

Hochhauskonzept

Erläuterungsbericht

4. Juli 2016



Auftraggeber

Stadt Dietikon
Präsidialabteilung, Stadtplanungsamt
Bremgartnerstrasse 22
8953 Dietikon

Severin Lüthy
Jürg Bösch

Begleitkommission, Baukollegium

Esther Tonini (Vorsteherin)
Peter Baumgartner
Roger Brunner
Lorenzo Giuliani
Otto Müller
Markus Schaefer
Jakob Steib
Jürg Bösch

Auftragnehmer

Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH
Birmensdorferstrasse 55
8004 Zürich
Tel: +41 44 245 46 09
www.wetering.ch
han@wetering.ch

Bearbeitende:

Han van de Wetering
Christoph Stahel

Beratung, Expertise:

Büro Stadtumbau und Stadtentwicklung
Prof. Dr.-Ing. Jürg Sulzer
Vogelsangstrasse 17
8006 Zürich
Tel: +41 79 756 92 20
juerg.sulzer@bluewin.ch

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Ausgangslage | 5 |
| 1.1 | Stadtwerdung und Innenentwicklung als Chance | 5 |
| 1.2 | Hochhäuser in Dietikon..... | 6 |
| 1.3 | Hochhauskonzept als städtebauliches Instrument | 8 |
| 1.4 | Grossräumige, gesamtheitliche Betrachtung | 9 |
| 2. | Stadtanalyse und Handlungsansätze | 10 |
| 2.1 | Transformation zum urbanen Stadtraum..... | 10 |
| 2.2 | Einbettung der grossen Stadtentwicklungsprojekte..... | 11 |
| 2.3 | Stadtwerdung Quartiere Gjuch und Vorstadt..... | 12 |
| 2.4 | Stadtwerdung Quartier Altberg | 13 |
| 2.5 | Transformation Gebiet Glanzenberg | 13 |
| 2.6 | Qualitative Weiterentwicklung des Zentrums | 14 |
| 2.7 | Entwicklung einer attraktiven Gartenstadt | 15 |
| 2.8 | Grüne Wohnquartiere zum Pflegen und Bewahren | 16 |
| 2.9 | Stadtentwicklung an Standorten mit hoher ÖV-Erschliessungsqualität..... | 17 |
| 2.10 | Aufwertung der Hauptstrassen..... | 18 |
| 2.11 | Gewässerräume als Standortqualität..... | 19 |
| 2.12 | Bestehende und neue städtebauliche Identitätsträger | 19 |
| 3. | Aufwertungs- und Innenentwicklungsstrategie..... | 21 |
| 3.1 | Grundsätze | 21 |
| 3.2 | Aufwertung des Stadtzentrums | 21 |
| 3.3 | Stadtwerdung der Quartiere Gjuch, Vorstadt und Altberg..... | 22 |
| 3.4 | Transformation des Gebiets Glanzenberg | 22 |
| 3.5 | Aufwertung und Erhalt der grünen Wohnquartiere..... | 23 |
| 3.6 | Akzentuierung Lebensadern und Drehscheiben | 23 |
| 4. | Hochhauskonzept | 25 |
| 4.1 | Grundsätze: Eignungsstandorte Hochhäuser | 25 |
| 4.2 | Leitidee: Typologien..... | 26 |
| 5. | Erläuterungen Hochhaustypen | 28 |
| 5.1 | Raumbildung | 28 |
| 5.2 | Standorte für Hochhäuser mit übergeordneter Ausstrahlung | 29 |
| 5.3 | Standorte für Hochhäuser mit lokaler Ausstrahlung | 32 |
| 5.4 | Standorte für hohe Häuser, Typ Stadtkante Limmatraum | 34 |
| 5.5 | Standorte für hohe Häuser, Typ Stadtboulevard | 36 |
| 5.6 | Hochhauskonzeptplan | 38 |
| 6. | Umsetzung..... | 40 |
| 6.1 | Präziser Konzeptplan als Ersatz für Regelwerk | 40 |
| 6.2 | Planungsverfahren | 41 |
| 7. | Überführung in formelle Planungsinstrumente | 42 |
| | Anhang | 45 |

1. Ausgangslage

1.1 Stadtwerdung und Innenentwicklung als Chance ¹

Die Stadt Dietikon ist Teil des dynamischen Limmattals und bildet mit Schlieren und Urdorf den westlichen Teil des ersten Agglomerationsgürtels von Zürich. Dank der zentralen Lage und guten Erreichbarkeit ist ein Stadtwerdungsprozess im Gange, bei dem der ehemalige Vorort sich zu einem dynamischen Stadtgebiet mit hoher Lebensqualität entwickelt. Die Entwicklung im Bereich Limmatfeld ist ein typisches Resultat dieses Prozesses. Mit der Realisierung der Limmattalbahn bis 2022 ist zudem eine verstärkte Innenentwicklungsdynamik zu erwarten, ähnlich wie die Entwicklung des Glattals im Rahmen des Baus der Glattalbahn.



Entwicklung Limmatfeld: Beispiel für Verdichtung mit urbanem Charakter (Foto: Van de Wetering)



Urbane Verdichtung im Altbergquartier (Foto: Van de Wetering)

Stadtwerdung und Innenentwicklung bedeuten aber auch Änderung, insbesondere in bereits dicht bebauten Stadtgebieten sind viele Leute davon direkt betroffen. Ein sehr sensibler Umgang mit bestehenden Strukturen (räumlich, sozial) und ein langsamer Entwicklungsprozess sind darum unerlässlich. Die bestehende Identität und der gewünschte Charakter der Quartiere stehen im Mittelpunkt.

Gleichzeitig sollen gut funktionierende oder wertvolle Gebiete erhalten bleiben. Demnach ist die Stadtwerdung und Innenentwicklung sorgfältig zu planen und an unattraktiven oder schwierigen Orten zu konzentrieren. Es geht also primär nicht um die Verdichtung, sondern um die Aufwertung der Stadt und Agglomeration. Innenentwicklung ist dann auch als Chance zu betrachten. Die Schaffung von qualitativen Werten zu Gunsten der Bevölkerung (z.B. bessere Versorgung, insbesondere mit erneuerbaren Energien, vielfältig nutzbare Aussenräume, integrierter Lärmschutz, effizientere Erschliessungsstruktur, sehr gute Gestaltung, zeitgemässer Wohnraum, etc.) steht im Vordergrund. Ein wichtiges Thema bei der Stadtwerdung und qualitativen Innenentwicklung ist der Umgang mit (neuen) Hochhäusern. Dieses Hochhauskonzept behandelt die Frage, wie Hochhäuser einen Beitrag zur Aufwertung der Stadt, zur qualitativen Innenentwicklung und somit zur urbanen Lebensqualität liefern können.

¹ Siehe auch: Sulzer, Jürg und Desax, Martina, Leitungsgruppe NFP 65 (Hg.): Stadtwerdung der Agglomeration. Die Suche nach einer neuen urbanen Qualität. Scheidegger & Spiess, Zürich, 2015

1.2 Hochhäuser in Dietikon

Definition

Gemäss § 282 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) gelten Bauten mit einer Höhe von mehr als 25 Meter als Hochhäuser. Ab 25m ist der Nachweis des Schattenwurfs in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden zu erbringen (§ 284 Abs. 4 PBG). Ab 30m sind zusätzliche Anforderungen bezüglich des Brandschutzes (zweiter Erschliessungskern etc.) gemäss Art. 13 Abs. 3 Brandschutznorm zu erfüllen.

In diesem Konzept steht aber nicht die planerische, sondern die räumliche und städtebauliche Rolle des Hochhauses im Vordergrund. Es wird darum unterschieden zwischen:

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

Im vorliegenden Konzept stehen Hochhäuser im Vordergrund, die unter ständiger Nutzung von Personen stehen. Andere bestehende markante, überhohe Bauwerke, wie zum Beispiel Kirchtürme oder spezielle technische Anlagen, werden aber im Konzept berücksichtigt und miteinbezogen.

Hochhausbestand in Dietikon



Analyseplan: Rot markiert sind bestehende hohe Bauten oder Hochhäuser (>25 m) in Dietikon. Die Anordnung der Hochhäuser scheint heute willkürlich, Stadtstrukturen, Freiräume, Erschliessungsqualität oder Topographie spielen keine Rolle.

Die bestehende Hochhausstruktur in Dietikon ist vor allem eine typische „Stadtranderscheinung“, wie zum Beispiel die Hochhäuser im Staffelackerquartier oder die Hochhäuser im Bereich des Schäflibachs. Diese Hochhäuser waren Hauptbestandteil einer Verdichtungs- und Stadtentwicklungsstrategie und bildeten oft das räumliche Fundament von grossangelegten Stadterweiterungen. Beim neuen Hochhaus im Limmatfeld hingegen steht die neue Rolle des Hochhauses im Mittelpunkt, bei der städtebauliche Anforderungen Priorität besitzen. Es spiegelt einerseits eine sich wandelnde Nachfrage des Marktes wieder sowie andererseits die Chancen, die durch die Bauform Hochhaus für die qualitative Weiterentwicklung des bestehenden Stadtkörpers entstehen können, wie zum Beispiel Siedlungsentwicklung nach innen, Stadtbild, Umstrukturierung und Imageverbesserung, Qualität des öffentlichen Raumes oder Verdichtung an zentralen und mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Standorten.



Staffelackerquartier: Typisches Stadtrandquartier, Wohnhochhaus als Teil einer introvertierten Grosssiedlung ohne Bezug zum Freiraum und Strassenraum (Foto: Van de Wetering)



Limmatfeld: Hochhaus als Teil eines Stadtquartiers, Integration im Stadtensemble, klarer Bezug zum öffentlichen Raum, Rolle als Merkmalspunkt, Orientierungspunkt und Identitätsträger (Quelle: Stadt Dietikon)

Hochhäuser haben demnach das Potential, einen positiven Beitrag zur qualitativen und nachhaltigen Stadtentwicklung in Dietikon zu leisten. Ein Hochhaus ist dafür nicht als Solitär oder Landmark, sondern immer nur in Relation zu seinem Kontext zu verstehen. Ein Hochhaus ermöglicht dann urbane Qualitäten. So ist das Hochhaus Limmatfeld im Kontext des neu geschaffenen Rapidplatzes zu verstehen. Eine Besonderheit dabei ist die stadtarchitektonische Einbindung des Hochhauses im Gesamtensemble Limmatfeld mit der durchgehenden Arkade entlang der Heimstrasse.

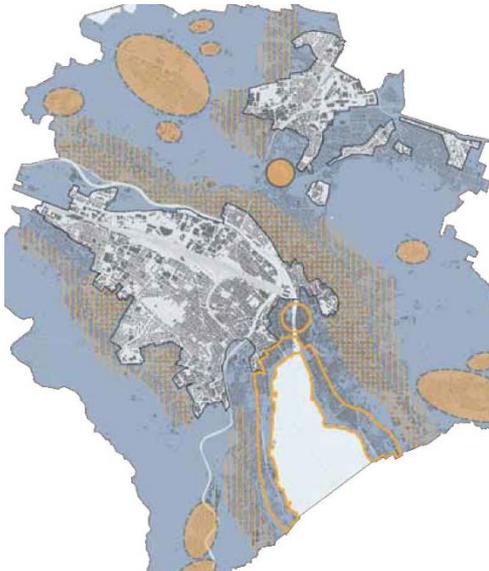
Nachfrage nach Hochhäusern

Die Nachfrage nach Hochhäusern ist in der Schweiz in der Regel beschränkt. Das Hochhaus gilt, auch in Dietikon, nur für Wenige als ideale Wohnform. Auch als Prestigebau ist ein überhohes Haus wenig gefragt. Eine zentrale Lage, ein besonderes landschaftliches Umfeld oder eine ikonische Architektur spielen da zum Beispiel eine viel wichtigere Rolle. Grosse Hochhaussiedlungen sind heute wegen fehlender Nachfrage und Akzeptanz in der Schweiz kein Hauptbestandteil einer Verdichtungsstrategie, auch weil andere, passendere dichte Stadtformen bestehen. Auch ist die Innenentwicklung ein langsamer Prozess, eine schnelle Realisierung von möglichst viel Wohnraum ist gar kein Thema. Schliesslich gibt es im Grossraum Zürich heute ein Überangebot an Büroflächen, die

Nachfrage nach neuen Bürohochhäusern ist entsprechend gering. Eine Konzentration von Büroflächen in einzelnen Hochhäusern ist aus städtebaulicher Sicht auch gar nicht erwünscht, weil so der Bezug zum öffentlichen Raum und Stadtleben geschwächt wird.

1.3 Hochhauskonzept als städtebauliches Instrument

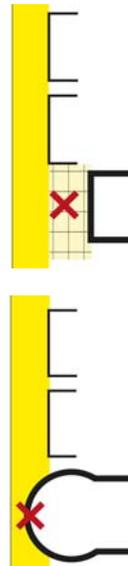
In der Schweiz wurden in den letzten 10 Jahren für viele Gemeinden Hochhauskonzepte entwickelt, die sich alle sehr ähnlich sind. Die Meisten dieser Konzepte haben einen raumplanerischen Charakter und basieren auf einer typischen Negativplanung. Es werden Orte definiert, wo Hochhäuser nicht erwünscht sind (Ausschlussgebiete wie Waldgebiete, historische Ortskerne oder auch zu erhaltenen Sichtbezüge), die übrigen Gebiete gelten dann als Hochhauseignungsgebiete. Zwar lässt man mit dieser Herangehensweise bezüglich Hochhausstandort sehr viel offen, zur Qualitätssicherung braucht es dann aber jeweils einen langen Prozess und eine Vielzahl von Regelungen und Vorgaben. Diese ungenaue „planerische“ Verortung führt einerseits oft zu einer Verunklärung der Stadtstruktur und erschwert die Akzeptanz. Andererseits kommen positive Aspekte des Hochhauses (Orientierung, Markierung von wichtigen Stadträumen, Mehrwerte wie integrierter Lärmschutz oder Nahversorgung) kaum zur Geltung. Ein Vergleich mit den Hochhauskonzepten von Antwerpen, Frankfurt und Rotterdam zeigt aber auch, dass ganz andere Hochhauskonzepte möglich sind, wo Mehrwerte und qualitative, städtebauliche Aspekte auf der Stufe des Stadtraumes im Vordergrund stehen.



Hochhauskonzept Zürich: Negativplanung als typische raumplanerische Herangehensweise: mit der Definition von Ausschlussgebiete werden Hochhauseignungsgebiete definiert, die städtebauliche Rolle oder Mehrwerte werden nicht thematisiert (Plan: Stadt Zürich)



Auszug Hochhauskonzept Rotterdam: Viel präzisere Angaben zur Setzung der Hochhäuser zur Einbettung im Stadtensemble; die Bilder zeigen Probleme (merkwürdige Vorplätze, unlogische Engstelle in einer Hauptstrasse) wenn die Baulinie nicht respektiert wird (Abbildungen: „Hoogbouwvisie Rotterdam“, 2011, Stadt Rotterdam)



Wegen der beschränkten Nachfrage nach Hochhäuser geht es also darum, Orte zu definieren an welchen Hochhäuser erwünscht sind und gezielt einen Beitrag zur Stadtraumbildung und zur Lebensqualität der Stadt liefern können. Das hier entwickelte Hochhauskonzept ist darum nicht so sehr als raumplanerisches sondern eher als städtebauliches Instrument zu verstehen. Hochhäuser

sind demnach keine Einzelercheinung, sondern integraler Bestandteil einer urbanen Aufwertungsstrategie und unterstützen die qualitative Stadtwertung und Innenentwicklung. Nicht die Objektplanung, sondern der Ensemble-Städtebau steht im Vordergrund.



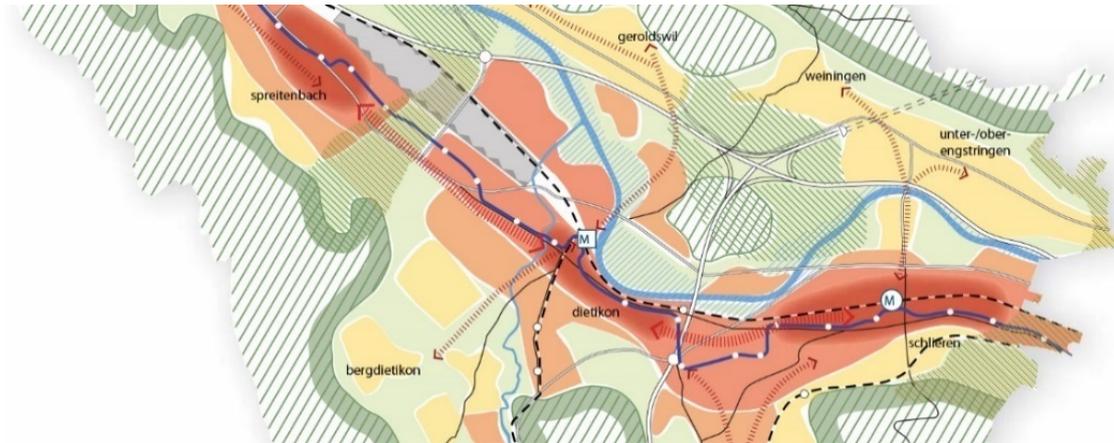
Zürich-Wiedikon: ursprünglich wird nur an sehr strategischen und räumlich sehr besonderen Orten, direkt verknüpft mit der übergeordneten Wegstruktur (gelb), die charakteristische Blockrandstruktur mit speziellen baulichen Akzenten ergänzt (lila). Sie tragen so zur Identitätsbildung bei, stärken die Quartierzentren, verbessern die Lesbarkeit der Freiraumhierarchie und somit die Orientierung. Sie liefern einen Beitrag zur Aufwertung von schwierigen aber wichtigen Orten und unterstützen die «Stadt der kurzen Wege». Sie fördern so die nachhaltige Stadtentwicklung und schützen die intakten ruhigen Wohnquartiere. Das neue Hochhaus an der Weststrasse (braun) ist architektonisch zwar schön, aber widerspricht der städtebaulichen Rolle eines Hochhauses. Die Stadtstruktur wird verunklärt, der Beitrag zur Quartierqualität ist als Hochhaus gering, Konflikte (z.B. Mehrverkehr, Schattenwurf) sind vorprogrammiert, die Erstellung von Hochhäusern auf Nachbargrundstücken ist nicht mehr möglich, was aber kaum zu begründen ist (Darstellung auf Basis Bild Google Earth)

1.4 Grossräumige, gesamtheitliche Betrachtung

Wegen der starken räumlichen und städtebaulichen Wirkung von Hochhäusern ist eine grosse Sensibilität gefragt. Eine breite, grossräumige Stadtanalyse und eine übergeordnete Aufwertungs- und Entwicklungsstrategie für die Stadt Dietikon bilden darum die Basis des Hochhauskonzeptes. Die Aufwertungs- und Innenentwicklungsstrategie bildet auch die Ausgangslage für das Leitbild Stadtboulevard. Beide Planungen sind somit gut aufeinander abgestimmt und eng miteinander verknüpft. Sie unterstützen nicht nur eine kohärente Gesamtentwicklung der Stadt, sondern stärken auch die Interaktionen und Synergien mit anderen Stadtentwicklungsprojekten.

2. Stadtanalyse und Handlungsansätze

2.1 Transformation zum urbanen Stadtraum



Zukunftsbild Limmattal 2030: Starke und urbane Verdichtung in den zentralen Quartiere von Dietikon
(Plan: Agglomerationsprogramm Limmattal, Planpartner / Kanton Zürich)

Der urbane Siedlungskorridor Zürich-Altstetten – Schlieren – Dietikon und weiter nach Spreitenbach und Baden ist eines der wichtigsten Entwicklungsgebiete des Metropolitanraums Zürich. Auch gemäss den Entwicklungszielen des Kantons soll hier ein wesentlicher Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums konzentriert werden, die Stadt Dietikon hat demnach eine wichtige Stadtentwicklungsaufgabe.

Handlungsansätze:

- Es soll eine Transformation zur Stadt angestrebt werden, mit einem Fokus auf die zentralen, bereits dichten Quartieren.
- Bei dieser Transformation zur Stadt steht nicht die Objektentwicklung sondern die räumlich-bauliche Ensemblebildung im Vordergrund

2.2 Einbettung der grossen Stadtentwicklungsprojekte



Richtkonzept für das Quartier Niderfeld (Projekt: Amman Albers Stadtwerke)



Übersichtsplan Quartier Limmatfeld (Quelle: www.limmatfeld.ch)



Übersichtsplan: Gjuch und Vorstadt als Schnittstellen zwischen Zentrum und Niderfeld



Übersichtsplan: Altberg als Schnittstelle zwischen Zentrum und Limmatfeld

Dietikon kennt zwei sehr grosse Stadtentwicklungsprojekte von überregionaler Bedeutung. Einerseits das bereits grösstenteils gebaute Stadtquartier Limmatfeld (mit den weiter nördlich gelegenen Gebieten Silber, Lerzen und Stierenmatt), andererseits die neue Stadterweiterung Niderfeld. Mit diesen zwei grossen Entwicklungen verschiebt sich auch der Schwerpunkt der Gemeinde. Es gibt vor allem einen grossen Druck auf die zentralen Quartiere in der Ebene (Gjuch, Vorstadt und Altberg), die als Schnittstellen zwischen Zentrum und den neuen Quartieren fungieren. Charakteristisch für die neuen Entwicklungsprojekte sind die dichten, urbanen Stadtstrukturen. Diese stehen im Gegensatz zum „Agglomerationscharakter“ der bestehenden Quartiere. Es besteht die Gefahr, dass die neuen Stadtquartiere sich zu eigenständigen, losgelösten und isolierten Gebieten entwickeln, ohne Synergien mit den bestehenden Quartieren.

Handlungsansätze:

- Die Quartiere Gjuch, Vorstadt und Altberg sind als wichtige Innenentwicklungs- und Aufwertungsgebiete zu betrachten. Für eine kohärente Stadtentwicklung sind im Rahmen einer Innenentwicklung auch effizientere und urbanere Strukturen zu suchen, ähnlich wie bei den grossen Stadtentwicklungsprojekten. Eine Stadtwerdung und Ensemblebildung dieser Quartiere ist anzustreben.

2.3 Stadtwerdung Quartiere Gjuch und Vorstadt

Die Quartiere Gjuch und Vorstadt werden von introvertierten Siedlungen der 60er- und 70er-Jahre geprägt, ohne Bezug zum öffentlichen Raum, mit vielen ungenutzten Restflächen und einer sehr ineffizienten Erschliessung mit grossem Platzbedarf. Wegen der fehlenden Raumbildung und der unvollständigen Strassenstruktur mit vielen Sackgassen ist die Orientierung äusserst schwierig. Die vielen Freiräume können kaum angeeignet werden. Auch sind viele Bauten in die Jahre gekommen, Ersatzneubauten oder grössere Sanierungen stehen bevor. Entsprechend hat das Quartier ein grosses Aufwertungs- und Innenentwicklungspotential.



Oetwilerstrasse: viele ungenutzte Restflächen, keine Adressbildung; fehlender Bezug Bebauung – Strassenraum führt zu Unsicherheitsgefühl (Bild: Van de Wetering)



Gjuchstrasse: Ineffiziente Erschliessung (Bild: Van de Wetering)

Heute ist im Zonenplan für dieses Quartier mehrheitlich eine W3-Zone festgelegt (Wohnnutzung, drei Geschosse), allerdings weisen viele Bauten eine höhere Geschosshöhe (vier bis fünf Geschosse) auf. Diese Diskrepanz bremst den Entwicklungs- und Aufwertungsprozess.

Handlungsansätze:

- Eine Erhöhung der Geschosshöhe soll angestrebt und mit einer besseren Raum- und Ensemblebildung verknüpft werden.
- Mit einer besseren Raum- und Ensemblebildung werden nicht nur die Strassen- und Grünräume aufgewertet, sondern wird auch das Innenentwicklungspotential vergrössert: die bestehende Baulinien sollen dafür in Gestaltungsbaulinien umgewandelt werden.

- Die Dichte soll auf Basis der Freiraumhierarchie differenziert werden. Im Bereich der Badener- und Überlandstrasse sind eine markante Kantenbildung und eine höhere Geschosszahl (evtl. hohe Häuser oder Hochhäuser) denkbar.

2.4 Stadtwerdung Quartier Altberg

Das Quartier Altberg bildet heute die Rückseite des Bahnhofs, wegen der Entwicklung im Limmatfeld steigt aber die Bedeutung der nördlichen Bahnhofsseite. Das Quartier wird zum einen Teil von introvertierten Siedlungen der 60er- und 70er-Jahre geprägt, besteht zum anderen Teil aus kleinteiligen Einfamilienhausstrukturen mit niedriger Baudichte. Die Ränder (zur Bahn, zur Limmat, zur Überlandstrasse) sind wichtig für die übergeordnete Vernetzung, sind aber heute unattraktiv.

Handlungsansatz:

- Die Ränder des Quartiers sollen zu attraktiven Schnittstellen und Adressen entwickelt werden. Wichtig ist eine klare Raumbildung, die Ränder können durch Bauten mit einer höheren Geschosszahl akzentuiert werden, hohe Häuser sind je nach Situation denkbar.

2.5 Transformation Gebiet Glanzenberg



Quartierzentrum Brunau mit Hochhaus
(Bild: Van de Wetering)



Übersichtsplan: Grossräumige Transformation des Gebiets Glanzenberg, Zürcherstrasse als Rückgrat

Das Gebiet Glanzenberg (Quartiere Brunau und Schönenwerd) wird heute stark von Verkehrsinfrastrukturen (Autobahn, Zubringer, Kantonsstrasse, Bahn) tangiert. Die Grossmassstäblichkeit der Verkehrsbauwerke ist dabei wenig kompatibel mit der kleinteiligen suburbanen Siedlungsstruktur. Gleichzeitig ist das Gebiet sehr gut erschlossen und weist eine sehr hohe ÖV-Erschliessungsqualität auf (Bahnhof Glanzenberg, Limmattalbahn).

Handlungsansätze:

- Eine langfristige grossräumige Transformation, Stadtwerdung und Stadtreparatur des Gebiets ist anzustreben. Die Massstäbe der Bebauung und Verkehrsinfrastrukturen sind auf einander abzustimmen.

- Wegen der Lage an der Schnittstelle von drei Gemeinden und der grossräumigen Bedeutung ist für die Entwicklung des Gebiets eine Kooperation mit dem Kanton zu suchen. Eine zentrale Herausforderung ist die Einbindung von grossmassstäblichen Bauten in einem räumlichen Ensemble.

2.6 Qualitative Weiterentwicklung des Zentrums

Das Zentrum von Dietikon ist bereits dicht bebaut und wird zwischen Bahnhofplatz und Kirchplatz stark frequentiert. Die vielen kleinteiligen Entwicklungen (Cafés, Kiosks) zeugen von einer starken Dynamik und Lebendigkeit, gleichzeitig fehlen regionale Anziehungspunkte. Das Stadtzentrum hat vor allem eine lokale Versorgungsfunktion mit beschränkter regionaler Ausstrahlung.



Die Kirche bildet ein wichtiges lokales Wahrzeichen (Bild: Van de Wetering)



Sicht von der Zürcherstrasse in Richtung Bahnhof: Die Kirche ist der markanteste der ansonsten spärlichen Orientierungspunkte (Bild: Van de Wetering)

Die Körnigkeit der Bebauung und die Dimension des öffentlichen Raums haben generell einen angenehmen, menschlichen Massstab und entsprechen einem klassischen Stadtzentrum. Die Kirche bildet ein wichtiges lokales Wahrzeichen. Durch die vielen Kleinbauten ist die Orientierung aber schwierig. Es fehlt eine Grosszügigkeit im öffentlichen Raum, weshalb die Synergien und Interaktionen zwischen den verschiedenen Stadträumen im Zentrum (Kronenareal, Bahnhofplatz, Zentralstrasse, Stadthaus) eher schwach sind.



Übersichtsplan: Achse Zentralstrasse – Zürcherstrasse als verbindendes Element, die Bremgartnerstrasse als Fortsetzung der Platzabfolge Bahnhofplatz - Kirchplatz zur Einbindung des Verwaltungszentrums

Handlungsansätze:

- Der bestehende städtebauliche Masstab mit 5 bis 6 geschossigen Zentrumsbauten soll erhalten und weiterentwickelt werden. Der Stadtraum zwischen Bahnhof, Kirche und Zentralstrasse – Zürcherstrasse ist dabei als zusammenhängender Raum zu betrachten. Wichtig ist dabei eine kohärente und klare bauliche Fassung. So wird die Orientierung im Zentrum verbessert und die Interaktion zwischen den unterschiedlichen Teilbereichen gefördert.
- Die Kirche soll als wichtiges lokales Wahrzeichen berücksichtigt werden, neue bauliche Entwicklungen sollen die Ausstrahlung nicht beeinträchtigen.
- Die Achse Zentralstrasse – Zürcherstrasse soll als „Saumlinie“ und verbindendes Element betrachtet werden, die Bremgartnerstrasse als Fortsetzung des Stadtplatzes. Ein wichtiges Thema dabei ist die Bildung eines räumlichen Abschlusses an der Gabelung Oberdorfstrasse – Bremgartnerstrasse.

2.7 Entwicklung einer attraktiven Gartenstadt

Die Quartiere direkt südlich der Badener- und Zürcherstrasse sind attraktive, ruhige Wohnquartiere mit einer mittleren Dichte und einem grünen Charakter. Sie liegen am Hangfuss des Heitersbergs bzw. des Honerets. Ähnlich wie in den Quartieren Gjuch, Vorstadt und Altberg gibt es auch hier durch fehlende Raumbildung (Bauten ohne klare Vorder- und Rückseite) und introvertierten Siedlungen viele nicht nutzbare Restflächen.



Lägerstrasse: dichte Bepflanzung, ruhiger, grüner Charakter; Freiräume werden aber wegen der fehlenden Aneignung kaum genutzt (Bild: Van de Wetering)



Uninteressante suburbane Strukturen: Private Wiesen als nicht nutzbare Restflächen (Bild: Van de Wetering)

Handlungsansätze:

- Trotz guter ÖV-Erschliessungsqualität ist hier, ausser in der ersten Bautiefe entlang der Achse Badener- und Zürcherstrasse, nur eine moderate Verdichtung anzustreben. Der Gartenstadtcharakter soll erhalten bleiben. Neue hohe Häuser oder Hochhäuser sind hier kein Thema. Der Fokus der Verdichtung liegt hier darum weniger auf einer Erhöhung der Geschoszahl als auf einer besseren Raumbildung und effizienteren Erschliessung.
- Die Transformation von durchgrüntem, introvertierten Siedlungsstrukturen zu dichten, attraktiven Gartenstadtquartieren ist eine grosse Herausforderung. Die Möglichkeiten sind mittels vertieften Studien zur Ensemblebildung im Sinne einer Gartenstadt zu untersuchen.

2.8 Grüne Wohnquartiere zum Pflegen und Bewahren

Südlich der Steinmürlistrasse - Windeggrasse - Guggenbühlstrasse, abseits der Achse Badenerstrasse - Zürcherstrasse, liegen an den Hängen des Heitersbergs und des Honerets verschiedene, stark durchgrünte Aussenquartiere. Das Wohnen ist dominant. Die ÖV-Erschliessung in diesen Quartieren ist suboptimal, das Nahversorgungsangebot ist beschränkt. Die bestehenden Hochhäuser (Staffelacker) sind Teil einer Gesamtsiedlung. Eine stufenweise städtebauliche Transformation oder qualitative Innenentwicklung ist darum schwierig. Diese Gesamtsiedlungen beinhalten zum Teil attraktive Grünräume.



Egelsee-Strasse: Randsituation mit starker Topographie, schöne Aussicht (Bild: Van de Wetering)



Verdichtung durch bauliche Ergänzung würde die Qualität der heutigen Siedlungen einschränken (Bild: Van de Wetering)

Handlungsansätze:

- Bei den Aussenquartieren steht das „Pflegen und Bewahren“ im Vordergrund. Eine Transformation der bestehenden Hochhaus-siedlungen oder eine Verdichtung durch bauliche Ergänzungen wird nicht angestrebt.
- Mit einer besseren Einbettung im übergeordneten Freiraumgerüst, insbesondere mit einem besseren Bezug zur Badener-, Bremgartner- und Oberdorfstrasse, kann das fehlende Nah-versorgungsangebot kompensiert werden.

2.9 Stadtentwicklung an Standorten mit hoher ÖV-Erschliessungsqualität

Der Verkehr gilt als limitierender Faktor der Stadtentwicklung. Das bestehende Strassennetz in Dietikon stösst bereits an Kapazitätsgrenzen. Wichtig ist darum, das Potential des üblichen Verkehrs als effizientes und sehr leistungsfähiges Verkehrssystem wesentlich besser zu nutzen.



Der Bahnhof Glanzenberg hat heute wenig Bezug zu den angrenzenden Quartieren, die Frequenzen und hohe Erschliessungsqualität werden kaum genutzt (Bild: Van de Wetering)



Limmattalbahn als Rückgrat der Stadt (Plan: 10zu8)

Handlungsansätze:

- Das Potential der bestehenden Bahnhöfe (heute bereits mit einem dichten Fahrplan) soll mit einer konzentrierten Verdichtung und Nutzungsdurchmischung im Bahnhofsumfeld besser genutzt werden. Die Synergien zwischen Bahnhof und Bahnhofsumfeld sollen dabei besser zur Geltung kommen. So schaffen die Fussgängerfrequenzen gute Voraussetzungen für Publikumsnutzungen im Erdgeschoss, was zur Belebung der öffentlichen Räume beiträgt.
- Der Bahnhof Glanzenberg soll besser am Umfeld angebunden werden. Der Bahnhofplatz soll im Stadtraum der Zürcherstrasse eingebunden werden und durch ein feinmaschiges Fusswegnetz mit den angrenzenden Quartieren vernetzt werden.
- Die Limmattalbahn ist als Rückgrat der Stadt zu betrachten, wichtig ist darum eine starke Verdichtung des Korridors Limmattalbahn und die Aufwertung der Achse Badener-, Zentral- und Zürcherstrasse zur attraktiven Lebensader und zum dichten urbanen Stadtraum.
- Eine bauliche Akzentuierung der Bahnhöfen und Haltestellen stärkt dessen Auffindbarkeit, je nach Situation sind Hochhäuser denkbar.

2.10 Aufwertung der Hauptstrassen

Mit der Entwicklung Niderfeld wird die Rolle der Badenerstrasse, auch mit der Limmattalbahn als Verbindungsachse zum Zentrum immer wichtiger. Die Überlandstrasse, zwischen dem Knoten Dreispitz und der Limmat, wird zu einem innerstädtischen Raum. Heute haben diese Strassen jedoch einen sehr verkehrsorientierten Charakter, ohne Bezug zur Umgebung und ohne städtebauliche Qualität. Die Bernstrasse, an der östlichen Grenze der Gemeinde, ist heute zwar beidseitig bebaut, hat aber gar keinen Bezug zur angrenzenden Bebauung. Ausserdem ist die Querbarkeit dieser Hauptstrassen schwierig. Die Trennwirkung ist darum gross und verhindert eine gesamtheitliche Entwicklung des Gebiets.



Überlandstrasse: ein wichtiger, innerörtlicher Schulweg, trotzdem ist 60 km/h erlaubt (Bild: Van de Wetering)



Die Badenerstrasse ist heute kein einladender Ort, die Bebauung wendet sich ab von der Strasse (Bild: Van de Wetering)

Handlungsansätze:

- Die Achse Badenerstrasse – Zentralstrasse – Zürcherstrasse soll zu einem attraktiven Stadtboulevard umgestaltet werden.
- Die Überlandstrasse und Bernstrasse sollen als stadtinterne „Saumlinien“ (als verbindende Elemente) betrachtet werden, es braucht eine starke Koordination zwischen Städtebau und Verkehr.
- Zusammen mit einer Nutzungsverdichtung und städtebaulichen Auszeichnung soll die Achse zu einem wichtigen Identitätsträger der Stadt werden.

2.11 Gewässerräume als Standortqualität

Die beiden Gewässerräume der Limmat und Reppisch sind wichtige Landschaftsräume, spielen heute aber kaum eine Rolle in der Stadt. Sie sind schlecht zugänglich und kaum sichtbar und deshalb als Naherholungsraum beschränkt nutzbar. Auch die räumlichen Qualitäten (grosszügige Freiräume mit besonderer Sicht- und Aussichtsituation) kommen nicht zur Geltung.

Handlungsansätze:

- Beim Gewässerraum Reppisch steht die Umgestaltung zu einem attraktiven inneren Landschaftspark im Vordergrund. Zur Unterstützung der Rolle als innerer Landschaftspark soll der Raum durch eine räumlich-bauliche Fassung städtebaulich leicht ausgezeichnet werden. Die historische Bebauungsstruktur soll dabei berücksichtigt werden.
- Die Stadtkante zur Limmat als besonderer Raum soll städtebaulich stark ausgezeichnet werden, hohe Häuser können hier eine Rolle spielen.

2.12 Bestehende und neue städtebauliche Identitätsträger

Dietikon besitzt einen alten Dorfkern, die historische Strukturen haben wegen vielen grossräumigen Änderungen (Bahnlinie, neue Führung Kantonsstrasse usw.) heute jedoch wenig Kraft, zum Teil ist der Umgang mit alter Bausubstanz auch nicht sehr respektvoll. Es fehlen historische, aber auch moderne städtebauliche Identitätsträger und Orientierungspunkte. Die Orientierung ist schwierig, die Quartieridentität schwach. Es gibt wenige identitätsstiftende Quartiertreffpunkte.



*Badenerstrasse: interessanter Sichtbezug zur Kirche
(Bild: Van de Wetering)*



Luftbild von 1951: Die Strassenführung der Kantonsstrasse wurde stark geändert, historische Strukturen sind zum Teil schwierig lesbar (Bild: Swisstopo)

Handlungsansätze:

- Mit einem starken, kohärenten Freiraumgerüst sollen die historischen Strukturen gestärkt werden; die Reppisch soll als Träger des alten Dorfes besser erkennbar werden, besondere Sichtbezüge sollen gesichert oder gestärkt werden, historische Bauten sollen im übergeordneten Freiraumgerüst eingebettet werden.
- Insbesondere in den dichten, zentralen Quartieren können an strategischen Stellen neue bauliche Akzente als Orientierungspunkte und Identitätsträger, eingebettet im übergeordneten Freiraumgerüst, geschaffen werden.
- Die Achse Badenerstrasse – Zürcherstrasse soll mit der Aufwertung und Verdichtung zu einem neuen, durchgehenden Identitätsträger der gesamten Stadt entwickelt werden.

3. Aufwertungs- und Innenentwicklungsstrategie

3.1 Grundsätze

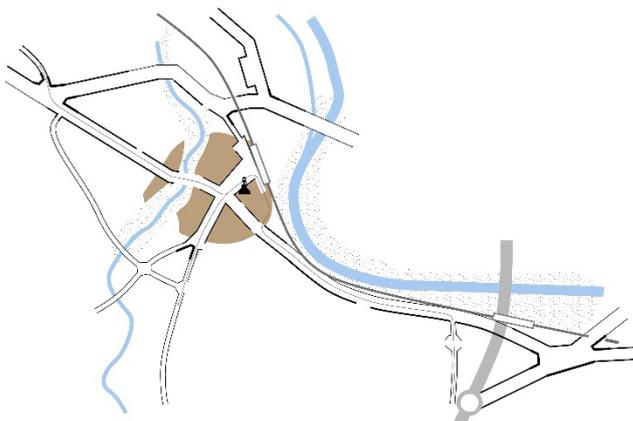
Auf übergeordneter Ebene gilt Dichte und somit auch Verdichtung als ein wichtiger Beitrag zur Konkurrenzfähigkeit und Innovationskraft einer Stadt. Zudem ist Verdichtung ein zentraler Grundsatz der nachhaltigen Stadtentwicklung. Mit einer hohen Dichte werden Ressourcen (z.B. dank weniger Landverbrauch) gespart, wegen den kürzeren Distanzen nimmt der Verkehr pro Person ab und wird das Mobilitätsverhalten nachhaltiger (stärkere Rolle des „Umweltverbundes“). Beim Thema Verdichtung steht auch die Nutzung von bestehender Infrastruktur (Schulen, Strassen) und die intensivere oder mehrfache Nutzung von Infrastruktur im Vordergrund, Kosten für neue Infrastrukturen können gesenkt werden. Verdichtung gilt darum auch als kosteneffizientes Stadtentwicklungsmodell.

Auf Quartierebene soll Verdichtung jedoch nicht als Selbstzweck betrachtet werden. Verdichtung bedeutet immer eine Änderung (sozial, räumlich), entsprechend bescheiden ist die Akzeptanz für Verdichtung. Darum ist einerseits eine sehr grosse Sensibilität gefragt, andererseits soll man sich bezüglich Verdichtung auf schwierige, aber strategisch wichtige Orte fokussieren. Schöne und gut funktionierende Quartiere sollen nicht verdichtet resp. geändert werden. Verdichtung soll also als Instrument der Stadtaufwertung und Quartiererneuerung betrachtet werden und einen Beitrag zur Lebensqualität und Attraktivität der Wohnumgebung liefern. Nicht die Nachteile sondern die Vorteile sollen im Vordergrund stehen.

Mit der folgenden Aufwertungs- und Innenentwicklungsstrategie wird auf Basis der Analyse und Handlungsansätzen diese qualitative Verdichtung für Dietikon aufgezeigt. Nicht die Frage „Wie viel Verdichtung wollen wir?“ sondern „Was für Quartiere und Stadträume wollen wir?“ ist zentral. Insbesondere die Unterscheidung zwischen „urbane Quartiere“ (im Rahmen einer Stadtwerdung) und „grünen Quartieren“ (auch zur Erhalt eines vielfältigen Wohnangebots innerhalb der Gemeinde) ist wichtig.

Bei der Verortung von Hochhausstandorten spielen der Quartiercharakter und die Definition von strategisch wichtigen Orten eine bedeutende Rolle: nur in den urbanen Quartieren und als Teil von wichtigen Stadträumen können Hochhäuser einen Beitrag zur Urbanität liefern und zur Orientierung und Lesbarkeit der Stadt beitragen.

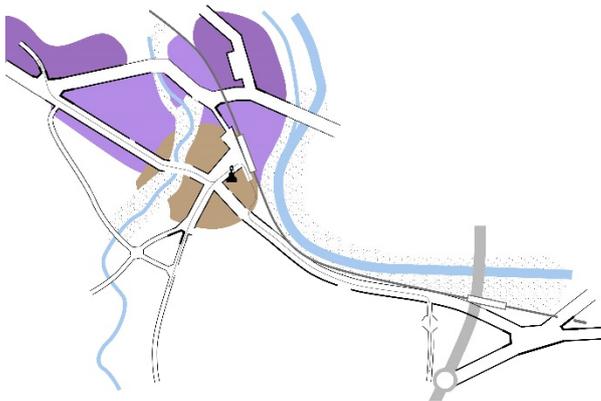
3.2 Aufwertung des Stadtzentrums



Stadtzentrum: Verdichtung im Kontext

Im Stadtzentrum, zwischen Bahnhof und Hauptstrasse, hat die Klärung der Freiraumstruktur Priorität. Es geht insbesondere um eine klarere städtebauliche Auszeichnung der Plätze und den Strassenräumen und eine bessere Vernetzung der verschiedenen Freiräume. Die historische Struktur entlang der Reppisch bleibt erhalten und wird räumlich besser im Zentrum eingebunden. Das Zentrum weist heute schon eine hohe Dichte auf. Die bestehende Massstäblichkeit, Teils mit Blockrandstrukturen, passt gut zur Zentrumsfunktion. Die Verdichtung fokussiert sich also auf die Klärung der Freiräume und fügt sich bestehenden städtebaulichen Strukturen. Die Kirche ist als wichtigstes Wahrzeichen im Zentrum gut erkennbar.

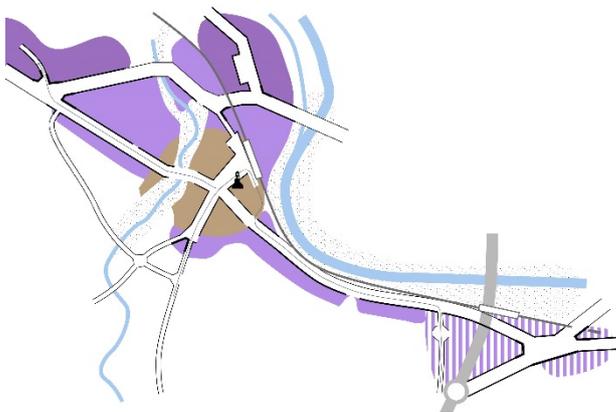
3.3 Stadtwerdung der Quartiere Gjuch, Vorstadt und Altberg



Gjuch, Vorstadt und Altberg: Stadtwerdung zwischen Zentrum und neuen grossen Stadtentwicklungsprojekte.

Für die Quartiere Gjuch, Vorstadt und Altberg wird in Zusammenhang mit den Projekten Niederfeld und Limmatfeld / Silber ein Stadtwerdungsprozess angestrebt. Neben einer höheren Dichte bedeutet dies auch eine bessere Aneignung der Freiflächen (klare Vor- und Rückseite), einen besseren Bezug zwischen Bebauung und Strasse (Schaffung von Adressen, besseres Sicherheitsgefühl wegen der besseren Sichtbarkeit von Wohnungen), eine bessere Orientierung (Einbindung der Querstrassen im städtebaulichen Ensemble, Durchbindung von Quartierstrassen) und effizientere Erschliessungssysteme (keine Sackgassen oder indirekte Zufahrten, direkter Zugang ab Strasse usw.).

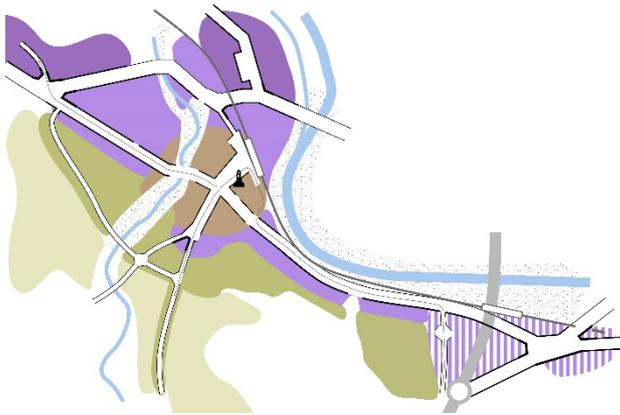
3.4 Transformation des Gebiets Glanzenberg



Glanzenberg: langfristige Transformation

Neben diesen zwei Quartieren geht es langfristig auch um die grossräumige Verdichtung und Transformation des Gebiets Glanzenberg, an der Grenze zu Schlieren und Urdorf. Die sehr gute ÖV-Erschliessung wird genutzt (S-Bahnhaltestelle Glanzenberg und Limmattalbahn). Auch lassen dichtere, urbanere Strukturen sich besser mit den grossmassstäblichen Verkehrsinfrastrukturbauten (Autobahn mit Anschluss, Bernstrasse, Bahn) kombinieren. Grosses Potential bieten auch die Quartiere (z.B. Luberzen) und Einrichtungen (z.B. Limmattalspital) in den angrenzenden Gemeinden. Durch starke Verdichtung und Transformation werden Synergien besser genutzt.

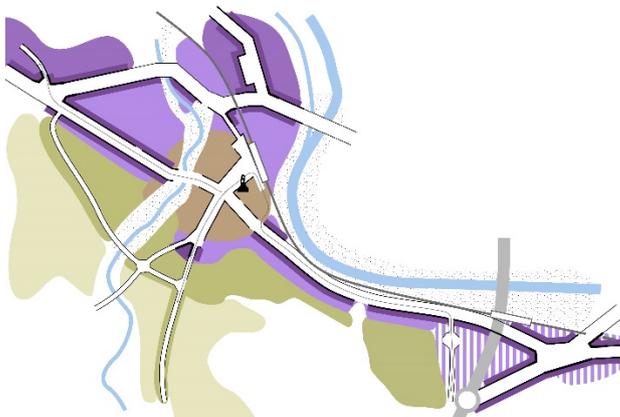
3.5 Aufwertung und Erhalt der grünen Wohnquartiere



Grüne Wohnquartiere am Hang und Hangfuss

Eine Qualität von Dietikon ist die Vielseitigkeit der Wohnumgebungen. Die Quartiere am Hangfuss, direkt südlich der Achse Badenerstrasse – Zürcherstrasse, werden als grüne Gartenstadtquartiere weiterentwickelt. Eine moderate Verdichtung und der Erhalt des ruhigen, grünen Charakters stehen im Vordergrund. In den grünen Wohnquartieren am Hang, abseits der wichtigen Entwicklungsachsen, wird kaum verdichtet. Hier hat das Pflegen und Bewahren der Gartenstadtqualitäten Priorität. Nur entlang der Bremgartnerstrasse ist eine moderate Verdichtung vorgesehen, damit der Strassenraum als Stadtraum und attraktive Lebensader der Quartiere aufgewertet werden kann.

3.6 Akzentuierung Lebensadern und Drehscheiben



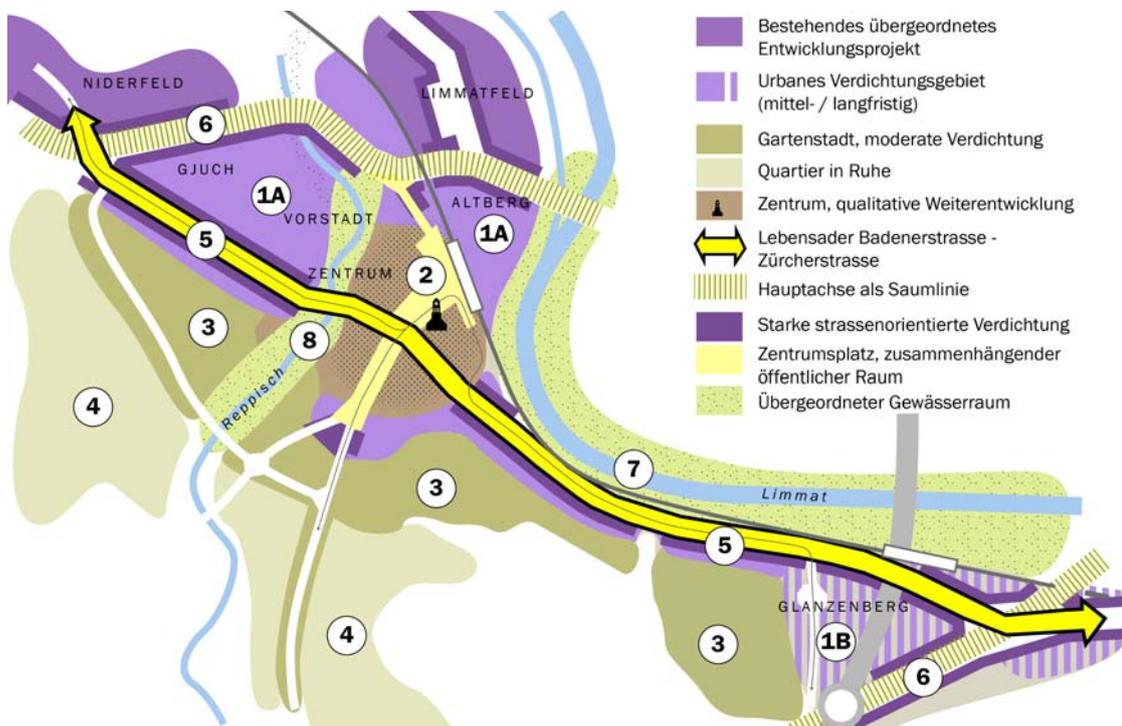
Dichte urbane Lebensadern und Drehscheiben

Ein wichtiges Thema bei der Innenentwicklung ist die Abstimmung zwischen Städtebau und Verkehr. Ein Grundsatz ist deshalb die Stärkung der wichtigen Verkehrsachsen und Knoten und deren Trans-

formation zu attraktiven Lebensadern und Drehscheiben. Insbesondere im Bereich der Achse Badenerstrasse – Zentralstrasse - Zürcherstrasse, entlang der Limmattalbahn, ist darum eine starke Verdichtung und Nutzungsdurchmischung vorgesehen. Damit werden Investitionen in diesem wichtigen aber schwierigen Stadtraum gefördert. Mit der konzentrierten Verdichtung und Durchmischung wird auch die Wichtigkeit dieser Stadträume städtebaulich betont. Ausserdem kann mit einer starken Verdichtung und Durchmischung in unmittelbarer Nähe eines leistungsfähigen ÖV-Systems und direkt mit einer Verkehrsader verknüpft das Verkehrswachstum reduziert, die Reisewege gekürzt und einen nachhaltiges und platzsparendes Verkehrsverhalten unterstützt werden.

3.7 Synthesepan

Die folgende Darstellung fasst die verschiedenen Themen zu einem Synthesepan „Aufwertungs- und Innenentwicklungsstrategie“ zusammen.



1A: Stadtwerdung der Quartiere Gjuch, Vorstadt und Altberg

1B: Langfristige Transformation des Gebiets Glanzenberg

2: Qualitative Weiterentwicklung des Zentrums, Erhalt des bestehenden Massstabs, Schaffung eines grosszügigen, zusammenhängenden Zentrumsplatzes, Stärkung des Bezugs zum Verwaltungszentrum im Bereich des Knotens Oberdorfstrasse - Bremgartnerstrasse

3: Entwicklung zur Gartenstadt, moderate Verdichtung

4: Quartiere in Ruhe: Pflegen und bewahren, Erhalt der bestehenden Struktur

5: Aufwertung der Achse Badener-, Zentral-, Zürcherstrasse zum urbanen Rückgrat und Lebensader

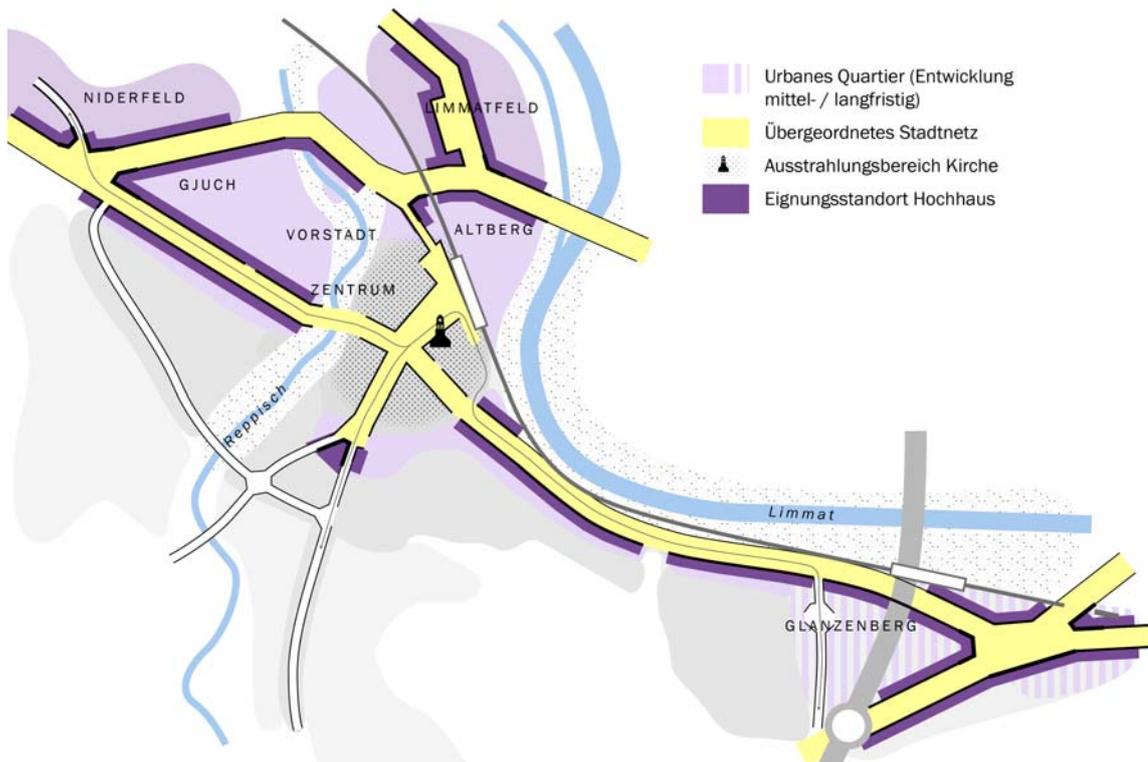
6: Saum- statt Trennlinien: Transformation der Überland- und Bernstrasse zu Innerortsstrassen

7: Auszeichnung der Stadtkante zur Limmat, Stärkung des räumlichen Bezugs zwischen Quartier und Limmat

8: Aufwertung der Reppisch und des Schäflibachs zur attraktiven inneren Landschaft, Berücksichtigung der historischen Strukturen

4. Hochhauskonzept

4.1 Grundsätze: Eignungsstandorte Hochhäuser



Hochhausstandorte (lilafarbige Linien), urbane Quartiere (hell-lila), Zentrumsgebiet mit Kirche und übergeordnetes Stadtnetz mit Limmatal- und BDWM-Bahn

Ein erster wichtiger Grundsatz ist die Einbettung der Hochhäuser in den urbanen Quartieren. Dies sind die zentralen, flachen, strategisch wichtigen und mit dem ÖV gut erschlossenen Quartiere. Es geht vor allem um die Stadtwerdungsquartiere Gjuch und Altberg und das Transformationsgebiet Glanzenberg.

Mit dem Fokus auf die urbanen Stadtwerdungs- und Transformationsquartiere aus der Aufwertungs- und Innenentwicklungsstrategie werden Synergien zwischen Hochhaus und Quartier und die Entstehung von Mehrwerten vereinfacht (z.B. Nachfrage nach Publikumsnutzungen im Erdgeschoss, Möglichkeiten für Quartiergaragen). Hier können Hochhäuser einen Beitrag zur Urbanität leisten. Auch ist in den urbanen Quartieren wegen der höheren Dichte und städtischen Strukturen eine städtebaulich einfachere Einbettung von Hochhäusern möglich. Konflikte oder Kontraste (räumlich, funktional) sind weniger ausgeprägt.

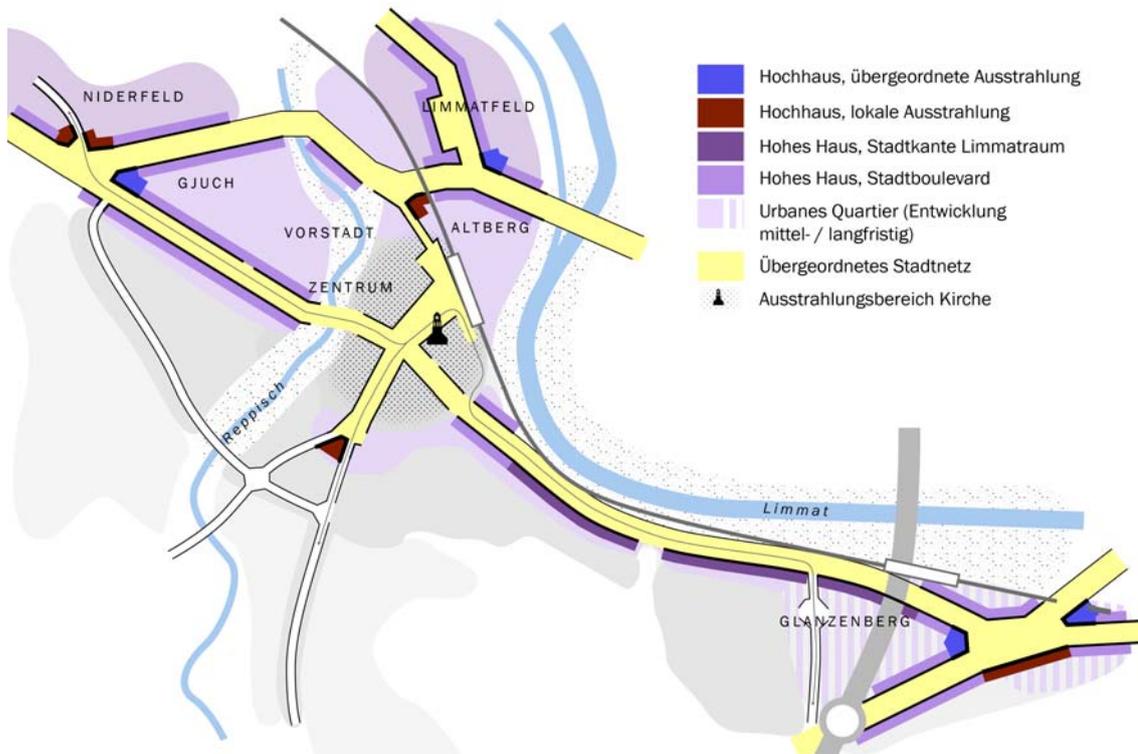
Ein zweiter wichtiger Grundsatz ist die Verknüpfung der Hochhäuser direkt am übergeordneten stadträumlichen Netz. Dieses Netz wird von den wichtigsten Stadtstrassen (wie zum Beispiel die Achse Badener- und Zürcherstrasse, Überlandstrasse, Bernstrasse), Stadtknoten (insbesondere Dreispitz und Schönenwerd) und Stadtplätzen gebildet. Dieses Netz beinhaltet Räume die sehr wichtig, aber gleichzeitig sehr schwierig sind. Es ist ein Netz von öffentlichen Räumen, welches täglich

von den Einwohnern benutzt wird, wo sich aber wegen den vielfältigen Nutzungsansprüchen viele Konflikte und Probleme konzentrieren.

Mit Hochhäusern und hohen Häusern wird die Wichtigkeit dieses stadträumlichen Netzes städtebaulich betont. Das Netz wird geklärt und besser als solches erkennbar, an wichtigen Orten können Hochhäuser als neue Merkpunkte die Orientierung im gesamten Stadtraum verbessern. Eine Investition in diesem wichtigen aber schwierigen Raum wird so unterstützt. Es entsteht zudem eine Konzentration von Nutzungen womit die Rolle als Lebensader und Rückgrat der Gemeinde gestärkt wird. Die Lage unmittelbar am Hauptverkehrsnetz und die direkte Verknüpfung mit den leistungsfähigen ÖV-Systemen reduzieren das Verkehrsaufkommen, unterstützen das Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ und fördert einen nachhaltigen und platzsparenden Modal-Split. Somit sind Hochhäuser Teil einer nachhaltigen Aufwertungs- und Innenentwicklungsstrategie für zentrale, strategische aber schwierige Orte.

Abseits des Hauptnetzes in den urbanen Quartieren gibt es keine neuen Hochhäuser. Hier liegt der Fokus auf der Ensemblebildung und der Schaffung von intakten inneren Quartierstrukturen, wo auch die Wohnnutzung im Mittelpunkt steht. Zur Stärkung der räumlichen Ausstrahlung der Kirche und der historischen Strukturen im Bereich der Reppisch sind auch im Zentrumsgebiet keine Hochhäuser vorgesehen.

4.2 Leitidee: Typologien



Vier Hochhaustypen als Teil des Stadtensembles

Neben der allgemeinen Definition der Hochhausstandorte können auf Basis der Lage und Situation vier Hochhaustypen unterschieden werden:

- Hochhäuser mit übergeordneter Ausstrahlung an strategisch wichtigen und räumlich markanten Orten (15 bis 25 Geschosse, 50 bis 80 Meter)
- Hochhäuser mit lokaler Ausstrahlung als Teil des Quartiers (10 bis 15 Geschosse, 35 bis 50 Meter)
- Hohe Häuser als Kante zum Limmatraum (8 bis 10 Geschosse, 25 bis 35 Meter)
- Hohe Häuser zur Fassung der Stadtboulevards und den Hauptachsen (6 bis 8 Geschosse, 21 bis 25 Meter)



Leitidee Hochhauskonzept, Perspektive als Übersicht

5. Erläuterungen Hochhaustypen

5.1 Raumbildung

Die Hochhäuser und hohen Häuser werden gezielt zur Aufwertung und Stärkung des übergeordneten Stadtnetzes innerhalb der urbanen Quartiere eingesetzt. Eine wichtige städtebauliche Rolle spielt dabei die Raumbildung. Der Stadtraum wird räumlich von Bauten gefasst. Es entsteht ein kohärenter, zusammenhängender Raum, welcher die Lesbarkeit der Freiraumhierarchie und Quartierstruktur auf allen Massstabsebenen stärkt und so die Orientierung und Wegfindung in der Stadt verbessert. Das Grundprinzip ist darum die Raumbildung. Die neuen Dietiker Hochhäuser stehen immer direkt am Stadtraum und sind zum Stadtraum orientiert. So entsteht einerseits ein enger Bezug zwischen Hochhaus und öffentlichem Raum. Mit der Anordnung an den Baulinien sind sie andererseits Teil des Stadtensembles. Sie wachsen aus dem Stadtensemble heraus und sind integraler Bestandteil der Quartierstruktur. Ein gutes Beispiel eines raumbildenden Hochhauses ist das neue Limmatfeld-Hochhaus.



Referenzbeispiel Sihlporte, Zürich: Das Hochhaus Sihlporte ist Teil des Baublocks und markiert ein strategischer Stadtknoten (Luftbild 1962, Quelle ETH Bibliothek Bildarchiv)



Referenzbeispiel Avenue Léopold-Robert, La Chaux-de-Fonds: die Hochhäuser sind wie alle anderen Häuser an der Baulinie eingefügt. Es gibt keine Vor- oder Rücksprünge, der Stadtraum bleibt als Ganzes lesbar (Foto: Van de Wetering)



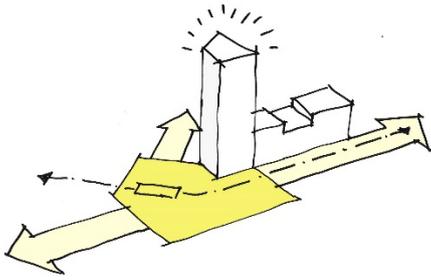
Referenzbeispiel Hochhaus Europaallee, Zürich: Das Hochhaus wächst aus dem Baublock heraus und bildet somit den Stadtraum (Bild: Graber Pulver Architekten)



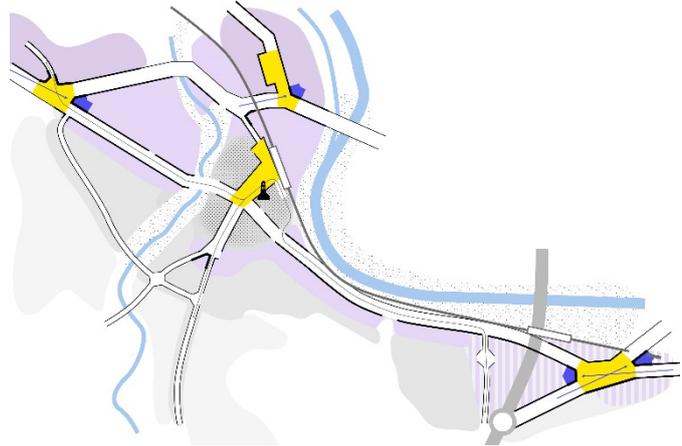
Referenzbeispiel Hochhaus Zürich-Wiedikon: Das Hochhaus fügt sich in die Strassenbaulinien und akzentuiert die Verkehrsdrehscheibe Bahnhof Wiedikon (Foto: Van de Wetering)

Für diese Raumbildung werden Gestaltungsbaulinien für das übergeordnete urbane Stadtnetz festgelegt, womit die Setzung der Hochhäuser präzisiert wird. Sie bilden den Stadtraum und stehen, wie alle anderen Häuser, auf der Gestaltungsbaulinie.

5.2 Standorte für Hochhäuser mit übergeordneter Ausstrahlung



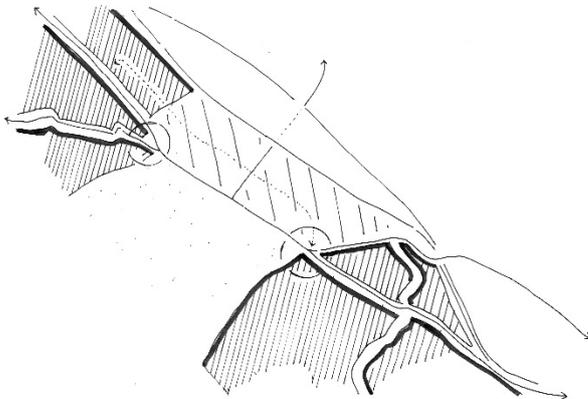
Hochhaustyp 1: Hochhaus mit übergeordneter Ausstrahlung



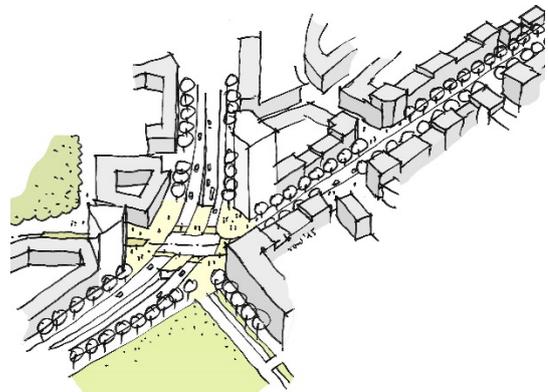
Standorte für Hochhäuser mit übergeordneter Ausstrahlung (blau)

Das Limmatfeld-Hochhaus hat wegen seiner Lage an einem Knoten von zwei wichtigen Stadtstraßen (Überlandstrasse – Heimstrasse) eine übergeordnete Ausstrahlung, was mit seiner Höhe betont wird. Es ist also vor allem ein wichtiger gesamtstädtischer Orientierungspunkt und nicht nur ein Identitätsträger des Limmatfeld-Quartiers. Neben diesem Limmatfeld-Hochhaus gibt es zwei neue Standorte für Hochhäuser mit übergeordneter Ausstrahlung: der Stadtknoten Dreispitz als westliches Stadttor und der Stadtknoten Schönenwerd als östliches Stadttor.

Stadtknoten und Stadttor Dreispitz

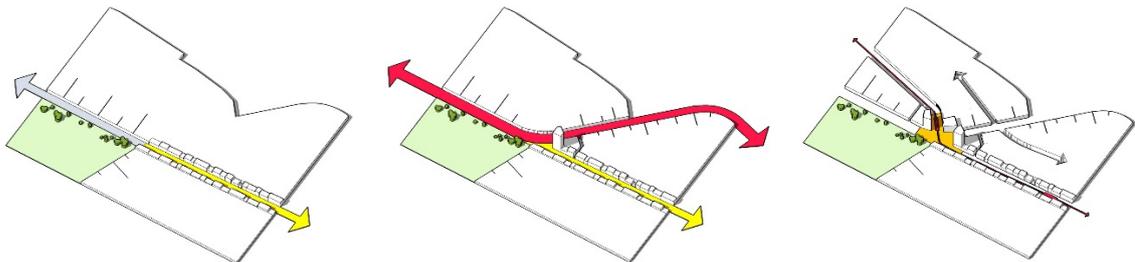


Dreispitz: Schnittstelle zwischen Spreitenbach und Dietikon, Stadttor zu Dietikon



Dreispitz: Städtebauliches Ensemble

Der Stadtknoten Dreispitz bildet ein sehr strategischer und räumlich markanter Ort. Es ist eine Kreuzung von zwei wichtigen Stadtstrassen (Badener- und Überlandstrasse) und bildet das Stadttor aus Richtung Westen. Der Ort markiert auch die westliche Landschaftskante. Es ist zudem eine Haltestelle der Limmattalbahn vorgesehen. Gleichzeitig bildet der Ort die Schnittstelle zwischen den Quartieren Gjuch und Niderfeld und markiert auch den Eingang zum Quartier Niderfeld. Der Ort hat eine sehr wichtige Verkehrsfunktion. Der Platzbedarf an Verkehrsflächen ist entsprechend gross. Es ist darum wichtig, dass der Massstab der Bebauung sich am Massstab des Raumes orientiert. Hohe Bauten und eine grosse Körnigkeit sind erwünscht.

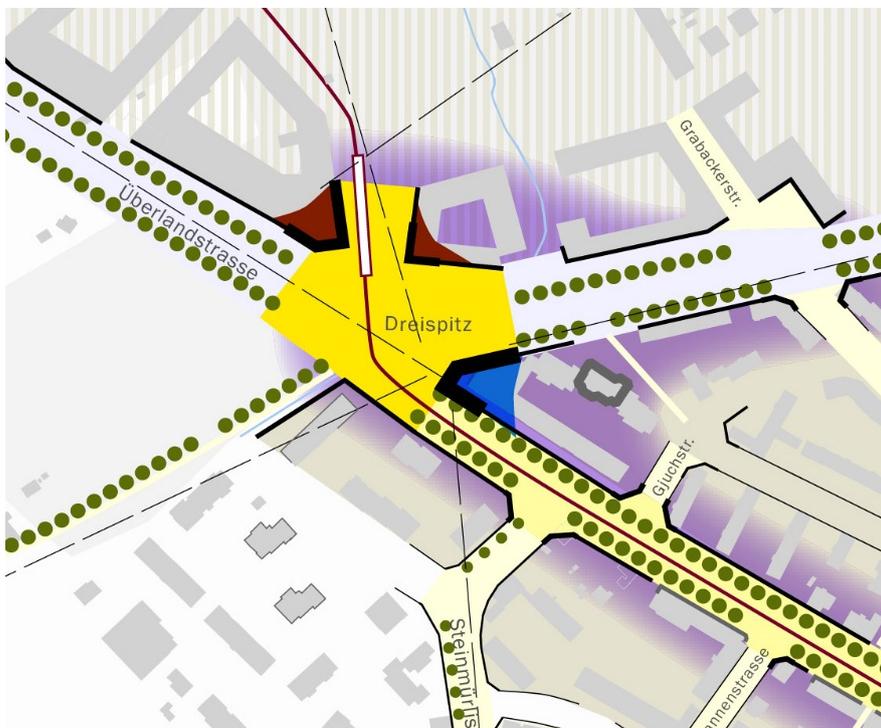


Herleitung: Historische Achse

Gabelung und Markierung Stadttor

Tor ins Niderfeld

Der Stadtknoten selber besteht aus verschiedenen Teilbereichen. Der wichtigste und räumlich markanteste Ort ist die Stelle an der Gabelung der Überland- und Badenerstrasse. Hier ist darum ein Hochhaus mit übergeordneter Ausstrahlung denkbar, mit 15 bis 25 Geschossen (50 bis 80 m).



Ausschnitt aus Hochhauskonzept: Bereich Dreispitz

Markant sind auch die beiden Ecksituationen an der Einfahrt zum Niderfeld. Sie sind städtebaulich aber wesentlich weniger stark ausgeprägt als die Gabelung Überland- und Badenerstrasse und haben vor allem eine lokale Ausstrahlung als Quartiermerkmale fürs Niderfeld. Hier ist darum ein Tor

mit zwei hohen Häusern oder ein kleines Hochhaus (10 bis 15 Geschosse, 35 bis 50 m) an der Gabelung der Überlandstrasse-West – Einfahrt Niederfeld möglich.

Die Südseite liegt zwar in der Sichtachse der Überlandstrasse, bildet aber auf absehbare Zeit hinaus den Abschluss des Siedlungsgebiets zur Landschaft hin. Hier ist darum kein spezieller Akzent vorgesehen.

Wie im Planausschnitt ersichtlich sind die Hochhäuser Teil des Stadtraumes und stehen auf der Gestaltungsbaulinie. Bei der Definition der Gestaltungsbaulinien geht es in erster Linie um die Kontinuität der Strassenbaulinien. Weiter geht es um die Schaffung von Platzsituationen in den Kreuzungsbereichen, lokale oder übergeordnete Sichtachsen werden dabei berücksichtigt.

Stadtknoten und Stadttor Schönenwerd

Der Stadtknoten Schönenwerd ist die Schnittstelle zwischen den drei Gemeinden Dietikon, Schlieren und Urdorf und hat eine Torfunktion für alle drei Gemeinden. Heute hat der Ort aber einen typischen Randlage-Charakter, das Aufwertungspotential ist gross.

Auf regionalem Massstab ist diese Kreuzung zwischen Bern-, Zürcher- und Badenerstrasse ein sehr zentraler und wichtiger Ort. Der Ort bildet auch die Adresse des Arbeitsplatzgebietes Steinackerstrasse. Wie der Stadtknoten Dreispitz hat der Ort eine übergeordnete Verkehrsfunktion mit grossem Platzbedarf, auch hier soll sich der Massstab der Bebauung am Massstab des Raumes orientieren. Dieser Stadtknoten ist Teil des urbanen Verdichtungsraumes Glanzenberg (Brunau und Schönenwerd). Wegen der speziellen Lage auf der Grenze zwischen drei Gemeinden ist hier von einer langfristigen und stufenweisen Entwicklung auszugehen.

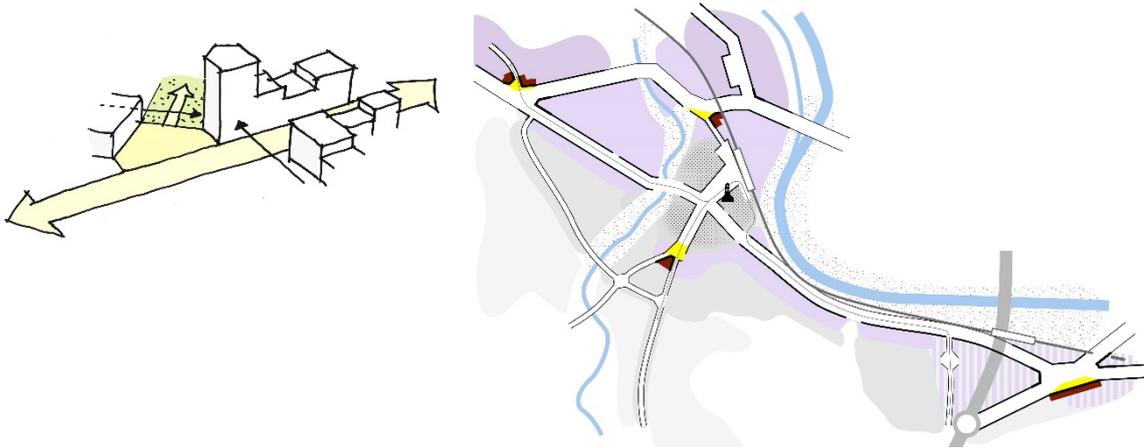


Ausschnitt aus Hochhauskonzept: Bereich Schönenwerd - Glanzenberg

Der Stadtknoten Schönenwerd besteht ähnlich wie der Stadtknoten Dreispitz aus verschiedenen Teilbereichen. Die zwei Gabelungen (Zürcherstrasse – Bernstrasse und Badenerstrasse – Bernstrasse) bilden die wichtigsten und räumlich markantesten Orte. Hier sind darum Hochhäuser mit übergeordneter Ausstrahlung denkbar (15 bis 25 Geschosse, 50 bis 80 m). Auf der Südseite ist ein kleines Hochhaus (10 bis 15 Geschosse, 35 bis 50 m) denkbar als Adresse zum Arbeitsplatzgebiet Steinackerstrasse. Die Hochhäuser stehen auf der Gestaltungsbaulinie. Diese sind so gelegt, dass

an den Gabelungen Vorplätze entstehen, die Achse Zürcherstrasse – Badenerstrasse wird dabei betont. Das kleinere Hochhaus auf der Südseite ist Teil des Stadtraumes Bernstrasse – Badenerstrasse.

5.3 Standorte für Hochhäuser mit lokaler Ausstrahlung

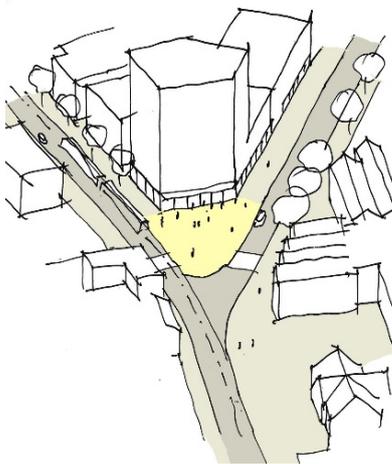


Hochhaustyp 2: Hochhaus mit lokaler Ausstrahlung

Standorte für Hochhäuser mit lokaler Ausstrahlung

Die zwei Stadtknoten beinhalten neben Hochhäusern von übergeordneter Ausstrahlung auch Hochhäuser von lokaler Ausstrahlung. Auf Basis des übergeordneten Wegnetzes innerhalb der urbanen Entwicklungsgebiete gibt es noch zwei weitere Standorte für Hochhäuser mit lokaler Ausstrahlung. Es betrifft die Ecke Überlandstrasse – Weiningerstrasse und die Gabelung Oberdorfstrasse – Bremgartnerstrasse. Diese Standorte liegen an wichtigen Verkehrsachsen und markieren einen Knoten mit einer lokalen Hauptstrasse. Die Hochhäuser sind Teil der Quartiere in Stadträumen mit einem kleinräumigeren Massstab als die beiden Stadtknoten. Hochhäuser an diesen Standorten haben eine Funktion als lokale Orientierungspunkte.

Gabelung Oberdorfstrasse – Bremgartnerstrasse



Gabelung Bremgartner- und Oberdorfstrasse: Akzentuierung durch ein Hochhaus mit lokaler Ausstrahlung, eingebettet in Quartierstruktur; Schaffung eines Vorplatzes, räumliche Einbindung der Schöneggstrasse



Ausschnitt Hochhauskonzept, Bereich Bremgartnerstrasse - Oberdorfstrasse

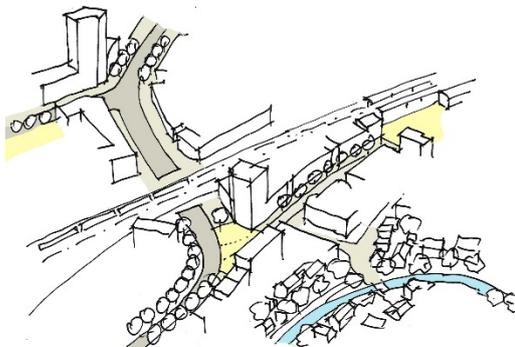


Referenzbeispiel: Raumbildendes Hochhaus als Quartiermerkpunkt am Gaisplatz in Aarau (Projekt: Schneider Schneider Architekten)

Dieser Ort markiert das Verwaltungszentrum und den Abschluss resp. Anfang des Zentrums aus südlicher Richtung. Das Hochhaus ist Teil der Strassenräume und folgt den Gestaltungsbaulinien. Es ist mit seinen 10 bis 15 Geschossen (etwa 35 bis 50 m) am Masstab der bestehenden Quartierstruktur angepasst. Mit der zurückversetzten Baulinie entsteht vor dem kleinen Hochhaus ein Vorplatz und die Schöneggstrasse wird räumlich eingebunden.

Ecke Überlandstrasse - Weinigerstrasse

Dieser Ort bildet den Eingang zum Zentrum aus nördlicher Richtung. Die grossflächige Verkehrsräume und der dominante Einschnitt der Bahnunterführung verunklären heute aber die Situation: als Eingang zum Zentrum ist der Ort kaum erkennbar.



Ecke Überland- und Weinigerstrasse: Akzentuierung durch ein Hochhaus mit lokaler Ausstrahlung, Ausnutzung gute Sichtlage, Bezug zum Limmattfeld, Zusammenspiel mit Limmattower

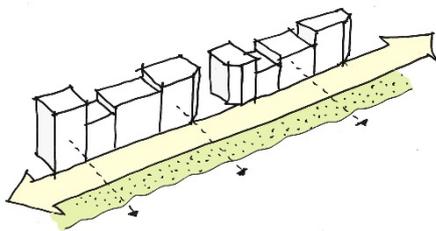


Ausschnitt Hochhauskonzept, Bereich Überlandstrasse - Weinigerstrasse

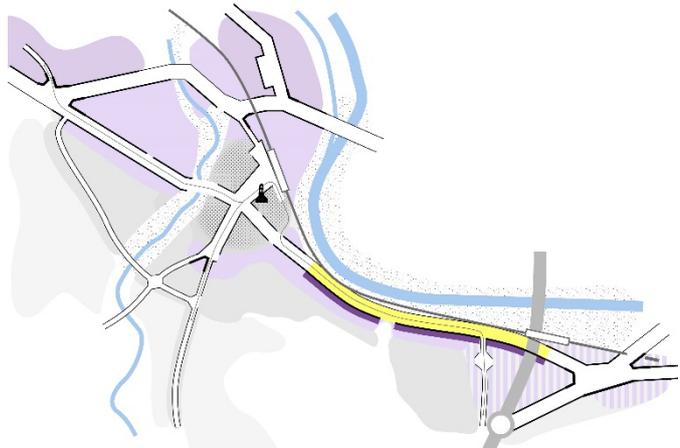
Mit einem Hochhaus wird die besondere und strategische Lage am Knoten Überlandstrasse – Weiningerstrasse, in der Sichtachse der Überlandstrasse, betont. Mit diesem baulichen Akzent wird auch auf die Massstäblichkeit des Verkehrsraumes reagiert. Die Anknüpfung direkt am Knoten stärkt den Bezug zum Limmatfeld. Wichtig ist diesbezüglich auch der Bezug zum Limmattower. Die klare Unterscheidung in Typologie und Höhe (Hochhaus mit lokaler Ausstrahlung, 10 bis 15 Geschosse, 35 bis 50 m) stärkt dabei die Wirkung des Limmattowers als Hochhaus mit übergeordneter Ausstrahlung. Zudem kann die ausgezeichnete Sichtlage (Lage an Hauptstrasse und Bahn) mit einem Hochhaus genutzt werden.

Das Hochhaus ist an den Gestaltungsbaulinien der Überland- und Weiningerstrasse angeordnet und trägt so zur Bildung eines kohärenten Stadtraums bei. Mit einem kleinen Vorplatz wird der Zugang zum Zentrum verdeutlicht und der Bezug zum Limmatfeld gestärkt. Die Bahnunterführung als wichtige Verbindung zwischen Zentrum und Limmatfeld wird mit dem Vorplatz aufgewertet. Mit dem Hochhaus kann auch der Höhenunterschied zwischen Baufeld und Überlandstrasse besser überwunden werden.

5.4 Standorte für hohe Häuser, Typ Stadtkante Limmatraum

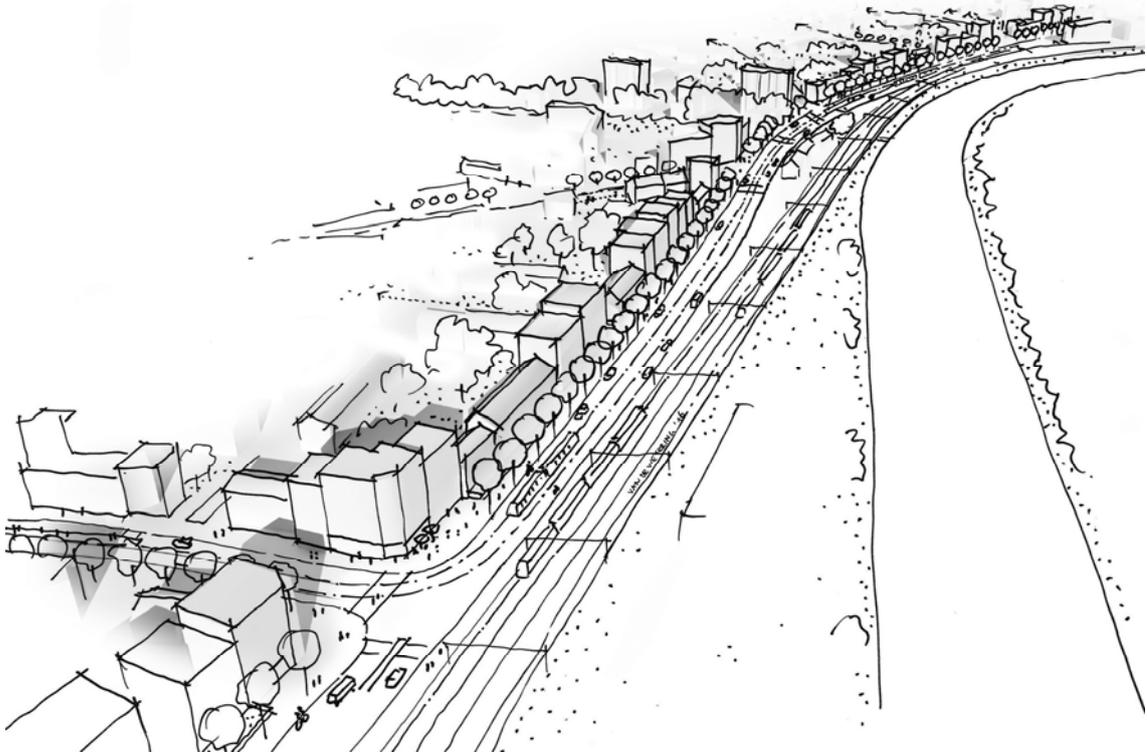


Hohes Haus, Typ 1: Stadtkante Limmatraum



Standorte für hohe Häuser, Typ Stadtkante Limmatraum

Die Stadtkante Limmatraum umfasst den einseitig bebauten Abschnitt der Zürcherstrasse zwischen Asylstrasse und dem Bahnhof Glanzenberg. Heute hat dieser Abschnitt den Charakter einer Randlage, womit die schwierigen Aspekte der Lage an Verkehrsinfrastrukturen (Hauptstrasse, Bahnlinie) betont werden.



Der einseitig bebaute Abschnitt der Zürcherstrasse wird zum „Corniche“, die Offenheit im Bereich der Bahn und der Limmat sowie die besondere Kurvenlage kommen zur Geltung.



Ausschnitt Hochhauskonzept: Bereich Stadtkante Limmatraum

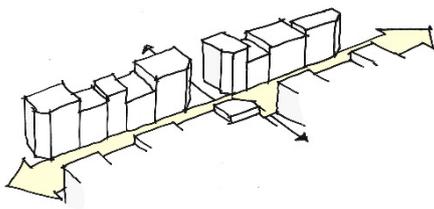
Mit der baulichen Akzentuierung durch hohe Häuser entlang des Stadtboulevards entsteht eine räumliche Besonderheit und Qualität. Im Zusammenspiel mit der Offenheit der Bahnlinie und der Limmat, sowie die Lage in einer leichten Kurve entstehen diese neuen räumlichen Qualitäten. Der Raum hat wegen seiner Lage entlang wichtigen Verkehrsachsen ausserdem eine starke visuelle Wirkung. Die Limmatkante wird zur attraktiven baulichen Kulisse und Visitenkarte der Stadt. Es entsteht eine Art „Corniche“, wo die Aussichtslage und Sichtlage im Vordergrund stehen. Mit der starken Verdichtung der ersten Bautiefe wird die Wichtigkeit der Zürcherstrasse, auch in Zusammenhang mit der Limmattalbahn, als Quartierrückgrat und Lebensader betont. Gleichzeitig schützt die Limmatkante die rückwärtig gelegenen Quartiere vom Verkehrslärm (Bahn und Hauptstrasse).



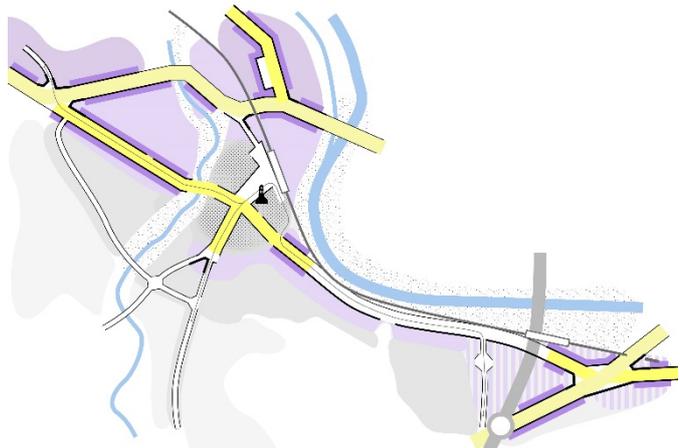
Referenzbeispiel Albertpark, Antwerpen: mit der starken baulichen Kante wird der räumlichen Bezug zwischen Quartier und Park gestärkt, trotz Trennwirkung der Hauptstrasse (Bild: Bing)

Die hohen Häuser sind immer an der Gestaltungsbaulinie angeordnet, damit werden der Gesamt- raum und die Ensemblewirkung betont. Somit entsteht auch in Zwischenphasen ein kohärenter Stadtraum. Die Häuser haben 8 bis 9 Geschosse (etwa 25 bis 30 m), zur Klärung der Zugänge zum rückwärtig gelegenen Quartier sind an Strassenecken bis zu 10 Geschosse möglich (bis 35 m).

5.5 Standorte für hohe Häuser, Typ Stadtboulevard

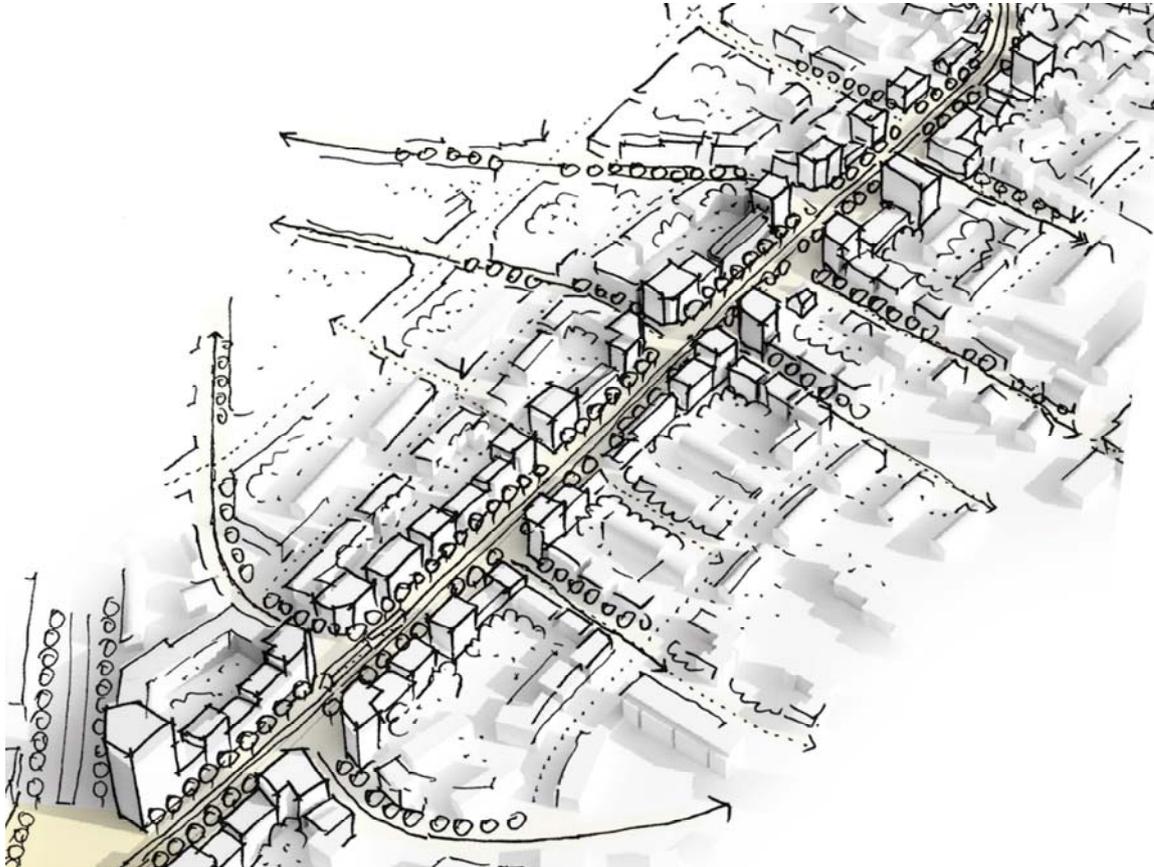


Hohes Haus, Typ 2: Stadtboulevard



Standorte für hohe Häuser, Typ Stadtboulevard

Die hohen Häuser des Typs Stadtboulevard sollen die schwierigen aber wichtigen Strassenräumen stärken und als Stadtraum aufwerten. Die Standorte befinden sich direkt entlang der beidseitig bebauten Abschnitte des Stadtboulevards Badenerstrasse – Zürcherstrasse, entlang den „Chaussées“ Überlandstrasse und Bernstrasse und entlang der Heimstrasse. Mit diesen hohen Häusern wird die Wichtigkeit dieser Stadträume als Rückgrat und Lebensader der Quartiere städtebaulich betont.



Der Stadtraum „Stadtboulevard“ wird mit den hohen Häusern betont, die Rolle als Rückgrat und Lebensader gestärkt.



Ausschnitt aus Hochhauskonzept: Badenerstrasse als Beispiel

Die hohen Häuser sind immer an der Gestaltungsbaulinie angeordnet, der Gesamttraum und die Ensemblewirkung stehen im Vordergrund. Auch in Zwischenphasen bildet sich so immer ein kohärenter Stadtraum. Die Häuser haben 6 bis 7 Geschosse (etwa 21 bis 25 m), zur Klärung der Zugänge zum rückwärtig gelegenen Quartier sind an Strassenecken bis zu 8 Geschosse möglich.

5.6 Hochhauskonzeptplan



Hochhauskonzeptplan Stadt Dietikon (Plan A3 mit Legende im Anhang)

Der Hochhauskonzeptplan ist der zentrale Plan des Hochhauskonzeptes. Er zeigt konkret und präzise auf, an welchen Standorten die verschiedenen Hochhaustypen bzw. hohen Häuser erwünscht sind und einen Beitrag zur Quartierqualität liefern können. In allen anderen Gebieten werden die stadträumlichen Anforderungen nicht erfüllt und sind daher nicht für neue Hochhäuser oder hohe Häuser geeignet. Mit der präzisen Ausweisung der Standorte und mit dem Fokus auf Standorte, wo Hochhäuser oder hohe Häuser erwünscht sind, sind keine speziellen städtebaulichen Nachweise oder Begründungen seitens der Projektentwickler mehr notwendig: die definierten Standorte rechtfertigen ein Hochhaus oder ein hohes Haus.

Die stadtarchitektonische Gestaltung hat aber einen hohen Stellenwert. Die Hochhäuser sind aus dem vorgefundenen Ensemble heraus zu entwickeln und sollen, für die Einwohner von Dietikon, die Identifikation mit der Stadt stärken.

5.7 Energieversorgung

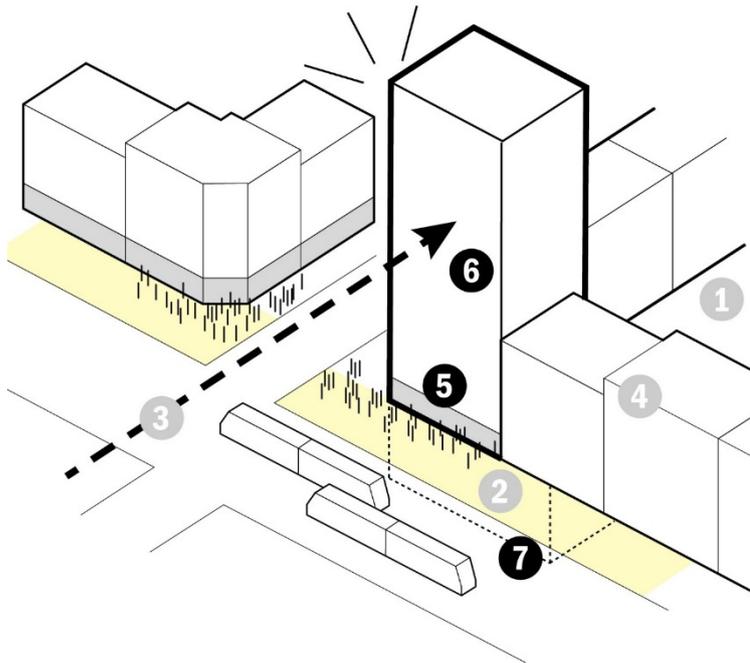
Dietikon ist seit 2015 Energiestadt GOLD. Bereits im Juni 2012 wurde nachfolgender Artikel von der Dietiker Bevölkerung angenommen und in der Gemeindeordnung verankert:

1³ Die Gemeinde ist einer ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltigen Entwicklung verpflichtet. Sie orientiert sich im Rahmen ihrer Zuständigkeit am langfristigen Ziel der 2000 Watt-Gesellschaft und setzt sich für die Förderung der Energieeffizienz und der erneuerbaren Energiequellen ein.

Das Hochhauskonzept begünstigt das Erreichen der langfristigen Ziele der 200-Watt Gesellschaft. Für Gestaltungsplanverfahren gelten die vom Stadtrat genehmigten Richtlinien „Energetische Anforderungen bei Gestaltungsplanverfahren“.

6. Umsetzung

6.1 Präziser Konzeptplan als Ersatz für Regelwerk



Einfaches Regelwerk: die übergeordneten städtebaulichen Anforderungen (Nr. 1 bis 4) sind dank der Positivplanung und Präzision des Konzepts immer gewährleistet; hierfür sind keine Nachweise zu vollbringen oder spezielle Begründungen notwendig.

Die lokalen bzw. architektonischen Anforderungen (Nr. 5 bis 7) sowie anderweitige Anforderungen (Nr. 8 und 9, in Skizze nicht abgebildet) werden im Rahmen eines Gestaltungsplans bzw. eines qualifizierten Verfahrens definiert und festgelegt

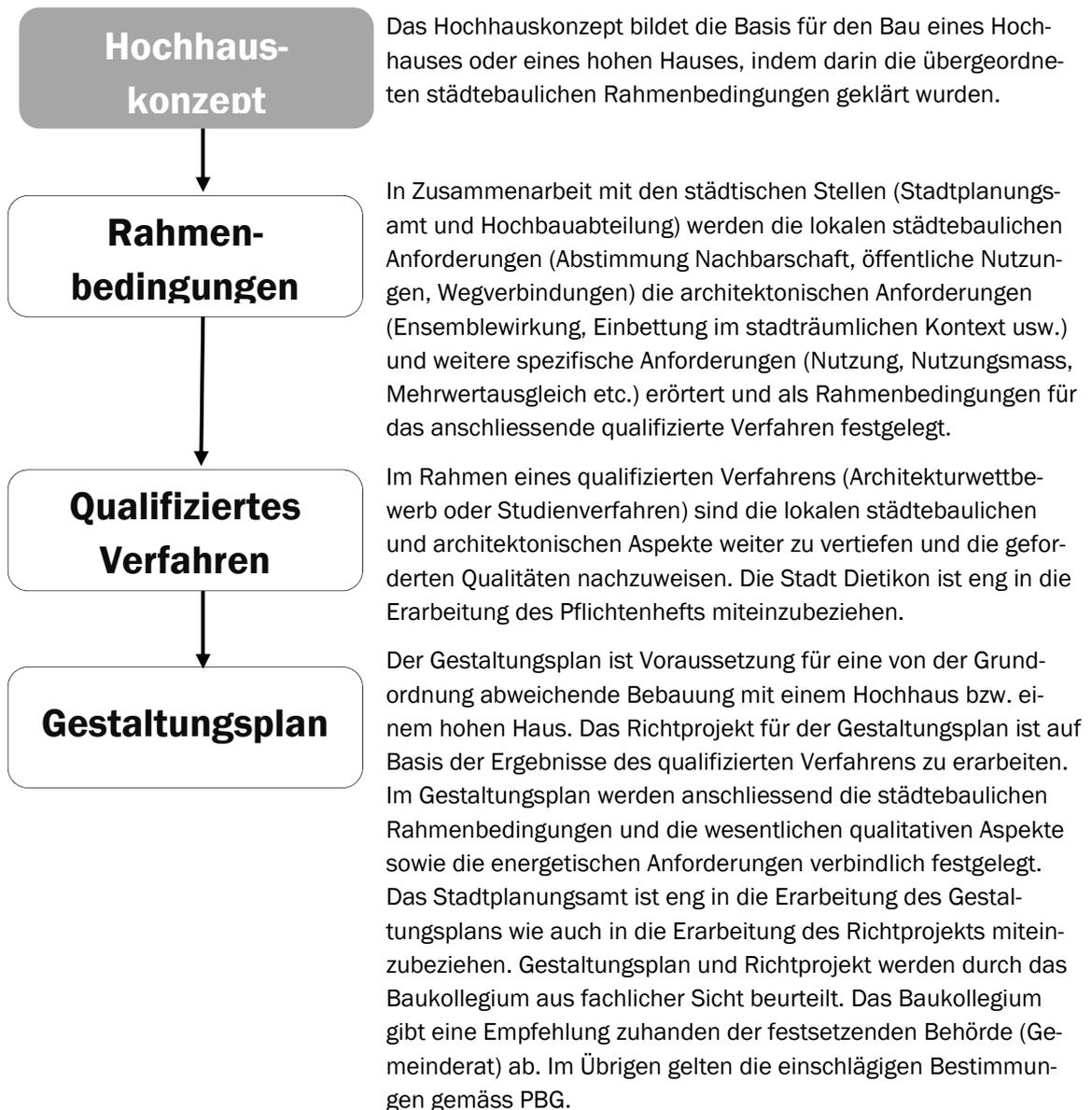
Dank der Positivplanung und Präzision des Konzepts sind die übergeordneten städtebaulichen Anforderungen (Nr. 1 bis 4 in der Darstellung oben) immer gewährleistet und es kann diesbezüglich auf ein detailliertes Regelwerk verzichtet werden:

1. Die Hochhäuser und hohen Häuser sind immer Teil der dichten, zentralen und urbanen Quartiere in der Ebene: Hochhäuser sind gut im Quartier integriert und liefern einen Beitrag zur Urbanität (urbanes Leben, Ensemblestädtebau).
2. Die Hochhäuser und hohen Häuser sind immer Teil des übergeordneten Strassennetzes: Die Platzverhältnisse sind gut (Teil von grosszügigen Frei- resp. Stadträumen); die Erschliessung ist sehr gut und direkt (insbesondere auch hervorragende ÖV-Erreichbarkeit) und der Massstab der Bebauung orientiert sich am Massstab des Raumes.
3. Die Hochhäuser und hohen Häuser liegen immer an strategischen und markanten Orten: Hochhäuser sind gut sichtbar und tragen so zur Orientierung und Wegfindung in der Stadt bei; sie sind Identitätsträger der Stadt und der Quartiere.
4. Die Hochhäuser sind immer raumbildend und an der Baulinie angeordnet: Hochhäuser sind Teil des Stadtraums, leisten einen Beitrag zur Stadtraumbildung und tragen zur Ensemblebildung und Kohärenz der Stadtstruktur bei.

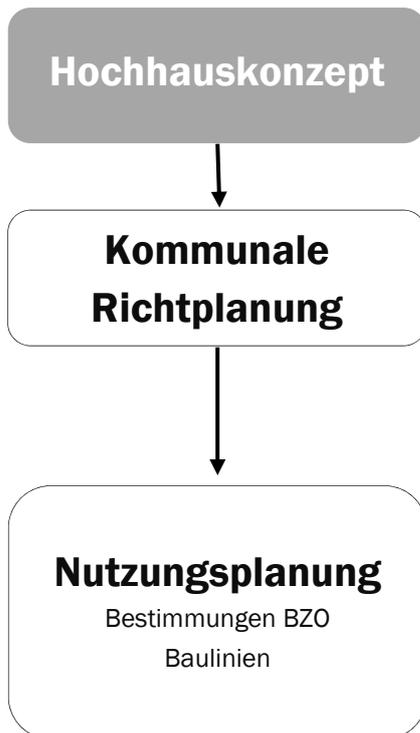
Die lokalen städtebaulichen, die architektonischen und anderweitige Anforderungen werden im Rahmen eines Gestaltungsplanes bzw. eines qualifizierten Verfahrens definiert und festgelegt.

5. Der Umgang mit dem Sockelgeschoss (ein aktives und offen gestaltetes Erdgeschoss, gemeinschaftliche Nutzung etc.)
6. Die architektonische Qualität (Fassadengestaltung und -gliederung, Tag- und Nachtwirkung, Reklame etc.)
7. Spezielle Anforderungen (Erstellung Quartiergarage, Weg- und Nutzungsrechte etc.)
8. Nutzung und Nutzungsmass
9. Mehrwertausgleich

6.2 Planungsverfahren



7. Überführung in formelle Planungsinstrumente



7.1 Kommunale Richtplanung

Das Hochhauskonzept ist in erster Linie ein Hilfsmittel für die Behörden und die Verwaltung. Dank dem hohen Detaillierungsgrad und den konkreten Inhalten bildet es auch für Grundeigentümer und Investoren die zentrale Grundlage für ihre künftigen Projekte. Mit der anstehenden Revision des kommunalen Richtplans sollen die wesentlichen Inhalte des Hochhauskonzepts in ein formelles Planungsinstrument überführt und behördenverbindlich festgelegt werden. Dazu gehören auch energieplanerische Aussagen, welche im behördenverbindlichen Energieplan abgebildet werden.

7.2 Nutzungsplanung

In Bezug auf Hochhäuser und hohe Häuser ist keine direkte Anpassung der Bau- und Zonenordnung vorgesehen. Der Weg zur Erstellung von Hochhäusern und hohen Häusern läuft auch längerfristig einzig über die Erstellung eines Gestaltungsplanes. Mit diesem Verfahren wird sichergestellt, dass den qualitativen und ortsspezifischen Anforderungen Rechnung getragen wird bzw. die öffentlichen Interessen in geeigneter Art und Weise berücksichtigt werden.

Eine wichtige Rolle bei der Umsetzung des Hochhauskonzepts spielen die Baulinien. Damit die Hochhäuser aus dem stadt-räumlichen Ensemble entstehen können, müssen Baulinien für die ausgeschiedenen Hochhausstandorte definiert und verbindlich festgesetzt werden. Insbesondere soll das Bauen auf die Baulinie vorgeschrieben werden (PBG §97 und/oder BZO Stadt Dietikon). Eine Bereinigung der Baulinien ist vorzunehmen und mit den zuständigen kantonalen Stellen (Baulinien entlang Kantonsstrassen) zu koordinieren.

Dietikon, 4. Juli 2016

NAMENS DES STADTRATES



Otto Müller
Stadtpräsident



Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

Anhang

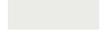
Stadt Dietikon

Verdichtungs- und Hochhauskonzept

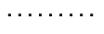
1 : 7'500, 6.6.2016

Legende

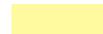
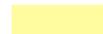
Entwicklung und Verdichtung

-  Grosses Entwicklungsgebiet
-  Verdichtungs- und Aufwertungsgebiet, Stadtquartier
-  Verdichtungs- und Aufwertungsgebiet, Stadtzentrum
-  Verdichtungs- und Aufwertungsgebiet, Gartenstadt
-  Gebiete in Ruhe, pflegen und bewahren
-  Hochhaus, übergeordnete Ausstrahlung > 15 VG
-  Hochhaus, lokale Ausstrahlung 10 - 15 VG
-  Stadtkante, Eignungsgebiet hohes Haus 8 - 10 VG
-  Stadtboulevard, Eignungsgebiet hohes Haus 6 - 8 VG

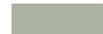
Raumbildung Stadtraum (auf Basis best. Baulinie / neue Baulinie):

-  Pflichtbaulinie Hochhaus, > 10 G
-  Pflichtbaulinie Strassenecke Corso, Chaussée (8 G)
-  Pflichtbaulinie Stadtplatz, Stadtknoten (6 G)
-  Pflichtbaulinie Corso, Chaussée (5 bis 7 G)
-  Pflichtbaulinie Strassenecke Stadtquartier oder Hauptstrasse (5 G)
-  Pflichtbaulinie Hauptstrasse (4 G)
-  Pflichtbaulinie Quartier (3 bis 4 G)
-  Bestehendes Hochhaus
-  Bestehende raumbildende Gebäudekante
-  Sichtachse
-  Symmetrieachse
-  Ausstrahlungsbereich Kirche

Übergeordnetes Freiraumgerüst:

-  Zentraler Stadtplatz
-  Stadtknoten
-  Wichtiger Quartierplatz
-  Boulevard
-  Chaussée
-  Hauptstrasse
-  Stadtpark Reppisch, Limmat
-  Strukturierende Baumallee
-  Markanter Einzelbaum oder Baumgruppe

Übrige Freiraumstruktur:

-  Vorplatz, kleiner Quartierplatz
-  Querstrasse
-  Quartierpark, Sportplatz
-  Wald
-  Gewässer
-  Baumallee
-  Einzelbaum oder Baumgruppe

Verkehr

-  Autobahn
-  Wichtige LV-Verbindung
-  Bahnhof, Bahnhaltestelle
-  Limmattalbahn, BDWM



van de wetering
atelier für städtebau





Stadt Dietikon
Stadtplanungsamt
Bremgartnerstrasse 22
8953 Dietikon
Tel. 044 744 36 93
stadtplanungsamt@dietikon.ch
www.dietikon.ch

Wirtschaftsstandort mit Lebensqualität

Stadt Dietikon

