistungsorientierte Nutzungen) bis 100 m² (gewerbliche und industrielle Nutzungen) einer grosszügigen Arbeitsplatzreserve von rund 7'000 bis 14'000 Arbeitsplätzen.

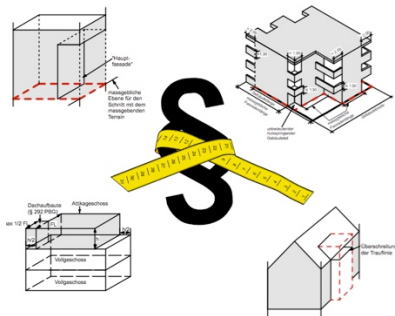
4 ANPASSUNGEN BAU- UND ZONEN-ORDNUNG

4.1 Allgemeines

Erläuterung der wichtigsten Änderungen

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der neuen Bau- und Zonenordnung (nBZO) erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der nBZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)



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

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

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

Generelle Begriffsanpassungen

Folgende Begriffe werden in der gesamten BZO geändert:

Bisher	Neu
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	Ersatz durch die Regelung gemäss § 280 Abs. 2 bzw. Abs. 3 PBG
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten / Unterniveau-bauten
Dachgeschoss	Dachgeschoss / Attikageschoss
Massgebliche Grundstücksfläche	Anrechenbare Grundstücksfläche
Freiflächenziffer	Aufhebung bzw. Ersatz durch die Grünflächenziffer

Ferner werden in der IVHB eine Anzahl neuer Begriffe definiert (z.B. Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie). Diese Begriffe müssen unverändert übernommen werden.

Fassadenhöhe

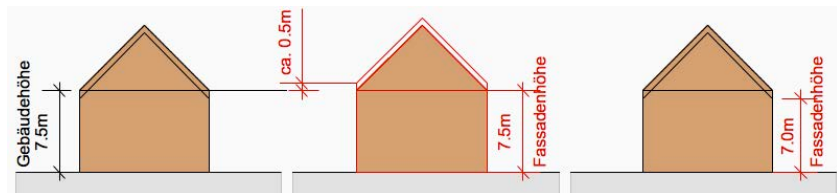
IVHB

Der bisherige Begriff «Gebäudehöhe» wird gemäss IVHB durch den Begriff «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst: Während die Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen wird, wird bei der Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Einführung der neuen Begriffe nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (bis zu ca. 30–50 cm) höher werden.

Diese Erhöhung wird in Dietikon im Sinne einer massvollen Verdichtung akzeptiert.

Beispiel Schrägdach

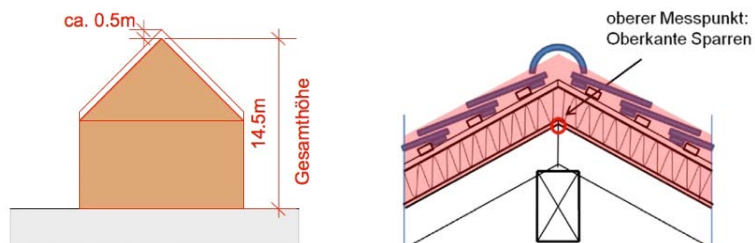


Gesamthöhe

IVHB

Der Begriff der Gesamthöhe wurde bisher in § 58 PBG im Zusammenhang mit den Industrie- und Gewerbezone verwendet. Im Sinne der Gesamthöhe wurde im PBG ausserdem der Begriff der «grössten Höhe» verwendet. Die neue Gesamthöhe kann als Summe aus der bisherigen Gebäudehöhe und der bisherigen Firsthöhe verstanden werden. Der Begriff der Firsthöhe entfällt.

Die Messweise für die Gesamthöhe verändert sich bis auf den oberen Messpunkt nicht. Auch bei der Gesamthöhe wird neu bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Bei einer Gesamthöhe von beispielsweise 14.5 m kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion ca. 50 cm höher in Erscheinung treten als bisher.



Wird keine Gesamthöhe festgelegt, so bemisst sich die Gesamthöhe bei Gebäuden mit Schrägdächern nach § 280 Abs. 1 PBG:

§ 280 Abs. 1 PBG

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

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

§ 280 Abs. 2 PBG

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

Fassadenbündige Geländer bei Attikageschossen

Bei Attikageschossen mit fassadenbündigen Geländern oder einem Geländer, das näher als 1 m zur Fassadenflucht steht, wird die Fassadenhöhe neu bis zur Oberkante dieser Geländer gemessen. Dies ist eine Verschärfung gegenüber der heute geltenden Messweise, wonach solche Bauteile bei der Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe unbeachtlich sind.

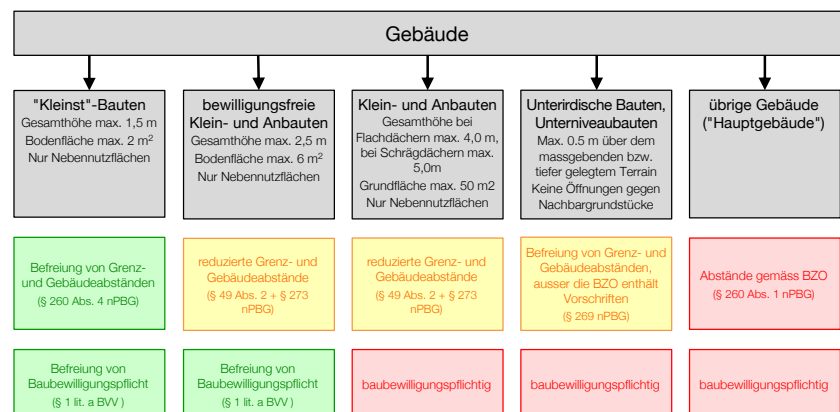
Daher ist in Art. 40 Abs. 4 nBZO eine Sonderregelung für Gebäude mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach vorgesehen:

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

Hauptgebäude

Die IVHB definiert Kleinbauten (Ziff. 2.2) und Anbauten (Ziff. 2.3), aber keine Hauptbauten bzw. Hauptgebäude. Der Begriff «Hauptgebäude» ergibt sich indirekt aus den Begriffen der IVHB: Hauptgebäude sind Gebäude, die weder eine Kleinbaute noch eine Anbaute darstellen. Zur klaren Abgrenzung gegenüber den weiteren Gebäudetypen Kleinbauten und Anbauten und zur besseren Verständlichkeit wird der Begriff in der neuen BZO weiterhin verwendet. Ein Widerspruch zu den Begriffen der IVHB ist nicht erkennbar. Überdies wird der Begriff «Hauptgebäude» auch im PBG verwendet (§ 287 lit. c PBG).

Systematik der Gebäudetypen gemäss IVHB und PBG bzw. BVV
(Quelle: SKW)



Klein- und Anbauten

Der Begriff «Klein- und Anbauten» ersetzt den bisher verwendeten Begriff «besondere Gebäude».

Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude keine Flächenbeschränkung. Klein- und Anbauten, welche die Grundfläche von 50 m² überschreiten, gelten baurechtlich als «Hauptgebäude».

Grünflächenziffer

Gemäss § 257 des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich wird die bisherige Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer ersetzt. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Die Grünflächenziffer bestimmt also den unüberbaubaren Anteil des Grundstücks, der unversiegelt zu erhalten ist, und erfüllt damit siedlungsgestalterische und – in beschränktem Umfang – ökologische Funktionen. Die Definition der Grünflächenziffer orientiert sich in erster Linie an der visuellen Wahrnehmung. Unversiegelte Flächen im Sinne von § 257 Abs. 2 PBG sind nicht unbedingt naturnah; sie können auch über unterirdischen Bauten sowie Unterniveaubauten liegen.

Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums «natürlich» oder zumindest «bepflanzt» ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht, oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht andauernd auszutrocknen droht. Keine Bepflanzungen im Sinne der Definition sind demnach übliche Dachbegrünungen. Auch Pflanzentröge sind nicht an die Grünfläche anrechenbar; es handelt sich dabei nicht um natürliche Bodenflächen. Hingegen gilt ein Steingarten mit Bepflanzung als «natürlich», nicht aber eine Terrasse oder ein Sitzplatz mit Steinplatten. Auch Gartenflächen, die mit normalen Steinplattenwegen erschlossen sind, können vollumfänglich zur Grünfläche gerechnet werden. Keine anrechenbaren Grünflächen sind Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen, weil § 257 Abs. 2 PBG Abstellflächen ausdrücklich ausschliesst. Gegenüber der heute gültigen Freiflächenziffer ist die Grünflächenziffer entsprechend strenger zu beurteilen. Sämtliche Kriterien für die Anrechenbarkeit von Grünflächen sind in der Richtlinie «Grünflächenziffer» der Stadt Dietikon ersichtlich. Weitere Erläuterungen zur Einführung der Grünflächenziffer siehe Erläuterungen zu Art. 42 Abs. 4 nBZO.

4.2 Zoneneinteilung

Übergeordnetes kantonales Recht

Im Sinne der Klarstellung wird auf die geltende Fassung des übergeordneten kantonalen Rechts verwiesen. Es gilt das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen.

Art. 1 Zonen

Neu werden die Empfindlichkeitsstufen der einzelnen Zonen bereits in Art. 1 abgebildet.

Die Lärmschutzverordnung (LSV) setzt Belastungsgrenzwerte nach Empfindlichkeitsstufen (ES) in Bezug zur zulässigen Nutzweise fest. Die ES korrespondieren mit den Nutzungszonen von BZO und PBG. Inhaltlich wird mit dieser Revision keine Veränderung vorgenommen. Das generelle Zuordnungsprinzip ist in Art. 43 LSV festgelegt.

Im Zonenplan sind die Oe-Zonen der ARA und der KVA bisher nicht mit einer Empfindlichkeitsstufe versehen. Dieser Umstand wird korrigiert.

Auf Änderungen an den einzelnen Zonen wird in den entsprechenden Kapiteln genauer eingegangen.

Art. 2 Massgebende Grundlagen

In Art. 2 werden die bisherigen Art. 2 (Anordnung innerhalb der Bauzonen) und 3 (Zonenplan) zusammengefasst.

Die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) ersetzt die bisherigen Art. 31 und 32 und wird deshalb neu aufgeführt. Dies ist auch bei den Ergänzungsplänen zu den Quartiererhaltungszonen der Fall.

4.3 Kernzonen

A. Kernzonen

Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder (Dorfkern), die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. In der Stadt Dietikon ist entlang der Reppisch ein Kernzonengebiet festgelegt und mit entsprechenden Bestimmungen und Kernzonenplan (Ergänzungsplan) genauer definiert. Der rechtskräftige Kernzonenplan und dessen Bestimmungen wurden 1987 erstellt und seither nur geringfügig revidiert. Die Bestimmungen führten in der Vergangenheit bei deren Anwendung teilweise zu Unklarheiten. Um Klarheit zu schaffen und die Kernzonen in ihrem Ortsbildcharakter zu stärken, werden die Kernzonen (Plan und Bestimmungen) neu geordnet und an verschiedenen Stellen präzisiert und bereinigt. Die bisherigen Bestimmungen werden neu insbesondere offener formuliert, dafür wird in den neuen Bestimmungen der Fokus auf eine bessere Integration ins historische Ortsbild und dessen Aufwertung gelegt. Dadurch sollen auch zeitgemässe, besonders gute Bauvorhaben ermöglicht werden.

Verhältnis Kernzonenvorschriften zum
Denkmalschutz

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

Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen.

Art. 3 Zweck und Anforderungen

In § 238 PBG ist Einordnung bereits geregelt, deshalb wird ein breiter gefasster Zielartikel zu den gestalterischen Anforderungen in den Kernzonen eingeführt.

Art. 4 Rückbauten, Renovationen und Veränderungen

Bauvorhaben wie Gebäuderenovationen, Veränderungen an Fassaden und Dach, Änderungen von Materialien und Farbgebung, Änderungen an baulichen Elementen der Freiraumgestaltung sowie das Anbringen von Aussenantennen und Reklameanlagen sind häufig besonders heikel, da eine mögliche Bewilligungspflicht nicht erkannt wird und die Auswirkungen auf das Ortsbild unterschätzt werden. Daher wird neu eine Kontaktpflicht mit dem Bauamt bei solchen Bauvorhaben eingeführt.

Art. 5 Um- und Ersatzbauten Absatz 1

Die Baukuben der rot bezeichneten Bauten (Typ A) prägen wesentlich das schutzwürdige Ortsbild und müssen in ihrem Gebäudeprofil erhalten werden. Die bisherige Formulierung führte in der Vergangenheit jedoch zu Unklarheiten, weshalb in Abs. 1 der Begriff «Erscheinungsbild» neu formuliert und präzisiert wurde.

In Abs. 1 wird weiter die Bewilligungsfähigkeit von geringfügigen Abweichungen genauer präzisiert. Nebst Verkehrssicherheit und Wohnhygiene können auch weitere öffentliche Interessen wie der Gewässerraum, der Immissionsschutz, die Feuerpolizei etc. als Gründe für geringfügige Abweichungen massgebend sein. In jedem Fall ist eine Interessenabwägung vorzunehmen.

Absatz 2

Nebst den Bauten Typ A definiert der Kernzonenplan noch die gelb bezeichneten Bauten (Typ B), welche bis zu einem gewissen Grad ebenfalls das schutzwürdige Ortsbild mitprägen, jedoch nicht im Ausmass der Bauten Typ A. Entsprechend wird bei den Bauten Typ B mit Abs. 2 eine Wahlmöglichkeit gegeben, zwischen Bauen nach den Vorgaben von Abs. 1 oder Ersatz durch Neubauten. Durch die Möglichkeit nach

Abs. 1 zu bauen, können Gebäude, welche beispielsweise Strassenabstände nicht einhalten, wieder an gleicher Stelle erstellt werden.

Absatz 3

Bestandesbauten, welche weder dem Typ A oder Typ B angehören (übrige bestehende Bauten), müssen unter Vorbehalt der Bestandesgarantie hingegen die Vorschriften für Neubauten (Art. 7 ff.) einhalten.

Art. 6 **Anbauten und Erweiterungsbauten**

Da Anbauten gemäss IVHB definiert sind und keine Hauptnutzflächen umfassen dürfen, wird der Artikel dahingehend präzisiert, dass auch Erweiterungsbauten zulässig sind. Ein Anbau für Wohnzwecke, also mit Hauptnutzflächen für Wohnen oder Arbeiten, bildet einen Erweiterungsbau.

Eine Erweiterung soll neu nur möglich sein, wenn das Ortsbild bzw. das Gebäude dadurch aufgewertet wird. Bis anhin reichte es aus, wenn der Anbau den Charakter des Hauptgebäudes nicht nachteilig verändert. Entsprechend wird eine Verschärfung der Regelung bzgl. Eingliederung im Sinne eines besseren Ortsbildschutzes vorgesehen.

Art. 7 **Neubauten**

Absatz 1

Der Artikel wird neu «Neubauten» genannt, da alle anderen Bauten bereits mit anderen Bestimmungen abgedeckt werden.

Weiterhin ist die Erstellung von zwei Dachgeschossen möglich. Das zweite Dachgeschoss darf aber nur als Galeriegeschoss in Verbindung mit Wohnungen im ersten Dachgeschoss genutzt werden. Eigenständige Wohnungen sind im Dachgeschoss nicht zulässig, da die Belichtung aufwändig wäre und zu einer unruhigen Dachlandschaft führt.

Der Mindestwohnanteil wird neu in der Tabelle der Grundmasse geregelt. Der Wohnanteil bezieht sich auf die anrechenbare Geschossfläche, wobei Geschossflächen in Dachgeschossen ebenfalls hinzuzuzählen sind.

Die Gebäudebreite wird gestrichen, da diese aufgrund der Schrägdachpflicht (Art. 8 Abs. 1), der ortsüblichen Dachneigung und der maximalen giebelseitigen Fassadenhöhe von 7 m gemäss § 280 Abs. 1 PBG ohnehin beschränkt ist.

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



Beispiel Gebäude mit dem ortsüblichen Dachgeschoss
Quelle: SPA Dietikon



Beispiel Gebäude mit historisch fremden zwei Dachgeschossen
Quelle: SPA Dietikon

Absatz 2

Die kommunalen Strassenabstände werden im Sinne des Ortsbildschutzes von 4 m bzw. 6 m auf 3.5 m reduziert. Das historische Ortsbild bzw. die Kernzone zeichnet sich durch dicht an den Strassenraum angrenzende Gebäude aus. Die bisherigen vorgeschriebenen Strassenabstände widersprechen somit der ortsüblichen Bauweise und würden dazu führen, dass Neubauten gegenüber heute einen grösseren Abstand zur Strasse aufweisen müssten und dadurch das Ortsbild negativ verändern würden.

Absatz 3

Neu müssen Hauptgebäude mit mindestens 2 Vollgeschossen in Erscheinung treten. Damit sollen unerwünschte eingeschossige Bauten (z.B. Bungalows) in den Kernzonen verhindert und das Ortsbild geschützt werden.

Absatz 4

Gemäss §2a ABV dürfen Klein- und Anbauten eine maximale Grundfläche von 50 m² aufweisen. Für kleinere Grundstücke wird einheitlich eine maximale Grundfläche von Klein- und Anbauten von max. 30 m² festgelegt. Damit soll verhindert werden, dass ein nicht ortsbildübliches Missverhältnis zwischen Hauptgebäude und Anbaute bzw. zwischen Gebäude und Freiraum entsteht.

Die Bestimmung bezüglich der geschlossenen Bauweise ist überflüssig und wird gestrichen.

Art. 8 Dächer

Der Artikel wird der einfacheren Lesbarkeit halber in Absätze unterteilt.

Da PV-Anlagen bundesrechtlich geregelt sind, wird der entsprechende Absatz gestrichen.

Absatz 1

Absatz 1 wird umformuliert. Neu sollen sich die Dachneigungen und Dachformen (Satteldächer, Walmdächer etc.) sowie die Materialisierung am historischen Bestand bzw. an der ortsbaulichen Umgebung orientieren. Die bisherigen Detailvorschriften (bspw. Gradangabe der Dachneigung) werden dafür gestrichen, zumal diese bis anhin nicht angewendet wurden.

Glasierte Ziegel sind in den Kernzonen untypisch und wirken störend, weshalb diese neu explizit ausgeschlossen werden.

Absatz 2

Auf genaue Abmessungen der Dachvorsprünge wird verzichtet. Dies gibt einerseits dem Grundsatzartikel, dass sich die Gebäude am historischen Bestand orientieren sollen, mehr Gewicht. Andererseits werden dadurch auch andere Abmessungen von Dachvorsprüngen ermöglicht, sofern sie das Ortsbild stärken.

Art. 9 Dachaufbauten Absatz 1

Die Beschränkung der Dachaufbauten auf das erste Dachgeschoss ist erfolgt aus gestalterischen Überlegungen (ruhige Dachlandschaft).

Auf die Festlegung von maximalen Frontflächen und Frontbreiten wird verzichtet. Diese sind projektspezifisch und bezogen auf die individuelle gute Einordnung festzulegen.

Absatz 2

Dachflächenfenster werden nicht mehr zur Breite der Dachaufbauten hinzugezählt. Entsprechend werden sie von der Regelung bezüglich maximaler Breite aller Dachaufbauten ausgenommen bzw. gestrichen. Um den gestiegenen Anforderungen bezüglich Konstruktionsstärken und Dämmung Rechnung zu tragen, wird die maximale Breite der Dachaufbauten von 1/3 auf 40 % der entsprechenden Fassadenlänge erhöht.

Dacheinschnitte sind in den Kernzonen gestalterisch problematisch (nicht ortstypisch und stören die ruhige Dachlandschaft erheblich) und werden daher ausgeschlossen.



Beispiel nicht ortsbildtypischer und schlecht eingeordneter Dacheinschnitte mit Bedachung
Quelle: SPA Dietikon



Beispiel eines nicht ortsbildtypischen und schlecht eingeordneten Dacheinschnitts
Quelle: SPA Dietikon

Absatz 3

Mit der ergänzenden Vorgabe, dass die Dachflächenfenster in die Dachfläche einzulassen sind, wird eine bessere gestalterische Einordnung von Dachflächenfenstern in die Dachfläche gewährleistet. Eine Glaslichtfläche von 0.7 m² entspricht einem Dachflächenfenster mit den Standardmassen 78x140 cm.

Im Sinne einer guten Einordnung der Gebäude ins Ortsbild müssen Dachaufbauten immer auf das Gebäude abgestimmt sein. Die bisherige Vorschrift hierzu wird daher gestrichen.

Absatz 4

Um die Belichtung der Dachgeschosse zu erleichtern, sind neu auch schmale, horizontale, dachbündige Oblichtbänder zulässig. Diese können eine ausreichende Belichtung im Dachgeschoss bewirken, ohne die Dachlandschaft massgeblich zu stören.



Beispiel eines Dachflächenlichtbands

Art. 10
Fassadengestaltung
Absatz 1

Die ortstypische Zweiteilung von Ökonomie- und Wohngebäude soll weiterhin ablesbar bleiben, entsprechend wird neu die Pflicht zur Beibehaltung der Ablesbarkeit der ursprünglichen Nutzungsstruktur eingeführt.



Beispiel ablesbare ortstypische Zweiteilung von Ökonomie- und Wohngebäude
Quelle: SPA Dietikon

Absatz 2

Die neue, offenere Formulierung zur Befensterung vergrössert den Gestaltungsspielraum. Auch Balkone und dergleichen sollen wie die Fenster dem Charakter des Gebäudes und der Umgebung entsprechen.

Absatz 3

Neu werden die grundsätzlichen gestalterischen Anforderungen von Fenstern zur Sicherung des Ortsbildes vorgeschrieben.

Absatz 4

Im Sinne moderner Bauweisen und grösseren Spielraums sollen bei Neubauten und ehemaligen Ökonomiebauten auch andere Gestaltungen von Fenstern möglich sein.

Art. 11 Technische An- und Aufbauten

Es wird ein neuer genereller Artikel zu technischen Aufbauten an Fassaden und auf Dächern eingeführt, der den Artikel zu Aussenantennen ersetzt. Damit können auch Kühlanlagen, Lüftungsrohre, Solaranlagen etc. geregelt werden.

Streichung des Artikels zur Bemusterung

Die Bemusterung ist Gegenstand der Baubewilligung und wird in der Bauordnung deshalb nicht mehr aufgeführt.

Verschiebung des Artikels zu besonderen Nutzungsanordnungen

Die Festlegung von Nutzungsanteilen in Art. 7 verschoben. Die Regelung, dass mässig störende Gewerbebetriebe erlaubt sind, ergibt sich bereits aus der Lärmschutzverordnung.

Art. 12 Freiraumgestaltung und Bepflanzung

In den Kernzonen bildet vor allem der Freiraum einen wichtigen Bestandteil des Ortscharakters. Ortstypische Elemente sind Vorgärten oder gepflasterte Vorplätze entsprechend deren historischer Funktion (Wohn- und Ökonomie teil). Bei Bauvorhaben gilt es daher, der Freiraumgestaltung ebenso viel Gewicht beizumessen wie den Gebäuden. Die Bestimmungen zur Freiraumgestaltung werden daher im Sinne der ohnehin in der Kernzone erforderlichen guten Gesamtwirkung präzisiert.

Absätze 2-4

Es werden spezifische Anforderungen an die Freiraumgestaltung ergänzt. Im Wesentlichen sollen Terrainveränderungen auf ein Minimum beschränkt und die Vorgärten erhalten werden.



Beispiel ortstypische Freiraumgestaltung mit Vorgarten und untergeordneter Zufahrt
Quelle: SPA Dietikon



Beispiel ortsuntypische Freiraumgestaltung (Zufahrtsfläche zulasten von Vorgarten)
Quelle: SPA Dietikon

Art. 13 Reklamen

Neu wird eine positive statt einer negativen Formulierung gewählt, d.h. die Reklamen müssen sich neu gut in die Umgebung einordnen. Direktleuchtende Reklamen wirken störend und werden neu in Abs. 2 explizit ausgeschlossen. Hinterleuchtete Reklamen bleiben zulässig.

Art. 14 Baukollegium

Neu soll das Baukollegium zuständig für die Beurteilung von Abweichungen von den Vorschriften sein, da die Kernzonenkommission nie ins Leben gerufen wurde. Mit der Bestimmung bzgl. Abweichungen sollen besonders gute Projekte mit zeitgemässer Architektur ermöglicht werden. Neu muss jedoch jede zulässige Abweichung durch das Baukollegium genehmigt werden. Aufgrund des Nachbarschutzes darf aber weder von den minimalen Grenzabständen noch von den Fassadenhöhen bzw. der Vollgeschossanzahl abgewichen werden.

4.4 Quartiererhaltungszonen

B. Quartiererhaltungszone

Analyse Quartiererhaltungszonen
(siehe Beilage 3)

Quartiererhaltungszonen umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen. Im rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Dietikon ist im Quartier Mülihalden eine solche Quartiererhaltungszone ausgewiesen. Die zugehörigen Bestimmungen sind in den Artikeln 16a bis c der Bau- und Zonenordnung zu finden.

Die Quartiererhaltungszone Mülihalden wurde eingehend bezüglich der Ortsbaulichen Strukturen und der Freiräume analysiert (siehe Beilage 3 «Analyse Quartiererhaltungszonen»). Die Analyse zeigte, dass trotz jüngst erfolgter baulicher Änderungen weiterhin erhaltenswürdige Strukturen vorhanden sind, so dass die Quartiererhaltungszone Mülihalden beibehalten wird.

Zusätzlich werden aufgrund der erhaltenswürdigen Siedlungsstrukturen zwei neue Quartiererhaltungszonen Bertastrasse/Poststrasse und Jakobstrasse festgelegt. Diese beiden Gebiete sind im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten verzeichnet und es wurden Gestaltungshandbücher erstellt (Gestaltungshandbuch Berta-/Poststrasse, Stand 21.9.2020; Gestaltungshandbuch Jakobstrasse, Stand 8.9.2020). Im Gegenzug zur Festlegung als Quartiererhaltungszonen können die beiden Gebiete anschliessend mittels separatem Verfahren aus dem Inventar entlassen werden.

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

Art. 15
Zweck
Absatz 1

Die bisherige Vorschrift zur Nutzweise wird durch einen Zweckartikel ersetzt, der den Zweck der Quartiererhaltungszonen aufzeigt. Ziel der Quartiererhaltungszonen ist die Wahrung der Ortsbaulichen Strukturen, nicht der Substanzschutz der einzelnen Gebäude.

Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als Vorschriften der Quartiererhaltungszone, so gehen sie diesen vor.

Absatz 3
Einführung Grünflächenziffer

Im Sinne der Förderung der Biodiversität und Siedlungsdurchgrünung wird neu die Grünflächenziffer eingeführt. Siehe entsprechende Erläuterungen zu Art. 42 Abs. 4 nBZO.

Art. 16
Strukturmerkmale

Durch die Einführung von zwei neuen Quartiererhaltungszonen werden die Strukturmerkmale jeder Quartiererhaltungszone einzeln ausgeführt. Die Strukturmerkmale bezeichnen die aus Ortsbildschützerischer Sicht erhaltenwerten Qualitäten. In den entsprechenden Ergänzungsplänen werden zudem die massgebenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen (strukturbildende Gebäude, Firstrichtungen, Vorbereiche) bezeichnet.

Art. 17
Um- und Ersatzbauten
Absatz 1

Die Vorschriften zu Um- und Ersatzbauten werden präzisiert. Die für die Quartierstruktur massgebenden Gebäude werden als «strukturbildende Gebäude» bezeichnet. Es handelt sich dabei in der Regel um den Hauptbaukörper, d.h. ohne bauliche Ergänzungen.

Absatz 2

Die das Quartierbild prägenden Einzelbauten in offener Bauweise wurden in der Vergangenheit teils stark durch Anbauten verbaut und im Erscheinungsbild geschwächt. Um dies zukünftig zu verhindern

bzw. den Quartiercharakter zu erhalten, wird neu der Umgang mit den an das Hauptgebäude angebauten Gebäudeteilen geregelt.

Ergänzende Gebäudeteile weisen Hauptnutzflächen nach SIA 416, also Wohn- und Gewerberäume, auf. Sie bilden Teil des Hauptgebäudes oder stellen vorspringende Gebäudeteile im Sinne der IVHB dar. Anbauten weisen hingegen nur Nebennutzflächen auf.

Absätze 3 und 4

Um die offene Bebauungsstruktur zu erhalten, wird neu eine quartierspezifische Überbauungsziffer festgelegt. Die Überbauungsziffer bestimmt dabei den Anteil des Grundstücks, der durch Gebäude beansprucht werden darf (§ 256 PBG). Die Herleitung der definierten Überbauungsziffer ist der Beilage 3 «Analyse Quartiererhaltungszonen» zu entnehmen. Auf Grundstücken, wo die Überbauungsziffer aktuell überschritten wird, gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 357 PBG. Klein- und Anbauten erhalten eine zusätzliche Überbauungsziffer von 6 %. Bei Grundstücken kleiner als 330 m² ist für Klein- und Anbauten eine Grundfläche von max. 20 m² pro Grundstück zulässig. Mit der Regelung wird ermöglicht, dass auch bei kleinen Grundstücken eine Klein- und Anbaute mit zweckmässiger Grundfläche erstellt werden kann, auch wenn dadurch die zusätzliche Überbauungsziffer von 6 % überschritten wird.

Art. 18 Neubauten

Die Einordnungsanforderungen von Neubauten ins Quartierbild werden präzisiert. Die quartiertypischen Strukturen werden durch die strukturbildenden Gebäude und die quartiertypische Umgebungsgestaltung gebildet. Die Geschossigkeit richtet sich nach dem Bestand (mehrheitlich zwei Vollgeschosse).

Art. 19 Freiraumgestaltung und Bepflanzung

Die quartiertypische Freiraumgestaltung mitsamt ihren baulichen Bestandteilen (z.B. Mauern, Einfriedungen, Treppen usw.) sowie der wertvollen Bepflanzung prägt den Quartiercharakter wesentlich. Entsprechend wird ein neuer Artikel zur Freiraumgestaltung eingeführt.

Absatz 1

Der erste Absatz sichert die für den Quartiercharakter wichtigen Freiraumstrukturen, wobei die Formulierung weitgehend von Art. 12 zur Freiraumgestaltung in Kernzonen übernommen wurde.

Absatz 2

Besondere Bedeutung für den Quartiercharakter haben die quartiertypischen Vorgartenbereiche zwischen Gebäude und Strasse. Daher werden diese besonders bezeichnet und es sind ergänzende Vorschriften zu beachten. Gebäudefassaden müssen mit den bezeichneten Vorbereichen entsprechend interagieren. Insbesondere ist eine ausreichende Befensterung erforderlich.

Art. 20 Abweichungen

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

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

4.5 Zentrumszonen

C. Zentrumszonen

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

Zur Umsetzung des Stadtboulevards bzw. Stärkung der stadtraumprägenden Achsen wird eine neue Zentrumszone Z4 eingeführt. Die bisherige Zentrumszone Z4 wird zur Zentrumszone Z5. Dasselbe gilt für die bisherige Z5, welche zur Z6 wird.

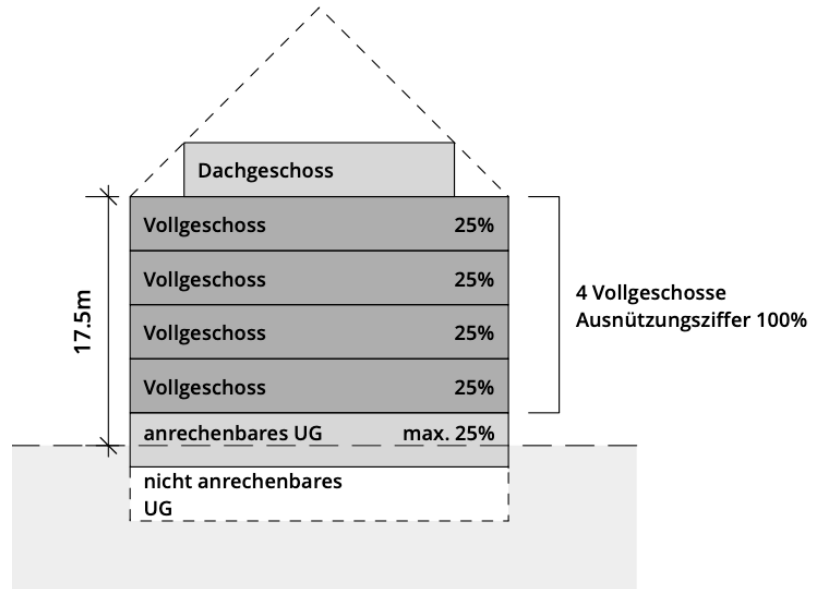
Art. 21

Grundmasse

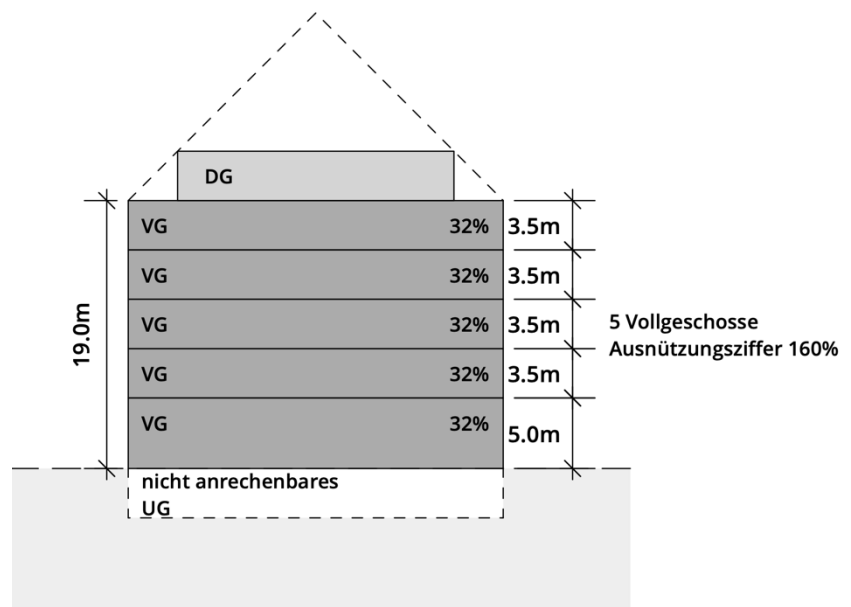
Zentrumszonen Z5 und Z6

Die Umzonung der bisherigen Zentrumszone Z4 zur Z5 bzw. Z5 zur Z6 steht im Zusammenhang mit der Problematik der anrechenbaren Untergeschosse. Bisher waren Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im anrechenbaren Untergeschoss als Folge der Privilegierung nach § 255 Abs. 2 PBG nicht (oder allenfalls nur teilweise) auf die Ausnützungsziffer anrechenbar. Dies macht die Erstellung von nur wenig in den Boden ragenden anrechenbaren Untergeschossen attraktiv, welche indes wie ein weiteres Vollgeschoss in Erscheinung treten. Diese Praxis soll – wie bereits in der Stadt Zürich erfolgt – abgelöst werden, indem ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht wird und entsprechend die Ausnützungsziffer für das zusätzliche Vollgeschoss um 30 Prozentpunkte angehoben wird. Daher wird die bisherige Zentrumszone Z4 zur Z5 (5 Vollgeschosse und max. Ausnützungsziffer von 160 %, inkl. Integration der bisherigen Bonusregelung gemäss Art. 17 aBZO) bzw. die Z5 zur Z6 (6 Vollgeschosse und max. Ausnützungsziffer von 200 %, inkl. Integration der bisherigen Bonusregelung gemäss Art. 17 aBZO). Im Endeffekt ergibt sich mit dieser Umzonung nur eine unwesentliche Erhöhung der Baudichte. Mit den Änderungen wird in erster Linie das Ziel verfolgt, dass abgesenkte Erdgeschosse mit wannenartig eingestanzten Vorbereichen wie Sitzplätzen zukünftig in den Zentrumszonen verhindert werden, damit offene und ebenerdige Erdgeschosse mit publikumsorientierten Nutzungen für ein attraktives Zentrum entstehen können.

Schemaschnitt Z4 (bisher)
anrechenbares Untergeschoss
Quelle: Eigene Darstellung



Schemaschnitt Z5 Stadtboulevard (neu)
ebenerdiges Erdgeschoss, dafür zusätzliches Vollgeschoss
Quelle: Eigene Darstellung



Attikageschosse
bzw. Streichung 2. Dachgeschoss

Attikageschosse werden generell auf eines beschränkt. Bisher waren in der Z5 (neu Z6) zwei Dachgeschosse erlaubt, was zu Schwierigkeiten bezüglich der Einordnung führte und nicht zweckmässig war. Neu darf nur noch ein Attikageschoss erstellt werden.

Einführung Zentrumszone 4 zur Umsetzung des Leitbildes «Stadtboulevard»

Ein Grundsatz des Leitbildes Stadtboulevard ist die Stärkung der wichtigen Verkehrsachsen und Knoten von Dietikon sowie deren Transformation zu attraktiven Lebensadern und Drehscheiben. Insbesondere im Bereich der Achse Badenerstrasse – Zentralstrasse – Zürcherstrasse (entlang der Limmattalbahn), aber auch entlang der Bern- und Überlandstrasse ist darum eine starke Verdichtung und Nutzungsdurchmischung vorgesehen. Mit dieser konzentrierten Verdichtung wird auch die Wichtigkeit dieser Stadträume städtebaulich betont. Um die Ziele des Leitbildes Stadtboulevard zielgerecht umsetzen zu können, wird neu entlang dieser wichtigen Stadtachsen eine

Zentrumzone Z4 eingeführt, welche mit einer maximalen Ausnutzungsziffer von 100 % eine etwas geringere Dichte aufweist als die übrigen Zentrumszonen, aber trotzdem einen Zentrumscharakter haben soll. Detaillierte Erläuterungen dazu siehe Kap. 5.3 Zentrumszonen.

Einführung Grünflächenziffer

Im Sinne der Förderung der Biodiversität und Siedlungsdurchgrünung wird neu die Grünflächenziffer eingeführt. Siehe entsprechende Erläuterungen zu Art. 42 Abs. 4 nBZO.

Anpassung Wohnanteil

Im Sinne einer guten Nutzungsdurchmischung wird der minimale Wohnanteil auf 50 % erhöht. Dies entspricht der Vorgabe des regionalen Richtplans Limmattal für Zentrumszonen bzw. Mischgebiete.

Einführung Gewerbeanteil

Gemäss Vorgabe des regionalen Richtplans Limmattal wird im Sinne einer guten Nutzungsdurchmischung ein minimaler Gewerbeanteil von 20 % eingeführt. Mit dem Mindestgewerbeanteil von 20 % wird sichergestellt, dass das Erdgeschoss gewerblich genutzt wird. Diese angestrebte gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse wird durch die Festlegung von überhohen Erdgeschossen unterstützt (Art. 22 Abs. 5 nBZO), was zur Ausbildung eines Zentrumscharakters beiträgt.

Mit einem Mindestgewerbeanteil von 25 % – wie im regionalen Richtplan vorgesehen – müssten neben dem Erdgeschoss weitere Geschosse zumindest teilweise gewerblich genutzt werden. Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass gewerbliche Nutzungen in Obergeschossen wenig marktgängig sind. Die Wirtschaftlichkeit von Bauprojekten würde damit unnötig erschwert. Ein Mindestgewerbeanteil von 20 % sichert die angestrebte gemischte Nutzung in ausreichendem Mass.

Anpassung Fassadenhöhe

Bei Attikageschossen erhöht sich die maximale Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m (§ 280 Abs. 2 PBG).

Für Gebäude mit Attikageschoss bzw. begehbarem Flachdach gilt die Sonderregelung von Art. 40 Abs. 4 nBZO.

In den Zonen Z5 und Z6 wird die maximale Fassadenhöhe aufgrund des Wechsels vom anrechenbaren UG zum Vollgeschoss und der Pflicht des überhohen Erdgeschosses um 1.50 m erhöht.

Gebäudelänge

Die maximale Gebäudelänge in der Z4 ist identisch mit derjenigen in der W4. In der Z5 und Z6 ist die Gebäudelänge frei.

Art. 22 Bau- und Nutzweise

Die Bau- und Nutzweise in den Zentrumszonen wurde bisher nur sehr rudimentär geregelt. Mit den neuen Bestimmungen werden nun für das Zentrum von Dietikon wichtige städtebaulich-gestalterische Vorgaben im Sinne des Leitbildes Stadtboulevard eingeführt.

Absatz 1

Die kantonalen Mindestabstände gelten auch ohne entsprechende Erwähnung, weshalb sie gestrichen werden.

Die geschlossene Überbauung wird neu im Sinne der Verdichtung auf ganzer Tiefe zugelassen. Der Grenzbau richtet sich dabei nach

§ 287 PBG und ist in diesem Rahmen bis auf eine Tiefe von 20 m ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig.

Absatz 2

Aufgrund gestalterischer Aspekte (Einordnung ins Stadtbild, Rücksichtnahme Kirche, einheitliche Volumengestaltung, etc.) und der vorgeschriebenen Anzahl Vollgeschosse werden in den Zentrumszonen nur noch Flachdächer zugelassen. Daher wird auch die Anzahl Dachgeschosse gestrichen (siehe Erläuterung zu Art. 21 Abs. 1 nBZO).

Absatz 3

Neu wird in der nBZO festgelegt, dass der Nachweis des Wohn- und Gewerbeanteils innerhalb desselben Strassengevierts erfolgen muss. Die Verlegung der Anteile ist dabei im Grundbuch anzumerken. Mit dieser Bestimmung wird neu die Möglichkeit gegeben, dass die Minimalanteile innerhalb eines Strassengevierts frei transferiert werden können, da die Einhaltung pro Gebäude möglicherweise nicht zweckmässig ist.

Absatz 4

Ein Grundsatz des Leitbildes Stadtboulevard ist die Stärkung der wichtigen Verkehrsachsen und Knoten von Dietikon sowie deren Transformation zu attraktiven Lebensadern und Drehscheiben. Dabei sollen die Bauten gemäss Leitbild auch entlang des Stadtboulevards immer an der Gestaltungsbaulinie (Verkehrsbaulinie) angeordnet werden, da der Gesamtraum und die Ensemblewirkung im Vordergrund stehen. Auch in Zwischenphasen gibt es so immer einen kohärenten Stadtraum. Damit dieses Ziel des Leitbildes zukünftig umgesetzt wird, sieht die nBZO eine entsprechende Bestimmung vor. So müssen mindestens 3 Vollgeschosse (ca. 11 m Fassadenhöhe) auf einer Anstosslänge von mindestens 70 % an die Baulinien gebaut bzw. angeordnet werden. Durch die drei an die Baulinie zu bauenden Vollgeschosse kann das Ziel des Leitbildes (Stärkung des Stadtboulevards) beim Bau nach Regelbauweise sichergestellt werden, auch wenn das vierte zulässige Vollgeschoss in der Z4 im Sinne der Gestaltungsfreiheit von der Baulinie rückversetzt werden kann. Durch die Anstosspflicht auf 70 % der Länge der Baulinie soll zudem sichergestellt werden, dass die Stadtachsen städtebaulich betont werden und die Gebäude nicht mit deren Stirnseite an den Boulevard angrenzen.

Die Anbaupflicht an die Baulinie bezieht sich auf die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Strassenachsen. Der Strassenabschnitt im Zentrum zwischen Reppisch und Poststrasse zählt nicht dazu, da das Leitbild Stadtboulevard in diesem Bereich im Sinne breiter Fusswege und Vorzonen rückversetzte Erdgeschosse andenkt.

Schemaplan mit Geltungsbereich Anbau-
pflicht
Quelle: Eigene Darstellung



Weiter regelt die neue BZO, dass das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss) offen und dessen Vorzonen strassenraumorientiert zu gestalten sowie die Gebäudezugänge zum Stadtboulevard hin auszurichten sind. Als Grundlage für die Umsetzung und den Vollzug des Erdgeschosses dient das Merkblatt «Leitbild Stadtboulevard, Dossier Erdgeschoss» vom 4.6.2016.

Absatz 5

Es wird eine neue Bestimmung zur Geschosshöhe und zur Höhenlage des Erdgeschosses im Sinne des Stadtboulevards und der Zentrumsfunktion eingeführt. Die entsprechende Regelung gilt im ganzen Gebiet der beiden Zentrumszonen Z5 und Z6. Sie gilt aber auch in der Z4, wobei hier nur in der 1. Bautiefe entlang der städtischen Verkehrsachsen.

Die Erdgeschosse in den genannten Gebieten müssen überhoch (OK fertig Boden bis OK fertig Boden 5.0 m) erstellt werden. Mit diesem überhohen Erdgeschoss wird einerseits die Nutzungsflexibilität gewährleistet bzw. werden gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von publikumsorientierten Nutzungen geschaffen, andererseits aber auch die Lichtverhältnisse verbessert.

Des Weiteren ist die Höhenlage des Erdgeschosses so anzusetzen, dass dessen OK fertig Boden von der Strasse stufenlos erreicht werden kann. Als stufenlos gilt ein Absatz bis max. 2.5 cm oder eine Rampe mit einem max. Gefälle von 3 %. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass das Erdgeschoss möglichst ebenerdig an das Terrain und insbesondere an das Strassenniveau anschliesst, um eine gute Zugänglichkeit vom öffentlichen Raum zum Erdgeschoss bzw. bis direkt zur Fassade zu erhalten. Grosse Treppen- und Rampenanlagen, welche eine unerwünschte Trennwirkung zwischen öffentlichem Raum und Erdgeschossnutzung bewirken, werden dadurch grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Oberkante (OK) fertig Boden darf gemäss neuer Bestimmung zudem an keiner Stelle mehr als 1.0 m über oder unter dem gestalteten

Terrain liegen. Durch diese Regelung besteht ein gewisser Anordnungsraum der Erdgeschosshöhe. Dies insbesondere daher, damit bei Gefährdung durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss zum Schutz des eindringenden Wassers das Erdgeschoss erhöht erstellt werden kann. Mit der Regelung zum stufenlosen Zugang wird aber in diesem Fall dennoch sichergestellt, dass die Erdgeschosse zumindest an einem Ort gut erreicht werden können bzw. die Rampenanlagen in das Gebäude integriert werden.

Absatz 6

Insbesondere für Atelierwohnungen können in den überhohen Erdgeschossen auch Galeriegeschosse integriert werden. Für die gestalterische und räumliche Wirkung des überhohen Erdgeschosses gegenüber dem öffentlichen Raum sowie für gute Lichtverhältnisse müssen die Galeriegeschosse mindestens 2.5 m (Lichtmass zwischen Aussenfassade und Galerie) strassenseitig zurückversetzt werden. Ausnahme bilden Hauptzugänge der Gebäude, beispielsweise aufgrund des Windfangs, sowie Zufahrten (Tiefgarage), bei denen die Decke bzw. das Zwischengeschoss bis zur Fassade gezogen werden kann.

Die Galeriegeschosse sind in der Regel statisch unabhängig zu konstruieren, um nachträglich die Erstellung eines Ladengeschosses bzw. den Rückbau des Galeriegeschosses zu ermöglichen.

Absatz 7

Da Galeriegeschosse als Vollgeschosse gelten und entsprechend zur maximalen Anzahl Vollgeschosse dazuzählen, sieht die nBZO vor, dass bei der Erstellung von Galeriegeschossen im überhöhten Erdgeschoss die maximale Anzahl Vollgeschosse um ein Vollgeschoss erhöht werden kann. So können Galeriegeschosse erstellt werden, ohne dass dies zu Lasten eines Vollgeschosses geht.

Streichung des Ausnützungsbonus

Die bisherigen Ausnützungsboni in Art. 17 aBZO werden gestrichen und in die erhöhte Grundnutzung der Zonen Z5 und Z6 integriert. Im Gegenzug gilt neu ein genereller Gewerbeanteil von 20 % (Art. 21 Abs. 1 nBZO) sowie die Pflicht zur Erstellung eines überhohen Erdgeschosses (Art. 22 Abs. 5 nBZO).

4.6 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeleichterung

D. Wohnzonen Art. 23 Grundmasse

Anpassung Ausnützungsziffer

Die Grundmasse erfahren verschiedene Anpassungen und werden übersichtlicher zusammengestellt.

In der bisherigen Zone W2/45 konnten im anrechenbaren Untergeschoss, als Folge der Privilegierung nach § 255 Abs. 2 PBG, auf der ganzen Fläche nutzungsbefreite Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume erstellt werden. Neu können nur noch auf der Hälfte des anrechenbaren Untergeschosses solche Räume erstellt werden. Ohne Anpassung der Ausnützungsziffer würde dies dazu führen, dass die Zone faktisch abgezont wird. Um dies zu verhindern, wird die maximale

	Ausnützungsziffer um die entsprechende Fläche von 45 auf 60 % erhöht. Entsprechend wird die Zone auch umbenannt. Im Sinne einer geeigneten Abstufung der zonengemässen Ausnützungsziffern wird die AZ in den Zonen W3 und W4, respektive WG3 und WG4 jeweils um 0.05 erhöht.
Einführung Grünflächenziffer	Im Sinne der Förderung der Biodiversität und Siedlungsdurchgrünung wird neu die Grünflächenziffer eingeführt. Siehe entsprechende Erläuterungen zu Art. 42 Abs. 4 nBZO.
Anpassung Dachgeschosse und Dachneigung in W4/85	In der Wohnzone W4/85 sind im Unterschied zu den anderen Wohnzonen weiterhin zwei Dachgeschosse zulässig. Aufgrund gestalterischer Aspekte (Verhinderung voluminöser Dachkonstruktionen) wird die Dachneigung auf maximal 30° beschränkt. Bei einer üblichen Gebäudebreite von 15 m ergibt dies eine Höhe des Dachstuhls von maximal rund 4.3 m statt einer Höhe von bis zu 7.0 m ohne Regelung der Dachneigung.
Anpassung Untergeschosse	Untergeschosse werden neu in allen Wohnzonen erlaubt. Die Fläche von anrechenbaren Räumen wird indes auf 50 % beschränkt. Mit der neuen Bestimmung sollen beispielsweise Bastelräume in Untergeschossen ermöglicht werden. Die Definition der anrechenbaren Räume ist in § 255 Abs. 2 PBG einheitlich geregelt.
Streichung minimale Gebäudelänge	Die minimale Gebäudelänge in der Wohnzone W1/18 wird für einen grösseren Gestaltungsspielraum aufgehoben.
Ergänzung Mindestwohnanteil	Der Mindestwohnanteil wird neu in allen Wohnzonen auf 80 % festgelegt. Neu gilt auch in den Wohnzonen W1/18, W2/25 und W2/30 ein Mindestwohnanteil.
Streichung Grenzabstand inkl. Mehrlängenzuschlag infolge Streichung	Der Mehrlängenzuschlag (Art. 19 aBZO) wird im Sinne der Verdichtung aufgehoben, weshalb die maximalen Grenzabstände inkl. Mehrlängenzuschlag gestrichen werden.
Streichung Firsthöhe	Mit der IVHB wurde der Begriff der Firsthöhe aufgehoben, weshalb diese gestrichen wird. Ein Ersatz der Firsthöhe bzw. die Definition der giebelseitigen Fassadenhöhe ist aber nicht notwendig, da dies § 280 PBG (max. Fassadenhöhe plus 7.0 m bei Gebäuden mit Schrägdächern bzw. plus 3.3 m bei Gebäuden mit Attikageschossen) abschliessend regelt.
Streichung «Reduktion Wohnanteil»	Die Reduktion von Wohnanteilen aufgrund hoher Lärmimmissionen wird in der Lärmschutzverordnung bereits abschliessend geregelt. Der Artikel wird entsprechend gestrichen.
Art. 24 Bau- und Nutzweise	Es wird auf die Festlegung zu den freistehenden Bauten in der W1/18 verzichtet. Die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge ist ausreichend.
Streichung «Mehrlängenzuschlag»	Der Mehrlängenzuschlag (Art. 19 aBZO) wird im Sinne der inneren Verdichtung gestrichen.

**Streichung «Nutzweise» und
«Wohnzone ohne Gewerbe-
erleichterung»**

Die Nutzweise wird durch die Zuordnung der Bauzonen zu Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (siehe Art. 1 nBZO) bereits auf Bundesebene ausreichend geregelt.

**Art. 25
Terrassenhäuser**

Die Bestimmung ist weiterhin erforderlich, da Terrassenhäuser im bezeichneten Gebiet im öffentlichen Gestaltungsplan Mühlehalden nicht geregelt werden. Im Zonenplan wird das bezeichnete Gebiet mit einer Überlagerung (Nutzung einschränkend) dargestellt.

**E. Wohnzonen mit Gewerbe-
erleichterung**

Die Bestimmungen zu den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung werden in einen eigenen Abschnitt ausgliedert.

**Art. 26
Grundmasse**

Die Zone WG2/45 wird gestrichen, da sie im Zonenplan nicht mehr vorkommt.

Einführung Grünflächenziffer

Im Sinne der Förderung der Biodiversität und Siedlungsdurchgrünung wird neu die Grünflächenziffer eingeführt. Siehe entsprechende Erläuterungen zu Art. 42 Abs. 4 nBZO.

Anpassung Dachgeschosse

In der Wohnzone WG4/85 sind weiterhin zwei Dachgeschosse zulässig. Aufgrund gestalterischer Aspekte darf die Dachneigung maximal 30° betragen (siehe Erläuterungen zur W4/85).

Anrechenbare Untergeschosse

Anrechenbare Untergeschosse werden in allen Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung zugelassen. Die Nutzung wird im Gegensatz zu den reinen Wohnzonen (max. 50 %) nicht beschränkt. Das Mass der Abgrabungen ist gemäss Art. 41 nBZO jedoch beschränkt. Dadurch kann sichergestellt werden, dass trotz der Zulassung von anrechenbaren Untergeschossen keine ganzflächig abgesenkte Erdgeschosse mit wannenartig eingestanzten Vorbereichen erstellt werden können.

Fassadenhöhen

Die Fassadenhöhen werden im Vergleich zu den Wohnzonen generell um einen Meter erhöht, um eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss bzw. die Erstellung eines überhohen Gewerbe-Erdgeschosses zu ermöglichen.

Streichung Grenzabstand bei
Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag (Art. 19 aBZO) wird im Sinne der inneren Verdichtung aufgehoben, weshalb die maximalen Grenzabstände inkl. Mehrlängenzuschlag gestrichen werden.

Streichung Firsthöhe

Mit der IVHB wurde der Begriff der Firsthöhe aufgehoben, weshalb diese gestrichen wird. Ein Ersatz der Firsthöhe bzw. die Definition der giebelseitigen Fassadenhöhe ist aber nicht notwendig, da dies § 280 PBG (max. Fassadenhöhe plus 7.0 m bei Gebäuden mit Schrägdächern bzw. plus 3.3 m bei Gebäuden mit Attikageschossen) abschliessend regelt.

Einführung min. Wohnanteil

Im Sinne einer guten Nutzungsdurchmischung wird neu ein minimaler Wohnanteil von 25 % eingeführt.

Einführung min. Gewerbeanteil

Im Sinne einer guten Nutzungsdurchmischung wird aufgrund kantonalen Vorgaben neu ein minimaler Gewerbeanteil von 20 % eingeführt. Dabei ist zu beachten, dass die Zone WG4/85 einzig im Gebiet Niederfeld vorkommt. Dort wird ohnehin eine Teilrevision der Nutzungsplanung durchgeführt und ein Gestaltungsplan erlassen, der die Nutzungen regelt.

Art. 27
Bau- und Nutzweise

Dieser Artikel erfährt nur redaktionelle Anpassungen.

4.7 Weitere Bauzonen

F. Industrie- und Gewerbebezonen

Die Industrie- und Gewerbebezonen werden neu aufgeteilt in die Zonen IG 1 und IG 2 für das Gebiet Silbern-Lerzen-Stierenmatt (SLS) (siehe separater Bericht zum SLS-Gebiet in Beilage 4). Die Regelungen zur Ausnützungsziffer und zu den Verkaufsflächen aus dem privaten Gestaltungsplan SLS werden nicht in die Bauordnung überführt.

Sämtliche Änderungen der Industrie- und Gewerbezone, insbesondere die Änderungen im SLS-Gebiet bzw. gegenüber dem privaten Gestaltungsplan SLS werden im Bericht zum SLS-Gebiet in Beilage 4 behandelt und ausführlich erläutert.

In allen Industrie- und Gewerbebezonen sind stark störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. In der Industrie- und Gewerbezone IG2b sind zusätzlich stark verkehrserzeugende Nutzungen zulässig (siehe Art. 30 Abs. 3 nBZO).

Gemäss regionalem Richtplan (Kap. 2.4) soll das Gebiet A3 «Dietikon, Giessen» den Nutzungen «Gewerbe, Produktion, Logistik, untergeordnet auch Dienstleistungen» vorbehalten sein, wobei «Dienstleistungen nur im Nahbereich der S-Bahn-Station Glanzenberg zuzulassen» sind. In einem Teilgebiet der IG1_b im Gebiet Giessen, das sich ausserhalb des Nahbereichs der S-Bahn-Station Glanzenberg befindet, werden daher Dienstleistungsnutzungen ausgeschlossen (Bezeichnung «Betriebsart einschränkend» im Zonenplan).

Art. 28
Grundmasse
Einführung Grünflächenziffer

Im Sinne der Förderung der Biodiversität und Siedlungsdurchgrünung wird die Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer ersetzt. Detaillierte Erläuterungen dazu siehe Kap. 6.3 sowie Erläuterungen zu Art. 42 Abs. 4 nBZO.

Streichung Firsthöhe

Mit der IVHB wurde der Begriff der Firsthöhe aufgehoben, weshalb diese gestrichen wird. Ein Ersatz der Firsthöhe bzw. die Definition der giebelseitigen Fassadenhöhe ist aber nicht notwendig, da dies § 280 PBG (max. Fassadenhöhe plus 7.0 m bei Gebäuden mit Schrägdächern bzw. plus 3.3 m bei Gebäuden mit Attikageschossen) abschliessend regelt.

Streichung Geschossezahlen

Die Anzahl erstellbarer Geschosse wird gestrichen, da diese Festlegung in der Industrie- und Gewerbezone nicht zweckmässig ist.

Streichung Bestimmung
zum Naturschutzgebiet

Es gilt die kantonale Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a. d. L. (Naturschutzgebiete mit überkommunaler Bedeutung) vom 24. April 2017, geändert mit BRGE I Nrn. 0067–0071/2018 vom 1. Juni 2018 (Ziffer 4.3 Lemmata 7, 8, 9 und 11).

Art. 29
Bauweise

Es werden lediglich redaktionelle Anpassungen vorgenommen und der Grenzbau wird in diesen Artikel integriert.

Art. 30
Nutzweise
Absatz 2

Gebiete für stark verkehrserzeugende Nutzungen werden aufgrund ihrer starken räumlichen Auswirkungen und zur überkommunalen Koordination festgelegt. Detaillierte Erläuterungen dazu siehe separater Bericht zum SLS-Gebiet (Beilage 4).

Absatz 3

Bei Bauvorhaben, welche einen massgeblichen Bedarf von insgesamt mehr als 20 Personenwagenabstellplätzen ausweisen, ist ein Mobilitätskonzept gemäss Parkplatzverordnung zu erstellen. Dies ist eine Absicherung, damit die Funktionsfähigkeit des Verkehrsnetzes bei der Erstellung grösserer Parkieranlagen gewährleistet werden kann. Detaillierte Erläuterungen dazu siehe separater Bericht zum SLS-Gebiet (Beilage 4).

G. Zone für öffentliche Bauten
Art. 31
Massvorschriften
Einführung Grünflächenziffer

Im Sinne der Förderung der Biodiversität und Siedlungsdurchgrünung wird eine Grünflächenziffer festgelegt. Siehe entsprechende Erläuterungen zu Art. 42 Abs. 4 nBZO (Grünflächenziffer).

H. Erholungszonen

Die Bestimmungen zu den Erholungszonen werden punktuell präzisiert. Insbesondere der Zonenzweck wird ergänzt.

Art. 32
Erholungszone Sportanlagen ES
Absatz 1
Absatz 4

Die Formulierung orientiert sich am spezifischen Zonenzweck der jeweiligen Erholungszonen gemäss kommunalem Richtplan.

Dieser Absatz wird gestrichen, da die entsprechende Vorschrift bereits im rechtskräftigen Gestaltungsplan vorhanden ist.

Art. 33
Erholungszone Familiengärten EG

Es werden lediglich redaktionelle Anpassungen vorgenommen und der Zonenzweck genauer umschrieben.

Art. 34
Erholungszone Park EP

Die bestehende Erholungszone Park soll mit der Teilrevision Niderfeld abgelöst werden. Im Rahmen der vorliegenden Revision werden zusätzliche Erholungszonen Park (Nötzlipark, Allmend Glanzenberg, Grunschen etc.) ausgeschieden. Der Zonenzweck richtet sich nach Kap. 5.4 des kommunalen Richtplans.

Streichung Überbauungsziffer

Die Art und Dichte der Überbauung der Erholungszone wird im öffentlichen Gestaltungsplan Niderfeld geregelt.

Streichung Nutzung

Anlagen, die dem Zonenzweck entsprechen, sind zulässig. Eine spezielle Erwähnung ist nicht erforderlich.

4.8 Ergänzende Bauvorschriften

Art. 36 Abstandsvorschriften

Der kantonale Mehrhöhenzuschlag wird gestützt auf § 50 Abs. 3 bzw. § 50a Abs. 2 PBG in den Kernzonen und den Quartiererhaltungszonen im Sinne des Ortsbildschutzes ausgeschlossen.

Streichung «Herabsetzung des Grenzabstandes»

Die Bestimmung wird gestrichen, da sie zu Problemen bei späteren Aufstockungen führt und Bauformen begünstigt, welche viel Fläche beanspruchen. Sie widerspricht damit den Zielsetzungen der Innenentwicklung.

Streichung «Anmerkung»

Für den gemäss § 5 lit. I BVV erforderlichen Nachweis der Näherbaurechtsvereinbarung genügt eine einfache, schriftliche abgefasste Erklärung des belasteten Grundeigentümers. Eine Anmerkung im Grundbuch erübrigt sich. Es ist unzulässig, eine solche zu verlangen, da es hierfür an der entsprechenden rechtlichen Grundlage fehlt (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Auflage, S. 1099).

Absatz 2

Der Grenzbau ist mit Näherbaurecht des Nachbarn ohnehin möglich, weshalb die diesbezügliche Bestimmung gestrichen wird. Ansonsten werden nur redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

Absatz 3

Mit der IVHB wird neu zwischen unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten unterschieden. Die Reduktion des Strassenabstands wird einzig für unterirdische Bauten gewährt. Unterniveaubauten unterstehen den üblichen Abstandsvorschriften, da diese über das Terrain ragen und entsprechend in Erscheinung treten.

Art. 37 Fassadenhöhe

Mit Artikel 37 wird klargestellt, dass § 280 Abs. 3 PBG keine Anwendung findet.

Art. 38 Wohnungsgrössen

Gestützt auf § 49a Abs. 3 Satz 1 PBG kann in der Bauordnung für ganze Zonen gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken zugelassen, vorgeschrieben oder beschränkt werden. Dies gibt auch weiteren Anordnungen die rechtliche Grundlage (siehe Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Auflage, S. 986). Entsprechend wird neu der Anteil an Kleinwohnungen mit zwei oder weniger Zimmern auf maximal 50 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche begrenzt. Mit dieser neuen Vorschrift soll die Umwandlung von Altbauten in billig vermietbare, räumlich beengte Kleinwohnungen verhindert werden, da dies bezüglich Bevölkerungsdurchmischung als problematisch angesehen wird. Günstiger Wohnungsbau mit kleinen Wohneinheiten, z.B. für Studenten oder alleinstehende Senioren, ist von der neuen Bestimmung aber nicht betroffen.

Art. 39 Sexgewerbliche Nutzungen

Neu wird definiert, in welchen Zonen sexgewerbliche Nutzungen zulässig sind und wie diese definiert werden.

Art. 40 Dachgestaltung Absätze 1 und 2

Die Vorschriften zur Dachgestaltung werden neu allgemeiner formuliert. Die zulässige Breite von Dachaufbauten wird moderat von einem Drittel auf 40 % der betreffenden Fassadenlänge angehoben. Es wird jedoch eine gute Gesamtwirkung verlangt.

Absatz 3

Die Bestimmung zu Flachdächern (Art. 30a aBZO) wird in den Artikel der Dachgestaltung integriert und präzisiert.

Flachdächer sind gemäss anerkannten Grundsätzen ökologisch wertvoll zu begrünen. Solaranlagen und Dachbegrünung schliessen sich dabei nicht aus, weshalb die entsprechenden Flächen begrünt werden müssen. Für als Dachterrasse genutzte Flächen gibt es hingegen keine Pflicht zur Begrünung, sofern diese nicht mehr als 50 % in den Zentrumszonen, den Wohnzonen, den Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung und der Zone für öffentliche Bauten, respektive 25 % in den Industrie- und Gewerbebezonen der Dachfläche einnehmen. Weiterführende Details können den beiden Richtlinien «Dachbegrünung von Flachdächern» und «Dachbegrünung mit Solaranlage» der Stadt Dietikon entnommen werden.

Absatz 4

Für Gebäude mit Attikageschoss bzw. begehbarem Flachdach wird für fassadenbündige Brüstungen die Fassadenhöhe um maximal 1.1 m erhöht, da die Brüstung bei der Fassadenhöhe mitgerechnet werden muss (siehe Kap. 4.1).

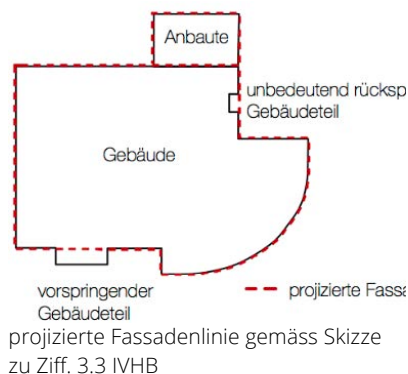
Art. 41 Terrainveränderungen

Die Vorschriften zu den Terrainveränderungen werden neu detaillierter geregelt, da die bisherige Regelung zu Unklarheiten führte.

Absatz 1

Mit Absatz 1 wird ein Grundsatz eingeführt, dass Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, generell zurückhaltend einzusetzen sind. Dadurch werden grossflächige aber auch mehrere kleinere Abgrabungen oder Aufschüttungen für eine verbesserte Umgebungsgestaltung zukünftig verhindert.

Absätze 2 und 3



Neben dem qualitativen Grundsatz werden Abgrabungen neu auch quantitativ geregelt. So sind Abgrabungen nur vereinzelt und bis zu maximal 1.5 m Tiefe zulässig. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen, da für eine gute Zugänglichkeit die Anpassung des Terrains in diesen Bereichen teilweise unumgänglich ist. Deren Breiten dürfen zusammen aber nicht mehr als 10.0 m aufweisen. Insgesamt dürfen zudem sämtliche Abgrabungen nur die Hälfte der Länge der projizierten Fassadenlinie (also die Hälfte des «Gebäudeumfangs») aufweisen. Bis zum Terrain reichende vorspringende und rückspringende Gebäudeteile sind dabei zu berücksichtigen (siehe nebenstehende Skizze).

Ein Berechnungsbeispiel: Die Länge der projizierten Fassadenlinie beträgt 60 m (kleineres Mehrfamilienhaus). Abgrabungen mit einer Tiefe von 30 cm bis 1.50 m sind auf einer Länge von 30 m zulässig. Auf weiteren 10 m Länge können Haus- und Kellerzugänge, Gartenzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen angeordnet werden.

Streichung der Artikel «Abstellplätze für Motorfahrzeuge» und «Abstellplätze für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen»

Mit der neuen Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) werden die beiden bisherigen Artikel obsolet und entsprechend gestrichen.

**Art. 42
Freiraumgestaltung**

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

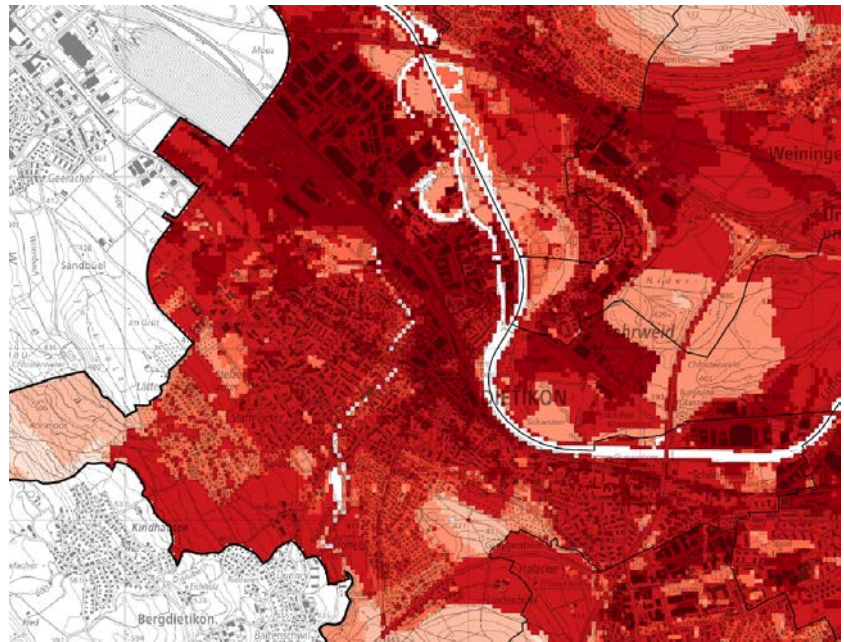
Insbesondere in dicht bebauten Gebieten wie der Stadt Dietikon werden Bauten, Strassen oder versiegelte Plätze während des Tages stark aufgeheizt und geben während der Nacht die gespeicherte Wärme wieder ab. Die für die Kühlung des Siedlungskörpers wichtigen Grünvolumen und Grünflächen fehlen vielfach,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

Klimaszenarienkarte, mittelfristige Zukunft (2041+)
45-55 mittlere Anzahl Hitzetage pro Jahr
im Verdichtungsgebiet von Dietikon
Quelle: maps.zh, 08.07.2024

Legende:

Mittlere Anzahl Hitzetage pro Jahr ($T_{max} \geq 30^{\circ}\text{C}$)

keine Tage
> 0 - 2.5
> 2.5 - 5
> 5 - 10
> 10 - 20
> 20 - 30
> 30 - 50
> 50



Die Stadt Dietikon hat diese Problematik erkannt. Auf politischer und behördenverbindlicher Stufe wurden entsprechende Ziele festgelegt. So hat sich die Stadt Dietikon in der Gemeindeordnung, den Legislaturzielen, dem kommunalen Richtplan wie aber auch mit dem Label «Grünstadt Schweiz» zu einer ökologischen Entwicklung und einem besseren Stadtklima verpflichtet. Mit der neuen Bau- und Zonenordnung sollen diese Ziele nun auch grundeigentümergebunden festgelegt werden. Zumal die neue Bau- und Zonenordnung für mindestens die nächsten 15-20 Jahre Bauvorgaben macht und entsprechend einen grossen Einfluss auf die genannte Problematik hat. Die neuen Bestimmungen zur Freiraumgestaltung stützen sich dabei auf die am 1. Dezember 2024 in Kraft getretene PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung», insbesondere dem § 238a PBG.

Absatz 1

Mit dem Artikel 42 nBZO (Freiraumgestaltung) wird neu verlangt, dass geeignete Teile des Gebäudeumschwungs, insbesondere die anrechenbaren Grünflächen, gemäss §238a PBG als ökologisch wertvolle Grünfläche zu gestalten sind. Diese Grünflächen erfüllen verschiedene Aspekte, die für eine Siedlung von hoher Qualität notwendig sind:

- Böden in Grünräumen nehmen Sickerwasser auf und entlasten die Siedlungsentwässerung.
- Bepflanzte Grünräume entlasten die Siedlungsgebiete von Schadstoffbelastungen. Sie binden problematische Gase wie Kohlenmonoxide sowie Feinstaubpartikel aus Verkehr etc.
- Bepflanzte Grünräume / Grünflächen weisen schallabsorbierende Funktionen auf und tragen zur Verminderung von Geräuschen bei. Sie reduzieren zudem die Schallempfindlichkeit.
- Grünräume wirken sich positiv auf das Klima aus. Sie kühlen die Siedlungsgebiete durch Verdunstung und Luftaustausch, der aufgrund der Temperaturdifferenzen zwischen bebauten Gebieten und Grünräumen entsteht.

- Grünräume lassen einen naturnahen Bodenaufbau zu. Dieser bietet Lebensräume für die Entfaltung der einheimischen Biodiversität und damit Lebensräume für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren.
- Grünräume dienen als Aufenthalts- / Freizeiträume und bieten Platz für Bewegung und Erholung.
- Grünräume erhöhen das physische und psychische Wohlbefinden und damit die Lebensqualität. Dies nicht nur bei einer direkten Nutzung, sondern auch bereits bei der Betrachtung der Grünräume.
- Grünräume dienen der Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld und ihrer Siedlung.
- Grünräume können die soziale Qualität im Quartier verbessern und die sozialen Funktionen innerhalb der Nachbarschaft stärken.
- Grünräume verschönern den Siedlungsraum und tragen wesentlich zur Siedlungsqualität bei.
- Grünräume sind Imageträger ihrer Zeit und haben eine wichtige kulturelle / historische Bedeutung.
- Grünräume beeinflussen auch den materiellen Wert von Liegenschaften / Grundstücken. In der Regel ist die Bevölkerung bereit, für eine grünere Wohnumgebung höhere Miet- und Grundstückspreise zu bezahlen.

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

- Die Flächen des Gebäudeumschwungs sind mittels Neupflanzungen und Ansaaten standortgerecht zu begrünen. Siehe entsprechende Erläuterungen zu Art. 44 nBZO.
- Bestehende Bäume und insbesondere im Ergänzungsplan «Baumerhalt» bezeichnete Bäume sind möglichst zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen. Siehe entsprechende Erläuterungen zu Art. 43 nBZO.
- Die Versiegelung von nicht mit Gebäude überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten. Siehe entsprechende Erläuterungen zu Art. 42 Abs. 4 nBZO (Grünflächenziffer).
- Das nicht verschmutzte Meteorwasser ist möglichst versickern zu lassen. Die natürlichen Funktionen des Wasserkreislaufs sind durch einen besonders umwelt- und klimagerechten Umgang mit Regenwasser sicherzustellen (siehe Art. 46 nBZO).

Absatz 2

Lichtemissionen stören Flora und Fauna, indem sie den natürlichen Tag-Nacht-Rhythmus beeinträchtigen, was zu Desorientierung und gesundheitlichen Problemen führt. Sie verändern Fortpflanzungssignale, stören das Verhalten und verursachen physiologischen Stress bei Tieren. Pflanzen erleiden Wachstumsstörungen durch die Veränderung ihrer natürlichen Lichtverhältnisse. Zudem können Tiere aus

ihren natürlichen Lebensräumen verdrängt werden, was die Biodiversität verringert. Daher ist die Reduzierung von Lichtverschmutzung wichtig, um die natürlichen Lebensräume und das Verhalten von Flora und Fauna zu schützen. Entsprechend wird mit Absatz 2 neu verlangt, dass bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Freiraum Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen sind.

Absatz 3

Die gemäss Absatz 1 zu erstellenden Grünflächen sollen nicht nur auf einer Seite des Gebäudes ausgeschieden werden, sondern auch im Bereich zum öffentlichen Raum (Strassen, Wege etc.). Dadurch kann eine durchgängige Grünraumvernetzung sichergestellt sowie eine positive Wahrnehmung von bebauten Grundstücken von der Strasse aus erzielt werden. Entsprechend wird mit dem Absatz 3 neu festgesetzt, dass in Wohnzonen und Quartiererhaltungszonen Vorbereiche zwischen Strassen und Gebäuden auf zwei Dritteln der Anstosslänge an den öffentlichen Grund auf einer Tiefe von mindestens 1.00 m zu begrünen und bepflanzen sind. Abweichungen sind bei besonderen Verhältnissen zulässig. Weitere Informationen sind in der Richtlinie «Vorbereiche in Wohn- und Quartiererhaltungszonen» der Stadt Dietikon ersichtlich.



Beispiel begrünter Vorbereich entlang Strasse mit integrierter Parkierung
Quelle: SPA Dietikon



Beispiel fehlender Grünraum entlang des öffentlichen Raums
Quelle: SPA Dietikon

Absatz 4

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

Die Höhe der minimalen Grünflächenziffer wurde auf die Gegebenheiten, Möglichkeiten und Ziele der jeweiligen Zonen abgestimmt. So werden für die Zentrumszonen aufgrund deren publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen und deren teils öffentlichen Aufgaben eine geringere minimale Grünflächenziffer festgelegt als für die reinen Wohnzonen an Hanglagen. Aber auch bei diesen Gebieten

wurde die Ziffer so angesetzt, dass Wintergärten, Gartenhäuschen oder Pools weiterhin möglich sind.

Zonenspezifisch werden folgende minimalen Grünflächenziffern festgelegt:

• Wohnzone W1/18	50 %
• Quartiererhaltungszonen QZ	45 %
• Wohnzonen W2/25 und W2/30	45 %
• Wohnzone W2/60	40 %
• Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung W3 / WG3	35 %
• Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung W4 / WG4	30 %
• Zentrumszone Z4	20 %
• Zentrumszonen Z5 und Z6	15 %
• Industrie- und Gewerbebezonen IG1, IG2	10 %
• Zone für öffentliche Bauten Oe	20 %

Sollte bei einem Baugesuch der Nachweis der entsprechenden Grünflächen aufgrund spezieller Verhältnisse trotzdem nicht möglich sein, können Ersatzmassnahmen, mit welchen eine gleichwertige Qualität bezüglich Ökologie und Stadtklima erreicht wird, ausgewiesen werden. So muss nicht auf ersatzlose Ausnahmegewilligungen zurückgegriffen werden. Als Ersatzmassnahmen mit ökologischem und stadtklimatischem Mehrwert gelten beispielsweise eine Begrünung der Fassade, eine intensive (statt extensive) Dachbegrünung, Baumpflanzung (zusätzlich zur Pflichtanzahl gemäss Art. 44 nBZO und nur bei Zentrums- und Industriezonen) oder besonders wertvolle Grünflächen bspw. mit regionalem Saatgut (anstatt nur ökologisch wertvolle Grünflächen gemäss § 238a PBG wie bspw. Rasen). Die Kriterien für die Ersatzmassnahmen sind in der neuen Richtlinie «Grünflächenziffer» der Stadt Dietikon ersichtlich.

Beispiele für Ersatzmassnahmen mit ökologischem und stadtklimatischem Mehrwert



Beispiel Löwenstrasse Zürich
Fassadenbegrünung im Zentrumsgebiet
Quelle: SPA Dietikon



Beispiel Flurstrasse Zürich
Fassadenbegrünung im Zentrumsgebiet
Quelle: SPA Dietikon



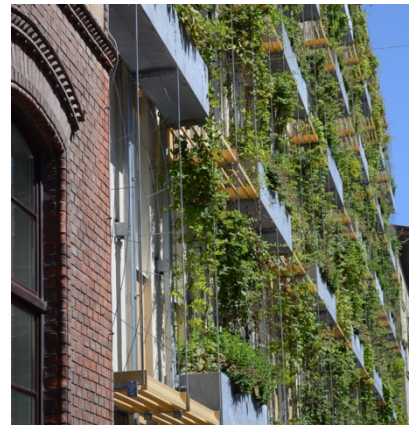
Beispiel Freiburg
Fassadenbegrünung im Zentrumsgebiet
Quelle: Bundesverband GebäudeGrün e.V.



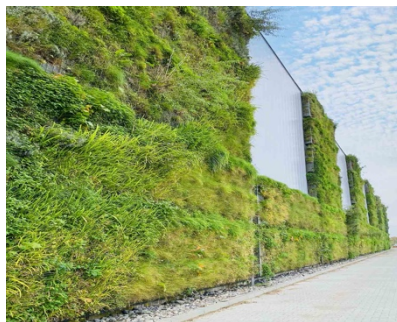
Beispiel Hunziker Areal Oerlikon
Fassadenbegrünung im Zentrumsgebiet
Quelle: LOSYS GMBH



Beispiel Urdorferstrasse Dietikon
Fassadenbegrünung im Wohngebiet
Quelle: SPA Dietikon



Beispiel Wien
Fassadenbegrünung im Wohngebiet
Quelle: Rataplan



Beispiel Südbaden
Fassadenbegrünung im Industriegebiet
Quelle: greencityWALL SWISS



Beispiel Sägereistrasse Opfikon
Fassadenbegrünung im Industriegebiet
Quelle: TBA Zürich



Beispiel Dachterrasse Toni-Areal
Intensive Dachbegrünung
Quelle: Studio Vulkan



Beispiel
Intensive Dachbegrünung
Quelle: Bundesverband GebäudeGrün e.V.

Konkrete Beispiel aus Dietikon für Liegenschaften und ihre Grünflächenanteile:

Wohnzone W1/18

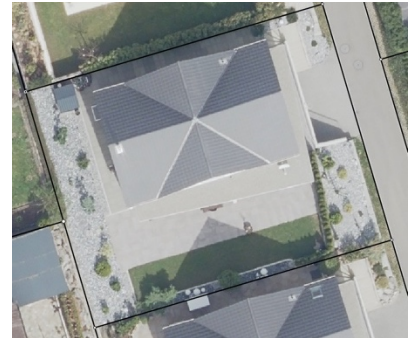
min. Grünflächenziffer: 50 %

Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer:

- Umwandlung Steingärten in Grünflächen
- Umwandlung Rasen in einheimisches Staudenbeet
- Heckenersatzpflanzung mit freiwachsender Wildhecke aus einheimischen Pflanzen
- Erstellung eines Totholzhaufens
- Begrünung der Westfassade



Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 50 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024



Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 10 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024

Quartiererhaltungszone

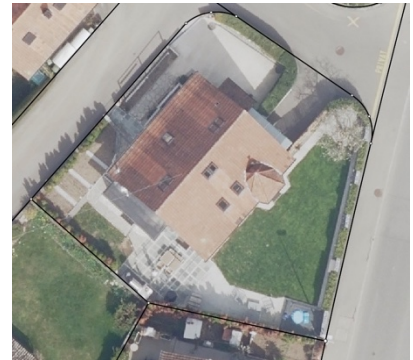
min. Grünflächenziffer: 45 %

Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer:

- Reduktion versiegelter Flächen
- Umwandlung Rasen in Grünfläche mit regionalem Saatgut
- Heckenersatzpflanzung mit freiwachsender Wildhecke aus einheimischen Pflanzen
- Erstellung eines Totholzhaufens
- Begrünung der Ostfassade



Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 50 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024



Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 30 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024

Wohnzone W2/25

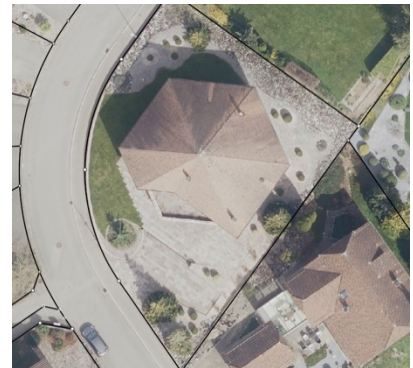
min. Grünflächenziffer: 45 %

Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer:

- Reduktion versiegelter Flächen
- Umwandlung Steingärten in Grünflächen
- Umwandlung Rasen in einheimisches Staudenbeet
- Pflanzung einer freiwachsenden Wildhecke aus einheimischen Pflanzen
- Erstellung eines Totholzhaufens
- Begrünung der Nord-/Westfassaden



Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 45 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024



Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 15 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024

Wohnzone W2/30

min. Grünflächenziffer: 45 %

Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer:

- Reduktion versiegelter Flächen
- Umwandlung Rasen in Grünfläche mit regionalem Saatgut
- Pflanzung einer freiwachsenden Wildhecke aus einheimischen Pflanzen
- Erstellung eines Totholzhaufens
- Begrünung der Südfassade



Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 50 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024



Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 20 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024

Wohnzone W2/60

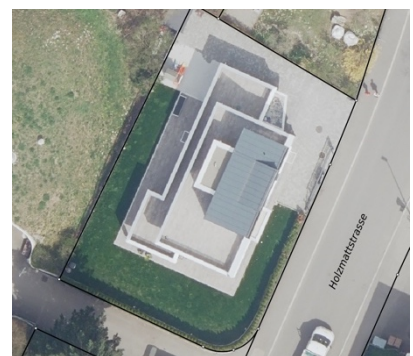
min. Grünflächenziffer: 40 %

Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer:

- Reduktion versiegelter Flächen
- Umwandlung Rasen in einheimisches Staudenbeet
- Heckenersatzpflanzung mit freiwachsender Wildhecke aus einheimischen Pflanzen
- Erstellung eines Totholzhaufens
- Begrünung der Westfassade
- Intensive Dachbegrünung



Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 40 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024



Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 30 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024

Wohnzone W3/70

min. Grünflächenziffer: 35 %

Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer:

- Reduktion versiegelter Flächen
- Umwandlung Rasen in Grünfläche mit regionalem Saatgut
- Heckenersatzpflanzung mit freiwachsender Wildhecke aus einheimischen Pflanzen
- Erstellung eines Totholzhaufens
- Begrünung der Südostfassade
- Intensive Dachbegrünung



Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 45 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024

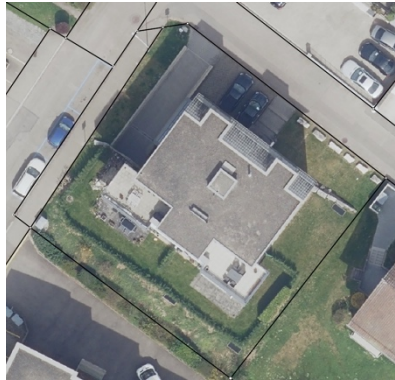


Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 20 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024

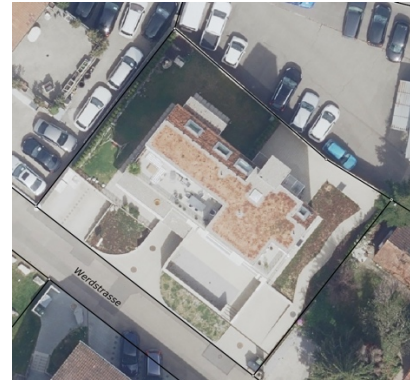
**Wohnzone mit
Gewerbebeileichterung WG3/70**
min. Grünflächenziffer: 35 %

Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes
Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer:

- Reduktion versiegelter Flächen
- Umwandlung Rasen in einheimisches Staudenbeet
- Heckenersatzpflanzung mit freiwachsender Wildhecke aus einheimischen Pflanzen
- Erstellung eines Totholzhaufens
- Begrünung der Ost-/Westfassaden
- Intensive Dachbegrünung



Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 40 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024



Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 25 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024

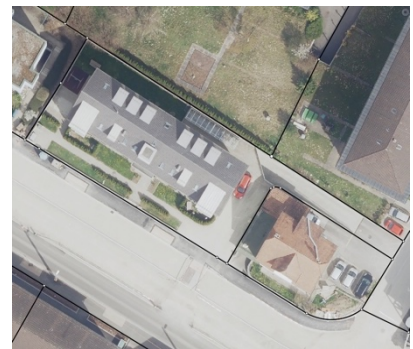
Wohnzone W4/85
min. Grünflächenziffer: 30 %

Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes
Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer:

- Reduktion versiegelter Flächen
- Umwandlung Rasen in Grünfläche mit regionalem Saatgut
- Erstellung eines Totholzhaufens
- Begrünung der Südfassade



Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 40 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024

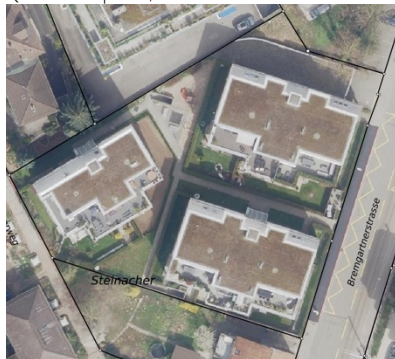


Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 10 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024

Zentrumszone Z5
min. Grünflächenziffer: 15 %

Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes
Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer:

- Reduktion versiegelter Flächen
- Begrünung der Fassaden
- Intensive Dachbegrünung
- Baumpflanzung



Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 30 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024

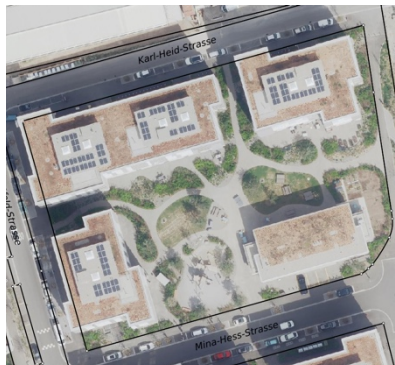


Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 0 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024

Zentrumszone Z6
min. Grünflächenziffer: 15 %

Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes
Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer:

- Reduktion versiegelter Flächen
- Begrünung der Fassaden
- Intensive Dachbegrünung
- Baumpflanzung



Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 30 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024



Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 0 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024

Industrie- und Gewerbezone IG1

min. Grünflächenziffer: 10 %

Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer:

- Reduktion versiegelter Flächen
- Begrünung der Fassaden
- Intensive Dachbegrünung
- Baumpflanzung



Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 20 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024



Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 5 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024

Industrie- und Gewerbezone IG2

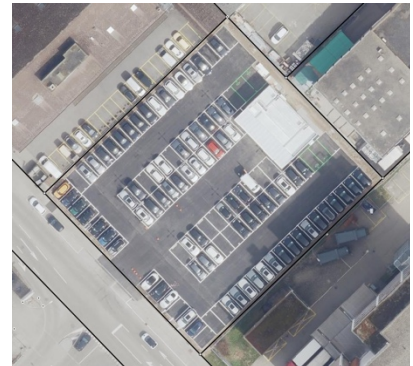
min. Grünflächenziffer: 10 %

Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer:

- Reduktion versiegelter Flächen
- Begrünung der Fassaden
- Baumpflanzung



Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 10 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024



Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 5 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024

Zone für öffentliche Bauten Oe

min. Grünflächenziffer: 20 %

Mögliche Ersatzmassnahmen (rechtes Beispiel) zur Einhaltung Grünflächenziffer:

- Reduktion versiegelter Flächen
- Umwandlung Rasen in einheimisches Staudenbeet
- Erstellung eines Totholzhaufens
- Begrünung der Fassaden



Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 40 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024



Beispielgrundstück (Orthophoto)
ca. 5 % Grünflächenziffer
Quelle: maps.zh, 08.07.2024

Art. 43

Baumerhalt

Absatz 1

Bäume erfüllen vielfältige Funktionen:

- Die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Siedlungsraum wird dank Bäumen verbessert (Sonnenschutz, Spielmöglichkeit, Ästhetik, Raumwirkung usw.).
- Die Luftqualität wird durch die Bäume mit der Filterung von Schadstoffen und der Speicherung von Kohlenstoffdioxid positiv beeinflusst.

- Die Bäume tragen mit der Begrenzung von Temperaturextremen und der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit zu einem guten Mikroklima bei.
- Die Bäume, insbesondere grosse und alte Exemplare, spielen für die Biodiversität im Siedlungsraum eine Schlüsselrolle. Sie strukturieren den Lebensraum, schaffen vielfältige ökologische Nischen und bieten Nahrung für verschiedenste Organismen. Bäume leisten zudem einen wichtigen Beitrag zur Vernetzung von Lebensräumen innerhalb des Siedlungsgebiets.
- Bäume gliedern die Siedlung als Gestaltungselemente und dienen zur Orientierung. Sie erfüllen eine wichtige Funktion im Orts- und Landschaftsbild.

Aufgrund dieser wichtigen Aufgaben sowie zur Sicherstellung eines artenreichen, standortangepassten und ökologisch wertvollen Baumbestands mit hoher Sicherheit und guter Zukunftsentwicklung in der Stadt Dietikon wird neu eine Bestimmung zum Baumerhalt eingeführt. Mit der Einführung des neuen Artikels 43 ist das Fällen von im Ergänzungsplan «Baumerhalt» bezeichneten Bäumen bewilligungspflichtig. Auch Rückschnitte, welche über die üblichen Pflegemassnahmen hinausgehen, bedürfen einer Bewilligung. Stärkere Rückschnitte, die sich wie eine Beseitigung auswirken oder eine solche notwendig machen, sind nicht zulässig. Nicht bewilligungspflichtig sind hingegen Pflegemassnahmen am Baum und Gehölzbestand. Detaillierte Kriterien bezüglich Baumerhalt sind in der Richtlinie «Baumerhalt und Baumpflanzung in der Baubewilligung» der Stadt Dietikon ersichtlich.

Die Leistungsbilanz einer Buche
Quelle: Stiftung Die Grüne Stadt



Ein Baum!

Diese
etwa 100 Jahre alte
Buche sollten Sie sich
etwa 20 m hoch und mit
etwa 12 m Kronendurchmesser
vorstellen. Mit mehr als 600.000
Blättern verzehnfacht sie ihre 120 qm
Grundfläche auf etwa 1.200 qm Blattfläche.
Durch die Lufträume des Blattgewebes
entsteht eine Gesamtoberfläche für den
Gasaustausch von ca. 15.000 qm, das entspricht
etwa zwei Fußballfeldern! 9.400 l = 18 kg
Kohlendioxid verarbeitet dieser Baum an einem
Sonnentag. Bei einem Gehalt von 0,03 %
Kohlendioxid in der Luft müssen etwa 36.000 cbm Luft
durch diese Blätter strömen. In der Luft schwebende
Bakterien, Pilzsporen, Staub und andere schädliche Stoffe werden
dabei größtenteils ausgefiltert. Gleichzeitig wird die Luft
anfeuchtet, denn etwa 400 l Wasser verbraucht und
verdunstet der Baum an dem selben Tag. Die 13 kg Sauerstoff,
die dabei vom Baum durch die Fotosynthese als Abfallprodukt gebildet
werden, decken den Bedarf von etwa 10 Menschen. Außerdem
produziert der Baum an diesem Tag 12 kg Zucker, aus dem er alle
seine organischen Stoffe aufbaut. Einen Teil speichert er als Stärke,
aus einem anderen baut er sein neues Holz. Wenn nun der Baum
gefällt wird, weil eine neue Straße gebaut wird, oder weil jemand
sich beschwert hat, dass der Baum zu viel Schatten wirft
oder gerade dort ein Geräteschuppen aufgestellt
werden soll, so müsste man etwa
2.000 junge Bäume
mit einem
Kronenvolumen
von jeweils
1 cbm pflanzen,
wollte man ihn
vollwertig ersetzen.
Die Kosten dafür dürften etwa 150.000,- € betragen.

Absatz 2

Die Prüfung eines Fällgesuchs beinhaltet das Abwägen der involvieren Interessen: Das öffentliche Interesse am Erhalt des für das Siedlungsbild bedeutsamen Baumes, das Interesse der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers an der ordentlichen Grundstücksnutzung, aber auch allenfalls die Interessen betroffener Dritter. Die Bewilligung zur Fällung eines Baumes kann erteilt werden, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baums nicht überwiegt. Art. 43 Abs. 2 zählt beispielhaft (und nicht abschliessend) mögliche Fälle auf, in denen ein Interesse am Erhalt des Baumes fehlt oder gegenläufige Interessen dem Erhalt des Baumes entgegenstehen. Die neue Vorschrift ermöglicht eine Interessenabwägung im Einzelfall. So wird insbesondere auch die übermässige Einschränkung der ordentlichen Grundstücksnutzung als Grund für die Erteilung einer Bewilligung zur Beseitigung von Bäumen bezeichnet. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzung vermieden werden. Das heisst, auch wenn ein Baum unter die Regelung gemäss Art. 43 Abs. 1 fällt, können mit Blick auf ein Bauvorhaben die Entwicklungsabsichten dem Interesse am Erhalt des Baumes gegenübergestellt werden; dabei sollen verschiedene Lösungsvarianten (Anpassung des Bauprojekts, alternativer Standort für den Baum, Ersatzpflanzung) geprüft werden. So soll im Einzelfall auch für betroffene

Parzellen geklärt werden, welche Rahmenbedingungen für die Entwicklung gelten und wo ein Spielraum besteht. Sämtliche Möglichkeiten zum Erhalt des Baumes oder Baumbestands sind daher bereits frühzeitig in der Projekt- und Bauplanungsphase zu prüfen. Die Richtlinie «Baumerhalt und Baumpflanzung in der Baubewilligung» der Stadt Dietikon regelt Näheres.

Absatz 3

Werden bewilligungspflichtige Bäume gemäss Absatz 1 beseitigt, so wird eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt. Die Beseitigung oder wesentliche Änderung der Ersatzpflanzung untersteht, unabhängig vom Stammumfang, der Bewilligungspflicht. Dadurch wird verhindert, dass Ersatzbäume, welche die vorgegebenen Stammumfänge noch nicht erreicht haben, ohne Baubewilligung gefällt werden. Die Kriterien bzgl. Ersatzpflanzung sind in der Richtlinie «Baumerhalt und Baumpflanzung in der Baubewilligung» der Stadt Dietikon ersichtlich.

Art. 44 Baumpflanzung

Da nicht nur bestehende, sondern auch neue Bäume zukünftig sehr viel für ein angenehmes Stadtklima und potenziell auch für die Biodiversität bringen, wird neu in der Bauzone eine Baumpflanzpflicht für die nicht zur Grünflächenziffer zählende Grundstücksfläche eingeführt. Davon ausgenommen werden Kernzonen.

Da an die Grünflächenziffer direkt keine Qualitätsanforderungen gestellt werden können, wird dies mit diesem Artikel teilweise kompensiert.

Sollte eine Baumpflanzung nicht möglich sein, kann ähnlich wie bei der Grünflächenziffer auch der Nachweis erbracht werden, wie mit anderen Massnahmen dieselbe Wirkung erzielt wird. Die Richtlinie «Baumerhalt und Baumpflanzung in der Baubewilligung» der Stadt Dietikon regelt diesbezüglich Näheres.

Art. 45 Spiel- und Ruheflächen Absätze 1 und 2

Es werden neue, präzisierte Vorgaben für gut nutzbare und qualitativ hochwertige Spiel- und Ruheflächen eingeführt. Die Ausgestaltung der Freiflächen richtet sich nach dem Nutzungszweck der Überbauung (nebst Wohnnutzung auch Büros etc.). Für die Festlegung von Freiräumen bei reinen Industrie- und Gewerbenutzungen bestehen derzeit noch keine gesetzlichen Grundlagen, obwohl auch in diesen Gebieten Frei- und Erholungsräume für die Arbeitnehmenden von zentraler Bedeutung sind.

Absatz 2

Bei Überbauungen ab 20 Wohneinheiten wird aufgrund der Grösse der Spiel- und Ruhefläche sowie deren hohen Bedeutung neu eine Pflicht zur Einreichung eines Konzepts zur Freiraumgestaltung eingeführt.

Absatz 3

Spiel- und Ruheflächen können auf Dächern oder in Innenhöfen angeordnet werden. Dadurch können insbesondere in verdichteten Gebieten mit hohem Öffentlichkeitsgrad und grossem Nutzungsdruck

(bspw. Zentrumszone) die entsprechenden qualitativen Pflichtflächen realisiert werden.

Streichung Lage

Die Anordnung von Spiel- und Ruheflächen an besonnten Lagen ist aufgrund heisser werdender Sommer nicht mehr sinnvoll, weshalb die entsprechende Vorschrift gestrichen wird. Zudem sind generell «attraktive Flächen» gemäss Abs. 1 zu schaffen. Die Anordnung hat dabei diesem Grundsatz zu entsprechen.

Art. 46
Siedlungsentwässerung

Entsprechend dem Konzept der Schwammstadt, welches das Ziel verfolgt, einen möglichst natürlichen Wasserkreislauf im Siedlungsraum zu etablieren, werden neu entsprechende Bestimmungen erlassen.

Art. 47
Siedlungsabfälle

Die Abfallverordnung enthält keine Aussagen zu Plätzen für abzuführende Siedlungsabfälle, weshalb dieser Artikel neu formuliert und präzisiert wird.

Zur Sicherung einer guten Strassenraumgestaltung gegenüber dem öffentlichen Raum sind oberirdische Containerabstellplätze mit einem Sichtschutz gegenüber der Strasse zu versehen. Unterflurcontainer sind davon ausgenommen.

Streichung Artikel «Ausfahrten»

Aufgrund übergeordneter Bestimmungen (Verkehrssicherheitsverordnung des Kantons Zürich) wird dieser Artikel nicht mehr benötigt.

Streichung Artikel «Aussichtsschutz»

Diese Bestimmung ist sehr restriktiv. Zudem ist der Geltungsbereich unklar, da die entsprechenden Gebiete nicht definiert sind. Aus diesen Gründen wird der Artikel gestrichen.

Art. 48
Naturgefahren

Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 Wasserwirtschaftsgesetz [WWG]). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Gefahrenbereiche sind bei planungsrechtlichen Festlegungen zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 WWG, Kap. 3.11 des kant. Richtplans) und die Hochwassersicherheit ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen (Art. 3 Abs. 1 Bundesgesetz über den Wasserbau, § 22 Abs. 3 WWG). Entsprechend wird die Naturgefahrenkarte durch eine Bestimmung in der BZO verankert.

Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltungsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen herzustellen. Aus diesem Grund wird eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufgenommen.

4.9 Weitere Festlegungen

Art. 49 Arealüberbauungen Absatz 1

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

Absatz 2

Die Mindestarealflächen werden für alle Zonen vereinheitlicht, das heisst, in den 3- und 4-geschossigen Wohnzonen sind neu bereits ab einer Bauzonenfläche von 3'000 m² Arealüberbauungen möglich, statt wie bisher erst ab 5'000 m².

Absatz 3

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

Absatz 5

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

Absatz 7

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

- Zur Qualitätssicherung der Mehrausnutzung von Arealüberbauungen ist ein Konzept mit Variantenstudium notwendig. Bei Grossarealen ist aufgrund deren städtischen Bedeutung ein Konkurrenzverfahren durchzuführen.
- Beim Thema Freiraum wird ein höherer Anteil an Spiel- und Ruheflächen wie in der Regelbauweise vorgeschrieben. Hinzu kommt die Pflicht zur Erstellung eines Umgebungsgestaltungskonzepts, damit eine hohe Freiraumqualität trotz höherer Dichte sichergestellt werden kann.
- Bei Arealüberbauungen gelten die höheren energetischen Anforderungen gemäss der Richtlinie der Stadt Dietikon zu den energetischen Anforderungen bei Gestaltungsplanverfahren und Gebäudestandards für städtische Neu- und Umbauten.
- Beim Thema Verkehr wird die Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts eingeführt. Im Mobilitätskonzept sind Massnahmen aufzuzeigen, die den verursachten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr, den Fuss- und Veloverkehr abstimmen.
- Im Sinne eines verbesserten Stadtklimas ist mit dem Baugesuch aufzuzeigen, mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen wird.

Art. 50 Gestaltungsplanpflicht

Sämtliche Gestaltungsplanpflichtgebiete werden in einem Artikel zusammengefasst. Das öffentliche Interesse, das gemäss § 48 Abs. 3 PBG für den Erlass einer Gestaltungsplanpflicht vorausgesetzt wird, wird klarer ausgewiesen.

Die Umgrenzungen der Gestaltungsplanpflichtgebiete sind in Kap. 5.8 dargestellt.

Absatz 1

Gestaltungspläne haben mindestens die gleiche Qualität wie Arealüberbauungen aufzuweisen.

Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Poststrasse (Zonenplanänderung 12.11, siehe Kap. 5.8)

Das Gestaltungsplanpflichtgebiet wird in eine Quartiererhaltungszone umgezont. Die GP-Pflicht entfällt daher.

Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Mühlehalden

Der Gestaltungsplan Mühlehalden besteht (2013) und die GP-Pflicht erübrigt sich damit.

Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Brunau

Der Gestaltungsplan Limmatblick besteht (2009) und die GP-Pflicht erübrigt sich damit.

Gestaltungsplanpflicht Niederfeld

Der öffentliche Gestaltungsplan Niederfeld wird zurzeit erarbeitet. Die Gestaltungsplanpflichtgebiete Chrüz und Bodacher/Eigi werden mit der BZO-Teilrevision durch die Gestaltungsplanpflicht Niederfeld ersetzt.

Gestaltungsplanpflicht Stadtzentrum (Abs. 4, Zonenplanänderung 12.5),
Gestaltungsplanpflicht Bahnhofstrasse (Abs. 5, Zonenplanänderung 12.6)

Zur Sicherung der hohen Anforderungen an das Stadtzentrum mit seiner lokalen, regionalen und kantonalen Wichtigkeit (Zentrumsgebiet gemäss kantonalem Richtplan) sind neu Gestaltungspläne notwendig.

Gestaltungsplanpflicht Altberg (Abs. 6, Zonenplanänderung 12.3/12.4)

Das Quartier Altberg ist einerseits ein zentral gelegenes kantonales Zentrumsgebiet direkt am Bahnhof und andererseits ein wichtiges Scharniergebiet zwischen Stadtzentrum und Limmatfeld. Eine qualitativ hohe Entwicklung mit sorgfältiger Etappierung und Bereitstellung eines Anteils preisgünstigen Wohnraums ist entscheidend für die Zukunft von Dietikon. Entsprechend wird das Gebiet mit GP-Pflicht überlagert. Dabei ist zu beachten, dass ein Gestaltungsplan nicht das gesamte Gebiet umfassen muss und Teilgestaltungspläne möglich sind, sofern sie eine zweckmässige Fläche abdecken.

Gestaltungsplanpflicht Kanalstrasse und Allmendstrasse (Abs. 10, Zonenplanänderungen 12.8 und 12.9)

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

Art. 51 Sonderbauvorschriften Stadtboulevard

Für die Umsetzung des Leitbilds Stadtboulevard werden neu Sonderbauvorschriften (SBV) eingeführt. Dadurch werden unter erhöhten Anforderungen höhere Höhen und Dichten zugelassen. Die zu erfüllenden erhöhten Anforderungen beinhalten einerseits die Einhaltung der erhöhten Anforderungen für Arealüberbauungen (Verfahren, Freiraum, Energie, Mobilität und Lokalklima) und andererseits sind in den Erdgeschossen publikumsorientierte Nutzungen zu realisieren. Alternativ kann auch Atelierwohnen zugelassen werden, das heisst,

eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Im Gegenzug dürfen Gebäude mit einer maximalen Fassadenhöhe von 25 m erstellt werden. Entsprechend kann die Ausnützungsziffer pro zusätzlichem Vollgeschoss um 25 % erhöht werden. Als weitere Erleichterungen ist der Grenzbau für Unter- und Erdgeschosse zulässig, vorspringende Gebäudeteile dürfen die Pflichtbaulinien bis zu einem gewissen Mass überragen und der kommunale Mehrhöhenzuschlag sowie die max. Gebäudelänge kommen nicht zur Anwendung.

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

Art. 50
Kommunaler Mehrwertausgleich

Der kommunale Mehrwertausgleich wurde bereits in einer vorangegangenen Teilrevision der Bauordnung eingeführt.

4.10 Schlussbestimmungen

Art. 53
Inkrafttreten

Die Schlussbestimmungen werden redaktionell angepasst.

86

Grundstücksgrenzen angepasst. Teilweise werden Bereinigungen aufgrund des heutigen Grundstückverlaufs vorgenommen.

Änderung 1.3

Der Kernzonenplan aus dem Jahre 1988 wurde im Jahr 2011 digitalisiert. In diesem Rahmen wurde fälschlicherweise das kleine Areal an der Oberen Reppischstrasse (Grundstück Kat.-Nr. 1283 und Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 10822) als K3 statt als K2 definiert. Dieser Fehler wird mit der Änderung 1.3 nun wieder rückgängig gemacht, zumal die bestehenden Bauten in diesem Areal entsprechend der damaligen Zonierung auch nur 1-2 Vollgeschosse aufweisen und daher die Zone K2 widerspiegeln.

Gebäude Kronenareal (neu Bautyp A)

Mit Verfügung vom 21. Dezember 2011 der Baudirektion Kanton Zürich wurden für ein Projekt zur Aufwertung des Kronenareals die historischen Gebäude auf den Grundstücken Kat.-Nr. 295, 296, 12204, 12277 und 12278 aus der Kategorie Bautyp A entlassen. Das Projekt mit dem Abbruch dieser Liegenschaften wurde jedoch nicht umgesetzt. Da die Gebäude, wie beispielsweise dem ehemaligen Bauamt oder ehemaligen Wasch- und Schlachthaus, einen hohen historischen Wert für das Ortsbild, insbesondere das Kronenareal, haben, werden diese wieder als Bautyp A klassiert, zumal die Gebäude kommunale Schutz- oder Inventarobjekte sind.



Ausschnitt Teilrevision Kernzonenplan
2011



Ausschnitt neuer Kernzonenplan

Gebäude Grundstück Kat.-Nr. 11949 (neu Bautyp A)

Das Gebäude an der Bülhstrasse aus dem Jahr 1861 prägt das historische Ortsbild wesentlich und bildet mit den nördlich liegenden Bauten eine Platzstruktur an der Reppisch, weshalb das Gebäude zum Schutz dieser baulichen Struktur neu als Bautyp A klassiert wird.

Gebäude Grundstück Kat.-Nr. 11070 (Bautyp A zu Bautyp B)

Das Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 11070 wurde im Jahr 2009 neu erstellt. Die Lage in der 2. Bautiefe und dessen Stellung ist für das historische Ortsbild an der Reppisch nicht von derart hoher Bedeutung, dass sich die bisherige Klassierung Bautyp A rechtfertigt. Aufgrund der unterschrittenen Grenz-/Strassenabstände soll aber weiterhin die Möglichkeit bestehen bleiben, auf dem Grundstück langfristig neu bauen zu können, weshalb das Gebäude neu als Bautyp B klassiert wird.

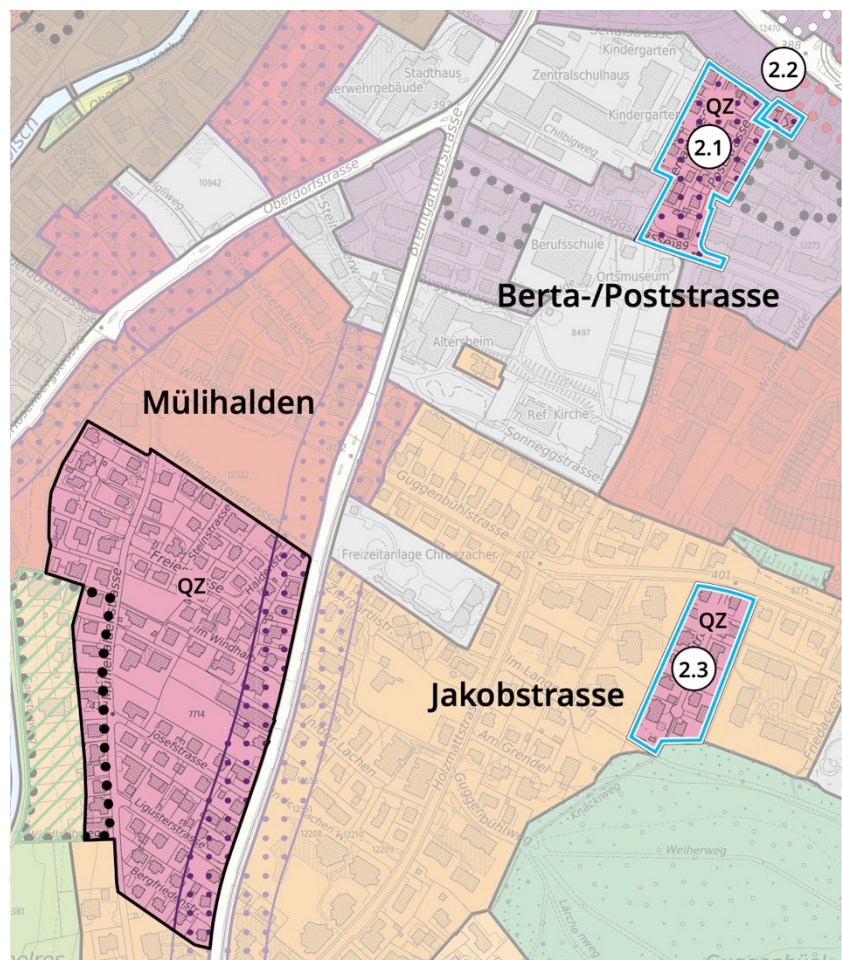
5.2 Quartiererhaltungszonen

Anpassungen Quartiererhaltungszonen

Neben der bestehenden Quartiererhaltungszone (QEZ) Mülihalden werden aufgrund der erhaltenswürdigen Siedlungsstrukturen die zwei Gebiete Bertastrasse/Poststrasse und Jakobstrasse neu als Quartiererhaltungszone festgelegt.

Beide Gebiete sind heute mit Beschluss des Stadtrats vom 11.12.2017 im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten enthalten. Im Gegenzug zur Festlegung als Quartiererhaltungszonen sollen die beiden Gebiete aus dem Inventar entlassen werden. 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.

Ausschnitt Zonenplan mit Änderungen



Änderungen 2.1 und 2.2

Bertastrasse/Poststrasse

(Wohnzone W4/80 bzw. Zentrumszone Z5 zu Quartiererhaltungszone)

Die Siedlung wird im Inventarblatt unter anderem wie folgt beschrieben:

«Die bemerkenswert intakte Wohnsiedlung oder Kolonie Berta-/Poststrasse entstand Anfang des 20. Jh. Und wurde bis 1923 weiterentwickelt. Getragen ist die Siedlung von der Idee der durchgrüneten Gartenstadt, auch

wenn hier nur zwei Strassenzüge zwischen Schönegg- und Zürcherstrasse entstanden sind.»

Änderung 2.3 Jakobstrasse

(Wohnzone W2/45 zu Quartiererhaltungszone)

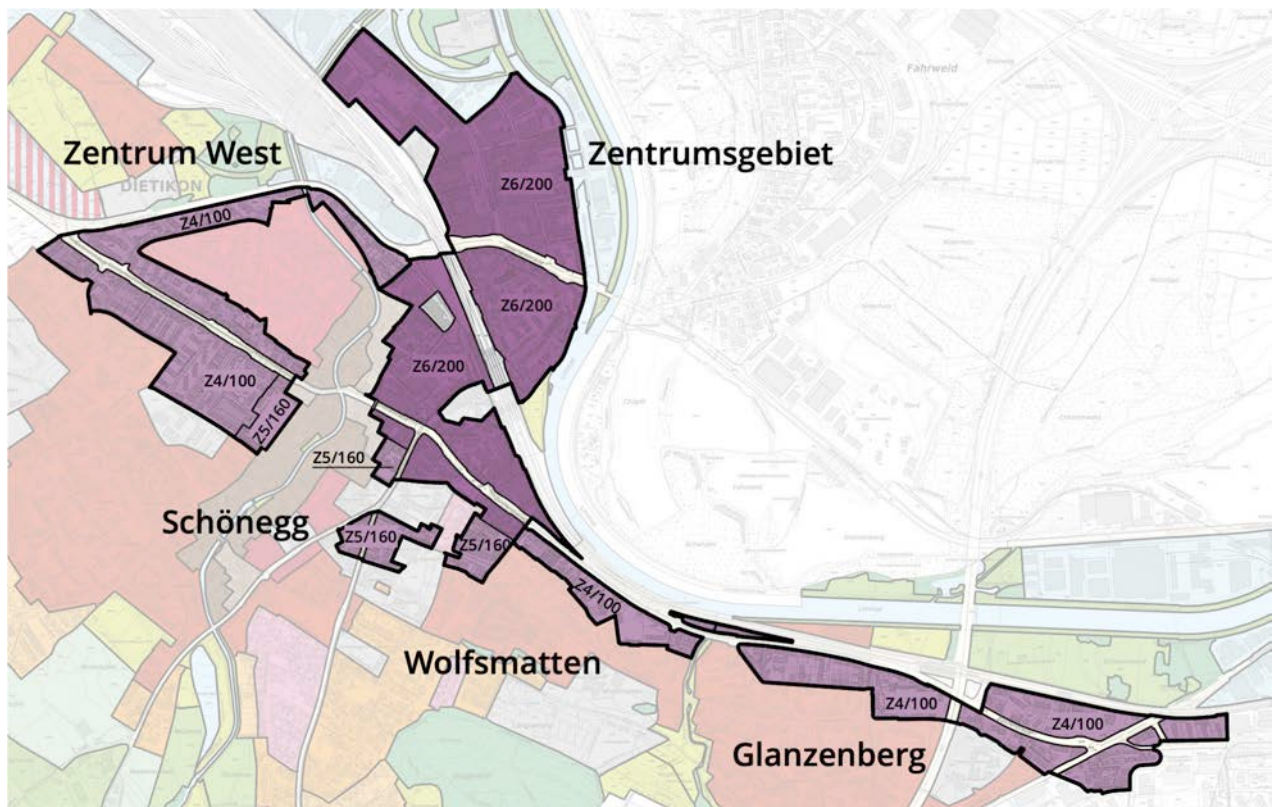
Die Siedlung Jakobstrasse wird im Inventarblatt unter anderem wie folgt beschrieben:

«Die Kolonie an der Jakobstrasse ist als intakte Siedlung von 1924 architekturgeschichtlich und typologisch sehr bedeutend, denn sie vermittelt im kleinen Massstab das Konzept der Gartenstadt. Darüber hinaus stehen die Bauten in einem Spannungsfeld zu den benachbarten Häusern Guggenbühlstrasse 34–38 und den Bauten der 1930er-Jahre auf der gegenüberliegenden Strassenseite (Guggenbühlstrasse 27–31). Auf engem Raum lässt sich hier die ganze architektonische Vielfalt und Widersprüchlichkeit der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts ablesen.»

5.3 Zentrumszonen

Anpassungen Zentrumszonen

Die Anpassungen an den Zentrumszonen basieren im Wesentlichen auf den Vorgaben des kommunalen Richtplans. Bei der Zonierung wird insbesondere das Leitbild Stadtboulevard berücksichtigt. Das Leitbild Stadtboulevard ist in erster Linie ein Instrument für die Steuerung der baulichen Entwicklung im Bereich des Stadtboulevards. Dank dem hohen Detaillierungsgrad und den konkreten Zielbildern bildet es aber auch für Grundeigentümer und Investoren eine wichtige Grundlage für ihre künftigen Projekte.

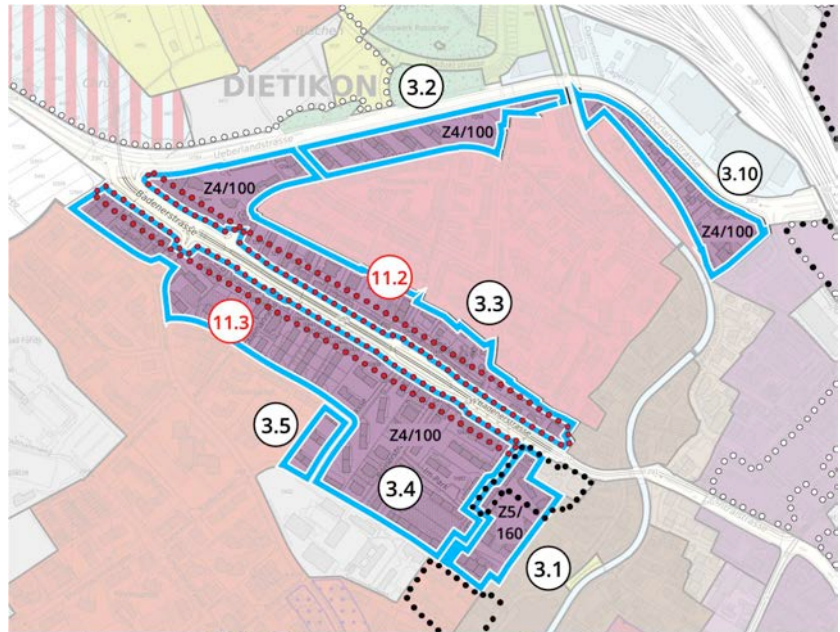


Übersicht der Änderungen im Zonenplan mit Bezeichnung der Teilgebiete

Die Änderungen lassen sich in verschiedene Teilgebiete einteilen, welche im Folgenden einzeln behandelt werden.

Änderungen Zentrum West

Übersicht Zonenplanänderungen Zentrum West



Änderungen 3.3 und 3.4 «Badenerstrasse» (Wohnzone W4/80 zu Zentrumszone Z4), Änderungen 11.2 und 11.3 (Sonderbauvorschriften)

Im Bereich der Badenerstrasse wird entsprechend dem Leitbild Stadtboulevard grundsätzlich die erste Bautiefe der neu geschaffenen Zentrumszone Z4 zugewiesen (Änderungen 3.3 und 3.4). In einem Streifen von rund 30 m Tiefe (25 m ab der bestehenden Verkehrsbaulinie) entlang der Badenerstrasse werden zusätzlich Sonderbauvorschriften (Art. 51 nBZO) eingeführt (Änderungen 11.2 und 11.3).

Änderung 3.5 «Gassacher» (Wohnzone W3/65 zu Zentrumszone Z4)

Das Grundstück Kat.-Nr. 10398 (Änderung 3.5) ist Teil des privaten Gestaltungsplans Lägerstrasse, von der Baudirektion genehmigt mit Verfügung vom 9. Mai 2023. Die in die Jahre gekommene Überbauung besteht heute aus 13 grösseren Mehrfamilienhäusern und soll qualitativ hochstehend erneuert und verdichtet werden. Dementsprechend wird das gesamte Gestaltungsplangebiet der Zentrumszone Z4 zugewiesen.

Änderungen 3.1 «Hinder der Müli» (Kernzone K2, Wohnzone W4/80, Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung WG4/80 zu Zentrumszone Z5 und 3.4 «Im Park» (Wohnzone W4/80 zu Zentrumszone Z4)

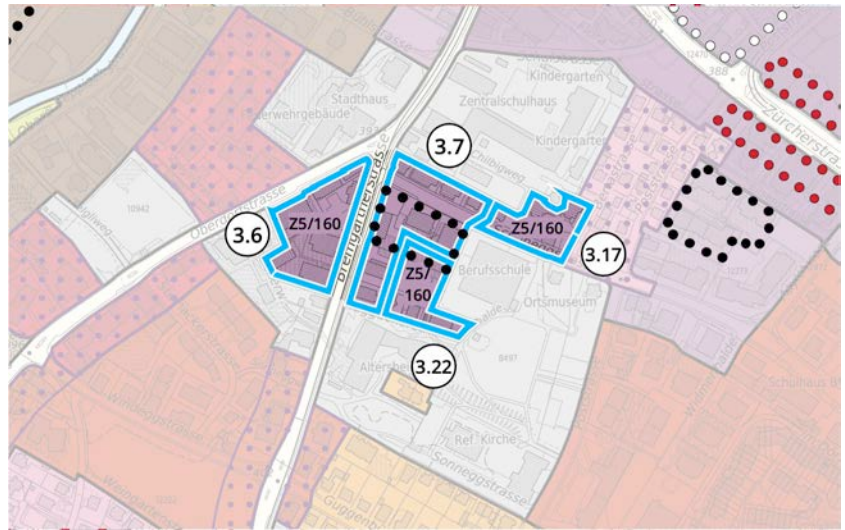
Die Gebiete «Im Park» und «Hinder der Müli» eignen sich aufgrund der zentralen Lage und der bestehenden städtebaulichen Strukturen ebenfalls für eine Verdichtung und werden daher in die Zentrumszone Z5 (Gebiet «Hinder der Müli», bisher WG4/80%, Änderung 3.1) bzw. die Zentrumszone Z4 (Gebiet «Im Park», bisher W4/80%, Änderung 3.4) umgezont. Im Gebiet «Hinder der Müli» fand mit dem Gestaltungsplan Cattaneo und dessen Überbauung bereits eine Innenentwicklung statt.

Änderungen 3.2 «Gjuchstrasse» und 3.10 «Überlandstrasse» (Wohnzone W3/65 zu Zentrumszone Z4)

Das Leitbild Stadtboulevard sieht vor, die Überlandstrasse mittels einer stark en strassenorientierten Verdichtung von einem Trennelement zu einer Innerortsstrasse zu transformieren. Entlang der Überlandstrasse wird daher in der ersten Bautiefe ebenfalls eine Z4 eingeführt (Änderungen 3.2 und 3.10).

Änderungen Schöneegg

Übersicht Zonenplanänderungen
Schöneegg



Änderungen 3.6 und 3.7 «Steinacher /
Chilbig»
(Zentrumszone Z4 zu Zentrumszone Z5)

Im Gebiet Steinacher / Chilbig werden die Zonenabgrenzungen mit den öffentlichen Nutzungen abgeglichen (siehe Kap. 5.6). Zusätzlich wird die Z4 in die Z5 aufgrund der Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses (siehe Kap. 4.5) überführt (Änderungen 3.6 und 3.7).

Änderung 3.17 «Chilbigweg»
(Wohnzone W4/80 und Zone für öffentli-
che Bauten Oe zu Zentrumszone Z5)

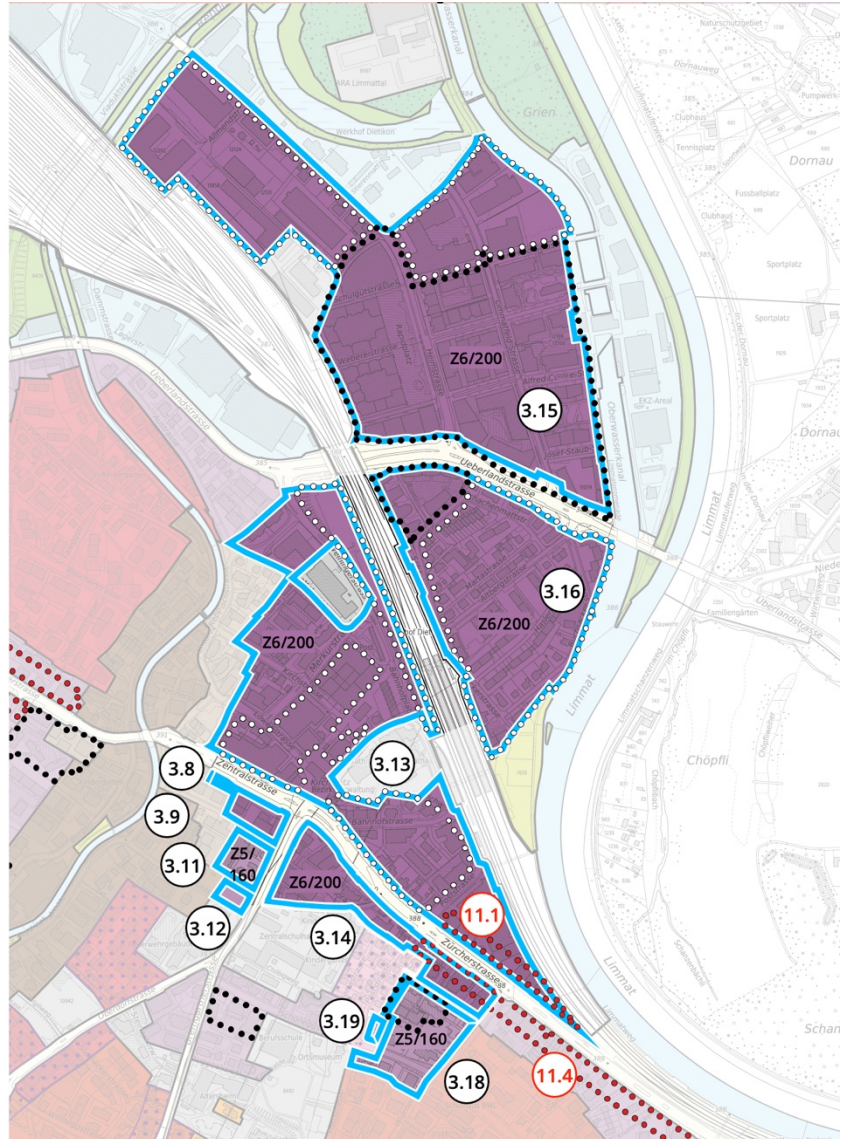
Im Gebiet Chilbigweg/Schöneeggstrasse erfolgt im Sinne einer einheitlichen Zonierung und einer massvollen Nutzungserhöhung eine Umzonung von der Wohnzone W4/80 in die Zentrumszone Z5.

Änderung 3.22 «Kirchhalde»
(Wohnzone W3/65 zu Zentrumszone Z5)

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

Änderungen Zentrumsgebiet

Übersicht Zonenplanänderungen Zentrumsgebiet



Änderungen 3.8, 3.9, 3.11, 3.12
Südlicher Übergangsbereich vom Zentrum zum Ortskern (Kernzone K2 bzw. K3 zu Zentrumszone Z6)

Im Bereich südlich der Zentralstrasse und westlich der Bremgartnerstrasse erfolgt ein ortsspezifischer Übergang vom Zentrum zum Ortskern entlang der Reppisch. Die bisher der Kernzone K2 bzw. K3 zugewiesenen Gebiete entlang der Bremgartnerstrasse (Änderungen 3.11 und 3.12) werden in die Zentrumszone Z5 umgezont, da gemäss Leitbild Stadtboulevard entlang der Bremgartnerstrasse auf beiden Strassenseiten eine Überbauung mit Zentrumscharakter erfolgen soll. Das von der Zonenplanänderung 3.11 erfasste Teilgebiet wird zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert (Art. 50 Abs. 7 nBZO), um einen verträglichen Übergang vom historischen Kern zum Stadtzentrum sicherzustellen.

Das bisher der Kernzone K3 zugewiesene Areal zwischen Zentralstrasse und Florastrasse ist mit einer der Zentrumszone entsprechenden Siedlung überbaut und wird daher neu der Zentrumszone Z5 zugeordnet (Änderung 3.8).

Änderungen 3.13, 3.14 und 3.18
südlich des Bahnhofs
(Zentrumszone Z5 bzw. Wohnzone
W3/65 zu Zentrumszone Z6 sowie Zent-
rumszone Z4 zu Zentrumszone Z5)

Das Stadtzentrum südlich des Bahnhofs (Änderung 3.13, Zentrumszone Z5 zu Zentrumszone Z6) sowie ein Teilgebiet südlich der Zentralstrasse (Änderung 3.14, Zentrumszone Z5 bzw. Wohnzone W3/65 zu Zentrumszone Z6) werden aufgrund der Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses (siehe Kap. 4.5) einheitlich einer Zentrumszone Z6 (bisher Zentrumszone Z5) zugewiesen.

Aus gleichem Grund wird das Gebiet Entenbad von der Zentrumszone Z4 in die Zentrumszone Z5 umgezont (Änderung 3.18).

Änderung 3.15 Teil Limmatfeld
(Industriezone I zu Zentrumszone Z6)

Auf dem Limmatfeld besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan (Privater Gestaltungsplan Limmatfeld, von der Baudirektion genehmigt mit Verfügung vom 29. September 2005), der die planungsrechtliche Basis bildet für das seither entstandene Stadtquartier mit gemischter Nutzung. Die Grundnutzung (Industriezone) wurde indes nicht angepasst. Dies soll im Rahmen der Gesamtrevision nachgeholt werden.

Die Bebauung entspricht bezüglich ihres Charakters und ihrer Dichte in etwa einer Zentrumszone Z6. Daher wird das gesamte vom privaten Gestaltungsplan erfasste Gebiet in die Zentrumszone Z6 umgezont. Die Bebauungsmöglichkeiten ändern sich dadurch aber nicht, da weiterhin der Gestaltungsplan die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten vorgibt.

Änderung 3.15 Teil SLS-Gebiet
(Industriezone I zu Zentrumszone Z6)

Die Grundstücke im SLS-Gebiet südöstlich der Reppisch zwischen der Heimstrasse und dem Bahnareal sowie südlich des Unterwasserkanals werden der Zentrumszone Z6 zugeführt (Änderung 3.15). Weiter werden die beiden Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Detaillierte Erläuterungen sind im separaten Bericht zum SLS-Gebiet ersichtlich (Beilage 4).

Änderung 3.16 Altbergquartier
(Wohnzone W3/65 zu Zentrumszone Z6)

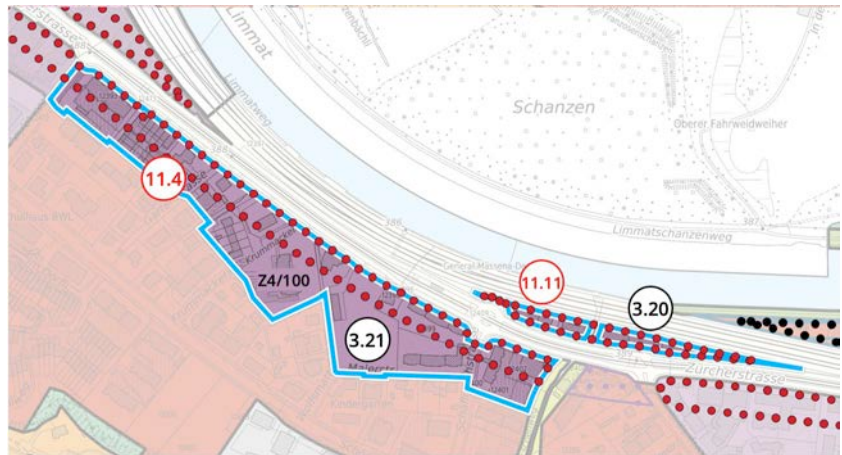
Das Altbergquartier, welches sich an bestens erschlossener Lage direkt östlich des Bahnhof befindet, ist im kommunalen Richtplan als Stadtwerdungsquartier mit deutlicher Verdichtung ausgewiesen. Dementsprechend wird das Quartier als Ganzes der Zentrumszone Z6 zugeordnet. Um eine qualitative hochstehende Entwicklung mit sorgfältiger Etappierung sicherstellen zu können, wird es mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert (Art. 50 Abs. 6 nBZO).

Änderung 3.19«Entenbad»
(Wohnzone W4/80 zu Zentrumszone Z5)

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

Änderungen Wolfsmatten

Übersicht Zonenplanänderungen Wolfsmatten



Änderungen 3.20 und 3.21 «Wolfsmatten»
(Wohnzone W3/65 zu Zentrumzone Z4)

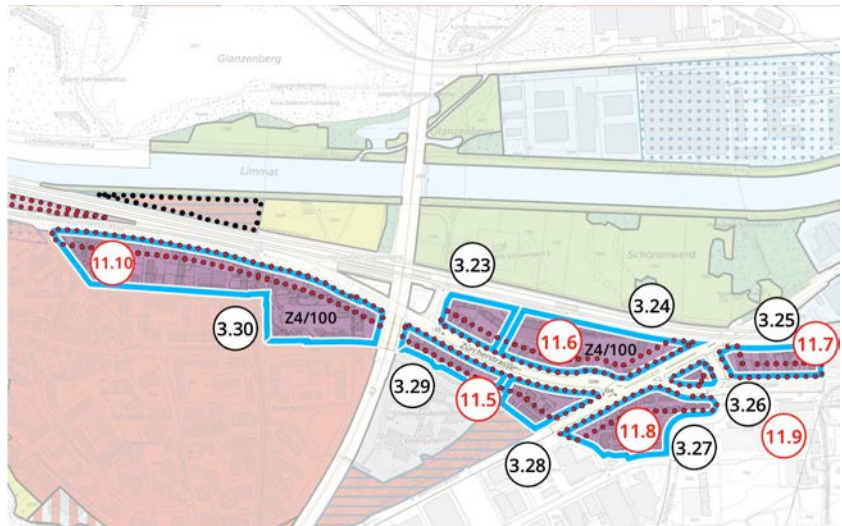
Östlich des Zentrums wird zwischen der Asylstrasse und dem Schäflibach entlang der Zürcherstrasse, analog dem Gebiet Zentrum West, die erste Bautiefe der neu geschaffenen Zentrumzone Z4 im Sinne des Leitbildes Stadtboulevard zugewiesen.

Der schmale Streifen zwischen Bahnlinie und Zürcherstrasse (Änderung 3.20, bisher W3/65) wird im Sinne einer einheitlichen Zonierung ebenfalls der Zentrumzone Z4 zugeordnet. In diesem Gebiet sind aus Lärmschutzgründen keine neuen Wohnnutzungen zulässig.

In einem Streifen von rund 30 m Tiefe (25 m ab der bestehenden Verkehrsbaulinie) entlang der Zürcherstrasse werden zusätzlich Sonderbauvorschriften (Art. 51 nBZO) eingeführt (Änderungen 11.4 und 11.11).

Änderungen Glanzenberg

Übersicht Zonenplanänderungen Glanzenberg



Änderungen 3.23 bis 3.30
«Glanzenberg» (Wohnzone W3/65 bzw.
W4/80, Wohnzone mit Gewerbebe-
einträchtigung WG3/65 zu Zentrumzone Z4)

Im Gebiet Glanzenberg findet der Stadtboulevard seinen Abschluss, wobei hier auch die Kreuzung Bernstrasse/Zürcherstrasse mit einbezogen wird.

Wiederum wird im Regelfall die erste Bautiefe entlang der Zürcherstrasse der neu geschaffenen Zentrumzone Z4 zugewiesen. Östlich des Schäflibachs erfährt der Stadtboulevard zwischen Schäflibach und Abzweigung Urdorferstrasse einen kurzen Unterbruch, da im

Leitbild Stadtboulevard dort eine Querungsstelle des Grün- bzw. Gewässerraums Schäflibach (Schäflipark) angedacht ist. Die dortige Bebauung stösst nur in einem kurzen Abschnitt an die Zürcherstrasse an und die Ausbildung einer strassenbegleitenden Bebauung in diesen kurzen Abschnitt erscheint daher wenig zweckmässig.

Im Bereich der Verzweigung Zürcherstrasse / Bernstrasse werden mehrere Gevierte gesamthaft der neuen Zentrumszone zugewiesen, entsprechend den Vorgaben des kommunalen Richtplans (Änderungen 3.23 bis 3.29).

Einführung Sonderbauvorschriften Stadtboulevard

(Änderungen 11.1 bis 11.11)

Die Sonderbauvorschriften Stadtboulevard werden wie bereits beschrieben entlang des gesamten Stadtboulevards eingeführt. Ausgenommen davon ist das Zentrum. Dort wird eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt (Gestaltungsplanpflicht Stadtzentrum und Bahnhofstrasse Nord und Süd, Änderungen 12.5 und 12.6 Art. 50 Abs. 4 und 5 nBZO). Diese soll die Kontinuität des Stadtboulevards sowie die Einbindung in das Zentrum sicherstellen.

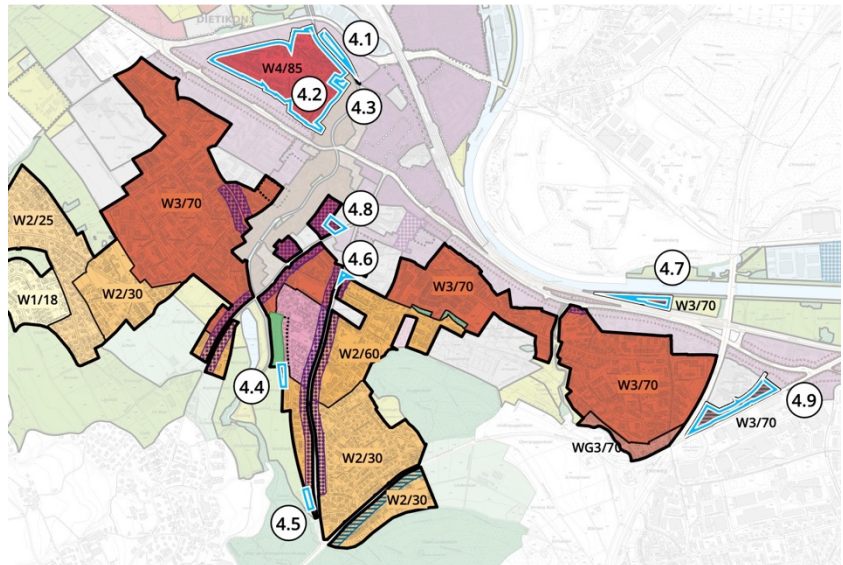


Übersicht Zonenplanänderungen
Sonderbauvorschriften

5.4 Wohnzonen

Änderungen Wohnzonen

Übersicht Zonenplanänderungen
Wohnzonen



Änderungen 4.1 und 4.2 «Vorstadt/Gjuch»

(Wohnzone W3/65 zu Wohnzone W4/85)

Änderungen an den Wohnzonen werden nur punktuell vorgenommen. Einzig im Gebiet Vorstadt/Gjuch wird eine flächendeckende Aufzoning von der W3/65 zur W4/85 vorgenommen (Änderungen 4.1 und 4.2), um die Dichte den Vorgaben des regionalen Richtplans (Gebiet mit hoher Dichte) bzw. des kommunalen Richtplans (Stadtwerdungsquartier mit deutlicher Verdichtung) anzupassen.

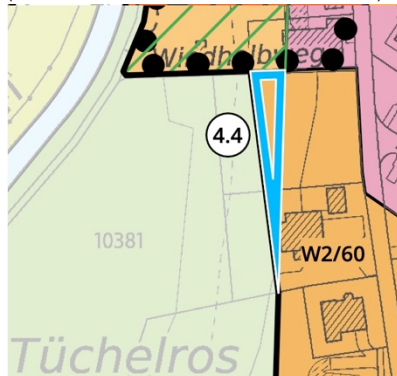
Änderung 4.3 «Vorstadt»

(Kernzone K2 zu Wohnzone W4/85)

Die Zonengrenze zwischen der Kernzone K2 und der Wohnzone W4/85 durchschneidet das Grundstück Kat.-Nr. 10434 in der Mitte. Das Grundstück ist mit einer Gesamtüberbauung belegt, die bezüglich ihrer Typologie wenig Bezug zu einer kernzonentypischen Bebauung aufweist. Daher wird das gesamte Grundstück der Wohnzone W4/85 zugeordnet.

Änderung 4.4 «Windhalbweg»

(Freihaltezone Fb zu Wohnzone W2/60)



Die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 10003 und 10380 werden im rechtskräftigen Zonenplan durch die Zonengrenze durchschnitten und liegen teilweise in der Bauzone W2/60 und ca. zu einem Drittel in der Freihaltezone Fb (Naherholungsgebiet um den Marmoriweiher). Im Zonenplan, welcher vom Gemeinderat im März 1987 festgesetzt worden ist, verläuft die Bauzonengrenze in den beiden genannten Grundstücken parallel zur Mühlehaldenstrasse in einer Distanz zum Strassenrand von 30 Metern. Dieser Zonenverlauf ermöglicht eine angemessene Bebauung der beiden Grundstücke. In der Zonenplanrevision, welche vom Gemeinderat im März 1996 festgesetzt worden ist, wurde die Zonengrenze versehentlich (ohne Revisionswillen) so verändert, dass sie nicht mehr parallel zur Mühlehaldenstrasse verläuft, sondern sich gegen Norden zur Strasse hin verjüngt und so einen konischen Verlauf nimmt. Sie trifft dann bei der Liegenschaft Mühlehaldenstrasse 54 auf die dannzumal neu geschaffene Grenze der Quartiererhaltungszone. Diese Änderung des Bauzonengrenzverlaufs im Bereich der der Liegenschaften Kat.-Nr. 10003 und Kat.-Nrn.

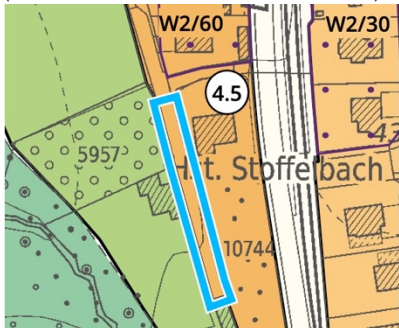


Verlauf der Zonengrenze im Zonenplan 1987

10380 ist auch im erläuternden Bericht (da unbeabsichtigt) mit keinem Wort erwähnt. In der Plandarstellung des Berichts, welche die Einführung der Quartiererhaltungszone Mühlehalde erläutert, ist der Bauzonengrenzverlauf in den fraglichen Parzellen identisch dargestellt wie im Zonenplan von 1987. Daraus ist zu schliessen, dass die Veränderung der Bauzonengrenze entlang der Grundstücke Kat.-Nr. 10003 und Kat.-Nrn. 10380 nie beabsichtigt war und bei der Erstellung des Zonenplans ein Zeichnungsfehler unterlaufen war. Dieser wird nun korrigiert.

Änderung 4.5 «Stoffelbach»

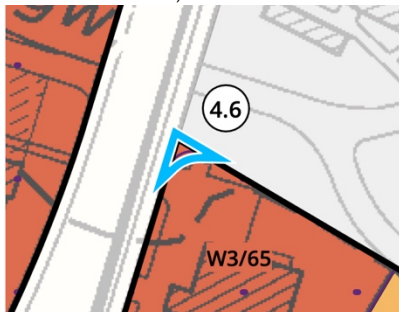
(Freihaltezone Fb zu Wohnzone W2/60)



Um die Erschliessung der Grundstücke Kat.-Nr. 12292 und Kat.-Nr. 12993 über eine Bauzone sicherstellen zu können, wird das Grundstück Kat.-Nr. 6279 sowie ein Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 11587, auf denen sich ein bestehender Zufahrtsweg befindet, von der Freihaltezone in die Wohnzone W2/60 umgezont. Eine Erschliessung der östlich angrenzenden Grundstücke über die Bremgartnerstrasse ist nicht möglich, da es sich dabei um eine Kantonsstrasse handelt.

Änderung 4.6 «Bremgartnerstrasse»

(Zone für öffentliche Bauten Oe zu Wohnzone W3/70)



Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 11988 befindet sich heute ein kleiner Teil in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ursprünglich als Einlenker für eine Strasse gedacht). Das Strassenprojekt wird nicht realisiert, so dass mit einer Umzonung zur Zone W3/70 neu das gesamte Grundstück Kat.-Nr. 11988 in der Wohnzone W3/70 zu liegen kommt.

Änderung 4.7 «Limmatblick»

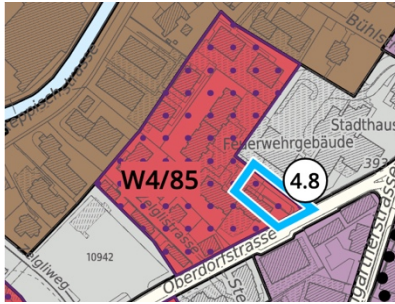
(Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG2/45 zu Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung W3/70)

Auf dem Areal besteht ein rechtsgültiger Gestaltungsplan (Privater Gestaltungsplan Limmatblick, von der Baudirektion genehmigt mit Verfügung vom 26. Februar 2009). Dieser sieht eine viergeschossige Überbauung mit einer Ausnützungsziffer von 49.5 % vor.

Im rechtskräftigen Zonenplan befindet sich das Gebiet Limmatblick als einziges Gebiet in der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG2/45. Im Sinne der Reduktion der Anzahl Zonen und zur Angleichung der Grundzone an den Gestaltungsplan bzgl. Geschossigkeit und Nutzung (Wohnnutzung) wird das Gebiet von der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG2/45 in die Wohnzone W3/70 umgezont.

Änderung 4.8 «Oberdorfstrasse»

(Umzonung Zentrumszone Z4 zu Wohnzone W4/85)



Änderung 4.9 Bernstrasse

(Umzonung Wohn- und Gewerbezone WG3/65 zu Wohnzone W3/70 mit Überlagerung «Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung»)

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 11344 und 11414 sind heute teilweise der Zentrumszone Z4, teilweise der Wohnzone W4/80 zugeordnet. Die Zonengrenze durchschneidet die bestehenden Bauten. Für eine solche Zonierung besteht keine planerische Begründung. Die Zonierung wird deshalb vereinheitlicht und das gesamte Areal der Zone W4/85 zugeschlagen.

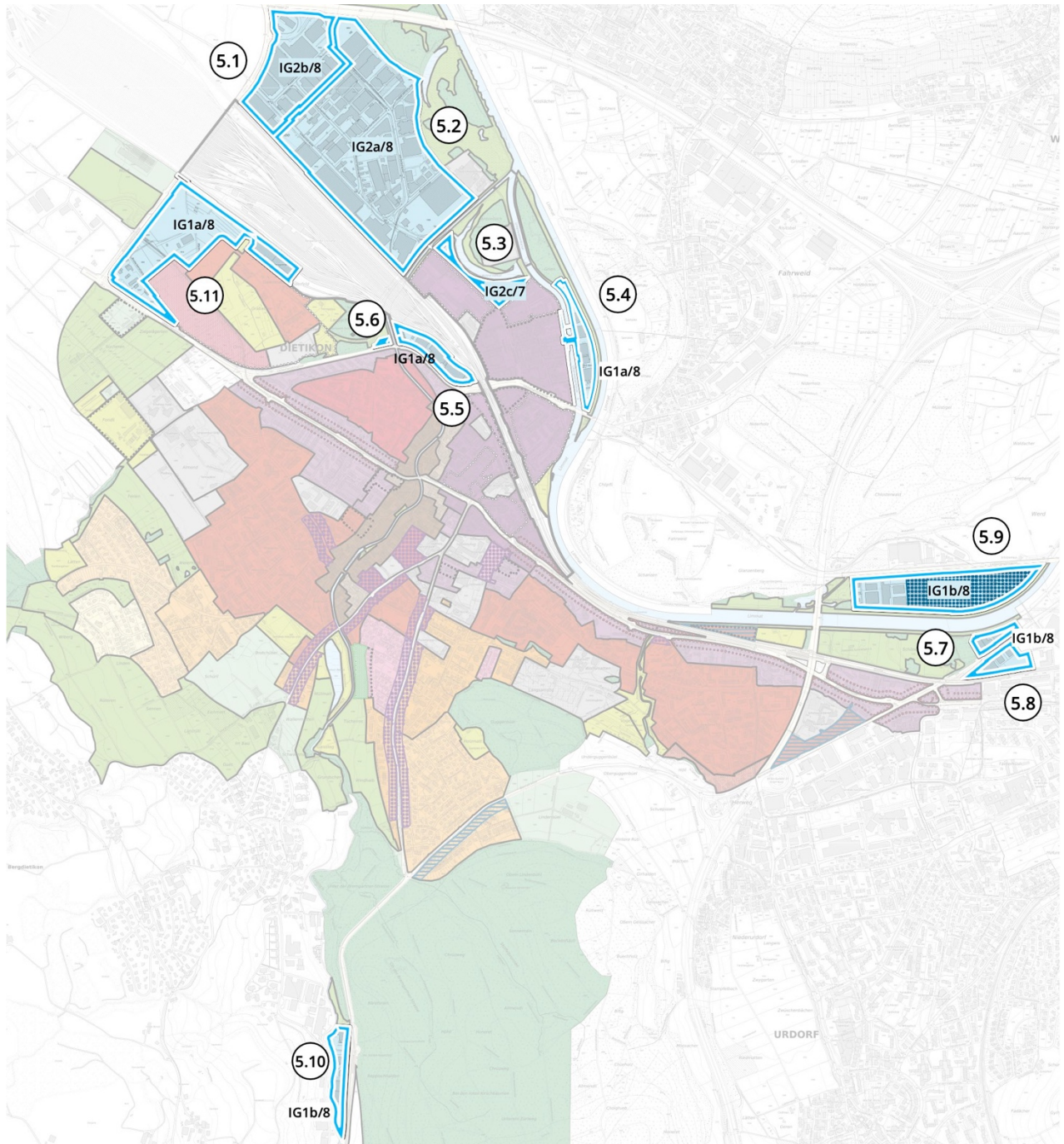
Gemäss Vorgaben des Kantons sind in Wohn- und Gewerbebezonen, in denen mässig störendes Gewerbe zulässig ist, ein minimaler Gewerbeanteil von 20% festzulegen. Im Gebiet nördlich der Bernstrasse, angrenzend an die Schulanlage Luberzen besteht eine reine Wohnnutzung. Die reine Wohnnutzung soll auch in Zukunft beibehalten werden. Eine Mischzone mit einem minimalen Gewerbeanteil ist nicht zweckmässig, daher erfolgt eine Umzonung in die Wohnzone W3/70.

Anpassungen Industrie- und Gewerbebezonen

5.5 Industrie- und Gewerbebezonen

Die bisherige Industriezone wird neu aufgeteilt in die Zone IG 1 (alle Industriezonen ausserhalb des Gebiets Silber-Lerzen-Stierenmatt, SLS) und die Zone IG2 für das Gebiet Silber-Lerzen-Stierenmatt (SLS). Detaillierte Erläuterungen sind im separaten Bericht zum SLS-Gebiet ersichtlich (Beilage 4). Die beiden Industriezonen werden aufgrund der Regelung in Art. 39 nBZO bezüglich Sexgewerbe noch weiter in «a» und «b» unterteilt. So sind sexgewerbliche Nutzungen einzig in den Industrie- und Gewerbebezonen IG1b und IG2a/b zulässig.

Ferner wird für das Gebiet nördlich der Heimstrasse und der Kanalstrasse aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet eine neue Industrie- und Gewerbezone IG2_c bezeichnet und die Baudichte auf BMZ 7.0 sowie die Fassadenhöhe auf max. 21.5 m reduziert (Zonenplanänderung Nr. 5.3).

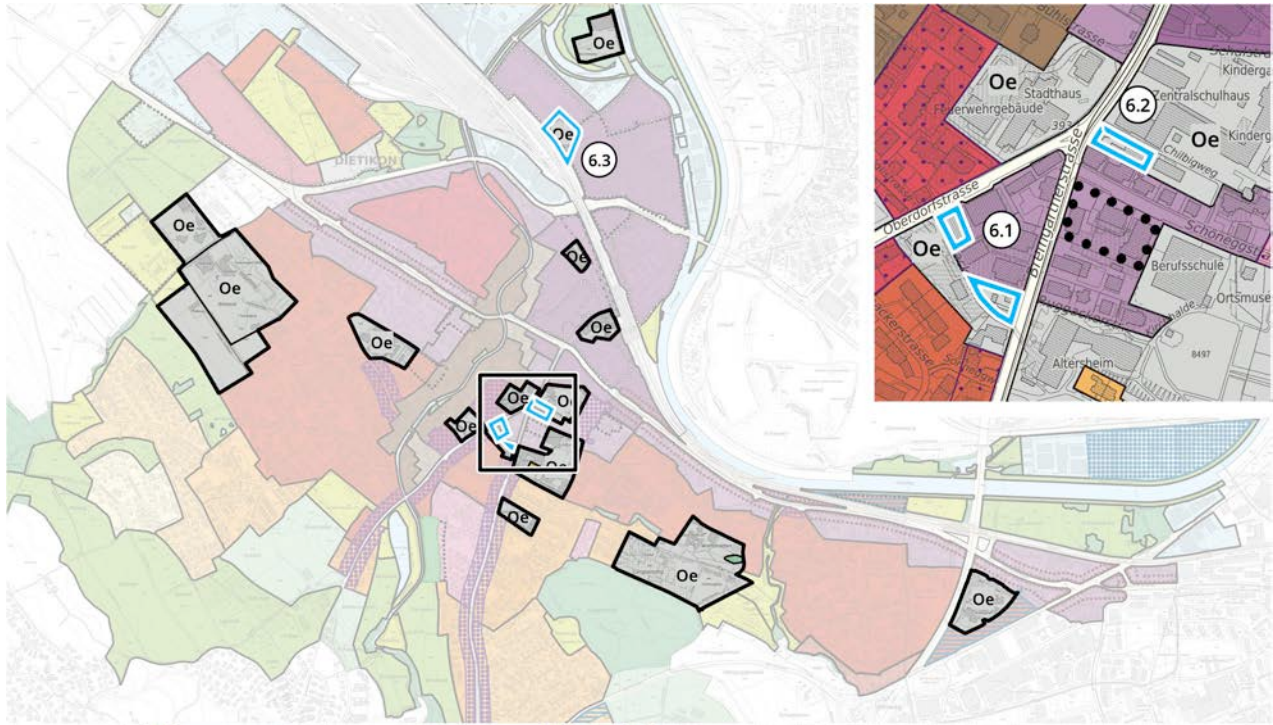


Übersicht Zonenplanänderungen
Industriezonen

5.6 Zone für öffentliche Bauten

Anpassungen Zone für öffentliche Bauten

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen erfahren im Zentrum sowie im SLS-Gebiet Veränderungen.



Übersicht Zonenplanänderungen
Zone für öffentliche Bauten

Änderung 6.1 «Alters- und Gesundheitszentrum»

(Zentrumszone Z4 zu Zone für öffentliche Bauten)

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 7. November 2022 dem Kauf der Liegenschaft Oberdorfstrasse 13 zugestimmt, da das Grundstück kurzfristig für Zwischennutzungen wie beispielsweise Büroräumlichkeiten für die städtische Verwaltung zweckmässig ist und langfristig Entwicklungspotenzial für die Erweiterung des Alters- und Gesundheitszentrums (AGZ) aufweist. Vorgängig wurde im Jahr 2020 bereits eine Potenzialstudie bezüglich Ersatzneubauten für das AGZ auf den stadt eigenen Parzellen Kat.-Nr. 5727, 7171, 10204 und 10205 erstellt. Die beiden Grundstücke Kat.-Nr. 5727 und 7171 werden daher für die Weiterentwicklung des AGZ in eine Zone für öffentliche Bauten umgezont.

Änderung 6.2 «Stadthaus 2»

(Zentrumszone Z4 zu Zone für öffentliche Bauten)

Das Grundstück wird für die Erstellung des Stadthauses 2 benötigt und entsprechend in die Zone für öffentliche Bauten umgezont.

Der Stadtrat hat sich mit Beschluss vom 7. Februar 2022 aufgrund einer Standortevaluation und Machbarkeitsstudie für das Stadthaus 2 am Standort Schönegg-/Bremgartnerstrasse entschieden. Der Standort umfasst die stadt eigenen Parzellen Kat.-Nr. 4016, 7557, 7529, 7530, 7531, 7532 und 5297. Die heutigen Zonenzuteilungen umfassen Z4, Oe und W4/80%. Gemäss Beschluss ist an diesem Standort eine Mischnutzung aus Wohnen, Arbeiten und Dienstleistung/Gewerbe vorgesehen, welche zu einer Belebung über den ganzen Tag beitragen

soll. Das Stadthaus 2 wird gegenüber dem bestehenden Stadthaus und angrenzend an die Schulanlage Zentral liegen. Über die Schöneeggstrasse befindet sich zudem die Berufsschule Limmattal. Diese Institutionen sind gut im Stadtkörper eingebettet.

Aufgrund einer Studie über die Personalentwicklung und den benötigten Flächenbedarf für die Verwaltungseinheiten, welche für das Stadthaus 2 vorgesehen sind, hat der Stadtrat mit Beschluss vom 27. November 2023 die benötigte Fläche festgelegt. Um das Stadthaus 2 mit der benötigten Verwaltungsfläche auch mit der neuen BZO und im Rahmen als Gestaltungsplan umzusetzen, ist die Zonenanpassung der Parzelle Kat.-Nr. 4016 in eine öffentliche Zone notwendig. Somit können die neuen Verwaltungsflächen umgesetzt werden.

Änderung 6.3 «Schulraum Grünaue»

(Industriezone zu Zone für öffentliche Bauten)

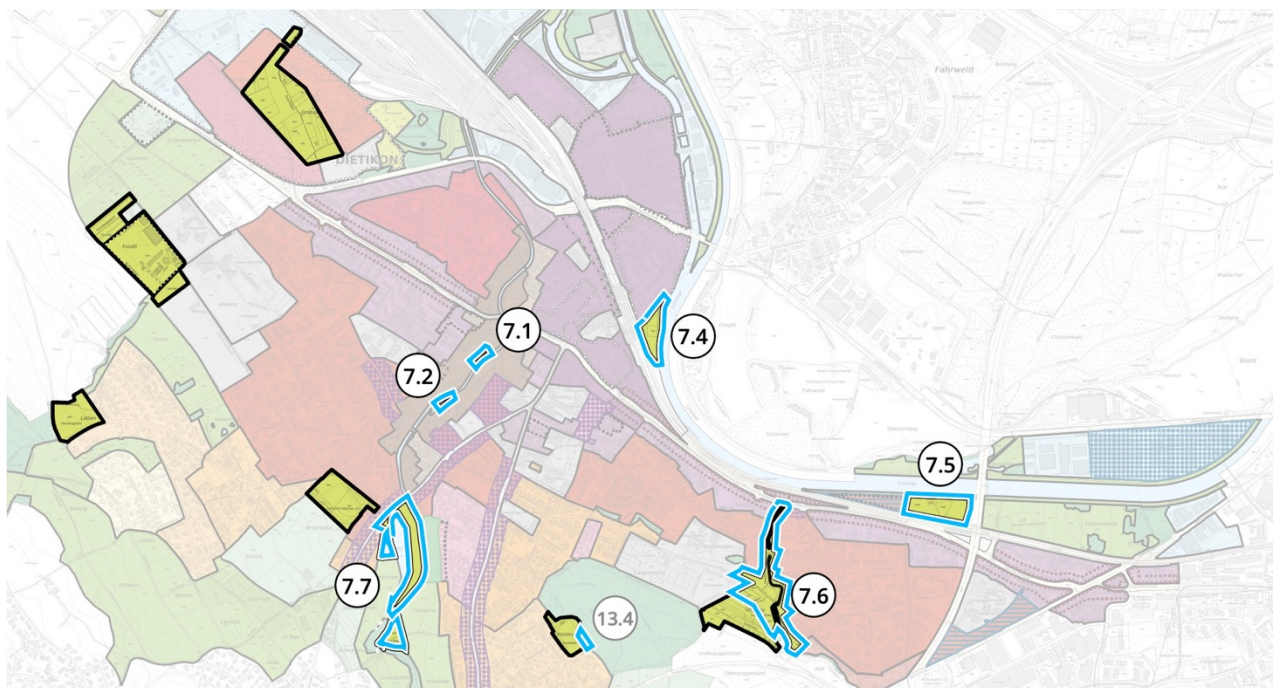
Eine Teilfläche des SLS-Gebiets angrenzend zum Limmatfeld wird neu der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen. Hier soll das dringend benötigte Schulhaus für die Gebiete nördlich der Bahnlinie entstehen. Detaillierte Erläuterungen sind im separaten Bericht zum SLS-Gebiet ersichtlich (Beilage 4).

5.7 Erholungszonen

Anpassungen Erholungszonen

(Die Änderungen 7.3 und 7.8 wurden aufgrund der kantonalen Vorprüfung bzw. aufgrund der Berücksichtigung von Einwendungen rückgängig gemacht)

Die Freihaltezone erfahren in der Kernzone gewisse Reduktionen zu Gunsten von Erholungszonen (Änderungen 7.1 und 7.2). Zusätzlich werden einige Freihaltezone neu der Erholungszone zugewiesen. Ferner wird die Zweckbestimmung gewisser Erholungszonen neu bestimmt.



Übersicht Zonenplanänderungen Erholungszonen

Änderung 7.4 «Nötzlipark»

(Freihaltezone Fb zu Erholungszone EP)

Im Nötzlipark ist die Neugestaltung eines Inklusionsspielplatzes und der Parkanlage geplant. Das Areal wird bereits heute für Erholungszwecke genutzt, daher erfolgt die Umzonung in die Erholungszone Park EP.

Die kleine Insel in der Limmat wird von der Umzonung ausgenommen: Hier steht eine ökologische Nutzung im Vordergrund, eine Parknutzung ist nicht vorgesehen.

Änderung 7.5 «Allmend Glanzenberg»

(Freihaltezone Fb bzw. nicht zonierte Fläche zu Erholungszone EP)

Die Allmend Glanzenberg ist eine parkartige Grünanlage mit Toilettenanlage, Kiosk, Beachvolleyballfeld, Grillstellen, etc. und dient dem Erholungszweck. Daher erfolgt die Umzonung in die Erholungszone Park EP.

Bei der nicht zonierten Fläche handelt es sich um eine ehemals als Wald festgelegte Fläche (siehe Kap. 5.10).

Änderung 7.6 Parkanlage «Vogelau»

(Erholungszone EG zu Erholungszone EP)

Die Flächen entlang des Schäflibachs sowie im Gebiet Vogelau sollen gemäss kommunalem Richtplan zu einer Parkanlage mit sehr hohem ökologischen Wert und engem Bezug zum Schäflibach erweitert werden. Die Planungen dazu laufen bereits. Daher erfolgt die Umzonung in die Erholungszone Park EP.

Änderung 7.7 «Marmoriweiher/ Gaissteg (Grunschen)»

(Freihaltezone Fb zu Erholungszone EP)

Das Gebiet östlich des Marmoriweiher sowie das Gebiet Gaissteg (Grunschen) dient mit seiner parkartigen Anlage, den Spielmöglichkeiten, den Grillstellen, etc. der Bevölkerung als Naherholung. Daher erfolgt die Umzonung in die Erholungszone Park EP.

Im Rahmen des Wasserbauprojekts «Zukunft Reppisch» sollen entlang der Reppisch ökologische Massnahmen wie Ruhezonen oder Strukturelemente für die Tier- und Pflanzenwelt realisiert werden. Die Nutzung der Parkareale ist daher mit dem Projekt Zukunft Reppisch zu koordinieren.

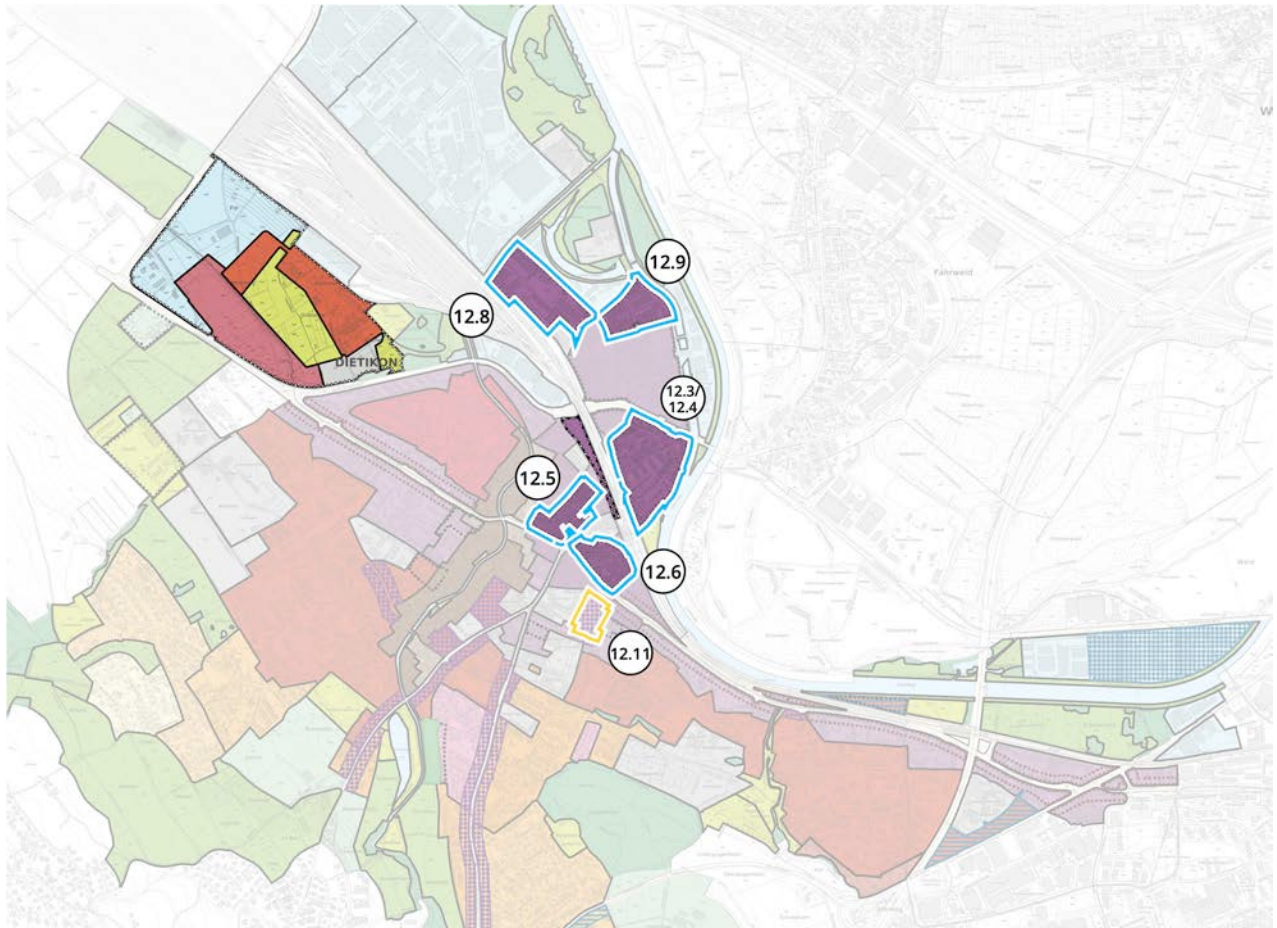
Minigolfanlage Marmoriweiher
(Freihaltezone Fb zu Erholungszone ES)

Die bestehende Minigolfanlage wird entsprechend der aktuellen Nutzung in eine Erholungszone Sport (ES) umgezont.

5.8 Gestaltungsplanpflichtgebiete

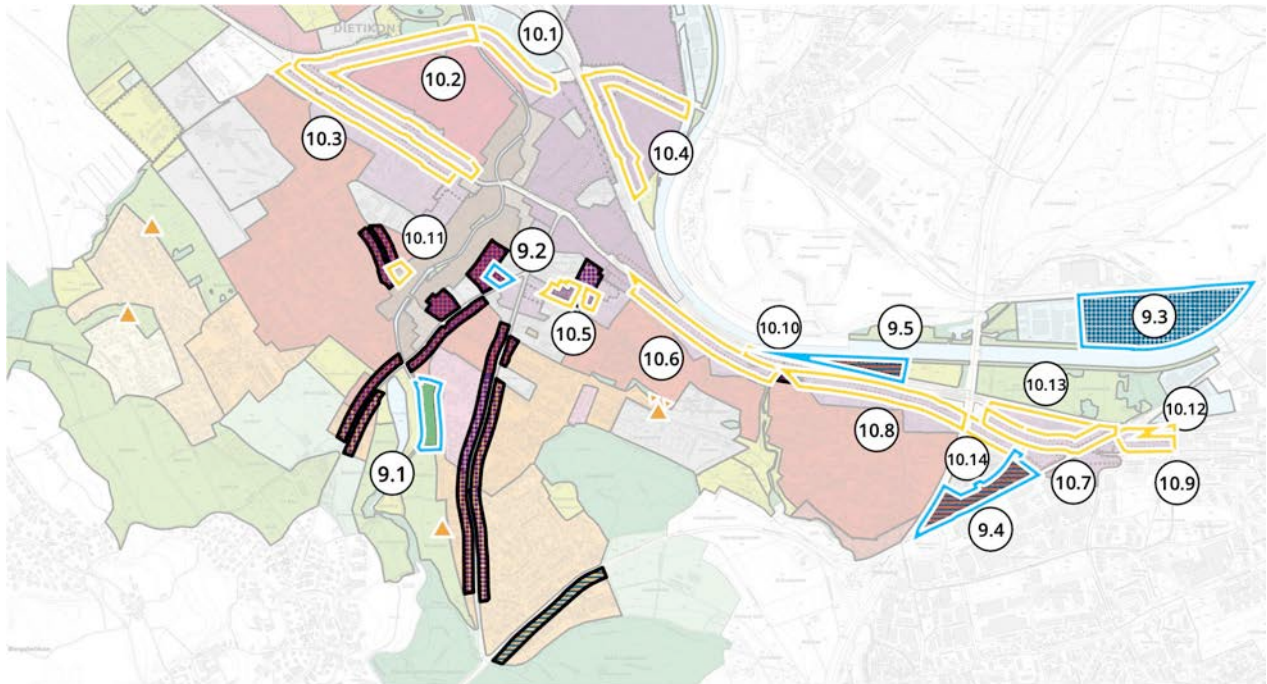
Anpassungen Gestaltungsplanpflichtgebiete

Die öffentlichen Interessen, welche die Voraussetzung für die Festlegung der Gestaltungsplanpflichtgebiete darstellen, wurden bereits in Kap. 4.9 behandelt.



Übersicht Änderungen Gestaltungsplanpflichtgebiete

5.9 Überlagerungen



Übersicht Änderungen Überlagerungen

Neue Überlagerung «Terrassenhäuser» (Änderung 9.1)

Siehe Erläuterungen zu Art. 25 nBZO in Kap. 4.6.

Neue Überlagerung «mässig störendes Gewerbe zulässig» (Änderung 9.2)

Das von der Zentrumszone Z4 zur Wohnzone W4/85 umgezonte Teilareal (siehe Änderung 4.8 in Kap. 5.4) wird analog zum benachbarten Teilareal (W4/85 mit Überlagerung «mässig störendes Gewerbe zulässig») neu mit der Überlagerung «mässig störendes Gewerbe zulässig» versehen, um auf diesem Teilareal die bisherige gemischte Nutzungsweise beibehalten zu können.

Neue Überlagerung «Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung» (Änderungen 9.4 und 9.5)

Zwei weitere Areale (9.4 nördlich Bernstrasse und 9.5 Limmatblick) werden aufgrund bestehender Lärmvorbelastungen und der bisherigen Zuordnung zu einer Wohn- und Gewerbezone mit einer Überlagerung «Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung» versehen (siehe Änderungen 4.7 und 4.9).

Aufhebung Überlagerungen «mässig störendes Gewerbe zulässig» (Änderungen 10.1 bis 10.10)

Mit der Umzonung von Wohnzonen in Zentrumszonen entsprechend dem Leitbild Stadtboulevard (siehe Kap. 5.3) geht eine Änderung der Nutzung und der Empfindlichkeitsstufe (bisher ES II, neu ES III) einher. In den Zentrumszonen sind mässig störende Nutzungen generell zulässig, so dass sich die Überlagerung «mässig störendes Gewerbe zulässig» erübrigt.

**Aufhebung Höhereinstufung
Lärmempfindlichkeitsstufe
(Änderung 10.11)**

Mit der Umzonung des Areals von der Wohnzone W3/65 in die Zentrumszone Z4 (Änderung 11.7) geht eine Änderung der Empfindlichkeitsstufe von II zu III einher. Die Höhereinstufung ist daher nicht mehr erforderlich.

Änderungen Aussichtsschutz

Im Weiteren werden heute bestehende Aussichtspunkte aus dem Zonenplan gestrichen.

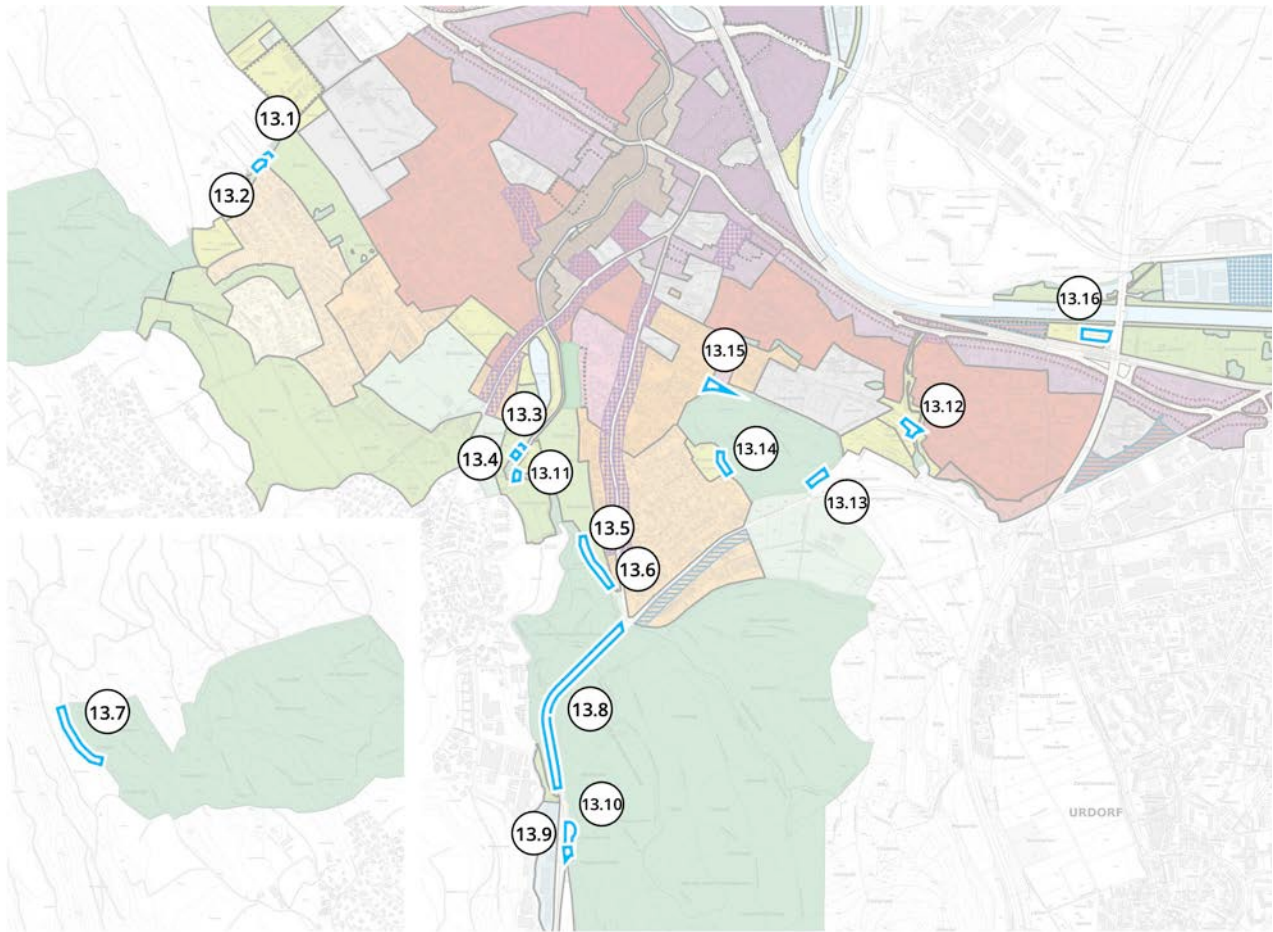
Bei den Aussichtspunkten auf Kat.-Nr. 11834 (Windhalb), Kat.-Nr. 11484 (Chrottenbüelweg) und Kat.-Nr. 2357 (Ferlenweg) ist die Aussicht durch die Festlegung der hangabwärts gelegenen Flächen als Freihaltezone ausreichend gewährleistet.

Der Aussichtspunkt Guggenbühlstrasse befindet sich im Bereich einer Zone für öffentliche Bauten, so dass die Freihaltung ebenfalls ausreichend gewährleistet ist.

5.10 Nicht zonierte Flächen

Mit der Neufestsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen (Verfügung der Baudirektion vom 10. September 2021) sind verschiedene nicht zonierte Flächen entstanden.

Die Stadt Dietikon wurde in Dispositiv VII der Verfügung eingeladen, den kommunalen Zonenplan auf die neuen Waldgrenzen abzustimmen und die betroffenen kommunalen Nutzungszonen so anzupassen, dass sie kein Waldareal mehr beanspruchen sowie die im vorliegenden Plan nicht zonierte Flächen einer geeigneten kommunalen Zone zuzuweisen.



Übersicht der Zonenplanänderungen
nicht zonierte Flächen

Änderungen

Siehe auch Definitionspläne KBO

Die nicht zonierte Flächen werden in der Regel der angrenzenden kommunalen Nutzungszone zugewiesen:

- Änderungen 13.1, 13.2, 13.3, 13.4, 13.5, 13.6 und 13.7, 13.11: Nicht zonierte Fläche zu Freihaltezone F
- Änderungen 13.12 und 13.16: Nicht zonierte Fläche zu Erholungszone Park EP
- Änderungen 13.8 und 13.10: Nicht zonierte Fläche zu Verkehrsfläche
- Änderung 13.9: Nicht zonierte Fläche zu Reservezone
- Änderung 13.14: Nicht zonierte Fläche zu Erholungszone Sportanlagen ES
- Änderung 13.15: Nicht zonierte Fläche zu Wohnzone W2/60

Bei der Änderung 13.13 wird der kantonalen Baudirektion beantragt, die Teilfläche der angrenzenden kantonalen Landwirtschaftszone zuzuschlagen.

Die Zonenplanänderungen 13.3, 13.4 und 13.11 betreffen Areale entlang der Reppisch. Diese sind mit dem Wasserbauprojekt «Zukunft Reppisch» zu koordinieren.

5.11 Technische Bereinigungen

Änderungen 15.1 bis 15.12

Im Zonenplan sind verschiedene Hauptverkehrsstrassen als Verkehrsflächen ausgeschieden. Bedingt durch den Bau der Limmattalbahn sowie weitere Baumassnahmen fanden an diversen Stellen entlang der Badener-, Zürcher- Limmat-, Bern-, Ueberland- und Zentralstrasse Grenzbereinigungen statt. Diese sind im Detail aus den entsprechenden KBO-Plänen ersichtlich.

Insgesamt ergeben sich daraus Auszonungen (Bauzonen in Verkehrsflächen) im Umfang von ca. 8'100 m², Einzonungen (Verkehrsflächen in Bauzonen) im Umfang von ca. 2'520 m² und Umzonungen (nicht zonierte Flächen zu Verkehrsfläche bzw. Reservezone) im Umfang von ca. 4'480 m².

6 AUSWIRKUNGEN

Einleitung

Der erläuternde Bericht soll gemäss Art. 47 RPV die erwarteten Auswirkungen der Gesamtrevision auf verschiedene Aspekte von Siedlung, Verkehr und Umwelt darlegen. Im Rahmen der Nutzungsplanung können die Auswirkungen einer Planungsmassnahme auf die Umwelt indes erst ansatzweise und nicht abschliessend beurteilt werden. Generell kann jedoch festgehalten werden, dass die direkten Umweltauswirkungen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision in vielen Bereichen lokal und insgesamt eher gering sind.

6.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Theoretische Einwohnerkapazität

In Dietikon wohnten per Ende 2022 28'087 Personen. Gemäss kantonalen Statistik bestehen auf der Basis des rechtskräftigen Zonenplans Geschossflächenreserven in der Grössenordnung von rund 540'000 m², was einem Einwohnerpotenzial von 7'250 bis 8'300 Personen entspricht. Dabei werden auch die Kapazitäten im Gebiet Niederfeld berücksichtigt. Diese verändern sich durch die laufende Umzonung nicht (siehe Kap. 3.3).

Abschätzung der Einwohnerkapazitäten

Für die in Kap. 5 aufgeführten Um- und Aufzonungen wurden die Auswirkungen auf die Einwohnerkapazitäten abgeschätzt. Die Abschätzung geht dabei von folgenden Annahmen aus:

- In der bisherigen Zentrumszone Z4 sowie der Zentrumszone Z5 wird die Anzahl Vollgeschosse um ein Geschoss angehoben, dafür darf kein anrechenbares Untergeschoss mehr erstellt werden. Daher wird bei der Ausnützung eine Kompensation um 30 Prozentpunkte eingesetzt. Von der Erhöhung der Ausnützungsziffer von 100 auf 160 Prozentpunkte (in der neuen Z5) bzw. von 140 auf 200 Prozentpunkte (in der neuen Z6) verbleibt somit eine effektive Nutzungserhöhung von 30 Prozentpunkten.
- Mögliche Mehrausnützungen mit Sonderbauvorschriften, Arealüberbauungen oder Gestaltungsplänen werden nicht berücksichtigt.
- Im Gestaltungplangebiet Limmatfeld (Zonenplan-Änderung Nr. 3.15) ist eine der Zentrumszone Z6 vergleichbare Wohnnutzung bereits rechtskräftig, daher entsteht keine Kapazitätserhöhung.
- Der Wohnanteil wird in den Zentrumszonen, den Kernzonen und den Quartiererhaltungszonen mit 80 % angenommen.
- Der Flächenverbrauch wird auf 65 m² Geschossfläche pro Person geschätzt.

Durch die Um- und Aufzonungen im Rahmen der vorliegenden Revision wird die theoretische Einwohnerkapazität gemäss Abschätzung um rund 4'200 Personen erhöht (vgl. Tabelle unten und in Beilage 5), was zusammen mit den bestehenden Reserven (siehe Kap. 3.5) zu einer theoretischen Zonenplankapazität von rund 11'500 zusätzlichen

Einwohnerinnen und Einwohnern führt. Beinahe die Hälfte der zusätzlichen Einwohnerkapazitäten entstehen im Rahmen der Zonenplan-Änderung Nr. 3.15 im nördlichen Limmatfeld durch die Umzonung von der Industrie- und Gewerbezone in die Zentrumszone Z6. Ebenfalls eine grosse Auswirkung auf die Einwohnerkapazität hat die Zonenplan-Änderung Nr. 3.16 im Gebiet Altberg nordöstlich des Bahnhofs.

Auch die Erhöhung der Ausnützungsziffer um jeweils 5 Prozentpunkte in den Wohnzonen W3 und W4 bzw. WG4. erhöht die Kapazität merklich. Diese Kapazitätserhöhung ist aber eher theoretisch. Es ist nicht davon auszugehen, dass dieses Potenzial ausgeschöpft wird.

Fazit

Die theoretische Einwohnerkapazität übersteigt den 15-jährigen Bedarf gemäss dem kantonalen Bevölkerungsszenario «Trend ZH 2023» um rund 4'500 Personen. Allerdings ist davon auszugehen, dass nicht alle theoretischen Zonenplankapazitäten in dieser Zeit auch tatsächlich ausgeschöpft werden. Ebenso bestehen erhebliche Unsicherheiten, in welchem Mass Mehrausnützungen wie Sonderbauvorschriften, Arealüberbauungen oder Gestaltungspläne in Anspruch genommen werden.

ZP- Änderung Nr.	Zone bisher	Zone neu	Gebiet	Fläche	Fläche reduziert	AZ alt	AZ neu	Kompensation "Zürcher UG"	Änderung AZ	anrechen- bare GF	aGF reduziert	Anteil Wohnen	Nutzfläche (Geschoss- fläche)	Anz. Personen	Lärmempfind- lichkeit
				(-20% Strassen- fläche)	m2	m2					(-15% Konstruktions- fläche)	%		Annahme: 65 m2 pro Person	ES-Veränderung
					m2	m2					m2	%		m2	
1.3	K3	K2	Reppisch	383	306	0.65	0.45		-0.20	'61	'52	80%	'42	-1	
1.4	W3/65	K2	Kat. Nr. 10573	393	314	0.65	0.45		-0.20	'63	'53	80%	'43	-1	Aufstufung ES II zu III
1.5	Z5	K3	Florastrasse	912	730	1.40	0.65		-0.75	'547	'465	80%	'372	-6	
1.8	W3/65	K2	Innenhofstrasse	1888	1510	0.65	0.45		-0.20	'302	'257	80%	'205	-3	Aufstufung ES II zu III
1.8	K2	W3/70	Innenhofstrasse	366	293	0.45	0.70		0.25	'73	'62	95%	'59	1	Abstufung ES III zu II
1.9	WG4/80	K2	Kat. Nr. 6690	34	27	0.80	0.45		-0.35	'10	'8	80%	'6	0	
2.1	W4/80	QZ	Bertastrasse/Poststrasse	9095	7276	0.80	0.50		-0.30	'2183	'1855	80%	'1484	-23	
2.2	Z5	QZ	Bertastrasse/Poststrasse	670	536	1.40	0.50		-0.90	'482	'410	80%	'328	-5	Abstufung ES III zu II
2.3	W2/45	QZ	Jakobstrasse	7067	5654	0.45	0.50		0.05	'283	'240	80%	'192	3	
3.1	W4/80, WG4/80	Z5	Hinter der Muli	1472	1178	0.80	1.60		0.80	'942	'801	80%	'641	10	Aufstufung ES II zu III
3.2	W3/65	Z4	Gjuchstrasse	17245	13796	0.65	1.00		0.35	'4829	'4104	80%	'3283	51	Aufstufung ES II zu III
3.3	W4/80	Z4	Studacher	45166	36133	0.80	1.00		0.20	'7227	'6143	80%	'4914	76	Aufstufung ES II zu III
3.4	W4/80	Z4	Grossacher	77354	61883	0.80	1.00		0.20	'12377	'10520	80%	'8416	129	Aufstufung ES II zu III
3.5	W3/65	Z4	Gassacher	4574	3659	0.65	1.00		0.35	'1281	'1089	80%	'871	13	Aufstufung ES II zu III
3.6	Z4	Z5	Steinacher	5432	4346	1.00	1.60	0.30	0.30	'1304	'1108	80%	'887	14	
3.7	Z4	Z5	Chilbig	7796	6237	1.00	1.60	0.30	0.30	'1871	'1590	80%	'1272	20	
3.8	K3	Z6	Florastrasse	126	101	0.65	2.00		1.35	'136	'116	80%	'93	1	
3.9	Z5	Z6	Florastrasse	4799	3839	1.40	2.00	0.30	0.30	'1152	'979	80%	'783	12	
3.10	W3/65	Z4	Ueberlandstrasse	16296	13037	0.65	1.00		0.35	'4563	'3878	80%	'3103	48	Aufstufung ES II zu III
3.11	K2	Z5, GP-Pflicht	Hafnerweg	4379	3503	0.45	1.60		1.15	'4029	'3424	80%	'2740	42	
3.12	K2	Z5	Hafnerweg	1771	1417	0.45	1.60		1.15	'1629	'1385	80%	'1108	17	
3.13	Z5	Z6	Neumatt	104527	83622	1.40	2.00	0.30	0.30	'25086	'21324	80%	'17059	262	
3.14	Z5	Z6	Chilbigacher	20466	16372	1.40	2.00	0.30	0.30	'4912	'4175	80%	'3340	51	
3.15	I	Z6	Limmatfeld, GP	77274	61819	2.00	2.00		0.00	'0	'0	80%	'0	0	
3.15	I	Z6	Limmatfeld	90487	72390	0.00	2.00		2.00	'144779	'123062	80%	'98450	1515	
3.16	W3/65	Z6	Altberg	69046	55237	0.65	2.00		1.35	'74570	'63384	80%	'50707	780	
3.17	W4/80	Z5	Chilbig	2595	2076	0.80	1.60		0.80	'1661	'1412	80%	'1129	17	Aufstufung ES II zu III
3.18	Z4	Z5	Entenbad	14412	11530	1.00	1.60	0.30	0.30	'3459	'2940	80%	'2352	36	
3.19	W4/80	Z5	Entenbad	940	752	0.80	1.60		0.80	'602	'511	80%	'409	6	Aufstufung ES II zu III
3.20	W3/65	Z4	Schäflbach	4483	3586	0.65	1.00		0.35	'1255	'1067	80%	'854	13	Aufstufung ES II zu III
3.21	W3/65	Z4	Blattenacher	33809	27047	0.65	1.00		0.35	'9467	'8047	80%	'6437	99	Aufstufung ES II zu III
3.22	W3/65	Z5	Kirchhalde	3220	2576	0.65	1.60		0.95	'2447	'2080	80%	'1664	26	Aufstufung ES II zu III
3.23	W3/65	Z4	Glänzenbergstrasse	8416	6733	0.65	1.00		0.35	'2356	'2003	80%	'1602	25	Aufstufung ES II zu III
3.24	W4/80	Z4	Schönenwerd	22652	18122	0.80	1.00		0.20	'3624	'3081	80%	'2465	38	Aufstufung ES II zu III
3.25	W3/65	Z4	Zürcherstrasse	9442	7554	0.65	1.00		0.35	'2644	'2247	80%	'1798	28	Aufstufung ES II zu III
3.26	WG3/65	Z4	Bernstrasse	2644	2115	0.65	1.00		0.35	'740	'629	80%	'503	8	
3.27	WG3/65	Z4	Gertrudstrasse	17450	13960	0.65	1.00		0.35	'4886	'4153	80%	'3322	51	
3.28	WG3/65	Z4	Werdstrasse	4806	3845	0.65	1.00		0.35	'1346	'1144	80%	'915	14	
3.29	W3/65	Z4	Schöneggstrasse	4836	3869	0.65	1.00		0.35	'1354	'1151	80%	'921	14	Aufstufung ES II zu III
3.30	W3/65	Z4	Nadelband	44795	35836	0.65	1.00		0.35	'12543	'10661	80%	'8529	131	Aufstufung ES II zu III
4.1	W3/65	W4/85	Russackerweg	6731	5385	0.65	0.85		0.20	'1077	'915	95%	'870	13	
4.2	W3/65	W4/85	Gjuch	109322	87458	0.65	0.85		0.20	'17492	'14868	95%	'14124	217	
4.3	K2	W4/85	Vorstadt	2010	1608	0.45	0.85		0.40	'643	'547	95%	'519	8	Abstufung ES III zu II
4.4	Fb	W2/60	Windhalbweg	435	348	0.00	0.60		0.60	'209	'177	95%	'169	3	
4.5	Fb	W2/60	Stoffelbach	315	252	0.00	0.60		0.60	'151	'129	95%	'122	2	
4.7	WG2/45	WG2/70	Limmatweg	8304	6643	0.45	0.70		0.25	'1661	'1412	80%	'1129	17	
4.8	Z4	W4/85	Oberdorfstrasse	1461	1169	1.00	0.85		-0.15	'175	'149	95%	'142	-2	Abstufung ES III zu II
4.9	WG3/65	W3/70	Lubben	19828	15862	0.45	0.70		0.25	'3966	'3371	95%	'2902	49	
4.10	W3/65	W3/70	Wohnzone W3	722272	577818	0.65	0.70		0.05	'28891	'24557	95%	'23329	359	
4.11	W4/80	W4/85	Wohnzone W4	23294	18635	0.80	0.85		0.05	'932	'792	95%	'752	12	
4.12	WG3/65	WG3/70	WG3	18580	14864	0.65	0.70		0.05	'743	'632	80%	'505	8	
4.13	WG4/80	WG4/85	WG4 (GP Niderfeld)	0	0	0.80	0.85		0.05	'0	'0	80%	'0	0	
6.1	Z4	Oe	Alters- und Gesundheitszentrum	1615	1292	1.00	0.00		-1.00	'1292	'1098	0%	'0	0	
6.2	Z4	Oe	Zentralschulhaus	977	782	1.00	0.00		-1.00	'782	'664	0%	'0	0	
Total														4'199	

Veränderung der Einwohnerkapazitäten infolge der Revision der Nutzungsplanung

Arbeitsplatzkapazität

In den Industrie- und Gewerbebezonen werden die Baumassenziffern bis auf das Teilgebiet nördlich Heimstrasse/Kanalstrasse (Zonenplan-änderung Nr. 5.3) unverändert beibehalten. Die bisher festgelegten Geschossezahlen werden aufgehoben. Diese Änderungen haben insgesamt kaum Auswirkungen auf die Arbeitsplatzkapazität.

Infolge der Zonenplan-Änderung Nr. 3.15 im nördlichen Limmatfeld reduzieren sich die Geschossflächenreserven für Arbeitsplätze um rund 105'000 m². Im Gegenzug wird in allen Zentrumszonen neu ein Gewerbeanteil von mindestens 20 % eingeführt.

Die effektiven Auswirkungen auf die Arbeitsplatzkapazität lassen sich kaum verlässlich abschätzen. Im Gegensatz zur Einwohnerkapazität hängt der Flächenbedarf pro Arbeitsplatz stark von der jeweiligen Betriebsart ab. Da der Flächenbedarf pro Arbeitsplatz in den unterschiedlichen Branchen sehr stark variieren kann, wird auf eine Abschätzung der neuen Kapazität verzichtet.

6.2 Ortsbild und Wohnqualität

Kernzonen und Quartiererhaltungszonen

Die im kommunalen Richtplan angestrebte qualitative Siedlungsentwicklung wird mit folgenden Festlegungen gestärkt:

- Die Vorgaben zur guten Einordnung von Bauten und Anlagen in den Kernzonen werden insbesondere bezüglich der Umgebungsgestaltung breiter gefasst und konkretisiert. Ein weiterer Verlust des besonderen Charakters der Kernzonen soll damit verhindert und eine qualitätsvolle Entwicklung gefördert werden.
- Die Vorschriften zur Quartiererhaltungszone Mülhalden werden komplett neu konzipiert und mit einem Ergänzungsplan konkretisiert.
- Die Gebiete Bertastrasse/Poststrasse und Jakobstrasse mit ihren aus ortsbildschützerischer Sicht erhaltenswerten Siedlungsqualitäten werden neu der Quartiererhaltungszone zugewiesen.

Umstrukturierungsgebiete

Die Umstrukturierung von bestehenden Quartieren erfolgt gezielt in den im kommunalen Richtplan festgelegten Gebieten. In den übrigen Gebieten wird auf strukturverändernde Aufzonungen verzichtet, um das bestehende Orts- und Quartierbild weitgehend zu bewahren.

Wohn- und Lebensqualität

Die neuen Bestimmungen zur Qualitätssicherung, welche insbesondere bei Projekten der Innenentwicklung zur Anwendung gelangen, sollen dazu beitragen, dass im Rahmen von Bauvorhaben die Wohn- und Lebensqualität verbessert werden kann. Auch die neuen Bestimmungen bezüglich hochwertigen, gut begrünter Freiräumen haben zum Ziel, die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten bzw. zu verbessern.

Siedlungsentwicklung nach innen

Mit den differenziert vorgenommenen Um- und Aufzonungen, den Gestaltungsplanpflichtgebieten, den Sonderbauvorschriften sowie den revidierten Vorschriften zu Arealüberbauungen wird den Grundsätzen der qualitativ hochwertigen Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit den verbleibenden Bauzonenreserven entsprochen.

6.3 Umwelt

Siedlungsfläche

Die Siedlungsfläche wird mit dieser Revision nicht verändert.

Verkehr und Lärm

Bei Um- und Aufzonungen und folgender Bautätigkeit muss mit einer Zunahme der Einwohnerzahlen gerechnet werden. Es ist folglich auch mit Mehrverkehr zu rechnen. Die Um- und Aufzonungen wurden daher im Bereich des Bahnhofes und der Limmattalbahn mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr konzentriert.

Entlang der Badenerstrasse, der Überlandstrasse und der Zürcherstrasse erfolgen im Zuge der Umsetzung des Konzepts «Stadtboulevard» Umzonungen von Wohnzonen mit Empfindlichkeitsstufe II in Zentrumszonen mit Empfindlichkeitsstufe III. Bisher waren entlang dieser Strassen auf einer Bautiefe von rund 30 m Gebiete festgelegt, in denen mässig störendes Gewerbe zulässig ist und die daher bereits bisher der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet waren. Die neu der Zentrumszone zugewiesenen Gebiete sind für eine Umstrukturierung und weitgehende Neubebauung vorgesehen. Im Rahmen dieser Neubebauung ist auf einen gut ausgebauten Lärmschutz zu achten.

Umgekehrt erfahren drei kleinere Gebiete eine Abstufung von der Empfindlichkeitsstufe III zur Empfindlichkeitsstufe II. Diese Gebiete sind bereits heute von Wohnnutzungen geprägt. Es sind keine Gewerbebetriebe von diesen Umzonungen betroffen.

Lufthygiene

Auf die Lufthygiene sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Altablagerungen

Der Abgleich des revidierten Zonenplans mit dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) zeigt, dass die vorgenommenen Zonenplanänderungen keine Konflikte mit Verdachtsflächen auslösen.

Boden/Fruchtfolgeflächen

Von den Festlegungen dieser Revision sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

Schutz vor Naturgefahren

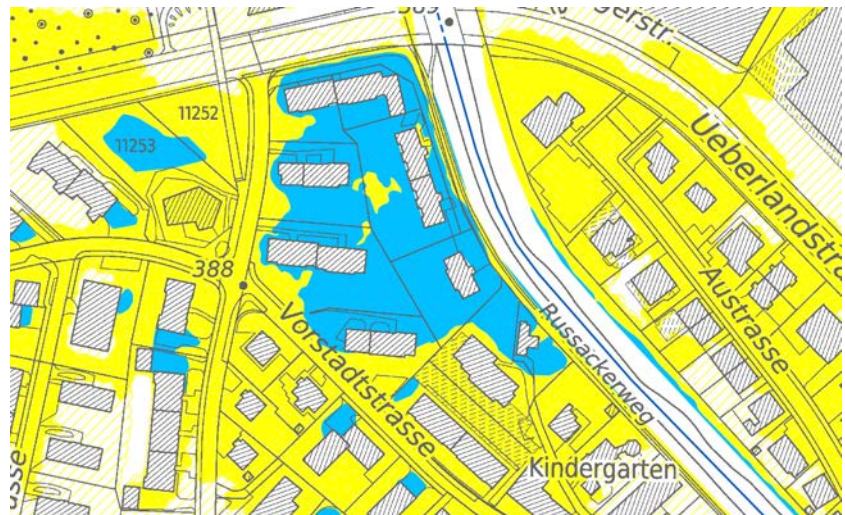
Ein Abgleich des revidierten Zonenplans mit der Naturgefahrenkarte zeigt, dass die Um- und Aufzonungen im Zentrumsgebiet sowie im Bereich des Stadtboulevards mehrheitlich Gebiete mit geringer Gefährdung bzw. Restgefährdung betreffen. Die Gebiete sind alle bereits überbaut. Planungsrechtliche Festlegungen wie Um- oder Auszonungen

stehen im Widerspruch zu den Zielsetzungen des regionalen und kommunalen Richtplans, die in diesen Bereichen eine Innenentwicklung vorsehen und kommen daher nicht in Frage. Zudem sind Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekte (Reppisch, Schäfli-, Teischlibach) in Bearbeitung, welche die Gefährdungen durch Hochwasser in diesen Gebieten massiv minimieren. Sofern keine Gewässerunterhaltsmassnahmen sowie bauliche Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz daher durch Objektschutzmassnahmen herzustellen (Art. 3 WBG, § 22 WWG, § 9 HWSchV). Dieser Grundsatz wird im neuen Art. 48 nBZO grundeigentümerverbindlich festgehalten.

Gebiet mit mittlerer Gefährdung Vorstadtstrasse / Russäckerweg

Im Gebiet Vorstadtstrasse / Russäckerweg westlich der Reppisch wird ein Gebiet mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereich) von einer Um- und Aufzonung erfasst. Es handelt sich dabei um eine lokale Geländesenke. Im Rahmen einer allfälligen Neuüberbauung ist eine Anhebung des Terrains zu prüfen, sofern die Hochwasserschutzmassnahmen an der Reppisch noch nicht vollzogen wurden.

Gebiet mit mittlerer Gefährdung Vorstadtstrasse / Russäckerweg (Teil der Zonenplan-Änderung Nr. 3.2 bzw. Nr. 4.2)



Ansonsten führt die vorliegende Revision nicht zu einer massgeblichen Erhöhung des Schadenpotenzials, die besondere Massnahmen erfordern würde.

Gewässerraum

Die Gewässerraumfestlegung wird in einem separaten Verfahren erarbeitet.

Gewässerrevitalisierung

Im Bereich des Schäflibachs ist der Abschnitt im Siedlungsgebiet in der Revitalisierungsplanung als Gewässer mit geplanter Revitalisierung in erster Priorität (2015-2035) festgelegt. Das entsprechende Revitalisierungsprojekt ist am Laufen. Die angrenzenden Zonenplanänderungen entlang der Zürcherstrasse haben keinen nennenswerten Einfluss auf eine Gewässerrevitalisierung.

Die Reppisch zwischen Grunschen und Mündung in die Limmat soll gemäss dem Projekt «Zukunft Reppisch» ausgebaut werden, so dass der Fluss mehr Wasser fassen und ohne Schäden in die Limmat ableiten kann. Auch die Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung wird spürbar erhöht. Geplant sind beispielsweise neue Sitzgelegenheiten, Grünflächen und bessere Zugänge zum Wasser. Zudem werden ökologische Massnahmen wie Ruhezeiten oder Strukturelemente für die Tier- und Pflanzenwelt realisiert. Die vorgenommenen Zonenplanänderungen im Bereich der Reppisch (Nr. 7.7, Nr. 13.3, 13.4 und 13.11) haben keinen negativen Einfluss auf diese Vorhaben.

Oberflächenabfluss und Schwammstadt

Die Stadt Dietikon ist nicht nur durch Hochwasser der Fliessgewässer, insbesondere der Reppisch, sondern aufgrund der topologischen Lage verstärkt auch durch Oberflächenabfluss bei Starkniederschlag gefährdet. Bereits Niederschlagsereignisse mit häufiger Wiederkehrwahrscheinlichkeit können ähnliche Schadenswerte hervorrufen wie seltenere Hochwasser der Reppisch. Für den Umgang mit Regenwasser im Siedlungsgebiet gibt es verschiedene Massnahmen in den Wirkungsbereichen Verdunstung, Grundwasserbildung, Rückhalt und Ableitung. Es fehlen jedoch noch gesetzliche Grundlagen, um die genannten Massnahmen auf privatem Grund einzufordern bzw. umzusetzen. Mit den neuen Vorschriften in der BZO (Grünflächenziffer, Art. 42 nBZO Freiraumgestaltung, Art. 43 nBZO Baumerhaltung, Art. 44 nBZO Baumpflanzung, Art. 46 nBZO Siedlungsentwässerung), die der Umsetzung der Schwammstadt (Verdunstung, Versickerung, Retention) dienen, werden massgebliche erste grundeigentümergebundene Massnahmen in der Nutzungsplanung im Sinne der Schwammstadt vorgesehen.

Grundwasser

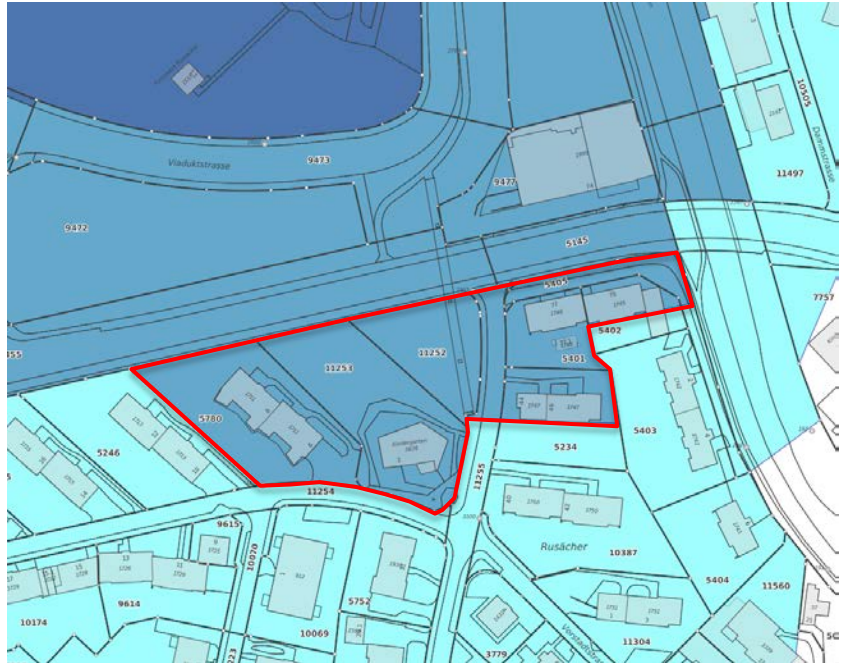
Das Siedlungsgebiet von Dietikon befindet sich zum grossen Teil in den Gewässerschutzbereichen A₀ und A_u, d.h. im Bereich nutzbarer Grundwasservorkommen. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVV kantonale Bewilligungen erforderlich.

Grundwasserschutzzone

Die Umzonung 3.2 (Wohnzone W3/65 zu Zentrumszone Z4) betrifft teilweise ein Teilgebiet, das als Grundwasserschutzzone (engere Schutzzone S2b) festgelegt ist.

In der Grundwasserschutzzone befinden sich sechs Grundstücke mit drei Mehrfamilienhäusern und ein Kindergarten. Diese können beispielsweise aufgestockt werden. Eine Neuüberbauung ist hingegen nicht zulässig.

Grundwasserschutzzone Langacker, Russacker mit betroffenen Grundstücken
(Quelle: map.zh.ch)



Klima

Die Planhinweiskarte zum kantonalen Klimamodell zeigt eine deutliche Überwärmung in den dicht überbauten Zentrumsgebieten sowie den Industriegebieten. Ebenso ist die grosse bioklimatische Bedeutung der Grünflächen entlang der Limmat sowie der bewaldeten Gebiete südlich von Dietikon ersichtlich. Ferner bildet der Gewässerlauf der Reppisch eine wichtige Kaltluftleitbahn im Siedlungsgebiet.

Planhinweiskarte zum Klimamodell
(Quelle: maps.zh.ch)

Legende:

Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr

- keine
- schwach
- mässig
- hoch
- sehr hoch

Bioklimatische Bedeutung von Grünflächen, 4 Uhr

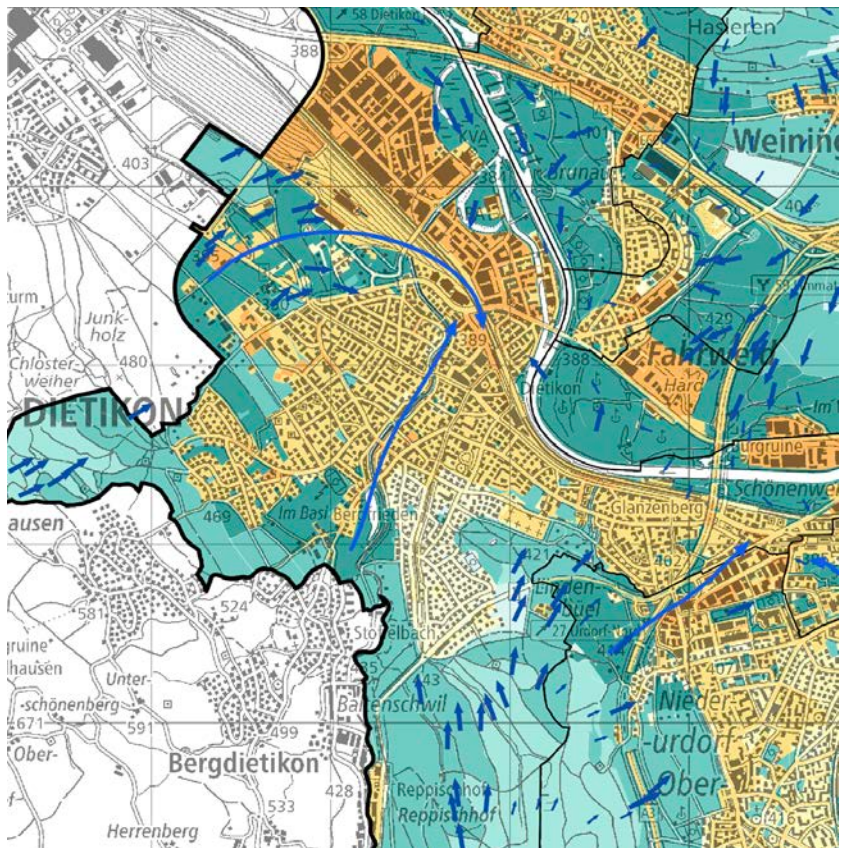
- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch

Kaltluftleitbahnen

- Kaltluftleitbahnen

Hauptströmungsrichtung der Kaltluft innerhalb von Grünflächen

- klein
- mittel
- gross



Mit den neuen Vorgaben der BZO zur Freiraumgestaltung (Art. 42 nBZO), zur Baumerhaltung (Art. 43 nBZO), zur Baumpflanzung (Art. 44 nBZO) in Verbindung mit dem neuen § 238a PBG soll eine hohe Qualität der Umgebungsflächen bezüglich Ökologie und Stadtklima erreicht werden. Ergänzend wird mit der Festlegung einer differenzierten Grünflächenziffer für Zentrumszonen, Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung und Industrie- und Gewerbebezonen auch eine quantitativ ausreichende Begrünung des Siedlungsgebiets sichergestellt.

Wald

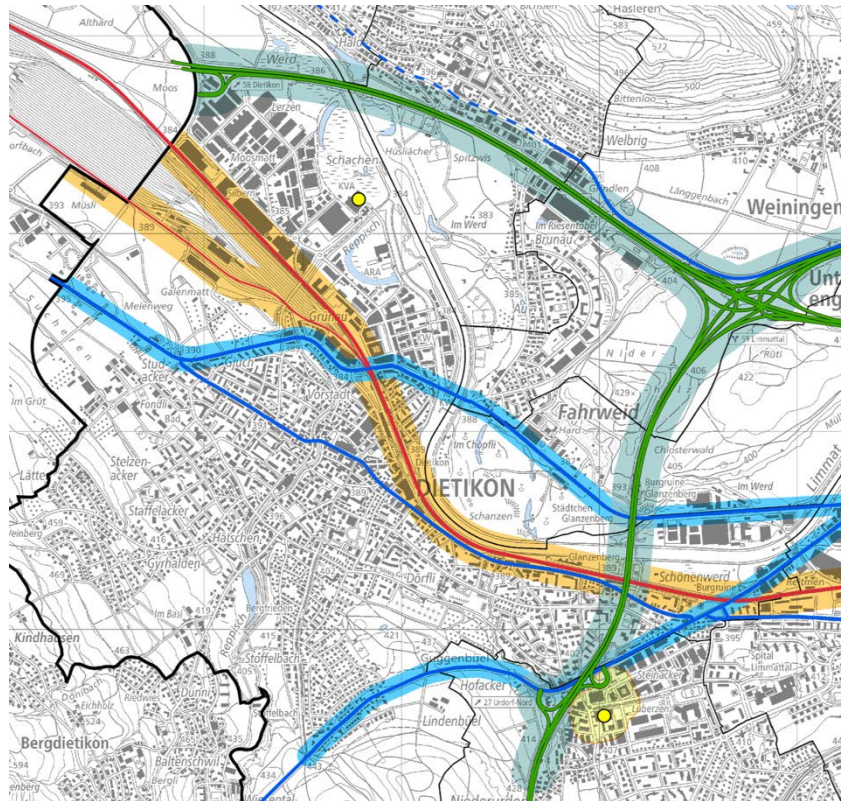
Für den Wald sind keine Auswirkungen zu erkennen.

6.4 Störfallvorsorge

Konsultationsbereiche

Auszug aus dem Risikokataster chemische und biologische Risiken (Quelle GIS ZH)

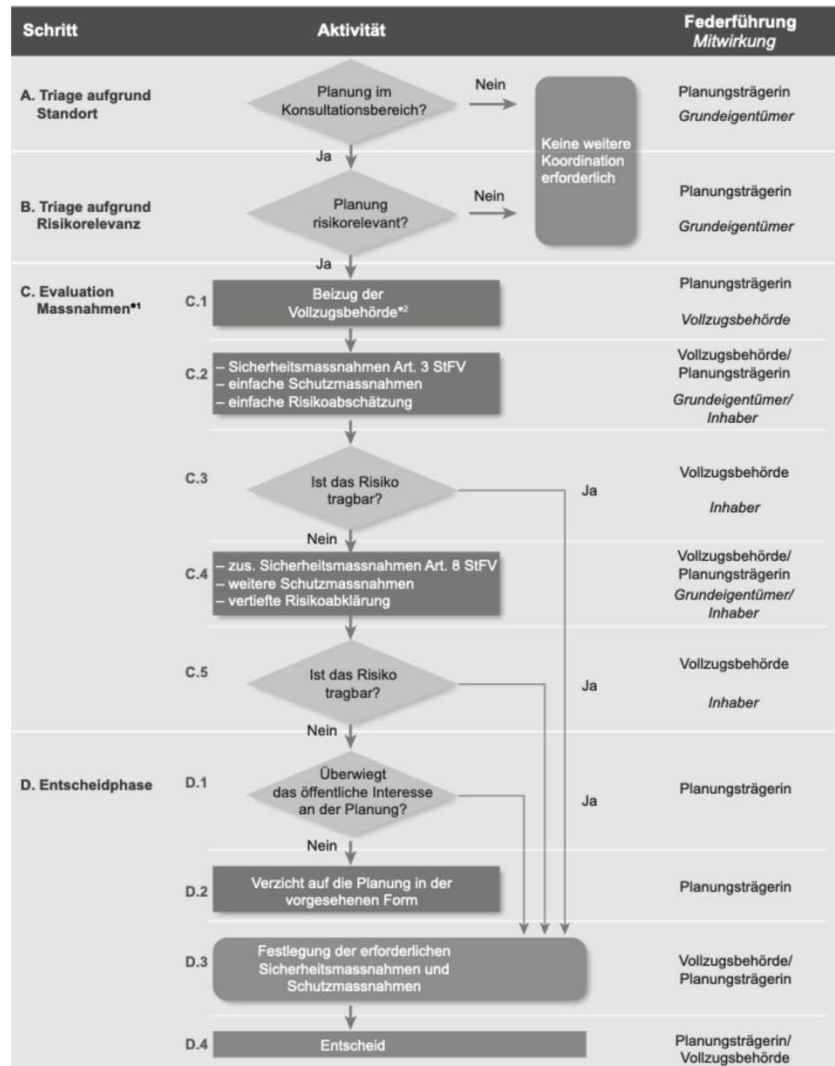
- Konsultationsbereich Betriebe
- Konsultationsbereich Nationalstrassen
- Konsultationsbereich Durchgangsstrassen
- Konsultationsbereich Eisenbahnen
- Konsultationsbereich Rangierbahnhof
- Konsultationsbereich Rohrleitungen
- Konsultationsbereich Erdgasleitungen
- Konsultationsbereich Erdgasspeicher



Vorgehen gemäss Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge»

Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung und dem Kap. 3.11 des kantonalen Richtplans sind bei Raumplanungsverfahren die Aspekte der Störfallvorsorge zu berücksichtigen. Das Vorgehen zur Berücksichtigung der Störfallvorsorge ist in der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022) dokumentiert.

Ablaufschema bei der Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge
(Quelle: Planungshilfe Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge, ARE 2022)



Methodik zur Triage aufgrund der Risikorelevanz

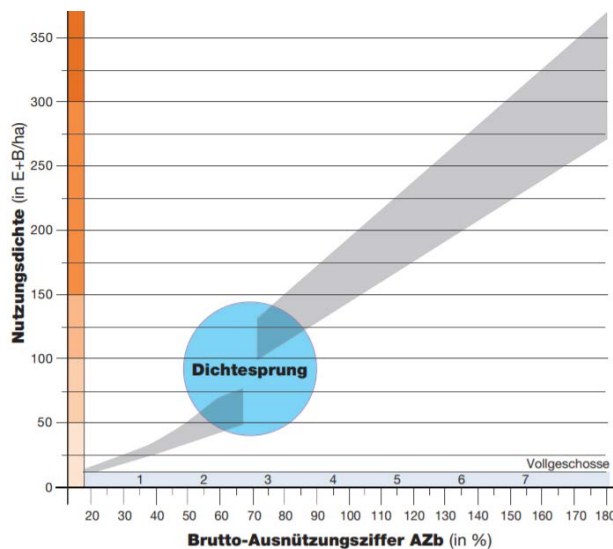
Gemäss Ablaufschema ist im Schritt B eine Triage aufgrund der Risikorelevanz der Planungsmassnahme vorzunehmen. Aufgrund der Referenzwerte zur Risikorelevanz ist zu entscheiden, ob die Auswirkungen der Planung risikorelevant sind, das heisst, ob sich wegen der Planung das Schadenausmass übermässig erhöhen könnte.

Die Auswirkungen werden anhand der in Anhang 2 der Planungshilfe dargestellten Methodik quantitativ ermittelt (siehe Beilage 8). Dazu werden die Konsultationsbereiche in sogenannte Scanner-Zellen mit Abmessungen von 100 x 100 m (eine Hektare) unterteilt. Gemäss GIS-Daten werden die heutige Anzahl der Raumnutzenden (Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte) pro Scannerzelle ermittelt und die mögliche Zunahme der Raumnutzenden durch die Planungsmassnahmen der vorliegenden Revision ermittelt. Dies entspricht dem in Anhang 2 der Planungshilfe beschriebenen Vorgehen. Demnach ist beim Vergleich der Personenbelegung im Konsultationsbereich mit dem Referenzwert Bevölkerung (Ref_{Bev}) nicht nur die bei der Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung vorgesehene zusätzliche Personenbelegung (P_{Zus}), sondern auch die vorhandene Personenbelegung (P_{Ist}) gesamthaft mit zu berücksichtigen. Ist die Summe aus P_{Ist}

und P_{ZUS} (im Konsultationsbereich) grösser als der Referenzwert Ref_{Bev} , so ist die Risikorelevanz gegeben.

Die Nutzungsdichten (Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte) der jeweiligen Bauzonen werden anhand des Nutzungsdichtediagramms bzw. den Dichtevorgaben des regionalen Richtplans (siehe nachfolgende Abbildungen) geschätzt.

Ebenfalls ist zu klären, ob in den störfallrelevanten Gebieten Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen wie Kindergärten, Schulen, Altersheime, Spitäler, Gefängnisanstalten etc. (risikorelevante Nutzungen) vorhanden sind.



Nutzungsdichtediagramm, Leitfaden «Dichtevorgaben umsetzen», ARE ZH (Stand 04/2015)

Brutto-Ausnutzungsziffer (%)	Ausnutzungsziffer PBG (%)	Baumassenziffer (m ² /m ²)	Vollgeschosse (Annahme)
25–35	15–20	0.9–1.3	1
35–45	20–25	1.2–1.7	1
40–50	25–35	1.2–1.9	2
50–65	35–45	1.7–2.4	2
60–75	45–55	2.0–2.8	3
75–85	55–65	2.5–3.2	3
80–95	65–75	2.7–3.6	4
95–105	75–85	3.2–4.0	4
100–115	85–95	3.4–4.4	5
115–125	95–105	3.9–4.8	5
120–135	105–115	4.3–5.2	6
135–145	115–125	4.6–5.5	6
140–155	125–135	4.9–5.9	7
≥ 155	≥ 135	≥ 5.3	≥ 7

Umrechnungshilfe, Leitfaden «Dichtevorgaben umsetzen», ARE ZH (Stand 04/2015)

Dichtevorgaben des regionalen Richtplans Limmattal

Die im Zielbild gezeigten Siedlungstypen können wie folgt charakterisiert werden:

Dichtestufe	Nutzungsdichte (Einwohner+Arbeitsplätze)	ÖV-Gütekategorie
Sehr hohe Dichte	> 300 /ha	A, teilweise B
Hohe Dichte	150 – 300/ha	B, teilweise A
Mittlere Dichte	100 – 150/ha	C, teilweise B
Geringe Dichte	50 – 100/ha	D, teilweise C
Sehr geringe Dichte	< 50/ha	D oder keine

Störfallbeurteilungen aus dem kommunalen Richtplan bzw. aus Arealentwicklungen

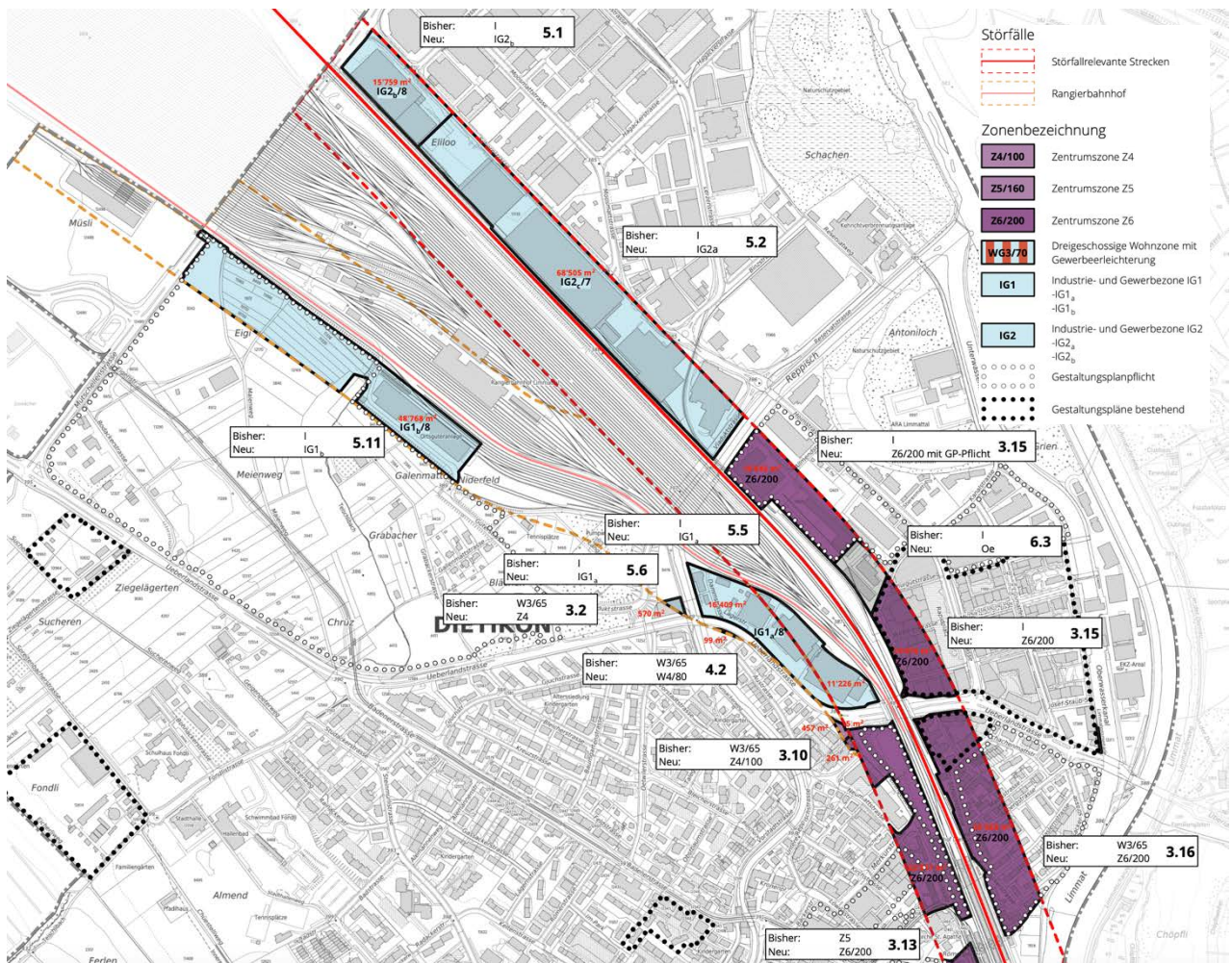
Für einige Bereiche liegen bereits Störfallbeurteilungen aus der Bearbeitung des kommunalen Richtplans bzw. aus Arealentwicklungen vor. Diese werden bei der Abschätzung der Risikorelevanz einbezogen.

Ergebnisse

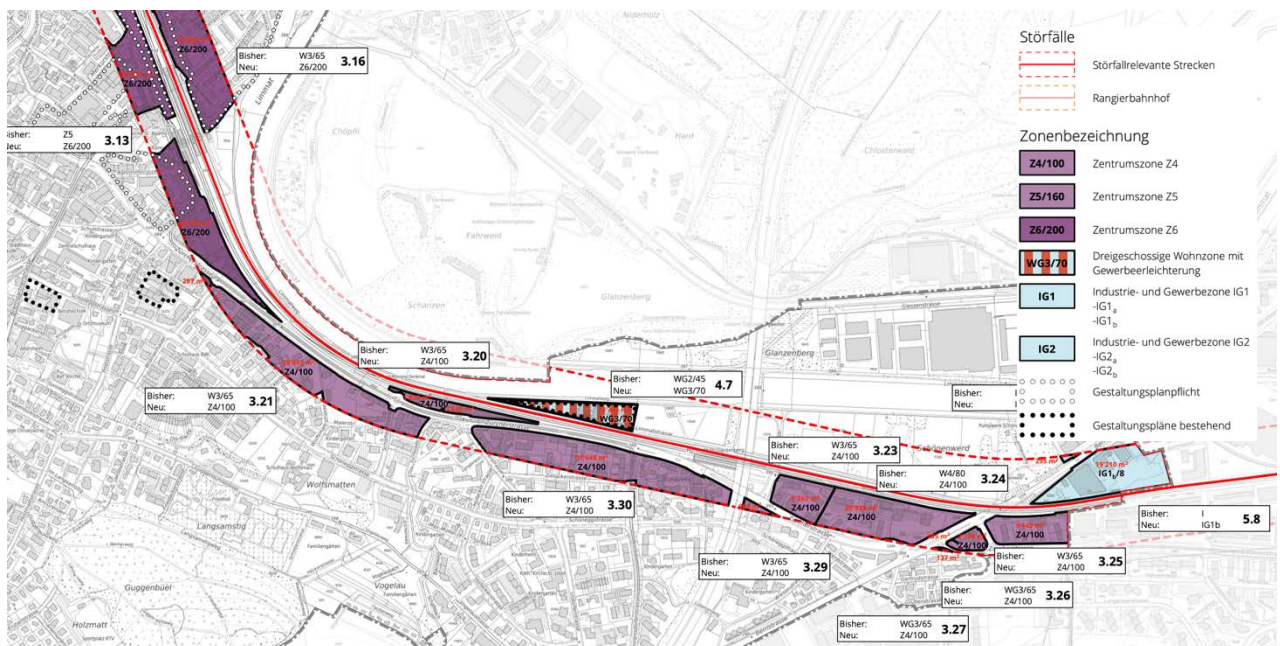
Die Prüfung der Risikorelevanz zeigt für die verschiedenen Konsultationsbereiche folgendes Bild:

1. Konsultationsbereich Eisenbahnen

Der massgebliche Referenzwert beträgt gemäss Anhang 1 der Planungshilfe und sowie Eintrag im Risikokataster für Eisenbahnanlagen 400 Personen auf 4 ha bzw. 100 Personen pro 100x100 m grosse Scannerzelle.



Überlagerung Konsultationsbereich Eisenbahnen mit dem revidierten Zonenplan, Teil Nord



Überlagerung Konsultationsbereich Eisenbahnen mit dem revidierten Zonenplan, Teil Süd

Abschnitt Silbern, Änderungen 5.1 und 5.2

Für diesen Bereich liegt ein Störfallgutachten aus der kommunalen Richtplanung vor (Kommunaler Richtplan, Dietikon - Silbern, Störfallgutachten [Screening Bahn und Screening Durchgangsstrassen], Basler&Hofmann AG, 27. Mai 2020). Dieses ging von der Realisierung von bis 6 Hochhäusern mit maximal 17 Stockwerken aus und legte dar, dass die Risiken weiterhin im akzeptablen Bereich liegen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist keine Nutzungserhöhung geplant.

Abschnitt Niederfeld, Änderung 5.11

Das Gebiet Niederfeld wird im Rahmen einer gesonderten Gebietsentwicklung geplant. Im Rahmen dieser Planung wurde das Störfallrisiko eingehend geprüft.

Abschnitt Reppisch – Überlandstrasse, Änderungen 5.5 und 5.6

Diese Zonenplanänderungen (Umzonungen in einen anderen Typ Industriezone) haben keine zusätzlichen Personenbelegungen zur Folge.

Abschnitt Grünau, Änderungen 3.15 und 6.3

Für diesen Bereich liegt ein Störfallgutachten vor. Das Gutachten (Arealentwicklung Grünau, Dietikon, Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, EBP Schweiz AG, 10. Oktober 2024) legt dar, dass sich die Risiken im akzeptablen Bereich bewegen und empfiehlt für die Wohn- und Gewerbenutzungen sowie für das projektierte Schulhaus verschiedene Massnahmen. Diese sind im Rahmen des Gestaltungsplans Grünau (Zonenplanänderung 12.8 mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht) umzusetzen bzw. bei der Projektierung der Schulanlage umzusetzen.

Abschnitt Limmatfeld, Änderung 3.15

Die Zonenplanänderung betrifft ein Areal mit einem rechtsgültigen Gestaltungsplan. Dieser ist massgebend für die Personenbelegungen.

Abschnitt Bahnhof, Änderungen 3.10 und 3.13

Für das Gebiet liegt ein Störfallgutachten vor (Kommunaler Richtplan, Dietikon - Überland-/Weiningerstrasse, Störfallgutachten [Screening Bahn], Basler&Hofmann AG, 7. September 2021). Das Gutachten kommt zum Schluss, dass sich die Risiken sich knapp in den Übergangsbereich verschieben. Entsprechende Massnahmen wurden im Gestaltungsplan Bahnhofareal, genehmigt am 9. Juli 2025), getroffen.

So dürfen in der ersten Raumtiefe zur Bahnanlage keine neuen Wohn- und Schlafräume angeordnet werden. Empfindliche Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen sind nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass diese im Störfall ausreichend geschützt sind. Ferner sind bei den Neubauten die Hauszugänge, Fluchtmöglichkeiten sowie die Frischluftzufuhr allfälliger Lüftungsanlagen auf die bahnabgewandte Seite auszurichten (Art. 42 der Vorschriften zum Gestaltungsplan Bahnhofareal).

Abschnitt Altberg, Änderung 3.16
(siehe Beilage 8)

Für diesen Abschnitt wurde eine Abschätzung der Risikorelevanz gemäss obenstehend beschriebener Methodik durchgeführt (siehe Beilage 8).

Gemäss regionalem Richtplan Limmattal wird für das Gebiet eine sehr hohe Nutzungsdichte von mehr als 300 E+P (Einwohner+Arbeitsplätze) pro Hektar angestrebt. Da auch im Bereich des Bahn-

Abschnitt Bahnhofstrasse – Zürcher-
strasse, Änderung 3.16
(siehe Beilage 8)

hofareals auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie hohe Dichten vorgesehen sind, werden infolge der Umzonung die Referenzwerte zum Teil deutlich überschritten (Scannerzellen 1 bis 4). Im Rahmen der Gestaltungsplanung sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen. Diese dürfen vergleichbar sein zu den Massnahmen, welche im gegenüberliegenden Gestaltungsplan Bahnhofareal festgelegt wurden.

Für diesen Abschnitt wurde eine Abschätzung der Risikorelevanz gemäss obenstehend beschriebener Methodik durchgeführt (siehe Beilage 8).

Gemäss regionalem Richtplan Limmattal wird für das Gebiet eine sehr hohe Nutzungsdichte von mehr als 300 E+P (Einwohner+Arbeitsplätze) pro Hektar angestrebt. Das Gebiet weist bereits heute eine überdurchschnittliche hohe Nutzungsdichte auf, mit Werten teilweise über den Referenzwert von 400 Personen. Mit der Umzonung werden die Referenzwerte zum Teil deutlich überschritten (Scannerzellen 5 bis 8). Im Rahmen der verpflichtenden Gestaltungsplanung sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

Abschnitt Zürcherstrasse, Einmündung
Asylstrasse bis Einmündung Schäfli-
bachstrasse, Änderung 3.21
(siehe Beilage 8)

Für diesen Abschnitt wurde eine Abschätzung der Risikorelevanz gemäss obenstehend beschriebener Methodik durchgeführt (siehe Beilage 8).

Die Referenzwerte werden auch mit der Umzonung eingehalten (Scannerzellen 9 bis 11).

Abschnitt Zürcherstrasse, Einmündung
Schäflibachstrasse bis Einmündung Ur-
dorferstrasse, Änderung 3.20
(siehe Beilage 8)

Für diesen Abschnitt wurde eine Abschätzung der Risikorelevanz gemäss obenstehend beschriebener Methodik durchgeführt (siehe Beilage 8).

Die Referenzwerte werden auch mit der Umzonung eingehalten (Scannerzellen 12 bis 13).

Gebiet Schönenwerd, Änderungen 3.25
und 3.26

Für das Gebiet liegt ein Störfallgutachten vor. Das Gutachten (Kommunaler Richtplan, Dietikon - Schönenwerd, Störfallgutachten [Screening Bahn], Basler&Hofmann AG, 25. Mai 2020) ging von einer hohen Dichte (Hochhäuser) in den Konsultationsbereichen aus. Für diese Dichte liegen die Risiken im akzeptablen Bereich. Diese Dichten werden in der Nutzungsplanung nicht überschritten. Die Risiken liegen somit weiterhin im akzeptablen Bereich.

Abschnitt Zürcherstrasse, Einmündung
Urdorferstrasse bis Bernstrasse, Ände-
rungen 3.23, 3.24, 3.29 und 3.30

Für diesen Abschnitt wurde eine Abschätzung der Risikorelevanz gemäss obenstehend beschriebener Methodik durchgeführt (siehe Beilage 8).

Mit der Umzonung werden die Referenzwerte teilweise überschritten (Scannerzellen 15, 16 und 21). Die Situation ist vergleichbar wie die im Störfallgutachten für die Änderungen 3.25 und 3.26 untersuchte Risikolage. Die Risiken bewegen sich dort im akzeptablen Bereich. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind ggf. flankierende Massnahmen vorzusehen.

Überlandstrasse, Abschnitt Niederfeld
(Änderung 5.11):

Das Gebiet Niederfeld, welches auf der nördlichen Seite der Überlandstrasse liegt, wird im Rahmen einer gesonderten Gebietsentwicklung beplant. Im Rahmen dieser Planung wurde das Störfallrisiko eingehend geprüft.

Überlandstrasse, Abschnitt Einmündung
Badenerstrasse bis Bahnlinie (Änderungen 3.2, 3.3, 3.4 3.10, 3.13 und 4.2):

Für diesen Abschnitt wurde eine Abschätzung der Risikorelevanz gemäss obenstehend beschriebener Methodik durchgeführt (siehe Beilage 8).

Die Referenzwerte werden auch mit der Umzonung eingehalten (Scannerzellen 1 bis 19).

Überlandstrasse, Abschnitt Bahnlinie bis
zur Limmat, Gebiet Altberg (Änderung 3.16)
(siehe Beilage 8)

Dieser Abschnitt stellt einen wesentlichen Verdichtungsschwerpunkt gemäss regionalem Richtplan dar. Für den Abschnitt wurde eine Abschätzung der Risikorelevanz gemäss obenstehend beschriebener Methodik durchgeführt (siehe Beilage 8).

Die Referenzwerte werden in einem Bereich (Scannerzelle 20) bereits heute überschritten. Mit der Umzonung akzentuiert sich die Situation. Im Rahmen der verpflichtenden Gestaltungsplanung sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

Überlandstrasse, Abschnitt Giessenstrasse (Änderung 5.9)

Die Zonenplanänderung führt zu keinen zusätzlichen Personenbelegungen.

Bernstrasse, Gebiet Schönenwerd
(Änderungen 3.24 bis 3.27 und 3.29)

Für das Gebiet liegt ein Störfallgutachten vor. Das Gutachten (Kommunaler Richtplan, Dietikon - Schönenwerd, Störfallgutachten [Screening Bahn], Basler&Hofmann AG, 25. Mai 2020) ging von einer hohen Dichte (Hochhäuser) in den Konsultationsbereichen aus. Für diese Dichte liegen die Risiken im akzeptablen Bereich. Diese Dichten werden in der Nutzungsplanung nicht überschritten. Die Risiken liegen somit weiterhin im akzeptablen Bereich.

Bernstrasse, Abschnitt Industriegebiet
Schönenwerd (Änderungen 5.7 und 5.8)

Die Zonenplanänderungen führen zu keinen zusätzlichen Personenbelegungen.

3. Konsultationsbereich Nationalstrasse

Betrachtet wird die Autobahn A3 im Bereich Glanzenberg. Der massgebliche Referenzwert beträgt gemäss Anhang 1 der Planungshilfe sowie Eintrag im Risikokataster 600 Personen auf 4 ha bzw. 150 Personen pro 100x100 m grosse Scannerzelle.



Überlagerung Konsultationsbereich Nationalstrassen mit dem revidierten Zonenplan

Gebiet Glanzenberg, Änderungen 3.23, 3.29 und 3.30
(siehe Beilage 8)

Für diesen Abschnitt wurde eine Abschätzung der Risikorelevanz gemäss obenstehend beschriebener Methodik durchgeführt (siehe Beilage 8).

Die Referenzwerte werden auch mit der Umzonung eingehalten (Scannerzelle 1).

Fazit

Insgesamt zeigt sich anhand dieser Risikoabschätzungen, dass sich mit den Nutzungsplanänderungen die Risiken grossmehrheitlich weiterhin im akzeptablen Bereich bewegen. Für diese Gebiete ist keine weitere Risikoabschätzung erforderlich. In wenigen ausgewählten Gebieten sind vertiefte Abklärungen sowie entsprechende Massnahmen erforderlich.

6.5 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben

Anzustrebende bauliche Dichten
gemäss Vorgaben des regionalen Richtplans

Wie in Kap. 2.4 dargelegt sieht der regionale Richtplan folgende Dichtevorgaben für Dietikon vor:

- Zentrumsgebiet Dietikon: Ausnützungsziffer 110 % (Reduktion in Teilgebieten auf 85 % zulässig, sofern die bauliche Dichte in einer Gesamtbetrachtung im gesamten Zentrumsgebiet überprüft wird und diese reduzierte bauliche Dichte nicht mehr als ein Viertel des Gebietes ausmacht).
- Gebiet mit hoher Dichte H1: Ausnützungsziffer 105 % (Reduktion in Teilgebieten auf 80 % zulässig, sofern die bauliche Dichte in einer Gesamtbetrachtung im gesamten Baugebiet überprüft wird)

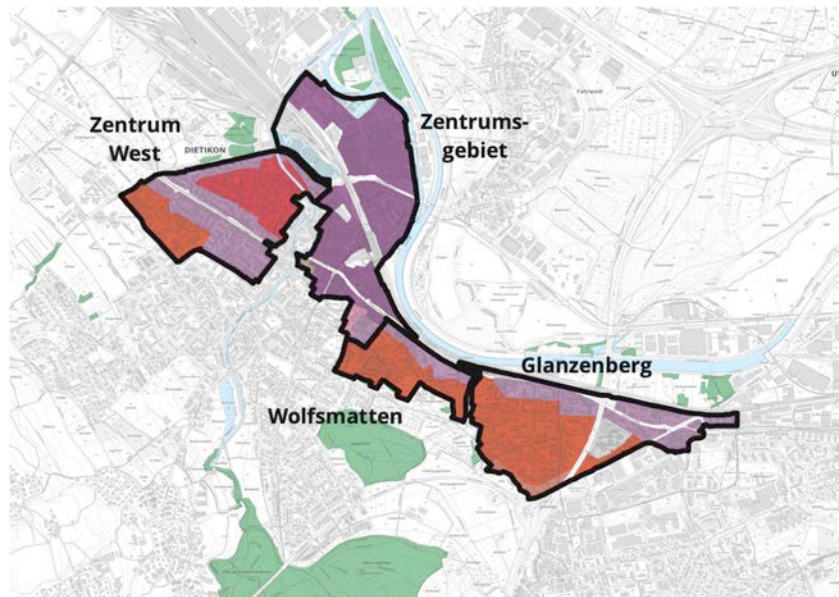
und diese reduzierte bauliche Dichte nicht mehr als die Hälfte des Gebietes ausmacht).

Überprüfung

Zur Analyse der baulichen Dichte des revidierten Zonenplans werden die im regionalen Richtplan vorgegebenen Flächen (Zentrumsgebiet Dietikon und Gebiet mit hoher Dichte H1 Dietikon, umfassend die Teilgebiete Zentrum West, Wolfsmatten und Glanzenberg) parzellenscharf abgebildet und mit dem revidierten Zonenplan überlagert. Anschliessend wird für diese Flächen eine Abschätzung der gemäss revidierter Nutzungsplanung möglichen Dichte vorgenommen.

Überlagerung Zentrumsgebiet (ohne Arbeitsplatzgebiete) Dietikon und Gebiet mit hoher Dichte H1 Dietikon gemäss regionalem Richtplan mit dem revidierten Zonenplan.

Nicht betrachtet werden dabei die im Gebiet Niderfeld gelegenen Teilflächen.



Für Gebiete mit überlagerten Sonderbauvorschriften entlang des Stadtboulevards wird angenommen, dass die gewährte Mehrausnutzung in Anspruch genommen wird. Mehrausnutzungen infolge von Gestaltungsplänen oder Arealüberbauungen werden hingegen nicht berücksichtigt.

H1 Hohe Bauliche Dichte, Teilgebiet Zentrum West

Zone	Fläche (m2)	mögliche Dichte	Geschossfläche	Resultierende durchschnittliche AZ	Anteil an baulicher Dichte in %
W3/65	77682	0.65	50493		14.2
W4/80	116258	0.80	93006		26.2
Z4	120878	1.00	120878		34.0
Z4 SBV	38504	1.75	67382		19.0
Z5	13499	1.60	21598		6.1
Z5 SBV	1042	2.10	2188		0.6
Total	367'863.00	-	355'546.30	0.97	100.0
Zielwert				1.05	

H1 Hohe Bauliche Dichte, Teilgebiet Wolfsmatten

Zone	Fläche (m2)	mögliche Dichte	Geschossfläche	Resultierende durchschnittliche AZ	Anteil an baulicher Dichte in %
W3/65	117299	0.65	76244		60.1
Z4	11529	1.00	11529		9.1
Z4 SBV	22280	1.75	38990		30.8
Total	151108	-	126763	0.84	100.0
Zielwert				1.05	

H1 Hohe Bauliche Dichte, Teilgebiet Glanzenberg

Zone	Fläche (m2)	mögliche Dichte	Geschossfläche	Resultierende durchschnittliche AZ	Anteil an baulicher Dichte in %
W3/65	210'948	0.65	137'116		41.1
WG3/65	38'408	0.65	24'965		7.5
Z4	64'735	1.00	64'735		19.4
Z4 SBV	61'048	1.75	106'834		32.0
Total	375'139	-	333'650	0.89	100.0
Zielwert				1.05	

Zentrumsgebiet

Zone	Fläche (m2)	mögliche Dichte	Geschossfläche	Resultierende durchschnittliche AZ	Anteil an baulicher Dichte in %
QZ+K2	14'280	0.35	4'998		0.6
Z5	16'662	1.60	26'659		3.3
Z6	371'950	2.00	743'900		93.5
Z6 SBV	9'062	2.25	20'390		2.6
Total	411'954	-	795'947	1.93	100.0
Zielwert				1.10	

Über das Gebiet mit hoher Dichte H1 und das Zentrumsgebiet zu erreichende Zieldichte gemäss regionalem Richtplan

	Fläche (m2)	Zieldichte	Erforderliche Geschossfläche	Resultierende durchschnittliche AZ
H1	894'110	1.05	938'816	
Zentrumsgebiet	411'954	1.10	453'149	
Total	1306'064		1391'965	1.07

Über das Gebiet mit hoher Dichte H1 und das Zentrumsgebiet erreichte Dichte gemäss neuem Zonenplan

	Fläche (m2)	Geschossfläche	Resultierende durchschnittliche AZ
Total	1306'064	1611'907	1.23

Ergebnisse der Abschätzung und Einordnung

Aus den Abschätzungen resultiert, dass die geforderte Minstdichte im Gebiet mit hoher Dichte H1, bestehend aus den Teilgebieten Zentrum West, Wolfsmatten und Glanzenberg nicht erreicht werden kann.

Das Zentrumsgebiet hingegen übertrifft die geforderte Minstdichte von 110 % mit einer Ausnützung von 193 % deutlich. Wird die Dichte des Gebiets H1 und des Zentrumsgebiets zusammengerechnet, so resultiert eine Ausnützung von 123 %, was die Dichtevorgaben des regionalen Richtplans von 107 % klar übertrifft. Damit sind die Vorgaben des regionalen Richtplans bezüglich baulicher Dichte erfüllt.

Die reduzierte bauliche Dichte im Gebiet H1 macht indes mehr als die Hälfte des Gebietes aus. Diese von den Richtplanvorgaben abweichende differenzierte Festlegung der baulichen Dichte erfolgt im Sinne der im kommunalen Richtplan festgehaltenen differenzierten Innenentwicklung. Mit der Konzentration der Dichte auf das Zentrumsgebiet, das zudem sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist, will Dietikon erreichen, dass künftig klar ablesbar ist, wo sich das Zentrum der Stadt befindet. Entlang des Stadtboulevards wird die Dichte gegenüber den heutigen Verhältnissen soweit angehoben, dass klare städtebauliche Kanten entstehen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die hohen Dichten im Zentrum einen grösseren Anreiz für eine tatsächliche Transformation schaffen, als dies mit einer etwas höheren Dichte im gesamten betrachteten Gebiet der Fall wäre. So würde eine flächendeckende Aufzoning der in der Wohnzone W3/70 resp. WG3/70 gelegenen Flächen des Gebiets H1 den Umbau grosser Siedlungsteile mit grösstenteils intakten Strukturen erfordern. Dies erscheint in den nächsten Jahren wenig realistisch.

Nachweis Gewerbeanteil in Zentrumsgebieten

Der regionale Richtplan bezeichnet das Gebiet Limmatfeld/Stierenmatt (M1-Z) sowie das Gebiet Niederfeld (M2-Z) als Mischgebiete, welche einen Wohnanteil von min. 50 % und einen Gewerbeanteil von mind. 25 % erreichen sollen. Im Gebiet Limmatfeld/Stierenmatt (M1-Z) soll die Wohnnutzung auf den östlichen Teil konzentriert werden. Im westlichen Teil ist darauf zu achten, dass eine allfällige Wohnnutzung vom Umfang her örtlich die erforderliche kritische Grösse erreicht.

Das Gebiet Limmatfeld/Stierenmatt (M1-Z) befindet sich mit der Revision vollständig in der Zentrumszone Z6. In dieser gilt ein Mindestwohnanteil von 50 % und ein Mindestgewerbeanteil von 20 %. Mit dem Mindestgewerbeanteil in der Z6 von 20 % wird sichergestellt, dass das Erdgeschoss gewerblich genutzt wird. Diese angestrebte gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse wird durch die Festlegung von überhohen Erdgeschossen unterstützt (Art. 22 Abs. 5 nBZO), was zur Ausbildung eines Zentrumscharakters beiträgt.

Mit einem Mindestgewerbeanteil von 25 % müssten neben dem Erdgeschoss weitere Geschosse zumindest teilweise gewerblich genutzt

werden. Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass gewerbliche Nutzungen in Obergeschossen wenig marktgängig sind. Die Wirtschaftlichkeit von Bauprojekten würde damit unnötig erschwert. Ein Mindestgewerbeanteil von 20 % sichert die angestrebte gemischte Nutzung in ausreichendem Mass.

Hinweis Gestaltungsplan Limmatfeld

Das Limmatfeld verfügt über einen rechtskräftigen Gestaltungsplan, welcher die Wohn- und Gewerbeanteile differenziert regelt. Mit der vorliegenden Revision wird lediglich die Grundzonierung in diesem Gebiet angepasst, wobei der Gestaltungsplan dieser Grundzonierung weiterhin vorgeht.

Der Gestaltungsplan sieht minimale Wohnanteile vor, jedoch keine minimalen Gewerbeanteile.

6.6 Mehrwertausgleich

Auf- und Umzonungen – kommunaler Mehrwertausgleich

Durch die BZO-Revision können einzig aufgrund staatlichen Handelns Mehrwerte (z.B. durch Aufzonungen) für die Grundeigentümerschaften entstehen. Gleichzeitig ziehen die Planungsmassnahmen in der Regel Kosten für öffentliche Infrastrukturen nach sich, die regelmässig von der öffentlichen Hand bezahlt werden. Daher traten Anfang 2021 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Diese regeln den vom Raumplanungsgesetz (RPG) vorgesehenen Ausgleich von Planungsvorteilen mittels der Mehrwertabgabe. Mit der Abgabe wird ein Teil des entstandenen Mehrwerts abgeschöpft.

In der Stadt Dietikon ist die Teilrevision der BZO zum kommunalen Mehrwertausgleich von planungsbedingten Mehrwerten am 3. August 2023 in Kraft getreten. In dieser Grundlage für den kommunalen Ausgleich wurde ein Abgabesatz von 40 % und eine Freifläche von 1'200 m² gemäss § 19 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) festgelegt. Die Berechnung der 40 % erfolgt nach einem Abzug von 100'000 Fr. vom errechneten Mehrwertbetrag. Ein Mehrwertausgleich ist nur geschuldet, wenn die Planungsmassnahme (= BZO-Revision) mit Auf- oder Umzonungen eindeutig Mehrwerte bewirkt. Fällig wird die Ausgleichszahlung erst bei Realisierung eines entsprechenden Bauvorhabens mit höherer Nutzung. Unter Mehrwert wird die Differenz zwischen dem Wert eines Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme verstanden. Die Erhöhung des Grundstückswerts ergibt sich, weil mit Auf- oder Umzonungen die Nutzungsmöglichkeiten – und damit die erzielbaren Erträge – des Grundstücks verbessert werden. So ist z.B. die Wertschöpfung pro Quadratmeter Wohnraum substanziell höher als für Büros, d.h. ein neuer Gewerbeanteil auf einem Grundstück ist regelmässig keine Wertsteigerung und generiert auch keinen Mehrwertausgleich.

Der Gemeinderat hatte die Teilrevision am 3. Februar 2022 festgesetzt und gleichzeitig mit dem Erlass der Teilrevision auch das Fondsreglement zur Verwendung des Mehrwerts erlassen. Die Teilrevision

der BZO zum kommunalen Mehrwertausgleich war am 18. April 2023 von der Baudirektion genehmigt worden. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der BZO werden die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich in diese neue BZO in Art. 52 integriert.

**Kantonaler Mehrwertausgleich –
Abgabesatz**

Bei Einzonungen generell und bei Umzonungen von Flächen der Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird unabhängig von der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs seit Inkrafttreten der gesetzlichen Grundlagen am 1. Januar 2021 die kantonale Mehrwertabgabe erhoben.

Ertrag kommunaler Mehrwertausgleich

Die kommunale Mehrwertabgabe wird auf Aufzonungen und Umzonungen, (die nicht die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen betreffen) erhoben, da die Stadt dies in ihrer alten Bauordnung (Art. 26h aBZO) geregelt hat. Der Erlös, der für die Stadt durch die Mehrwertabgabe entsteht, wird dem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen. Die Mittel im kommunalen Fonds können für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet werden. Über die Verwendung der Mittel entscheidet die Stadt nach Massgabe der gesetzlichen Vorgaben und der Bestimmungen des Fondsreglements. In dieser BZO-Revision unterliegen die verschiedenen Um- und Aufzonungen der Mehrwertabgabepflicht. Eine Übersicht und weitere Ausführungen zur Mehrwertberechnung und bei welchen Um-/Aufzonungen resp. Einzonungen die Mehrwertrelevanz für welche Grundstücke (Kat.-Nrn.) gegeben ist, sind in einer separaten Dokumentation aufgeführt. Dort sind alle Konstellationen von Zonenplanänderungen, Überlagerungen und deren Mehrwertrelevanz mit Begründungen abgehandelt.

Der voraussichtliche Mehrwert von allen Grundstücken, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage von einer Mehrwertabgabe betroffen sind, beträgt gesamthaft: Fr. 227'956'310.00.

Aufwand kantonalen Mehrwertausgleich

Auch Grenzbereinigungen, technische Anpassungen und Zonenzuweisungen bisher unzonierter Restflächen ausserhalb der Bauzonen werden kantonal als Einzonungen betrachtet. Für den kantonalen Mehrwertausgleich sind die Angaben an die kantonale Stelle überwiesen worden. Der zu leistende Betrag kann noch nicht beziffert werden, sollte jedoch gering sein, da nur kosmetische oder technische Bereinigungen und Arrondierungen von Bauzonen vorgenommen werden und keine grossen Einzonungen.

6.7 Infrastruktur

Wasserversorgung

Grundsätzlich gehört zu einer vollständigen Ortsplanung auch ein Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP), das den zeitgemässen Anforderungen entspricht und die aktuellen Verhältnisse berücksichtigt.

Der Anpassungsbedarf des GWP ist noch offen.

Entwässerung

Grundsätzlich gehört zu einer vollständigen Ortsplanung auch ein Genereller Entwässerungsplan (GEP), der den zeitgemässen Anforderungen entspricht und die aktuellen Verhältnisse berücksichtigt.

Der Anpassungsbedarf des GEP ist noch offen.

6.8 Reflexion der Zielerfüllung

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

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

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden respektiert. Insbesondere ist die kommunale Planung umfassend auf den regionalen Richtplan Limmattal abgestimmt, soweit diese Anordnungen zu den Themen dieser Teilrevision treffen.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum «Stadtlandschaft» vorgegebenen Handlungsanweisungen wird Rechnung getragen:
 - Die Potenziale im Umstrukturierungsgebieten (wie beispielsweise dem bahnhofnah gelegenen Altberg-Quartier) werden aktiviert
 - Die Verdichtung erfolgt gezielt mit Schwerpunkten im Zentrum und entlang des Stadtboulevards
 - Mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts des Stadtboulevards werden die infolge der neuen Limmattalbahn verbesserten Lagequalitäten im Sinne einer qualitätsorientierten Innenentwicklung genutzt.
 - Mittels qualitätssichernder Verfahren und gezielten Anreizen (wie bspw. Sonderbauvorschriften) werden hohe Qualitäten bei der Verdichtung von Wohn- und Mischquartieren gefördert.
 - Eine ausreichende Durchgrünung wird durch die Festlegung einer Grünflächenziffer, verbunden mit weiteren Vorgaben für eine qualitativ hochstehende Freiraumgestaltung, sichergestellt.
 - Mit der Schaffung der neuen Erholungszone Park werden Freiraum- und Erholungsstrukturen, insbesondere entlang

- von Gewässern wie der Reppisch und des Schäflibachs, gesichert.
- Gewerbe und Industriegebiete werden in ihrer Funktion gestärkt.
- Die massgeblichen Zielsetzungen und Themen des kommunalen Richtplans werden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sachgerecht umgesetzt.

6.9 Auswirkungen auf Nachbargemeinden

Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden können sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.