



29. MRZ. 2021

vom 24. März 2021

Kontakt: Benjamin Grimm, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 43 12, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

1/3

## Privater Gestaltungsplan «In der Lachen» – Genehmigung

Gemeinde Dietikon

Lage Areal «in der Lachen», Grundstücke Kat.-Nrn. 12208, 12209 und Teile von 12210

- Massgebende  
Unterlagen
- Situationsplan 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 23. November 2020
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 23. November 2020
  - Bericht zu den Einwendungen vom 24. März 2020

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung  
der Planung Die Baugenossenschaft Schönheim aus Zürich besitzt in der Stadt Dietikon eine Wohnsiedlung. Die 1948 erstellten 56 Wohnungen genügen den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr. Deswegen hat sich die Baugenossenschaft dazu entschieden, die Wohnbauten durch Neubauten zu ersetzen. Um ein qualitatives Projekt zu erlangen, wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt bildet die Grundlage für den vorliegenden privaten Gestaltungsplan.

Zustimmung Der Gemeinderat Dietikon stimmte mit Beschluss vom 5. November 2020 dem privaten Gestaltungsplan «In der Lachen» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dietikon vom 26. Februar 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2020 ersucht die Stadt Dietikon um Genehmigung der Vorlage.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung  
der Vorlage Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist die Stadt Dietikon dem Handlungsraum "Stadtlandschaft" zugeordnet. In diesem Handlungsraum ist nebst einer überdurchschnittlichen Nutzungsdichte und einer hohen Entwicklungsdynamik eine hervorragende Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln vorhanden. 80% des künftigen Bevölkerungswachstums soll in den Handlungsräumen "Stadtlandschaft" und "Urbane Wohnlandschaft" stattfinden. Die dafür notwendigen Kapazitäten sind unter konsequenter Mobilisierung der inneren Reserven bereitzustellen. Im regionalen Richtplan Limmattal (RRP) vom 4. Oktober 2017 (RRB Nr. 925/2017) befindet sich das Gestaltungsplangebiet im Gebiet ohne speziell definierte Dichte. Da das Gebiet gut mit dem öffentlichen Verkehr



erschlossen ist und an geeigneten Lagen auch gezielte bauliche Verdichtungen vorgenommen werden dürfen und sollen, verträgt sich planungsrechtlich eine Überbauung mit vier Vollgeschossen. Denn laut RRP wären in einem solchen Gebiet in der Regel 2 bis 5-geschossige Bauzonen auszuscheiden, wobei bei den 3 bis 5-geschossigen Bauzonen auf eine gute Einbettung in das Siedlungsbild zu achten ist, was mit dem Gestaltungsplan gegeben ist. Im kommunalen Zonenplan ist das Gebiet als Wohnzone mit Gewerbeerleichterung und einer maximalen Ausnützungsziffer von maximal 45 % festgesetzt. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die übergeordneten Zielsetzungen einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung umgesetzt. Der Gestaltungsplan sieht eine verdichtete Bauweise mit guter Erschliessung vor. Im Sinne des Richtprojekts wird den Vorgaben grossen Wert auf eine gute Einbettung in das Quartier und eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung gelegt.

**Wesentliche Festlegungen und Vorschriften** Die Qualitäten des Richtprojekts werden im Gestaltungsplan mit verschiedenen Festlegungen (Baubereiche, Mantellinien für oberstes Geschoss, differenzierte Freiräume, Ausstattung, Baumpflanzungen) sichergestellt. Im Gestaltungsplangebiet sind zwei- bis viergeschossige Bauten mit den entsprechenden Gebäudehöhen (7.5 m respektive 13.5 m) zulässig. Jedem Baubereich werden in Art. 10 GPV die entsprechenden Masse zugewiesen. Der zweigeschossige Neubau umfasst den Kindergarten und den Gemeinschaftsraum mit darüber liegenden Wohnungen. Die übrigen Bauten sind alle viergeschossig, wobei das oberste Geschoss gegenüber der darunterliegenden Fassade allseitig zurückspringt.

**Ergebnis der Genehmigungsprüfung** Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 4. Oktober 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

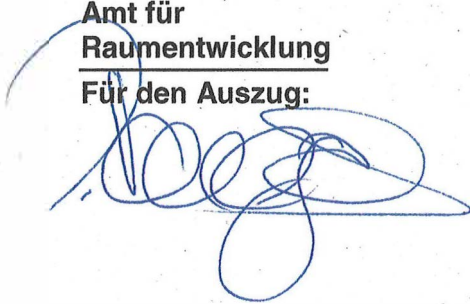
#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «In der Lachen», welchem der Gemeinderat Dietikon mit Beschluss vom 5. November 2020 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 597.20 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Dietikon wird eingeladen
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
- Gemeinde Dietikon (unter Beilage von vier Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Acht Grad Ost AG, Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
  - Roland Verardom, Baugenossenschaft Schönheim, In der Ey 22, 8047 Zürich (Rechnungsadresse)

VERSENDET AM 24. MRZ. 2021

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



# Privater Gestaltungsplan "In der Lachen"

gemäss § 85 PBG, Situationsplan 1: 500

Die Grundeigentümerin, Parzellen Kat.-Nr. 12208 und 12209:  
Baugenossenschaft Schönheim, Samuel Steiner und Roland Verardo

  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_

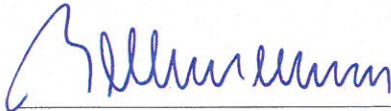
Zürich 9/12/2020

Ort, Datum

Zürich 9/12/2020

Ort, Datum

Die Grundeigentümerin, Parzellen Kat.-Nr. 12210 (Teil):  
Stadt Dietikon, vertreten durch Roger Bachmann, Stadtpräsident und Claudia Winkler, Stadtschreiberin

  
\_\_\_\_\_

Dietikon, 15.12.2020

Ort, Datum

  
\_\_\_\_\_

Dietikon, 15.12.2020

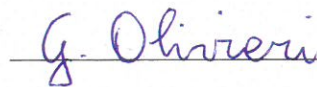
Ort, Datum

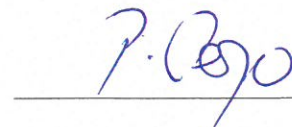
Vom Gemeinderat  
festgesetzt am:

5. November 2020

Namens des Gemeinderates  
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

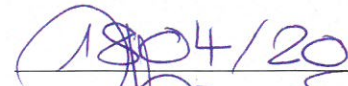
  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

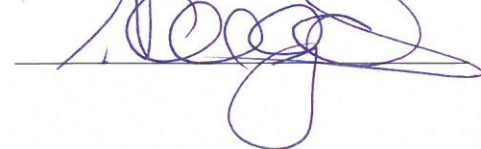
Von der Baudirektion genehmigt am:

24. März 2021

BVD Nr.:

  
\_\_\_\_\_

Für die Baudirektion:

  
\_\_\_\_\_

## Stand für Genehmigung

|            |              |
|------------|--------------|
| Proj.Nr    | 14-18-046-00 |
| Datum      | 14.12.2018   |
| Rev.Datum  | 30.11.2020   |
| Gez./Gepr. | AKU / SUB    |
| Format     | 630 x 594 mm |

F:\daten\14\18-046-00\11\_PLAENE\CAD\BEADAT\p1n\_GP\_InderLachen\_201124.vwx

# Privater Gestaltungsplan "In der Lachen"

gemäss § 85 PBG, Situationsplan 1: 500

Die Grundeigentümerin, Parzellen Kat.-Nr. 12208 und 12209:  
Baugenossenschaft Schönheim, Samuel Steiner und Roland Verardo

Ort, Datum

Ort, Datum

Die Grundeigentümerin, Parzellen Kat.-Nr. 12210 (Teil):  
Stadt Dietikon, vertreten durch Roger Bachmann, Stadtpräsident und Claudia Winkler, Stadtschreiberin

Ort, Datum

Ort, Datum

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 5. November 2020

Namens des Gemeinderates  
Die Präsidentin / Der Präsident: Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am:

BVD Nr.:

Für die Baudirektion:

## Stand für Genehmigung

Proj.Nr 14-18-046-00  
Datum 14.12.2018  
Rev.Datum 30.11.2020  
Gez./Gepr. AKU / SUB  
Format 630 x 594 mm

F:\daten\M418-046-00\11\_PLAENE\CAD\BEADAT\pin\_GP\_InDerLachen\_201124.vwx



Stahlrain 2 5201 Brugg info@metron.ch T +41 56 460 91 11  
Postfach Schweiz www.metron.ch F +41 56 460 91 00

## Legende

### Festlegungen

- Perimeter / Geltungsbereich
- Baubereich Hochbauten mit Mantellinien
- Mantellinie für oberstes Geschoss
- Bereich für Durchgänge und Balkone
- o Koordinaten Baubereich (siehe Liste)
- 2 VG / 4 VG** maximale Anzahl Vollgeschosse (VG) pro Baubereich
- 412.70** Höhenkote gewachsener Boden pro Baubereich in m ü.M.
- begrünter Hof
- Vorplatz Gemeinschaftsraum und Kindergarten (Lage schematisch)
- Spielplätze und Spielwiese (Lage schematisch)
- Gemeinschaftsgärten
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- Zugänge Gebäude (Lage schematisch)
- Tottoir neu
- Bereich öffentlicher Fussweg (Lage schematisch)
- Siedlungsinterne Fusswege (Lage schematisch)
- Siedlungsinterne Fussweg und Notzufahrt (Lage schematisch)
- R-PP oberirdische und behindertengerechte Parkplätze (Lage schematisch)
- V oberirdische Veloabstellplätze (Lage schematisch)
- C oberirdische Containerabstellplätze (Lage schematisch)

### Informationen

- Baulinien
- Strassenfläche
- Bestehende Bauten
- Abzubrechende Bauten und Anlagen
- Richtprojekt Ramser Schmid Architekten GmbH
- Projekt Doppelpurausbau BDWM
- o Baumstandorte Rodung / geplant (Lage schematisch)



# Privater Gestaltungsplan "In der Lachen"

gemäss § 85 PBG, Gestaltungsplanvorschriften

Die Grundeigentümerin, Parzellen Kat.-Nr. 12208 und 12209:  
Baugenossenschaft Schönheim, Samuel Steiner und Roland Verardo

  
\_\_\_\_\_


Zürich 9/12/2020

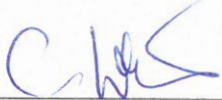
Ort, Datum

Zürich 9/12/2020

Ort, Datum

Die Grundeigentümerin, Parzellen Kat.-Nr. 12210 (Teil):  
Stadt Dietikon, vertreten durch Roger Bachmann, Stadtpräsident und Claudia Winkler, Stadtschreiberin

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

Dietikon, 15.12.2020

Ort, Datum

Dietikon, 15.12.2020

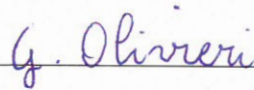
Ort, Datum

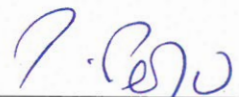
Vom Gemeinderat  
festgesetzt am:

5. November 2020

Namens des Gemeinderates  
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

  
\_\_\_\_\_

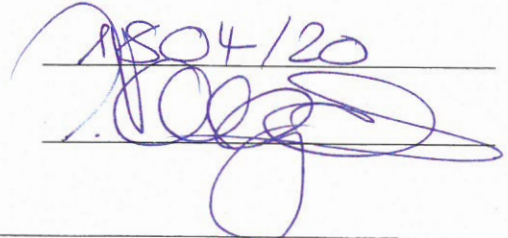
  
\_\_\_\_\_

Von der Baudirektion genehmigt am:

24. März 2021

BVD Nr.:

Für die Baudirektion:

  
\_\_\_\_\_

## Stand für Genehmigung

|           |              |
|-----------|--------------|
| Proj.Nr   | 14-18-046-00 |
| Datum     | 14.12.2018   |
| Rev.Datum | 30.11.2020   |

F:\daten\14-18-046-00\04\_BERIGPV\ber\_gpv\_lachen\_200131.docx

## **A            Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1        Zweck**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan sichert eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie soziale und umweltgerechte Umstrukturierung des Areals "In der Lachen".

<sup>2</sup> Er bezweckt insbesondere

- den Neubau einer Wohnsiedlung mit massvoller Dichte, offener Erscheinung und guter Hofwirkung,
- ein vielfältiges Angebot von preiswertem Wohnraum für Familien, Ein- und Mehrpersonenhaushalte und Wohngemeinschaften,
- einen Ersatzneubau für den bestehenden Kindergarten,
- eine neue öffentliche Fusswegverbindung,
- ein reduziertes Parkplatzangebot,
- Aussenräume von hoher Qualität,
- ein energetisch hochstehendes Projekt.

### **Art. 2        Geltungsbereich und Bestandteile**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan bezeichneten Perimeter (nachfolgend Planungsgebiet genannt).

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.

### **Art. 3        Verhältnis zum übergeordneten Recht**

<sup>1</sup> Im Planungsgebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales (Planungs- und Baugesetz/PBG, Fassung in Kraft bis 28. Februar 2017) und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

<sup>2</sup> Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts Abweichendes regeln, ist die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dietikon vom 19. März 1987 (Stand 30. Januar 2014) massgebend.

<sup>3</sup> Bauten, Anlagen, bauliche Veränderungen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991 zu optimieren.

---

## **B Bau- und Nutzungsvorschriften**

### **Art. 4 Nutzweise**

<sup>1</sup> Im Planungsgebiet sind Wohnungen, Gemeinschaftsräume, eine Trafostation, nicht störende Betriebe und Kinderbetreuungseinrichtungen (z. B. Horte, Doppelkindergarten) zulässig.

<sup>2</sup> Sexgewerbliche Betriebe sowie Spielsalons und dergleichen sind verboten.

### **Art. 5 Nutzungsmass**

Die Geschossfläche (GF), ohne Aussenwandfläche, beträgt für das gesamte Planungsgebiet maximal 10'000 m<sup>2</sup>.

### **Art. 6 Baubereiche Hochbauten**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan ist in die Baubereiche 1 bis 9 gegliedert. Oberirdische Gebäude sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen.

<sup>2</sup> Es kommen keine Mehrhöhenzuschläge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG zur Anwendung.

<sup>3</sup> Gebäude und Gebäudeteile dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Baubereichsbegrenzungen gestellt werden. Sicherzustellen sind feuerpolizeilich sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.

<sup>4</sup> Folgende Bauten und Anlagen dürfen vorbehältlich der Baulinienbereiche ausserhalb der Baubereiche erstellt werden:

- a) Gebäudevorsprünge, Balkone, Dachvorsprünge und dergleichen bis höchstens 3.0 m Auskragung ab der erstellten Fassade. Gegenüber Drittgrundstücken dürfen einzelne Vorsprünge höchstens 2.0 m in den Abstandsbereich hineinragen; Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Sicherzustellen sind feuerpolizeilich einwandfreie Verhältnisse.
- b) Elemente der Freiraumgestaltung und Erholung (z. B. Mauern, Sitzbänke, Zäune, Pergolas, Schaukeln, Brunnen, Wippen).
- c) besondere Gebäude im Zusammenhang mit dem Doppelkindergarten, der Ver-/Entsorgung und dem Unterhalt der Freiflächen (z. B. Geräteschuppen), bis maximal 3% der GF gemäss Art. 5 (einzelne Gebäude max. 20 m<sup>2</sup>).
- d) Unterstände für Abstellplätze für leichte Zweiräder.
- e) Lichtschächte, Zulufffassungen.

### **Art. 7 Baubereiche unterirdische Bauten**

<sup>1</sup> Unterirdische Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen vorbehältlich der Baulinienbereiche bzw. der kantonalen Abstandsvorschriften auf dem ganzen Planungsgebiet angeordnet werden.

---

<sup>2</sup> In den bestockten Bereichen hat die Überdeckung der unterirdischen Bauten baumtypengerecht zu erfolgen. Die Überdeckung beträgt im Durchschnitt mindestens 70 cm.

### **Art. 8 Strassenabstand besondere Gebäude**

<sup>1</sup> Für Velounterstände entlang der Strasse "In der Lachen" beträgt der Strassenabstand 1 m, für alle anderen besonderen Gebäude 3.5 m.

### **Art. 9 Gewachsener Boden**

<sup>1</sup> Als gewachsener Boden werden folgende Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) pro Baubereich festgelegt:

| Baubereiche | Höhenkote des gew. Bodens |
|-------------|---------------------------|
| 1 bis 3     | 412.70 m                  |
| 4 und 5     | 413.50 m                  |
| 6 und 7     | 412.60 m                  |
| 8 und 9     | 412.00 m                  |

<sup>2</sup> Ausserhalb der Baubereiche ist ein kontinuierlicher Geländeverlauf sicherzustellen.

### **Art. 10 Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse:

| Baubereiche | max. Anzahl anrechenbare Geschosse | max. Höhe |
|-------------|------------------------------------|-----------|
| 1 bis 7     | 4                                  | 13.5 m    |
| 8 und 9     | 2                                  | 7.5 m     |

### **Art. 11 Etappierung**

<sup>1</sup> Die Neubauten dürfen in Etappen ausgeführt werden. Die Pflichtschutzräume müssen in der 1. Etappe erstellt werden. Weiter ist der Bau der Pflichtparkplätze nachzuweisen bzw. sicherzustellen.

<sup>2</sup> Der Abbruch von bestehenden Bauten entspricht, wo vorausgesetzt, der 1. Etappe.

### **Art. 12 Gestaltung Bauten, Anlagen und Umschwung**

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

<sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist das Richtprojekt vom 7. Mai 2019 bezüglich Gestaltung und Einordnung der Bauten und des Freiraums richtungsweisend. Abweichungen sind bei besserer Gestaltung und Einordnung zulässig.

<sup>3</sup> Die Erdgeschosse in den Baubereichen 1 bis 7 sind als Hochparterre auszubilden.

<sup>4</sup> Die Fassaden des obersten Geschosses in den Baubereichen 1 bis 7 müssen mindestens auf die im Situationsplan bezeichneten Mantellinien zurückspringen.

### **Art. 13 Gestaltung Dächer**

<sup>1</sup> Im Planungsgebiet sind auf Hauptbauten nur Flachdächer zulässig.

<sup>2</sup> Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen.

<sup>3</sup> Die ökologisch wertvolle Dachbegrünung hat folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) durchgehende Schichtstärke des Substrats von mindestens 10 cm (lose Schüttung),
- b) 1 Substrathügel von mindestens 3 m Durchmesser pro 100 m<sup>2</sup> (ca. 20 cm Höhe) oder ca. 10% der begrünten Fläche,
- c) Strukturelemente zur Förderung des Lebensraumangebotes (z. B. Sandinseln, Asthaufen, Wurzelstöcke, Wandkiesbereiche, Steine)
- d) Qualitätssubstrat mit genügender Wasserspeicherrückhaltefähigkeit,
- e) und einheimisches Qualitätssaatgut für Dachbegrünung.

<sup>4</sup> Als kleinere technisch bedingte Aufbauten gelten Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Liftüberfahrten, Dachausstiege, Oblichtkörper, Lüftungstechnische Anlagen usw.

<sup>5</sup> Die kleineren technisch bedingten Aufbauten dürfen die maximale Höhe gemäss Art. 10 um höchstens 1.2 m überschreiten. Für Kamine gelten die Mindesthöhen gemäss BUWAL-Richtlinie sowie Luftreinhalteverordnung (LRV).

## **C Freiräume**

### **Art. 14 Freiraum**

<sup>1</sup> Die Gestaltung des begrünten Hofes hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen, das mit dem ersten Baugesuch einzureichen ist. Massgebend für die Gestaltung ist das Richtprojekt gemäss Art. 12 Abs. 2.

<sup>2</sup> Der im Situationsplan bezeichnete Bereich für Spielplätze und Spielwiesen ist so zu gestalten, dass er von verschiedenen Altersgruppen genutzt werden kann. Zwischen diesen Spielflächen und den Vorplätzen des Kindergartens bzw. des Gemeinschaftsraums sind Sichtbeziehungen freizuhalten.

---

<sup>3</sup> Der im Situationsplan bezeichnete Bereich ist als Gemeinschaftsgarten oder eine ähnliche, gemeinschaftlich nutzbare Fläche für die Bewohner des Gestaltungsplangebiets zu gestalten. Gegenüber den Nachbargrundstücken ist ein Sichtschutz (z. B. Hecken) vorzusehen.

<sup>4</sup> Das Gestaltungsplangebiet ist zu 80% mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die im Situationsplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten bzw. bei deren Abgang zu ersetzen. Es dürfen keine invasiven Pflanzenarten verwendet werden.

<sup>5</sup> Die Begrünungen sind mit ausreichenden Schichtdicken und Pflanzgruben vorzunehmen.

<sup>6</sup> Die Spiel- und Ruheflächen (inkl. der Gemeinschaftsgarten) müssen mindestens 20% der realisierten GF gemäss Art. 5 umfassen.

## **D Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 15 Erschliessung**

<sup>1</sup> Die Haupteerschliessung des Planungsgebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt gemäss Situationsplan ausschliesslich ab der Holzmattstrasse.

<sup>2</sup> Das Planungsgebiet ist mit einem dichten Fusswegnetz gemäss Situationsplan auszustatten. Der speziell bezeichnete Fussweg ist als Zufahrt für Blaulichtdienste und Zügelwagen zu gestalten.

<sup>3</sup> Der im Situationsplan speziell bezeichnete Bereich ist als öffentliche Fusswegverbindung zu gestalten und dauernd für die Benützung freizuhalten.

<sup>4</sup> An den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind Flächen für die Erweiterung von Trottoirs bzw. für ein neues Trottoir sicherzustellen.

### **Art. 16 Parkierung**

<sup>1</sup> Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen bemisst sich nach der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" der Baudirektion des Kantons Zürich vom Oktober 1997. Es gilt die Güteklasse B. Für den Kindergarten sind keine Abstellplätze vorzusehen.

<sup>2</sup> Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen bzw. in Gebäude zu fassen. An den im Situationsplan bezeichneten Bereichen können maximal zwei oberirdische und behindertengerechte Abstellplätze angeordnet werden. Die Besucherparkplätze müssen jederzeit ungehindert zugänglich sein.

<sup>3</sup> Pro Zimmer ist ein Veloabstellplatz für die Bewohner, die Besucher und die Kunden vorzusehen. Abstellplätze für eine kurze Parkdauer sind in der Nähe der Eingänge anzuordnen. Veloabstellplätze für Langzeitparkierende sind im Erdgeschoss oder im Untergeschoss anzubieten. Die Anordnung und Abmessung der Veloabstellplätze richten sich im Übrigen nach den Merkblättern des Kantons Zürich zur Veloparkierung.

---

<sup>4</sup> Pro drei Wohnungen mit drei und mehr Zimmern ist ein Abstellplatz für einen Kinderwagen zu schaffen. Es ist mindestens ein Abstellplatz pro Mehrfamilienhaus zu erstellen. Die Abstellplätze sind leicht zugänglich (d. h. ebenerdig, leichte Rampe) und im Gebäudeinnern anzuordnen. Sie müssen beheizt und beleuchtet sein und für die Bewohner zugänglich und gegen aussen abgeschlossen sein.

## **E Umwelt**

### **Art. 17 Lärmschutz**

Im ganzen Planungsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.

### **Art. 18 Energie**

<sup>1</sup> Neubauten haben grundsätzlich die Energiewerte von Minergie P-Eco oder Minergie A-Eco-Standard einzuhalten. Ein diesbezüglicher Nachweis ist vor der Baufreigabe zu erbringen. Auf eine Zertifizierung kann verzichtet werden.

<sup>2</sup> Mindestens 10% der benötigten Elektrizität ist selber zu erzeugen.

<sup>3</sup> In Abweichung vom städtischen Energieplan vom 21. August 2017 hat die Energieversorgung durch Erdsonden zu erfolgen.

<sup>4</sup> Steht zu einem späteren Zeitpunkt Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss des Gestaltungsplangebiets an das Fernwärmenetz zulässig.

### **Art. 19 Meteorwasser**

<sup>1</sup> Das im Planungsgebiet anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist gemäss generellem Entwässerungsplan der Stadt Dietikon sowie nach der VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" (2002, inkl. Aktualisierungen) und der "Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung" des AWEL (2006) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

<sup>2</sup> Regenwasser, welches nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

### **Art. 20 Abfallentsorgung**

Für die Bewirtschaftung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

---

## **F            Schlussbestimmungen**

### **Art. 21      Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan "In der Lachen" tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.



# Privater Gestaltungsplan "In der Lachen"

Bericht nach Art. 47 RPV

Stadt Dietikon

23. November 2020



Stand für Genehmigung

**m**etron

Bearbeitung

Saša Subak

dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung

Annkatriin Kümmerli

Zeichnerin FR Raumplanung EFZ

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Simon Rusterholz

Raphael Schmid

Ramser Schmid Architekten ETH BSA GmbH

Ankerstrasse 53

8004 Zürich

Auftraggeber

Roland Verardo

Baugenossenschaft Schönheim

In der Ey 22

8047 Zürich

Titelbild: Visualisierung Innenhof (Quelle: Ramser Schmid Architekten)

# Inhaltsverzeichnis

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | Einleitung  | 7  |
| 1.1 | Anlass und Zielsetzung  | 7  |
| 1.2 | Gestaltungsplanverfahren  | 8  |
| 2   | Ausgangslage  | 8  |
| 2.1 | Perimeter und Eigentumsverhältnisse   | 8  |
| 2.2 | Bestehende Situation  | 8  |
| 2.3 | Übergeordnete Planungsgrundlagen  | 9  |
| 2.4 | Erschliessung und Versorgung  | 14 |
| 2.5 | Umwelt  | 15 |
| 2.6 | Schutzobjekte   | 18 |
| 3   | Richtprojekt  | 19 |
| 3.1 | Bebauung  | 19 |
| 3.2 | Freiraum  | 22 |
| 3.3 | Qualitätssicherung  | 23 |
| 3.4 | Etappierung   | 23 |
| 4   | Gestaltungsplan   | 25 |
| 4.1 | Situationsplan  | 25 |
| 4.2 | Gestaltungsplanvorschriften   | 25 |
| 5   | Verfahren   | 28 |
| 5.1 | Verfahrensablauf Gestaltungsplan  | 28 |
| 5.2 | Öffentliche Auflage   | 28 |
| 5.3 | Kantonale Vorprüfung  | 28 |
| 5.4 | Freigabe und Beschluss  | 28 |
|     | Abbildungsverzeichnis   | 29 |
|     | Anhang  | 31 |
|     | Anhang 1: Lärmgutachten Verkehr, bakus Bauphysik & Akustik GmbH, vom 23.<br>November 2018 | 31 |

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Baugenossenschaft Schönheim aus Zürich besitzt in der Stadt Dietikon eine Wohnsiedlung mit insgesamt 56 Wohnungen unterschiedlichster Grösse. Die 1948 erstellten Wohnungen genügen den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr. Die Baugenossenschaft hat sich deshalb dazu entschlossen, die Wohnbauten durch Neubauten zu ersetzen. Um ein qualitativ hochstehendes Projekt zu erlangen, führte die Baugenossenschaft einen Projektwettbewerb durch, den das Büro Ramser Schmid Architekten ETH BSA GmbH aus Zürich mit seinem Beitrag "Borsalino" für sich entscheiden konnte. Das weiterbearbeitete Wettbewerbsprojekt (vgl. Kapitel 3) bildet die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan (vgl. Kapitel 4).

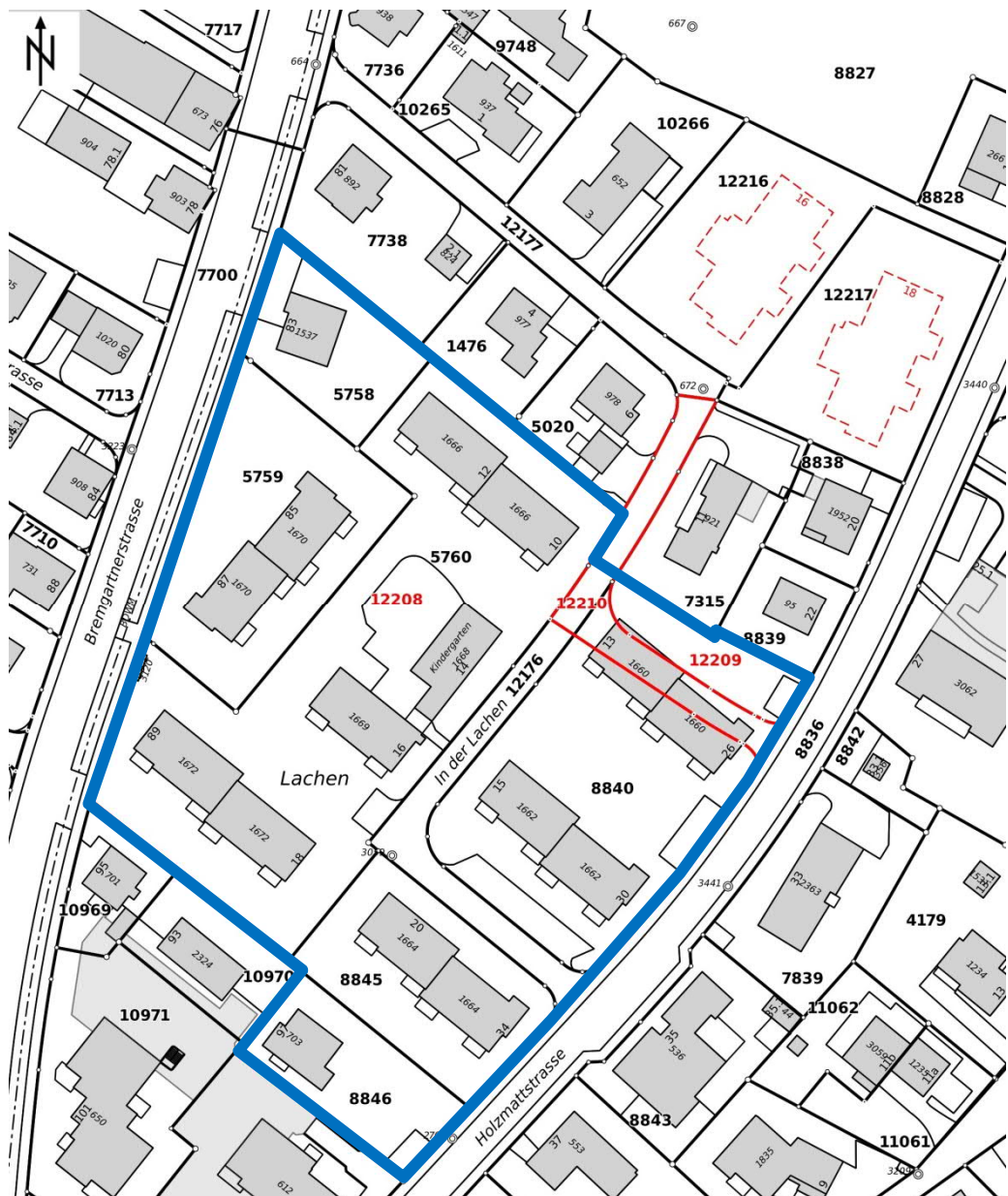


Abbildung 1: Situationsplan mit Gestaltungsplangebiet "In der Lachen" (Quelle: Metron)

## 1.2 Gestaltungsplanverfahren

Die Ersatzneubauten der Projektverfasser lassen sich mit der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dietikon nicht realisieren. Die für die Neubauten erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen sollen im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans nach § 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich festgelegt werden.

# 2 Ausgangslage

## 2.1 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

### Perimeter

Das Gestaltungsplangebiet erstreckt sich zwischen der Bremgartner- und der Holzmattstrasse und umfasst die Grundstücke Nr. 12208, 12209 und 12210 (Teil) mit einer Gesamtfläche von ca. 11'375 m<sup>2</sup>.

### Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Nr. 12208 und 12209 sind im Besitz der privaten Baugenossenschaft Schönheim mit Sitz in Zürich. Der Teil der Strassenparzelle 12210 befindet sich im Eigentum der Stadt Dietikon.

### OEREB-Kataster

In der Stadt Dietikon wurde der OEREB-Kataster eingeführt. Nach Abschluss des Gestaltungsplanverfahrens wird der Kataster mit den Daten des Gestaltungsplans ergänzt.

## 2.2 Bestehende Situation

Die Wohnsiedlung "In der Lachen" befindet sich in einem beliebten Wohnquartier von Dietikon. Sie zeichnet sich durch stark begrünte Freiräume und den direkten Anschluss an die S-Bahnstation "Bergfrieden" der Linie S17 aus (vgl. Abbildung 2). Von dort sind das Zentrum und der Bahnhof Dietikon leicht erreichbar.

Gegenwärtig verfügt die Siedlung über 56 Wohnungen und einen Kindergarten. 75% aller Wohnungen verfügen über 3- bis 3.5-Zimmer. Die gesamte Hauptnutzfläche der Siedlung umfasst rund 3'800 m<sup>2</sup>.

In der Siedlung war für 2017 ein zweiter Erneuerungszyklus vorgesehen. Gemäss Strategie der Bauherrschaft sollte ein Teil der Wohnbauten umfassend saniert und ein Teil neu gebaut werden. Nach vertieften und umfangreichen Abklärungen hat sich die Bauherrschaft jedoch dazu entschieden, die ganze Siedlung neu zu überbauen. Sie hat zu diesem Zweck einen Projektwettbewerb<sup>1</sup> ausgeschrieben mit dem Ziel, das Areal angemessen zu verdichten und gleichzeitig die Attraktivität der Siedlung zu steigern.

<sup>1</sup> Neubau Siedlung "In der Lachen", Dietikon, Projektwettbewerb, Bericht des Beurteilungsgremiums vom März 2018

---



Abbildung 2: Bestehende Wohnsiedlung in Dietikon (Quelle: Google)

### 2.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

#### Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet ist im kantonalen Richtplan als "bestehendes Siedlungsgebiet" festgelegt. Die Bremgartnerstrasse dient als regionale Verbindungsstrasse.

Der Kanton Zürich erwartet in den kommenden Jahren einen bedeutenden Zuwachs der Wohnbevölkerung. Dies bedingt, dass das bestehende Siedlungsgebiet besser genutzt wird. Die für das Siedlungsgebiet definierten Ziele im kantonalen Richtplan (u. a. Siedlungen nach innen entwickeln, Siedlungsqualität erhöhen, Kapitel 2.1 Richtplan) werden mit dem Gestaltungsplan grundeigentümergebunden umgesetzt.

Die Verkehrsfunktion der Bremgartnerstrasse wird durch die Planung nicht eingeschränkt.

#### Regionaler Richtplan

Die Stadt Dietikon ist Mitglied der Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL). Als gemeindeübergreifender Zweckverband nimmt die ZPL die Interessen der Region wahr und fördert eine geordnete räumliche Entwicklung im Verbandsgebiet.

Der regionale Richtplan ist das behördenverbindliche Steuerungsinstrument der Region, um die räumliche Entwicklung langfristig zu lenken. Gestützt auf ein regionales Raumordnungskonzept (REGIO-ROK vom 1. November 2011) hat die ZPL ihren regionalen Richtplan aus dem Jahr 1997 revidiert.

Der aktuelle Richtplan<sup>2</sup> sieht für Dietikon einen Bevölkerungszuwachs auf 29'000 Einwohner bis 2030 vor. Gemäss Gesamtstrategie der Region sollen zwei Drittel des Siedlungsgebiets der Region in der Struktur stabil gehalten werden. Grössere Veränderungen beschränken sich auf das restliche Drittel. Dabei handelt es sich um ehemalige Arbeitsplatzgebiete, aber auch um Zentrums- und Wohngebiete, die gezielt zu verdichten sind. Das Siedlungsgebiet (inkl. Gestaltungsplangebiet) soll gemäss Richtplan eine mittlere Dichte von 100 - 150 Einwohner + Beschäftigte pro ha aufweisen. Die landschaftlich exponierten Hanglagen sollen nur mit einer niedrigen baulichen Dichte überbaut werden.

Die im Gestaltungsplangebiet ermöglichte Nutzungsdichte beträgt etwa 149 Einwohner + Beschäftigte pro ha<sup>3</sup> und liegt innerhalb der regionalen Vorgaben.

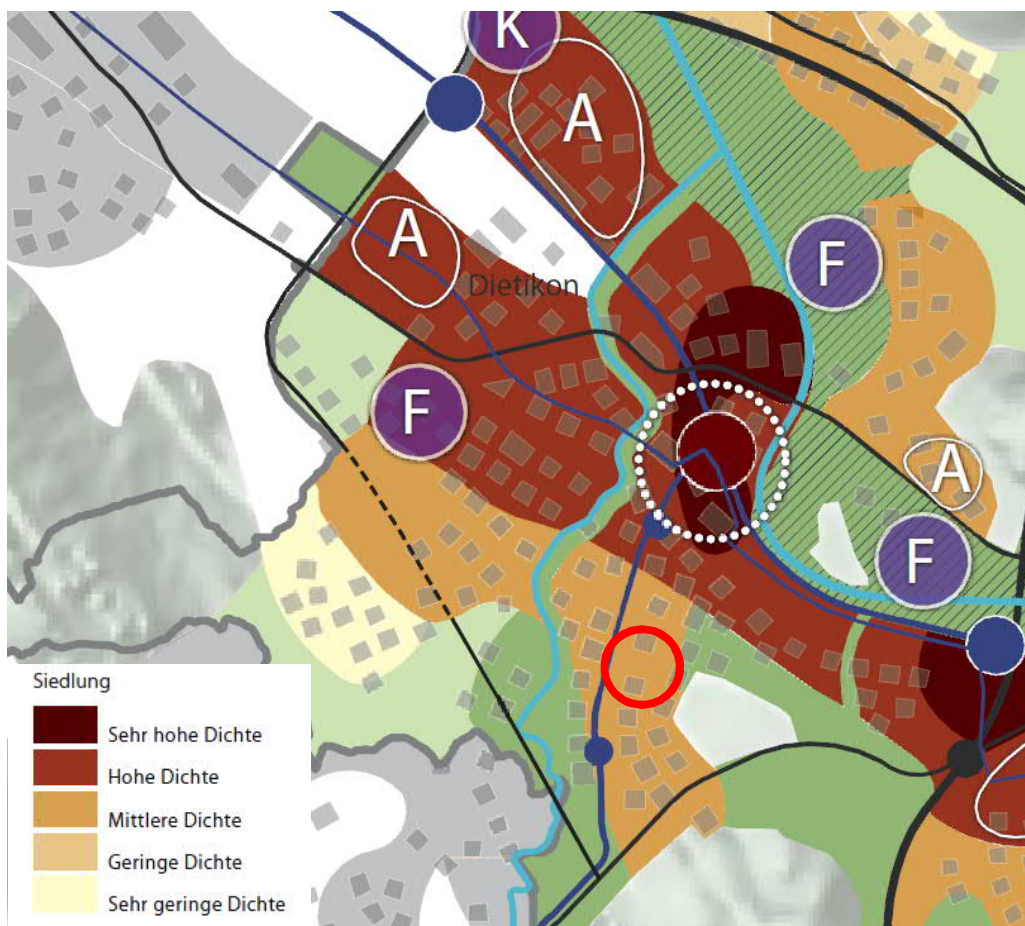


Abbildung 3: Ausschnitt Zielbild 2030, Raumordnungskonzept mit Planungsgebiet (Quelle: ZLP)

### Stadtentwicklungsstrategie Dietikon 2025

Die Entwicklung der Stadt Dietikon ist noch nicht abgeschlossen. Damit diese in der gewünschten Qualität stattfinden kann, hat der Stadtrat in der Stadtentwicklungsstrategie vom 1. Februar 2016 umfassende Ziele für den Stadtentwicklungsprozess definiert. Die Stadtentwicklungsstrategie enthält Aussagen zur Siedlung, zum Freiraum

<sup>2</sup> Beschluss des Regierungsrates vom 4. Oktober 2017 (RRB Nr. 925 / 2017)

<sup>3</sup> 74 Wohnungen mit durchschnittlicher Haushaltsgrösse von 2.29 (2018) auf 11'375 m<sup>2</sup>.

und zur Natur, zum Verkehr und der Mobilität sowie zu den öffentlichen Bauten und Liegenschaften.

Zum Gebiet "In der Lachen" enthält die Stadtentwicklungsstrategie keine konkreten Vorgaben bzw. Aussagen. Die Planung ist aber mit der übergeordneten Strategie kompatibel, indem sie einen Beitrag zu verschiedenen Entwicklungszielen leistet. Dazu gehören die Sicherung eines vielfältigen Wohnraumangebots (Ziel 2), die Schaffung attraktiver Begegnungs- und Aufenthaltsorte im Quartier (Ziel 5) sowie die Freihaltung von Flächen für die Aufwertung von Strassenräumen (Ziel 11).

#### Leitbild Stadtboulevard

Die Achse Badenerstrasse-Zentralstrasse-Zürcherstrasse bildet einen zentralen Entwicklungskorridor in der Stadt Dietikon. Die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung entlang dieses Korridors soll mittel- bis langfristig zu einem städtischen Boulevard führen. Das Leitbild Stadtboulevard vom 4. Juli 2016 enthält die Leitidee und Richtlinien für die Umgestaltung des Korridors.

Obwohl sich das Leitbild schwerpunktmässig mit dem Stadtboulevard beschäftigt, enthält es auch Aussagen zu den angrenzenden Quartieren. So sollen die durchgrünten Quartiere am Hangfuss weiterentwickelt bzw. erhalten werden. Entlang der Bremgartnerstrasse ist eine moderate Entwicklung vorgesehen.

Die Aussagen und Abbildungen im Leitbild dürfen nicht parzellenscharf interpretiert werden. Es geht um konzeptionelle Vorstellungen, die mit nachfolgenden Planungsverfahren in Planungsinstrumente überführt werden müssen. Mit dem durchgeführten Projektwettbewerb, der Sicherstellung des Ergebnisses in einem Gestaltungsplan und der geplanten Verdichtung steht die Planung "In der Lachen" im Einklang mit den Leitbildaussagen.

#### Bau- und Zonenordnung

Das Planungsgebiet "In der Lachen" ist gemäss rechtskräftiger BZO der Stadt Dietikon der Wohnzone W2 mit einem Mindestwohnanteil von 80% zugewiesen (vgl. Abbildung 4). Die Ausnutzungsziffer beträgt 45% (0.45). Die maximal zulässige Gebäudehöhe für eine Regelüberbauung beträgt 7.5 m, die maximale Gebäudelänge 40 m. Es sind zwei Voll-, ein anrechenbares Dachgeschoss und ein Untergeschoss zulässig. Entlang der Bremgartnerstrasse gilt in einem 30 m breiten Streifen die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes.

Die geplante Wohnüberbauung ist mit den Vorschriften der Regelbauweise nicht umsetzbar. Die Bau- und Nutzweise des Areals soll deshalb mit dem vorliegenden Gestaltungsplan neu geregelt werden. Soweit die Vorschriften des Gestaltungsplans keine Abweichungen definieren, gelten die Bestimmungen der BZO in der Fassung vom 19. März 1987 (inkl. seitherige Teilrevision, Stand 30. Januar 2014).

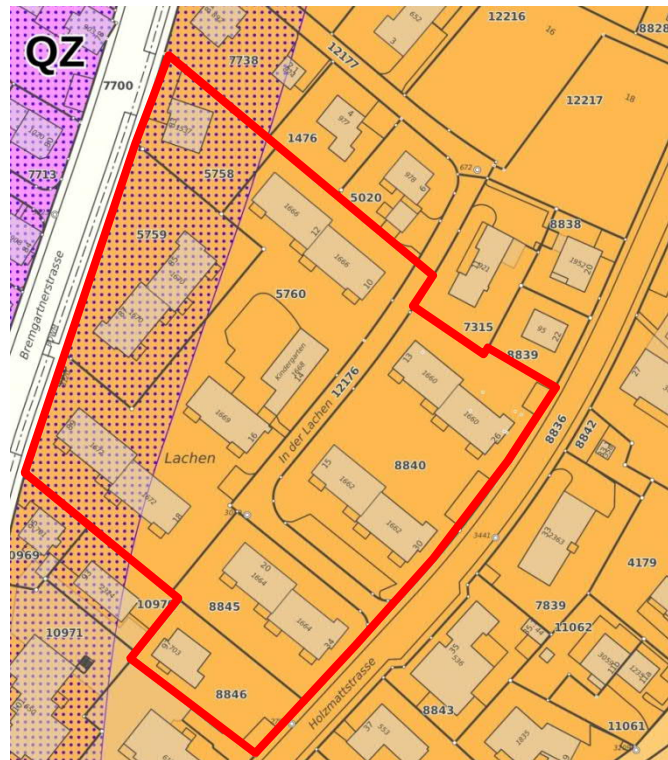


Abbildung 4: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan mit Planungsgebiet (Quelle: Stadt Dietikon)

### Doppelspurausbau Dietikon-Bremgarten-Wohlen-Bahn

Die Aargau Verkehr AG als Betreiberin der Bahn plant einen Ausbau der Strecke mit einem Doppelgleis. Zudem wird die Haltestation "Bergfrieden" neu gestaltet (vgl. Abbildung 5). Der ca. 125 m lange Mittelperon liegt direkt neben dem Gestaltungsplangebiet. Die Strassen- und Bahnübergänge liegen nördlich und südlich der Siedlung. Auf der Siedlungsseite ist ein 2 m breites Trottoir vorgesehen. Dessen Flächenbedarf wird mit dem Gestaltungsplan gesichert.

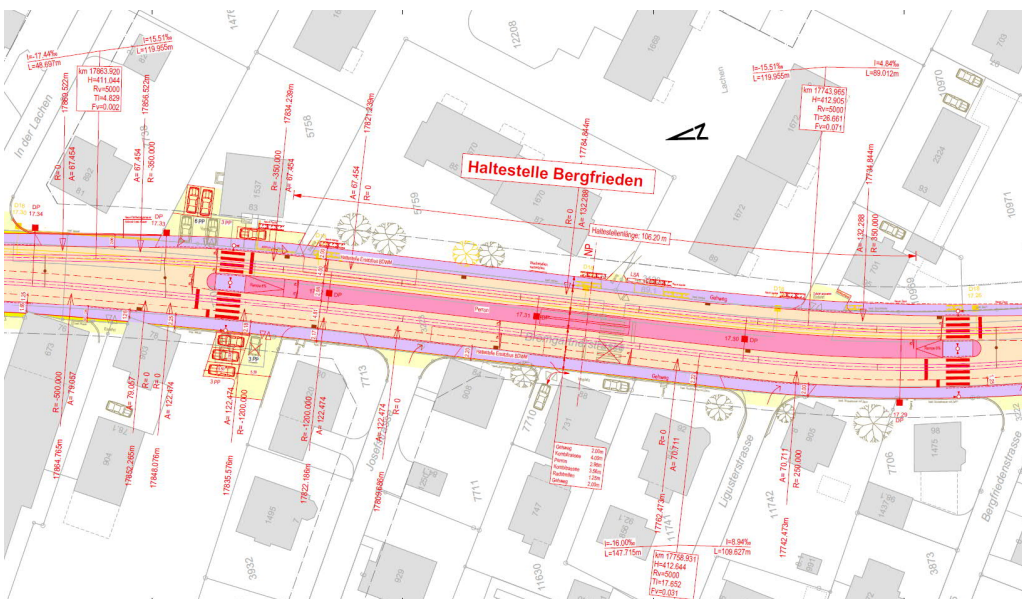


Abbildung 5: Ausschnitt Situation Bauprojekt (Quelle: Aargau Verkehr AG)

## Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe)

Das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) schreibt in Art. 5 den Ausgleich erheblicher Vor- oder Nachteile vor, die bei der Planung entstehen. Die Regelung des Ausgleichs obliegt den Kantonen. Der Bund legt lediglich die Grundzüge des Ausgleichs fest.

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat am 7. Februar 2018 den Entwurf des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) zur Beratung an den Kantonsrat überwiesen. Die kantonsrätliche Kommission für Planung und Bau (KPB) hat den Entwurf beraten und ist zu einem Kompromiss gelangt, den alle in der KPB vertretenen Parteien unterstützen. Der Antrag der KPB vom 30. April 2019 muss nun vom Kantonsrat behandelt und beschlossen werden. Wann das Geschäft traktandiert wird und wann das MAG in Kraft treten kann, ist noch unklar.

Im MAG wird unter dem Begriff "Einzonung" sowohl die Ausscheidung einer neuen Bauzone als auch die Festsetzung eines öffentlichen Gestaltungsplans verstanden (vgl. § 84 Abs. 2 PBG). Bei privaten Gestaltungsplänen soll keine Mehrwertabgabe erhoben werden. Den Gemeinden bleibt aber das Instrument von städtebaulichen Verträgen (vgl. § 20 MAG).

Der vorliegende Gestaltungsplan ermöglicht eine im Vergleich mit einer Arealüberbauung höhere Ausnützung. Der Stadtrat Dietikon und die Bauherrschaft sind der Meinung, dass mit dem Gestaltungsplan "In der Lachen" auch für die Allgemeinheit ein hoher Mehrwert entsteht und deshalb auf eine vertragliche Regelung verzichtet werden kann. Konkret handelt es sich um folgende Vorteile:

- Die neue Überbauung ist ein Vorbild für eine erhebliche aber dennoch quartierverträgliche Verdichtung.
- Das Richtprojekt wurde in einem qualitätssichernden Verfahren eruiert (Projektwettbewerb).
- Die Neubauten nehmen durch ihre Anordnung und Gestaltung Rücksicht auf die Nachbarschaft.
- Es werden 74 attraktive Wohnungen (+ 5 Zusatzzimmer) erstellt, 18 mehr als im Bestand.
- Der Wohnungsmix besteht aus 1.5- bis 5.5-Zimmerwohnungen.
- In der Überbauung ist ein begrünter Hof geplant, der für Nachbarskinder zugänglich ist.
- Die Biodiversität wird durch die Verwendung einheimischer Pflanzen und einer Dachbegrünung gefördert.
- Es wird eine nachhaltige Überbauung realisiert (u. a. Minergie-P-ECO-Standard).
- Im Planungsgebiet werden die Flächen für einen neuen Doppelkindergarten gesichert und der Stadt langfristig zur Kostenmiete angeboten.
- Die Baugenossenschaft Schönheim ist gemeinnützig orientiert, d. h. sie strebt keine Gewinne an. Der Mietzins wird nach dem Kostenmietmodell berechnet. Es erfolgt keine Gewinnausschüttung.

## 2.4 Erschliessung und Versorgung

### Erschliessungskonzept

Die Erschliessung des Planungsgebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt hauptsächlich über die Holzmattstrasse. Die In der Lachen-Strasse dient lediglich zur Erschliessung der zwei behindertengerechten Parkfelder und als Notzufahrt.

Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage erfolgt via Holzmattstrasse beim Baubereich Nr. 6. Die Einfahrt wird in den zukünftigen Neubau integriert.

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar neben der Haltestelle "Bergfrieden" der Bahnlinie S17. Diese verbindet Dietikon mit Bremgarten und Wohlen. Aufgrund des ÖV-Angebots liegt das Planungsgebiet in der ÖV-Gütekategorie B (d.h. gute Erschliessung).

Für Fussgänger sieht der Gestaltungsplan ein feinmaschiges Wegnetz vor. Zwischen der Bremgartnerstrasse und der Holzmattstrasse ist eine neue öffentliche Fusswegverbindung vorgesehen. Die Verbindung wird spätestens vor Baufreigabe der 1. Bauetappe gemäss dem Tauschvertrag zwischen der Stadt Dietikon und der Grundeigentümerin vom 22. November 2016 abparzelliert. Die Eigentumsübertragung ist nach Bauvollendung und Abnahme des Werkes durch die Stadt Dietikon vorgesehen. Vor Baufreigabe der 1. Bauetappe wird auch ein Dienstbarkeitsvertrag bezüglich eines Fuss- und Fahrwegrechts zugunsten der Stadt Dietikon auf dem Trottoir der Parzelle Kat.-Nr. 12209 ausgearbeitet und im Grundbuch eingetragen. Die diesbezüglichen Kosten übernimmt die Bauherrschaft.

Entlang der Bremgartnerstrasse werden im Zusammenhang mit dem Doppelspurausbau der Bahn die Flächen für ein neues Trottoir gesichert.

Die Zufahrt für Notfälle ist direkt ab der Holzmattstrasse bzw. ab der In der Lachen-Strasse gewährleistet. Die Zügelwagen und die Fahrzeuge für den Unterhalt können ebenfalls in den Innenhof gelangen.

### Parkierungskonzept

Die Anzahl der Parkfelder für den MIV richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs. Die Parkfelder sollen nahezu vollständig in einer Tiefgarage zusammengefasst werden. Oberirdisch befinden sich lediglich zwei behindertengerechte Abstellplätze östlich des Baubereichs Nr. 8.

Die Bremgartnerstrasse und die Holzmattstrasse sind für den Veloverkehr nutzbar, verfügen aber weder über einen Radweg noch über einen Radstreifen. Im regionalen Richtplan ist ein neuer Radweg entlang der Holzmattstrasse Richtung Süden eingetragen. Dieses Stück soll zum bestehenden Radweg entlang der Bernstrasse führen. Die günstigen Voraussetzungen für den Veloverkehr werden mit einer entsprechenden Infrastruktur in der Wohnsiedlung unterstützt. Neben den Hauseingängen sind ebenerdige Abstellplätze vorgesehen. Für die 74 Wohnungen sind ca. 162 Veloabstellplätze geplant.

### Anpassungen am umliegenden Strassennetz

Das vorgesehene Erschliessungskonzept sieht keine Änderungen an den bestehenden Strassen (Bremgartner- bzw. Holzmattstrasse) vor. Im Zusammenhang mit dem ge-

planten Doppelspurausbau der S17 wird entlang der Bremgartnerstrasse ein Landstreifen im Planungsgebiet für den Neubau des Trottoirs gesichert.

Baulinien

Innerhalb des Gestaltungsplangebiets sind rechtskräftige und projektierte Baulinien vorhanden (vgl. Abbildung 6). Die Baulinien werden im Situationsplan des Gestaltungsplans als Informationsinhalt dargestellt.

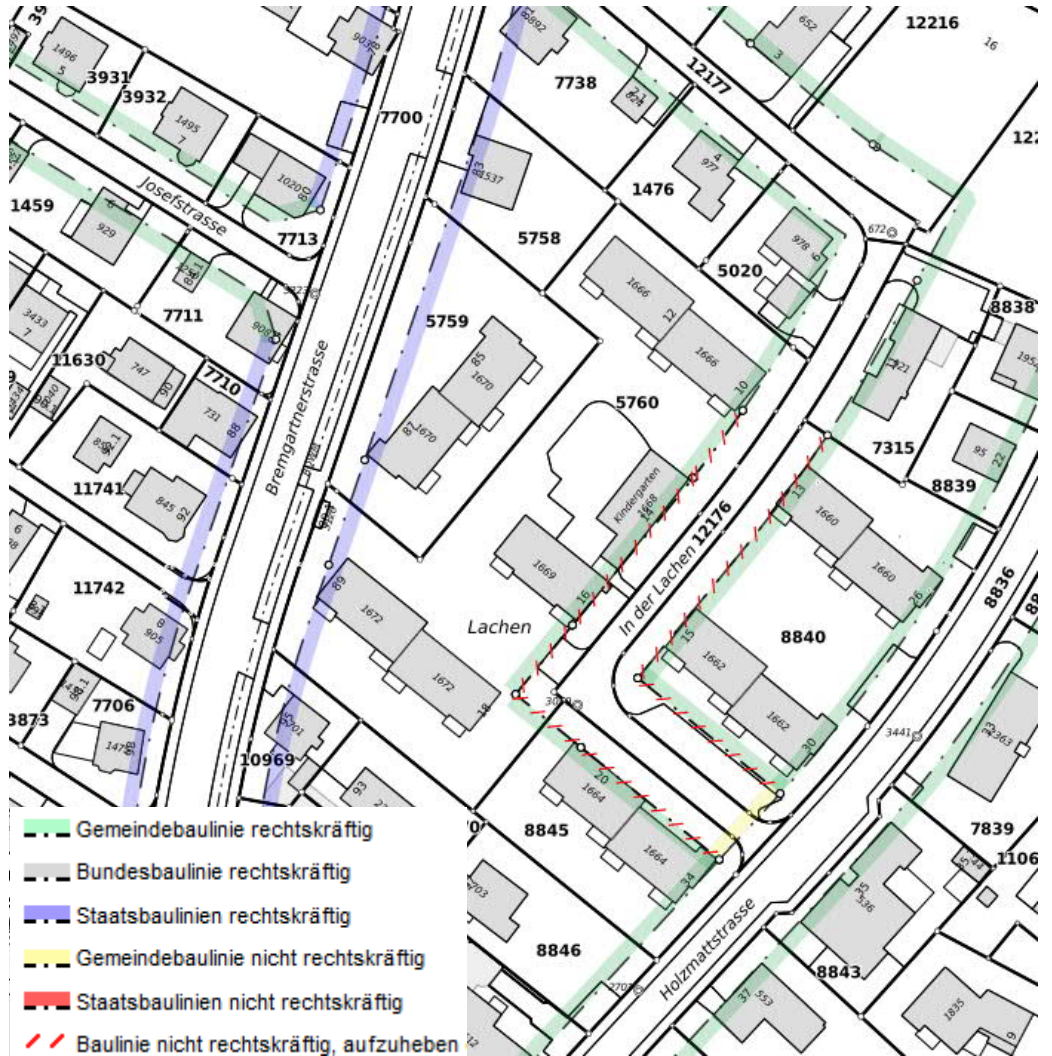


Abbildung 6: Übersicht Baulinien (Quelle: Kanton Zürich)

2.5 Umwelt

Energie

Die Versorgung der neuen Wohnsiedlung mit Energie (Wärme und Strom) erfolgt über Erdsonden und Photovoltaik-Anlagen. Im Gestaltungsplan (vgl. Kapitel 4.2) sind Mindestvorgaben zur Energie aufgenommen worden.

## Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet gilt als erschlossen im Sinne von Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Immissionsgrenzwerte anzuwenden. Da der Gestaltungsplan die Nutzung auf Wohnen und nicht störende Betriebe beschränkt, wird das gesamte Planungsgebiet der Empfindlichkeitsstufen ES II zugeordnet.

Abklärungen im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens haben gezeigt, dass das Projekt die Vorgaben des Lärmschutzes erfüllen kann. Dabei kommen verschiedene Massnahmen zum Einsatz, die im Kapitel 3.1 und im Lärmgutachten Verkehr vom 23. November 2018 (vgl. Anhang 1) beschrieben werden.

## Ökologie

Der ökologischen Vielfalt und Vernetzung wird im Gestaltungsplan Rechnung getragen. Die Freiraumgestaltung sieht vielfältige Aussenräume vor (vgl. Kapitel 3.2), die mit dem Gestaltungsplan grundeigentümergebunden festgeschrieben werden (vgl. Kapitel 4).

## Grundwasser

Die westliche Hälfte des Gestaltungsplangebiets liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>U</sub>, die östliche Hälfte im Gewässerschutzbereich üB (vgl. Abbildung 7).

Die nördliche Ecke des Perimeters liegt gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich im südlichen Randgebiet des Limmatgrundwasserstroms. Der höchste Grundwasserspiegel liegt hier auf ca. 386 m ü. M., rund 26 m unter dem heutigen Terrain. Es ist deshalb davon auszugehen, dass das Grundwasser durch die geplanten Neubauten nicht tangiert wird.

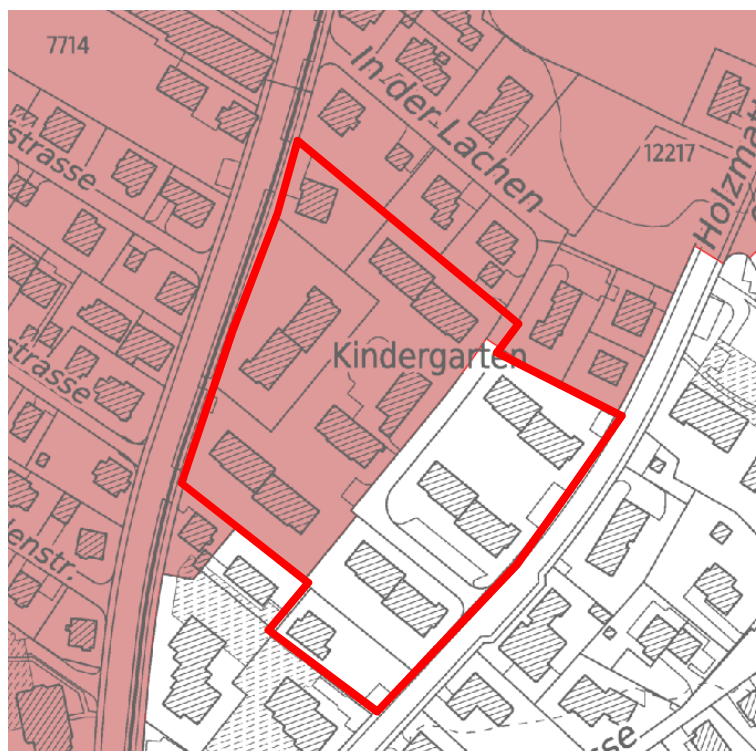


Abbildung 7: Gewässerschutzbereiche A<sub>U</sub> (rotbraun) und üB (weiss) im Planungsgebiet (rote Bandierung)

## Altlasten

Gemäss Kataster der belasteten Standorte befinden sich im Planungsgebiet keine Einträge.

## Störfallvorsorge

Die Bremgartnerstrasse ist als Durchgangsstrasse der Störfallverordnung unterstellt. Die westliche Hälfte des Planungsgebiets befindet sich im Konsultationsbereich.

Die Projektverfasser haben die Situation mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Fachstelle Störfallvorsorge, besprochen und die Lage des Kindergartens optimiert. Dieser ist nun möglichst weit weg von der Bremgartnerstrasse entfernt angeordnet. Die sichere Entfluchtung des Kindergartens ist gewährleistet. Der Gebäudezugang ist mehr als 50 m von der Strasse entfernt. Der Aussenraum des Kindergartens wird durch das Gebäude von der Strasse abgeschirmt.

Der Gemeinschaftsraum gilt nicht als empfindliche Nutzung. Er ist im Konsultationsbereich zulässig.

Die geplante Holzfassade wird aufgrund ihrer Brennbarkeit als nicht optimal im Sinn der Störfallvorsorge betrachtet. Eine Projektänderung wäre aus Sicht des AWEL aber unverhältnismässig.

Insgesamt werden die Personenrisiken entlang der Bremgartnerstrasse aktuell als akzeptabel betrachtet. Die kantonale Fachstelle erwartet, dass die Risiken auch zukünftig tragbar bleiben.

## Naturgefahren

Das Gestaltungsplangebiet wird von keinem öffentlichen Gewässer durchflossen oder begrenzt. Trotzdem besteht entlang der Bremgartnerstrasse eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (vgl. Abbildung 8, gelber Bereich gemäss Gefahrenkarte, BDV Nr. 1450 vom 29. Juli 2013). Das übrige Gelände ist nicht gefährdet.

Gemäss § 12 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) darf das Hochwasserrisiko ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenspotenzial nicht erhöht werden. Betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen sind mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Besteht für ein Gebäude ein "erhöhtes Risiko", sind auch in Gebieten mit geringer Gefährdung Schutzmassnahmen zu prüfen. Beim geplanten Kindergarten handelt es sich um ein Sonderrisiko-Objekt. In diesem Fall wird spätestens mit dem Baugesuch, gestützt auf ein Objektschutzkonzept, nachzuweisen sein, dass sämtliche Gebäudeöffnungen (z. B. Türen, Fenster, Schächte oder Tiefgaragenein- und ausfahrten) gegen ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ<sub>300</sub>) mit permanenten (d.h. nicht mobilen) Massnahmen geschützt sind. Aufgrund der erhöhten Personengefährdung und dem hohen Schadenpotenzial werden sich die Massnahmen am höheren Schutzziel, dem sogenannten Extremhochwasser (EHQ), orientieren. Im Rahmen des Baugesuchs wird die Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei einem EHQ geprüft und das Ergebnis im Objektschutzgutachten dokumentiert. Erste Untersuchungen im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zeigen, dass der Hochwasserschutz bei einem EHQ gewährleistet werden kann.

Für die übrigen Nutzungen sind keine speziellen Massnahmen erforderlich.

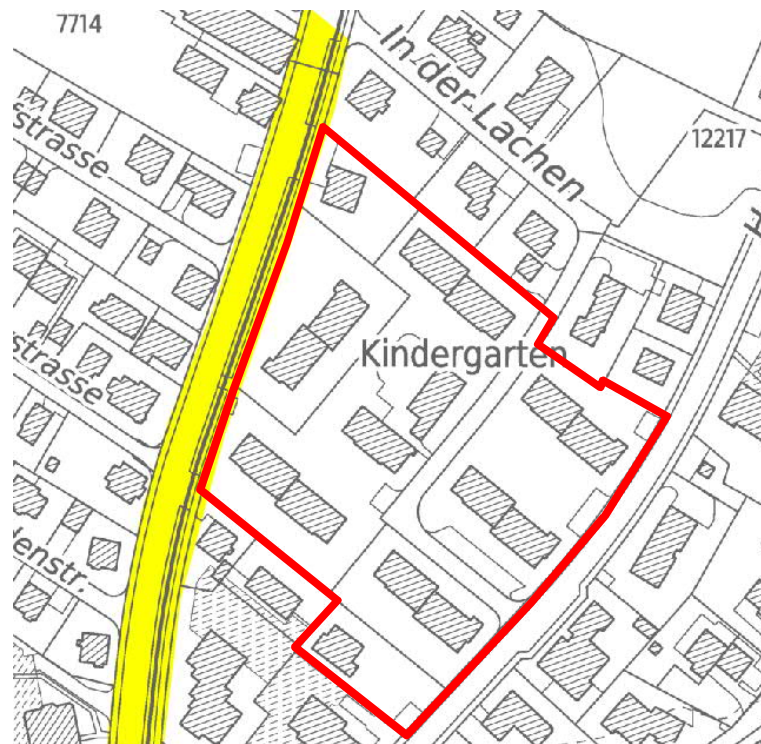


Abbildung 8: Gefahrenkarte Hochwasser mit Bereich geringer Gefährdung (gelb) und Planungsgebiet (rote Bandierung)

## 2.6 Schutzobjekte

### Ortsbild- und Denkmalschutzpflege

Im Gestaltungsplangebiet und daran angrenzend sind keine schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung wie auch keine inventarisierten Objekte der Denkmalpflege oder der Gartendenkmalpflege vorhanden.

### Natur- und Landschaftsschutz

Mit dem Gestaltungsplan werden keine überkommunalen oder kommunalen Schutzobjekte und -gebiete und keine Inventare des Natur- und Landschaftsschutzes tangiert.

## 3 Richtprojekt

### 3.1 Bebauung

#### Siedlungskonzept

Die Siedlung „In der Lachen“ ist Bestandteil eines kleinmasstäblichen Bebauungsmusters bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Aufgrund der geplanten Mehrausnutzung stellt sich für den Städtebau die Frage nach der masstäblichen Verträglichkeit. Die Wohnungsanzahl im vorliegenden Projekt wurde in den ersten drei Vollgeschossen maximiert, was ein allseitig zurückspringendes oberstes Geschoss ermöglicht. So wird nicht nur die Hoffläche weniger verschattet – durch die allseitig niedrige Traufe über dem zweiten Obergeschoss vermitteln die Bauten zudem ein bodenverbundenes Wohnen – ganz im Sinne des vorstädtischen, zuweilen dörflichen Siedlungskontexts. Der Vorschlag sieht drei an die Grundstücksränder gerückte Gebäudegruppen vor (vgl. Abbildung 9). Nach Aussen schaffen die strassenbegleitenden Fassaden verbindlich gefasste Strassen- und Quartierräume. Hofseitig faltet sich die Fassadenabwicklung so auf, dass innerhalb des zusammenhängenden Hofraums gefasste Raumnischen entstehen, deren Geometrien den Wohnungen vielfältige Aus- und Durchblicke ermöglichen. Jede Gebäudegruppe besteht aus zwei oder drei Häusern, die in den Obergeschossen über zweiseitig offene Loggien miteinander verbunden sind. Strassenseitig schafft diese Gliederung eine Porosität und Masstäblichkeit, die der Morphologie des Quartiers entspricht.



Abbildung 9: Modell Richtprojekt  
(Quelle: Ramser Schmid Architekten)

Die im Gestaltungsplan verlegte Strasse wird zugunsten der gewünschten Grundstücksquerung in Form eines Weges fortgeführt. An diesem öffnet sich der Hofraum zu einem Quartiersplatz, an welchem der Doppelkindergarten und der Gemeinschaftsraum zu liegen kommen. Die restlichen Hofzugänge sind gleichzeitig Hauszugänge und jeweils unter den schmalen Verbindungsstücken zwischen den Häusern angeordnet. Die Zusammenlegung der Haus- und Hofzugänge schafft Orte für eine hausübergreifende Gemeinschaft und Schwellenbereiche für den der Genossenschaft vorbehaltenen gemeinschaftlichen Aussenraum. Durch diese Zusammenfassung unter einem gedeckten Aussenraum und die zusätzliche Anreicherung durch Briefkasten, Veloabstellplätze und Veloräume werden dort für das Entstehen einer Siedlungsgemeinschaft wichtige Begegnungsorte erzeugt.

## Wohnungen

Aktuell verfügt die Siedlung über 56 Wohnungen und einen Kindergarten. Neu werden insgesamt 74 1.5 bis 5.5-Zimmer-Wohnungen, eine Clusterwohnung, ein Doppelkindergarten und ein Gemeinschaftsraum angeboten.

Sämtliche Wohnungen sind dreiseitig orientiert. Jeder Grundriss wird durch einen zentralen, orthogonalen Kern gegliedert. Um diesen Kern legt sich eine Raumschicht mit Wohn- und Schlafzimmern. Aus dem Wunsch nach Budgetwohnungen wurde eine Typologie mit zentralem Essraum entwickelt, zu dem über grösszügige Türen bei Bedarf ein Wohnraum dazugeschaltet werden kann. Diese Wohnungen weisen eine hohe Nutzungsneutralität aus, so dass sie ohne bauliche Veränderungen als Budgetwohnungen genutzt werden können.



Abbildung 10: Visualisierung Innenhof  
(Quelle: Ramser Schmid Architekten)

## Kindergartengebäude

Der Doppelkindergarten befindet sich an der nördlichen Grenze der Siedlung in einem quer zur Bremgartnerstrasse liegenden Längsbau. Dieser bildet durch leichte Gebäudeknick zur Siedlung hin einen öffentlichen Platz aus. Mit nur zwei Vollgeschossen bildet dieser Baukörper einen Übergang zu den Nachbarbauten (vgl. Abbildung 11). Obwohl das Kindergartengebäude durch seine Proportionen, Gestaltung und Form als eigenständiger Baukörper wahrgenommen wird, nimmt es durch die gedeckte Aussenerschliessung und die ähnliche Fassadengestaltung den architektonischen Ausdruck der Siedlung auf. Ebenerdig sind neben dem Kindergarten die öffentlichen Gemeinschaftsräume für die Bewohner der Siedlung angeordnet. Im Obergeschoss befinden sich eine grosse Clusterwohnung und eine Familienwohnung.



Abbildung 11: Neuüberbauung mit Doppelkindergarten und Gemeinschaftsraum im Vordergrund (Quelle: Ramser Schmid Architekten)

## Lärmschutz

Die Wohnungstypen an der Birmensdorferstrasse sind so angelegt, dass mit Ausnahme je eines Zimmers der Vier- und Fünzimmerwohnungen sämtliche Wohn- und Schlafzimmer hofseitig belüftet werden können. Dies wird erreicht, indem die Balkone strassenseitig lärmdicht verglast und hofseitig zwecks Belüftung offen sind. Zur Bremgartnerstrasse hin treten sie dadurch eher als Wintergärten in Erscheinung. Diese Zweiseitigkeit ermöglicht private Aussenräume an der Bremgartnerstrasse, welche gleichzeitig von einer guten Besonnung von der Lärmseite her und vom ruhigen Hof profitieren.

## Fassadengestaltung

Die Gebäude sind als Massivbau konzipiert. In der Fassade wechseln sich geschlossene Wandstücke mit französischen Fenstern ab. Mit der Farbgebung – die mit vertikalen Abschlüssen gesäumten Fenster, Loggien und Geländer sind braunrot lasiert, die Fassadenplatten mit einer kontrastierenden Farbe – wird eine Assimilation an die Farbgebung der in der Umgebung vorherrschenden Putzarchitektur angestrebt. Die hutartigen Dachgeschosse und Ränder der Vordächer geben den Gebäuden einen kräftigen Abschluss (vgl. Abbildung 10 und Abbildung 12).



Abbildung 12: Visualisierung Holzmatzstrasse  
(Quelle: Ramser Schmid Architekten)

### 3.2 Freiraum

#### Orte fürs Quartier

Mit der Anordnung der Gebäude und ihrer Nutzungen im Erdgeschoss legt der Projektvorschlag Wert auf eine gute Gliederung der Öffentlichkeit bzw. Gemeinschaftlichkeit im Quartier und innerhalb der Siedlung. Der neue Fussweg und seine Verlängerung über die Achse "In der Lachen" führt an den öffentlichen Orten vorbei; dem Gemeinschaftsgarten, dem Kindergarten und dem Gemeinschaftsraum. Der Kindertenaussenraum ist zu den Quartierstrassen und dem Fussweg hin mit einer Schnitthecke gefasst. Genauso begleitet eine Schnitthecke die anderen Parzellengrenzen zu den Nachbargärten und überspielt so die Ungleichheiten der Abzäunungen und Terraindifferenzen. Die neue Siedlung fügt sich in einen grünen Rahmen. Die aufgespannten Freiräume suchen Bezüge über die Parzellengrenzen hinweg und erzeugen so den Eindruck quartierzusammenhängender Grünflächen und Pflanzungen.

#### Orte für die Siedlungsgemeinschaft

Gemischte Staudenpflanzungen säumen die Häuser und schaffen einerseits Intimität und angemessene Distanz der privaten Aussenräume zum grünen Hof, andererseits modellieren sie die fließende Figur der Rasenflächen. Einheimische Baum- und Straucharten sind gemischt mit gärtnerischen Blütenesseln und knüpfen so an die gartenstädtische Entstehungszeit des Umfeldes an. Ein Wegnetz verbindet die gebündelten Hauszugänge und führt an Spielorten und Treffpunkten vorbei, die sich an verschiedene Alters- und Nutzergruppen adressieren. Diese Orte stehen in Sichtbezug zum Vorplatz des Gemeinschaftsraums und des Kindergartens. Die Garagenzufahrt liegt an der Holzmatzstrasse in der Mitte der Siedlung. Hausnahe Veloabstellplätze stehen bei jedem Zugang für den täglichen Gebrauch zur Verfügung. Weitere Angebote sind in den Veloräumen im Erdgeschoss vorhanden.

### 3.3 Qualitätssicherung

Zur Sicherung einer gesamthaft besonders guten städtebaulichen und architektonischen Qualität wurde als Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals und für den Gestaltungsplan ein Projektwettbewerb durchgeführt<sup>4</sup>.

Die Qualitäten des Richtprojekts werden im Gestaltungsplan mit verschiedenen Festlegungen (Baubereiche, Mantellinien für oberstes Geschoss, differenzierte Freiräume, Ausstattung, Baumpflanzungen) sichergestellt (vgl. Kapitel 4).

### 3.4 Etappierung

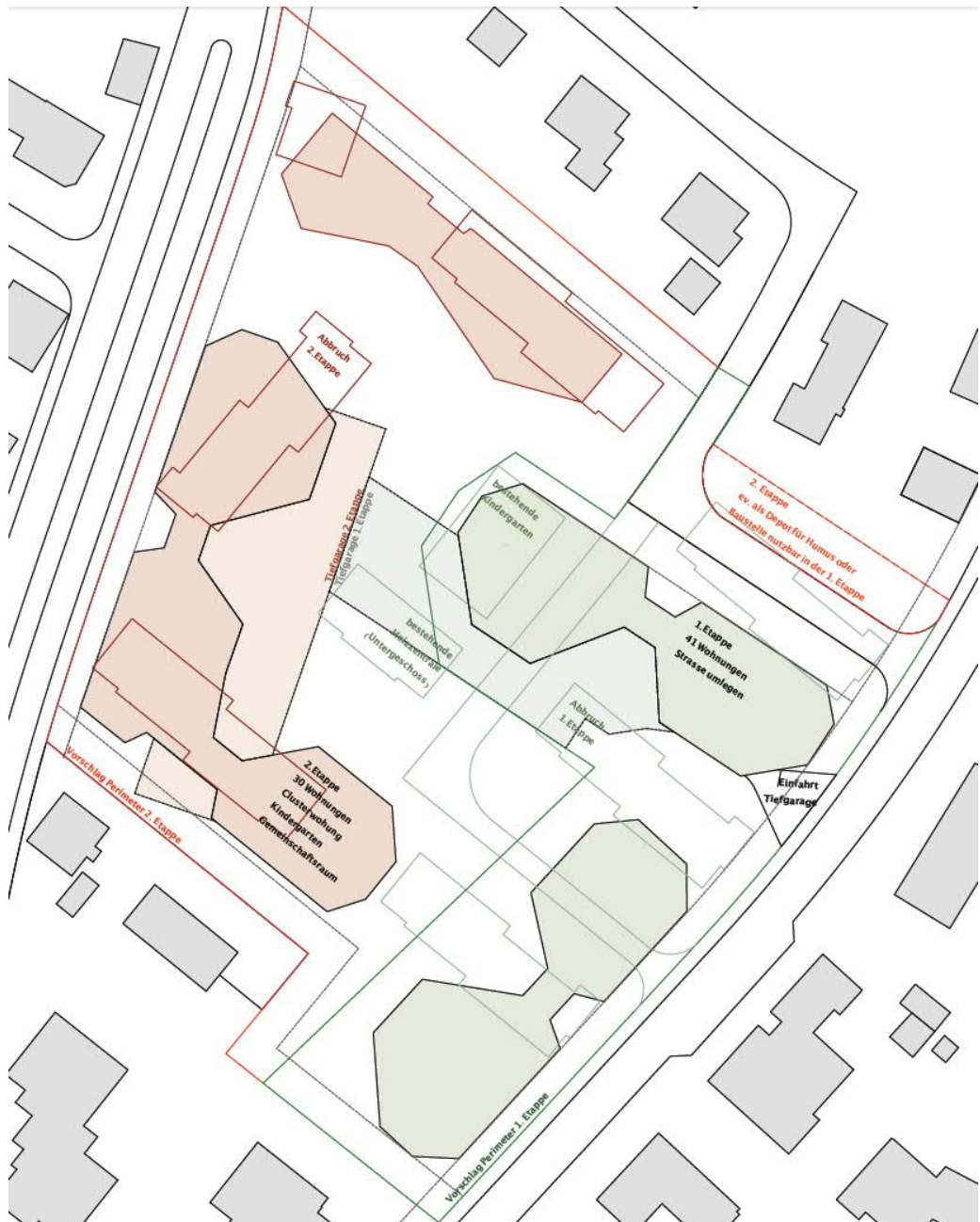


Abbildung 13: Etappierungsplan

<sup>4</sup> Neubau Siedlung "In der Lachen", Dietikon, Projektwettbewerb, Bericht des Beurteilungsgremiums, arc consulting, vom März 2018

Das Projekt sieht zwei Etappen vor, welche von Osten nach Westen die bestehende Überbauung durch Neubauten ersetzen (vgl. Abbildung 13). Mit den unmittelbar aufeinander folgenden Etappen ist ein Umzug für einen Teil der Bewohner innerhalb der Siedlung möglich.

In der 1. Bauetappe sollen die Gebäude Nr. 4 bis 7 mit 41 Wohnungen entlang der Holzmattstrasse realisiert werden. Gleichzeitig wird auch die Strasse "In der Lachen" umgelegt und die 1. Etappe der Tiefgarage mit der Einfahrt ab der Holzmattstrasse gebaut.

Die 2. Etappe umfasst die Gebäude Nr. 1 bis 3, 8 und 9. Das Programm umfasst 30 Wohnungen, 1 Clusterwohnung, den Kindergarten, einen Gemeinschaftsraum und die 2. Etappe der Tiefgarage.

Der vorliegende Etappierungsplan gewährleistet eine zweckmässige Bauphase und stellt sicher, dass die gute Gesamtwirkung des Projekts bereits während der Etappen in Erscheinung tritt.

---

## 4 Gestaltungsplan

Der vorliegende Gestaltungsplan wurde gestützt auf das Richtprojekt (vgl. Kapitel 3) erarbeitet. Um die städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten zu sichern, werden die wesentlichen Elemente des Richtprojekts mit dem Gestaltungsplan grundeigentümergebunden festgehalten. Nachfolgend werden die wichtigsten Bestimmungen erläutert.

### 4.1 Situationsplan

Aus dem Situationsplan 1:500 sind die Lage und Ausdehnung der Neubauten, die verschiedenen Freiräume, die Erschliessung und die Ausstattung der geplanten Wohnsiedlung ersichtlich. Gewisse Festlegungen erfordern einen Spielraum für die spätere Projektierung. Diese Inhalte werden mit der Klammerbemerkung "Lage schematisch" dargestellt.

Die Baubereiche und die Freiräume wurden so gewählt, dass sie dem städtebaulichen Konzept und der Körnung des Richtprojekts entsprechen. Neben den engen Baubereichen tragen auch die Geschosszahlen und die Höhenkoten dazu bei, dass sich die Neubauten gut in das bestehende Quartier integrieren und ein unbebauter Innenhof erhalten bleibt.

### 4.2 Gestaltungsplanvorschriften

#### Allgemeine Bestimmungen

- Die Festlegungen im Gestaltungsplan beziehen sich auf den im Situationsplan bezeichneten Perimeter (Art. 2 Abs. 1).
- Am 1. März 2017 ist die Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) im Zusammenhang mit der Harmonisierung der Baubegriffe in Kraft getreten. Die Änderungen werden in den Gemeinden erst wirksam, wenn diese ihre BZO ebenfalls harmonisiert haben. Da die Stadt Dietikon ihre BZO noch nicht angepasst hat, hält Art. 3 Abs. 1 fest, dass für den Gestaltungsplan das PBG in der Fassung, welche bis zum 28. Februar 2017 in Kraft war, gilt.
- Aufgrund einer Einwendung wird in Art. 3 explizit auf die Anforderungen aus dem Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) bzw. der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) verwiesen.

#### Bau- und Nutzungsvorschriften

- Im Planungsgebiet sind Wohnungen, Gemeinschaftsräume, eine Trafostation, nicht störende Betriebe und Kinderbetreuungseinrichtungen zulässig. Sexgewerbliche Betriebe, Spielsalons und dergleichen sind verboten (Art. 4).
- Das Nutzungsmass für die Neubauten wird mit maximal 10'000 m<sup>2</sup> der Geschossfläche (ohne Aussenwandflächen) begrenzt und enthält einen kleinen Spielraum für die Projektierung (Art. 5). Das Richtprojekt weist aktuell eine GF (ohne Aussenwandflächen) von 9'950 m<sup>2</sup> auf.
- Die Art. 6 und 7 definieren die Standorte und Ausdehnung der ober- bzw. unterirdischen Bauten und Anlagen. Die oberirdischen Baubereiche orientieren sich stark

am Richtprojekt. Für die Projektierung ist ein gewisser Spielraum vorgesehen (Vergleich Richtprojekt mit Mantellinie Baubereich). Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche regelt Abs. 4. Zu beachten sind zudem die Bestimmungen zu den Baulinienbereichen gemäss § 100 Abs. 1 und 3 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Damit der Freiraum über den unterirdischen Bauten sinnvoll bepflanzt werden kann, enthält Art. 7 Vorgaben zur Höhe der Überdeckung. Diese beträgt im Durchschnitt 70 cm und hat auf die jeweiligen Bäume Rücksicht zu nehmen.

- Für jeden Baubereich wird der gewachsene Boden in Form einer Höhenkote in Meter über Meer (m ü. M.) definiert (Art. 9). Zwischen den Baubereichen ist ein kontinuierlicher Geländeverlauf sicherzustellen.
- Im Gestaltungsplangebiet sind zwei- bis viergeschossige Bauten mit den entsprechenden Gebäudehöhen (7.5 m respektive 13.5 m) zulässig. Jedem Baubereich werden in Art. 10 die entsprechenden Masse zugewiesen. Der zweigeschossige Neubau umfasst den Kindergarten und den Gemeinschaftsraum mit darüberliegenden Wohnungen. Die übrigen Bauten sind alle viergeschossig, wobei das oberste Geschoss gegenüber der darunterliegenden Fassade allseitig zurückspringt.
- Die Neubauten dürfen in Etappen erstellt werden (Art. 11). Als 1. Etappe gilt der Abbruch der bestehenden Bauten. Mit der 1. Etappe müssen die Pflichtschutzräume erstellt und die Pflichtparkplätze sichergestellt bzw. nachgewiesen werden.
- Die Bauten und der Freiraum sind so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht (Art. 12). Als Beurteilungsgrundlage dient das Richtprojekt vom 7. Mai 2019. Von diesem darf nur abgewichen werden, wenn eine bessere Gestaltung oder Einordnung erreicht werden kann.  
Um den Gemeinschaftscharakter des Innenhofs zu betonen, sind die Erdgeschosse in den Baubereichen Nr. 1 bis 7 als Hochparterre auszubilden (Abs. 3). Die Fassaden des obersten Geschosses in den Baubereichen 1 bis 7 müssen allseitig mindestens auf die im Situationsplan bezeichneten Mantellinien zurückspringen. Der allseitige Versatz trägt dazu bei, denn Höhensprung zwischen der Neubausiedlung und dem feinkörnigen Bestand städtebaulich verträglich zu gestalten.
- Die Neubauten haben Flachdächer aufzuweisen (Art. 13). Diese sind, falls sie nicht als Terrassen genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen. In Abs. 3 werden die Anforderungen an die Durchgrünung definiert. Diese sollen dazu beitragen, dass Lebensräume für verschiedene Pflanzen- und Tierarten angeboten werden können.

## Freiräume

- Die Gestaltung der Freiräume hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen, welches mit dem ersten Baugesuch einzureichen ist (Art. 14 Abs. 1). Für das Gesamtkonzept ist das Richtprojekt der Projektverfasser massgebend. Die wichtigsten Elemente des Freiraums bilden der begrünte Hof, die Spielplätze/Spielwiesen und die Gemeinschaftsgärten.
    - Im Gestaltungsplangebiet sollen 80% einheimische Bäume und Sträucher zum Einsatz kommen. Bäume, die im Rahmen des Bauprojekts gefällt werden müssen, sind an geeigneter Stelle zu ersetzen. Im Situationsplan sind gestützt auf den Umgebungsplan mögliche Standorte für Neupflanzungen eingezeichnet.
-

- Die Spiel- und Ruheflächen haben eine Mindestgrösse von 20% der GF aufzuweisen. Dies entspricht einer Fläche von 2'000 m<sup>2</sup>. Im Richtprojekt sind 2'200 m<sup>2</sup> vorgesehen (inkl. Gemeinschaftsgärten).

#### Erschliessung und Parkierung

- Die Erschliessung für den MIV und die Fussgänger erfolgt gemäss dem Situationsplan (Art. 15). Die Lage des öffentlichen Fusswegs ist bloss schematisch wiedergegeben. Dieser muss zusammen mit der Stadt im Rahmen des Bauprojekts genau festgelegt werden. Art. 15 Abs. 2 regelt die genauen Details.
- Die Anzahl der Parkfelder richtet sich nach dem kantonalen Recht. Für den Kindergarten sind keine Abstellplätze vorzusehen. Die Anzahl Abstellplätze für Velos und Kinderwagen richten sich nach dem Entwurf zur Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dietikon. Pro Zimmer wird ein Veloabstellplatz für Bewohner, Besucher und Kunden vorgeschrieben. Für die zukünftigen Nutzer sind ca. 162 Veloabstellplätze geplant. Pro drei Wohnungen mit drei und mehr Zimmern ist ein Abstellplatz für einen Kinderwagen zu erstellen. Jedes Mehrfamilienhaus hat mindestens einen Abstellplatz aufzuweisen.

#### Umwelt

- Im ganzen Planungsgebiet gelten die Empfindlichkeitsstufen ES II der eidgenössischen Lärmschutzverordnung. Das Neubauprojekt ist aus Sicht des Lärmschutzes bewilligungsfähig (vgl. Anhang 1). Der Nachweis, dass die Lärmgrenzwerte eingehalten werden können, erfolgt mittels Lärmgutachten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
- Die Neubauten haben die Energiewerte von Minergie P-ECO oder Minergie A-ECO einzuhalten. Auf eine Zertifizierung kann verzichtet werden. Mindestens 10% der benötigten Elektrizität sind im Planungsgebiet selber zu erzeugen. Dafür ist der Einsatz von Photovoltaik-Anlagen geplant. Die Energieversorgung hat durch Erdsonden zu erfolgen. Mit dem Gestaltungsplan wird ein späterer Anschluss an ein Fernwärmenetz sichergestellt (Art. 18 Abs. 4).
- Das anfallende Meteorwasser ist in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen (Art. 19).
- Die in Art. 20 geforderten Einrichtungen für die Entsorgung der Abfälle sind im Situationsplan schematisch dargestellt. Vorgesehen ist ein Standort an der Holzmatzstrasse zwischen den Baubereichen Nr. 5 und 6.

#### Schlussbestimmungen

- Der Gestaltungsplan wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat Dietikon publiziert das Datum der Inkraftsetzung (Art. 21).

## 5 Verfahren

### 5.1 Verfahrensablauf Gestaltungsplan

| Voraussichtlicher Ablauf       | Termine                         |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Entwurf Gestaltungsplan        | Mai 2018 bis Juni 2019          |
| Prüfung Gemeinde               | Juli bis August 2019            |
| Öffentliche Auflage            | 15. August bis 14. Oktober 2019 |
| Kantonale Vorprüfung           | Bericht vom 4. Oktober 2019     |
| Freigabe Stadtrat              | 6. Juli 2020                    |
| Beschluss Gemeinderat          | 5. November 2020                |
| Rekursfrist                    | 30 Tage                         |
| Genehmigung durch Baudirektion |                                 |
| Beschwerdefrist                |                                 |

### 5.2 Öffentliche Auflage

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren fand vom 15. August bis 14. Oktober 2019 statt. Es gingen drei Einwendungen ein. Die Bauherrschaft und der Stadtrat haben im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 24. März 2020 dazu Stellung genommen. Aufgrund der Einwendungen wurden die Festlegungen im Gestaltungsplan teilweise angepasst.

### 5.3 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieses Gestaltungsplans der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 4. Oktober 2019 wird eine Genehmigung des Gestaltungsplans in Aussicht gestellt.

### 5.4 Freigabe und Beschluss

Der Stadtrat Dietikon hat an seiner Sitzung vom 6. Juli 2020 den Gestaltungsplan und den Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen für die Festsetzung durch den Gemeinderat freigegeben. Der Gemeinderat stimmte dem Gestaltungsplan am 5. November 2020 zu.

# Abbildungsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 1: Situationsplan mit Gestaltungsplangebiet "In der Lachen" (Quelle: Metron)                                      | 7  |
| Abbildung 2: Bestehende Wohnsiedlung in Dietikon (Quelle: Google)   | 9  |
| Abbildung 3: Ausschnitt Zielbild 2030, Raumordnungskonzept mit Planungsgebiet (Quelle: ZLP)                                 | 10 |
| Abbildung 4: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan mit Planungsgebiet (Quelle: Stadt Dietikon)                               | 12 |
| Abbildung 5: Ausschnitt Situation Bauprojekt (Quelle: Aargau Verkehr AG)  | 12 |
| Abbildung 6: Übersicht Baulinien (Quelle: Kanton Zürich)  | 15 |
| Abbildung 7: Gewässerschutzbereiche Au (rotbraun) und üB (weiss) im Planungsgebiet (rote Bandierung)                        | 16 |
| Abbildung 8: Gefahrenkarte Hochwasser mit Bereich geringer Gefährdung (gelb) und Planungsgebiet (rote Bandierung)           | 18 |
| Abbildung 9: Modell Richtprojekt (Quelle: Ramser Schmid Architekten)  | 19 |
| Abbildung 10: Visualisierung Innenhof (Quelle: Ramser Schmid Architekten)   | 20 |
| Abbildung 11: Neuüberbauung mit Doppelkindergarten und Gemeinschaftsraum im Vordergrund (Quelle: Ramser Schmid Architekten) | 21 |
| Abbildung 12: Visualisierung Holz mattstrasse (Quelle: Ramser Schmid Architekten)   | 22 |
| Abbildung 13: Etappierungsplan  | 23 |

# Anhang

Anhang 1: Lärmgutachten Verkehr, bakus Bauphysik & Akustik GmbH,  
vom 23. November 2018

# Lärmgutachten Verkehr

gemäss Lärmschutzverordnung

**Neubau Siedlung In der Lachen, Dietikon**

Lärmgutachten\_2018\_11\_19\_CM\_7211.docx

**Neubau Siedlung In der Lachen, Dietikon**

---

**Ort / Datum**

Zürich, 23.11.2018

**Objekt**7211  
Neubau Siedlung In der Lachen  
Dietikon**Bauherrschaft**Baugenossenschaft Schönheim  
In der Ey 22  
8047 Zürich**Architekt**Ramser Schmid Architekten  
ETH BSA SIA  
Ankerstrasse 53  
8004 Zürich**Beilagen**1-4 Gebäudelärmkarten mit Beurteilungspegel

---

**Inhaltsverzeichnis**

|   |                           |    |
|---|---------------------------|----|
| 1 | Aufgabe / Situation       | 3  |
| 2 | Grundlagen                | 3  |
| 3 | Berechnungen / Ergebnisse | 5  |
| 4 | Lärmschutzkonzept         | 9  |
| 5 | Lösung Grundrisse         | 10 |
| 6 | Ausnahmebewilligung       | 12 |
| 7 | Zusammenfassung           | 12 |

---

## Neubau Siedlung In der Lachen, Dietikon

### 1 Aufgabe / Situation

Die Wohnsiedlung In der Lachen in Dietikon soll durch Ersatzneubauten aufgewertet und das Wohnangebot erweitert werden. Zusätzlich zu den Mehrfamilienhäusern wird ein Doppelkindergarten geplant. Die Neubauten werden im Rahmen eines privaten Gestaltungsplanes realisiert.

Das Areal ist durch den Verkehrslärm der Bremgartnerstrasse betroffen. Die Bremgarten- Dietikon- Bahn, welche zurzeit auf einem eigenen Trassee verläuft, verursacht als Eisenbahnlärm keine Überschreitungen der Grenzwerte. Durch die geplante künftige Integration der Bahn in den Strassenraum sind die Emissionen der Bremgarten- Dietikon- Bahn dem Strassenlärm zuzurechnen. Die Erhöhung der Pegel wird im Lärmgutachten berücksichtigt.

Im Rahmen des privaten Gestaltungsplanverfahrens wurde unser Büro beauftragt, die Lärmmissionen an den geplanten Neubauten gemäss Lärmschutzverordnung zu prüfen.



Abbildung 1: Situationsplan

### 2 Grundlagen

Die folgenden Grundlagen wurden für das Gutachten verwendet:

- [1] Lärmschutzverordnung (LSV), Stand 01.01.2016
- [2] Pläne Vorprojekt Stand 16.11.2018
- [3] Strassenverkehrsinformationssystem des Kantons Zürich
- [4] Zonenplan Stadt Dietikon
- [5] Vorgaben der Fachstelle Lärmschutz (FALS) des Kantons Zürich zu Bauvorhaben  
<http://www.tba.zh.ch/internet/baudirektion/tba/de/laerm/laermvorsorge/bauvorhaben.html>

## Neubau Siedlung In der Lachen, Dietikon

### 2.1 Lärmschutzverordnung

Die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung gelten für lärmempfindliche Räume. Als lärmempfindliche Räume gelten unter anderem Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küchen mit Essbereich und Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten.

Vorliegend gelten die Immissionsgrenzwerte. Das Terrain liegt in der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Zonenplan. Es ergeben sich somit die folgenden Immissionsgrenzwerte:

| ES II                         | Wohnen u.ä. |       |
|-------------------------------|-------------|-------|
|                               | Tag         | Nacht |
| Immissionsgrenzwerte in dB(A) | 60          | 50    |



Abbildung 2: Auszug Zonenplan Stadt Dietikon

#### Bewilligung in lärmbelasteten Gebieten

(USG Art. 22 und LSV Art. 31)

Gemäss USG, Art. 22, dürfen Bewilligungen für Bauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, unter Vorbehalt der nachstehenden Ausnahmeregelungen nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten sind.

LSV Art. 31

1 Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- a. durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räumen auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder
- b. durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

2 Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Absatz 1 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

## Neubau Siedlung In der Lachen, Dietikon

### 2.2 Emissionen

Die Verkehrszahlen basieren auf den Angaben des Straßenverkehrsinformationssystems des Kantons Zürich [3]. Auf Grund des Gestaltungsplanverfahrens wird im Sinne der Planungssicherheit ein Zuschlag von 0.8dB auf den Tageswert und 1.7dB auf den Nachtwert mit eingerechnet.

Folgende Lärmquelle ist massgeblich:

| Strassen                                      | L <sub>r,e</sub> in dB(A) |       |
|---|---------------------------|-------|
|   | Tag                       | Nacht |
| Bremgartnerstrasse (Gestaltungsplanverfahren) | 76.7                      | 68.9  |

Für die Integration der Bremgarten- Dietikon- Bahn wird von einer Erhöhung der Emissionen um 1dB ausgegangen. Die anschliessenden Berechnungen basieren auf unten stehenden Emissionswerten:

| Strassen  | L <sub>r,e</sub> in dB(A) |       |
|---|---------------------------|-------|
|   | Tag                       | Nacht |
| Bremgartnerstrasse inkl. Bremgarten- Dietikon- Bahn | 77.7                      | 69.9  |

## 3 Berechnungen / Ergebnisse

### 3.1 Handrechnung

In einem ersten Schritt wurden die Immissionen an der Fassade zur Bremgartnerstrasse ohne Simulation berechnet.

|                            |         |      |
|----------------------------|---------|------|
| L <sub>r,e</sub> Tag       | [dB(A)] | 77.7 |
| L <sub>r,e</sub> Nacht     | [dB(A)] | 69.9 |
| Abstand d                  | [m]     | 11.7 |
| Aspektwinkel               | [°]     | 180  |
| Hindernis A <sub>bar</sub> | [dB]    | -    |
| Reflexion                  | [dB]    | 2    |
| L <sub>r</sub> Tag         | [dB(A)] | 68   |
| L <sub>r</sub> Nacht       | [dB(A)] | 60   |

Die einfache Berechnung zeigt, dass an der strassenzugewandten Fassade die Immissionsgrenzwerte überschritten werden.

## Neubau Siedlung In der Lachen, Dietikon

### 3.2 Berechnungen Modell

Zur detaillierten Berechnung der Beurteilungspegel an allen Fassaden wurden Simulationsberechnungen durchgeführt. Die Berechnungen erfolgten mit dem Lärmausbreitungsmodell SoundPLAN 8.0. Das Computermodell verwendet das Rechenverfahren STL 95 für Strassenverkehr.

Im Computermodell wird mit einem dreidimensionalen Abbild von Topographie, Lärmquellen und Empfangspunkten die Schallausbreitung berechnet. Reflexionen und Beugungen werden berücksichtigt. Es wurde mit einer Reflexionstiefe von 3 gerechnet und einem Reflexionsverlust an der Fassade von 1dB.

Die Ergebnisse sind in Form von farbigen Lärmkarten in den Beilagen 1-4 für die Tages- und Nachtzeit dargestellt.

Im Folgenden werden die Ergebnisse einzelner Punkte aufgezeigt. Es wird in der Tabelle jeweils der Pegel für das lauteste Geschoss aufgeführt:



Abbildung 3: Regelgeschoss Haus 2 und 3 mit Immissionsorten

| IO | Immissionsgrenzwert<br>$L_r$ in dB(A) |       | Beurteilungspegel<br>$L_r$ in dB(A) |       | Überschreitung<br>in dB |       |
|----|---------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------|-------------------------|-------|
|    | Tag                                   | Nacht | Tag                                 | Nacht | Tag                     | Nacht |
| 1  | 60                                    | 50    | 59                                  | 51    | -                       | 1     |
| 2  | 60                                    | 50    | 49                                  | 41    | -                       | -     |
| 3  | 60                                    | 50    | 49                                  | 41    | -                       | -     |
| 4  | 60                                    | 50    | 64                                  | 56    | 4                       | 6     |
| 5  | 60                                    | 50    | 50                                  | 42    | -                       | -     |
| 6  | 60                                    | 50    | 50                                  | 42    | -                       | -     |

## Neubau Siedlung In der Lachen, Dietikon



Abbildung 4: Regelgeschoss Haus 1 und 8 mit Immissionsorten

| IO | Immissionsgrenzwert<br>$L_r$ in dB(A) |       | Beurteilungspegel<br>$L_r$ in dB(A) |       | Überschreitung<br>in dB |       |
|----|---------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------|-------------------------|-------|
|    | Tag                                   | Nacht | Tag                                 | Nacht | Tag                     | Nacht |
| 7  | 60                                    | 50    | 50                                  | 42    | -                       | -     |
| 8  | 60                                    | 50    | 49                                  | 41    | -                       | -     |
| 9  | 60                                    | 50    | 62                                  | 54    | 2                       | 4     |
| 10 | 60                                    | 50    | 64                                  | 56    | 4                       | 6     |
| 11 | 60                                    | 50    | 59                                  | 52    | -                       | 2     |
| 12 | 60                                    | 50    | 58                                  | 50    | -                       | -     |
| 13 | 60                                    | 50    | 50                                  | 42    | -                       | -     |
| 14 | 60                                    | 50    | 57                                  | 50    | -                       | -     |

## Neubau Siedlung In der Lachen, Dietikon

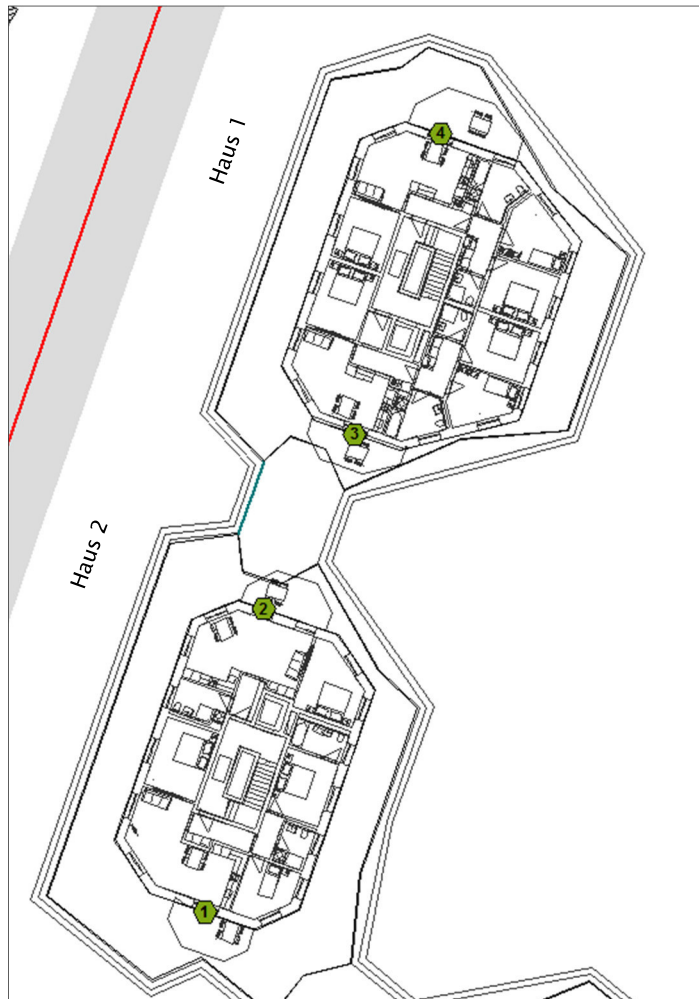


Abbildung 5: Dachgeschoss Haus 1 und 2 mit Immissionsorten

| IO | Immissionsgrenzwert<br>$L_r$ in dB(A) |       | Beurteilungspegel<br>$L_r$ in dB(A) |       | Überschreitung<br>in dB |       |
|----|---------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------|-------------------------|-------|
|    | Tag                                   | Nacht | Tag                                 | Nacht | Tag                     | Nacht |
| 1  | 60                                    | 50    | 58                                  | 50    | -                       | -     |
| 2  | 60                                    | 50    | 56                                  | 48    | -                       | -     |
| 3  | 60                                    | 50    | 58                                  | 50    | -                       | -     |
| 4  | 60                                    | 50    | 57                                  | 49    | -                       | -     |

Der massgebliche Beurteilungszeitraum ist die Nachtzeit, da die Differenz zwischen der Tages- und Nachtzeit weniger als 10 dB beträgt. Für die Nutzungen im Erdgeschoss Haus 8 und 9 ist die Tageszeit der massgebliche Beurteilungszeitraum.

## Neubau Siedlung In der Lachen, Dietikon

---

Von Überschreitungen betroffen sind die Häuser 1-3 sowie der westliche Gebäudeteil des Hauses 8. Im Folgenden wird die Beurteilung auf die genannten Gebäude beschränkt. Die Gebäudekörper von Haus 2 und 3 weisen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte bis 10dB auf. Durch die Ausbildung von Loggien und Balkonen kann den zur Strasse hin ausgerichteten Zimmern ein Lüftungsfenster zugewiesen werden. Loggien und Balkone sind gemäss den Ausführungen im Lärmschutzkonzept sowie den Darstellungen unter Punkt 5 zu gestalten.

Eine Ausnahmegewilligung gemäss Absatz 2, Art. 31, LSV ist erforderlich.

---

## 4 Lärmschutzkonzept

### 4.1 Positionierung

Die Häuser 1 bis 3 werden durch Balkone verbunden und bilden somit einen Gebäuderiegel gegen die belastende Bremgartnerstrasse. Es können ruhige Aussenräume und nicht belastete Lüftungsfenster gestaltet werden. Die Gebäude 4-7 sind durch den Abstand zur Strasse sowie den Lärmriegel geschützt und nicht von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen. Haus 9 zeigt Überschreitungen zur Strasse hin. Das rückwärtig liegende Haus 8 ist bereits bis auf eine kleinflächige Überschreitung von 1dB zur Nachtzeit lärmgeschützt.

### 4.2 Gestalterische und bauliche Massnahmen

Um durch die verbindenden Balkone des Gebäuderiegels und die seitlichen Loggien eine genügende Abschirmung zu erreichen, sind geschlossene Verglasungen vorgesehen.

- Die verbindenden Balkone zwischen den Häusern 1-3 sind gegen die Strasse auf der ganzen Höhe geschlossen gestaltet.
- Die seitlichen Loggien der Häuser 1, 2 und 8 sind mindestens einseitig raumhoch verglast.
- Die Brüstung der seitlichen Loggien der Häuser 1 und 9 sind auf Grund ihrer Exponiertheit auch an den nicht raumhoch verglasten Seiten geschlossen auszuführen. Die Untersicht der Loggien ist schallabsorbierend ausgestaltet.

An den Grundrissen soll das Konzept verdeutlicht werden.

Die farblichen Markierungen bedeuten:

- Rot: IGW der massgebenden Empfindlichkeitsstufen (ES) an allen Fenstern des Raumes überschritten
- Gelb: IGW der massgebenden ES am Lüftungsfenster des Raumes eingehalten
- Grün: IGW der massgebenden ES an allen Fenstern des Raumes eingehalten
- Schwarz schraffiert: absorbierende Untersicht der Loggia
- Blau: Loggia/ Balkon mit raumhoher geschlossener Verglasung
- Türkis: Loggia/ Balkon mit geschlossener Brüstung

## 5 Lösung Grundrisse

### 5.1 Haus 1

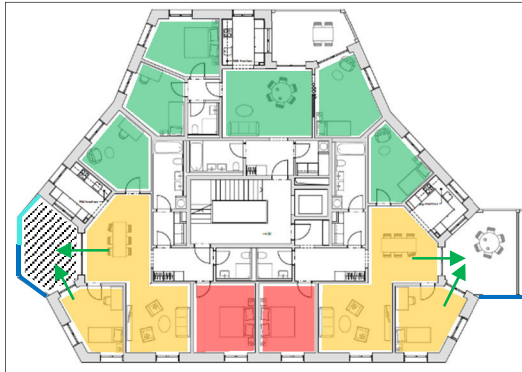


Abbildung 6: Regelgrundriss Haus 1

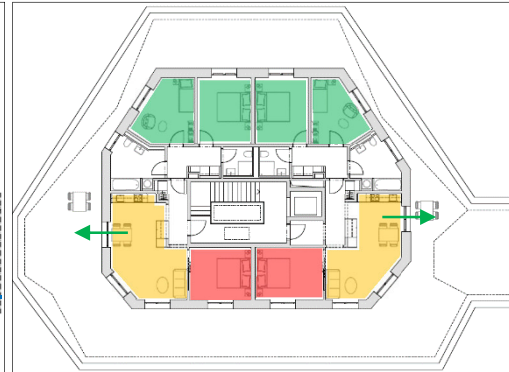


Abbildung 7: Dachgeschoss Haus 1

Die lärmbelasteten Wohnungen gegen die Bremgartnerstrasse weisen jeweils ein rotes Zimmer auf. Die Wohnungen verfügen über lärmabgewandte Zimmer sowie durch die seitlichen Verglasungen der Loggia und durch die Terrasse über einen ruhigen Aussenraum. Die Loggia verfügt über eine absorbierende Untersicht sowie eine geschlossene Brüstung.

### 5.2 Haus 2

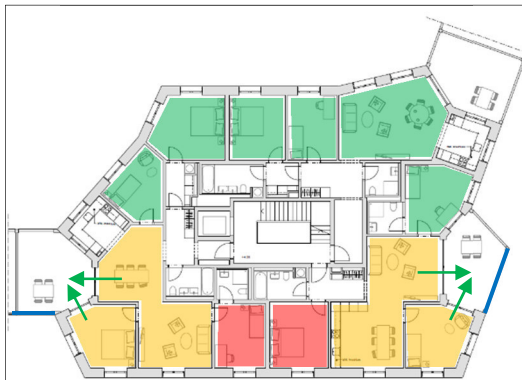


Abbildung 8: Regelgrundriss Haus 2

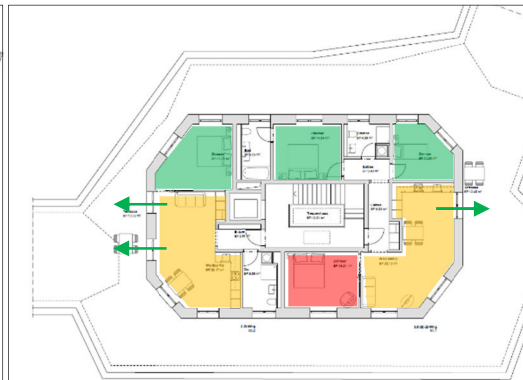


Abbildung 9: Dachgeschoss Haus 2

Die lärmbelasteten Wohnungen gegen die Bremgartnerstrasse weisen im Regelgeschoss je ein rotes Zimmer auf. Analog zu Haus 1 verfügen beide Wohnungen über lärmabgewandte Zimmer sowie je über einen ruhigen Aussenraum. Im Dachgeschoss findet sich nur ein rotes Zimmer. Die Wohnung erfüllt die Bedingungen für eine Ausnahmegewilligung. Der Wohn- Essbereich der Zweizimmerwohnung kann über ein lärmabgewandtes Fenster belüftet werden.

## Neubau Siedlung In der Lachen, Dietikon

### 5.3 Haus 3

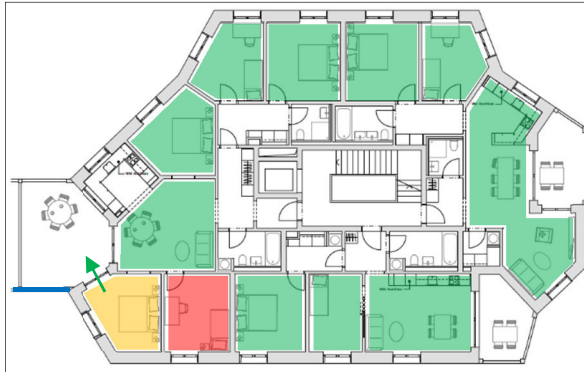


Abbildung 10: Regelgrundriss Haus 3

Die zum Balkon hin orientierte Wohnung weist ein rotes Zimmer auf. Die Überschreitung der IGW beschränkt sich auf 1dB zur Nachtzeit. Alle übrigen lärmempfindlichen Räume können über ein ruhiges Fenster gelüftet werden. Der durch die Verglasung vom Lärm abgeschirmte Balkon bildet einen ruhigen Aussenraum.

Im Dachgeschoss finden sich keine Überschreitungen der Grenzwerte.

### 5.4 Haus 8

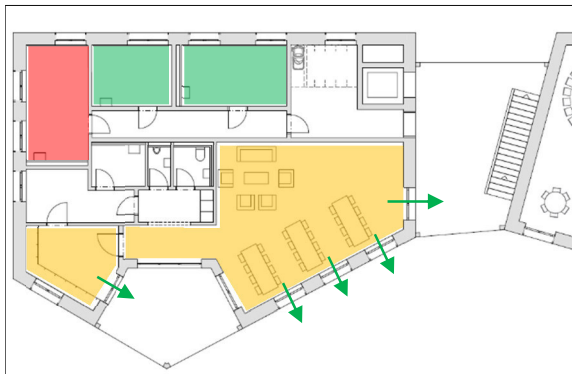


Abbildung 11: Erdgeschoss Haus 8

Für Kindergarten, Gemeinschaftsraum und die Bastelräume sind die Tageswerte massgebend. Ein Bastelraum gegen die Bremgartnerstrasse verfügt über kein Lüftungsfenster, die übrigen lärmempfindlichen Zimmer können lärmabgewandt gelüftet werden.

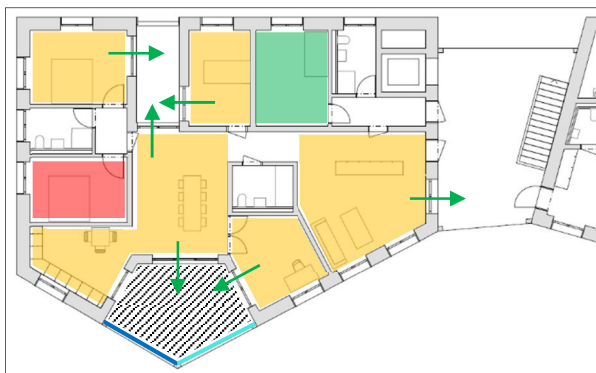


Abbildung 12: Regelgeschoss Haus 8

Die 6,5-Zimmer Wohnung weist ein rotes Zimmer auf. Alle übrigen lärmempfindlichen Räume verfügen über ein Lüftungsfenster. Durch die nördliche Loggia sowie die Erschliessungsloggia ist ein ruhiger Aussenraum gegeben. Die südlich gelegene Loggia verfügt neben der raumhohen Verglasung über eine geschlossene Brüstung sowie eine absorbierende Untersicht.

## Neubau Siedlung In der Lachen, Dietikon

---

### 6 Ausnahmegewilligung

Eine Ausnahmegewilligung gemäss Absatz 2, Art. 31, LSV ist erforderlich.

Das überwiegende Interesse der Gemeinde muss beantragt werden.

Eine Ausnahmegewilligung kann nur erfolgen, wenn alle Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg sowie in und am Gebäude ausgeschöpft sind.

Die folgenden Kriterien der Beurteilungspraxis Ausnahmegewilligung des Kantons Zürich werden erfüllt:

- Mit dem Projekt soll neuer Wohnraum im urbanen Siedlungsgebiet geschaffen werden.
  - Bauliche Massnahmen, wie z.B. Lärmschutzwand, Erker u.ä. wurden vollständig ausgeschöpft.
  - Weitere Massnahmen stehen nicht in einem angemessenen Verhältnis zu deren Wirkung.
  - Die Gebäudeanordnung ist optimiert.
  - Durch die Gebäudeanordnung kann ein ruhiger Aussenraum geschaffen werden.
  - Die Alarmwerte werden nicht überschritten.
  - Mindestens 2/3 der lärmempfindlichen Räume pro Wohnung können lärmabgewandt gelüftet werden. An den Lüftungsfenstern werden die Immissionsgrenzwerte der ES II eingehalten.
  - Durch die geplante Minergie-Eco Zertifizierung ist eine kontrollierte Lüftung vorgesehen.
  - Jede Wohnung verfügt über einen ruhigen Aussenraum, auf welchem zur Tageszeit Lärmimmissionen von weniger als 60 dB(A) entstehen.
- 

### 7 Zusammenfassung

Die Wohnsiedlung In der Lachen in Dietikon soll aufgewertet und das Wohnangebot erweitert werden. Neben den Mehrfamilienhäusern ist ein Doppelkindergarten geplant. Die Neubauten werden im Rahmen eines privaten Gestaltungsplanes realisiert.

Das Areal ist durch den Verkehrslärm der Bremgartnerstrasse betroffen. Zu den Emissionspegeln der Strasse wird ein Zuschlag zur Planungssicherheit und ein Zuschlag für die künftige Verlegung der Bremgarten- Dietikon- Bahn eingerechnet.

Die Grundrisse der Häuser 1-3 und 9 wurden bezüglich Lärmschutz optimiert. Sämtliche Wohnung mit einem roten Zimmer erfüllen die Bedingungen für eine Ausnahmegewilligung.

Eine Ausnahmegewilligung gemäss Absatz 2, Art. 31, LSV ist erforderlich.

---

BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH

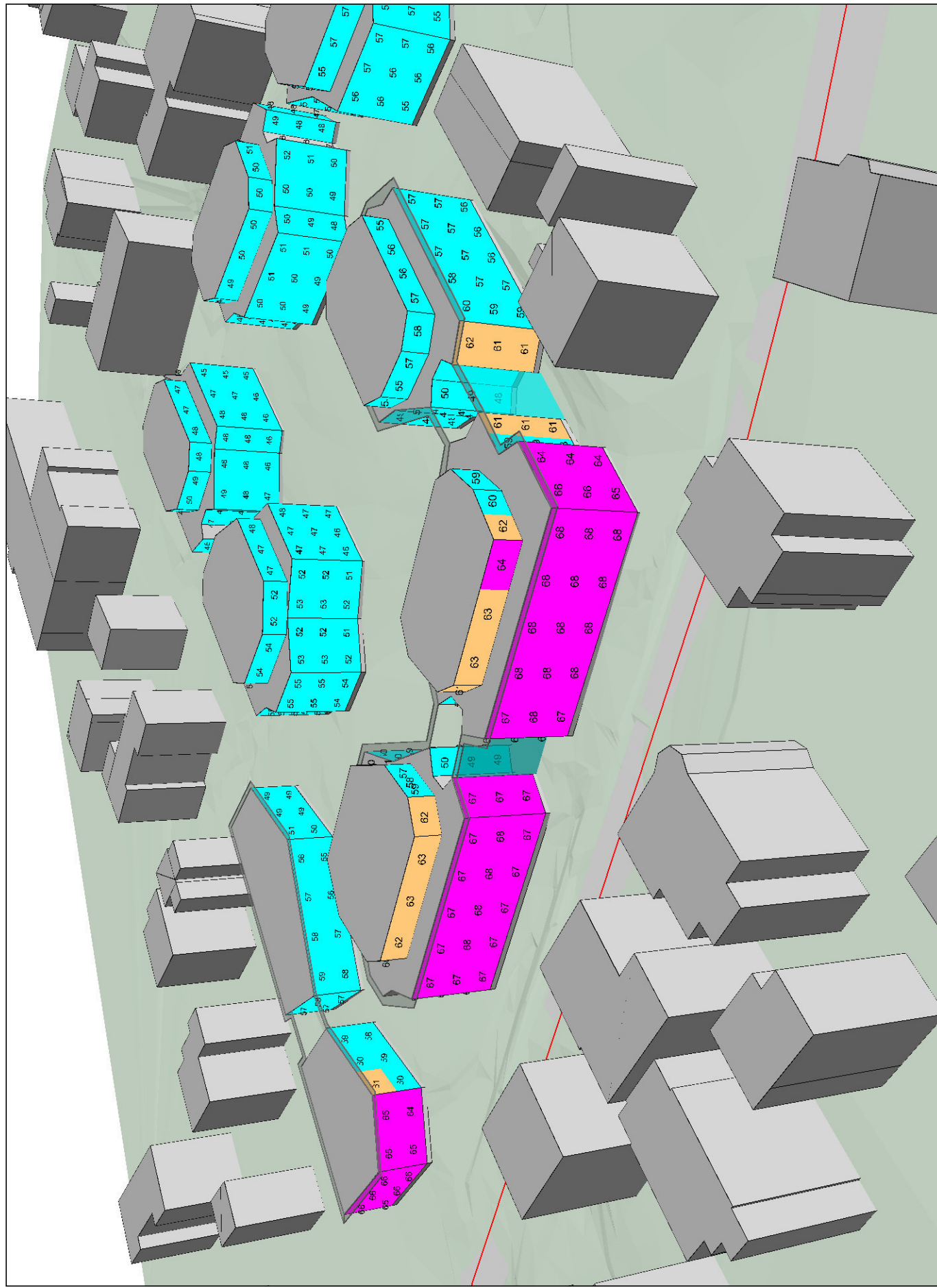
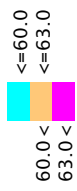
Valerie Bischofberger

# Beilage 1 TAG

Beurteilungspegel Tag  
für den Straßenverkehr

Projekt-Nr.: 7211  
Siedlung in der Lachen  
Dietikon  
Stand: 19.11.2018

Pegelwerte L<sub>r</sub>  
in dB(A)

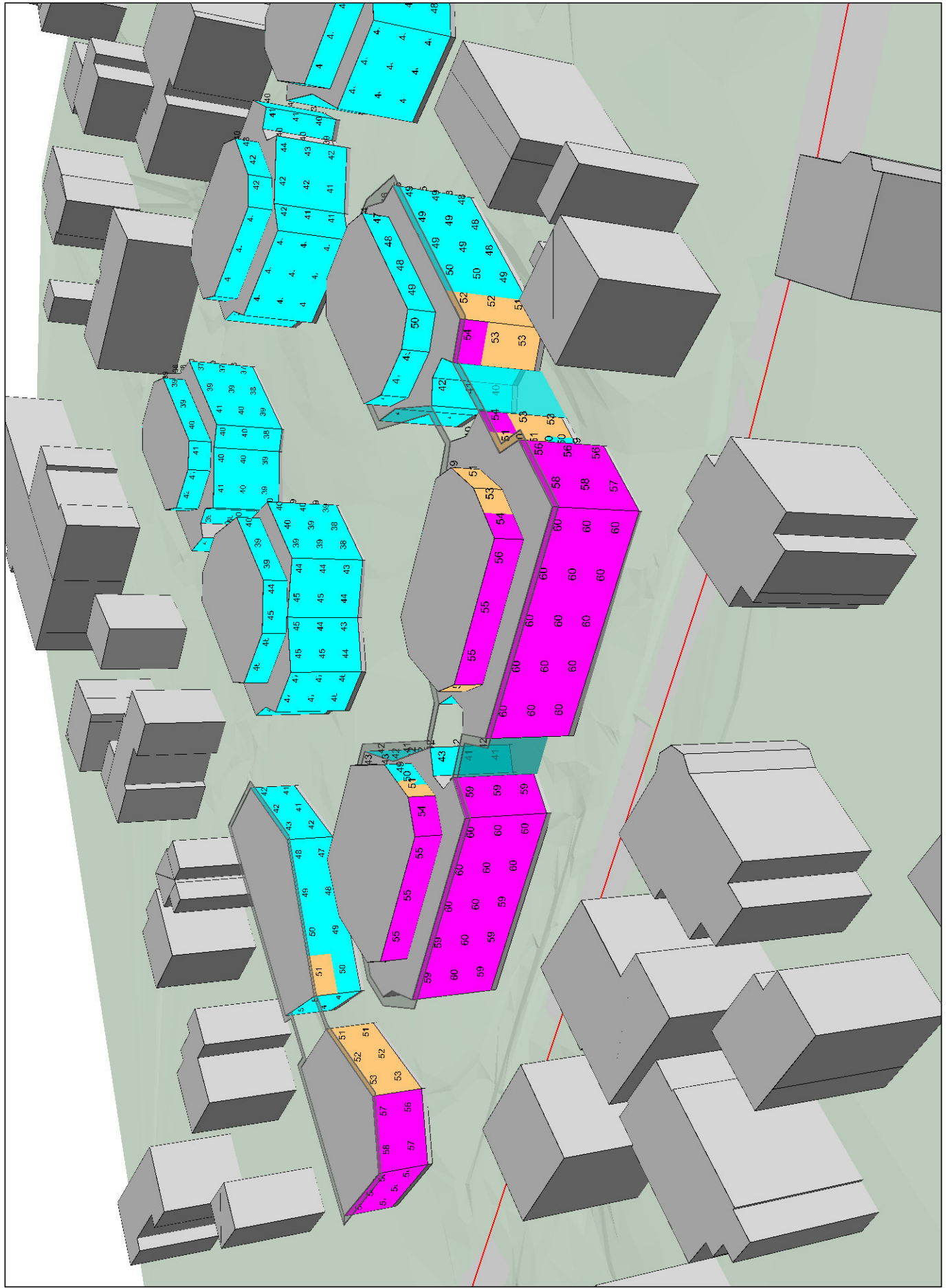


# Beilage 2 Nacht

Beurteilungspegel Nacht  
für den Straßenverkehr

Projekt-Nr.: 7211  
Siedlung in der Lachen  
Dietikon  
Stand: 19.11.2018

Pegelwerte  $L_r$   
in dB(A)

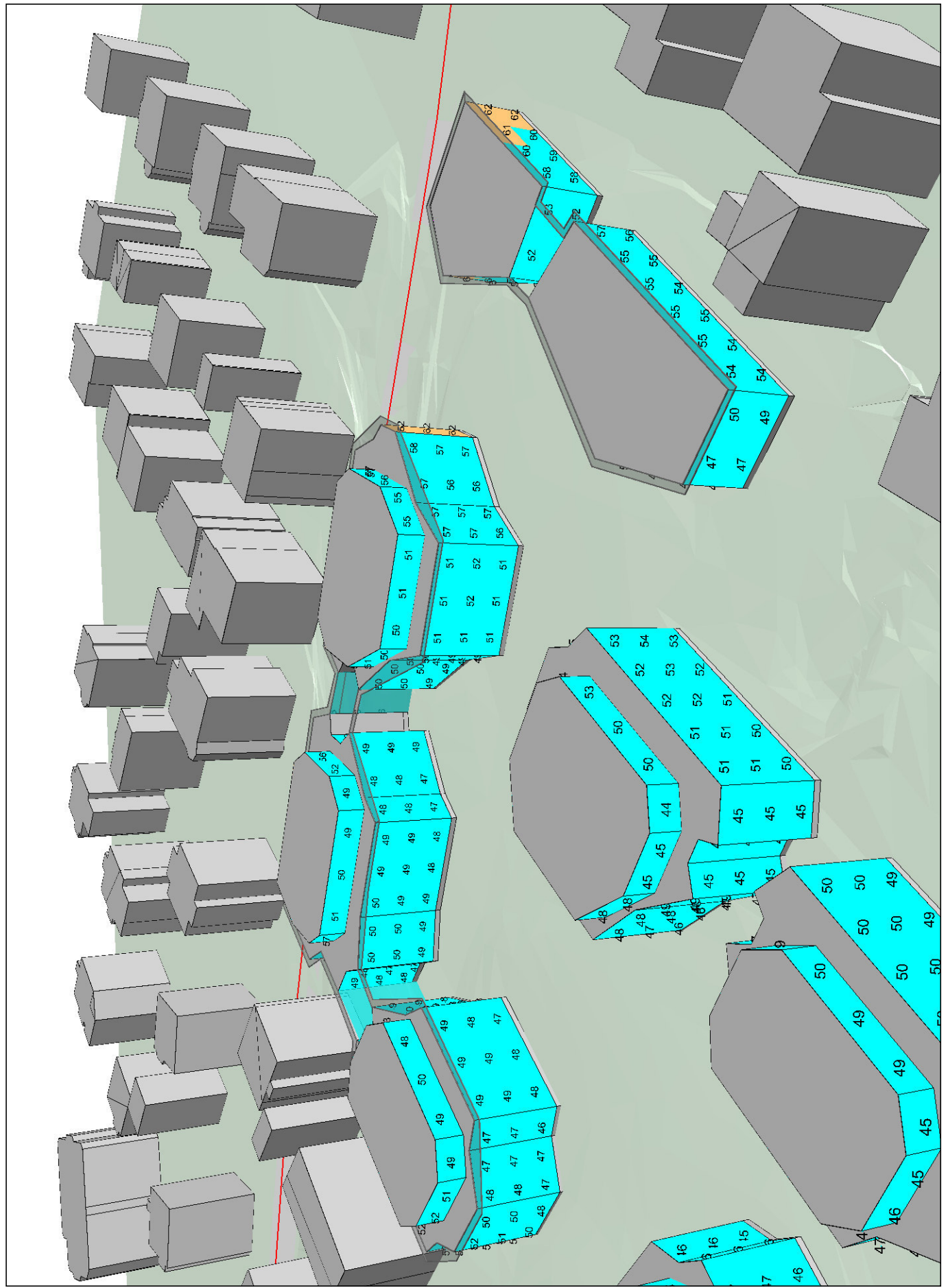


**Beilage 3  
TAG**

Beurteilungspegel Tag  
für den Strassenverkehr

Projekt-Nr.: 7211  
Siedlung in der Lachen  
Dietikon  
Stand: 19.11.2018

**Pegelwerte L<sub>r</sub>  
in dB(A)**

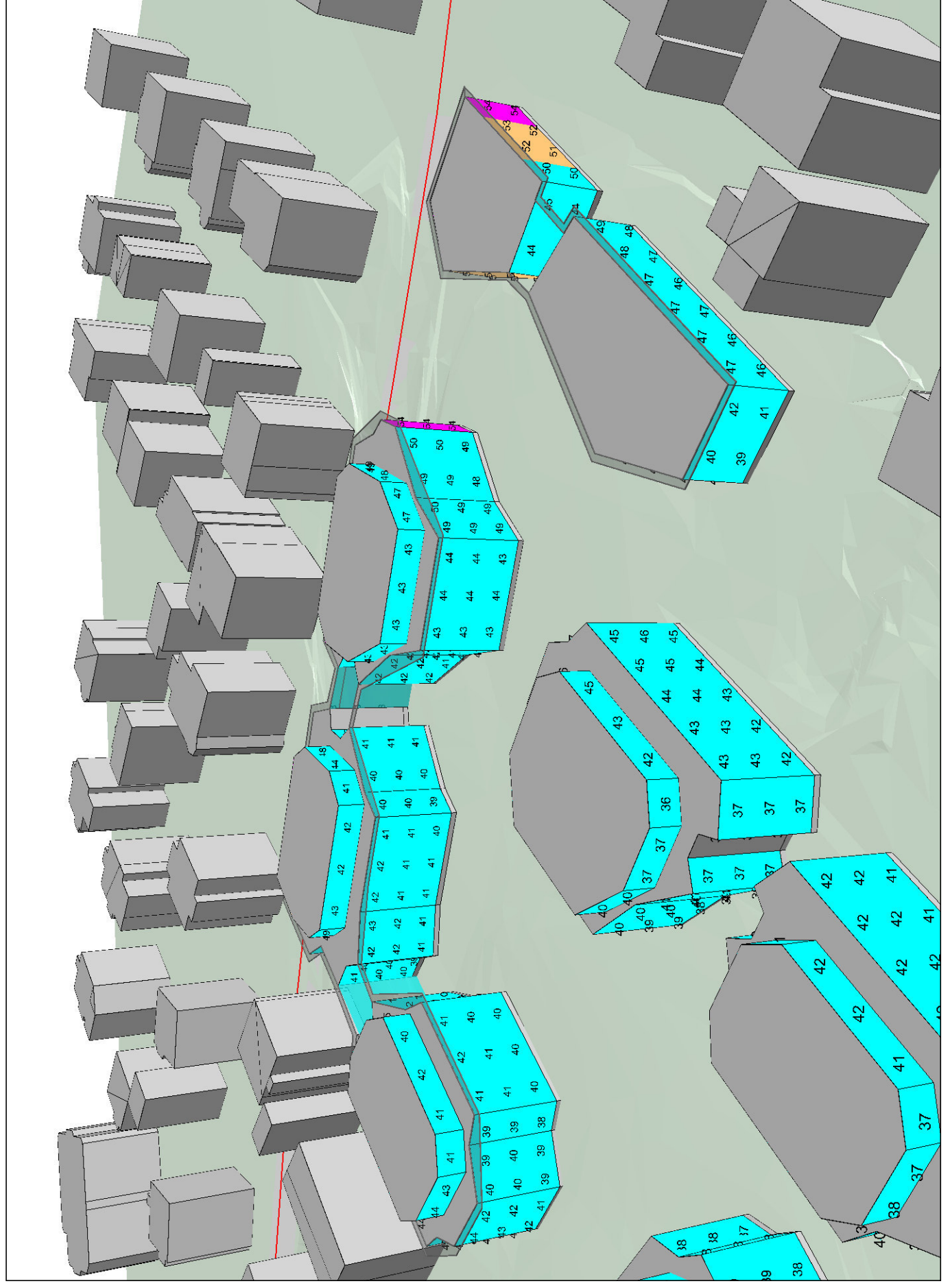


**Beilage 4  
Nacht**

Beurteilungspegel Nacht  
für den Strassenverkehr

Projekt-Nr.: 7211  
Siedlung in der Lachen  
Dietikon  
Stand: 19.11.2018

**Pegelwerte L<sub>r</sub>  
in dB(A)**



**metron**

**Stahlrain 2  
Postfach**

**5201 Brugg  
Schweiz**

**info@metron.ch  
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11  
F +41 56 460 91 00**

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 10.06.2021  
**Voraussichtliches Ablaufdatum:** 10.06.2022  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000001017

**Publizierende Stelle**  
Stadt Dietikon, Bremgartnerstrasse 22, 8953 Dietikon

## **Privater Gestaltungsplan «In der Lachen», Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8953 Dietikon

### **Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 5. November 2020 der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans «In der Lachen» zugestimmt. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2020 ersuchte die Stadt Dietikon um Genehmigung des Gestaltungsplans «In der Lachen» beim Kanton Zürich. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung Nr. 1804/20 vom 24. März 2021 den privaten Gestaltungsplan «In der Lachen» genehmigt. Die Beschlüsse wurden am 1. April 2021 im Amtsblatt des Kantons und in der Limmattaler Zeitung öffentlich bekannt gemacht.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 27. Mai 2021 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan «In der Lachen» tritt somit am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.

### **Kontaktstelle:**

Stadt Dietikon  
Bremgartnerstrasse 22  
8953 Dietikon