



Öffentlicher Gestaltungsplan «SLS» – Nichtgenehmigung

Stadt **Dietikon**

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:2500 vom Februar 2011
 - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom Februar 2011
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom Februar 2011
 - Bericht zu den Einwendungen vom Februar 2011

Festsetzung

Der Gemeinderat der Stadt Dietikon setzte mit Beschluss vom 6. Oktober 2011 den öffentlichen Gestaltungsplan «SLS» fest. Nach der Festsetzung durch das Parlament wurde das Referendum ergriffen und der öffentliche Gestaltungsplan «SLS» gelangte am 11. März 2012 zur Volksabstimmung. Die Stimmbevölkerung hat die Vorlage mit 53.4% Ja-Stimmen angenommen. Gegen den festgesetzten Gestaltungsplan «SLS» wurden Rechtsmittel ergriffen. Die Verfahren sind sistiert. Gegen die zwischenzeitlich erlassene Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a. d. L. wurden ebenfalls Rechtsmittel ergriffen (revidierte SVO vom 28. November 2022).

Bezüglich Rechtsmittelverfahren gegen die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans «SLS» ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um altrechtliche Verfahren handelt. Der Regierungsrat bzw. zwischenzeitlich die zuständige Direktion wurde vom Verwaltungsgericht eingeladen, den Genehmigungsentscheid zu fällen.

Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 26. August 2025 wurde die Stadt Dietikon angehört. Der Stadtrat nahm mit Schreiben vom 20. Oktober 2025 Stellung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

1. Zusammenfassung der Vorlage

Das Industriegebiet Silber-Lerzen-Stierenmatt (SLS) mit einer Fläche von 60 ha ist der Industriezone zugeteilt. Es liegt nördlich des Zentrums von Dietikon zwischen dem Gleisfeld und dem Auenwald entlang der Limmat. Das für Industrie, Gewerbe, Verkauf, Handel



und Dienstleistung genutzte ehemalige Industrieareal soll zu einem qualitätvollen Wirtschafts-, Arbeitsplatz- und Wohngebiet entwickelt werden.

Die Stadt Dietikon hat für das Industriegebiet SLS zwischen 2006 und 2008 eine Vision und darauf aufbauend ein städtebauliches Entwicklungskonzept ausgearbeitet. Diese Rahmenbedingungen bilden die Grundlage für den öffentlichen Gestaltungsplan «SLS». Darin wurden Baufelder, Baubegrenzungslinien, Hochhausbereiche und Entwicklungsrichtlinien sowie betreffend die Groberschliessung ein Teilerschliessungsplan festgelegt. Mit dem Gestaltungsplan wird eine Mischnutzung angestrebt bei der auch Wohnen möglich ist. Mit einer Ausnützungsziffer von 200% soll eine angemessen hohe bauliche Dichte ermöglicht werden. Die Zulässigkeit von verkehrsintensiven Einrichtungen wird räumlich auf den nördlichen Teil des Gebiets SLS eingeschränkt. Die beiden städtebaulichen Achsen Silberstrasse und Silber-Boulevard sollen mit 30, 50 und 70 m hohen Hochhäusern städtebaulich aufgewertet werden. Zudem werden Gebiete bezeichnet, in denen die Öffentlichkeit ein Interesse daran hat, dass mit privaten Gestaltungsplänen entsprechend den Entwicklungsrichtlinien die Ziele der Stadtentwicklung erreicht werden. Diese privaten Gestaltungspläne werden in der Regel mit einem Ausnützungsbonus gefördert.

2. Rechtsmittelverfahren

Gestaltungsplan

Am 12. April 2012 wurde beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs gegen den Gestaltungsplan eingereicht. Hauptargument war, dass der Gestaltungsplan nicht genügend Rücksicht auf das unmittelbar angrenzende Flachmoor nehme. Gefordert wurde unter anderem, dass der Kanton eine entsprechende Schutzverordnung erlassen müsse und die sich daraus ergebenden Einschränkungen im Gestaltungsplan zu berücksichtigen seien. Das Verfahren des öffentlichen Gestaltungsplans «SLS» (R1L.2012.00013) ist seit dem 20. Juni 2012 sistiert. Weitere Rekurse betrafen die Einschränkungen im Sexgewerbe und bei Verkaufsnutzungen. Das Baurekursgericht wies am 16. November 2012 den Rekurs betreffend das Sexgewerbe ab. Hingegen entschied es, dass ein vollständiges Verbot von Verkaufsnutzungen in Industriezonen nicht statthaft und der Gestaltungsplan entsprechend anzupassen sei.

Schutzverordnung

Der Regierungsrat hat am 24. April 2017 die Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a. d. L. erlassen. Gegen diese wurden mehrere Rekurse erhoben. Am 1. Juni 2018 hat das Baurekursgericht einen Entscheid (BRGE I Nrn. 67-71/2018) gefällt. Dieser Entscheid ist in Rechtskraft erwachsen. Die Schutzverordnung wurde mit Datum vom 1. Juni 2018 entsprechend angepasst und neu festgesetzt. Im November 2017 erliess der Bund das revidierte nationale Aueninventar. Darin sind neu auch die Limmataltläufe enthalten. Daraufhin hat der Regierungsrat am 28. November 2022 die um den Auenschutz ergänzte Schutzverordnung erlassen. Gegen die vom Regierungsrat am 28. November 2022 erlassene Änderung der Schutzverordnung sind drei (derzeit sistierte) Rekurse eingegangen.



3. Genehmigungsprüfung

Der Gestaltungsplan ist als Rahmengestaltungsplan konzipiert. Dieser soll später zur Realisierung besonderer Nutzungen mit privaten Gestaltungsplänen überlagert werden. Ein solches Planungskonstrukt ist nach aktueller Rechtsprechung nicht mehr genehmigungsfähig. Zudem überlagert der Gestaltungsplan eine Industriezone. Mit der vorgesehenen Wohnnutzung erfolgt eine unzulässige Abweichung von der Regelbauweise (sog. «Sinnentleerung» der Grundordnung). Ausserdem hat sich die Rechtslage hinsichtlich des Schutzgebiets seit der Festsetzung des Gestaltungsplans geändert. Die entsprechend notwendigen baulichen Einschränkungen (z.B. Pufferzonen mit Höhenbeschränkungen) sind im Gestaltungsplan zu wenig berücksichtigt.

Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Rechtslage wird der Gestaltungsplan abschliessend als nicht rechtmässig und somit als nicht genehmigungsfähig eingestuft.

Der Stadtrat hat mit seinem Sitzungsprotokoll vom 20. Oktober 2025 mitgeteilt, dass er angesichts der zwischenzeitlich eingetretenen Lage die Nichtgenehmigung unterstützt.

C. Ergebnis

Die Vorlage kann aus den dargelegten Gründen nicht genehmigt werden. Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Dietikon zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

D. Publikation und Auflage

Der Nichtgenehmigungsentscheid ist von der Stadt zu veröffentlichen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan «SLS», welchen der Gemeinderat der Stadt Dietikon mit Beschluss vom 6. Oktober 2011 festgesetzt und die Stimmbevölkerung am 11. März 2012 zugestimmt hat, wird nicht genehmigt.
- II. Die Stadt Dietikon wird eingeladen
 - Dispositiv I zu veröffentlichen;
- III. Mitteilung an
 - Stadt Dietikon
 - Amt für Raumentwicklung
 - Baurekursgericht
 - Verwaltungsgericht

i.v. P. Halden

Im Auftrag der Baudirektion

VERSENDET AM 10. FEB. 2026

