

Politische Gemeinde Dietlikon

# BAU- UND ZONENORDNUNG

Antrag an die Gemeindeversammlung

---

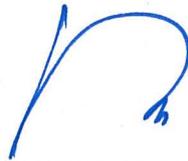
Öffentliche Auflage vom 8. November 2013 bis 7. Januar 2014

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 30. Juni 2014

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

  
.....

Die Gemeindepräsidentin

  
.....

Der Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am: **29. April 2015** .....

BDV Nr. **1566/14**

Für die Baudirektion  .....



europäischer Energiepreis

30. Juni 2014

- Mobilfunkanlagen*
- Art. 48**
- 1 Neue Mobilfunk-Antennenanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung zu dienen. In der Industriezone I und der Gewerbezone G können überdies auch Anlagen für die überkommunale Versorgung erstellt werden.
  - 2 Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunk-Antennenanlagen sind gemäss folgenden Prioritäten zulässig:
    1. Priorität: Industriezone I und Gewerbezone G
    2. Priorität: Zentrumszone und Zonen für öffentliche Bauten
    3. Priorität: Wohnzonen
    4. Priorität: alle anderen Bauzonen
  - 3 Die Betreiberin hat bei visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunk-Antennenanlagen den Nachweis zu erbringen, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.
  - 4 Baugesuche für visuelle als solche wahrnehmbare Mobilfunkantennen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

## 5 Schlussbestimmungen

- Aufhebung bisherigen Rechts*
- Art. 49**
- Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:
- Bau- und Zonenordnung vom 23. März 1998 mit Ergänzungen vom 22. September 2011.
  - Der Zonenplan vom 23. März 1998.
  - Gestaltungsplan "Post" vom 11. Juni 1986
  - Gestaltungsplan "Aufwiesen A, B, C" vom 18. Juni 1998

- Inkrafttreten*
- Art. 50**
- Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



## VERFÜGUNG

vom 7. September 1998

### **Dietlikon.** Privater Gestaltungsplan Aufwiesen

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 18. Juni 1998 stimmte die Gemeindeversammlung Dietlikon dem privaten Gestaltungsplan Aufwiesen zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. August 1998 und des Bezirksrates Bülach vom 29. Juli 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. August 1998 ersucht der Gemeinderat Dietlikon um Genehmigung der Vorlage.

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist das Gebiet Aufwiesen der Gewerbezone zugeteilt; in dieser Zone sind ausschliesslich Wohnungen für an den Standort gebundenes Personal zulässig. Mit dem Gestaltungsplan Aufwiesen soll aber eine gemischte Nutzweise ermöglicht werden, so dass für diesen die Zustimmung der Gemeindeversammlung notwendig ist.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Aufwiesen, dem die Gemeindeversammlung Dietlikon am 18. Juni 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Dietlikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Dietlikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage eines Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 7. September 1998  
981505/Ove/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN AUFWIESEN A

Situationsplan 1: 500

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 18. Juni 1998

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident: J. Rutschmann

Die Schreiberin: E. Sigg

i.v.  
*J. Rutschmann*

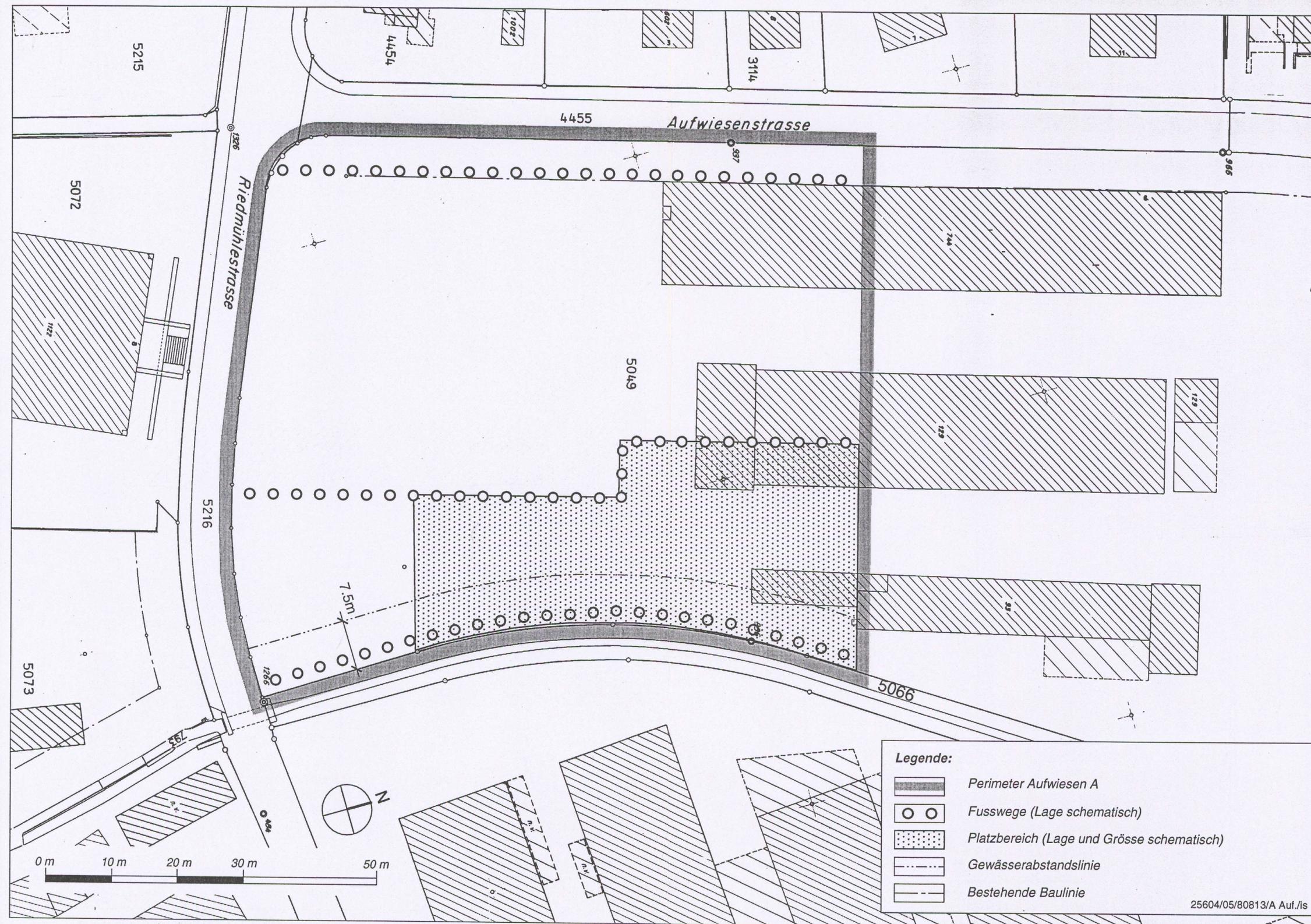
*E. Sigg*

Von der Baudirektion  
genehmigt am - 7. Sep. 1998

BDV Nr. 1050 / 98

Für die Baudirektion

*Ch. Zimmerhald*



Planpartner AG  
Raumplanung Städtebau Gestaltung  
Klausstr. 26, Postfach, 8034 Zürich  
Tel. 01-383 28 28 Fax 01-383 92 01

Luzius Huber  
Heinz Beiner  
Walter Gottschall  
Urs Meier

Dokument: 25604/05/80813/A Auf./is  
Ebenen: 01-09/100%  
Grundlagen: 25604/1064/P30s 1.1-1.2  
Nachgef. bis: ?



**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
AUFWIESEN B**

Situationsplan 1: 500

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 18. Juni 1998

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident: J. Rutschmann

Die Schreiberin: E. Sigg

*i.v.*  
*1507*

Von der Baudirektion  
genehmigt am - 7. Sep. 1998

BDV Nr. 1050 / 98

Für die Baudirektion

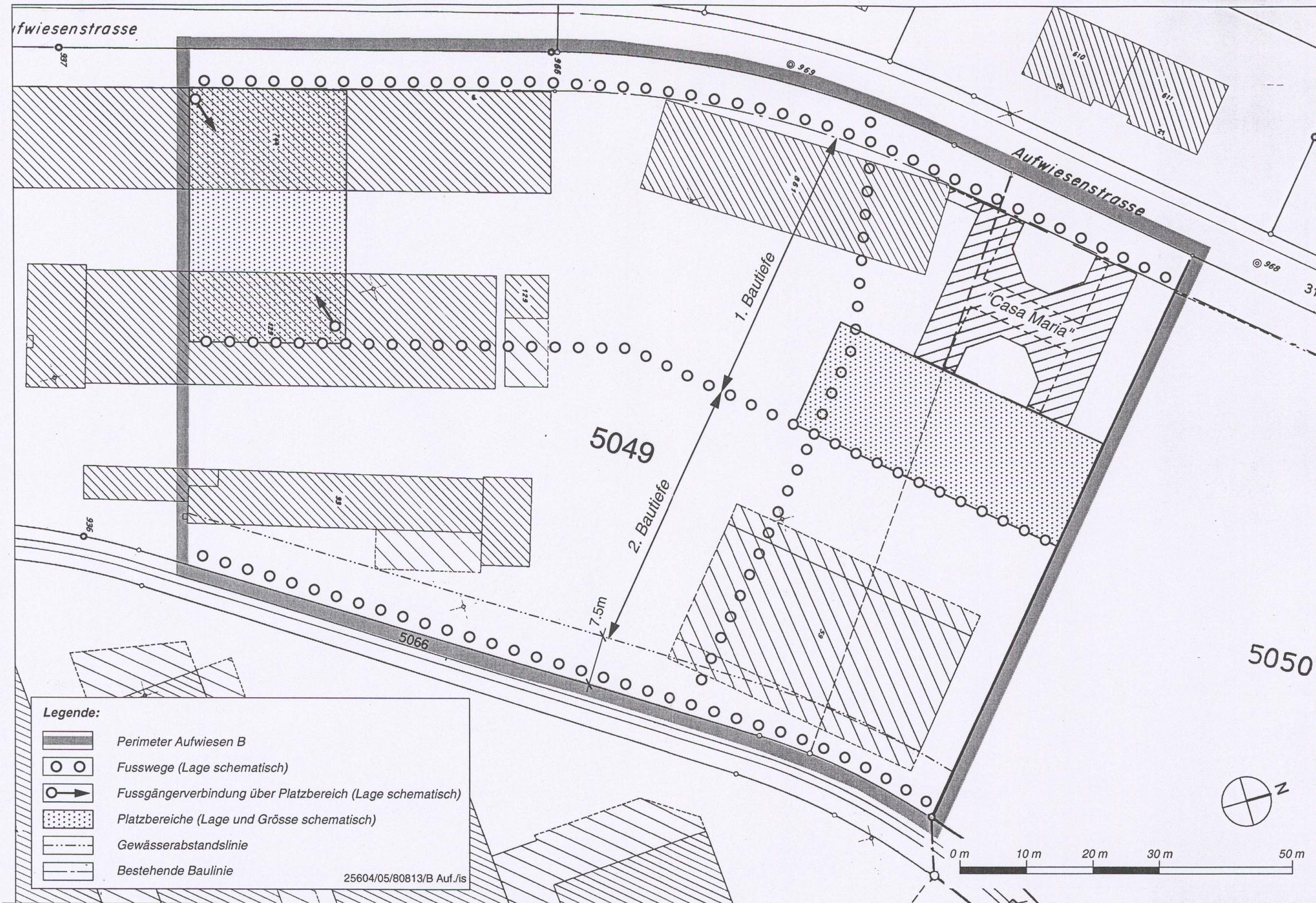
*Ch. Zimmerhald*



**Planpartner AG**  
Raumplanung Städtebau Gestaltung  
Klausstr. 26, Postfach, 8034 Zürich  
Tel. 01-383 28 28 Fax 01-383 92 01

Luzius Huber  
Heinz Beiner  
Walter Gottschall  
Urs Meier

Dokument: 25604/05/80813/B Auf./is  
Ebenen: 01-09/100%  
Grundlagen: 25604/1064/P30s 1.1-1.2  
Nachgef. bis: ?





# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN AUFWIESEN C

Situationsplan 1: 500

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 18. Juni 1998

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident: J. Rutschmann

Die Schreiberin: E. Sigg

*i.v.*  
*A. Fied*

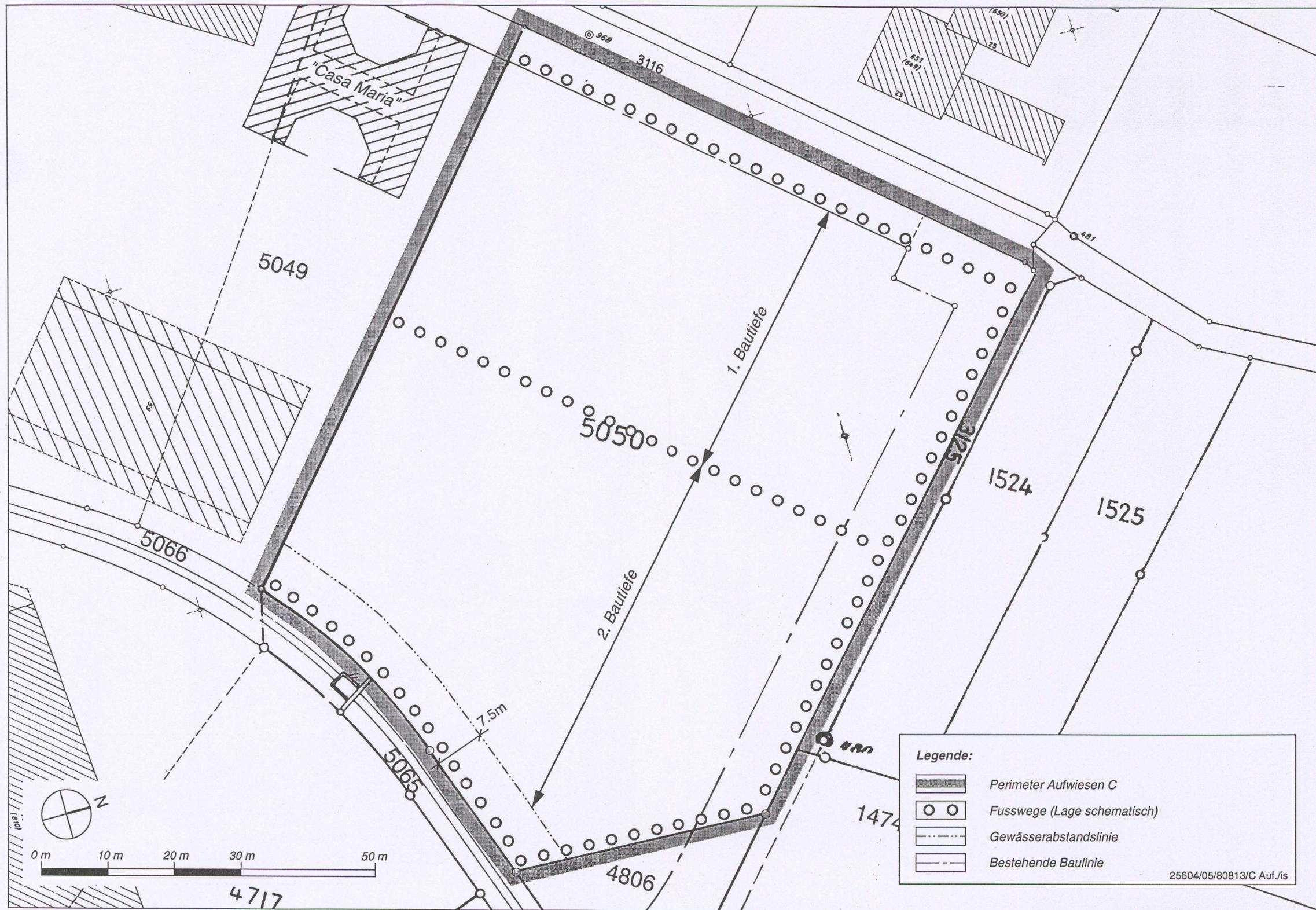
*E. Sigg*

Von der Baudirektion  
genehmigt am - 7. Sep. 1998

BDV Nr. 1050 / 98

Für die Baudirektion

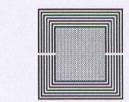
*Ch. Zimmerhald*



**Legende:**

- Perimeter Aufwiesen C
- Fusswege (Lage schematisch)
- Gewässerabstandslinie
- Bestehende Baulinie

25604/05/80813/C Auf./is



**Planpartner AG**  
Raumplanung Städtebau Gestaltung  
Klausstr. 26, Postfach, 8034 Zürich  
Tel. 01-383 28 28 Fax 01-383 92 01

Luzius Huber  
Heinz Beiner  
Walter Gottschall  
Urs Meier

Dokument: 25604/05/80813/C Auf./is  
Ebenen: 01-09/100%  
Grundlagen: 25604/1064/P30s 1.1-1.2  
Nachgef. bis: ?



**Kanton Zürich  
Gemeinde Dietlikon**

# **PRIVATER GESTALTUNGSPLAN AUFWIESEN A**

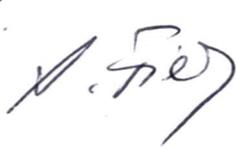
## *Vorschriften*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 18. Juni 1998

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident: J. Rutschmann

Die Schreiberin: E. Sigg

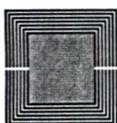
*i.v.*  




Von der Baudirektion  
genehmigt am - 7. Sep. 1998

BDV Nr. 1050 / 98

Für die Baudirektion



**Planpartner AG**  
Raumplanung Städtebau Gestaltung  
Klausstr. 26, Postfach, 8034 Zürich  
Tel. 01-383 28 28 Fax 01-383 92 01

Luzius Huber  
Heinz Beiner  
Walter Gottschall  
Urs Meier

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

*Zweck und  
Zielsetzung*

<sup>1</sup> Das heute im Gestaltungsplangebiet Aufwiesen A sowie in den Gestaltungsplangebieten Aufwiesen B und C bestehende Werkhofareal soll umgenutzt werden. Es ist eine qualitativ hochstehende Wohnbebauung mit einem Anteil an Dienstleistungs-, Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen zu schaffen. Bei der Realisierung der gesamten Bebauung "Wohnpark Aufwiesen A/B/C" soll der Baufortschritt grundsätzlich von Süden nach Norden erfolgen.

<sup>2</sup> Bauvorhaben haben sinngemäss die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71-73 PBG zu erfüllen.

### Art. 2

*Bestandteile*

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem Situationsplan 1: 500 zusammen. Der Erläuterungsbericht vom 19. Mai 1998 hat wegleitenden Charakter und dient als Grundlage für die Beurteilung von Bauten, Umgebung, Verkehrsanlagen und dem Nutzungskonzept von Baugesuchen.

### Art. 3

*Geltungsbereich,  
Umfang*

Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Situationsplan 1: 500 bezeichnete Gestaltungsplangebiet Aufwiesen A, Dietlikon, welches einen Teil der Parzelle Kat. Nr. 5049 mit einer Fläche von rund 6'995 m<sup>2</sup> umfasst.

### Art. 4

*Vorgehendes Recht*

<sup>1</sup> Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Soweit der Gestaltungsplan nichts besonderes regelt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen kommunalen Bau- und Zonenordnung.

## B. Grundmasse und Nutzweise

### Art. 5

*Bestehende  
Hochbauten*

Die bestehenden Werkhofgebäude sind abzubauen.

### Art. 6

*Höhenkoten*

<sup>1</sup> Bauten dürfen eine Höhenkote von 455.80 m.ü.M. nicht überschreiten (Aufwiesenstrasse: ca. 441.30 m.ü.M.). Gemessen wird bis O.K. oberste Vollgeschossdecke inklusive Isolation.

<sup>2</sup> Geschlossene Brüstungen und dergleichen dürfen die Höhenkote gemäss Absatz 1 überschreiten und maximal 1.00 m über die oberste Vollgeschossdecke hinausragen.

<sup>3</sup> Treppenaufgänge, Liftaufbauten, Kamine sowie andere technisch bedingte Aufbauten dürfen über die Höhenkote gemäss Absatz 1 hinausragen.

### Art. 7

*Abstände*

<sup>1</sup> Zwischen den Längsfassaden der Obergeschosse ist ein Gebäudeabstand von mindestens 17.50 m einzuhalten.

<sup>2</sup> Die Gebäudeabstände in den Unter- und Erdgeschossen sind frei. Sofern Wohnnutzungen in den Erdgeschossen angeordnet werden, müssen gute Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

<sup>3</sup> Gegenüber Neubauten im Perimeter des Gestaltungsplanes Aufwiesen B gelten die Gebäudeabstandsvorschriften gemäss den vorstehenden Absätzen 1 und 2.

*Wintergärten,  
Balkone udgl.*

<sup>4</sup> Für vorwiegend transparente Gebäudeteile, wie Wintergärten, Balkone udgl., dürfen die Gebäudeabstände gemäss Abs. 1 und 3 unterschritten werden.

### Art. 8

*Gebäudelänge*

Für die Obergeschosse gilt eine maximale Gebäudelänge von 45.00 m. Der Mehrlängenzuschlag entfällt.

### Art. 9

*Ausnützung*

<sup>1</sup> Die zulässige Baumassenziffer (BMZ) beträgt maximal 3.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

2 Baumassenverschiebungen zwischen den Gestaltungsplänen Aufwiesen A, B und C sind bis zu einem Ausmass von maximal 10% der zulässigen Baumasse gestattet.

### Art. 10

*Nutzweise,  
Nutzungsanteile*

1 Es sind Wohnnutzungen, Dienstleistungen, nicht störende Gewerbe, Läden und Gastgewerbebetriebe sowie Gemeinschaftseinrichtungen, wie Gemeinschaftsräume, Bastelräume, Kindergarten, Hort usw., zulässig.

2 Es darf maximal 20 % der zulässigen Baumasse für Nichtwohnnutzungen genutzt werden.

3 Die gemäss Absatz 2 zulässigen Nichtwohnnutzungen dürfen zwischen den Gestaltungsplänen Aufwiesen A, B und C verschoben werden.

### Art. 11

*Behinderten- und  
betagtengerechtes  
Bauen*

Die Bedürfnisse von Behinderten und Betagten sind gemäss § 35 der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) zu berücksichtigen.

## C. Gestaltung

### Art. 12

*Gestaltung allgemein*

1 Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Längsfassaden der Bauten in etwa in Richtung Ost-West verlaufen und somit Aussenraumbeziehungen von der Aufwiesenstrasse bis zum Lauf des Altbaches sichergestellt werden. Wegleitend ist die Projektstudie "Wohnpark Aufwiesen A/B/C" vom 14. Januar 1998 sowie der Erläuterungsbericht vom 19. Mai 1998.

*Gestaltung  
Überdeckungen*

2 Die Fahrzeugabstellplätze für die Bewohner und Beschäftigten sind gemäss wegleitendem Konzept zu überdecken. Die Überdeckungen der Parkierung sind mehrheitlich zu begrünen und so auszugestalten, dass sie für die angrenzenden Wohnungen als Aussenraum genutzt werden können.

### Art. 13

*Platzbereiche, Wege  
und Strassen*

1 Der im Plan bezeichnete gemeinschaftliche Platzbereich (Lage schematisch) ist attraktiv zu gestalten und an geeigneten Stellen zu bepflanzen.

2 Die im Plan bezeichneten Fusswege (Lage schematisch) sind übersichtlich zu gestalten. Eine ausreichende Sicherheit für Fussgänger ist zu gewährleisten.

3 Längs der Aufwiesenstrasse ist zur Beschattung der Besucher- und Kundenparkplätze eine Bepflanzung in der Art von kleinkronigen Bäumen vorzusehen.

*Bachlauf*

4 Der Altbach ist bei der Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen. Die Allee längs des Bachlaufes ist zu erhalten.

*Aussenraumkonzept*

5 Vor der Erteilung einer Baubewilligung ist ein Aussenraumkonzept zu erstellen, welches Aussagen über die Gestaltung und Bepflanzung der Grünbereiche, der Parkierung, der Spiel- und Erholungsflächen, der Fusswege sowie der Allee macht.

## D. Verkehrserschliessung

### Art. 14

*Verkehrerschliessung  
und Parkierung*

1 Die Verkehrserschliessung der Überbauung hat von der Aufwiesenstrasse und/oder Riedmühlestrasse her zu erfolgen.

2 Die Notzufahrt für öffentliche Dienste (Feuerwehr, Sanität, etc.) ist über Fusswege sicherzustellen.

3 Der Fussweg entlang dem Altbach dient insbesondere auch für den Gewässerunterhalt durch das AGW. Er wird vom Grundeigentümer erstellt, bleibt in dessen Eigentum und wird von ihm baulich und betrieblich unterhalten. Er ist überdies grundbuchamtlich mit einem öffentlichen Fusswegrecht zu belasten.

4 Entlang der Aufwiesenstrasse und/oder Riedmühlestrasse werden Parkplätze für Besucher- und Kunden angeordnet. Sie sind für diese zu reservieren und entsprechend zu bezeichnen.

<sup>5</sup> Abweichend von Art. 33 der Bau- und Zonenordnung 1994 ist für Wohnungen bis 1.5 Zimmer 1 Abstellplatz für Personenwagen vorgeschrieben.

## **E. Lärmschutz**

### **Art. 15**

*Empfindlichkeitsstufe* Im Perimeter Aufwiesen A gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

## **F. Ver- und Entsorgung**

### **Art. 16**

*Energiekonzept* Vor Erteilung einer Baubewilligung ist ein Energiekonzept zu erstellen, welches Aussagen zur sparsamen Energienutzung und zur Minimierung der Schadstoffemissionen macht.

### **Art. 17**

*Abfallbewirtschaftung* Für die getrennte Sammlung der im Perimeter Aufwiesen A anfallenden Abfälle sind geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren.

### **Art. 18**

*Dachwasser* 1 Wo möglich sind die Dachwässer über Sickerbecken und Teiche mittels natürlicher Retention dem Grundwasser zuzuführen.

*Entwässerungskonzept* 2 Vor Erteilung einer Baubewilligung ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen.

## **G. Schlussbestimmung**

### **Art. 19**

*Inkrafttreten* Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.



**Kanton Zürich**  
**Gemeinde Dietlikon**

## **PRIVATER GESTALTUNGSPLAN AUFWIESEN B**

### *Vorschriften*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 18. Juni 1998

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident: J. Rutschmann

Die Schreiberin: E. Sigg

*s. v.*

Von der Baudirektion  
genehmigt am - 7. Sep. 1998

BDV Nr. 10501 98

Für die Baudirektion



**Planpartner AG**  
Raumplanung Städtebau Gestaltung  
Klausstr. 26, Postfach, 8034 Zürich  
Tel. 01-383 28 28 Fax 01-383 92 01

Luzius Huber  
Heinz Beiner  
Walter Gottschall  
Urs Meier

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Zweck und  
Zielsetzung

<sup>1</sup> Das heute im Gestaltungsplangebiet Aufwiesen B sowie in den Gestaltungsplangebieten Aufwiesen A und C bestehende Werkhofareal soll umgenutzt werden. Es ist eine qualitativ hochstehende Wohnbebauung mit einem Anteil an Dienstleistungs-, Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen zu schaffen. Bei der Realisierung der gesamten Bebauung "Wohnpark Aufwiesen A/B/C" soll der Baufortschritt grundsätzlich von Süden nach Norden erfolgen.

<sup>2</sup> Bauvorhaben haben sinngemäss die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71-73 PBG zu erfüllen.

### Art. 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem Situationsplan 1: 500 zusammen. Der Erläuterungsbericht vom 19. Mai 1998 hat wegleitenden Charakter und dient als Grundlage für die Beurteilung von Bauten, Umgebung, Verkehrsanlagen und dem Nutzungskonzept von Baugesuchen.

### Art. 3

Geltungsbereich,  
Umfang

Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Situationsplan 1: 500 bezeichnete Gestaltungsplangebiet Aufwiesen B, Dietlikon, welches einen Teil der Parzelle Kat. Nr. 5049 mit einer Fläche von rund 12'490 m<sup>2</sup> umfasst.

### Art. 4

Vorgehendes Recht

<sup>1</sup> Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Soweit der Gestaltungsplan nichts besonderes regelt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen kommunalen Bau- und Zonenordnung.

## B. Grundmasse und Nutzweise

### Art. 5

*Bestehende  
Hochbauten*

<sup>1</sup> Das im Perimeter liegende ehemalige Arbeiterwohnhaus "Casa Maria" kann erhalten und umgenutzt oder durch einen Neubau ersetzt werden.

<sup>2</sup> Die bestehenden Werkhofgebäude sind abzurechen.

### Art. 6

*Höhenkoten*

<sup>1</sup> In der im Plan bezeichneten 1. Bautiefe dürfen Bauten eine Höhenkote von 455.80 m.ü.M. nicht überschreiten (Aufwiesenstrasse: ca. 441.30 m.ü.M.), in der im Plan bezeichneten 2. Bautiefe eine solche von 452.80 m.ü.M.. Gemessen wird bis O.K. oberste Vollgeschossdecke inklusive Isolation.

<sup>2</sup> Geschlossene Brüstungen und dergleichen dürfen die Höhenkote gemäss Absatz 1 überschreiten und maximal 1.00 m über die oberste Vollgeschossdecke hinausragen.

<sup>3</sup> Treppenaufgänge, Liftaufbauten, Kamine sowie andere technisch bedingte Aufbauten dürfen über die Höhenkote gemäss Absatz 1 hinausragen.

### Art. 7

*Abstände*

<sup>1</sup> Zwischen den Längsfassaden der Obergeschosse ist ein Gebäudeabstand von mindestens 17.50 m einzuhalten.

<sup>2</sup> Gegenüber der "Casa Maria" oder einem entsprechenden Neubau beträgt der Gebäudeabstand der Obergeschosse mindestens 14.50 m.

<sup>3</sup> Die Gebäudeabstände in den Unter- und den Erdgeschossen sind frei. Sofern Wohnnutzungen in den Erdgeschossen angeordnet werden, müssen gute Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

<sup>4</sup> Gegenüber Neubauten in den Perimetern der Gestaltungspläne Aufwiesen A und Aufwiesen C gelten die Gebäudeabstandsvorschriften gemäss den vorstehenden Absätzen 1 und 3.

Wintergärten,  
Balkone udgl.

<sup>5</sup> Für vorwiegend transparente Gebäudeteile, wie Wintergärten, Balkone udgl., dürfen die Gebäudeabstände gemäss Abs. 1, 2 und 4 unterschritten werden.

### Art. 8

Gebäudelänge

Für die Obergeschosse gilt eine maximale Gebäudelänge von 45.00 m. Der Mehrlängenzuschlag entfällt.

### Art. 9

Baumassenziffer

<sup>1</sup> Die zulässige Baumassenziffer (BMZ) beträgt maximal 3.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Darin ist die Baumasse der "Casa Maria" oder eines entsprechenden Neubaus enthalten.

<sup>2</sup> Baumassenverschiebungen zwischen den Gestaltungsplänen Aufwiesen A, B und C sind bis zu einem Ausmass von maximal 10% der zulässigen Baumasse gestattet.

### Art. 10

Nutzweise,  
Nutzungsanteile

<sup>1</sup> Es sind Wohnnutzungen, Dienstleistungen, nicht störende Gewerbe, Läden und Gastgewerbebetriebe sowie Gemeinschaftseinrichtungen, wie Gemeinschaftsräume, Bastelräume, Kindergarten, Hort usw., zulässig.

<sup>2</sup> Es darf maximal 20 % der zulässigen Baumasse für Nichtwohnnutzungen genutzt werden.

<sup>3</sup> Die gemäss Absatz 2 zulässigen Nichtwohnnutzungen dürfen zwischen den Gestaltungsplänen Aufwiesen A, B und C verschoben werden.

### Art. 11

Behinderten- und  
betagtegerechtes  
Bauen

Die Bedürfnisse von Behinderten und Betagten sind gemäss § 35 der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) zu berücksichtigen.

## C. Gestaltung

### Art. 12

*Gestaltung allgemein*

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Längsfassaden der Bauten in etwa in Richtung Ost-West verlaufen und somit Aussenraumbeziehungen von der Aufwiesenstrasse bis zum Lauf des Altbaches sichergestellt werden. Wegleitend ist die Projektstudie "Wohnpark Aufwiesen A/B/C" vom 14. Januar 1998 sowie der Erläuterungsbericht vom 19. Mai 1998.

*Gestaltung Überdeckungen*

<sup>2</sup> Die Fahrzeugabstellplätze für die Bewohner und Beschäftigten sind gemäss wegleitendem Konzept zu überdecken. Die Überdeckungen der Parkierung sind mehrheitlich zu begrünen und so auszugestalten, dass sie für die angrenzenden Wohnungen als Aussenraum genutzt werden können.

*Gestaltung privater Aussenräume*

<sup>3</sup> In der im Plan bezeichneten 2. Bautiefe (zwischen dem Altbach und dem mittleren Fussweg) sind im Erdgeschoss Wohnungen so anzuordnen, dass ihnen ein direkt zugänglicher, attraktiver Aussenraum zur privaten Benützung zugeordnet werden kann.

### Art. 13

*Platzbereiche, Wege und Strassen*

<sup>1</sup> Die im Plan bezeichneten gemeinschaftlichen Platzbereiche (Lage schematisch) sind attraktiv zu gestalten und an geeigneten Stellen zu bepflanzen.

<sup>2</sup> Die im Plan bezeichneten Fusswege (Lage schematisch) sind übersichtlich zu gestalten. Eine ausreichende Sicherheit für Fussgänger ist zu gewährleisten.

<sup>3</sup> Längs der Aufwiesenstrasse ist zur Beschattung der Besucher- und Kundenparkplätze eine Bepflanzung in der Art von kleinkronigen Bäumen vorzusehen.

*Bachlauf*

<sup>4</sup> Der Altbach ist bei der Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen. Die Allee längs des Bachlaufes ist zu erhalten.

*Aussenraumkonzept*

<sup>5</sup> Vor Erteilung einer Baubewilligung ist ein Aussenraumkonzept zu erstellen, welches Aussagen über die Gestaltung

und Bepflanzung der Grünbereiche, der Parkierung, der Spiel- und Erholungsflächen, der Fusswege sowie der Allee macht.

## D. Verkehrserschliessung

### Art. 14

*Verkehrerschliessung und Parkierung*

<sup>1</sup> Die Verkehrserschliessung der Überbauung hat von der Aufwiesenstrasse her zu erfolgen.

<sup>2</sup> Die Notzufahrt für öffentliche Dienste (Feuerwehr, Sanität, etc.) ist über Fusswege sicherzustellen.

<sup>3</sup> Der Fussweg entlang dem Altbach dient insbesondere auch für den Gewässerunterhalt durch das AGW. Er wird vom Grundeigentümer erstellt, bleibt in dessen Eigentum und wird von ihm baulich und betrieblich unterhalten. Er ist überdies grundbuchamtlich mit einem öffentlichen Fusswegrecht zu belasten.

<sup>4</sup> Die Parkierung ist auf die im Plan bezeichnete 1. Bautiefe (zwischen Aufwiesenstrasse und dem mittleren Fussweg) zu beschränken.

<sup>5</sup> Entlang der Aufwiesenstrasse werden Parkplätze für Besucher- und Kunden angeordnet. Sie sind für diese zu reservieren und entsprechend zu bezeichnen.

<sup>6</sup> Abweichend von Art. 33 der Bau- und Zonenordnung 1994 ist für Wohnungen bis 1.5 Zimmer 1 Abstellplatz für Personenwagen vorgeschrieben.

## E. Lärmschutz

### Art. 15

*Empfindlichkeitsstufe*

Im Perimeter Aufwiesen B gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

## F. Ver- und Entsorgung

### Art. 16

*Energiekonzept*

Vor Erteilung einer Baubewilligung ist ein Energiekonzept zu erstellen, welches Aussagen zur sparsamen Energie-

nutzung und zur Minimierung der Schadstoffemissionen macht.

#### **Art. 17**

*Abfallbewirtschaftung* Für die getrennte Sammlung der im Perimeter Aufwiesen B anfallenden Abfälle sind geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren.

#### **Art. 18**

*Dachwasser* 1 Wo möglich sind die Dachwässer über Sickerbecken und Teiche mittels natürlicher Retention dem Grundwasser zuzuführen.

*Entwässerungskonzept* 2 Vor Erteilung einer Baubewilligung ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen.

### **G. Schlussbestimmung**

#### **Art. 19**

*Inkrafttreten* Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.



**Kanton Zürich**  
**Gemeinde Dietlikon**

## **PRIVATER GESTALTUNGSPLAN AUFWIESEN C**

### *Vorschriften*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 18. Juni 1998

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident: J. Rutschmann

Die Schreiberin: E. Sigg

*J. Rutschmann*

*E. Sigg*

Von der Baudirektion  
genehmigt am - 7. Sep. 1998

BDV Nr. 1050 / 98

Für die Baudirektion

*Ch. Zimmerhald*



**Planpartner AG**  
Raumplanung Städtebau Gestaltung  
Klausstr. 26, Postfach, 8034 Zürich  
Tel. 01-383 28 28 Fax 01-383 92 01

Luzius Huber  
Heinz Beiner  
Walter Gottschall  
Urs Meier

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Zweck und  
Zielsetzung

<sup>1</sup> Das heute im Gestaltungsplangebiet Aufwiesen C sowie in den Gestaltungsplangebieten Aufwiesen A und B bestehende Werkhofareal soll umgenutzt werden. Es ist eine qualitativ hochstehende Wohnbebauung mit einem Anteil an Dienstleistungs-, Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen zu schaffen. Bei der Realisierung der gesamten Bebauung "Wohnpark Aufwiesen A/B/C" soll der Baufortschritt grundsätzlich von Süden nach Norden erfolgen.

<sup>2</sup> Bauvorhaben haben sinngemäss die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71-73 PBG zu erfüllen.

### Art. 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem Situationsplan 1: 500 zusammen. Der Erläuterungsbericht vom 19. Mai 1998 hat wegleitenden Charakter und dient als Grundlage für die Beurteilung von Bauten, Umgebung, Verkehrsanlagen und dem Nutzungskonzept von Baugesuchen.

### Art. 3

Geltungsbereich,  
Umfang

Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Situationsplan 1: 500 bezeichnete Gestaltungsplangebiet Aufwiesen C, Dietlikon, welches die Parzelle Kat. Nr. 5050 mit einer Fläche von rund 8656 m<sup>2</sup> umfasst.

### Art. 4

Vorgehendes Recht

<sup>1</sup> Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Soweit der Gestaltungsplan nichts besonderes regelt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen kommunalen Bau- und Zonenordnung.

## B. Grundmasse und Nutzweise

### Art. 5

#### Höhenkoten

<sup>1</sup> In beiden Bautiefen gemäss Eintrag im Plan dürfen Bauten eine Höhenkote von 452.80 m.ü.M. nicht überschreiten (Aufwiesenstrasse: ca. 441.30 m.ü.M). Gemessen wird bis O.K. oberste Vollgeschosdecke inklusive Isolation.

<sup>2</sup> Geschlossene Brüstungen und dergleichen dürfen die Höhenkote gemäss Absatz 1 überschreiten und maximal 1.00 m über die oberste Vollgeschosdecke hinausragen.

<sup>3</sup> Treppenaufgänge, Liftaufbauten, Kamine sowie andere technisch bedingte Aufbauten dürfen über die Höhenkote gemäss Absatz 1 hinausragen.

### Art. 6

#### Abstände

<sup>1</sup> Mit entsprechender Zustimmung des Eigentümers darf bis auf die Grenze der Parzelle Kat. Nr. 4806 gebaut werden.

<sup>2</sup> Zwischen den Längsfassaden der Obergeschosse ist ein Gebäudeabstand von mindestens 17.50 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Die Gebäudeabstände in den Unter- und den Erdgeschossen sind frei. Sofern Wohnnutzungen in den Erdgeschossen angeordnet werden, müssen gute Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

<sup>4</sup> Gegenüber Neubauten im Perimeter des Gestaltungsplanes Aufwiesen B gelten ebenfalls die Gebäudeabstandsvorschriften gemäss den vorstehenden Absätzen 2 und 3.

<sup>5</sup> Gegenüber der "Casa Maria" oder einem entsprechenden Neubau (Teil des Perimeters Aufwiesen B) beträgt der Gebäudeabstand der Obergeschosse mindestens 14.50 m. Für die Unter- und Erdgeschosse ist dieser Gebäudeabstand frei. Sofern Wohnnutzungen in den Erdgeschossen angeordnet werden, müssen gute Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

#### Wintergärten, Balkone udgl.

<sup>6</sup> Für vorwiegend transparente Gebäudeteile, wie Wintergärten, Balkone udgl., dürfen die Gebäudeabstände gemäss Abs. 2, 4 und 5 unterschritten werden.

**Art. 7***Gebäudelänge*

Für die Obergeschosse gilt eine maximale Gebäudelänge von 45.00 m. Der Mehrlängenzuschlag entfällt.

**Art. 8***Baumassenziffer*

<sup>1</sup> Die zulässige Baumassenziffer (BMZ) beträgt maximal 3.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Baumassenverschiebungen zwischen den Gestaltungsplänen Aufwiesen A, B und C sind bis zu einem Ausmass von maximal 10% der zulässigen Baumasse gestattet.

**Art. 9***Nutzweise,  
Nutzungsanteile*

<sup>1</sup> Es sind Wohnnutzungen, Dienstleistungen, nicht störende Gewerbe, Läden und Gastgewerbebetriebe sowie Gemeinschaftseinrichtungen, wie Gemeinschaftsräume, Bastelräume, Kindergarten, Hort usw., zulässig.

<sup>2</sup> Es darf maximal 20 % der zulässigen Baumasse für Nichtwohnnutzungen genutzt werden.

<sup>3</sup> Die gemäss Absatz 2 zulässigen Nichtwohnnutzungen dürfen zwischen den Gestaltungsplänen Aufwiesen A, B und C verschoben werden.

**Art. 10***Behinderten- und  
betagtegerechtes  
Bauen*

Die Bedürfnisse von Behinderten und Betagten sind gemäss § 35 der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) zu berücksichtigen.

**C. Gestaltung****Art. 11***Gestaltung allgemein*

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Längsfassaden der Bauten in etwa in Richtung Ost-West verlaufen und somit Aussenraumbeziehungen von der Aufwiesenstrasse bis zum Lauf des Altbaches sichergestellt werden. Wegleitend ist die Projektstudie "Wohnpark Aufwiesen A/B/C" vom 14. Januar 1998 sowie der Erläuterungsbericht vom 19. Mai 1998.

*Gestaltung  
Überdeckungen*

2 Die Fahrzeugabstellplätze für die Bewohner und Beschäftigten sind gemäss wegleitendem Konzept zu überdecken. Die Überdeckungen der Parkierung sind mehrheitlich zu begrünen und so auszugestalten, dass sie für die angrenzenden Wohnungen als Aussenraum genutzt werden können.

*Gestaltung privater  
Aussenräume*

3 In der im Plan bezeichneten 2. Bautiefe (zwischen dem Altbach und dem mittleren Fussweg) sind im Erdgeschoss Wohnungen so anzuordnen, dass ihnen ein direkt zugänglicher, attraktiver Aussenraum zur privaten Benützung zugeordnet werden kann.

**Art. 12***Wege und Strassen*

1 Die im Plan bezeichneten Fusswege (Lage schematisch) sind übersichtlich zu gestalten. Eine ausreichende Sicherheit für Fussgänger ist zu gewährleisten.

2 Längs der Aufwiesenstrasse ist zur Beschattung der Besucher- und Kundenparkplätze eine Bepflanzung in der Art von kleinkronigen Bäumen vorzusehen.

*Bachlauf*

3 Der Altbach ist bei der Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen. Die Allee längs des Bachlaufes ist zu erhalten.

*Aussenraumkonzept*

4 Vor Erteilung einer Baubewilligung ist ein Aussenraumkonzept zu erstellen, welches Aussagen über die Gestaltung und Bepflanzung der Grünbereiche, der Parkierung, der Spiel- und Erholungsflächen, der Fusswege sowie der Allee macht.

**D. Verkehrserschliessung****Art. 13***Verkehrerschliessung  
und Parkierung*

1 Die Verkehrserschliessung der Überbauung hat von der Aufwiesenstrasse her zu erfolgen.

2 Die Notzufahrt für öffentliche Dienste (Feuerwehr, Sanität, etc.) ist über Fusswege sicherzustellen.

3 Der Fussweg entlang dem Altbach dient insbesondere auch für den Gewässerunterhalt durch das AGW. Er wird vom Grundeigentümer erstellt, bleibt in dessen Eigentum und wird von ihm baulich und betrieblich unterhalten. Er ist überdies grundbuchamtlich mit einem öffentlichen Fusswegrecht zu belasten.

<sup>4</sup> Die Parkierung ist auf die im Plan bezeichnete 1. Bautiefe (zwischen Aufwiesenstrasse und dem mittleren Fussweg) zu beschränken.

<sup>5</sup> Entlang der Aufwiesenstrasse werden Parkplätze für Besucher- und Kunden angeordnet. Sie sind für diese zu reservieren und entsprechend zu bezeichnen.

<sup>6</sup> Abweichend von Art. 33 der Bau- und Zonenordnung 1994 ist für Wohnungen bis 1.5 Zimmer 1 Abstellplatz für Personenwagen vorgeschrieben.

## **E. Lärmschutz**

### **Art. 14**

*Empfindlichkeitsstufe* Im Perimeter Aufwiesen C gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

## **F. Ver- und Entsorgung**

### **Art. 15**

*Energiekonzept* Vor Erteilung einer Baubewilligung ist ein Energiekonzept zu erstellen, welches Aussagen zur sparsamen Energienutzung und zur Minimierung der Schadstoffemissionen macht.

### **Art. 16**

*Abfallbewirtschaftung* Für die getrennte Sammlung der im Perimeter Aufwiesen C anfallenden Abfälle sind geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren.

### **Art. 17**

*Dachwasser* <sup>1</sup> Wo möglich sind die Dachwässer über Sickerbecken und Teiche mittels natürlicher Retension dem Grundwasser zuzuführen.

*Entwässerungskonzept* <sup>2</sup> Vor Erteilung einer Baubewilligung ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen.

## **G. Etappierung**

### **Art. 18**

*Etappierung*

Im Falle einer Etappierung der Überbauung "Wohnpark Aufwiesen A/B/C" müssen die Bauten im Gestaltungsplan-gebiet Aufwiesen C als letzte Etappe erstellt werden.

## **H. Schlussbestimmung**

### **Art. 19**

*Inkrafttreten*

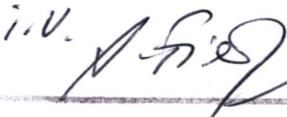
Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

**GEMEINDE DIETLIKON  
"WOHNPAK AUFWIESEN"  
PRIVATE GESTALTUNGSPLÄNE A, B und C**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**GRUNDEIGENTÜMERIN  
ALFREDO PIATTI AG**

**19. Mai 1998**

GEMEINDE DIETLIKON	
GENEHMIGT	
18. Juni 1998	
NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG	
Der Präsident:	Der Schreiber:
<i>i.v.</i> 	

**GEMEINDE DIETLIKON, "WOHNPARK AUFWIESEN"  
PRIVATE GESTALTUNGSPLÄNE A, B und C  
ALFREDO PIATTI AG**

---

## **I N H A L T**

	<b>Seiten</b>
<b>1. BETEILIGTE</b>	<b>3</b>
<b>2. LAGE</b>	
.1 Situation Ist- Zustand	4
.2 Situation Projektstudie	5
<b>3. BERICHT</b>	<b>6</b>
.1 Ausgangslage	6 - 7
.2 Projektstudie	8 - 10
.3 Etappierungen	11
.4 Wohnungssplit	12
.5 Baumassen	13
.6 Gesamthöhen / Gebäudehöhen	13
.7 Erschliessung Fahrzeuge / Parkierung	14
.8 Technische Versorgung	14
.9 Altbach und Grundwasser	15
.10 Altlasten	15
.11 Lärm	16
.12 Pläne Projektstudie	16
.13 Modell	16
.14 Verteiler	16
<b>4. MITWIRKUNGSVERFAHREN</b>	<b>16</b>

**GEMEINDE DIETLIKON, "WOHNPARK AUFWIESEN"  
PRIVATE GESTALTUNGSPLÄNE A, B und C  
ALFREDO PIATTI AG**

---

**1. BETEILIGTE**

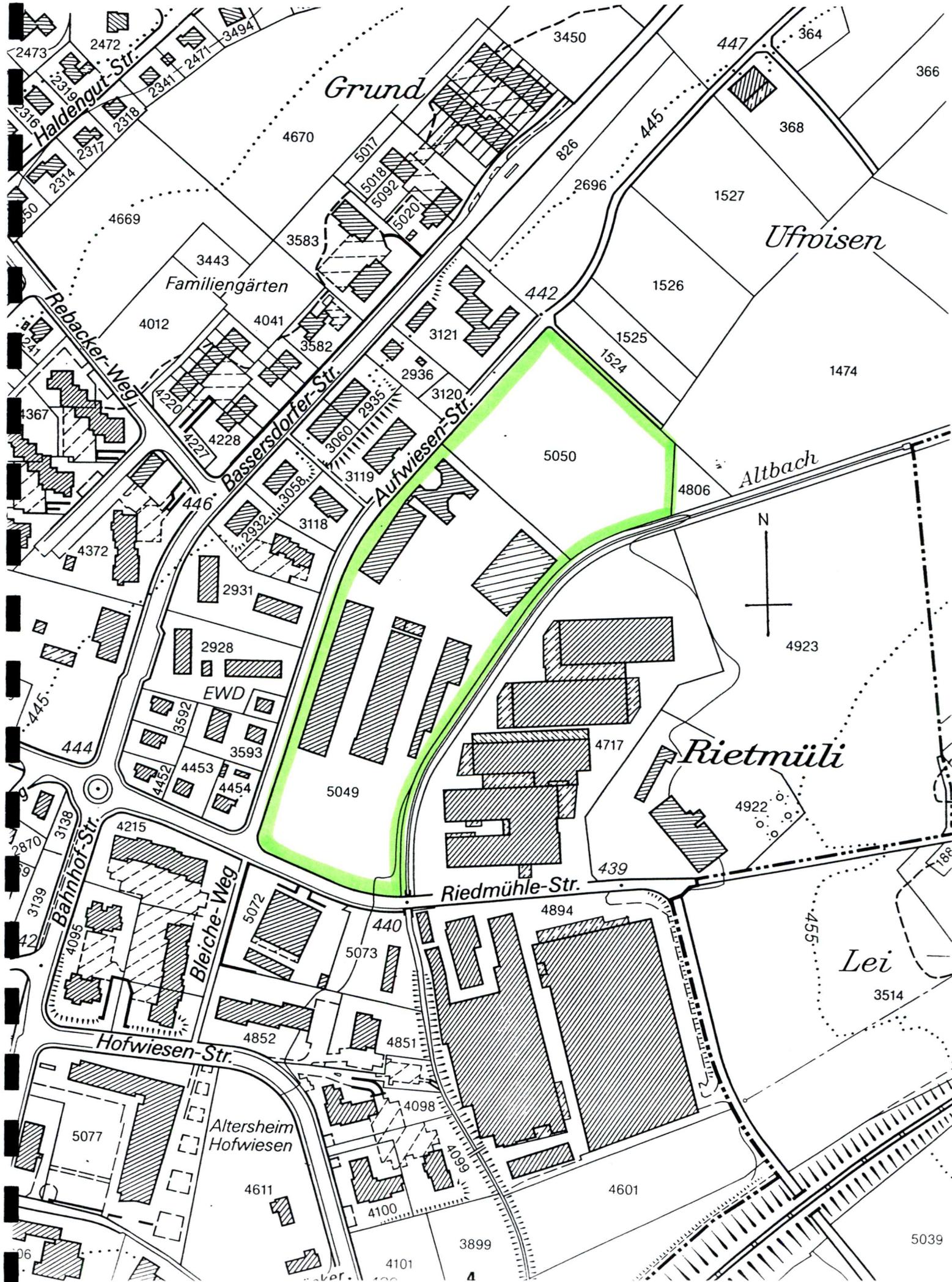
**Grundeigentümerin: Alfredo Piatti AG  
Schaffhauserstrasse 456  
8052 Zürich  
mit Sitz in  
8305 Dietlikon, Riedmühlestrasse 8  
Tel. 01/835 88 11  
Fax 01/835 86 89**

**Planer: Piatti, Blumer und Partner AG  
Riedmühlestrasse 8  
8305 Dietlikon  
Tel. 01/835 88 55  
Fax 01/835 87 99**

**INOVA PIB AG  
Aathalstrasse 36  
8610 Uster  
Tel. 01/942 12 00  
Fax 01/942 11 01**

# 2.1 SITUATION IST- ZUSTAND

19.05.1998 MAP/we





**GEMEINDE DIETLIKON, "WOHNPAK AUFWIESEN"  
PRIVATE GESTALTUNGSPLÄNE A, B und C  
ALFREDO PIATTI AG**

---

**3. BERICHT**

**3.1 Ausgangslage**

***Festsetzung von 3 Gestaltungsplänen***

Für die Ueberbauung "Wohnpark Aufwiesen" werden drei selbständige private Gestaltungspläne festgesetzt. Dies sind:

- Gestaltungsplan "Aufwiesen" A
- Gestaltungsplan "Aufwiesen" B
- Gestaltungsplan "Aufwiesen" C

Jeder der Gestaltungspläne umfasst den Situationsplan 1:500 sowie die zugehörigen Vorschriften.

***Bericht gemäss Art. 26 RPV***

Beim Erlass von Nutzungsplänen, als auch bei der Genehmigung von Gestaltungsplänen, verlangt die Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Oktober 1989 einen Bericht darüber, wie den Zielnormen der Raumplanung Rechnung getragen wird.

Bei privaten Gestaltungsplänen wird die Umsetzung der materiellen Raumplanungsgrundsätze und die Berücksichtigung der übergeordneten Planung von Bund, Kanton und Gemeinde zweckmässigerweise in einem Erläuterungsbericht des privaten Planungsträgers zu Handen der Genehmigungsbehörden dokumentiert. Dieser Berichterstattung soll der vorliegende Erläuterungsbericht dienen.

Er gilt für die 3 Gestaltungspläne "Aufwiesen" A, B und C.

***Standort***

Die Gestaltungsplanareale liegen im Gebiet "Aufwiesen", nördlich begrenzt durch die Landwirtschaftszone und östlich begrenzt durch den Altbach.

Der Projektstandort grenzt südlich an das Gebiet Riedmühle und westlich an die der Aufwiesenstrasse anstossende Wohnzone (siehe Plan 2.1).

Die Alfredo Piatti AG ist Grundeigentümerin der Parzellen Kat.Nr. 5050 und 5049 mit einer Gesamtfläche von 28'120 m<sup>2</sup>, welche in der Gewerbezone "G" liegen und als Werkhofareal sowie mit der "Casa Maria" (ehemals Unterkunft für Gastarbeiter) genutzt werden.

**GEMEINDE DIETLIKON, "WOHNPAK AUFWIESEN"  
PRIVATE GESTALTUNGSPLÄNE A, B und C  
ALFREDO PIATTI AG**

---

***Verlagerung des Werkhofes***

Infolge der nachhaltigen Rezession im Baugewerbe und dem damit verbundenem Abbau von Kapazitäten, welche auch die Alfredo Piatti AG getroffen hat, wird das Werkhofareal in dieser entsprechenden Struktur und Ausmass nicht mehr benötigt.

Aus diesem Grunde befasst sich die Alfredo Piatti AG seit 1996 mit dem Thema, den Werkhof an einen anderen Standort zu verlegen und das bisherige Areal als attraktives, lebendiges Wohnquartier zu gestalten.

Die effektiv benötigten Werkhofflächen und Hallen sowie der "Stützpunkt" der Abteilung Pneukran, Schwertransporte, Industrieumzüge (PSI) werden an einem neuen Standort realisiert.

***Anforderungen an einen neuen Standort für den Werkhof***

Ein neuer Werkhof sollte einerseits den Schichtbetrieb erlauben und wenn möglich über Gleisanschluss verfügen (Forderung Bereich Holzbau, Holzhausbau); andererseits (Forderung Bereich PSI) eine für die Wohnbevölkerung immissionsfreie, auch zu "Unzeiten", Zu- und Wegfahrt, verbunden mit hoher Verkehrsgunst, aufweisen. Das Magazin und Lager für den Bereich Umbau, Tiefbau, Neubau, kann in unmittelbarer Nachbarschaft zu Dietlikon in bestehende Werkhofkonzepte eingebunden werden.

***Projektstudie für das Gebiet Aufwiesen***

Die zur Illustration dienende Projektstudie (14. Januar 1998) zeigt auf, wie im Rahmen von 3 privaten Gestaltungsplänen das Wohnquartier gestaltet werden kann.

Die Projektstudie selber hat nur orientierenden Charakter und ist nicht Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens im Rahmen von §7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

**GEMEINDE DIETLIKON, "WOHNPAK AUFWIESEN"  
PRIVATE GESTALTUNGSPÄNE A, B und C  
ALFREDO PIATTI AG**

### 3.2 Projektstudie (siehe Plan 2.2)

Die heute vorhandenen gewerblich genutzten grossvolumigen Hallenbauten stehen parallel zur Aufwiesenstrasse und daher quer, abgrenzend und abweisend zu den im Westen gelegenen Wohnbauten.

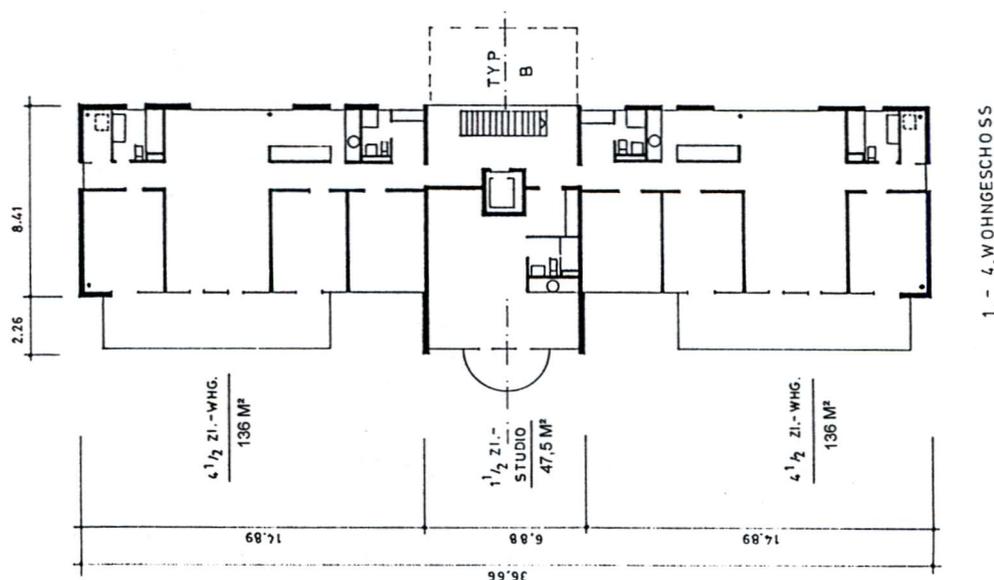
Einerseits prägt die Projektstudie eine konsequente Sonnenorientierung, welche für sämtliche Bauten für alle Wohn- und Schlafräume eine optimale Süd- beziehungsweise Südwest-Lage ermöglicht. Andererseits gewährleisten die schlanken Baukörper eine gute Aussenraumverzahnung mit der angrenzenden Wohnzone, dies in der vollen Tiefe des Gestaltungsplangebietes bis zur heute bestehenden Allee längs des Altbaches.

Die nachfolgende Konzeption ermöglicht in allen Teilen eine volle Rollstuhlgängigkeit gemäss § 35 der Besonderen Bauverordnung I.

#### **Wohngeschosse:**

Die Konzeption der lichtdurchfluteten, grosszügigen und flexiblen Grundrisse, alle mit Lift erschlossen, verspricht hohe Wohnqualität. Drei bis vier Wohngeschosse erlauben in dieser Talsenke bei gleicher Baumassenziffer grössere Gebäudeabstände und damit besserer Durchblick sowie bessere Belichtung der Wohn- und Schlafräume für die Nachbarn und Bewohner.

#### **Typischer Süd-West Lage Grundriss**



**GEMEINDE DIETLIKON, "WOHNPAK AUFWIESEN"  
PRIVATE GESTALTUNGSPÄNE A, B und C  
ALFREDO PIATTI AG**

---

***Sockelgeschoss:***

Damit das Kellergeschoss und die Parkierung nicht ins Grundwasser zu liegen kommen, soll das Terrain für das Sockelgeschoss nur soweit ausgehoben werden als dies notwendig ist.

Im Sockelgeschoss sind sämtliche Hauszugänge angeordnet.

Der Wegfall von massiven Aushubarbeiten begünstigt eine gute Oekobilanz der Bauarbeiten.

Ein reichhaltiges, fein verteiltes Dienstleistungsangebot sowie Bastelräume und Arbeitsräume für Bewohner, gedeckte Spielflächen und überdeckte Wegsequenzen, stellen eine gesunde und erwünschte „Sozialkontrolle“ sicher. Diese Räume liegen vorzugsweise am Rand der Sockelgeschosse an den Fussgängerwegen und gegen die Aufwiesenstrasse hin.

Das ehemalige Gastarbeiterhaus "CASA MARIA" kann umgenutzt oder durch einen Neubau ersetzt werden.

So können durch eine Umnutzung zum Beispiel Dienstleistungen und/oder Wohnen mit gehobenerem Standart in Wohnlofts entstehen und das ehemalige Bistro zu einer gepflegten Weinstube, einem Grotto oder zu einem Quartierbeizli.

Zwischen der ersten und der zweiten Bautiefe führt eine attraktive Längspasseggiata parallel zur Aufwiesenstrasse von Süd nach Nord durch den ganzen Wohnpark Aufwiesen. Diese verbindet in differenzierter natürlicher Abfolge die halböffentlichen und privaten Aussenräume. Längs der Aufwiesenstrasse soll hinter den Besucherparkplätzen ein schmaler Fussgängerweg die Verbindung zu den Dienstleistungsräumen und Treppenhäusern herstellen.

Dazu ergänzend ist entlang der Altbachallee ein Fussweg geplant, welcher dem AGW gleichzeitig zur Bewirtschaftung dient.

**GEMEINDE DIETLIKON, "WOHNPARK AUFWIESEN"  
PRIVATE GESTALTUNGSPÄNE A, B und C  
ALFREDO PIATTI AG**

---

Vier grosszügige Plätze: Piazza "Da Tutti", Piazza "Grande", Piazza "Maria", Piazza "Robinson", erlauben Schwergewichtsbildungen im Rahmen der Nutzung und Kommunikation unter den Bewohnern, den Kindern und den Anwohnern.

***Umgebungsgestaltung***

Sickerfähige kiesige Oberflächen ergänzt durch rollfähige Hartplätze, wo erwünscht und sinnvoll, bilden eine gute Grundlage für eine naturnahe Aussenraumflora mit der Ausbreitung entsprechender Fauna, wie sie heute längs des Altbaches schon vorhanden ist. Eigentliche "Hightech-Rasen" sind nicht vorgesehen.

Die Dachwässer sollen über die Sickerbecken und Teiche mittels natürlicher Retention dem Grundwasser zugeführt werden.

Steingärten mit Gräser, Wildblumen, Kräutern und Gewürzen bilden weitere Elemente des Bepflanzungskonzeptes.

Das Baumbepflanzungskonzept sieht längs der Aufwiesenstrasse eine Baumallee vor. Mittels Baumgruppen sollen Akzente bei den Piazza's gesetzt werden.

Die bestehende Allee längs des Altbaches wird verlängert und ergänzt.

Inwieweit Obstgärten und Beerenhecken ins Bepflanzungskonzept aufgenommen werden, zeigt die weitere Bearbeitung.

**GEMEINDE DIETLIKON, "WOHNPARK AUFWIESEN"  
PRIVATE GESTALTUNGSPLÄNE A, B und C  
ALFREDO PIATTI AG**

---

**3.3 Ueberlegungen zur Etappierung A, B, C**

Bei einer Etappierung soll die Etappe C als letzte realisiert werden. Dies mit dem Ziel, dass im Fall eines Unterbruches keine unschöne Lücke im Bebauungsbild entsteht.

Im Hinblick auf eine mögliche Etappierung wurde die Aufteilung des Planungsgebietes in drei Gestaltungspläne aus folgenden Gründen vorgenommen:

- Um optimal auf die sich verändernden Marktverhältnisse reagieren zu können, sollten allenfalls etappenweise Anpassungen des Gestaltungsplanes möglich sein. Durch die Aufteilung wird dies vereinfacht, insbesondere wenn schon eine oder zwei Etappen realisiert sind.
- Es kann vermieden werden, dass z.B. durch einen Rekurs, welcher nur den Gestaltungsplan C betrifft, die Realisierung der vorhergehenden Etappen unnötig verzögert wird.

**GEMEINDE DIETLIKON, "WOHNPAK AUFWIESEN"  
PRIVATE GESTALTUNGSPLÄNE A, B und C  
ALFREDO PIATTI AG**

---

**3.4 Wohnungssplit gemäss Projektstudie:**

**Wohnen**

<u>Gestaltungsplan A</u>		Wohnflächen*
4	1 ½ Zi.-Wohnung	à 46.5 m <sup>2</sup>
8	3 ½ Zi.-Wohnung	à 79.0 m <sup>2</sup>
8	4 ½ Zi.-Wohnung	à 134.0 m <sup>2</sup>
<u>16</u>	<u>5 ½ Zi.-Wohnung</u>	<u>à 144.0 m<sup>2</sup></u>
36	Wohnungen	

Gestaltungsplan B

7	1 ½ Zi.-Wohnung	à 47.5 m <sup>2</sup>
6	2 ½ Zi.-Wohnung	à 83.5 m <sup>2</sup>
8	3 ½ Zi.-Wohnung	à 111.0 m <sup>2</sup>
1	3 ½ Zi.-Wohnung	à 119.0 m <sup>2</sup>
24	4 ½ Zi.-Wohnung	à 134.0 m <sup>2</sup>
6	5 ½ Zi.-Wohnung	à 157.0 m <sup>2</sup>
<u>7</u>	<u>6 ½ Zi.-Wohnung</u>	<u>à 161.0 m<sup>2</sup></u>
59	Wohnungen	

Gestaltungsplan C

6	1 ½ Zi.-Wohnung	à 47.5 m <sup>2</sup>
3	2 ½ Zi.-Wohnung	à 83.5 m <sup>2</sup>
3	3 ½ Zi.-Wohnung	à 79.0 m <sup>2</sup>
7	3 ½ Zi.-Wohnung	à 118.0 m <sup>2</sup>
14	4 ½ Zi.-Wohnung	à 136.0 m <sup>2</sup>
12	5 ½ Zi.-Wohnung	à 157.0 m <sup>2</sup>
<u>3</u>	<u>6 ½ Zi.-Wohnung</u>	<u>à 163.5 m<sup>2</sup></u>
48	Wohnungen	

TOTAL 143 Wohnungen

\*Die Wohnflächenangaben verstehen sich ohne Keller, ohne Aussen- und Wohnungstrennwände, jedoch inkl. der Hälfte der Balkon- und Dachterrassenflächen.

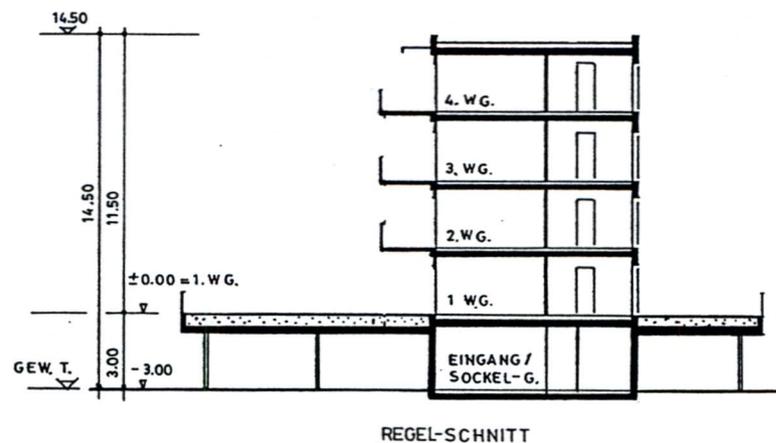
**GEMEINDE DIETLIKON, "WOHNPAK AUFWIESEN"  
PRIVATE GESTALTUNGSPÄNE A, B und C  
ALFREDO PIATTI AG**

### 3.5 Baumassen

Die Baumassenziffer beträgt über alle Teilgebiete  $3.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .  
Verschiebungen unter den Gestaltungsplänen bis zu 10% sind möglich.

### 3.6 Gesamthöhen / Gebäudehöhen

Es sind Gebäudehöhen in mM definiert. Diese sind massgebend, wobei sie grundsätzlich auf Höhen von 11.5 m respektive 14.5 m beruhen. Die vorgesehenen Flachdächer dürfen nur mit technisch bedingten Aufbauten, welche nicht zur Gesamthöhe zählen, überbaut werden.



**GEMEINDE DIETLIKON, "WOHNPAK AUFWIESEN"  
PRIVATE GESTALTUNGSPLÄNE A, B und C  
ALFREDO PIATTI AG**

---

### **3.7 Erschliessung Fahrzeuge / Parkierung**

Die Siedlung wird grundsätzlich von der Aufwiesenstrasse und/oder Riedmühlestrasse her für den Individualverkehr erschlossen. Ebenerdige Sammelgaragen (Sockelgeschoss) in erster Bautiefe, welche durch einzelne Zu- und Wegfahrten erschlossen werden, gewährleisten eine verkehrsfreie Wohnsiedlung. Davon ausgenommen ist die Zugänglichkeit für Notfahrzeuge, die über die Fusswege sichergestellt werden kann.

Gemäss Konzeptstudie und je nach Nutzung der "Casa Maria" werden für die gesamte Bebauung rund 280 Parkplätze benötigt.

Die Besucherparkplätze und Kundenparkplätze sind bezogen auf die drei Gestaltungspläne im wesentlichen an der Aufwiesenstrasse als Senkrechtparkierung vorgesehen.

### **3.8 Technische Versorgung**

Im Rahmen der Baueingabe wird ein Energiekonzept eingereicht.

Angestrebt werden ein geringer Energieverbrauch und Haustechnikanlagen, welche wirtschaftlich vertretbare Investitions- und Betriebskosten gewährleisten sowie ökologisch sinnvoll sind.

Für die energetische Versorgung der Ueberbauung stehen folgende Energieträger in Vordergrund:

*1. Priorität*

- Gasheizung

*2. Priorität*

- Transparente Wärmedämmung (TWD)
- Wärmepumpe
- Wärmerückgewinnungsanlage
- Sonnenenergie als Sekundärenergie

**GEMEINDE DIETLIKON, "WOHNPARK AUFWIESEN"  
PRIVATE GESTALTUNGSPLÄNE A, B und C  
ALFREDO PIATTI AG**

---

**3.9 Altbach und Grundwasser (AGW)**

Der Fussweg mit einer Breite von 2.50 m entlang dem Altbach dient insbesondere dem Gewässerunterhalt durch das AGW.

Der Grundwasserspiegel liegt etwa 1.00 m unter dem heutigen Terrain.

Damit der Grundwasserspiegel nicht gestört wird, sind eigentliche Untergeschosse in der Projektstudie nicht vorgesehen.

Schutzraumplätze sind daher ebenso nicht vorgesehen.

Einzelne Bauteile, wie Liftunterfahrten usw., werden knapp in den Grundwasserbereich hineinreichen.

Im Gestaltungsplangebiet ersetzt das Sockelgeschoss eigentliche Untergeschosse.

**3.10 Altlasten (AGW)**

Siehe Beilage Voruntersuchung des Büro's UCW Umwelt Controlling + Consulting Dr. Kurt Wälti.

Die Voruntersuchung zeigt auf, dass keine wesentlichen Altlasten bestehen.

An zwei Orten (Tankstelle und Oellager der Mechanischen Werkstätte) muss der Aushub beim Rückbau kontrolliert werden.

**GEMEINDE DIETLIKON, "WOHNPAK AUFWIESEN"  
PRIVATE GESTALTUNGSPLÄNE A, B und C  
ALFREDO PIATTI AG**

---

### 3.11 Lärm

Im Gestaltungsplangebiet gilt heute die Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmverordnung vom 15.12.1986.

Es ist neu die Empfindlichkeitsstufe II wie in allen übrigen Wohnzonen in Dietlikon vorgesehen.

Bei der Ausführung der Bauten sollen für die Konstruktionen der Gebäudehülle der Wohnbauten wirtschaftlich vertretbare Vorkehrungen zur Minderung des Fluglärms bei geschlossenem Fenster vorgesehen werden.

### 3.12 Pläne Projektstudie (zur Information)

Gemäss Beilage

- Umgebungsgestaltung / Aufsicht	M 1:500	GR. 37/80	14.01.98
- Sockelgeschoss / Erdgeschoss	M 1:500	GR. 37/80	14.01.98
- Querprofile Altbach	M 1:100	GR. 30/84	14.01.98
- Skizze Ufergestaltung Altbach	M 1:500	GR. 30/69	14.01.98

### 3.13 Modell (zur Information)

Ein Modell M 1:500 kann zur Verfügung gestellt werden.

### 3.14 Verteiler

- Gemeinde Dietlikon (3)
- Gemeinde Dietlikon zur Weiterleitung an den Kanton (5)
- Grundeigentümerin (4)

## 4. MITWIRKUNGSVERFAHREN

Während der öffentlichen Planaufgabe (gemäss § 7 PBG) vom 27. Februar 1998 bis 28. April 1998 sind keine Einwendungen eingegangen.