



## **VERFÜGUNG**

**Vom 24. September 2010**

### **Dietlikon. Privater Gestaltungsplan „Gietz & Co. AG“**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 21. Juni 2010 stimmte die Gemeindeversammlung Dietlikon dem privaten Gestaltungsplan „Gietz & Co. AG“ zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 1. September 2010 und des Bezirksrats Bülach vom 30. Juli 2010 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 1. September 2010 ersucht die Gemeinde Dietlikon um Genehmigung der Vorlage.

Die Firma Gietz & Co. AG beabsichtigt ihr bestehendes Gewerbegebäude an der Ecke Brüttsellerstrasse/Brunnenwiesenstrasse zu sanieren und zu erweitern. Das zweigeschossige Gebäude soll um 1 Geschoss erhöht werden. Möglich ist auch ein Neubau anstelle des bestehenden Gebäudes.

In der kommunalen Bau- und Zonenordnung ist der Gestaltungsplanperimeter der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugewiesen. Mit dem Gestaltungsplan sollen die rechtlichen Grundlagen für die Aufstockung und die bestehende, nicht zonenkonforme Nutzung des Gebäudes geschaffen werden. Innerhalb der Mantellinien ist auch ein Neubau zulässig. Dabei ist aber die Baulinie gemäss RRB Nr. 1310/1953 einzuhalten.

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

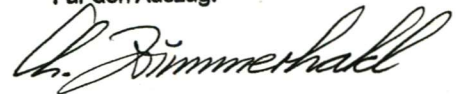
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Gietz & Co. AG“, dem die Gemeindeversammlung Dietlikon am 21. Juni 2010 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 808.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. 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.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Dietlikon (unter Beilage von fünf 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 Firma Gietz & Co. AG, Brüttisellerstrasse 8, 8305 Dietlikon (Rechnungsadressat).

Zürich, den 24. September 2010  
101421/Obl/Zst

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





# Privater Gestaltungsplan Gietz & Co. AG

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

## Situation 1 : 500

Die Grundeigentümerin:  
Erbengemeinschaft Gietz, Dietlikon

*[Handwritten signatures]*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 21. Juni 2010

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:

*[Handwritten signature]*

Der Schreiber:

*[Handwritten signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am: 24. Sep. 2010

Für die Baudirektion:

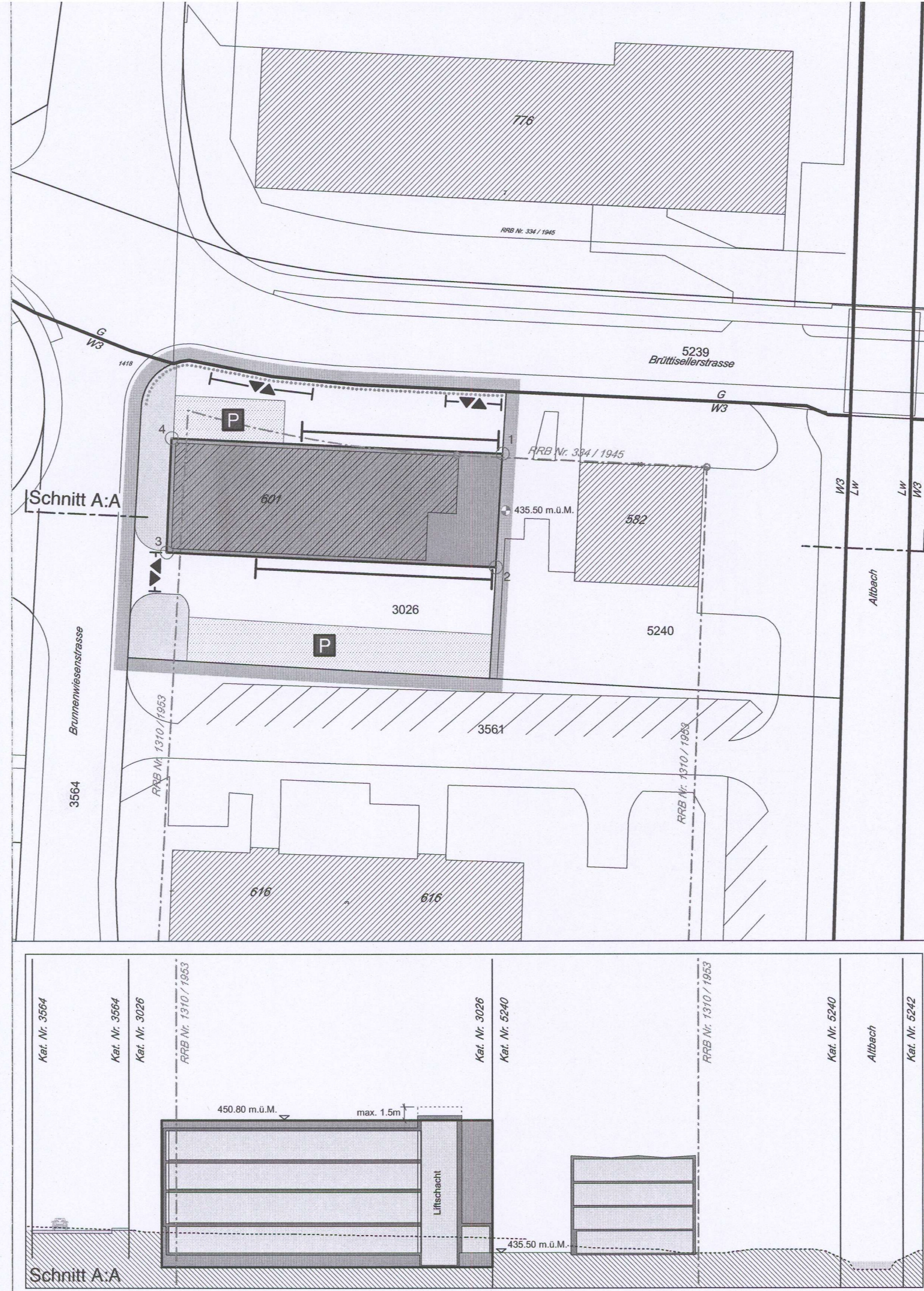
*[Handwritten signature]*

BDV Nr. 99/10

21. Juni 2010

Dokument: 25625\_05A\_100826\_GP\_Gietz.vwx  
Darstellung: GP\_Layout\_500  
Grundlage: 25625\_29A\_090204\_situation\_200.dwg

**PLANPARTNER AG**  
RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG  
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH - 8032 ZÜRICH  
TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81



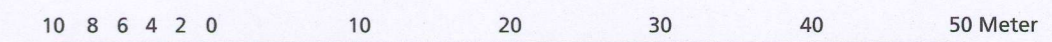
### Festlegungen

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich mit Mantellinie
- Bereich für Grünflächen
- Ein-/ Ausfahrt motorisierter Verkehr
- Bereich für Anlieferung
- Parkierung Kunden und Beschäftigte (schematisch)
- Sichtzone
- Koordinatenpunkte

Nr.	X	Y
1	689'295.27	252'866.42
2	689'294.49	252'853.50
3	689'257.04	252'855.19
4	689'257.63	252'868.20

### Informationen

- bestehende Bauten
- rechtskräftige Baulinien
- Zonengrenze
- Gewachsenes Terrain
- Höhenkote





Kanton Zürich  
Gemeinde Dietlikon

**Amt für Raumordnung und Vermessung**

## Privater Gestaltungsplan Gietz & Co. AG

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

### Vorschriften

Die Grundeigentümerin:  
Erbengemeinschaft Gietz, Dietlikon

  
.....


Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 21. Juni 2010

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:

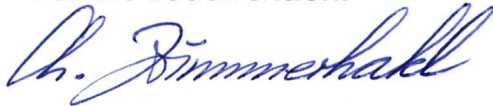
  
.....

Der Schreiber:

  
.....

Von der Baudirektion genehmigt am: 24. Sep. 2010

Für die Baudirektion:



BDV Nr. 99/10

21. Juni 2010



**PLANPARTNER AG**

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI  
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH - 8032 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

Die Regelungen dieses Gestaltungsplanes bezwecken die Sanierung und Erweiterung des bestehenden Gewerbegebäudes oder einen entsprechenden Neubau.

### Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Situationsplan 1:500 mit Schnitt 1:500.
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter. Er umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 3026.

### Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.
- 2 Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dietlikon massgebend.
- 3 Die Baulinie RRB Nr. 1310/1953, welche durch das bestehende Gebäude verläuft, kann überschritten werden, sofern es sich um eine Sanierung und Aufstockung des bestehenden Gebäudes handelt.

## B. Nutzungs- und Baubestimmungen

### Art. 4 Nutzweise

- 1 In dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereich sind mässig störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungen zulässig.
- 2 Nicht zulässig sind verkehrsintensive Nutzungen, wie Verkaufsflächen des Detailhandels und von Betrieben der Gütergrossverteilung, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung, mit einer Grösse von mehr als 500 m<sup>2</sup>.

Zusammenfassungen von solchen Flächen dürfen ebenfalls nicht grösser als 500 m<sup>2</sup> sein.

### **Art. 5 Lärmschutzbestimmungen**

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet. Es gelten die Immissionsgrenzwerte.

### **Art. 6 Gebäudemantel/Baubereich**

- 1 Der ober- und unterirdische Gebäudemantel ergibt sich aus dem im Situationsplan 1:500 eingezeichneten, durch Mantellinien begrenzten Baubereich und der im Schnitt 1:500 eingezeichneten Gesamthöhe von maximal 450.80 m.ü.M..
- 2 Auf die Mantellinien darf gebaut werden.
- 3 Bei einem Neubau gelten Art. 6, Absätze 1 und 2 ebenfalls, es sind aber folgende Abweichungen zu berücksichtigen:
  - Die Baulinie RRB Nr. 1310/1953 ist einzuhalten.
  - Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 13.00 m ab der im Plan bezeichneten Referenzhöhenkote von 435.50 m.ü.M..

### **Art. 7 Abweichungen vom Gebäudemantel**

- 1 Einzelne technische Aufbauten, wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter und dergleichen, sowie Solaranlagen dürfen über die zulässige Gesamthöhe hinausragen.
- 2 Der Liftschacht kann bis zu 1.5 m über die zulässige Gesamthöhe hinausragen.
- 3 In den im Plan 1:500 bezeichneten Bereichen für Anlieferung sowie beim Haupteingang dürfen Vordächer aus dem Gebäudemantel hinaus reichen.

### **Art. 8 Geschosszahl**

Es sind maximal 3 Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

## **Art. 9 Gestaltung**

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten und zu erhalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Die im Situationsplan 1:500 dargestellten Grünflächen sind gut zu gestalten und zu unterhalten.

## **C. Erschliessungsbestimmungen**

### **Art. 10 Erschliessung für Motorfahrzeuge**

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen.
- 2 Die Anlieferung erfolgt in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen.
- 3 In dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich entlang der Brüttsellerstrasse sind die erforderlichen Sichtzonen zum Schutz von Radfahrern und Fussgängern sicherzustellen.

### **Art. 11 Parkierung**

- 1 Die erforderliche Anzahl Fahrzeug- und Veloabstellplätze bestimmt sich aufgrund der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dietlikon.
- 2 Die erforderlichen Fahrzeugabstellplätze sind in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen oberirdisch anzuordnen.
- 3 Bei einem Neubau dürfen maximal 8 Fahrzeugabstellplätze oberirdisch angeordnet werden. Die restlichen Autoparkplätze sind unterirdisch vorzusehen.

### **Art. 12 Ver- und Entsorgung**

- 1 Die Energieversorgung muss sich am kommunalen Energieplan orientieren.
- 2 Für Neubauten ist der jeweils aktuelle Minergie-Standard einzuhalten.

- 3 Für die Sammlung der im Perimeter anfallenden Abfälle sind im Rahmen der Baubewilligung geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren.
- 4 Die Sammelstelle für Abfälle ist derart anzuordnen und auszustatten, dass keine nachteiligen Einwirkungen auf die angrenzenden Wohnungen entstehen.

## **D. Schlussbestimmungen**

### **Art. 13 Inkrafttreten / Untergeordnete Änderungen**

- 1 Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.
- 2 Über untergeordnete Änderungen des Gestaltungsplans kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz entscheiden:
  - zur gestalterischen Verbesserung
  - im Interesse der Verkehrssicherheit
  - für einen verbesserten Lärmschutz

Solche Änderungen sind öffentlich zu publizieren.



## Privater Gestaltungsplan Gietz & Co. AG

---

Bericht gemäss Art. 47 RPV  
21. Juni 2010





# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Ausgangslage</b> .....	<b>3</b>
1.1 Einleitung .....	3
1.2 Planungs- und baurechtliche Situation .....	3
<b>2. Nutzungs- und Baubestimmungen</b> .....	<b>4</b>
2.1 Nutzweise.....	4
2.2 Baubestimmungen .....	4
2.3 Gestaltung.....	4
2.4 Verkehrserschliessung / Parkierung.....	5
<b>3. Umwelt</b> .....	<b>7</b>
3.1 Lärmschutz.....	7
3.2 Ver- und Entsorgung.....	7
3.3 Altlasten.....	7
<b>4. Gestaltungsplanverfahren</b> .....	<b>8</b>
<b>Anhang</b> .....	<b>9</b>

Auftraggeber: **Gietz & Co. AG**  
Vertreten durch:  
– Heinrich Gietz, Geschäftsleiter  
– Patrick Gietz, Mitglied der Geschäftsleitung

Auftragnehmer: **Planpartner AG**  
Bearbeitung:  
– Urs Brüngger, Dipl. Arch. ETH / FSU, Planer REG A  
– Christoph Stahel, Raumplanungszeichner

Titelbild: Gewerbegebäude Gietz Graphische Maschinen, 5. Februar 2009  
25625\_28A\_090205\_TB.jpg

# 1. Ausgangslage

---

## 1.1 Einleitung

Gestaltungsplangebiet	Das Gebiet des privaten Gestaltungsplanes „Gietz & Co. AG“ befindet sich an der Ecke Brüttsellerstrasse/Brunnenwiesenstrasse. Der Perimeter umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 3026.
Eigentumsverhältnisse	Die Parzelle Kat.-Nr. 3026 ist im Eigentum der Erbengemeinschaft Gietz.
Absichten	Die Firma Gietz & Co. AG beabsichtigt ihr bestehendes Gewerbegebäude zu sanieren und zu erweitern. Das heute zwei Vollgeschosse zählende Gebäude soll um ein Geschoss erhöht werden, damit die Firma Gietz & Co. AG auch in Zukunft genügend Platz für den Vertrieb und das fabrizieren graphischer Maschinen hat. Bei der Erweiterung wird das komplette Gebäude auch saniert (siehe Anhang). Langfristig könnte allenfalls ein Neubau ins Auge gefasst werden.

## 1.2 Planungs- und baurechtliche Situation

Kantonaler Richtplan	Im kantonalen Richtplan liegt der Gestaltungsplanperimeter im Siedlungsgebiet. Die Glattalbahnen soll laut Verkehrsplan künftig auf der Brunnenwiesenstrasse verlaufen und somit direkt neben dem Gestaltungsplanperimeter vorbei fahren.
Kantonale Strassenbaulinie	Die Strassenbaulinie entlang der Brunnenwiesenstrasse RRB Nr. 1310/1953 verläuft durch das bestehende Gebäude, welches rund 10 Jahre nach dem Erlass der Baulinie erstellt wurde. Gemäss Baubewilligungsplänen wurde das Gebäude direkt auf die Baulinie gestellt. Es muss sich also um einen Fehler beim Bauen handeln, der erst viel später beim Vorliegen der AV-Daten bemerkt wurde. Die vorgesehene Aufstockung darf die Baulinie ebenfalls überschreiten.
Bau- und Zonenordnung	In der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dietlikon ist der Gestaltungsplanperimeter der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugewiesen. Mit einem Gestaltungsplan sollen die Grundlagen für die Aufstockung und die Nutzung, welche nicht zonenkonform ist, geschaffen werden.

## 2. Nutzungs- und Baubestimmungen

---

### 2.1 Nutzweise

**Zulässige Nutzungen** Im Gestaltungsplangebiet sind mässig störende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen (z.B. Produktionsflächen, Lagerräume oder Büros) zulässig. Verkehrsintensive Nutzungen sind bis zu einer Fläche von maximal 500 m<sup>2</sup> gestattet.

### 2.2 Baubestimmungen

**Baubereiche** Bauliche Erweiterungen des bestehenden Gebäudes sind nur innerhalb des im Gestaltungsplan bezeichneten Baubereichs zulässig. Der Baubereich wurde um das bestehende Gebäude mit einem Abstand von 0.5m sowie auf die Grenze zur Parzelle Kat.-Nr. 5240 gelegt. Dies, damit die Fassaden mit einer neuen Isolation energieeffizient saniert werden können.

**Gesamthöhe** Die Gesamthöhe darf die Höhenkote von 450.80 m.ü.M. nicht überschreiten. Technisch notwendige Aufbauten (wie Kamine und dergleichen) sind jedoch erlaubt. Der Liftschacht darf bis zu 1.50 m über die Gesamthöhe hinausragen.

**Vordächer** Für die Anlieferungen sowie beim Haupteingang sind Vordächer, welche aus dem Gebäudemantel hinaus ragen, zulässig.

**Neubau** Im Falle eines späteren Neubaus muss die Baulinie RRB Nr. 1310/1953 eingehalten werden. Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt dann 13.00 m ab der Referenzhöhenkote von 435.50 m.ü.M..

**Geschosse** Es sind maximal drei Vollgeschosse sowie ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

### 2.3 Gestaltung

**Besonders gute Gesamtwirkung** Durch die Gestaltung der Bauten, Anlagen und des Aussenraumes für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung muss eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt werden. Diese Anforderungen an die Gestaltung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen, wobei die besonderen Anforderungen der gewerbli-

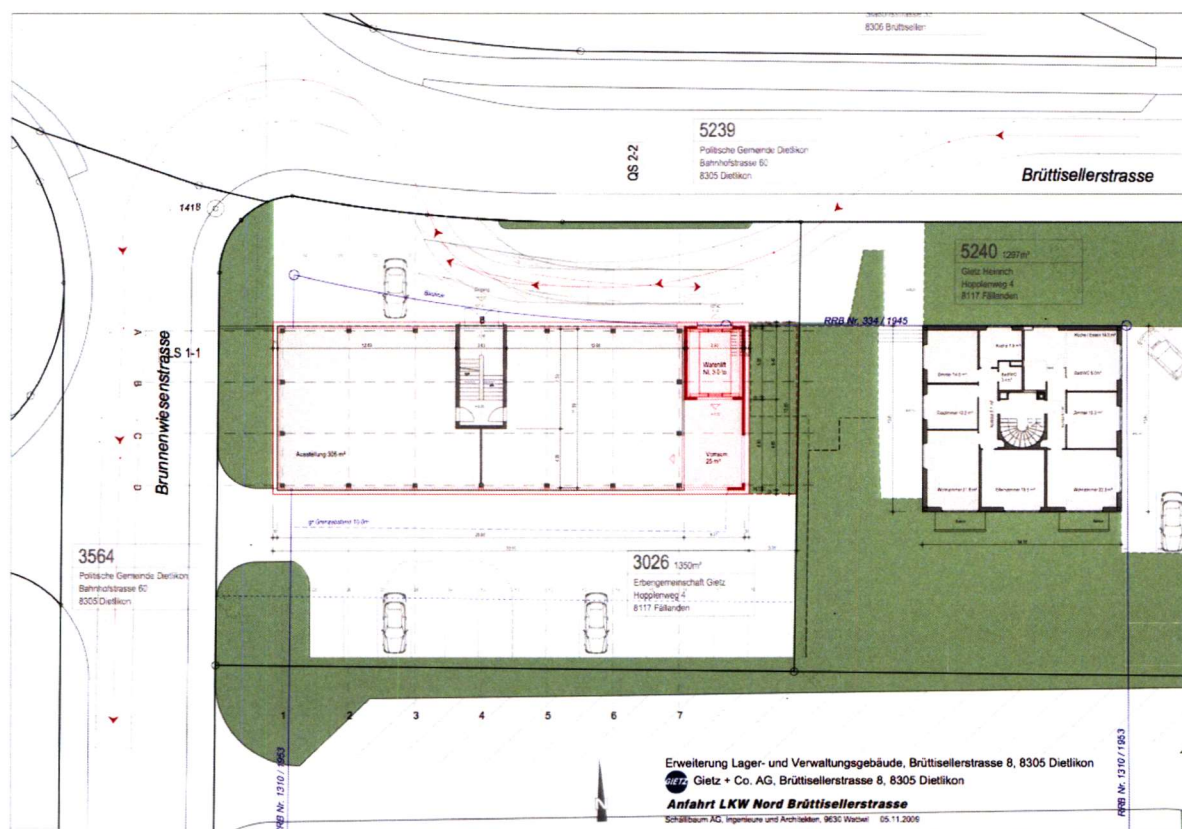
chen Nutzungen angemessen zu berücksichtigen sind. Die Grünflächen sollen erhalten werden. Sie sind gut zu gestalten und zu unterhalten.

## 2.4 Verkehrserschliessung / Parkierung

**Fahrverkehr** Die Erschliessung für den Fahrverkehr und die Anlieferung erfolgen ab der Brüttsellerstrasse und der Brunnenwiesenstrasse über die bestehenden Zufahrten.

**Anlieferung** Für die Anlieferung sind zwei dafür vorgesehene Bereiche ausgedehnt worden.

Grössere Lieferungen erfolgen von der Brüttsellerstrasse. Um auch mit grösseren Lastwagen von dort anliefern zu können, muss die benachbarte Parzelle Kat.-Nr. 5240 teilweise überfahren werden, was ein Überfahrrecht erfordert (siehe Abbildung unten). Dieses muss vor Erteilung einer Baubewilligung im Gestaltungsplanperimeter sichergestellt werden.



Anlieferung mit LKW von der Brüttsellerstrasse

Sichtzonen	<p>Zum Schutz von Fussgängern und Velofahrern sind entlang der Brüttsellerstrasse die notwendigen Sichtzonen sicherzustellen.</p>
Parkierung	<p>Für die erforderliche Anzahl Abstellplätze ist die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dietlikon massgebend. Alle Parkplätze werden oberirdisch angelegt.</p> <p>Kurzzeitparkplätze für Kunden bleiben wie bisher im nördlichen Bereich des Perimeters bestehen (entlang der Brüttsellerstrasse). Da sie in den Baulinienbereich hinein ragen, muss im Grundbuch ein Anpassungs- und Beseitigungsrevers eingetragen werden.</p> <p>Die Markierung weiterer Kundenparkplätze ist im Bereich der Parkierungsanlage im Süden des Perimeters ebenfalls zulässig. Die Parkplätze für Beschäftigte sind im Süden des Perimeters anzuordnen.</p> <p>Bei einem Neubau dürfen maximal 8 Abstellplätze oberirdisch angeordnet werden. Die anderen Parkplätze sind unterirdisch vorzusehen.</p>
Velos	<p>Für die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze ist die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dietlikon massgebend.</p>

## 3. Umwelt

---

### 3.1 Lärmschutz

ES III	Der Perimeter wird der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.
IGW	Es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW).

### 3.2 Ver- und Entsorgung

Energie	Die Energieversorgung muss sich am kommunalen Energieplan orientieren. Für Neubauten ist der jeweils gültige Minergie-Standard einzuhalten.
Abfallbewirtschaftung	<p>Die Abfallbewirtschaftung ist zusammen mit dem Baubewilligungsverfahren zu regeln.</p> <p>Für die angrenzenden Wohnbauten darf kein Nachteil entstehen durch den Standort der Abfallbewirtschaftung.</p>

### 3.3 Altlasten

Altlasten Verdachtsfläche	Das Gebiet war bis vor kurzem als Altlasten-Verdachtsfläche bezeichnet. Die Überprüfung durch den Kanton hat ergeben, dass keine Altlasten vorhanden sind, worauf eine Entlassung aus dem Kataster (VFK) erfolgt ist.
---------------------------	---

## 4. Gestaltungsplanverfahren

---

Öffentliche Auflage und Anhörung	<p>Mit Beschluss vom 26. Januar 2010 hat der Gemeinderat Dietlikon den Entwurf des privaten Gestaltungsplanes „Gietz &amp; Co. AG“ für die öffentliche Auflage und die Anhörung verabschiedet.</p> <p>Die öffentliche Auflage fand vom 29. Januar bis zum 30. März 2010 statt. Es sind keine Einwendungen eingereicht worden.</p> <p>Aus der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger sind ebenfalls keine Einwände hervorgegangen.</p> <p>Eine Stellungnahme stimmte dem Gestaltungsplan zu unter der Annahme, dass die Anlieferung trotz der Erweiterung wie bisher auf dem firmeneigenen Areal bewältigt werden kann. Dies wurde bereits im Vorfeld abgeklärt und kann durch ein Überfahrrecht der Nachbarparzelle sichergestellt werden (siehe dazu Seite 5 dieses Berichts).</p>
Kantonale Vorprüfung	<p>Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplanentwurf dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die Anträge sowie eine Empfehlung aus der Vorprüfung wurden berücksichtigt.</p>
Gemeindeversammlung	<p>Dem Gestaltungsplan wurde am 21. Juni 2010 von der Gemeindeversammlung zugestimmt.</p>



## Anhang

---

- Visualisierungen Aufstockung und Sanierung, Schällibaum AG, Wattwil, 2. September 2009



**Erweiterung Lager- und Verwaltungsgebäude Gietz + Co. AG, Dietlikon  
Visualisierung Ansicht Südwest**



Erweiterung Lager- und Verwaltungsgebäude Gietz + Co. AG, Dietlikon  
Visualisierung Ansicht Nordwest