

Privater Gestaltungsplan «Nadelband»

gemäss § 85 ff. PBG

Vorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan, Mst. 1 :500
- Höhenlinienplan, Mst. 1 :500

Fassung vom 17. Dezember 2025

Die Grundeigentümer
Kat.-Nr. 10126

.....
Edwin Treyer, Oberwil-Lieli

.....
Jürg Treyer, Dietikon

Der Grundeigentümer
Kat.-Nr. 11094

.....
Christoph Metzler, Oetwil a. d. L.

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer
Kat.-Nr. 11093

.....
Ursula Metzler, Bergdietikon

.....
Ruth Kiefer, Gräslikon

.....
Christoph Metzler, Oetwil a. d. L.

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

Dietikon, den

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:.....

Die Sekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Zürich, den

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.:

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	4
	Art. 1 Zweck	4
	Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich	4
	Art. 3 Geltendes Recht	4
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	5
	Art. 4 Nutzweise	5
	Art. 5 Gewerbeanteil	5
	Art. 6 Baubereiche	5
	Art. 7 Grundmasse	6
	Art. 8 Erhalt Bestandesbau Orgelbauwerkstatt	7
	Art. 9 Pflichtbaulinien	7
	Art. 10 Erdgeschoss Zürcherstrasse	7
	Art. 11 Verbindung in den Obergeschossen	7
	Art. 12 Unterirdische Bauten	7
	Art. 13 Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche	8
	Art. 14 Vorspringende Gebäudeteile	8
C	Freiraum	8
	Art. 15 Grundsätze	8
	Art. 16 Begrünung	8
	Art. 17 Einfriedungen	9
	Art. 18 Terrainveränderungen	9
	Art. 19 Öffentlicher Freiraum	9
	Art. 20 Siedlungsfreiraum	9
	Art. 21 Gemeinschaftlicher Freiraum	10
	Art. 22 Privater Freiraum	10
	Art. 23 Vorzone Zürcherstrasse	10
	Art. 24 Spiel- und Ruheflächen	10
D	Gestaltung	11
	Art. 25 Grundsatz	11
	Art. 26 Dachflächen	11
E	Erschliessung und Parkierung	11
	Art. 27 Motorisierter Individualverkehr	11
	Art. 28 Autoabstellplätze	11

	Art. 29	Zweiradabstellplätze	12
	Art. 30	Abstellplätze für Kinderwagen	12
F	Umwelt		13
	Art. 31	Lokalklima und Biodiversität	13
	Art. 32	Versickerung / Entwässerung	13
	Art. 33	Hochwasser	13
	Art. 34	Störfallvorsorge	13
	Art. 35	Energie	14
	Art. 36	Lärmschutz und Empfindlichkeitsstufe	14
	Art. 37	Entsorgungseinrichtungen	14
	Art. 38	Lichtemissionen	14
G	Schlussbestimmungen		15
	Art. 39	Inkrafttreten	15

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

- ¹ Der private Gestaltungsplan «Nadelband» (nachfolgend Gestaltungsplan) schafft im Sinne von §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) die planungs- und baurechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch überzeugenden Entwicklung im Geviert Nadelband in Dietikon.
- ² Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere
 - a. die Sicherung eines einheitlichen und zeitgemässen Überbauungs- und Gestaltungskonzepts mit einer massvollen baulichen Dichte und einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität;
 - b. die Berücksichtigung einer flexiblen Etappierung jedes Grundstücks;
 - c. die Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots, mit preisgünstigen und hochwertigen Wohnungen;
 - d. die Schaffung von qualitativ hochwertigen, den Bedürfnissen der Bewohnenden, der Beschäftigten und der Öffentlichkeit entsprechenden Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und angemessener Durchlässigkeit;
 - e. die Schaffung einer öffentlichen Fusswegverbindung zwischen Zürcherstrasse und Zielaackerstrasse mit guter Gestaltung;
 - f. die Gestaltung einer attraktiven und publikumsorientierten Vorzone mit den zugehörigen Fassaden und Erdgeschossnutzungen entlang der Zürcherstrasse.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 und dem Höhenlinienplan im Massstab 1:500 zusammen.
- ² Die Vorschriften des Gestaltungsplans gelten für den im Plan bezeichneten Geltungsbereich, dieser umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. 10126, 11093 und 11094. Dieser setzt sich aus den Teilgebieten A und B zusammen.
- ³ Der im Situationsplan orientierende Inhalt sowie der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV haben begleitenden Charakter und sind nicht Teil der Genehmigung.

Art. 3 Geltendes Recht

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der jeweils rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Dietikon (BZO), sowie die Begriffe nach IVHB².
- ² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

² Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe

- ³ Für den Gestaltungsplan gelangen die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen geltenden Fassungen ab 01. März 2017 zur Anwendung.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Nutzweise

- ¹ Innerhalb des Geltungsbereichs sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Betriebe und Nutzungen (Dienstleistungs- Handels- und Gewerbenutzungen im Bericht erwähnen) zulässig. Sexgewerbliche Nutzungen (Salonprostitution), Spielsalons und dergleichen sind nicht zulässig.
- ² In den Baubereichen A1, B1 und B2 sind ausserdem mässig störende Betriebe und Nutzungen zulässig.

Art. 5 Gewerbeanteil

- ¹ In den Baubereichen A1, B1 und B2 muss gesamthaft ein Gewerbeanteil von 15 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) vorliegen, wobei der Baubereich A1 mindestens einen Gewerbeanteil von 10 % aufweisen muss.
- ² Bei etappierter Ausführung von Bauvorhaben kann der Anteil in einzelnen Zwischenständen unter-, resp. überschritten werden.

Art. 6 Baubereiche

- ¹ Oberirdische Bauten sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche anzuordnen. Pro Baubereich ist eine Baute vorgesehen. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche ist frei. Ausnahmen bilden die Pflichtbaulinien gemäss Art. 9.
- ² Die Gebäudelänge und -breite ist frei. Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die Gebäude- und Grenzabstände innerhalb des Geltungsbereichs ohne nachbarliche Zustimmung unterschritten werden.
- ³ Kommunale und kantonale Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge kommen nicht zur Anwendung.

Art. 7 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	max. anrechenbare Geschossfläche ³ [m ²]	max. Fassaden- höhe [m]
Baubereich A1	1'270	25.00
Baubereich A2	980	17.00
Baubereich A3	970	17.50
Baubereich B1	610	15.00
Baubereich B2	1'450	25.00
Baubereich B3	1'010	17.00
Baubereich B4	1'000	17.00
Baubereich B5	2'740	17.50
Baubereich B6	1'870	17.50

- ² Ausnützungstransfers zwischen den Baubereichen bis zu einer Abweichung von max. 15 % pro Baubereich sind zulässig.
- ³ In den Baubereichen A1 und B2 muss die Fassadenflucht mit einer minimalen Fassadenhöhe von 11.00 m auf einer Anstosslänge von mindestens 70 % auf die Verkehrsbaulinie gesetzt werden. Für den Baubereich B1 bestehen diesbezüglich keine Vorgaben.
- ⁴ Die im Höhenlinienplan festgelegten Höhen gelten als massgebendes Terrain. Zwischen den Höhenlinien ist das massgebende Terrain zu interpolieren. Die Anzahl Geschosse innerhalb der max. Fassadenhöhe ist frei.
- ⁵ Ein Attika- resp. Dachgeschoss ist nicht zulässig.
- ⁶ Folgende Gebäudeteile dürfen über die max. Fassadenhöhe hinausragen:
- a. technische Dachaufbauten, wie Liftüberfahrten, Energieanlagen, Kamine, Oblichter und dergleichen bis max. 1.5 m über die Fassadenhöhe, Abluftröhre und dergleichen bis max. 2.0 m über die Fassadenhöhe, Dachaufgänge und dergleichen bis max. 25 m² und 3.0 m über die Fassadenhöhe und Fassadenreinigungsanlagen und dergleichen im technisch notwendigen Minimum;

³ Gemäss § 255 PBC sowie §§ 9 und 10 ABV

- b. für den Aufenthalt genutzte Sitzplatzbedeckungen (filigrane Pergola, nicht wasserdichte Schattenspender und dergleichen) bis max. 3.0 m über die Fassadenhöhe.

Art. 8 Erhalt Bestandesbau Orgelbauwerkstatt

Das im Situationsplan bezeichnete bestehende Hauptgebäude der Orgelbauwerkstatt im Baubereich B1 ist in seiner äusseren Erscheinung und Charakteristik zu erhalten. Eine zeitgemässe Weiterentwicklung bspw. mit einer neuen Raumaufteilung oder einem hindernisfreien Zugang ist erlaubt.

Art. 9 Pflichtbaulinien

- ¹ In den Baubereichen A1, A2, B3 und B5 ist die Fassade grundsätzlich auf die Pflichtbaulinie zu stellen.
- ² Innerhalb der ersten drei Geschosse auf einer Länge von mindestens 2/3 der entsprechenden Pflichtbaulinie ist sie auf die Pflichtbaulinie zu stellen. Als Ausnahme kann die Fassade um maximal 2.0 m rückversetzt werden.

Art. 10 Erdgeschoss Zürcherstrasse

- ¹ In den Erdgeschossen der Baubereiche A1, B1 und B2 sind gegen die Zürcherstrasse mässig störende Betriebe und Nutzungen sowie dem Wohnen dienende Nebenräume wie Veloräume, Waschküchen und dergleichen zulässig.
- ² Die Erdgeschosse der Baubereiche A1 und B2 sind offen zu gestalten. Die Gebäudehaupteingänge sind auf die Zürcherstrasse auszurichten und stufenlos zum Strassenraum hin zu gestalten. Für das Erdgeschoss gilt in der Hälfte der Gebäudetiefe zur Zürcherstrasse eine lichte Höhe von mindestens 4.0 m.
- ³ In den Baubereichen B1 und B2 sind Wohnnutzungen in allen Geschossen zulässig.

Art. 11 Verbindung in den Obergeschossen

In den bezeichneten Bereichen kann ab dem 1. Obergeschoss eine bauliche Verbindung für Balkone und anderweitige private, offene Aussenräume erstellt werden. Diese darf die maximale Breite von 5.0 m nicht überschreiten.

Art. 12 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind grundsätzlich im gesamten Geltungsbereich zulässig. Die kommunale und die kantonale Verkehrsbaulinie darf jedoch max. um 3.0 m überschritten werden und innerhalb des überschrittenen Bereichs müssen die unterirdischen Bauten eine Überdeckung von mind. 1.0 m ab

Oberkant Terrain aufweisen. Zudem gilt es die Einschränkungen gemäss Art. 19 Abs. 2 und Art. 21 Abs. 4 zu berücksichtigen.

Art. 13 Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Folgende Bauten und Anlagen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig:

- a. Unterstände für Veloabstellplätze usw.;
- b. Bauten, Anlagen und Ausstattungen der Freiraumgestaltung, gedeckte Spiel- und Sitzplätze, Rampen usw.;
- c. Anlagen in Zusammenhang mit der Energieversorgung oder sonstige technisch notwendige Anlagen.

Art. 14 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ab dem ersten Vollgeschoss wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen die Baubereiche maximal um 2.0 m auf höchstens zwei Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen. Ausnahme bilden die im Art. 11 geregelten Verbindungen in den Obergeschossen.

C Freiraum

Art. 15 Grundsätze

- ¹ Der gesamte Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine gute Aufenthalts- und Gestaltungsqualität sowie eine klimaökologische Wirksamkeit erreicht wird. Ebenso sind ökologische Qualitäten zu erreichen.
- ² Zusammen mit dem ersten Baugesuch für einen oder mehrere Baubereiche ist ein Freiraumkonzept für das jeweilige Teilgebiet inkl. des gesamten öffentlichen Freiraums gemäss Art. 19 einzureichen, welches Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Spiel- und Erholungsflächen, der Fusswege, der Parkierung, der Retentionsflächen sowie für die Bepflanzung der Bäume macht. Die darauffolgenden Etappen müssen dieses Freiraumkonzept übernehmen. Das Freiraumkonzept hat den Nachweis für einen hochwertigen Freiraum zu erbringen.

Art. 16 Begrünung

- ¹ Es gilt eine Grünflächenziffer von 20 %.
- ² Die Grünflächen haben die im Situationsplan festgelegte Anzahl Bäume aufzuweisen. Die Lage ist schematisch.

- ³ Für Baumstandorte ist genügend Wurzelraum zu belassen. Zur Pflanzung von Bäumen muss eine zusammenhängende Überdeckung mit einer Aufbaustärke von mindestens 1.5 m eingehalten werden.

Art. 17 Einfriedungen

Zur Abgrenzung des privaten Freiraums gemäss Art. 22 ist das Erstellen einer offenen Einfriedung oder einer Hecke aus einheimischen Einzelsträuchern zulässig.

Art. 18 Terrainveränderungen

Ausnivellierungen des massgebenden Terrains sowie Terrainveränderungen sind zulässig, insbesondere auch im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz oder der Störfallvorsorge. Terrainveränderungen sind jedoch zurückhaltend einzusetzen, ansprechend zu gestalten und harmonisch in den natürlichen Terrainverlauf einzupassen.

Art. 19 Öffentlicher Freiraum

- ¹ Der öffentliche Freiraum dient als Begegnungs- und Aufenthaltsort in Interaktion mit dem umgebenden Quartier, als Verkehrsraum für den Fuss- und Veloverkehr sowie der Gebäudeerschliessung der angrenzenden Baubereiche.
- ² Der öffentliche Freiraum darf zu maximal 40 % unterbaut werden.
- ³ Im öffentlichen Freiraum sind:
- a. eine durchgängige öffentliche und hindernisfreie Fuss- und Velowegverbindung zwischen der Zürcher- und der Zielackerstrasse mit einer minimalen Breite von 2.5 m sicherzustellen;
 - b. mittig ein Grünstreifen mit einer Breite von mindestens 2 m mit Kleingehölz und Bäumen zu erstellen, sichergestellt durch die Freihaltung von unterirdischen Bauten;
 - c. Sitzgelegenheiten zu erstellen.

Art. 20 Siedlungsfreiraum

- ¹ Der Siedlungsfreiraum dient als Übergangsbereich vom öffentlichen Strassenraum resp. dem östlich angrenzenden privaten Aussenraum zu den Gebäuden.
- ² Der Siedlungsfreiraum ist extensiv zu begrünen. Flächen für die Gebäudeerschliessung sowie Flächen für Autoabstellplätze, Veloabstellplätze, Stellplätze für die Entsorgung (Unterflurcontainer) und der Erschliessung dieser Plätze sind davon ausgenommen.

Art. 21 Gemeinschaftlicher Freiraum

- ¹ Der gemeinschaftliche Freiraum dient der Erholung und der Freiraumversorgung der Bewohnenden und Beschäftigten. Er ist als Spiel- und Erholungslandschaft mit Bäumen zu gestalten.
- ² Der gemeinschaftliche Freiraum ist durchgehend mit sickerfähigem Belag auszustatten, dies mit Ausnahme der Fusswege.
- ³ Es muss mindestens ein Anteil von 30 % des gemeinschaftlichen Freiraums begrünt werden.
- ⁴ Innerhalb des gemeinschaftlichen Freiraums im Teilgebiet B muss mindestens ein Anteil von 25 % als zusammenhängende Fläche von unterirdischen Bauten für das Pflanzen von Bäumen freigehalten werden. Innerhalb dieser Fläche sind mindestens drei Bäume zu pflanzen.

Art. 22 Privater Freiraum

Die privaten Aussenräume der angrenzenden Erdgeschosswohnungen resp. Erdgeschossnutzungen sind im gekennzeichneten Bereich anzuordnen.

Art. 23 Vorzone Zürcherstrasse

- ¹ Die Vorzone entlang der Zürcherstrasse dient der Gebäudeadressierung und der Erschliessung bzw. Anlieferung der mässig störenden Betriebe und Nutzungen.
- ² Entlang des Gehweges an der Zürcherstrasse sind ein Grünstreifen mit extensiver Begrünung und eine sich am Richtprojekt orientierende Anzahl Bäume vorzusehen. Der Grünstreifen darf lediglich von den Ein- und Ausfahrten sowie den oberirdischen Parkfeldern für Besuchende und Kundenschaft unterbrochen werden. Die oberirdischen Parkfelder für Besuchende und Kunden sind gestalterisch in den Grünstreifen zu integrieren.

Art. 24 Spiel- und Ruheflächen

- ¹ Im gesamten Geltungsbereich sind Spiel- und Ruheflächen zu erstellen, wobei das Mass 15 % der Bruttogeschossfläche beträgt.
- ² Die Spiel- und Ruheflächen sind mit einem versickerbaren Belag, genügend Spielgeräten und Sitzgelegenheiten auszustatten.
- ³ Bei einer etappierten Ausführung von Bauvorhaben darf der Anteil über den gesamten Geltungsbereich gemäss Abs. 1 in einzelnen Zwischenzuständen unterschritten werden.

D Gestaltung

Art. 25 Grundsatz

- ¹ Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung, Dachlandschaften, Terrainveränderungen sowie einzelne Bauetappen.
- ² In Bezug auf den architektonischen Ausdruck sind die Bauten sorgfältig aufeinander abzustimmen. Dabei gilt es insbesondere, den Bestandesbau der Orgelbauwerkstatt im Baubereich B1 gemäss Art. 8 zu berücksichtigen.

Art. 26 Dachflächen

- ¹ Technisch bedingte Aufbauten sind so weit wie möglich zusammenzufassen und von den Fassaden, um mindestens ihre eigene Höhe zurückzusetzen.
- ² Es sind nur Flachdächer zugelassen, diese können für die Energiegewinnung genutzt werden und sind extensiv ökologisch wertvoll zu begrünen. Es ist gestattet, die Dachfläche mit Gartenwegen, Sitzplätzen usw. auszustatten. Mit derartigen Ausstattungen dürfen maximal 50 % der begrünbaren Dachfläche überstellt werden.

E Erschliessung und Parkierung

Art. 27 Motorisierter Individualverkehr

- ¹ Autoabstellplätze dürfen in unabhängigen Tiefgaragen angeordnet werden.
- ² Die Erschliessung der Tiefgaragen erfolgt über die Urdorfer- und/oder Zielackerstrasse an den im Situationsplan bezeichneten Stellen.
- ³ Die Ein- und Ausfahrt ist in das Gebäudevolumen zu integrieren.
- ⁴ Die Baubereiche A1, B1, und B2 werden für den Anlieferungs-, Besucher- und Kundenverkehr zusätzlich über die Vorzone gemäss Art. 23 an den im Situationsplan bezeichneten Stellen ab der Zürcherstrasse erschlossen.

Art. 28 Autoabstellplätze

- ¹ Die Anordnung der Autoabstellplätze hat grundsätzlich unterirdisch in den Tiefgaragen zu erfolgen. Oberirdische Abstellplätze für Besuchende und Kunden sind an den im Situationsplan gekennzeichneten Standorten zu erstellen. Pro Teilgebiet ist maximal folgende Anzahl oberirdischer Autoabstellplätze für Besuchende und Kunden zulässig:

- Teilgebiet A: 2 Abstellplätze
 - Teilgebiet B: 6 Abstellplätze
- ² Für Wohnnutzungen werden die minimal und maximal zulässige Anzahl an Autoabstellplätzen wie folgt berechnet:
- Für Bewohnende mindestens 0.55 bis 0.75 Abstellplätze pro Wohnung
 - Für Besuchende zusätzlich mindestens 0.055 bis 0.075 Abstellplätze pro Wohnung;
- ³ Für folgende Nutzungen berechnet sich die minimal und maximal zulässige Anzahl an Autoabstellplätzen wie folgt:
- Bei Verkaufsgeschäften für Beschäftigte 20 bis 40 % des Grundbedarfs von 1 Abstellplatz pro 200 m² anrechenbare Geschossfläche;
 - Bei Verkaufsgeschäften für Kunden 20 bis 55 % des Grundbedarfs von 1 Abstellplatz pro 70 m² anrechenbare Geschossfläche;
 - Bei sonstigen Gewerbeflächen für Beschäftigte 20 bis 40 % des Grundbedarfs von 1 Abstellplatz pro 80 m² anrechenbare Geschossfläche;
 - Bei sonstigen Gewerbeflächen für Kunden 20 bis 55 % des Grundbedarfs von 1 Abstellplatz pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche.
- ⁴ Die Mindestanzahl an Abstellplätzen gemäss Abs. 2 kann mit einem Mobilitätskonzept unterschritten werden.
- ⁵ Bei sämtlichen Autoabstellplätzen sind die technischen Voraussetzungen für Ladeinfrastrukturen zur Nutzung von Elektrofahrzeugen zu schaffen.

Art. 29 Zweiradabstellplätze

- ¹ Für Wohnnutzungen sind je Zimmer mindestens ein Zweiradabstellplatz nachzuweisen. Für Gewerbeflächen ist mindestens pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche ein Zweiradabstellplatz zu erstellen.
- ² Mindestens 2/3 der Zweiradabstellplätze sind als Langzeitabstellplätze unterirdisch oder oberirdisch im Gebäudeinnern oder gedeckt im Aussenraum anzuordnen. Maximal 1/3 der Zweiradabstellplätze können als Kurzzeitabstellplätze oberirdisch im Aussenraum nicht gedeckt angeordnet werden.
- ³ Die oberirdischen Zweiradabstellplätze haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen Bestandteil der Umgebungsgestaltung sein.
- ⁴ Für einen angemessenen Anteil der Zweiradabstellplätze und fahrzeugähnliche Geräte sind die technischen Voraussetzungen für Ladeinfrastrukturen zur Nutzung von Elektrofahrzeugen zu schaffen.

Art. 30 Abstellplätze für Kinderwagen

Pro 3 Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern ist ein Abstellplatz für Kinderwagen mit einer minimalen Fläche von 1.0 m² zu schaffen. Es ist mindestens 1 Abstellplatz pro Gebäude zu erstellen und

Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden. Der Abstellplatz ist Nahe des Gebäudeeingangs anzuordnen.

F Umwelt

Art. 31 Lokalklima und Biodiversität

- ¹ Die Bauten und Anlagen sowie die Freiräume sind so zu gestalten, dass einer Erwärmung der Umgebung entgegengewirkt werden kann.
- ² Das Freiraumkonzept gemäss Art. 15 Abs. 2 hat den Nachweis für eine hohe Biodiversität zu erbringen und kompensatorische Massnahmen zur Hitzeminderung aufzuzeigen.

Art. 32 Versickerung / Entwässerung

Das im Geltungsbereich anfallende nicht verschmutzte Abwasser ist, soweit dies technisch möglich und verhältnismässig ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

Art. 33 Hochwasser

- ¹ Aufgrund der Gefährdung durch Hochwasser und Oberflächenabfluss ist die Grundeigentümerschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. Wenn nachgewiesen werden kann, dass es sich bei einzelnen Gebäuden nicht um Sonderrisikoobjekte handelt, müssen keine Schutzmassnahmen getroffen werden. Dies muss im Baubewilligungsprozess mit einem neuen Objektschutzkonzept nachgewiesen werden.
- ² Als Schutzmassnahme gilt eine Schutzkote von 389.90 m ü. M. Sämtliche unter der Schutzkote liegenden Gebäudeteile sind hochwassersicher zu gestalten. Gebäudeöffnungen sind oberhalb der Schutzkote anzuordnen, bis zur Höhe der Schutzkote abzuschirmen oder wasserdicht zu bauen.
- ³ Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind bis zur Höhe der Schutzkote abzuschirmen und bei der Einfahrt zu schützen.

Art. 34 Störfallvorsorge

- ¹ Innerhalb des Konsultationsbereichs der Bahnanlage sind an den Gebäuden in den Baubereichen A1, B1 und B2 angemessene Schutzmassnahmen zu treffen. In Abhängigkeit der Distanz zur Gefahrenquelle sind für die Fassadengestaltung die baulichen Massnahmen gemäss «Leitfaden Schutzmassnahmen StFV»⁴ des Partneriat Störfallvorsorge zu berücksichtigen.

⁴ «Leitfaden Schutzmassnahmen StFV - Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Partneriat Störfallvorsorge vom September 2022. Bezugsquelle: Kanton Genf, Département du territoire, Office cantonal de l'environnement, Quai du Rhône 12, 1205 Genève.

- ² Falls innerhalb des Konsultationsbereichs der Bahnanlage eine empfindliche Nutzung erstellt wird, ist eine sichere Entfluchtung auf der von der Zürcherstrasse abgewandten Seite zu gewährleisten.

Art. 35 Energie

- ¹ Hauptgebäude im Geltungsbereich haben die zum Zeitpunkt der Baubewilligung geltenden städtischen Vorgaben zu den Energiewerten und der Energieversorgung einzuhalten oder es sind auf Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Eine Zertifizierung ist nicht notwendig.
- ² Für die Wärmeerzeugung ist der Energieträger gemäss städtischem Energieplan zu nutzen.

Art. 36 Lärmschutz und Empfindlichkeitsstufe

- ¹ In den Baubereichen A1, B1 und B2 gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III) der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV). In den übrigen Baubereichen gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (ES II) der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV).
- ² Zur Sicherung einer guten Wohnqualität müssen in den Baubereichen A1, B1 und B2 alle lärmempfindlichen Wohnräume mindestens ein Fenster mit einer Belastung von maximal 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht aufweisen. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Wohnungen mit mindestens drei Zimmern, bei denen ein lärmempfindlicher Wohnraum diese Vorgabe nicht erfüllen muss.

Art. 37 Entsorgungseinrichtungen

Für die Kehrichtbeseitigung sind, an der im Situationsplan bezeichneten Stelle Unterflurcontainer zu erstellen. Für den gesamten Geltungsbereich ist dies bereits mit dem ersten Baugesuch für ein oder mehrere Baubereich/e notwendig. Die Unterflurcontainer haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen Bestandteil der Umgebungsgestaltung sein.

Art. 38 Lichtemissionen

Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen. Entlang der Zürcherstrasse ist Werbebeleuchtung für ansässige Betriebe (Eigenwerbung) zulässig.

G **Schlussbestimmungen**

Art. 39 **Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan «Nadelband» tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.