



## **VERFÜGUNG**

**vom 27. August 2010**

### **Dietlikon. Privater Gestaltungsplan „Altbach“**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 25. März 2010 stimmte die Gemeindeversammlung Dietlikon dem privaten Gestaltungsplan „Altbach“ zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 3. August 2010 und des Bezirksrats Bülach vom 11. Mai 2010 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 3. Juni 2010 ersucht die Gemeinde Dietlikon um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan betrifft das Grundstück Kat.-Nr. 4717 der Bruno Piatti AG. Das Grundstück wurde bis vor ca. 10 Jahren gewerblich genutzt. Dann wurde diese Nutzung eingestellt. Das Grundstück soll nun für eine Wohnüberbauung genutzt werden. Nach der Bau- und Zonenordnung (BZO) befindet sich das Areal in der Gewerbezone G. Gemäss Art. 21 BZO sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnnutzung geschaffen werden.

Zur Ermittlung der Entwicklungsmöglichkeiten des Areals wurde ein Wettbewerbsverfahren mittels Studienauftrag durchgeführt. Das erstprämierte Projekt hat lediglich orientierenden Charakter und ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Der Überbauungsvorschlag weist insgesamt 125 Miet- und Eigentumswohnungen in acht Häusern mit fünf Vollgeschossen aus. Die Parkierung erfolgt unterirdisch. Dadurch ist es möglich, die Überbauung verkehrsfrei zu gestalten.

Nach der Bau- und Zonenordnung befindet sich das Areal wie auch dasjenige westlich des Altbachs und dasjenige südlich der Riedmühlestrasse in der Gewerbezone. Die Bau- und Zonenordnung regelt in den Grundzügen die bauliche Nutzung des Siedlungsgebiets. Diese Grundordnung kann nicht durch private Gestaltungspläne völlig in Frage gestellt werden.

Es ist deshalb unabdingbar, bei nächster Gelegenheit den Zonenplan im Bereich der Gewerbezone auf die neuen Nutzungsabsichten für das Quartier abzustimmen. Der Gemeinderat hat gemäss Beschluss vom 26. Januar 2010 davon Kenntnis genommen, dass die Kosten für eine Totalrevision der Bau- und Zonenordnung ins Budget 2011 aufgenommen werden.

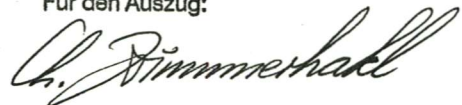
Die Vorlage ist im Übrigen rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der Gestaltungsplan „Altbach“, dem die Gemeindeversammlung Dietlikon am 25. März 2010 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'072.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer IV auferlegt.
- III. Der Gemeinderat Dietlikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Dietlikon (unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle), sowie an die Bruno Piatti AG, Riedmühlestrasse 16, 8305 Dietlikon (Rechnungsadressat).

Zürich, den 27. August 2010  
100907/Obl/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:





PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
ALTBACH  
SITUATIONSPLAN M. 1:1'000  
19. November 2009

Grundeigentümerin: Dietlikon,

Bruno Piatti AG  
Reidmühlestrasse 16  
8305 Dietlikon

Dr. Edgar Oehler  
Präsident des Verwaltungsrates,  
Bruno Piatti AG

Felix Bodmer  
CFO, AFG Arbonia-Forster-Holding AG

Zustimmung der Gemeindeversammlung am: Dietlikon,

**25. März 2010**

GVB-Nr. **3**

Im Namen der Gemeindeversammlung,  
Der Präsident:

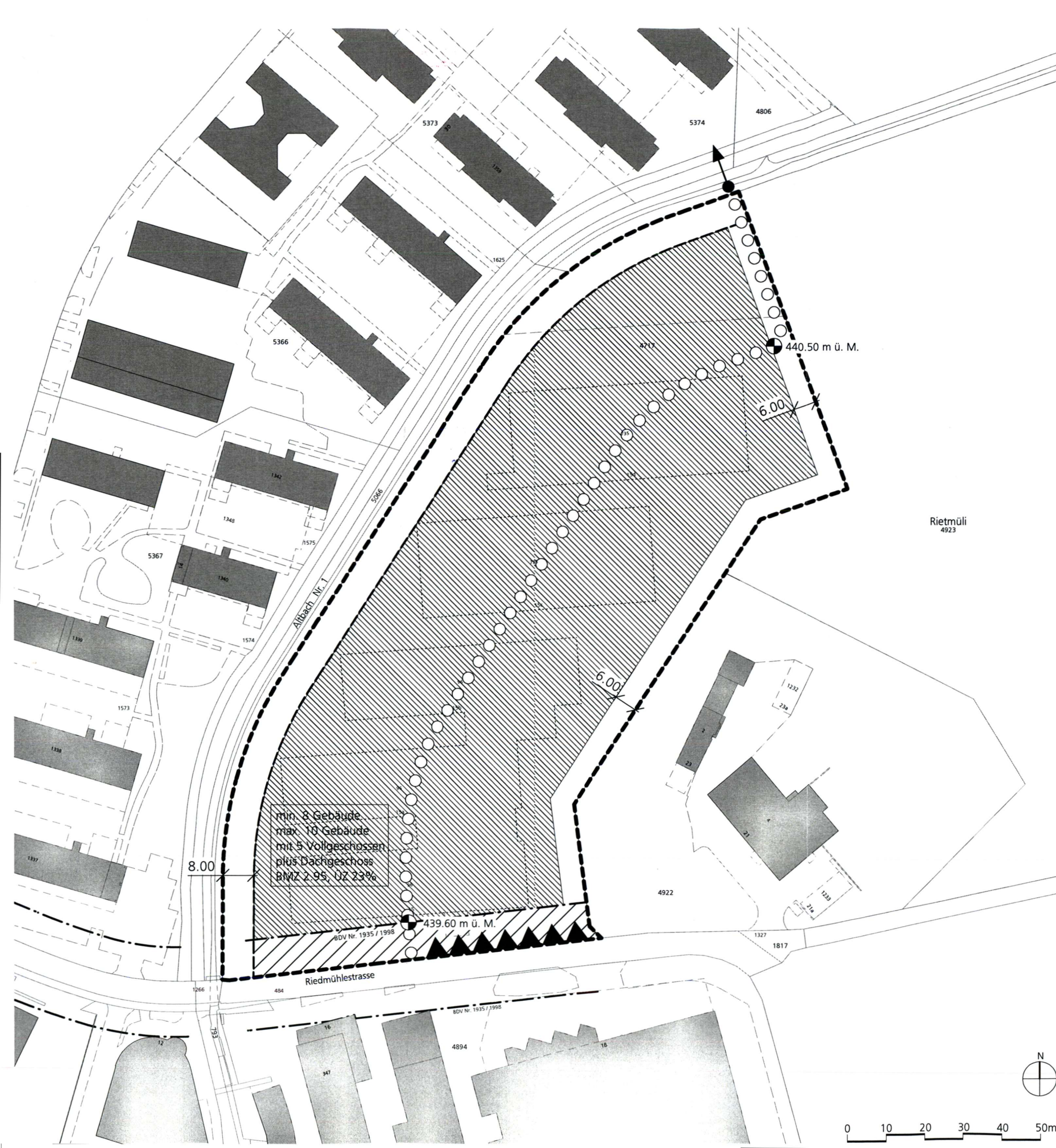
Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: **27. Aug. 2010**

BDV Nr. **86/10**

In Kraft gesetzt mit GRB-Nr. ....

auf den .....



**Legende**

Festlegungen

- Perimeter Gestaltungsplan Riedmühle
- Gewässerabstandslinie
- Baufeld
- Fusswege (Lage schematisch)
- Besucherparkplätze (Lage schematisch)
- Zufahrt Unterniveaugarage (Lage schematisch)
- Terrainkote m ü. M. (gemäss Hochwasserschutzvorgabe AWEL)

orientierende Information

- bestehende Baulinie
- optionale Fusswegverbindung über den Altbach
- Bestandsgebäude





Kanton Zürich  
Gemeinde Dietlikon

# Privater Gestaltungsplan Altbach

## Vorschriften

19. November 2009

Grundeigentümerin:  
Arbonia-Forster-Beteiligungs AG  
Amriswilerstrasse 50  
9320 Arbon

Dietlikon,

Dr. Edgar Oehler  
Präsident des Verwaltungsrates

Felix Bodmer  
Mitglied des Verwaltungsrates und Geschäftsführer

Zustimmung der Gemeindeversammlung am:

Dietlikon,

25. März 2010

GVB-Nr. 3

Im Namen der Gemeindeversammlung  
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: 27. Aug. 2010

BDV Nr. 86/10

In Kraft gesetzt mit GRB-Nr. ....

auf den .....

## Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen .....	1
Grundmasse und Nutzungsweise .....	2
Gestaltung .....	3
Verkehrerschliessung .....	4
Lärmschutz .....	5
Ver- und Entsorgung .....	5
Schlussbestimmung .....	6

## Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Zweck und Zielsetzung <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan dient der Realisierung einer qualitativ hochwertigen Bebauung des Perimeters mit Miet- und Eigentumswohnungen.

<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 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 Altbach. Es umfasst die Liegenschaft Kat.-Nr. 4717, GB-Blatt 2190, Plan-Nr. 11 mit einer Fläche von 17'139 m<sup>2</sup>.

### 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.

## Grundmasse und Nutzungsweise

### Art. 5

Massgebliches Terrain

<sup>1</sup> Das massgebliche Niveau zur Berechnung der Baumassenziffer sowie der Gebäudehöhe ist das aufgrund der Hochwasserschutzzvorgaben des AWEL festgelegte Terrain-Niveau. Die massgebliche Kote beträgt an der südlichen Baufeldgrenze 439.60 m.ü.M. und an der nordöstlichen Baufeldgrenze 440.50 m.ü.M.

<sup>2</sup> Die festgelegten Koten haben ein Toleranzband von max. + 0.20 m. Die Veränderung der Koten innerhalb des Toleranzbandes ist durch das AWEL möglich.

### Art. 6

Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Die Höhe von Gebäuden darf maximal 14.50 m betragen.

<sup>2</sup> Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf fünf beschränkt. Ein Dachgeschoss ist zulässig.

### Art. 7

Abstände

<sup>1</sup> Balkone und Terrassen dürfen über die Baufeldgrenze hinausragen.

Gewässerraum

<sup>2</sup> Die Gewässerabstandslinie von 8.00 m zur Gewässerparzelle ist durch die Bebauung einzuhalten.

<sup>3</sup> Die Nutzung und Gestaltung des Gewässerraumes muss so erfolgen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann.

<sup>4</sup> Der Gewässerraum soll möglichst extensiv genutzt und gestaltet sein und muss von jeglichen Bauten und Anlagen frei sein.

<sup>5</sup> Im Gewässerraum ist das Aufbringen von Humus / Oberboden teilweise gestattet. Diese neu gestalteten Flächen müssen mit entsprechenden Flächen ausserhalb des Gewässerraums kompensiert werden.

<sup>6</sup> Innerhalb der Gewässerabstandslinie sind bei Pflanzungen ausschliesslich einheimische Gehölze und Sträucher zu verwenden.

<sup>7</sup> Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken muss innerhalb des Gewässerabstandsbereichs gewährleistet sein.

**Art. 8**

Gebäuelänge Die maximale Gebäuelänge beträgt 45.00 m. Der Mehrlängenzuschlag entfällt.

**Art. 9**

- Ausnützung <sup>1</sup> Die zulässige Baumassenziffer (BMZ) beträgt maximal  $2.95 \text{ m}^3/\text{m}^2$  unter Berücksichtigung des Witterungsabzugs gem. PBG.
- Zahl der Baukörper <sup>2</sup> Die Aufteilung der zulässigen Baumasse ist auf min. acht und max. zehn Baukörper im Areal möglich.
- <sup>3</sup> Allfällige Abweichungen von der Anzahl Baukörper erfordern eine Anpassung des Gestaltungsplans. Die Genehmigung einer solchen Anpassung erfolgt durch die Gemeinde.
- Überbauungsziffer <sup>4</sup> Die zulässige Überbauungsziffer (ÜZ) beträgt maximal 23 %. In Ergänzung zu § 256 (2) PBG fallen Veloabstellanlagen ausser Ansatz.
- Verglaste Balkone, Witterungsbereiche <sup>5</sup> Eine nachträgliche dauerhafte Verglasung bzw. Schliessung von Balkonen und Witterungsbereichen ist nicht zugelassen.

**Art. 10**

- Nutzweise, Nutzungsanteile <sup>1</sup> Es sind Wohnnutzungen, Praxen, Ateliers, Büros etc. sowie Gemeinschaftseinrichtungen zulässig. Sexgewerbliche Nutzungen sind nicht zugelassen.
- <sup>2</sup> Es dürfen maximal 20 % der zulässigen Baumasse im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans sowie innerhalb der einzelnen Gebäude auf diesem Gebiet für Nichtwohnnutzungen genutzt werden.

**Gestaltung****Art. 11**

- Gestaltung allgemein <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltung sind für sich in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine qualitativ überdurchschnittliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Projektstudie "Wohnüberbauung Riedmühle, Dietlikon" dient als Richtprojekt.

<sup>2</sup> Änderungen am Richtprojekt sind soweit zulässig, als dadurch die gleich guten städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Qualitäten erzielt werden. Für die Beurteilung dieser Qualitäten kann die Baubehörde auf Kosten der Bauherrschaft einen der beiden externen Fachexperten des Architektur-Studienauftrages beiziehen.

Dachform <sup>3</sup> Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

Dachflächengestaltung <sup>4</sup> Alle dafür geeigneten Dachflächen sind extensiv zu begrünen, wenn dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

<sup>5</sup> Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen, die für die Gewinnung von Solarenergie eingesetzt werden.

## Art. 12

Etappierung <sup>1</sup> Die Überbauung des Grundstücks hat in maximal drei Etappen zu erfolgen.

<sup>2</sup> Zwischen allfälligen Etappen dürfen keine langfristigen Deponien angelegt werden.

<sup>3</sup> Bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung sind die unbebauten Baubereiche des Gestaltungsplanperimeters wohnlich und im Sinne der erhöhten Anforderungen gemäss Art. 1 zu gestalten.

## Verkehrerschliessung

### Art. 13

Verkehrerschliessung und Parkierung <sup>1</sup> Die Verkehrerschliessung der Überbauung hat von der Riedmühlestrasse her zu erfolgen.

<sup>2</sup> Die Parkplätze für die Bewohner sind ausschliesslich unterirdisch anzulegen. Abweichend von Art. 33 Abs. 2 BZO sind pro Wohnung mindestens 1.3 Parkplätze vorzusehen. Es sind mindestens 1,5 Parkplätze pro 100 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche (GNF gemäss Art. 37 BZO) bei einer Nichtwohnnutzung zu erstellen. Die Bestimmung der maximal zulässigen Anzahl Parkplätze erfolgt gemäss der kantonalen Wegleitung zur "Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" (1997).

<sup>3</sup> Entlang der Riedmühlestrasse sind Besucherparkplätze anzuordnen. Sie sind für diese zu reservieren und entsprechend zu bezeichnen.

<sup>4</sup> Abweichend von Art. 33 Abs. 2 BZO ist für die gesamte Überbauung je sechs Wohnungen ein Besucherparkplatz vorzusehen, insgesamt jedoch max. 20 Besucherparkplätze. Für Nichtwohnnutzungen sind die Vorgaben der Bau- und Zonenordnung massgebend.

<sup>5</sup> Veloabstellplätze sind vor dem Hauseingang jedes Baukörpers gedeckt anzuordnen.

<sup>6</sup> In dem im Plan bezeichneten Bereich für Besucherparkplätze ist entlang der Riedmühlestrasse ein mindestens 2 m breites, öffentliches Trottoir auf Kosten der Bauherrschaft zu realisieren.

## Lärmschutz

### Art. 14

Empfindlichkeitsstufe Im Perimeter des Gestaltungsplans gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

## Ver- und Entsorgung<sup>\*</sup>

### Art. 15

Anlagen und Einrichtungen zur Erschliessung Allfällige Anlagen und Einrichtungen für die Erschliessung des Grundstücks, insbesondere mit Elektrizität, dürfen unterirdisch auf dem Perimeter des Gestaltungsplans erstellt werden.

### Art. 16

Sicker- und Hangwasser Das Sicker- und Hangwasser ist gemäss den Bestimmungen des Gewässerschutzes (GSchV Art. 3.3) zu versickern oder in einen Vorfluter (GSchG Art. 7.2) abzuleiten. Die Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist anzustreben.

---

\* Mit Beschluss vom 25. März 2010 hat die Gemeindeversammlung Folgendes festgelegt: Die Baubewilligung wird nur erteilt, wenn die geplanten Gebäude die Bedingungen des Standards MINERGIE-P erfüllen. Der Bauherrschaft wird nahe gelegt, eine Zertifizierung nach MINERGIE-P-ECCO anzustreben.

**Art. 17**

Energiekonzept    Vor Erteilung einer Baubewilligung ist ein Energiekonzept zu erstellen, welches Aussagen zu einer ressourcenschonenden Energienutzung macht. Die Inhalte sind mit dem kommunalen Energieplan abzustimmen.

**Schlussbestimmung**

**Art. 18**

Inkrafttreten    Die vorbehaltlose Genehmigung des Gestaltungsplans erfolgt durch die Baudirektion des Kantons Zürich.



**Kanton Zürich  
Gemeinde Dietlikon**

# **Privater Gestaltungsplan Altbach**

**Erläuternder Bericht gem. Art. 47 RPV**

**19. November 2009**

## **Beteiligte**

### GRUNDEIGENTÜMERIN

Bruno Piatti AG  
Riedmühlestrasse 16  
8305 Dietlikon

### PLANENDE

#### **Gesamtkoordination**

Implenia Development AG  
Industriestrasse 24  
8305 Dietlikon

#### **Richtprojekt**

A.D.P. Walter Ramseier AG  
Arch. BSA SIA SWB  
Seefeldstrasse 193  
8034 Zürich

#### **Gestaltungsplanung**

Ernst Basler + Partner AG  
Mühlebachstrasse 11  
8032 Zürich

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	1
1.1	Grundstücknutzung und Planungsabsichten.....	1
1.2	Bau- und zonenrechtliche Situation .....	2
2	Richtprojekt "Wohnüberbauung Riedmühle" .....	3
3	Festlegungen des Gestaltungsplans .....	4
3.1	Grundmasse und Nutzungsweise .....	4
3.2	Gestaltung.....	6
3.3	Verkehrerschliessung .....	7
3.4	Ver- und Entsorgung.....	7
4	Anhörung und öffentliche Auflage, Vernehmlassungen.....	8
4.1	Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger ....	8
4.2	Öffentliche Auflage.....	8
4.3	Vorprüfung.....	9

## Anhänge

- A1 Pläne Richtprojekt "Wohnüberbauung Riedmühle"
- A2 Altbach Staukurve inkl. Darstellung der festgelegten Koten

## 1 Ausgangslage

Der vorliegende Bericht bezieht sich auf das Grundstück Kat. Nr. 4717 der Bruno Piatti AG, das sich im Nordosten der Gemeinde Dietlikon befindet. Die Liegenschaft wird durch die unmittelbar angrenzende Riedmühlestrasse im Süden erschlossen. Im Westen begrenzt der Altbach die Parzelle, im Norden und Osten wird sie begrenzt durch die Grundstücke Kat. Nr. 4923 und 4922 (s. Situationsplan). Insgesamt weist das Grundstück eine Fläche von 17'139 m<sup>2</sup> auf.

Die Gemeinde Dietlikon schafft die Voraussetzungen für eine kontrollierte und umweltverträgliche bauliche Entwicklung der Gemeinde. Frei- und Erholungsräume sollen gefördert werden.

In der Gemeinde Dietlikon befinden sich nur noch wenige freie Bauparzellen. Insbesondere grössere Parzellen in den Gebieten „Grund“ (16'200 m<sup>2</sup>) und „Eichelwisen“ (insgesamt über 16'000 m<sup>2</sup>) sind hier vordergründig zu erwähnen. Daneben zeigt der bauliche Bestand ein relativ hohes Alter, so dass umfangreiche Erneuerungen dessen mittelfristig erforderlich werden, um ein attraktives Wohnangebot zu halten.

### 1.1 Grundstücknutzung und Planungsabsichten

heutige Nutzung Ursprünglich wurde das Grundstück mit den daraufstehenden Bauten als Lager und Ausstellungsfläche durch die Bruno Piatti AG genutzt. Im Zuge des ökonomischen Strukturwandels werden die Flächen und Räumlichkeiten seit Ende der 90er Jahre nicht mehr genutzt. Ein kleiner Teil der Räumlichkeiten ist derzeit vermietet.

Das Quartier, in dem das betrachtete Grundstück liegt, befindet sich seit einigen Jahren im Wandel. Der vorhandene Gewerberaum wird zunehmend verlagert und auf dessen Flächen wird Wohnraum realisiert. So entsteht ein attraktives Wohnquartier im Nordosten der Gemeinde Dietlikon.

Planungsabsicht:  
Beitrag zum Quartierwandel Die Bruno Piatti AG hat diesen Trend erkannt und beabsichtigt auch, ihr Grundstück für eine Wohnüberbauung zur Verfügung zu stellen. Nach Freiräumung der heute grösstenteils ungenutzten Lagergebäude soll hier eine attraktive, städtebaulich und architektonisch ansprechende, qualitativ hochwertige Überbauung entstehen. Mit grosszügigen Frei- und Erholungsräumen werden die Ziele der Raumplanung in Dietlikon umgesetzt.

Es ist vorgesehen, die Überbauung – aufgrund der Parzellengrösse – in Etappen zu realisieren.

## 1.2 Bau- und zonenrechtliche Situation

Entsprechend der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dietlikon (1994, Stand 2008) befindet sich das Planungsgebiet heute in der Gewerbezone G. Diese Festsetzung lässt gem. Art. 21 BZO die Nutzung durch mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsgewerbe zu.

Grundsätzlich wurde die Anordnung von Industrie- und Gewerbebezonen im Zusammenhang mit der Planungszone und dem Masterplan Industrie Dietlikon im Süden der Gemeinde Dietlikon bestätigt. Aus raumplanerischer und verkehrstechnischer Sicht macht diese Zonierung Sinn.

Das Gebiet „Riedmühle“ ist dagegen anders zu beurteilen, führt die Anfahrt doch vorwiegend durch Wohngebiet (auch auf Brüttiseller-Seite) und ist nicht unmittelbar von der Autobahn gegeben.

Die beabsichtigte Wohnnutzung im Planungsgebiet ist im Rahmen der Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nicht zulässig und erfordert von diesen abzuweichen. So ist für die Umnutzung und bauliche Entwicklung des Grundstücks entsprechend der Planungsabsicht (Wohnen) die Aufstellung eines privaten Gestaltungsplans notwendig.

Mit dem Gestaltungsplan soll das bestehende Gewerbegebiet in ein Wohngebiet mit beschränktem Gewerbeanteil transformiert werden. Mit dem Gestaltungsplan „Aufwiesen A, B und C“ wurde bereits ein grosser Teil dieses Gebiets in ein Mehrfamilienhaus-Quartier umgewandelt. Aus raumplanerischer Sicht macht dies Sinn. Das am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Dietlikon gelegene Quartier weist nur noch eine geringe Gewerbetätigkeit auf, namentlich einzig durch die Bruno Piatti AG. Im Laufe der Zeit wird sich wohl das ganze Gebiet in ein Wohngebiet transformieren.

Als Ergebnis wird mit der Planung in das bestehende, grösstenteils brach liegende Gebiet Leben zurück gebracht. Eine Nutzung des Grundstücks als Gewerbefläche scheint, auch in Zukunft, nicht realistisch. So kann mit dem Gestaltungsplan auch ein Beitrag zur Umsetzung des vom Kanton formulierten Ziels, die Verdichtung im Inneren der Bauzonen zu fördern (Raumplanungsbericht 2009 des Kantons Zürich) geleistet werden. Die Gemeinde ist sich der Aufgabe bewusst, die kommunale Raumplanung diesen Gegebenheiten anzupassen.

## 2 Richtprojekt "Wohnüberbauung Riedmühle"

Zur Illustration der Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks Riedmühlestrasse 15, Dietlikon auf Grundlage eines privaten Gestaltungsplans dient das Richtprojekt "Wohnüberbauung Riedmühle, Dietlikon".

Das Richtprojekt, welches das Ergebnis eines juriierten Wettbewerbsverfahrens mittels Studienauftrag ist, hat orientierenden Charakter und ist nicht Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens gem. § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

städtebauliches Gesamtkonzept Das Richtprojekt sieht eine Überbauung mit süd- bzw. ost-/westorientierten Wohnungen vor (s. Anhang).

Mit der vorgeschlagenen städtebaulichen Lösung nimmt das Richtprojekt Bezug zur westlichen Siedlung und unterbricht ihre Zeilenstruktur effektiv. Durch die Kombination von Längs- und Punktbauten entsteht eine spannende, klar ablesbare Aussenraumabfolge zwischen den Häusern. Die Längsbauten im südlichen Teil des Perimeters begrenzen das Areal gegenüber der Riedmühlestrasse und der unter Schutz stehenden „Rietmüli“ auf der östlichen Parzelle. Der Siedlungsrand im Nordosten ist gegenüber der Landwirtschaftszone durch zwei Punktbauten definiert. Die Überbauung ist insgesamt autofrei gestaltet. Das Aussenraumkonzept ist in seiner Ausgestaltung leicht und durchlässig.

Der Überbauungsvorschlag weist insgesamt 125 Miet- und Eigentumswohnungen in acht Häusern mit fünf Vollgeschossen aus. Die Parkplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner sind in der Unterniveaugarage untergebracht. Die Unterniveaugarage ist von jedem Haus der Überbauung direkt zugänglich.

Die Konzeption erfüllt in allen Teilen die Anforderungen an eine behindertengerechte Bauweise.

Wohnungen Das Überbauungskonzept sieht mit Längs- und Punktbauten zwei Gebäudetypen vor. Die Architektursprache mit den umlaufenden Balkonen ist feingliedrig.

Alle Wohnungen zeigen eine klare Trennung der Tag- und Nachtzonen. In den Erdgeschossen sind sie so angeordnet, dass ihnen ein direkt zugänglicher hochwertiger Aussenraum zur privaten Benutzung zugehörig ist.

Umgebungsgestaltung Die Umgebungsgestaltung differenziert zwischen Bewegungsräumen, privaten Frei- und Grünräumen und den zwischenliegenden Landschaftsräumen und belebt das Gelände.

Die fließende Raumkonzeption nimmt den Fluss des Altbachs auf und bettet die Siedlung landschaftlich ein. Ein mäandrierendes Wegsystem gewährleistet die Erschliessung für Fussgänger, ist Begegnungszone und öffentlich zugänglich. Heckenbänder aus Blüten- und Formhecken umschliessen die Gartenräume im Parterre und bilden gleichzeitig den Rahmen für den gemeinschaftlich genutzten Platzbereich. Baumbestandene Blumenwiesen umspülen die Freiraumstruktur und bilden einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Landschaft.

Etappierung Die grossen Abstände zwischen den Baukörpern erlauben eine Etappierung in maximal drei Etappen. Dies gewährleistet eine sukzessive Umsetzung ohne längere Beeinträchtigung des Umfeldes. Die Tiefgarage ist so gegliedert, dass zu jeder Etappe die entsprechenden Einstellplätze in der Tiefgarage erstellt werden können. Die Umgebungsgestaltung kann für jede Etappe separat fertig gestellt werden.

### 3 Festlegungen des Gestaltungsplans

#### 3.1 Grundmasse und Nutzungsweise

bestehende Hochbauten Die heute auf dem Gebiet stehenden Hallen- und Lagerbauten werden abgebrochen. Das Abbruchmaterial wird sach- und fachgerecht entsorgt.

massgebliches Terrain Als massgebliches Niveau zur Berechnung der Baumassenziffer sowie der Gebäudehöhe gilt das aufgrund des Hochwasserschutzes durch das AWEL festgelegte Terrain-Niveau. Für dieses wird an der südlichen Baufeldgrenze die tiefste Kote mit 439.60 m.ü.M. und an der nordöstlichen Baufeldgrenze die höchste Kote mit 440.50 m.ü.M. festgelegt. Zwischen diesen Koten erfolgt eine Interpolation, die das Niveau des Terrains über HQ 100 sicherstellt (s. Anlage 2). Das neue Niveau muss mindestens 0.50 m über der Kote HQ 100 liegen (Sicherheitsabstand gegenüber 100-jährigem Hochwasser).

Für die Koten wird ein Toleranzband von max. + 0.20 m festgelegt. Innerhalb des Toleranzbandes ist eine Veränderung der Koten nur durch das AWEL aufgrund neuer Erkenntnisse bzgl. Hochwasserschutz möglich.

Unterhalb des festgelegten Terrain-Niveaus dürfen keine Öffnungen (Lichtschächte etc.) ausser der Tiefgarageneinfahrt vorgesehen werden.

Gebäudehöhe Die Höhe von Gebäuden wird gemessen vom massgeblichen Terrain bis zur Oberkante der obersten Vollgeschosdecke inklusive Isolation. Sie darf max. 14.50 m betragen, um sich in den Kontext der Umgebungsbebauung ein-

zufügen und einen landschaftsbildverträglichen Ortsrandabschluss zu gewährleisten.

Zusätzlich zur zulässigen Zahl von fünf Vollgeschossen kann – abgestimmt auf den städtebaulichen Kontext des Gebietes – ein Dachgeschoss innerhalb der geltenden Vorschriften realisiert werden.

Zahl und Lage der Bauten Um eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten, ist die Aufteilung der zulässigen Baumasse auf min. acht und max. zehn Baukörper im Areal möglich.

Allfällige Abweichungen von der Anzahl Baukörper erfordern eine Anpassung des Gestaltungsplans. Die Genehmigung einer solchen Anpassung erfolgt durch die Gemeinde.

Gewässerabstand Gemäss Vorgaben des AWEL ist eine Gewässerabstandslinie von 8.00 m zur Gewässerparzelle freizuhalten. Dieses Mass ergibt sich aus der gewässerspezifischen Schlüsselkurve des Altbachs. Sie bestimmt den Raum, den das Gewässer zur Erfüllung seiner Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie braucht.

Dieser Gewässerabstandsraum wird entsprechend von jeglicher Überbauung freigehalten. Er wird möglichst extensiv genutzt und gestaltet sein. Das teilweise gestattete Aufbringen von Humus / Oberboden wird mit entsprechenden Flächen ausserhalb des Gewässerraums kompensiert. Innerhalb der Gewässerabstandslinie werden bei Pflanzungen ausschliesslich einheimische Gehölze und Sträucher verwendet. Bei Umgebungsflächen des Altbachs werden folgende ökologische Ziele angestrebt: Vielfältige Ruderalflächen als Lebensräume für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten sowie artenreiche ein- bis zweischürige Magerwiesen als Lebensräume für Tagfalter und Heuschrecken.

Im Rahmen einer kooperativen Umgebungsplanung von Grundeigentümer und Kanton wird die Berücksichtigung dieses Anspruchs und die Erfüllung von Mindestanforderungen betreffend Biodiversitätsförderung gewährleistet.

Zudem wird die Zugänglichkeit zum Gewässer innerhalb der Gewässerabstandslinie zu Unterhaltszwecken sichergestellt. Die Zufahrt ist als befestigte Grünpiste auszubilden und findet Berücksichtigung in der kooperativen Umgebungsplanung.

Grenzabstand gegenüber anderen Zonen Der Grenzabstand gegenüber anderen Zonen von 6.00 m ist eingehalten (vgl. Art. 20 BZO).

Ausnützung Die Baumassenziffer (BMZ) beträgt maximal 2.95 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung des Witterungsabzugs gem. PBG. Das Richtprojekt bewegt sich innerhalb dieser Vorgabe.

Überbauungsziffer	Zur Gewährleistung der Leichtigkeit und Durchlässigkeit der Überbauung mit einer grosszügigen, qualitätvollen Freiraumgestaltung wird eine maximale Überbauungsziffer von 23 % festgelegt.
Verglaste Balkone, Witterungsbereiche	Eine nachträgliche dauerhafte Verglasung bzw. Schliessung von Balkonen und Witterungsbereichen durch den Mieter oder Eigentümer ist nicht zugelassen. Damit wird sichergestellt, dass langfristig keine städtebaulich unverträgliche Veränderung der Fassade und damit des Erscheinungsbilds erfolgen kann.

### 3.2 Gestaltung

Aussenraumgestaltung	Die Platz- und Aufenthaltsbereiche und sonstigen Flächen innerhalb des Perimeters werden attraktiv gestaltet und an geeigneten Stellen qualitativ bepflanzt.
----------------------	--

Innerhalb der Aussenräume werden die gem. Art. 35 BZO erforderlichen Spiel- und Ruheflächen zweckmässig angeordnet.

Die im Plan bezeichneten Fusswege (Lage ist schematisch) werden ansprechend und übersichtlich angelegt, wobei insbesondere eine ausreichende Sicherheit für Fussgänger gewährleistet wird.

Grundlage der ganzheitlichen Aussenraumgestaltung im Perimeter bildet die Umgebungsplanung. Diese trifft Aussagen über die Gestaltung und Bepflanzung der Aufenthalts- und Grünbereiche, der Parkierungsflächen, der Spiel- und Erholungsflächen sowie der Fusswege. Zudem wird die Gestaltung des Gewässerraums betrachtet. Eine Minimierung der versiegelten Fläche wird dabei angestrebt.

Erfolgt eine etappenweise Realisierung der Überbauung, so dürfen auf den unüberbauten Bereichen keine langfristigen Deponien angelegt werden. Dies stünde dem Ziel einer qualitätvollen Gesamtgestaltung des Perimeters sowie einer raschen, gesamthaften Realisierung entgegen. Zudem sind die entsprechenden Bereiche qualitativ zu gestalten, um den beabsichtigten anspruchsvollen Charakter des Gebietes zu erlangen.

Dachgestaltung	Die dafür geeigneten Dachflächen werden, wenn technisch und wirtschaftlich zumutbar, extensiv begrünt. Ausnahmen gelten für Dachflächen, die für die Gewinnung von Solarenergie Einsatz finden. Mit einer solchen Dachgestaltung werden die folgenden ökologische Ziele umgesetzt: Sicherung und Erweiterung der Moos- und Mauerpfefferbestände (kleinere Flächen), wiesenartige Gras-Kräuter-Bestände (grossflächig) sowie wiesenartige Refugien, die auch in Trockenperioden feucht bleiben (kleinflächig im Bereich von Lementen mit genügend Tragkraft).
----------------	--

### 3.3 Verkehrserschliessung

Verkehrerschliessung Das Gebiet wird für den Individualverkehr von der Riedmühlestrasse her erschlossen. Zudem wird im Norden des Gebietes ein Übergang über den Altbach für den Langsamverkehr angestrebt (optional). So besteht ein unmittelbarer Freiraumzugang.

Die Zugänglichkeit des Gebietes für Notfahrzeuge ist über die zentrale Fusswegachse sichergestellt.

Parkierung Die Parkplätze für die Bewohner werden ausschliesslich unterirdisch angelegt. Pro Wohnung sind mindestens 1.3 Parkplätze vorgesehen. Bei einer Nichtwohnnutzung sind mindestens 1.5 Parkplätze pro 100 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche zu erstellen. Aufgrund der Grösse der Überbauung und der Nähe zum ÖV ist eine Reduktion der gem. BZO bereit zu stellenden Zahl Parkplätze/Wohnung möglich. Die maximal zulässige Anzahl Parkplätze richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur "Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" (1997).

Die vorgesehene Unterniveaugarage hat ihre Zufahrt unmittelbar von der Riedmühlestrasse im Süden des Planungssperimeters.

Zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit der Unterniveaugarage ist im Bereich der Einfahrt eine Niveauanhebung von ca. 30 cm gegenüber dem Strassenniveau vorgesehen.

Die Zahl der Besucherparkplätze ergibt sich aus dem Verhältnis 1 Besucherparkplatz je 6 Wohnungen und ist für die gesamte Überbauung auf maximal 20 Parkplätze beschränkt. Für Nichtwohnnutzungen sind die Vorgaben der Bau- und Zonenordnung massgebend. Die Besucherparkplätze werden parallel zur Riedmühlestrasse oberirdisch angelegt. Eine Reduktion der erforderlichen Zahl erscheint ebenfalls aufgrund der Grösse der Überbauung, der Nähe zum ÖV sowie der ausschliesslichen Nutzung als Wohnstandort angemessen.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Sicker- und Hangwasser Das Sicker- und Hangwasser wird gemäss den Bestimmungen des Gewässerschutzes versickert resp. in einen Vorfluter abgeleitet. So kann die Kanalisation entlastet und ein Beitrag zum ausgewogenen Gewässerhaushalt und zur Anreicherung des Grundwasserspiegels geleistet werden. Die Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist dabei vorrangig anzustreben.

Energiekonzept Im Rahmen der Baueingabe wird ein Energiekonzept eingereicht. Dieses macht Aussagen zu einer Ressourcen schonenden Energienutzung. Die Inhalte werden mit dem kommunalen Energieplan abgestimmt.

---

Elektrizität	Ist die Neuerrichtung von Anlagen und Einrichtungen für die Erschliessung des Grundstücks erforderlich, so besteht die Möglichkeit, diese unterirdisch auf dem Perimeter des Gestaltungsplans zu erstellen, um eine hohe Qualität der Arealentwicklung zu gewährleisten.
Lärm	Im Gestaltungsplangebiet gilt gem. Art. 1 BZO bisher Empfindlichkeitsstufe III der eidgenössischen Lärmverordnung. Es ist neu die Empfindlichkeitsstufe II zur Sicherung der Wohnqualität – wie in allen Wohnzonen in Dietlikon – vorgesehen.
Altlasten	Eine historische Voruntersuchung nach Altlasten-Verordnung wurde durchgeführt. Der Kataster der belasteten Standorte sowie der Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Kantons Zürich enthält keine Eintragungen zum betrachteten Perimeter.
Grundwasser	Der Grundwasserspiegel pendelt ausgehend vom heutigen Terrain je nach Witterungsverhältnis zwischen 0.9 und 2.3 m Tiefe. Aufgrund des nahe gelegenen, tieferen Grundwasservorkommens ist der Perimeter dem Gewässerschutzbereich Au zugeordnet.
Abfallbewirtschaftung	Für die Überbauung werden an der Riedmühlestrasse Abfallsammelbehälter bereitgestellt.

## **4 Anhörung und öffentliche Auflage, Vernehmlassungen**

### **4.1 Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger**

Die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger fand vom 24. Juli bis zum 22. September 2009 statt. Aus diesem Kreis sind fünf Stellungnahmen eingegangen. Vier der Stellungnehmenden haben keine Einwendungen vorgebracht. Auf die nicht berücksichtigten Einwendungen wird im separaten Bericht näher eingegangen.

### **4.2 Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage fand zeitgleich mit der Anhörung vom 24. Juli bis zum 22. September statt. In diesem Zeitraum sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Auf die nicht berücksichtigten Einwendungen wird im separaten Bericht näher eingegangen.

### **4.3 Vorprüfung**

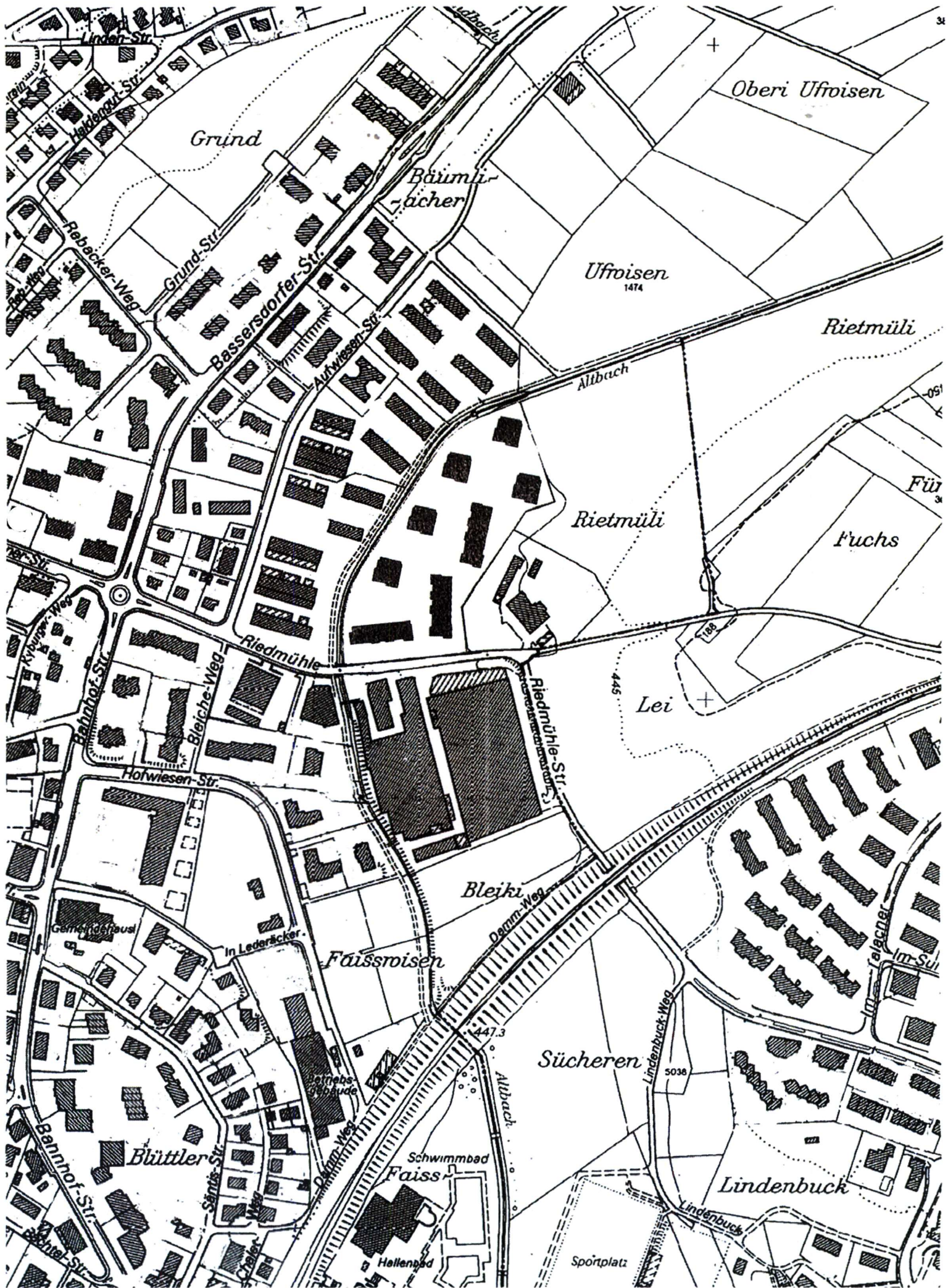
Parallel zur Anhörung und öffentlicher Auflage erfolgte die Vorprüfung der Gestaltungsplandokumente durch die Baudirektion des Kantons Zürich. Die im Vorprüfungsbericht gestellten Anträge wurden vollumfänglich berücksichtigt. Die entsprechenden Anpassungen an den Plandokumenten wurden vorgenommen.

**A1 Pläne Richtprojekt  
"Wohnüberbauung Riedmühle"**

**Übersicht Katasterplan inkl. Richtprojekt**

**Situationsplan Richtprojekt**

**Visualisierung Richtprojekt**



Gestaltungsplan Altbach | **Übersicht Katasterplan inkl. Richtprojekt**  
(ohne Masstab)





**A2    Altbach Staukurve  
inkl. Darstellung der festgelegten Koten**

Altbach bis ZH Str

