



Kanton Zürich, Stadt Dietikon

Privater Gestaltungsplan «Nadelband»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Zürich, 17. Dezember 2025

Namensherkunft Nadelband

Der Flurname «Nadelband» erscheint seltsamerweise nicht im Dietiker Neujahrsblatt «Orts- und Flurnamen von Dietikon» von 1949, wohl aber in einer unveröffentlichten Flurnamensammlung von Karl Heid. Dort steht: «Das Nadelbendli wird 1665 erwähnt und stiess an den Schäflibach, gehörte auch zum Widumhof». Auch dieser Flurname ist demnach sehr alt und wurde schon zu Zeiten des Kloster Wettingen benutzt. Was der Name bedeuten könnte, kann Sven Wahrenberger, der Co-Leiter vom Ortsmuseum Dietikon im Moment nur in einer These äussern. Im Schweizerischen Idiotikon (Bd. 4, Sp. 666.) hat er nämlich immerhin einen Eintrag gefunden, wonach früher ganz junge Bohnen als nadelförmig beschrieben wurden («Böndli wie Nödeli; d'Böndli sind no wie Nadle»). Er vermutet dass früher in der Flur «Nadelband» Bohnen angepflanzt worden sein könnten und der Name (nach möglicher Lautverschiebung *Böndli > *Bend > *Band) Bezug darauf nehmen könnte.

Impressum

Auftraggeberin

Planungsgemeinschaft «Nadelband»

Auftragnehmerin

Planwerkstadt AG

Raumplanung · Prozesse · Städtebau

Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich

www.planwerkstadt.ch

+41 (0)44 456 20 10

Titelseite

Visualisierung Adrian Streich Architekten AG

Dokument

10248_08_251217_Bericht_47RPV_GP_Nadelband_definitiv.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Zielsetzung	4
1.2	Privater Gestaltungsplan	5
1.3	Beilagen	5
1.4	Städtebaulicher Vertrag	6
2	Ausgangslage	7
2.1	Geltungsbereich und Lage	7
2.2	Arealgeschichte und heutige Nutzung	8
2.3	Eigentumsverhältnisse / Grundbuch	8
2.4	Übergeordnete Planungsgrundlagen	8
2.5	Ortsbild-, Denkmalschutz- und Landschaftsschutz	12
2.6	Erschliessung	12
2.7	Umwelt und Energie	13
2.8	Mehrwertausgleich	17
3	Richtprojekt	18
4	Gestaltungsplanvorschriften	21
4.1	Allgemeine Bestimmungen	21
4.2	Bau- und Nutzungsvorschriften	22
4.3	Freiraum	26
4.4	Gestaltung	31
4.5	Erschliessung und Parkierung	31
4.6	Umwelt	32
4.7	Schlussbestimmungen	35
5	Interessenabwägung	36
5.1	Betroffene Interessen	36
5.2	Abwägung der ermittelten und bewerteten Interessen	37
5.3	Fazit	37
6	Gestaltungsplanverfahren	38
6.1	Verfahrensablauf Gestaltungsplan	38
6.2	Kantonale Vorprüfung	38
6.3	Öffentliche Auflage und Anhörung	38

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

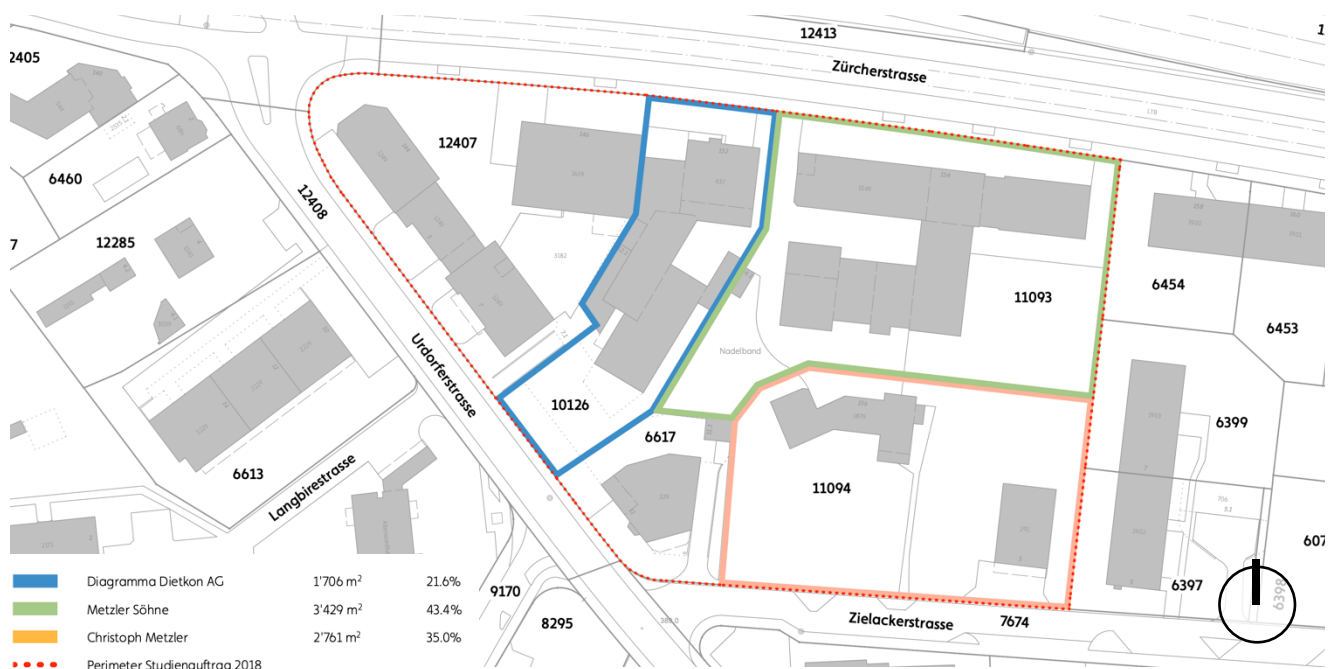
Die Arealentwicklung Nadelband wurde auf Initiative des Grundeigentümers Christoph Metzler angestossen. Er beabsichtigt, auf der Parzelle Kat.-Nrn. 11094 zeitnah Neubauten zu realisieren. Im Rahmen der Vorabklärungen für eine Entwicklung des Grundstücks konnten die Eigentümerinnen der angrenzenden Grundstücke für eine Beteiligung an einer gemeinsamen Projektentwicklung gewonnen werden. Dies auch im Hinblick auf ein grosses Verdichtungspotenzial, welches das «Leitbild Stadtboulevard» der Stadt Dietikon 2016 in Aussicht stellte.

Mit dem Entscheid der insgesamt fünf Grundeigentümer:innen, das Areal Nadelband gemeinsam zu entwickeln, wurde die Chance eröffnet, die Neuüberbauungen bzw. Erweiterungen auf allen Grundstücken städtebaulich aufeinander abzustimmen. Als Basis für eine parzellenübergreifendes städtebauliches Konzept wurde 2017/18 ein Studienauftrag mit sechs Planungsteams durchgeführt. Das Konzept von Adrian Streich Architekten AG und Ganz Landschaftsarchitekt*innen AG ging dabei siegreich hervor (siehe Kap. 3). Das Richtprojekt bildet die Basis für die Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans über alle beteiligten Grundstücke, welcher eine zeitlich unabhängige Realisierung ermöglichen soll.

Aufgrund der langen Projektdauer veränderte sich die Ausgangslage für die Grundeigentümer der Parzellen 12407 und 6617, weshalb sie sich 2023 resp. 2025 aus der Projektentwicklung zurückzogen. Der Perimeter des Gestaltungsplans entspricht somit nicht mehr dem des Studienauftrags (siehe untenstehende Abbildung).

Mit der bevorstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung besteht für die Parzellen 12407 und 6617 jedoch weiterhin die Möglichkeit einer baulichen Verdichtung. Inwieweit dazumal auf die Grundkonzeption des Büros Adrian Streich Architekten AG zurückgegriffen wird, bleibt offen. Dem Konzept wurde durch das städtische Baukollegium an der Sitzung vom 4. Juni 2024 auch ohne die ausgeschiedene Parzelle 12407 weiterhin eine hohe Qualität attestiert.

Abb. 1
Übersicht
Grundeigentum



1.2 Privater Gestaltungsplan

Mit einem Gestaltungsplan darf gemäss §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) von den Bestimmungen über die Regelbauweise der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) abgewichen werden. Für ein bestimmt umgrenztes Gebiet werden dabei Zahl, Lage, äussere Abmessung, aber auch die Nutzweise und Zweckbestimmung von Gebäuden grundeigentümergebunden festgesetzt.

Mit der Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplans gemäss § 85 PBG werden die Voraussetzungen für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Gebiets geschaffen. Diese enthält die zeitlich gestaffelte Neuüberbauung des Areals Nadelband. Der Gestaltungsplan bildet hierfür die planungs- und baurechtliche Grundlage.

Konkret wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Nadelband folgender Zweck erfüllt:

- die Sicherung eines einheitlichen und zeitgemässen Überbauungs- und Gestaltungskonzepts unter Berücksichtigung einer flexiblen Etappierung jedes Grundstücks;
- die Ermöglichung einer der Lage angemessenen baulichen Dichte und Gebäudehöhe;
- die Schaffung von qualitativ hochwertigen, den Bedürfnissen der Bewohnenden, der Beschäftigten und der Öffentlichkeit entsprechenden, Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und angemessener Durchlässigkeit;
- die Schaffung einer öffentlichen Fusswegverbindung zwischen Zürcherstrasse und Zielackerstrasse mit besonders guter Gestaltung;
- die Gestaltung einer attraktiven und publikumsorientierten Vorzone mit den zugehörigen Fassaden und Erdgeschossnutzungen entlang der Zürcherstrasse;
- die Sicherstellung des Lärmschutzes entlang der Zürcherstrasse;
- die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung.

1.3 Beilagen

Vorgängig zum Gestaltungsplan Nadelband wurde das im Studienauftrag ermittelte Siegerprojekt in enger Zusammenarbeit zwischen den Grundeigentümer:innen, Adrian Streich Architekten AG, Ganz Landschaftsarchitekt*innen GmbH sowie weiteren Fachplanenden in den Bereichen, Energie und Umwelt weiterentwickelt und zum Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan konkretisiert (siehe Kapitel 3).

Dabei wurden die ortsbaulichen Qualitäten des Konzepts, unter Berücksichtigung eines angemessenen Spielraums für die nachfolgenden Projektentwicklungen, in ein baurechtliches Regelwerk in Form des privaten Gestaltungsplans übersetzt. Das Richtprojekt Nadelband dient den zuständigen Gremien und Behörden bei den Baubewilligungsverfahren als Beurteilungsgrundlage und qualitative Messlatte. Das Richtprojekt (dat. 06.11.2025) umfasst:

- Situationsplan Umgebung, 1:500
- Grundrisse Erd-, Regel- und Untergeschoss, 1:500
- Ansichten und Schnitte, 1:500

Weitere Grundlagen

Folgenden Unterlagen, Gutachten und Konzepte liegt der privaten Gestaltungsplan Nadelband ebenfalls zugrunde:

- a) Richtprojekt, Adrian Streich Architekten AG und Ganz Landschaftsarchitekten GmbH, 6. November 2025
- b) Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter, 11. Februar 2026
- c) Objektschutzgutachten Hochwasser, Holinger AG, 30. August 2024
- d) Störfallgutachten, Basler & Hofmann AG, 3. September 2024

1.4 Städtebaulicher Vertrag

Der im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan erarbeitete städtebauliche Vertrag betreffend den Mehrwertausgleich (zwischen der Stadt, vertreten durch den Stadtrat, und den Grundeigentümer:innen) wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Der städtebauliche Vertrag wird im Sinne von § 22 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) zusammen mit dem Gestaltungsplan zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage und der Genehmigung veröffentlicht.

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrags ist dem vorliegenden Bericht ebenfalls beigelegt (Entwurf vom 25.02.2026).

2 Ausgangslage

2.1 Geltungsbereich und Lage

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 10126, 11093 und 11094 mit der Adressierung Zürcherstrasse 152-156 und Zielackerstrasse 3. Er befindet sich zwischen der Zürcher-, der Urdorfer- und der Zielackerstrasse und gehört zum Quartier Luberzen in Dietikon. Luberzen ist primär ein Wohnquartier. Entlang der Zürcher- und der Badenerstrasse hat es aber auch viele Gewerbebetriebe. Auch das Areal Nadelband wird heute zu einem grossen Teil noch gewerblich genutzt.

Auf der Zürcherstrasse verkehrt seit Dezember 2022 die Limmattalbahnhof, wodurch das ganze Gebiet Luberzen an das Tramnetz angeschlossen ist und die Zürcherstrasse zu einer städtischen Verkehrsachse macht. Auf der anderen Seite der Zürcherstrasse verlaufen parallel das Bahntrasse und die Limmat in Talrichtung.

Der Geltungsbereich kann in einen östlichen und einen westlichen Teil unterteilt werden, auf denen sich jeweils zusammenhängende Überbauungen befinden. Auf dem östlichen Teil (Kat.-Nrn. 11093 und 11094) befinden sich die Gebäude der Orgelwerkstätte der Familie Metzler sowie eine Kindertagesstätte. Auf dem westlichen Teil (Kat.-Nrn. 10126) befinden sich Gewerbebauten aus verschiedenen Zeitepochen, die zusammengebaut sind.

Abb. 2
Orthofoto
Luberzen
Dietikon mit
Perimeter
Gestaltungsplan
(weiss)



2.2 Arealgeschichte und heutige Nutzung

Auf dem östlichen Teil des Areals fertigt seit 1931 der traditionsreiche Betrieb der Orgelbaufamilie Metzler klassische Orgeln. In mehreren Bauetappen wurde der Betrieb entsprechend den Bedürfnissen angepasst und erweitert. In der Blütezeit des Orgelbaus beschäftigte die Firma bis zu 35 Mitarbeitende. Der Betrieb wird heute von Andreas und Mathias Metzler, den beiden Cousins von Christoph Metzler, geleitet.

Der westliche Teil des Areals ist durch die gewerbliche Nutzung der Diagramma AG geprägt. Die Firma Diagramma AG (Parzelle 10126) ist seit der Gründung 1927 in Familienbesitz der Familie Treyer und stellt spezielle technische Papiere her. Die Gebäude wurden immer wieder den Bedürfnissen entsprechend umgebaut und erweitert.

2.3 Eigentumsverhältnisse / Grundbuch

Die Parzellen im Geltungsbereich sind im Besitz folgender Personen:

- Kat.-Nr. 10126: Diagramma Dietikon AG (Edwin Treyer, Jürg Treyer)
- Kat.-Nr. 11094: Christoph Metzler
- Kat.-Nr. 11093: Metzler Söhne (Ursula Metzler, Ruth Kiefer-Metzler, Christoph Metzler)

Die Parzellen sind mit verschiedensten Grundbucheinträgen versehen. Nicht alle sind bei der Umsetzung der Neubauten relevant. Bei einigen sollte jedoch eine Löschung beantragt werden bzw. es sind neue Dienstbarkeiten zu vereinbaren.

Parallel zum vorliegenden Gestaltungsplan wird ein sog. Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag erarbeitet. In diesem privatrechtlichen Instrument zwischen allen Grundeigentümer:innen werden u. a. alle Grundbucheinträge überprüft und, basierend auf den Entwicklungsabsichten gemäss Gestaltungsplan, neu geregelt (mit entsprechenden Grundbucheinträgen).

2.4 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Raumordnungskonzept Kanton Zürich und kantonaler Richtplan

Das Raumordnungskonzept entwirft eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung im Kanton und bildet damit die Grundlage des kantonalen Richtplans. Die Gemeinde Dietikon ist dem Handlungsraum «Stadtlandschaft im Limmattal» zugewiesen. Diese zeichnet sich durch eine überdurchschnittliche Nutzungsdichte und eine hohe Entwicklungsdynamik aus. Als Handlungsbedarf ergeben sich unter anderem die Sicherstellung von Verdichtung in Wohnquartieren bei städtebaulicher Qualität und ausreichend Durchgrünung, sowie die Förderung sozialräumlicher Durchmischung.

Im kantonalen Richtplan (Festsetzung mit Beschluss des Kantonsrates vom 5. Dezember 2022) sowie im regionalen Richtplan Limmattal ist der gesamte Bearbeitungsperimeter als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Auf der Zürcherstrasse ist die Limmattalbahn (LTB) als Massnahme eingetragen. Das Trasse auf der Zürcherstrasse wurde mittlerweile fertiggestellt und die Limmattalbahn ist in Betrieb (siehe Kap 2.6).

Regionaler Richtplan

Gemäss Zielbild des regionalen Richtplans Limmattal (Festsetzung mit Beschluss der Delegiertenversammlung vom 4. Mai 2022) ist der Bearbeitungsperimeter für eine hohe Dichte geeignet. Für die Dichtestufe «hohe Dichte» ist eine Nutzungsdichte von 150-300 Einwohnende und Arbeitsplätze pro ha vorgesehen.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Gebiet mit hoher baulicher Dichte. Es wird eine Ausnützungsziffer von mindestens 105 %, eine Baumassenziffer von mindestens 4.0 m³/m² und eine Geschosszahl von mindestens 5 Vollgeschossen angestrebt. In der Nähe des Perimeters verläuft der Vernetzungskorridor Schäfli bach. Es ist eine Renaturierung mit begleitendem Grünzug geplant.

Im regionalen Richtplan sind folgende Massnahmen zum Verkehr festgesetzt, die einen Einfluss auf das Projekt haben. Mit dem Bau der Limmattalbahnhof wurden die Massnahmen bereits umgesetzt:

- Die Zürcherstrasse ist eine Verbindungsstrasse. In Abstimmung mit der Limmattalbahnhof ist eine Umgestaltung des Strassenraumes geplant;
- Auf der Zürcherstrasse verläuft für den Veloverkehr eine kantonale Nebenverbindung für die Alltagsnutzung. Es ist ein Radweg geplant.

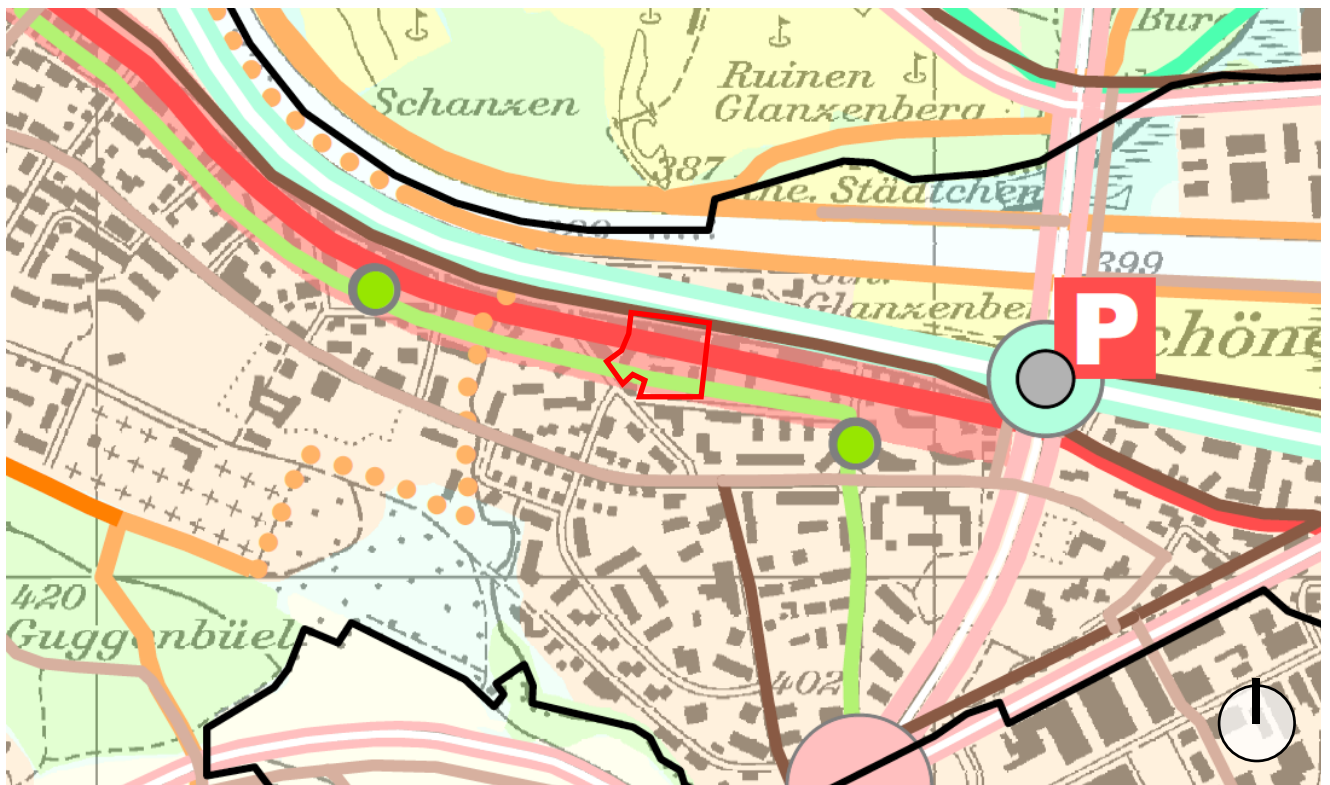
Agglomerationsprogramm Limmattal

Das Agglomerationsprogramm der 4. Generation, welches im Sommer 2021 beim Bund eingereicht wurde, steht unter dem Motto «Die Limmattalbahnhof in Wert setzen». Ins Agglomerationsprogramm wurden keine Massnahmen aufgenommen, die für das Gebiet Nadelband relevant sind.

Kommunaler Richtplan

Der Kommunale Richtplan der Stadt Dietikon ist seit dem 3. Februar 2023 in Kraft. Der Geltungsbereich befindet sich im Wohngebiet, entlang der Zürcherstrasse mit Gewerbe erleichterung, im Siedlungserneuerungsgebiet und ist Teil des Stadtboulevards mit starker Verdichtung.

Abb. 3
Ausschnitt
Regionaler
Richtplan Verkehr



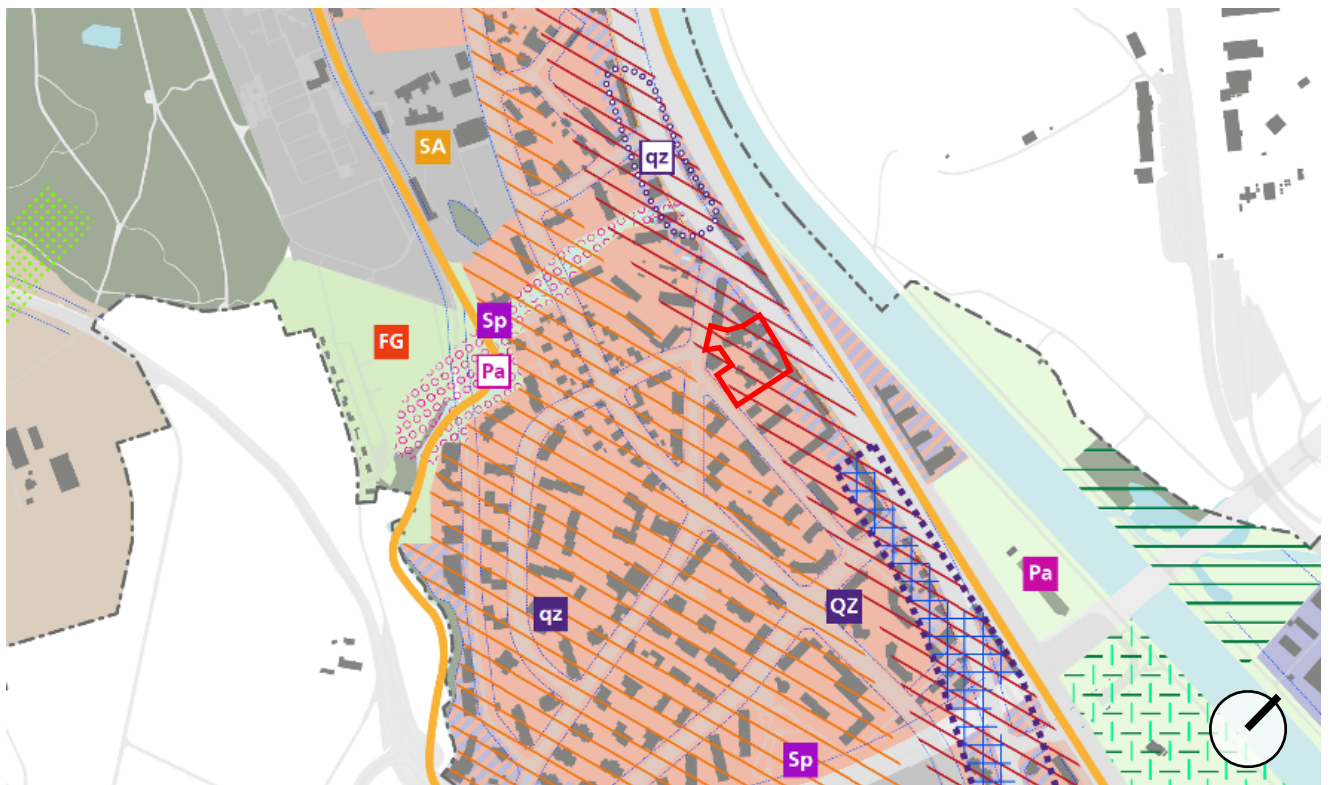
Die Wohngebiete dienen primär dem Wohnen. Nicht störende Betriebe und andere Nutzungen sind gestattet, sofern dem Wesen nach und von der Funktion her mit Wohnnutzungen kompatibel sind. Die Wohngebiete mit Gewerbebeileichterung dienen dem Wohnen und Arbeiten. Es sind nicht oder nur mässig störende Betriebe und Nutzungen gestattet.

Der Siedlungserneuerungsprozess in den bezeichneten Gebieten dient der Erneuerung des Gebäudebestandes und der Erhöhung der Siedlungsqualität. Die Siedlungserneuerung erfolgt in enger Begleitung durch die Stadt in einem kooperativen Prozess unter Miteinbezug aller relevanten Akteure und wird mit geeigneten Mitteln gefördert. Die Prinzipien für qualitätsvolle Siedlungsstrukturen (Kapitel 4.4 kommunaler Richtplan) bilden dabei die Basis für die Projektentwicklung.

Im Stadtboulevard kann im Rahmen einer Sondernutzungsplanung und der Sicherstellung der qualitativen Anforderungen das Nutzungsmass gegenüber der Grundordnung in der Regel um $\geq 30\%$ erhöht werden, wobei sich das Stadtboulevard in unterschiedliche Teilbereiche gliedert (vorliegend «Stadtkante Limmatraum»). Es werden entlang des Stadtboulevards «Hohe Häuser» mit 6-9 Geschossen angestrebt. Dabei müssen mit der Sondernutzungsplanung qualitative Anforderungen bezüglich Einordnung, Aussenraum, Architektur, Erschliessung und Verfahren sichergestellt werden (Kap. 4.5 kommunaler Richtplan, §79 ff. PBG (Sonderbauvorschriften) und § 83 ff. PBG (Gestaltungspläne)).

Der Geltungsbereich befindet sich in der geplanten Tempo-30-Zone. Auf den Erschliessungsstrassen und -wegen soll Tempo-30 eingeführt werden. Auf der Zürcherstrasse und der Urdorferstrasse verlaufen bestehende kommunale Fusswege. Auf der Urdorferstrasse verläuft eine bestehende kommunale Veloroute.

Abb. 4
Ausschnitt
Kommunaler
Richtplan
Siedlung und
Landschaft



Bauordnung

In der Stadt Dietikon ist die am 30. Januar 2014 von der Baudirektion genehmigte Bau- und Zonenordnung (BZO) rechtskräftig. Die BZO befindet sich in Überarbeitung. Die Revision wurde zwischen dem 24. Oktober und dem 23. Dezember 2024 öffentlich aufgelegt. Für den vorliegenden Gestaltungsplan erlangt der Stand der öffentlichen Mitwirkung Bedeutung durch eine negative Vorwirkung, bei den Themen, die einen planerischen Gehalt haben und die der Gestaltungsplan nicht abschliessend regelt.

In der rechtskräftigen Bauordnung kommen 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 bis zum 28. Februar 2017 zur Anwendung. Mit der bevorstehenden Gesamtrevision kommen die Fassungen ab dem 1. März 2017 zur Anwendung.

Der Geltungsbereich liegt gemäss aktuell rechtgültiger BZO vollumfänglich in der dreigeschossigen Wohnzone W3/65. Mit der neuen BZO (nBZO) soll der Geltungsbereich der viergeschossigen Zentrumszone Z4 zugewiesen werden. Folgend sind die Grundmasse der beiden Stände aufgeführt:

Grundmasse	Aktuelle BZO ¹	Neue BZO ²
Zonierung	W3/65	Z4
Vollgeschosse max.	3	4
Dachgeschosse / Attikageschoss max.	1	1
Ausnützungsziffer max.	65 %	100 %
Grünflächenziffer	-	20 %
Wohnanteil min.	80 %	50 %
Gewerbeanteil min.	-	20 %
Gebäudehöhe / Fassadenhöhe max. in m	10.50	15.00
Gebäuelänge max. in m	60.00	60.00
Grundabstand min. m	5.00	-
Grundabstand inkl. MLZ max. in m	12.00	-
Firsthöhe max. in m	6.00	-

Die Parkplatzverordnung der Stadt Dietikon (Stand Festsetzung) vom 6. Juli 2023 regelt die Pflichtparkplatzzahl, da diese noch nicht rechtskräftig ist, wird auf die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen verwiesen.

¹ Gemäss rechtsgültigen BZO, Stand 30. Januar 2014

² Gemäss Gesamtrevision BZO, Stand öffentliche Auflage vom 26. August 2024

Verkehrsbaulinien

Entlang der Zürcherstrasse und der Urdorferstrasse bestehen Verkehrsbaulinien. Die kantonale Verkehrsbaulinie entlang der Zürcherstrasse wurde von der Volkswirtschafts-direktion mit Verfügung Nr. 2393 vom 13. Oktober 1932 genehmigt. Die kommunalen Ver-kehrsbaulinie entlang der Urdorferstrasse wurden von der Gemeinde festgesetzt und mit den Regierungsratsbeschlüssen Nr. 2563 vom 18. Juni 1959 genehmigt. Die von der Gemeinde festgesetzten Baulinien können mit einem von der Gemeindeversammlung festgesetzten Gestaltungsplan suspendiert werden.

2.5 Ortsbild-, Denkmalschutz- und Landschaftsschutz

Ortsbildschutz und Denkmalpflege

Der Geltungsbereich ist von keinem nationalen, kantonalen oder kommunalen Ortsbild-oder Denkmalschutzinventar betroffen.

Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich ist von keinem nationalen, kantonalen oder kommunalen Natur- oder Landschaftsschutzinventar oder einer Schutzanordnung betroffen.

2.6 Erschliessung

Öffentlicher Verkehr

Das Grundstück liegt gemäss kantonalem GIS-Browser für das Fahrplanjahr 2024/2025 in der ÖV-Güteklassen B. Auf einer Skala von A (sehr gute Erschliessung) bis F (marginale Erschliessung) entspricht dies der zweitbesten Güteklasse.

In rund 200 m Distanz zum Gebiet Nadelband befinden sich die Tramhaltestellen Schäfli bach und Birmensdorferstrasse auf denen die Limmattalbahn (LTB) im 15'-Takt Richtung Killwangen und Zürich-Altstetten verkehrt. An der Haltestelle Birmensdorferstrasse halten ausserdem die Buslinien 314 und 317. Die Buslinie 314 fährt im 30'-Takt Richtung Birmensdorf und Dietikon Bahnhof. Die Buslinie 317 fährt im 30'-Takt Richtung Urdorf und Schlieren. Somit gibt es pro Stunde 6 Verbindungen zum Bahnhof Dietikon und direkte Verbindungen in mehrere Nachbargemeinden.

Motorisierter Verkehr

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft die Zürcherstrasse, westlich die Urdorferstrasse und südlich die Zielackerstrasse. Die Zürcherstrasse ist eine regionale Verbindungsstrasse, die als Verlängerung der Badenerstrasse von Zürich bis nach Baden führt. Urdorfer- und Ziel-ackerstrasse sind von untergeordneter kommunaler Bedeutung. Sie führen Verkehr aus den Wohnquartieren auf das übergeordnete Strassennetz. Die Erschliessung des Geltungs-bereiches für den MIV erfolgt primär über die Urdorfer- oder Zielackerstrasse und nicht direkt von der Zürcherstrasse.

Fuss und Veloverkehr

Die Erschliessung des Geltungsbereichs für den Fussverkehr erfolgt über die umliegenden Strassen. Für den Radverkehr sind die Zürcherstrasse und die Schöneeggstrasse von Bedeu-tung. Die Schöneeggstrasse ist eine Hauptroute des Alltagsverkehrs, die gegen Norden nach Spreitenbach führt. Die Zürcherstrasse ist eine kantonale Nebenverbindung für den Alltagsverkehr. Über sie ist in Nord-Süd-Richtung das ganze Limmattal verbunden.

Limmattalbahn (LTB)

Die Limmattalbahn wurde im Dezember 2022 nach rund 5 Jahren Bauzeit eingeweiht. Der Abschnitt zwischen Schlieren und Killwangen-Spreitenbach, der auf der Zürcherstrasse am Geltungsbereich vorbeiführt, ist seither in Betrieb. Das Areal Nadelband profitiert dadurch von einer besseren Erschliessung. Mit der Einweihung ist der in der übergeordneten Planung vorgesehene Umbau der Zürcherstrasse abgeschlossen. Für den Gestaltungsplan sind keine weiteren Massnahmen an der Zürcherstrasse zu beachten.

2.7 Umwelt und Energie

Lärm

Das Projekt wird nach revidiertem USG (vom Parlament am 27. September 2024 beschlossen) und unter Beizug der revidierten LSV (Stand Vernehmlassung) beurteilt. Die USG-Revision enthält Änderungen betreffend Anforderungen an Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (Art. 22 revUSG) und an Bauzonen (Art. 24 revUSG).

Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderungen steht derzeit allerdings noch nicht fest. Ebenso offen ist die konkrete inhaltliche Umsetzung der beschlossenen USG-Revision in der Lärmschutz-Verordnung (LSV). Gemäss Vernehmlassungsentwurf der LSV soll das USG zusammen mit der angepassten LSV am 1. März 2026 in Kraft treten.

Beim vorliegenden Projekt ist zum heutigen Zeitpunkt und nach aktueller Planung davon auszugehen, dass eine Bewilligung/Genehmigung erst nach Inkrafttreten der Revision erteilt wird, so dass eine Beurteilung nach derzeit geltendem Recht nicht zielführend ist. Zudem sind die massgebenden Bestimmungen des revidierten USG und der revidierten LSV (Stand Vernehmlassung) genügend konkretisiert und lassen eine Beurteilung des Projektes zu.

Die ausführlichen rechtlichen Grundlagen können den Abschnitten 2.1 bis 2.3 des Lärmgutachtens (siehe Beilage b) entnommen werden.

Die Lärmbelastung kommt im Perimeter einseitig von Norden (Strassenverkehrslärm und Eisenbahnlärm (inkl. Limmattalbahn)). Die an der Zürcherstrasse angeordneten Baubereiche A1, B1 und B2 weisen maximale IGW-Überschreitungen von ca. 4 dB betreffend Strassenverkehrslärm und ca. 3 dB betreffend Eisenbahnlärm auf.

Das Richtprojekt reagiert auf diese Belastungen mit Baubereichen, die konsequent durchgesteckte Wohnungen ermöglichen. Alle lärmempfindlichen Räume können unter dem IGW belüftet werden. Damit sind die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach revidierter Gesetzgebung gegeben.

Im Rahmen des Gestaltungsplans wird die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte mit einem Lärmgutachten (siehe Beilage b) und den Erläuterungen im Kapitel 4.6 nachgewiesen.

Kommunale Energieplanung

Der kommunale Energieplan von Dietikon (Genehmigung 24. Februar 2022) konkretisiert die durch die Energie- und Klimastrategie der Stadt Dietikon gesetzten Rahmenbedingungen. Der Energieplan zeigt auf, wo welche Energie für die Wärme eingesetzt werden soll. Gemäss Energieplankarte liegt das Gebiet Nadelband im geplanten Erweiterungsgebiet G3 für den Abwärmeverbund der KVA Limmattal. Die ausgeschiedenen Gebiete G3 sollen bis spätestens 2030 durch die Limeco feinerschlossen werden. In diesen Gebieten wird keine Akquise von Gaskundschaft mehr betrieben. Das Gebiet Hofacker-Luberzen eignet sich sehr gut für eine Versorgung mit Fernwärme. Im Rahmen des Baus der LTB wurden entlang dieses Gebietes Fernwärmehauptleitungen verlegt.

Gemäss Wärmenutzungsatlas des Kantons Zürich liegt der Geltungsbereich in der Zone B. Erdwärmesonden sind hier nicht zulässig. Für die Erdwärmennutzung sind thermoaktive Elemente wie Erdpfähle, Bodenplatten etc. oder Erdregister und Erdkörbe mit flüssigen Wärmeträgern oder Luftbetrieben zulässig. Hierbei muss die Unterkante der Anlage mind. 2 m über dem höchsten Grundwasserspiegel HHW (thermoaktive Elemente, Erdregister, Energiekörbe mit flüssigen Wärmeträgern) bzw. über dem mittleren Grundwasserspiegel MW (Erdregister, Energiekörbe mit Luft betrieben) liegen.

Die Grundwasser-Wärmennutzung ist grundsätzlich zulässig. Voraussetzung für die Nutzung des Grundwassers als Energiequelle ist eine Kälteleistung von 150 KW, bzw. 100 KW bei Minergie-Objekten. Weitere Hinweise können der Planungshilfe «Energienutzung aus Untergrund und Grundwasser» (AWEL, Juni 2010) entnommen werden.

Die Richtlinien der Stadt Dietikon zu den «Anforderungen an das Nachhaltige Bauen bei Gestaltungsplanverfahren und für städtische Neu- und Umbauten» (Version 2022) legen weitere Anforderungen an das nachhaltige Bauen fest.

Klimamodell Kanton Zürich

Die kantonalen Planhinweiskarten zeigen eine flächendeckende Bewertung der klimatischen Belastungssituationen (Siedlungsräume) und Entlastungsfunktionen (Grünflächen, bioklimatische Bedeutung) auf. Die Bewertung liegt jeweils für eine Tag- und eine Nachtsituation vor. Der Geltungsbereich weist eine mässige Überwärmung in der Nacht und eine starke Wärmebelastung am Tag mit einer mittleren physiologisch äquivalenten Temperatur (PET) von etwa 36.5 °C auf. Entlang der Zürcherstrasse besteht eine sehr starke Wärmebelastung mit einer mittleren physiologisch äquivalenten Temperatur (PET) von etwa 38.5 °C.

Die Hauptströmungsrichtung der Kaltluft in Luberzen ist von Süd nach Nord, vom Guggenbühl Richtung Limmat. Die kantonale Klimaanalysekarte zeigt die nächtliche Windrichtung und -geschwindigkeit. Daraus wird ersichtlich, dass es im Nadelband keine starke Durchlüftung gibt, da der Wind weiter oben am Berg bereits stark abgelenkt wird. Der Wind strömt entlang der Zürcherstrasse von Ost nach West an der Siedlung vorbei.

Störfallrisiko

Art. 10 des Umweltschutzgesetzes (USG) über den Katastrophenschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) ist vorgeschrieben, dass die Kantone die Störfallvorsorge in ihrer Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen.

Der Kanton weist die Zürcherstrasse (blaue Linie) und die Bahnlinie (rote Linie) als störfallrelevante Anlagen aus, von denen bei Unfällen (z. B. Chemieunfällen) ein Risiko für die angrenzenden Nutzungen ausgehen kann.

Das Areal liegt im Einflussbereich (sog. Konsultationsbereich) der Eisenbahnlinie. Der Referenzwert von 400 Personen wird unter Berücksichtigung der geplanten Bevölkerungsentwicklung überschritten, und die Entwicklung ist somit störfallrelevant.

Ausserdem könnte mit der Kindertagesstätte im Konsultationsbereich eine «Empfindliche Einrichtung» zu liegen kommen. Eine Koordination mit der Störfallvorsorge ist angezeigt.

Mit dem Störfallgutachten der Basler & Hofmann AG vom 3. September 2024 (siehe Beilage d) wird das Risiko eines Störfalls beurteilt und nachgewiesen, dass die Störfallvorsorge mit entsprechenden Massnahmen eingehalten werden kann. Die notwendigen Massnahmen sind in Art. 34 GPV vorgeschrieben.

Oberflächenabfluss

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss des Kantons Zürich gibt Aufschluss darüber, wie gut der Niederschlag, nach dem Auftreffen auf den Boden unmittelbar an der Geländeoberfläche abfließt.

Der Oberflächenabfluss erfolgt grundsätzlich von Berg Richtung Tal. Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss zeigt, dass der Oberflächenabfluss besonders auf der Urdorferstrasse eine hohe Fliesstiefe erreicht. Die Gebäude, die parallel zur Zürcherstrasse stehen, weisen zum Teil hangseitig einen hohen Oberflächenabfluss auf. Die Wassertiefen sind jedoch deutlich geringer als die im Objektschutzkonzept geprüften Fliesstiefen. Die Schutzmassnahmen gegen Hochwasser sind daher auch gegen Oberflächenabfluss wirksam. Für die weiteren Planungsphasen kann die SIA-Norm 261/1 zu Hinweiszwecken beigezogen werden (z.B. bzgl. Ausbildung externer Kellerzugang).

Naturgefahren

Der Gestaltungsplanperimeter liegt mehrheitlich im Hinweisbereich mit geringer Gefährdung. Es gibt zwei Stellen im Teilbereich B mit erheblicher Gefährdung. Die zwei Stellen sind in der heutigen Geländegestaltung begründet. Da zusammen mit dem Gestaltungsplan eine neue Terraingestaltung erfolgt, welche die beiden besagten Stellen quasi eliminiert, kann davon ausgegangen werden, dass künftig keine Stellen mit erheblicher Gefährdung mehr vorliegen.

Gemäss «Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser»³ des AWEL gelten Gebäude mit einem Volumen von über 10'000 m³ grundsätzlich als Sonderrisikoobjekte, aber auch Gebäude, welche in hydraulisch relevanter Weise (z.B. Tiefgarage, Durchgang im Erdgeschoss) verbunden sind und kumulativ 10'000 m³ übersteigen, auch wenn die einzelnen Gebäude ein Volumen kleiner als 10'000 m³ aufweisen. Im vorliegenden Gestaltungsplan sind gemäss Richtprojekt die Gebäude A1, A2 und A3 sowie die Gebäude B4, B5 und B6 jeweils durch eine Tiefgarage verbunden und übersteigen damit das Kriterium für materielle Sachwerte von >10'000 m³. Die Gebäude B1 und B2 sind ebenfalls verbunden und übersteigen damit die genannten 10'000 m³. Im Richtprojekt ist weiter eine Kindertagesstätte (Kita) vorgesehen, vorzugsweise im Erdgeschoss des Gebäudes B2, was ein Sonderrisiko-Objekt bezüglich relevanter Personenbelegung darstellt. Somit kann festgehalten werden, dass alle Gebäude ausser B3 die Kriterien als Sonderrisiko-Objekt erfüllen. Das Schutzziel für den Geltungsbereich ist folglich ein Extremhochwasser (EHQ).

Mit dem Objektschutzkonzept der Holinger AG vom 30. August 2024 (siehe Beilage c) wird nachgewiesen, dass der Gebäudeschutz für den Fall eines Extremhochwasser mit der Einhaltung einer Schutzkote von 389.90 m ü. M. erreicht werden kann. Die Schutzkote ist in Art. 33 GPV vorgeschrieben.

Retention und Entwässerung

Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen. Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GschG) abzuleiten.

Hilfestellung zur Entsorgung von Regenwasser bieten die Richtlinie «Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter» (VSA, 2019) und die «Richtlinie Regenwasserbewirtschaftung» (AWEL, 2022).

³ «Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser» des AWEL vom April 2017. Bezugsquelle: Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Wasserbau, Walcheplatz 2, 8090 Zürich.

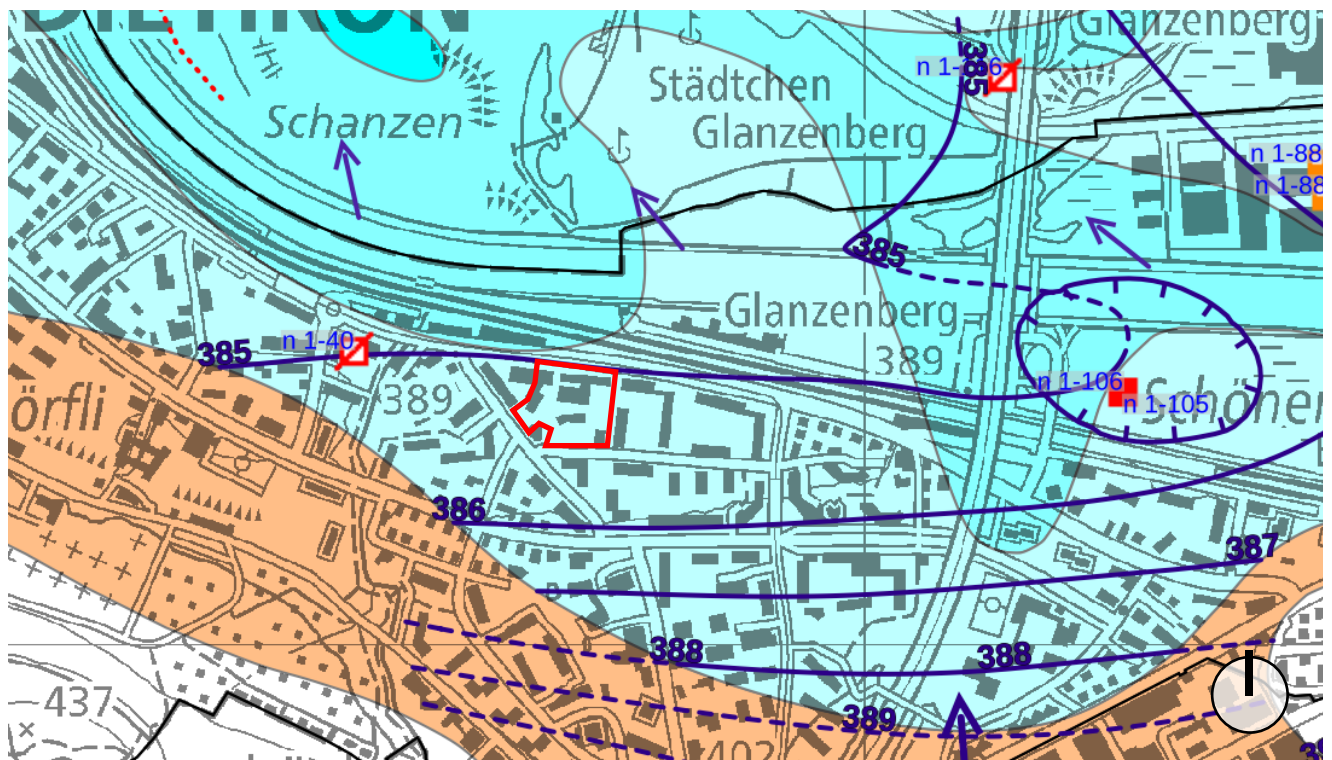
Gewässerschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich liegt der Perimeter des Gestaltungsplans im Gewässerschutzbereich A_u mit mittlerer Grundwassermächtigkeit. Der Gewässerschutzbereich A_u umfasst die unterirdischen Gewässer (Grundwasservorkommen) und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss der am 1. Januar 1999 in Kraft getretenen eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Der Geltungsbereich liegt gemäss Grundwasserkarte im Gebiet mit einer mittleren Grundwassermächtigkeit zwischen 385.00 m ü. M. am nördlichen Perimeterrand und 385.50 m ü. M. am südlichen Perimeterrand (siehe untenstehende Abbildung). Am nördlichen Perimeterrand liegt das bestehende Terrain auf 389.30 m ü. M. und am südlichen Perimeterrand auf 388.80 m ü. M. entsprechend verbleibt im Norden eine Höhe von 4.30 m und im Süden eine Höhe von 3.30 m. Diese Höhen genügen gemäss Richtprojekt für den Bau der Tiefgarage (UK Bodenplatte auf 385.50 m ü. M.) oberhalb des mittleren Grundwasserspiegels. Ein Teil des Gestaltungsplanperimeters liegt zudem im überlagernden Gewässerschutzbereich A_o. Der Gewässerschutzbereich A_o umfasst das oberirdische Gewässer und dessen Uferbereiche, soweit dies zur Gewährleistung einer besonderen Nutzung erforderlich ist. Gemäss GSchV dürfen in den Gewässerschutzbereichen A_u und A_o keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen; nicht zulässig ist insbesondere das Erstellen von Lagerbehältern mit mehr als 250 000 l Nutzvolumen und mit Flüssigkeiten, die in kleinen Mengen Wasser verunreinigen können. Die Behörde kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten.

Altlasten

Zum Thema Altlasten werden in den entsprechenden kantonalen Karten keine Aussagen zum Gestaltungsplangebiet getroffen.

Abb. 5
Ausschnitt
kantonale
Grundwasserkarte
(Hochwasserstand)



2.8 Mehrwertausgleich

Mit der im Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) wird von den Kantonen verlangt, dass sie insbesondere planungsbedingte Vorteile – so genannte Mehrwerte – mindestens bei Einzonungen ausgleichen. Der Kantonsrat verabschiedete am 28. Oktober 2019 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), welches die bundesrechtlichen Vorgaben mit dem kantonalen Mehrwertausgleich umsetzt und zudem den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, auch bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Abgabe zu erheben. Die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen. MAG und MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen. Sie traten am 1. Januar 2021 in Kraft.

Bei Aufzonungen und kommunalen Sondernutzungsplanungen, wie dem vorliegenden Gestaltungsplan, sowie bei anderen Umzonungen wird die Kompetenz zur Erhebung einer Mehrwertabgabe den Gemeinden übertragen. Die Gemeinden sind aufgefordert, den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln (Art. 19 Abs. 1 MAG).

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können Gemeinden mit den Grundeigentümer:innen gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts abschliessen. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags als Alternative zur Mehrwertabgabe bedingt die Regelung der Mehrwertabgabe in der BZO.

Der Stadtrat der Stadt Dietikon hat mit der Festsetzung vom 14. Februar 2022 den Art. 26h zur Umsetzung des Mehrwertausgleichs festgelegt, dies wurde ebenfalls in Art. 50 nBZO übernommen. Dieser umfasst folgende Punkte:

- Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m²
- Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um CHF 100'000.- gekürzten Mehrwerts.
- Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Für den Gestaltungsplan Nadelband wird ein städtebaulicher Vertrag für den Mehrwertausgleich abgeschlossen. Der Entwurf vom 25. Februar 2026 ist dem Bericht beigelegt.

3 Richtprojekt

Die Erläuterungen zum Richtprojekt stammen von Adrian Streich Architekten, Zürich. Die Beschreibungen der gestalterischen Elemente haben erläuternden Charakter ohne Anspruch auf Verbindlichkeit bei Bauprojekten.

Nadelband und die dynamische Entwicklung von Dietikon

Ein vorstädtischer Charme prägt das Areal Nadelband und seine angrenzende Nachbarschaft. Was heute in städtebaulichen Strategien oft gefordert wird, ist hier Realität. Wohnbauten in unterschiedlichen Massstäben sind durchmischt mit Kleingewerbe. Nun wird die Vorstadt mit der dynamischen Entwicklung von Dietikon konfrontiert. Die Zürcherstrasse an der nördlichen Grenze des Nadelbands ist eine wichtige Achse in diesem Urbanisierungsprozess. Im Bereich des Nadelbands verläuft zudem das Trassée der Limmattalbahn entlang der Zürcherstrasse. Die Station Schäfli bach wird in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar sein, was den Druck auf die bauliche Verdichtung an diesem Ort weiter akzentuiert.

Weiterbauen an der städtischen Textur

Dietikon und damit die Nachbarschaft des Nadelbands wird sich verändern. Gleichzeitig möchten wir mit unserem Entwurf an die Geschichte des Ortes und den Charakter des Bestandes mit seinen gemischten Nutzungen und charmanten nahen Räumen anknüpfen. Zudem erfolgt die Entwicklung des Areals Nadelband etappenweise Grundstück für Grundstück. Erst im Verlauf der Zeit wird sich ein neues Ganzes bilden. Daher suchen wir nicht den Entwurf einer grossen Geste sondern eines kontinuierlichen Weiterbauens an der städtischen Textur.

Zu jedem Zeitpunkt ein Ensemble

Das Weiterbauen in Etappen bestimmt den Entwurf. Die Neubauten bilden zu jedem Zeitpunkt zusammen mit dem Bestand ein Ensemble. Die Bauten der Familie Metzler und die Bauten der Diagramma AG bilden zwei durchlässige Gevierte. Als neue Quartierverbindung und als Mehrwert für die Stadt Dietikon wird die Nadelbandgasse geschaffen. Sie spielt eine wichtige Rolle für die Adressbildung des Areals.

Silhouette an der Zürcherstrasse

An der Zürcherstrasse fassen zwei Häuserreihen den Strassenraum. Die ursprüngliche Werkstatt der Metzler Orgelbau AG aus den 1930er-Jahren bleibt bestehen. Sie besitzt eine schöne Grundrissstruktur und eine charakteristische Fassade. Zusammen mit den siebengeschossigen Neubauten wird eine Silhouette gebildet. Für die Fassaden schlagen wir eine serielle Reihung vor, die an die gewerbliche Geschichte des Ortes erinnert.

Etappierung

Die Neubauten auf den unterschiedlichen Grundstücken sind jeweils als eigenständige Teile konzipiert, die zusammen mit den bestehenden Bauten ein sich veränderndes Ensemble bilden. Dank dieser Disposition kann die Reihenfolge der einzelnen Etappen relativ unabhängig gewählt werden.

Parzellen 11094 und 11093 Süd von Christoph Metzler

Vier fünfgeschossige Häuser schaffen ein durchlässiges Ensemble. Mit offenen Balkonen sind die einzelnen Teile zu einem losen Ganzen verbunden. Im Erdgeschoss bilden die Balkone Durchgänge, welche in ihrem mittleren Bereich jeweils zweigeschossig sind. Die Eingänge befinden sich entlang den äusseren Gassen. Im Innern entsteht ein Hof, welcher sich von 12.5 Meter Tiefe an seinem südlichen Ende nördlich bis zu 21.1 Meter Tiefe ausweitet. Alle Treppenhäuser führen auf das zusammenhängende Dach, welches als Aussenraum für alle Bewohnende dient. Im Erdgeschoss werden eine Kindertagesstätte, ein Gemeinschaftsraum und Bastelräume eingeplant. Die Einfahrt in die gemeinsame Tiefgarage (Parzellen 11094 und 11093) ist in die südöstliche Ecke des Neubaus an der Zielackerstrasse integriert.

Parzelle 11093 nord der Metzler Orgelbau AG

An der Zürcherstrasse wird die ursprüngliche Werkstatt der Metzler Orgelbau AG aus den 1930er-Jahren erhalten. Mit dem Neubau wird der gewerblich genutzte Sockel vergrössert und zusätzlich mit einem siebengeschossigen Neubau ergänzt. Im Erdgeschoss an der Zürcherstrasse empfehlen wir eine gewerbliche Nutzung. Zu Gunsten einer guten gesamtheitlichen Lösung tritt das Grundstück der Metzler Orgelbau AG dem Grundstück der Diagramma AG eine dreieckige Fläche ab.

Parzelle 10126 der Diagramma AG

Das zwölfteinhalb Meter tiefe Haus an der Zürcherstrasse erhält einen rückwärtigen Trakt, der wie auf dem Grundstück der Familie Metzler mit einem offenen Balkon angebaut ist. An der Urdorferstrasse wird neu ein strassenständiges Haus gesetzt. Die Einfahrt in die Tiefgarage ist in die südöstliche Ecke des Neubaus an der Urdorferstrasse integriert. Zu Gunsten einer guten gesamtheitlichen Lösung wird das Grundstück der Diagramma AG durch eine dreieckige Fläche des Grundstücks der Metzler Orgelbau AG erweitert.

Freiraumkonzept - Landschaft

Die Heterogenität der Freiraumstruktur prägt den Ort. Freistehende Nadelgehölze stehen im Kontrast zu malerisch gesetzten mächtigen Laubbaumgruppen. Darunter stehen Sträucher unterschiedlichster Charaktere. Weite Rasenflächen wechseln sich mit kleinteilig strukturieren hausbezogenen Gärten ab. Als Antwort auf diesen Ort stricken wir an der mehrschichtigen Textur weiter und schlagen einen anpassungsfähigen Entwurf vor. In eine Kiesfläche legen wir verschieden grosse Nutzflächen, die ähnlich wie Teppiche im Wohnzimmer einen spezifischen Ort auszeichnen. Die rechteckigen Freiraumteppiche können der baulichen Entwicklung folgend hinzugefügt und nach den Vorstellungen der Benutzer bespielt werden. Das Resultat ist ein sich entwickelndes, robustes räumliches Gerüst, in dem sich unterschiedliche Nutzungen und Vorstellungen etablieren können.

Die klare Geometrie der Nutzflächen schafft spannungsvolle Negativräume. Das Baumkonzept folgt dem heterogenen Gestaltungsprinzip. Eine lockere Verteilung unterschiedlicher Baumarten ergänzt die vegetative Struktur der Umgebung. Unaufdringlich entwickelt sich das Nadelband im Kontext weiter. Das Unvorhersehbare des dynamischen Ortes trägt zur Belegung einer geometrischen Ordnung bei. Erst durch die Unterschiedlichkeit der Nutzungen wird der Ort lebendig. Die Heterogenität des Ortes wird zum Mittel, um den zukünftigen Charakter des Nadelbandes zu prägen. Dementsprechend orientiert sich das künftige Nadelbandensemble auch mit einer unterschiedlichen Adressierung am angrenzenden öffentlichen Raum: Eine grosszügige Vorzone zur Aktivierung des Kleingewerbes und eine raumbetondende Baumreihe vermitteln einen urbanen Charakter entlang der Zürcherstrasse. Entlang der Urdorfer- und Zielackerstrasse betonen kleinräumige Vorgartenzonen den Übergang zu den anliegenden Wohnzonen

der unmittelbaren Nachbarschaft. Mittig gelegen versteht sich die mit Bäumen gesäumte Nadelbandgasse als Quartierverbindung und Arealtreffpunkt zugleich.

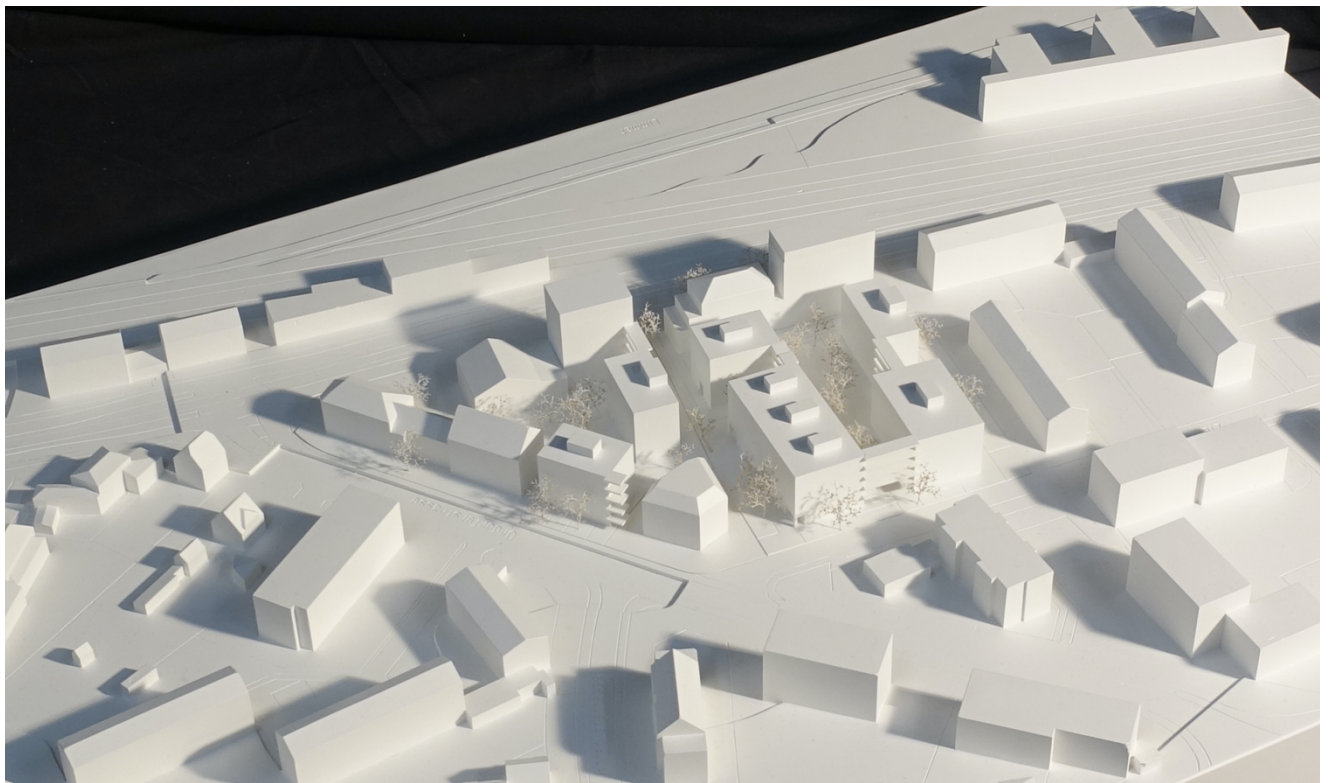
Wohnungsmix, Wohnungsgrösse

Folgender Wohnungsmix und -grössen waren durch die Grundeigentümer:innen für den Studienauftrag von 2017 vorgesehen und liegen dem Richtprojekt zu Grunde (Total 108 Wohnungen).

Ein Teil dieser Wohnungen werden als preisgünstige Wohnungen vermietet, wobei die Wohnungsgrössen sich an die Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung richtet. Dabei werden die Mietzinsen jeweils auf den Median-Wert der Wohnungsmarktmieten in Dietikon plafoniert. Weitere Informationen können dem städtebaulichen Vertrag entnommen werden.

	2.5 Zi. Whg	3.5 Zi. Whg	4.5 Zi. Whg	5.5 Zi. Whg.
Baubereich A Diagramma	14	11	5	-
Baubereich B Metzler	27	28	21	2
Total	41	39	26	2
Ø Whg.-Grösse	55 - 60 m ²	80 - 85 m ²	95 - 105 m ²	110 - 120 m ²

Abb. 6
Modellfoto
Richtprojekt



4 Gestaltungsplanvorschriften

Der vorliegende private Gestaltungsplan gemäss § 85 PBG wurde gestützt auf das Richtprojekt erarbeitet (siehe Kap. 3). Um die städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten zu sichern, werden die wesentlichen Elemente des Richtprojekts mit grundeigentümergebundlichen Festlegungen im Gestaltungsplan festgehalten.

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck (Art. 1)

Der private Gestaltungsplan Nadelband schafft im Sinne von §§ 83 ff. PBG die planungs- und baurechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch überzeugenden Entwicklung im Geviert Nadelband in Dietikon. Es soll ein einheitliches und zeitgemässes Überbauungs- und Gestaltungskonzept mit einer massvollen baulichen Dichte und einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität gesichert werden. Die Etappierung soll berücksichtigt werden und es sollen öffentliche Räume entstehen.

Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)

Massgebend sind die Vorschriften zum Gestaltungsplan Nadelband, der dazugehörige Situationsplan im Massstab 1:500 (inkl. Schnitte im Massstab 1:500), sowie der Höhenlinienplan im Massstab 1:500. Das Richtprojekt der Adrian Streich Architekten AG und Ganz Landschaftsarchitekt*innen GmbH ist für die Gestaltung des Gebäudes richtungsweisend. Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. 10126, 11093 und 11094. Der Geltungsbereich setzt sich aus den Teilgebieten A und B zusammen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und hat orientierenden Charakter.

Geltendes Recht (Art. 3)

Innerhalb des Geltungsbereichs kommen grundsätzlich die Vorschriften zum Gestaltungsplan zur Anwendung. Wird nichts Abweichendes vorgeschrieben, gelten die Bestimmungen der jeweils rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dietikon (BZO), aktuell in der Fassung vom 19. März 1987 (Stand 30. Januar 2014). Es wird davon ausgegangen, dass bis zur Einreichung eines Baugesuchs für ein Projekt die Gesamtrevision rechtskräftig ist (siehe Kapitel 2.4, Bauordnung). In den vorliegenden Vorschriften werden deshalb die neuen Vorgaben aufgenommen und stimmen mit der Gesamtrevision überein (Stand öffentliche Auflage 26. August 2024).

Die Gemeinde Dietikon wird in ihrer revidierten Bau- und Zonenordnung (BZO) die Begrifflichkeiten gemäss der interkantonalen Harmonisierung über die Baubegriffe (IVHB) aufnehmen. Die aktuell rechtsgültige BZO ist jedoch noch nicht an die per 1. März 2017 in Kraft getretene Revision des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) angepasst. Es wird davon ausgegangen, dass bis zur Baueingabe eines Projekts die Gesamtrevision rechtskräftig ist. Es kommen deshalb die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss PBG bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen Fassungen ab 01. März 2017 zur Anwendung.

Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans kommen nur die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Dietikon zur Anwendung, die nicht mit

dem Gestaltungsplan anderweitig definiert werden. Es gilt stets die aktuell rechtskräftige BZO, während der Gesamtrevision der BZO ist ausserdem die negative Vorwirkung der Vorschriften mit planerischem Gehalt anzuwenden. Wo der Gestaltungsplan abweicht, geht er der BZO vor. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise (Art. 4)

Mit dem Gestaltungsplan wird entlang der Zürcherstrasse von der zulässigen Nutzweise der Wohnzone W3/65 abgewichen. In den Baubereichen A1, B1 und B2 kommt die ES III zur Anwendung und damit sind auch mässig störende Betriebe und Nutzungen zulässig. Im übrigen Geltungsbereich kommt die ES II gemäss der Wohnzone W3/65 zur Anwendung. Es sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Betriebe und Nutzungen (Dienstleistungs- Handels- und Gewerbenutzungen) zulässig. Sexgewerbliche Nutzungen (Salonprostitution), Spielsalons und dergleichen sind nicht zulässig.

Gewerbeanteil (Art. 5)

Für die Baubereiche A1, B1 und B2 entlang der Zürcherstrasse gilt die ES III. Die ES III kommt normalerweise in einer Mischzone zur Anwendung, weshalb der Kanton einen minimalen Gewerbeanteil von 20 % fordert. Im vorliegenden Fall mit einer Randlage und einer hohen Dichte kann der minimale Gewerbeanteil im Geltungsbereich als Ausnahmefall auf 15 % reduziert werden. Dies entspricht dem Erdgeschoss und wurde durch die kantonale Fachstelle Lärmschutz an einer Sitzung bestätigt und ist schriftlich im Protokoll vom 10. Oktober 2023 festgehalten (siehe Beilage a).

Um bei der Anordnung des Gewerbes und der Umnutzung der Orgelbauwerkstatt einen gewissen Spielraum zu ermöglichen, um beispielsweise einen reinen Wohnbau zu realisieren, gilt für die Baubereiche B1 und B2 der Gewerbeanteil von 15 % in der Summe über beide Baubereiche. Zudem besteht auch die Möglichkeit der Gewerbeanteil zwischen den Baubereichen zu transferieren, wobei der Baubereich A stets einen minimalen Anteil von 10 % aufweisen muss.

	max. anrechenbare Geschossfläche	Gewerbeanteil von 15 %	max. Fläche Erdgeschoss gem. Baubereich
Baubereich A1	1'300 m ²	195.0 m ²	243 m ²
Baubereich B1	610 m ²	91.5 m ²	280 m ²
Baubereich B2	1'450 m ²	217.5 m ²	268 m ²

Baubereiche (Art. 6)

Die Lage oberirdischer Hauptgebäude wird durch die Baubereiche A1 bis B6 definiert. Pro Baubereich ist eine Baute vorgesehen. Innerhalb der Baubereiche besteht Anordnungsspielraum und die Gebäude dürfen auf die Baubereichsgrenze gestellt werden. 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.

Die Baubereiche sind so verortet, dass die Grenzabstände gegenüber benachbarten Grundstücken gemäss Art. 23 nBZO eingehalten werden, wobei für die Baubereiche A1 und

A3 jeweils Näherbaurechte bestehen (zu Kat.-Nrn. 12407) oder zu erstellen sind (zu Kat.-Nrn. 6617). Entlang der Zürcherstrasse und der Urdorferstrasse liegen die Baubereiche auf der Verkehrsbaulinie. Kommunale und kantonale Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge kommen nicht zur Anwendung

Grundmasse (Art. 7)

Für jeden Baubereich sind die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche und Fassadenhöhe festgelegt. Die Geschossflächen und Fassadenhöhen orientieren sich am Richtprojekt, wobei ein Spielraum gewährt wird.

Baubereich	max. anrechenbare Geschossfläche ⁴ [m ²]	max. Fassadenhöhe [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

Es ist eine maximale anrechenbare Geschossfläche von insgesamt 11'900 m² zulässig. Auf die Fläche des Geltungsbereichs von 7'896 m² ergibt dies eine Ausnützung von rund 150 %. Die Geschossflächen der Baubereiche haben gegenüber dem Richtprojekt einen durchschnittlichen Spielraum von rund +3.7 % (Richtprojekt 11'474 m²). Wobei in den Baubereichen A3 und B6 ein höherer Spielraum besteht. Diese Reserve besteht, damit die Möglichkeit gegeben ist die Tiefgarageneinfahrten ebenfalls mit anrechenbaren Flächen zu «füllen». Dies im Falle eines Zusammenschlusses der Tiefgaragen, wobei eine Tiefgarageneinfahrt wegfallen könnte.

	max. anrechenbare Geschossfläche	anrechenbare Geschossfläche Richtprojekt	Spielraum gegenüber Richtprojekt
Teilgebiet A	3'220 m ²	3'049 m ²	+ 5.6 %
Teilgebiet B	8'680 m ²	8'425 m ²	+ 3.0 %
Total	11'900 m ²	11'474 m ²	+ 3.7 %

⁴ Gemäss § 255 PBC sowie §§ 9 und 10 ABV

Zum Zeitpunkt des Studienauftrags 2016/17 diente das «Leitbild Stadtboulevard» als Basis für die Auslotung einer verträglichen Ausnützung für den Perimeter. Darin waren für den Perimeter entlang der Zürcherstrasse eine Geschossigkeit von 6-9 Vollgeschossen vorgesehen. Eine Massenstudie ⁵ kam zum Schluss das eine mittlere Dichte von 150 % über den gesamten Perimeter verträglich ist, dies war Basis bei der Erarbeitung der Projekte im Rahmen des Studienauftrags.

Auf Grundlage des Leitbildes Stadtboulevard wurde 2022 der kommunale Richtplan überarbeitet, wobei der Bereich des Stadtboulevards entlang der «Stadtkante Limmatraum» in der Geschossigkeit reduziert wurde. Das Richtprojekt wurde deshalb bezüglich Höhenentwicklung überarbeitet.

Mit dem Richtprojekt wird die Ausnützung unter diesen Bedingungen aufgezeigt. Das Baukollegium beurteilte anlässlich der Sitzungen vom 29. September 2022, 7. November 2022 sowie 4. Juni 2024 das Richtprojekt als städtebaulich verträglich. Die Ausnützungsziffer von rund 150 % entspricht folglich der kommunalen Richtplanung.

Um bei der Projektierung der Gebäude einen gewissen Spielraum zu ermöglichen, sind Ausnützungstransfers zwischen den Baubereichen bis maximal 15 % möglich. Die ohnehin schon eng gefassten Baubereiche lassen einen grösseren Transfer gar nicht erst zu. Entlang der Zürcherstrasse fordert nBZO Art. 22 Abs. 4 eine minimale Fassadenhöhe von 11 m auf 70 % der Anstosslänge auf der Verkehrsbaulinie. Dies wurde in den Vorschriften übernommen, jedoch der Baubereich B1 davon ausgenommen, da für diesen den Bestands-erhalt gilt (Orgelbauwerkstatt) und die Vorschrift nicht umgesetzt werden könnte. Die Fassadenhöhe bemisst sich nach dem Höhenlinienplan. Die im Höhenlinienplan festgelegten Höhen gelten als massgebendes Terrain und somit als gewachsener Boden. Zwischen den Höhenlinien ist das massgebende Terrain zu interpolieren. Der Höhenlinienplan wird festgesetzt, um eine verbindliche Grundlage zur Bemessung der Fassadenhöhe zu haben. Aufgrund der unterschiedlichen Geländeänderungen ist der ursprüngliche Zustand des Geländes sonst nur schwer festzustellen. Es handelt sich um eine möglichst genaue Annahme des Zustandes vor der Bebauung des Areals. Der heutige Zustand des Geländes ist aufgrund der spezifischen Gestaltung für den Gebäudebestands nicht verwendbar für die neue Überbauung.

Die Anzahl Geschosse ist grundsätzlich frei, wird jedoch durch die max. Fassadenhöhe faktisch eingeschränkt. Realistischerweise können in den Baubereichen A1 und B2 sieben Vollgeschosse und in den restlichen Baubereichen fünf Vollgeschosse realisiert werden. Ausnahme bildet der Baubereich B1 in welchem der Bestand verbleibt. Bei den Fassadenhöhen musste Rücksicht auf die gemäss Objektschutzkonzept resultierenden Schutzkote von 389.90 m.ü.M. genommen werden, da die Gebäudezugänge auf dieser Kote liegen müssen. Entsprechend ergeben sich für Gebäude mit gleicher Geschossanzahl unterschiedliche Fassadenhöhen, da diese sich auf das gewachsene resp. massgebende Terrain beziehen (siehe Höhenlinienplan). Zudem wurde den Fassadenhöhen gemäss Richtprojekt einen zusätzlichen Spielraum von +1 m addiert und gerundet. Mit diesem Spielraum sind nicht mehr Geschosse möglich, als im Richtprojekt vorgesehen. Ein Attika- resp. Dachgeschoss ist nicht zulässig. Alle oberirdischen Geschosse werden als Vollgeschosse angerechnet. Technische Dachaufbauten und für den Aufenthalt genutzte Sitzplatzbedeckungen dürfen unter gewissen Bedingungen über die max. Fassadenhöhe hinausragen. Die Einschränkungen für die überragenden Gebäudeteile gewährleisten eine angemessene Einordnung in die Dachlandschaft.

Vom Baukollegium wurde angeregt bei der westlichen Fassade des Baubereichs A1 Fenster zuzulassen, damit keine «tote» Fassade entsteht. Dieses Anliegen wird mit dem benachbarten Grundeigentümer privatrechtlich geklärt (Grenzbau), auf eine Vorschrift im

⁵ Massenstudie, Planwerkstadt AG, 10. März 2017

Gestaltungsplan wird verzichtet. Es ist denkbar, dass beispielsweise alle Geschosse oberhalb der Regelbauweise über Fenster in westlicher Richtung verfügen.

Erhalt Bestandesbau Orgelbauwerkstatt (Art. 8)

Ein Merkmal des Siegerprojekts des Studienauftrags ist der Erhalt der Orgelbauwerkstatt, welche weder geschützt noch inventarisiert ist. Entgegen des Leitbilds Stadtboulevard und der möglichen Verdichtung der ersten Bautiefe entlang der Zürcherstrasse wird am identitätsstiftenden Bau festgehalten. Um eine Weiterentwicklung zu ermöglichen, wird jedoch lediglich der Erhalt der äusseren Erscheinung und Charakteristik verlangt. Dies ermöglicht in der weiteren Projektierung das Gebäude je nach Nutzung zu sanieren.

Der bezeichnete Bereich umfasst das dreigeschossige Hauptgebäude und geht bis an die Fassadenlinie der Obergeschosse. Die seitlich über die Fassadenlinie auskragenden Erdgeschosse können um- oder rückgebaut werden.

Der Erhalt der Metzler Orgelbauwerkstatt wird als Ausgleichsmassnahme im Rahmen der Mehrwertabgabe angerechnet. Im städtebaulichen Vertrag sind deshalb die zu erhaltende Merkmale des Bestandesbau nochmals detailliert aufgeführt.

Pflichtbaulinien (Art. 9)

Um die mittlere Gasse als zentrales Element des städtebaulichen Entwurfs zu sichern sind die Fassaden in den Baubereichen A1, A2, B3 und B5 grundsätzlich auf die Pflichtbaulinie zu stellen. Ausnahmsweise kann die Fassade maximal um 2.0 m rückversetzt werden. Auch mit Rückversatz muss die Fassade auf mindestens 2/3 der Länge der entsprechenden Pflichtbaulinie auf die Pflichtbaulinie gesetzt werden. Dies gilt für die ersten drei oberirdischen Geschosse.

Im Baubereich B5 wird die Pflichtbaulinie eingekürzt, damit wird ermöglicht, einen bestehenden Baum (Thuja Plicata) zu erhalten. Die exakte Gebäudeabwicklung um Wurzelwerk sowie Krone des Baums kann zum heutigen Zeitpunkt, ohne Wissen zum notwendigen Baumschutz, nicht festgelegt werden. Allfällige wegfallende anrechenbare Geschossfläche kann gemäss Art. 7 in andere Baubereiche transferiert werden.

Erdgeschosse Zürcherstrasse (Art. 10)

Entlang der Zürcherstrasse soll eine attraktive und publikumsorientierte Vorzone mit passender Nutzung entstehen. Entsprechend sind die Erdgeschosse der Baubereiche A1 und B2 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. Dies widerspricht Art. 22 Abs. 5 nBZO, in welchem eine Geschosshöhe von mindestens 5.0 m vorgeschrieben ist. Diese Abweichung wird mit der Angleichung an die bestehende und zu erhaltende Orgelbauwerkstatt begründet, bei welcher die Unterkante der Decke im Erdgeschoss ca. 3.5 m über dem bestehenden Terrain liegt. Entsprechend der ES III sind mässig störende Betriebe und Nutzungen zulässig. In den Baubereichen A1, B1 und B2 sind zudem dem Wohnen dienende Nebenräume wie Veloräume, Waschküchen und dergleichen zulässig. Im Baubereich B1, in dem sich das zu erhaltende Hauptgebäude der Orgelbauwerkstatt befindet, sowie im Baubereich B2 sind Wohnnutzungen in allen Geschossen zulässig. Damit wird ermöglicht, dass die für den Erhalt des Bestandsgebäudes am besten verträgliche und technisch umsetzbare Nutzung, realisiert werden kann. Zudem soll der Spielraum ebenfalls im Baubereich B2 vorhanden sein, damit bspw. auch der gesamte Gewerbeanteil in der Orgelbauwerkstatt angeordnet werden kann und im Baubereich B2 auch Wohnnutzungen im Erdgeschoss möglich sind.

Verbindung in den Obergeschossen (Art. 11)

Zwischen den Baubereichen A1 und A2, B3 und B5, B4 und B6 sowie B5 und B6 können bauliche Verbindungen für Balkone und anderweitige private, offene Aussenräume erstellt werden. Damit werden der architektonische Ausdruck des Richtprojektes mit der Bildung von Innenhöfen sichergestellt und wertvolle private Aussenbereiche ermöglicht.

Unterirdische Bauten (Art. 12)

Mit Ausnahme des öffentlichen Freiraums (Art. 19) und dem gemeinschaftlichen Freiraum (Art. 21) kann der gesamte Geltungsbereich unterbaut werden. Dies zum einen um den Parkplatzbedarf unterirdisch anordnen zu können und zum anderen um die weitere Planung einer möglichen Gemeinschaftsgarage nicht einzuschränken.

Weiter bestehen Vorschriften zu unterirdischen Bauten und Anlagen, welche die Verkehrsbaulinie überschreiten. Diese richten sich nach der kantonalen Praxis und sollen einen Strassenausbau zulassen.

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche (Art. 13)

Untergeordnete Bauten und Anlagen welche im Zusammenhang mit den Nutzungen oder technisch notwendig sind, werden zugelassen.

Vorspringende Gebäudeteile (Art. 14)

Um die Wohnqualität weiter zu verbessern werden vorspringende Gebäudeteile ab dem ersten Vollgeschoss wie Erker, Balkone und dergleichen zugelassen. Diese dürfen die Baubereiche maximal um 2.0 m auf höchstens zwei Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen, damit wird der Baubereich nicht massgeblich überschritten und das Grundvolumen ist weiterhin ablesbar. Davon ausgenommen sind die im Art. 11 geregelten Verbindungen in den Obergeschossen.

4.3 Freiraum

Grundsätze (Art. 15)

Generell ist mit der Freiraumgestaltung eine hohe und naturnahe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sowie klimaökologische Wirksamkeit mit einer hohen Biodiversität zu erreichen. Dies soll mit einem hohen Anteil an Grünvolumen zur Hitzeminderung, einem hohen Anteil an versickerungsfähigen Bodenbelägen mit entsprechendem Regenwassermanagement und der Förderung von Verschattung und Luftzirkulation erreicht werden. Die Biodiversität soll mit einer grossen Strukturvielfalt, naturnaher Bepflanzung und Biotopverbindungen für Insekten, Vögel und Kleintieren gefördert werden. Die geforderte Freiraumgestaltung nach einheitlichen Grundsätzen bezieht sich auf die Bepflanzung, die Materialisierung und Dimensionierung sowie auf die klare Gliederung von Verkehrs-, Spiel- und Ruhebereichen.

Da eine etappierte Überbauung möglich ist, muss mit dem ersten Baugesuch für einen oder mehrere Baubereiche ein übergeordnetes Freiraumkonzept für das jeweilige Teilgebiet inkl. dem gesamten öffentlichen Freiraums und der Vorzone Zürcherstrasse gemäss Art. 19 und 23 eingereicht werden. Darin werden Aussagen etappenübergreifend über den gesamten Geltungsbereich erwartet. Die darauffolgenden Etappen müssen dieses Freiraumkonzept übernehmen. Das Freiraumkonzept hat den Nachweis für einen hochwertigen Freiraum aufzuzeigen. Dabei gilt das Richtprojekt als richtungsweisend.

Grundlegend für diesen Nachweis eines hochwertigen Freiraums sind die qualitativen Anforderungen an Sondernutzungsplanungen gemäss Kapitel 4.5 des kommunalen Richtplans und das städtische «Merkblatt zur Förderung der Biodiversität im

Siedlungsraum» sowie die verschiedenen Richtlinien, welche mit Gesamtrevision der BZO erstellt wurden (Stand 26.08.2024). Die Erstellung eines zusammenhängend, gemeinschaftlich nutzbaren Freiraums, die Ausstattung mit kindergerechten Elementen, und die Freihaltung des Baumwurzelraums ist grundsätzlich mit den Bestimmungen von Art. 21 und 24 GPV sichergestellt. Mit dem Nachweis soll die qualitative Umsetzung aufgezeigt werden.

Begrünung (Art. 16)

Gemäss Art. 23 nBZO gilt für die Wohnzone W3/65 eine Grünflächenziffer von 35 % und gemäss Art. 16 nBZO für die Zentrumszone Z4 eine Ziffer von 20 %. Aufgrund der negativen Voranwendung muss die Grünflächenziffer gemäss Regelbauweise von 35 % für die bestehende Zonierung angewendet werden. In der nachfolgenden Abbildung ist ersichtlich, dass mit dem Richtprojekt auf der Bodenebene lediglich eine Grünfläche von 995 m² nachgewiesen werden kann (siehe untenstehende Abbildung). Dies entspricht, bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 7'896 m², einer Grünflächenziffer von 12.6 %.

Diese Abweichung wird damit begründet, dass mit 150 % eine sehr hohe bauliche Dichte entsteht, nochmals höher als in der Zentrumszone Z4 gemäss Art. 21 nBZO (100 %). Entsprechend kann mit der nochmaligen Verdichtung dargelegt werden, dass auch die Grünflächenziffer für die Zentrumszone Z4 von 20 % schwierig zu erreichen ist⁶. Weiter müssen auch die Anforderungen an den hindernisfreien Gebäudezugang sowie die öffentliche Verbindung, zwischen der Zürcher- und der Zielackerstrasse eingehalten werden, was eine Begrünung verhindert. Auch wenn auf der Bodenebene nur 12.6 % nachgewiesen werden kann, wird in den Vorschriften eine Grünflächenziffer von 20 % festgelegt. Die Differenz von 7.4 % (entspricht 584 m²) kann mit Ersatzmassnahmen gemäss der städtischen Richtlinie «Grünflächenziffer» vom 26.08.2024 kompensiert werden. Dies beispielsweise mit einer Fassadenbegrünung⁷ oder einer Dachbegrünung (in Abstimmung mit der Solarnutzung). Bei etappierter Ausführung darf der Anteil in einzelnen Zwischenzuständen unterschritten werden.

Im Richtprojekt kann rund 3.4 % (270 m²) der anrechenbaren Grundstücksfläche als ökologische wertvolle Grünfläche nachgewiesen werden (siehe untenstehende Abbildung). Damit wird den Anforderungen gemäss §238a PBG entsprochen.

Damit die Siedlung einen ausreichenden Baumbestand aufweist, wird die Anzahl Bäume in Ableitung des Richtprojekts im Situationsplan festgelegt, dabei handelt es sich um 32 Bäume. Gemäss §238a PBG und Art. 42 nBZO sind bestehende Bäume und Sträucher möglichst zu erhalten, dies ist aufgrund des geringen Bestandes sowie der deutlichen baulichen Verdichtung nur beschränkt möglich (zwei Bäume westlich des Baubereichs B5 werden erhalten), jedoch wird ein entsprechender Ersatz gewährleistet. Das Wachstum von Bäumen wird zudem gefördert, in dem bei Baumstandorten eine Überdeckung von 1.5 m gefordert wird. Mit den Einschränkungen für unterirdische Bauten im Art. 21 wird dies zusätzlich innerhalb des gemeinschaftlichen Freiraums sichergestellt.

Weiter gilt Art. 42 nBZO, in welchem umfangreiche Festlegungen zur qualitätvollen und ökologisch wertvollen Freiraumgestaltung bestehen, auch unter Berücksichtigung von §238a PBG. Zudem kommen folgende städtischen Richtlinien zur Anwendung:

⁶ Als Vergleich: Mit der Gesamtrevision ist für die Zentrumszone Z5, mit einer vergleichbaren Dichte von 160 %, eine Grünflächenziffer von 15 % vorgesehen.

⁷ Bei einem erdgebundenen System kann mit einer «Kletterhöhe» von 15 m gerechnet werden. Bei der Differenz von 584 m² entspräche dies rund 40 Laufmeter Fassadenbegrünung. Die Gebäude des Richtprojekts haben (mit Ausnahme der Orgelbauwerkstatt) rund 570 Laufmeter Fassade. Entsprechend besteht auch nach Abzug der Fenster und der privaten Aussenräume noch genügend Fassaden-Laufmeter für eine Fassadenbegrünung.

- «Grünflächenziffer» vom 29.10.2024
- «Baumschutz und Baumpflanzung in der Baubewilligung» vom 26.08.2024
- «Fassadenbegrünung» vom 26.08.2024
- «Ökologische wertvolle Umgebungsgestaltung bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen» vom 26.08.2024
- «Anforderungen an das Nachhaltige Bauen bei Gestaltungsplanverfahren und für städtische Neu- und Umbauten» (Version 2022)

Mit diesen Festlegungen im gesamten Geltungsbereich sowie zu den einzelnen Freiräumen, werden die Aufenthaltsqualität, die Biodiversität und ein gutes Lokalklima gefördert. Das vorliegende Richtprojekt erfüllt diese Anforderungen, im Baugesuch sind diese nachzuweisen.

Einfriedungen (Art. 17)

Abgrenzungen zum privaten Aussenraum sind nur als offene Einfriedungen oder als einheimische Einzelhecke, nicht aber als Sichtschutzwand o. ä. zulässig. Damit wird bewirkt, dass sich Einfriedungen verträglich in den Freiraum einfügen.

Terrainveränderungen (Art. 18)

Damit Spielraum bei der Projektierung besteht, sind Ausnivellierungen des massgebenden Terrains zulässig. Allenfalls sind zur Erreichung der Schutzkote gemäss Art. 33 oder zur Gewährleistung des Abflusses bei der Störfallvorsorge Terrainveränderungen notwendig.

Öffentlicher Freiraum (Art. 19)

Der in Nord-Südrichtung verlaufende öffentliche Freiraum ist als Verbindungsachse zur Querung der Siedlung zu gestalten. Er dient jedoch auch als Begegnungs- und Aufenthaltsort in Interaktion mit dem umgebenden Quartier. Die mehrheitliche Freihaltung von Unterbauung stellt die Bepflanzung resp. deren Wachstum sicher. Der Grünstreifen kann, zur Verbesserung der Zugänglichkeit zu den Gebäuden, vereinzelt unterbrochen werden, um einen hindernisfreien Zugang zu ermöglichen. Eine öffentliches Fusswegrecht

Abb. 7
Nachweis
Grünflächenziffer



stellt die Sicherung der öffentlichen Nutzung dar. Dieses führt nördlich auch über die Vorzone Zürcherstrasse (siehe Art. 23).

Siedlungsfreiraum (Art. 20)

Der Siedlungsfreiraum zieht sich entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grundstücksgrenze und dient als Übergangsbereich vom öffentlichen Strassenraum resp. dem östlich angrenzenden privaten Aussenraum zu den Gebäuden. Er soll mit einzelnen Ausnahmen begrünt werden, bspw. mit artenreichen Blumenwiesen/Ruderalflächen auf Kies-, Sand- und Rohböden mit unterschiedlichen Substratstärken.

Gemeinschaftlicher Freiraum (Art. 21)

Der gemeinschaftliche Freiraum befindet sich im Hof der östlichen und westlichen Bebauung. Er dient der Erholung und der Freiraumversorgung der Bewohnenden und Beschäftigten und ist als Spiel- und Erholungslandschaft mit Bäumen zu gestalten. Um dem obenstehenden Zweck zu entsprechen, ist der gemeinschaftliche Freiraum durchgehend mit sickerfähigem Belag auszustatten, Ausnahme bilden die Fusswege. Mindestens 30 % des gemeinschaftlichen Freiraums muss zudem begrünt werden. Um gute Voraussetzungen für das Wachstum von Bäumen im Innenhof des Teilgebiets B zu ermöglichen ist mindestens ein Anteil von 25 % der Fläche des gemeinschaftlichen Freiraums (1'275 m²) als zusammenhängende Fläche von unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten, dies entspricht 319 m². Dadurch ist die Grösse der Tiefgarage eingeschränkt. Mit dem Richtprojekt ist nachgewiesen, dass trotz dieser Einschränkung die minimale geforderte Anzahl Abstellplätze erstellt werden können.

Privater Freiraum (Art. 22)

In den Baubereichen A3 und B5 sollen Wohnungen mit einem privaten Aussenraum ermöglicht werden. Eine entsprechende individuelle Gestaltung im gekennzeichneten Bereich ist zulässig.

Vorzone Zürcherstrasse (Art. 23)

Die Vorzone zwischen Fassade und Zürcherstrasse dient insbesondere funktionalen Ansprüchen wie der Erschliessung, Anlieferung und Parkierung (Besuchende). Zudem sollen mit einem Grünstreifen ein gewisse Filterfunktion zwischen Strasse und Bebauung entstehen und die bestehende Baumreihe des Limmattalbahntrasses ergänzt werden. Gleichzeitig ist die Vorzone auch Teil des Stadtboulevards, wie dies im Leitbild Stadtboulevard vom 4. Juli 2016 festgehalten ist und weist eine Öffentlichkeit und Aufenthaltsqualität auf, welche zur Entstehung eines urbanen Rückgrats und Lebensader der Stadt beiträgt. Ein öffentliches Fusswegrecht stellt die Sicherung der öffentlichen Nutzung dar.

Aufgrund der richtungsgetretenen Fahrstreifen auf der Zürcherstrasse ist nur ein Rechtsausbiegen und Rechtseinbiegen in den Perimeter möglich. Eine Senkrechtparkierung, wie bestehend, wird aufgrund des Konfliktpotentials seitens kantonalem Tiefbauamt nicht zugelassen.

Die Lage der Ein- und Ausfahrten gemäss Situationsplan ermöglicht eine Erschliessung unabhängig einer Etappierung.

Spiel- und Ruheflächen (Art. 24)

Die Spiel- und Ruheflächen können innerhalb des gesamten Geltungsbereichs verteilt werden. Gemäss Art. 46 und 47 Abs. 7 sowie Art. 48 Abs. 1 nBZO resp. Art. 47 Abs. 7 nBZO wird festgelegt, dass für Mehrfamilienhäuser mit 4 oder mehr Wohnungen die Spiel- und Ruheflächen mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche betragen müssen. In der nachfolgenden Abbildung ist ersichtlich, dass mit dem Richtprojekt lediglich Spiel- und

Ruheflächen im Umfang von 1'915 m² nachgewiesen werden können. Dies entspricht, bei einer Bruttogeschossfläche von 12'621 m² (Annahme: Total aGF + 10 % für Aussenwände), einem Anteil von 15.2 %.

Diese Abweichung wird damit begründet, dass mit 150 % eine sehr hohe bauliche Dichte entsteht, nochmals höher als in der Zentrumszone Z4 gemäss Art. 21 nBZO (100 %). Entsprechend kann mit der nochmaligen Verdichtung dargelegt werden, dass auch die Anforderungen an Spiel- und Ruheflächen schwierig einzuhalten sind. Es wird deshalb festgelegt, dass Spiel- und Ruheflächen im Umfang von 15 % der Bruttogeschossfläche nachzuweisen sind. Mit den Vorschriften zum gemeinschaftlichen Freiraum wird jedoch dem Anliegen Rechnung getragen und die Innenhöfe sollen entsprechend qualitativ gestaltet werden. Auf Spiel- und Ruheflächen auf den Dächern soll, zum heutigen Zeitpunkt, zu Gunsten der Solarnutzung verzichtet werden. Bei etappierter Ausführung darf der Anteil in einzelnen Zwischenzuständen unterschritten werden.

Abb. 8
Nachweis Spiel-
und Ruheflächen



4.4 Gestaltung

Grundsatz (Art. 25)

Bauten und Anlagen und deren Umschwung müssen für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so gestaltet sein, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Das Gebiet soll sich zu einem zusammenhängenden Quartier entwickeln. Es ist durch die Wahl von ähnlichen Materialien, Farben und Formen sicherzustellen, dass die Bauten durch eine sorgfältige Abstimmung untereinander ein Ensemble bilden. Dies gilt auch für Zwischenstände der baulichen Entwicklung.

Dachflächen (Art. 26)

Um ein ruhiges Erscheinungsbild zu gewährleisten sind Dachaufbauten von der Fassade um das Mass ihrer Höhe zurückzusetzen. Technisch bedingte Dachaufbauten sind, so weit möglich zusammenzufassen. Die Gestaltung der Dachflächen als begehbare Terrasse für den Aufenthalt der Bewohnerschaft ist zulässig, jedoch nur bis maximal 50 % der begrünbaren Dachfläche. Die nicht begehbaren Bereiche der Flachdächer sind mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationsschicht extensiv ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Dachbegrünung kann mit Energiegewinnungsanlagen kombiniert werden. Weiter kommen folgende städtische Richtlinien zur Anwendung:

- «Dachbegrünung von Flachdächern» vom 26.08.2024
- «Dachbegrünung mit Solaranlage» vom 26.08.2024

4.5 Erschliessung und Parkierung

Motorisierter Individualverkehr (Art. 27)

Die Autoabstellplätze können auf verschiedene, unabhängige Tiefgaragen verteilt werden. Die Erschliessung der Tiefgaragen muss über die Urdorfer- oder Zielackerstrasse erfolgen, die im Situationsplan dargestellte (exakte) Lage ist nicht bindend. Zudem besteht auch die Möglichkeit einer Sammelgarage für alle Teilgebiete zu erstellen. Die Erschliessung für den Anlieferungs-, Besucher- und Kundenverkehr von der Zürcherstrasse ist im Art. 23 GPV (Vorzone Zürcherstrasse) geregelt.

Die Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage ist in das Gebäudevolumen zu integrieren. Die Anordnung von Autoabstellplätzen und Tiefgarageneinfahrten richtet sich nach den VSS-Normen.

Autoabstellplätze (Art. 28)

Die Autoabstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch zu erstellen. Oberirdisch sind maximal 8 Abstellplätze an den im Situationsplan gekennzeichneten Standorten zulässig. Die Standorte sind abgestimmt auf das Richtprojekt Umgebung (dat. 06.11.2025), um möglichst mit dem Aussenraum verträgliche Standorte für oberirdische Autoabstellplätze festzulegen.

Die Berechnung stützt sich auf die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Stand Vernehmlassung vom 15. Juni 2018). Zur Vereinfachung der Berechnung wurde direkt der massgebliche Bedarf aufgrund der ÖV-Güteklasse B berechnet (Haltestellenkategorie III, Güteklasse B, Gemeindetyp 3). Da der Anteil an Nicht-Wohnnutzungen (Verkauf und Gewerbe) sehr gering ist, wurde eine vereinfachte Berechnungsmethode gewählt, ohne eine detaillierte Unterscheidung der Nicht-Wohnnutzungen. Für alle weiteren Nutzungen berechnet sich die minimal und maximal zulässige Anzahl an Autoabstellplätzen gemäss der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs im

kommunalen Erlassen. Zudem wird die Möglichkeit gegeben, die Mindestanzahl an Abstellplätzen mit einem Mobilitätskonzept, und einem entsprechendem Controlling, zu reduzieren. Das Potenzial hierfür scheint vorhanden, einerseits aufgrund der guten ÖV-Erschliessung, der Zentrumsnähe und der baulichen Einschränkung im Untergeschoss.

Das Richtprojekt geht von 108 Wohnungen und 893 m² (mGF) Gewerbefläche aus, daraus resultieren eine Bandbreite von minimal 69 und maximal 100 Parkplätze. Dem UG-Plan des Richtprojekts kann entnommen werden, dass im Untergeschoss 72 Parkplätze nachgewiesen werden. Mit den zusätzlichen 8 oberirdischen Parkplätzen kann ein Wert innerhalb der erwähnten Bandbreite nachgewiesen werden.

Da die Zahl der Elektroautos und damit auch das Bedürfnis nach Aufladestationen in der Tiefgarage ständig zunimmt, sind die technischen Voraussetzungen für die Ladeinfrastrukturen zur Nutzung von Elektrofahrzeugen zu schaffen (Ausbaustufe A gemäss SIA 2060, 01.06.2020).

Zweiradabstellplätze (Art. 29)

Die Mindestanzahl an Zweiradabstellplätzen richtet sich nach der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen, Fassung zur Vernehmlassung vom 15. Juni 2018. Die ober- und unterirdische Verteilung richtet sich nach dem kantonalen Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten».

Damit eine Konzentration von oberirdischen Zweiradabstellplätzen an einem Standort und damit verbunden eine dominante Wirkung im Aussenraum verhindert wird, ist eine besonders gute Einordnung in die Umgebung gefordert.

Das Richtprojekt geht aufgrund der 108 Wohnungen und den 893 m² (mGF) Gewerbefläche von 376 Veloabstellplätzen aus. Den Plänen des Richtprojekts kann entnommen werden, dass diese 376 Veloabstellplätze nachgewiesen werden können, inklusive der Verteilung in Kurz- und Langzeitabstellplätze.

Da die Zahl der Elektrovelos und Elektroscooter und damit auch das Bedürfnis nach Aufladestationen zunimmt, sind bei den unterirdischen und den oberirdischen (im Gebäudeinnern) Zweiradabstellplätzen die technischen Voraussetzungen für die Ladeinfrastrukturen zur Nutzung von Elektrovelos und Elektroscooter zu schaffen.

Abstellplätze für Kinderwagen (Art. 30)

Die Vorschriften entsprechen der Fahrzeugplatzverordnung der Stadt Dietikon (Stand Festsetzung) vom 6. Juli 2023. Zur besseren Nutzbarkeit sind die Abstellplätze in der Nähe der Gebäudeeingänge anzuordnen.

4.6 Umwelt

Lokalklima und Biodiversität (Art. 31)

Die Bauten und Anlagen sowie die Freiräume sind so zu gestalten, dass einer Erwärmung der Umgebung entgegengewirkt werden kann. Das Freiraumkonzept gemäss Art. 15 Abs. 2 hat den Nachweis für eine hohe Biodiversität zu erbringen und kompensatorische Massnahmen zur Hitzeminderung aufzuzeigen. Richtungsweisend für diesen Nachweis ist die Richtlinie «Anforderungen an das Nachhaltige Bauen bei Gestaltungsplanverfahren und für städtische Neu- und Umbauten» der Stadt Dietikon (Version 2022). Die Planung der Umgebungsgestaltung soll sich nach dem städtischen Leitfaden zur Förderung der Biodiversität «Natur im Siedlungsraum» vom 19. August 2013 richten. Die Förderung der Biodiversität und die Hitzeminderung sind mit geeigneten Gestaltungs- und Pflegemassnahmen frühzeitig einzuplanen.

Die folgenden Anforderungen werden schon mit den Vorschriften gewährleistet: Die Bepflanzung mit standortgerechten und einheimischen, klimaangepassten Arten und die Vermeidung der Unterbauung von Bäumen mit Art. 16 und 21 GPV. Die Reduktion der Versiegelung und Schaffung von durchlässigen Böden und Grünflächen mit Art. 20 und 21 GPV. Der Einsatz nährstoffarmer Bodensubstrate mit Art. 20 und 23 GPV. Die Begrünung von Dächern und Fassaden mit Art. 26 GPV. Mit dem Nachweis ist die Umsetzung dieser vorgeschriebenen Qualitäten und die Einhaltung der weiteren Anforderungen aufzuzeigen.

Versickerung / Entwässerung (Art. 32)

Die Vorschrift der Entwässerung richtet sich nach der «Richtlinie Regenwasserbewirtschaftung» des AWEL von 2022.

Hochwasser (Art. 33)

Gemäss der Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich liegt der Perimeter grösstenteils in einem Hinweisbereich, in dem eine geringe Gefährdung von Hochwasser ausgeht, wobei es lokal zu einem Einstau mit über 2 m Fliesstiefe kommt, woraus eine erhebliche Gefährdung (rot) resultiert. Aus diesem Grund werden die Grundeigentümer:innen verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Als Massnahme zum Objektschutz gegen Hochwasser und Oberflächenabfluss ist eine Schutzkote einzuhalten. Diese Bestimmungen entsprechen dem Objektschutzkonzept vom 30. August 2024. Die Schutzkote beträgt 389.9 m ü. M. Gebäudeöffnungen sind oberhalb der Schutzkote anzuordnen, bis zur Höhe der Schutzkote abzuschirmen oder wasserdicht zu bauen. Auch die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind bis zur Höhe der Schutzkote abzuschirmen und bei der Einfahrt zu schützen. Es wird empfohlen, im Erd- oder Untergeschoss keine Verbindung der Tiefgaragen oder neuen Gebäuden zu den Gebäuden auf der Nachbarsparzelle Kat.-Nr. 12407 zu erstellen. Ansonsten ist nachzuweisen, dass die verbundenen Gebäude auf der Nachbarsparzellen auch bis zu einem EHQ vor Hochwasser geschützt sind.

Im Gestaltungsplan sind jegliche Massnahmen zulässig, die zur Einhaltung der Schutzkote führen. Im Objektschutzkonzept wird als Bestvariante eine erhöhte Anordnung des ganzen Areals über der Schutzkote oder alternativ die Abschirmung mit einer Mauer o.Ä. empfohlen. Permanente Massnahmen sind klar zu bevorzugen, beim Einsatz von mobilen Massnahmen ist zusätzliche ein Alarmierungs- und Interventionskonzept zu erstellen. Mangels Pegelmessstationen am Schöfflibach dürfte dies einen erheblichen Aufwand mit sich bringen. Bezüglich der möglichen Massnahmen zum Gebäudeschutz im Gefahrenbereich wird auf den AWEL-Leitfaden «Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser» vom April 2017 verwiesen. Es besteht zudem die Möglichkeit mit einem neuen Objektschutzkonzept nachzuweisen, dass es sich beim geplanten Bauprojekt nicht um Sonderrisikoobjekte handelt und Massnahmen freiwillig getroffen werden können.

Störfallvorsorge (Art. 34)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Konsultationsbereichs der Bahnanlage. Aufgrund der Grössen und der Nutzungen ist die vorgesehene Bebauung risikorelevant. Die Risiken für die Realisierung des Richtprojektes bewegen sich im akzeptablen Bereich. Dies wurde im Störfallgutachten anhand der Screening-Methodik beurteilt. Wegen der Störfallrelevanz sind im Gestaltungsplan entsprechende Schutzmassnahmen vorgeschrieben.

Innerhalb des Konsultationsbereichs der Bahnanlage sollen an den Gebäuden angemessene Schutzmassnahmen getroffen werden. Bei der Planung sind einfache Schutzmassnahmen gemäss Planungshilfe «Koordination Raumplanung und

Störfallvorsorge»⁸ - wo sinnvoll und möglich - zu erwägen, um das Risiko zu reduzieren. Diese Massnahmen umfassen unter anderem die Anordnung von Nutzungen, Sicherstellung von Fluchtwegen, Platzierung von Lüftungsansaugstellen und die Terraingestaltung. In Abhängigkeit der Distanz zur Gefahrenquelle sind für die Fassadengestaltung ausserdem die baulichen Massnahmen gemäss «Leitfaden Schutzmassnahmen StFV»⁹ des Partenariat Störfallvorsorge zu berücksichtigen.

Gemäss Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» werden empfindliche Einrichtungen im Konsultationsbereich nicht empfohlen. Falls möglich, würde eine andere Standortwahl (weiter von der Bahnlinie entfernt, Gebäudeschutz) die Risikosituation verbessern. Ist aufgrund anderer Interessen kein anderer Standort möglich, soll mit baulichen Massnahmen eine sichere Entfluchtung im Falle eines Ereignisses auf der Bahn gewährleistet werden (Lage von Notausgängen, Hitzeschutz der Gebäudefassade). Als Empfindliche Nutzung ist die Erstellung einer Kindertagesstätte denkbar. Aus Gründen des Lärmschutzes und des geforderten Gewerbeanteils ist dafür der Baubereich B2 als Standort vorgesehen. Die Gebäude entlang der Zürcherstrasse bilden einen Lärmriegel, in dem Wohnnutzung im Erdgeschoss schwer umsetzbar sind. Diese Erdgeschosse eignen sich deshalb gut als Standort für eine Kindertagesstätte, obwohl sie im Konsultationsbereich liegen. Um die Kindertagesstätte zu ermöglichen ist deshalb in Art. 34 Abs. 2 vorgeschrieben, dass bei Erstellung einer empfindlichen Nutzung neben der angemessenen Fassadengestaltung eine sichere Entfluchtung gewährleistet werden muss.

Energie (Art. 35)

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.

Die Anforderungen für bestehende Bauten und Neubauten sind aktuell in der Richtlinie «Anforderungen an das Nachhaltige Bauen bei Gestaltungsplanverfahren und für städtische Neu- und Umbauten» der Stadt Dietikon (Version 2022) festgehalten und schreiben einen Minergie P-Eco oder Minergie A-Eco Standard vor. Ebenfalls wird der Energieträger gemäss dem städtischen Energieplan als verbindlich festgelegt. In der aktuell rechtsgültigen Energieplankarte vom 13. Dezember 2024 ist für den Gestaltungsplanperimeter die Abwärme der KVA Limmattal festgelegt.

Lärmschutz und Empfindlichkeitsstufe (Art. 36)

Gemäss Zonenplan gilt im Geltungsbereich die Empfindlichkeitsstufe ES II, wobei in einer Bautiefe von 30 m ab der Zürcherstrasse die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gilt. Dies spiegelt sich in den Baubereichen wider. In den an der Zürcherstrasse liegenden Baubereichen A1, B1 und B2 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, in den restlichen Baubereichen gilt die ES II.

Mit dem Lärmgutachten des Ingenieurbüros Andreas Suter vom 11. Februar 2026 konnte nachgewiesen werden, dass die vorgegebenen Werte an allen lärmempfindlichen Wohnräumen eingehalten werden können. Mit der zusätzlichen Festlegung, dass in den Baubereichen A1, B1 und B2 die lärmempfindlichen Wohnräume mindestens ein Fenster mit einer maximalen Belastung von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht aufweisen müssen. Wobei Wohnungen mit mindestens drei Zimmern von dieser Bestimmung

⁸ «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundesamt für Raumentwicklung ARE vom Juni 2022. Bezugsquelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Worblentalstrasse 66, 3063 Ittigen.

⁹ «Leitfaden Schutzmassnahmen StFV - Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Partenariat Störfallvorsorge vom September 2022. Bezugsquelle: Kanton Genf, Département du territoire, Office cantonal de l'environnement, Quai du Rhône 12, 1205 Genève.

ausgenommen sind, bei diesen darf ein lärmempfindlicher Wohnraum diese Vorgabe nicht erfüllen.

Damit findet eine Verschärfung statt, insofern dass für die Baubereiche an der Zürcherstrasse neu mindestens für ein Fenster die tieferen Werte der ES II gelten. Die Ausnahme für grössere Wohnungen ist notwendig, da die Grundrisse noch einen tiefen Detailierungsgrad aufweisen und der Wohnungsmix noch nicht spezifiziert ist und sich dieser entsprechend noch ändern kann. Beispielsweise kann auch ein grösserer Anteil an Kleinwohnungen (bspw. Alterswohnungen) erstellt werden, worauf sich der Anteil an grösseren Wohnungen erhöhen könnten, bei welchen ein Zimmer eine höhere Belastung aufweist. Auch wenn das vorliegende Richtprojekt die Notwendigkeit dieser Ausnahmeregelung nicht darlegt, soll der Spielraum für die Grundrissgestaltung für die weitere Projektierung gewahrt werden.

Entsorgungseinrichtungen (Art. 37)

Für die Kehrichtbeseitigung sind an der im Situationsplan bezeichneten Stelle Unterflurcontainer zu erstellen. Für das Teilgebiet B 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. Die Entsorgungsstelle ist im Freiraumkonzept gemäss Art. 15 Abs. 2 GPV vorzusehen.

Für die gemäss Richtprojekt geplanten 108 Wohnungen sind drei Unterflurcontainer à 6 m³ für Kehricht und zwei Bioabfallcontainer à 770L einzuplanen. Für die rund 500 m² Gewerbefläche wird kein zusätzlicher Unterflurcontainer benötigt, die genaue Anzahl ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.

Lichtemissionen (Art. 38)

Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen nach den Anforderungen der SIA-Norm 491 (Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum) vorzusehen. Kunstlicht kann je nach Beleuchtungszeitpunkt, Beleuchtungsdauer, Lichtstärke und Lichtfarbe Auswirkungen auf licht sensible Organismen haben sowie den Aktionsradius von Tieren einschränken. Mit bewusstem und sorgfältigem Einsatz der künstlichen Beleuchtung kann diesen Auswirkungen entgegengewirkt werden. Beleuchtungsdauer und Lichtstärke sollen auf das notwendigste reduziert werden. Grundsätzlich sollte auf Licht, welches ungehindert in den Nachthimmel strahlt, verzichtet werden.

Entlang der Zürcherstrasse ist Werbebeleuchtung zulässig, damit wird dem Bedürfnis der Gewerbebetriebe entgegengekommen.

4.7 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten (Art. 39)

Der Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

5 Interessenabwägung

Stehen den Behörden laut Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes vom 28. Juni 2000 (RPV) bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln sowie beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen. Die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (RPG) bilden dabei die Grundlage für die Interessenabwägung (Art. 1 und 3 RPG). Die Bewertung der Interessen erfolgt mit den Erläuterungen in den vorhergehenden Kapiteln.

5.1 Betroffene Interessen

Innenentwicklung

In Art. 1 und 3 RPG werden die Ziele und Grundsätze der Raumplanung aufgeführt. So ist insbesondere die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken und es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Dabei ist mit einer Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzungsdichte eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten, um möglichst viel Raum für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte zu schaffen. Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zuzuordnen und schwergewichtig an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind, zu planen. Es sind Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen zu treffen.

Verkehr

Gemäss Art. 3 Abs. 3a RPG sollen Wohn- und Arbeitsgebiete schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Zudem wird der Erhalt und die Schaffung von Rad- und Fusswegen verlangt (Art. 3 Abs. 3c RPG).

Freiraum und Lokalklima

In Art. 1 und 3 RPG wird die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität gefordert. Durch die Erhöhung der Einwohnerdichte erhöht sich auch der Anspruch auf genügend nutzbare Freiräume. Gemäss Art. 3 Abs. 3e RPG sollen Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten. Der Qualität der Freiräume kommt bei einer Verdichtung eine hohe Bedeutung zu. Qualitätsvolle, vielseitig nutzbare und gut aneigenbare Freiräume tragen zum Wohlbefinden der Benutzenden bei und können so zur Akzeptanz von Innenentwicklungsmassnahmen einen Beitrag leisten.

Nach Art. 1 Abs. 2 RPG sind die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen.

Umwelt

Gemäss Art. 1 und 3 RPG sind die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen. Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont

werden. Im Kapitel 2 des vorliegenden Berichts wurde ermittelt, dass bezüglich der Umwelt insbesondere die Themen Lärm und Klimaanpassung betroffen sind.

5.2 Abwägung der ermittelten und bewerteten Interessen

Innenentwicklung

Der Geltungsbereich wird im kommunalen Richtplan dem Stadtboulevard mit starker Verdichtung zugeordnet, wobei der Ausnützungsbonus mindestens 30 % betragen soll. Die im Gestaltungsplan realisierbare Ausnützungsziffer von rund 150 % über den gesamten Perimeter entspricht dieser Vorgabe und lehnt sich an die Geschossigkeit der im kommunalen Richtplan vorgesehenen Verdichtung entlang der Zürcherstrasse an. Der Geltungsbereich ist bereits überbaut und eignet sich gemäss den übergeordneten Vorgaben für eine Verdichtung. Mit dem Gestaltungsplan wird die Grundlage für eine Bebauung geschaffen, welche sich in ihre Umgebung eingliedern kann und eine verträgliche Dichte aufweist, die den anderen übergeordneten Interessen nicht widerspricht.

Verkehr

Die Überbauung erfolgt an einem bereits erschlossenen Standort mit guter Erschliessung, direkt an der Limmattalbahn. Der Geltungsbereich liegt in der ÖV-Güteklasse B, der zweitbesten Güteklasse. Mit der durch den Geltungsbereich führenden mittleren Casse wird eine Quartierverbindung für den Fuss- und Veloverkehr gesichert. Die Verkehrserschliessung des Geltungsbereichs steht in keinem Widerspruch zu anderen übergeordneten Interessen.

Freiraum und Lokalklima

Im Gestaltungsplan werden mit der Sicherstellung eines hochwertigen Freiraums mit guter Aufenthaltsqualität, der Sicherstellung von genügend Wachstumsmöglichkeiten für Bäume, der Sicherstellung von zusammenhängenden Grün- und Versickerungsflächen, der Vermeidung von versiegelten Flächen und den erhöhten Anforderungen an die Freiräume und das Lokalklima Rechnung getragen. Die Sicherung der Freiräume und des Lokalklimas stehen keine anderen übergeordnete Interessen entgegen.

Lärmschutz

Der Geltungsbereich ist insbesondere Einwirkungen durch den Strassen- und Bahnlärm ausgesetzt. Gemäss des Umweltschutzgesetzes (USG) vom 7. Oktober 1983 und Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 werden Baubewilligungen für Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen oder wesentlichen Änderungen grundsätzlich nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwert (IGW) der LSV eingehalten werden können. Mit dem Lärmgutachten vom 11. Februar 2026 wird die Einhaltung der Belastungswerte im Richtprojekt nachgewiesen. Dies mit Ausnahme von einzelnen Räumen, bei denen mit den Vorschriften im Gestaltungsplan eine Lösung gefunden wurde und die Voraussetzungen für eine Bewilligung erfüllt sind. Mit dem Gestaltungsplan wird demnach der Lärmschutz gewährleistet. Es sind keine Konflikte mit anderen betroffenen Interessen zu erwarten. Die Verschonung von anderen schädlichen Einwirkungen gemäss Art. 3 Abs. 3b RPG ist mit der übergeordneten Gesetzgebung gewährleistet.

5.3 Fazit

Die betroffenen Interessen wurden abgewogen und bei der Planung ihrer Bedeutung entsprechend berücksichtigt. Der Gestaltungsplan «Nadelband» steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Raumplanung und mit der Richtplanung.

6 Gestaltungsplanverfahren

6.1 Verfahrensablauf Gestaltungsplan

Ablauf	Zeitraum, voraussichtlich
Entwurf Gestaltungsplan (geplant)	bis Januar 2026
Öffentliche Auflage (geplant)	Februar bis März 2026
Vorprüfung kantonale Baudirektion (geplant)	Februar bis April 2026
Überarbeitung und Bereinigung (geplant)	Mai bis Juni 2026
Beschluss durch Stadtrat (geplant)	Juli 2026
Behandlung in parlamentarischer Kommission (geplant)	August bis Dezember 2026
Zustimmung durch Gemeinderat (geplant)	Januar 2027
Genehmigung durch kantonale Baudirektion (geplant)	Februar bis April 2027
Publikation Inkraftsetzung (geplant)	Frühling 2027

6.2 Kantonale Vorprüfung

Mit dem Schreiben vom 12. XX 2026 wurden die Unterlagen bei der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Unter der Federführung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden die kantonalen Amtsstellen eingeladen, sich zu den vorliegenden Unterlagen zu äussern.

Mit dem Vorprüfungsschreiben vom 17. XX 2026 nahm das Amt für Raumentwicklung Stellung zur eingereichten Vorlage.

6.3 Öffentliche Auflage und Anhörung

Öffentliche Auflage

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde parallel zur ersten kantonalen Vorprüfung vom 12. XX 2026 bis 12. XX 2026 durchgeführt. Die im Rahmen der öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen (XX) und Anträge (XX) sowie der Umgang mit diesen werden nachfolgend in gekürzter und anonymisierter Form wiedergegeben

Anhörung

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG sind nach- und nebengeordnete Planungsträger bei der Aufstellung von Nutzungsplänen rechtzeitig anzuhören. Die Anhörung erfolgt parallel zur öffentlichen Auflage (12. XX 2026 bis 12. XX 2026). Im Rahmen der Anhörung wurden von der XXX Anträge (XX) gestellt.