



VERFÜGUNG

vom 17. Dezember 2010

Dietikon. Privater Gestaltungsplan Schächli

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Dietikon stimmte am 8. April 2010 dem privaten Gestaltungsplan Schächli zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. August 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. September 2010 ersucht die Tiefbauabteilung der Stadt Dietikon um Genehmigung der Vorlage.

Für das gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohnzone W3/65 gelegene Gebiet Schächli wurde auf der Grundlage des Entwicklungskonzeptes Altberg ein Gestaltungsplan ausgearbeitet. Damit soll aufgrund der Nähe zum Bahnhof Dietikon und als Übergang zum sehr dichten Stadtquartier Limmatfeld eine differenzierte bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Die Voraussetzungen für einen Gestaltungsplan sind sowohl aufgrund dieser städtebaulichen Anliegen als auch des Immissionsschutzes als wesentliches öffentliches Interesse gemäss § 48 Abs. 3 PBG gegeben.

Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Neuüberbauungsprojekt reagiert mit einer geschlossenen Bauweise entlang der Überlandstrasse und der Bahnlinie auf diese spezifische städtebauliche Situation. Die Bau- und Nutzungsvorschriften im Gestaltungsplan tragen den regionalen Anforderungen des Gebiets mit hoher Dichte im Einzugsbereich der S-Bahn-Station zielgerecht Rechnung. Der Nachweis, dass die Voraussetzungen des Bauens in lärmbelasteten Gebieten erfüllt werden können, wird mit Lärmgutachten vom 11. Mai 2009 erbracht. Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass die Wohnüberbauung unter Einhaltung der Immissionsgrenzwerte IGW und Berücksichtigung der Etappierungsschritte realisiert werden kann.

Der private Gestaltungsplan Schächli umfasst den Situationsplan 1:500 und die dazugehörigen Vorschriften. Der erläuternde Bericht und der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen liegen vor.

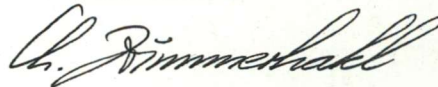
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Schächli, dem der Gemeinderat Dietikon am 8. April 2010 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 816.00 (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. Die Stadt Dietikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Dietikon (unter Beilage von zehn Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an das Ingenieur- und Vermessungsbüro Sennhauser, Werner & Rauch AG, Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon, sowie an den Rechnungsadressaten Gemeinnützige Baugenossenschaft Schächli, Schöneggstrasse 29, 8953 Dietikon

Zürich, den 17. Dezember 2010
101546/CAP/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Schächli

Situation 1 : 500

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 08. April 2010

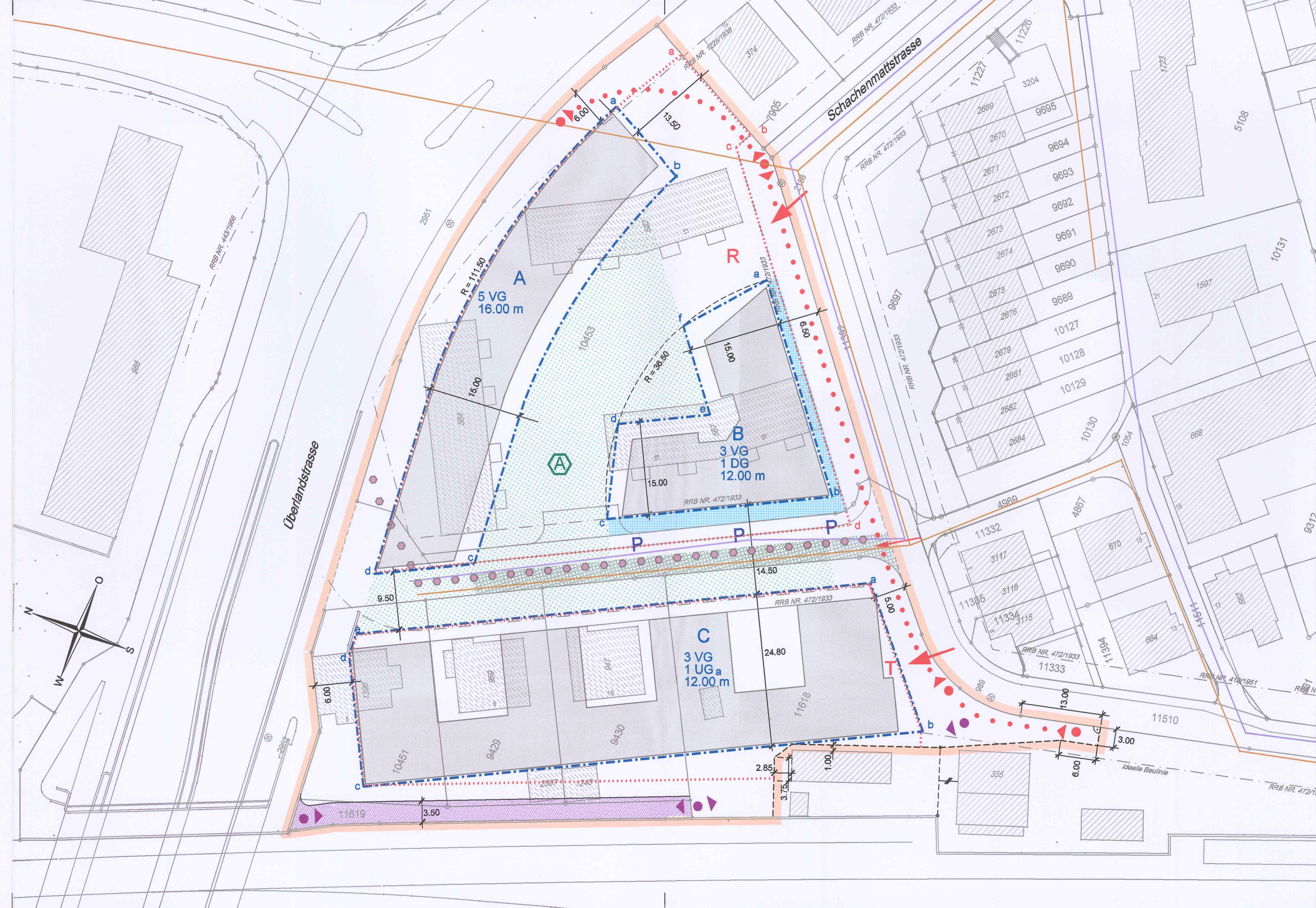
Namens des Gemeinderates,
Der Präsident: Der Sekretär:

Von der Baudirektion
genehmigt am: 17. DEZ. 2010 **BDV Nr. 131 / 10**

Für die Baudirektion
Ch. Zimmermann

Verfasser : Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon

Datum: 30. November 2009



Legende

Festlegungen

- Perimeter Geltungsbereich
- Mantellinie oberirdische Baubereiche
- Mantellinie unterirdische Baubereiche
- Stützmauern erlaubt
- 4 VG/UG_a** Vollgeschosszahl und anrechenbare Untergeschosse
- DG** Dachgeschoss
- 12.00 m** Zulässige Gebäudehöhe in m ±0.00
- Hauptzufahrt
- provisorische Zufahrt
- Notzufahrt
- Öffentlicher Radweg
- Wegrecht öff. Fussweg mit Richtungspunkten
- Wegrecht öff. Radweg mit Richtungspunkten
- P** Besucherparkplätze oberirdisch
- R / T** Rampe / Tor
- Aufenthaltsbereich
- Werkleitungskorridor bestehend

Hinweise

- Neue Gebäude gemäss Modell
- Bei Neubauten rückzubauende Altbauten
- bestehende Schmutzwasserleitung
- bestehende Meteorwasserleitung

Auftrags-Code:	22.02.0003	Format:	30/105	Plan-Nr.:	
Rev.	Erstell.-Datum	Plot-Datum	SB-Z	SB-/PL	Freigabevisum
-	Dez. 2006	30.11.2009	Bu	CEb	<i>al</i>
A					

Artikel

- Art. 3
- Art. 5 Abs. 1
- Art. 5 Abs. 3
- Art. 10 Abs. 7
- Art. 6 Abs. 2 / Abs. 4
- Art. 6 Abs. 3
- Art. 6 Abs. 6
- Art. 7 Abs. 1
- Art. 13 Abs. 2
- Art. 7 Abs. 3
- Art. 7 Abs. 2 / Art. 12 Abs. 4
- Art. 7 Abs. 2 / Art. 12 Abs. 4
- Art. 8 Abs. 2
- Art. 7 Abs. 1
- Art. 10 Abs. 5
- Art. 9 Abs. 5

Koordinaten der Baubereiche

Baubereiche	x - Koordinate	y - Koordinate
A	a 672987.261	251300.907
	b 672980.950	251287.291
	c 672910.345	251291.262
	d 672902.176	251305.303
B	a 672971.567	251267.181
	b 672943.929	251243.142
	c 672925.695	251274.793
	d 672940.440	251279.550
	e 672947.948	251266.516
	f 672959.291	251276.382
C	a 672933.708	251231.804
	b 672870.070	251292.625
	c 672872.928	251294.308
	d 672888.488	251303.470
	e 672892.160	251303.961
Tiefgarage	a 672999.329	251294.840
	b 672992.066	251279.144
	c 672989.135	251280.501
	d 672940.938	251238.582

Die nachstehenden Eigentümer erklären sich mit dem Gestaltungsplan einverstanden und bezeugen dies durch ihre Unterschrift:

Kat. Nr.	Eigentümer	Datum	Unterschrift
9429	Oechslin AG, Dietikon	3.9.10	<i>[Signature]</i>
9430	Naef Walter Erben, Dietikon	25.8.10	<i>[Signature]</i>
10451	Marthaler Robert, Dürnten	27.8.10	<i>[Signature]</i>
10453	Stadt Dietikon Gemeinnützige Baugenossenschaft Schächli (im Baurecht)	20.9.10	<i>[Signature]</i>
11510	Stadt Dietikon	20.9.10	<i>[Signature]</i>
11619	Schweizerische Bundesbahnen	17.09.10	<i>[Signature]</i>



Privater Gestaltungsplan Schächli

Vorschriften

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 08. April 2010

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

Der Sekretär:

Von der Baudirektion
genehmigt am: 17. DEZ. 2010

BDV Nr. 131 110

Für die Baudirektion:

Verfasser:

Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
Schöneeggstrasse 30, 8953 Dietikon

Art. 1	Allgemeines
Zweck	Der private Gestaltungsplan bezweckt die Erneuerung der Überbauung Schächli in Anlehnung an das Entwicklungskonzept Altberg. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Dietikon und als Übergang zum geplanten Limmatfeld soll eine differenzierte bauliche Verdichtung erreicht werden. Somit wird der regionalen Richtplanung entsprochen, welche den Standort im Einzugsbereich der S-Bahn-Station als Gebiet mit hoher Dichte festlegt. Im Weiteren sind die Verbindungen für den Langsamverkehr auf der Achse Bahnhof Dietikon – Limmatfeld zu optimieren.
Art. 2	Bestandteile
Bestandteile	Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan Mst. 1:500 zusammen.
Art. 3	Geltungsbereich
Geltungsbereich	Der im zugehörigen Plan eingetragene Perimeter ist massgebend für den Geltungsbereich der nachfolgenden Vorschriften.
Art. 4	Ergänzendes Recht
PBG, Bauordnung	Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes vorschreiben, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bauordnung (BauO).
Art. 5	Baubereiche
Oberirdische Baubereiche für Neubauten	Die im Plan eingetragenen Baubegrenzungslinien (Mantellinien) begrenzen die überbaubaren Bereiche für neue oberirdische Gebäude und Gebäudeteile. Diese Baubereiche A, B und C sind im Plan mit Koordinaten definiert. Dachvorsprünge, gedeckte Gebäudeeingänge und Fluchttreppen dürfen höchstens 2 m bzw. entlang der Überlandstrasse max. 1.50 m über die oberirdischen Baubereiche hinausragen. Andere Gebäudevorsprünge dürfen diese Baubereiche nicht überschreiten. Im Baubereich C ist für Neubauten die geschlossene Bauweise vorgeschrieben.
Besondere Gebäude	Besondere Gebäude sind gemäss Art. 29 c) BO zugelassen. Nicht erlaubt ist jedoch der Neubau von besonderen Gebäuden zur Parkierung von Personewagen.
Unterirdische Baubereiche	Die im Plan eingetragenen Baubegrenzungslinien (Mantellinien) für unterirdische Baubereiche begrenzen die Bereiche für unterirdische Bauten und Anlagen (v.a. Einstellhallen). Sie sind im Plan mit Koordinaten definiert. Vorbehalten sind die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung.
Gebäude gemäss Projekt	Die dargestellte Überbauungsidee ist nicht rechtsverbindlich.

Art. 6**Grundmasse**

Für die Neubauten in den ausgewiesenen oberirdischen Baubereichen gilt folgendes:

Ausnützung

Die zulässige Geschossfläche beträgt 9129 m² (anrechenbare Flächen von Wohn- und Arbeitsräumen in Voll-, Dach- sowie Untergeschossen).

Es gilt folgende Zuteilung an die Grundeigentümer:

- Oechslin AG 683 m²
- Naef Walter Erben..... 757 m²
- Marthaler Robert 664 m²
- Stadt Dietikon (Baurecht BG Schächli) 4'663 m²
- Stadt Dietikon (Stich Schächlistrasse) 797 m²
- Schweizerische Bundesbahnen SBB..... 1'565 m²

Zwischen den Baubereichen A/B und C kann die Verschiebung von maximal 500 m² Geschossfläche privatrechtlich geregelt werden.

Der Baubereich A ist mit einer lückenlosen Baute, welche sich annähernd über die ganze Bogenlänge erstreckt und eine minimale Höhe von 12 Metern erreicht, auszunützen.

Vollgeschosse

Die zulässige Vollgeschossezahl ist im Plan 1:500 angegeben.

Dachgeschosse

Ein Dachgeschoss gemäss § 275 PBG ist nur im Baubereich B erlaubt.

Untergeschosse

Ein anrechenbares Untergeschoss ist nur im Baubereich C zulässig.

Gebäudelänge

Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.

Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe ist im Plan 1:500 angegeben.

Art. 7**Verkehrerschliessung**

Hauptzufahrt Motorfahrzeuge

Die Hauptzufahrten, die Rampe zur Tiefgarage sowie das Tor zur Einstellhalle für den Baubereich C sind an den im Plan bezeichneten Stellen anzuordnen. Der Stich der Schächlistrasse ist als Hauptzufahrt spätestens mit Abschluss der letzten Bauetappe aufzuheben.

Öffentliche Wege

Sämtliche öffentlichen Wege haben eine minimale Breite von 3 Metern aufzuweisen. Erfolgt die Fussgänger-Erschliessung des Baubereichs C über den Radweg, ist dessen Breite auf 3.50 Meter zu erhöhen.

Wegrechte

Die zu sichernden öffentlichen Fuss- und Radwegrechte sind im Plan 1:500 eingetragen und mit Richtungspunkten versehen.

Bau und Unterhalt

Für den Bau und Unterhalt der im Plan bezeichneten öffentlichen Fuss- und Radwege ist die Stadt Dietikon zuständig.

Notzufahrt	Eine Notzufahrt mit einer minimalen Breite von 3.50 m ist in dem im Plan bezeichneten Bereich anzuordnen. Sie ist auf 28t-Fahrzeuge auszurichten und gegebenenfalls in der Statik der Tiefgarage zu berücksichtigen.
Zugänge	Die Zugangswege zu den Hauptbauten sind mindestens 1.50 m breit sowie rollstuhlgängig auszubilden.

Art. 8 Parkierung

Tiefgarage	Sämtliche Parkplätze für die Bewohner der Neubauten sind in Einstellhallen anzulegen. Für die Ermittlung der Pflichtparkplatzzahl ist die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Oktober 1997) unter Anwendung der Güteklasse B massgebend.
Besucherparkplätze oberirdisch	An der im Plan bezeichneten Stelle dürfen oberirdische Parkplätze primär für Kunden und Besucher der Überbauung GP Schächli angelegt werden. Der Verkauf oder die externe Vermietung ist nicht gestattet. Die Parkfelder sind versickerungsfähig anzulegen und dürfen nicht überdeckt werden.
Veloabstellplätze	Für die Baubereiche A und B ist in der Tiefgarage in der Nähe der zugehörigen Rampe eine Fläche von mindestens 150 m ² für zweirädrige Fahrzeuge vorzusehen, für den Baubereich C eine solche von mindestens 80m ² in der Nähe des entsprechenden Garagentors.

Art. 9 Ver- und Entsorgung

Allgemeines	Das Gebiet ist erschlossen. Sämtliche Neubauten sind über private Hausanschlüsse an die übergeordneten Netze anzuschliessen.
Energiehaushalt	Für sämtliche Bauten gelten erhöhte Anforderungen an den Energiehaushalt (Minergie oder gleichwertig).
Aufhebung Stich Schächlistrasse	Die bestehende Schächlistrasse zwischen den Baubereichen B und C kann zugunsten der Notzufahrt (Art. 7) abgebrochen werden.
Kanalisation	Die Kanalisationsleitung Verbindung Schachenmattstrasse – Überlandstrasse (7460.02-4922.07a) ist gegebenenfalls auf Kosten der Bauherrschaft umzulegen.
Werkleitungskorridor	Werkleitungen im bestehenden Werkleitungskorridor (vgl. Plan 1:500) können nach Absprache mit der Werkabteilung der Stadt Dietikon umgelegt und der Korridor angepasst werden. Die Kosten trägt der Verursacher.
Abfallsammelstellen	Für den Abfall sind genügend Sammelstellen einzurichten. Sie sind in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen und optisch abzuschirmen.

Art. 10**Gestaltung**

Hauptbauten

Die Neubauten sind besonders gut zu gestalten. Ausserdem sind die Bauten in den Baubereichen A und B in ihrer Farbgebung und Materialwahl aufeinander abzustimmen.

Die Geschossfläche des obersten Vollgeschosses im Baubereich A beträgt 85% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses.

Zusammengebaute Gebäudeteile auf den Grundstücken 11618, 9430, 9429 und 10451 sind gestalterisch aufeinander sowie auch auf die Baubereiche A und B abzustimmen.

Dächer

Die Neubauten sind mit Flachdächern zu versehen und zu begrünen.

Dachaufbauten

Zulässig sind kleinere technisch bedingte Aufbauten, Oberlichter sowie Anlagen zur Umwandlung von Sonnenenergie.

Aussenräume

Die Aussenräume sind besonders gut zu gestalten.

Die Böden – insbesondere auch die Gartensitzplätze und die Notzufahrt – sind mit Ausnahme der öffentlichen und privaten Wege sickerfähig anzulegen.

Aufenthaltsbereich

Der im Plan eingetragene Aufenthaltsbereich ist vielseitig für den Aufenthalt von Personen und insbesondere für Kinder attraktiv zu gestalten. Im Bereich der Notzufahrt sind Anlagen – z.B. für Spiel – nicht erlaubt.

Bepflanzung

Bei der Bepflanzung sind grundsätzlich einheimische Arten zu priorisieren. Entlang des öffentlichen Fussweges ist eine Baumreihe anzulegen.

Geländeänderungen

Stützmauern, Terrassierungen, Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nur in folgenden Ausnahmefällen erlaubt:

Baubereich B

Geländeänderungen (Stützmauern) sind südlich und westlich des Baubereichs B (im Plan 1:500 hellblau eingefärbt) erlaubt, jedoch auf das erforderliche Minimum zu reduzieren.

Baubereich C

Zwischen dem Baubereich C und dem Radweg bzw. im Bereich der entsprechenden Einstellhalle ist das Gelände auf die Höhe des ersten Vollgeschosses anzuheben. Das Terrain soll natürlich, d.h. mit möglichst wenigen Stützmauern gestaltet werden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind auf dem ganzen Areal untersagt.

Beleuchtung

Die öffentlichen Wege sind bei Dämmerung und Dunkelheit zweckmässig zu beleuchten. Zuständig ist die Stadt Dietikon. Sie achtet darauf, das Licht gegenüber den Bauten abzuschirmen. Entsprechende Kandelaber dürfen auf privaten Grund gesetzt werden.

Art. 11**Lärmschutz**

Empfindlichkeitsstufe	Für den Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
Baubereich A	Lärmempfindliche Wohnräume dürfen weder über Fenster an der Nordfassade noch über Fenster an der Ostfassade belüftet werden.
1. – 4. Vollgeschoss	Die Südfassade ist bei den ersten vier Vollgeschossen auf der gesamten Länge mit Loggien auszustatten. Alle Loggien haben eine minimale Tiefe von 2 Metern aufzuweisen und die Decken bzw. Untersichten sind hochschallabsorbierend auszuführen (Schallabsorptions-Gruppe A2 gemäss EN 1793-1:1997). Die Brüstungen der Loggien müssen bis mindestens auf einer Höhe von 1 m schalldicht ausgeführt werden.
4. Vollgeschoss	Im vierten Vollgeschoss darf der westliche Teil auf einer Länge von 16 m ab Punkt c in Richtung Punkt b nicht zu Wohnzwecken dienen.
5. Vollgeschoss	Das fünfte Vollgeschoss muss im südlichen Terrassenbereich zur Abtrennung der Nutzungseinheiten schalldichte Trennwände aufweisen. Alle Brüstungen müssen bis mindestens auf einer Höhe von 1 m schalldicht ausgeführt werden.
Baubereich B	Lärmempfindliche Wohnräume müssen so weit als möglich über Fenster an den zur Bahnlinie abgewandten Fassaden belüftet werden.
Baubereich C	Es muss mit einer kammartigen Überbauung dem Bahnlärm derart entgegnet werden, dass lärmabgewandte Hofbereiche entstehen.
Lüftungsfenster	Lärmempfindliche Wohnräume dürfen nicht über Fenster an der zur Bahnlinie zugewandten Fassade belüftet werden.
Eckbereiche	Die Nutzungseinheiten in den zur Bahnlinie zugewandten Eckbereichen der Überbauung, also bei den im Plan mit b und c bezeichneten Ecken, dürfen nicht zu Wohnzwecken dienen.
Ausnahmen	An der Errichtung der Neubauten gemäss diesem Gestaltungsplan liegt ein überwiegendes Interesse. Dieses ist namentlich die haushälterische Nutzung des Bodens in Zentrumslage unter Berücksichtigung städtebaulicher und gestalterischer Anforderungen. Verbleiben trotz aller oben aufgeführten Lärmschutzvorschriften für einzelne Wohnräume IGW-Überschreitungen, so kann nach Art. 31 Abs. 2 LSV eine Ausnahme beantragt werden.
Kontrollierte Lüftung	Für die Beantragung von Ausnahmegewilligungen nach Art. 31 Abs. 2 LSV ist jeweils für die ganze Wohneinheit eine kontrollierte Lüftung Voraussetzung.
Tiefgaragenrampe	Die Rampe der Tiefgarage sowie das Tor zur Einstellhalle des Baubereichs C sind bezüglich Lärmemission und Schalldämpfung optimal auszustatten.

Art. 12

Etappierung

Neubauten

In einer ersten Etappe müssen die Neubauten in den Baubereichen A und B sowie der dazwischen liegende Teil der Tiefgarage erstellt werden. Die weitere Etappierung ist frei, jedoch müssen etappenweise genügend Parkplätze in den Einstellhallen bereitgestellt werden.

Erschliessung
Altliegenschaften

Die Erschliessung der Altliegenschaften auf den Parzellen Kat.-Nrn. 9429, 9430 und 10451 ist aufrecht zu erhalten, solange diese rechtmässig bewohnt werden. Die Stichstrasse Schächlistrasse mit Kehrplatz als Zufahrt hat den Mindestanforderungen zu genügen. Hausanschlüsse können bei Bedarf umgelegt werden. Allfällige Kosten für entsprechende Massnahmen trägt der Verursacher.

Provisorische Parkierung

Bestehende und provisorische oberirdische Parkfelder für Anwohner müssen bei Bezug der jeweiligen Neubauten aufgehoben werden.

Öffentliche
Fuss- / Radwege



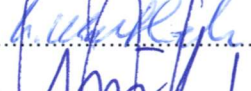

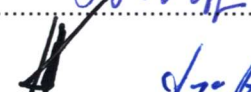
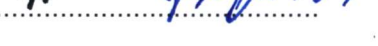
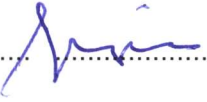
Die im Plan bezeichneten öffentlichen Fuss- und Radwege sind spätestens mit den angrenzenden Neubauten durchgehend zu realisieren.

Art. 13

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntgabe der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Mit ihrer Unterschrift geben die Grundeigentümer der Parzellen ihr Einverständnis zu den vorstehenden Vorschriften zum Gestaltungsplan "Schächli" in Dietikon.

<u>Parz.-Nr.</u>	<u>Eigentümer</u>	<u>Datum</u>	<u>Unterschrift</u>
9430	Naef Walter Erben, Dietikon	25.8.10	
9429	Oechslin AG, Dietikon	3.9.10	
10451	Robert Marthaler, Dürnten	27.8.10	
10453	Stadt Dietikon	20.9.10	
Anteil 11510 und 11619	Stadt Dietikon	20.9.10	
Anteil 11618	Schweizerische Bundesbahnen SBB	17.09.10	
<u>Parz.-Nr.</u>	<u>Baurechtsberechtigte</u>	<u>Datum</u>	<u>Unterschrift</u>
10453	Gemeinnützige Baugenossenschaft Schächli	19.8.10	

Dietikon, 30. November 2009

3 Amt für Raumentwicklung



BERATENDE INGENIEURE USIC/SIA
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
BAU • GEOMATIK • UMWELT

KOMPETENT . PROFILIERT . NACHHALTIG



INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	AUSGANGSLAGE: AUFTRAG UND PROJEKT.....	1
2.	BERICHTERSTATTUNG GEGENÜBER DER KANTONALEN GENEHMIGUNGSBEHÖRDE (ART. 47 RPV).....	2
2.1	Raumplanerische Gesichtspunkte	2
2.2	Inventar Schutzobjekte	2
2.3	Kantonale Baulinien.....	2
2.4	Altlasten	3
2.5	Hochwasser	3
2.6	Grundwasser / Gewässerschutz.....	4
2.7	Wasserversorgung.....	5
2.8	Lärmschutz	5
2.9	Nicht ionisierende Strahlung.....	5
2.10	Energieplanung.....	5
2.11	Störfallvorsorge.....	6
3.	VORPRÜFUNG DER BAUDIREKTION	6
4.	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	6
5.	ERLÄUTERUNG DER EINZELNEN VORSCHRIFTEN.....	7
5.1	Art. 3 Geltungsbereich	7
5.2	Art. 5 Baubereiche	7
5.3	Art. 6 Grundmasse.....	7
5.3.1	Realisierbare Geschossfläche	8
5.3.2	Geplante Geschossfläche.....	10
5.3.3	Zuteilung der realisierbaren Geschossfläche	11
5.4	Art. 7 Verkehrserschliessung.....	11
5.5	Art. 8 Parkierung	12
5.6	Art. 9 Ver- und Entsorgung	12
5.7	Art. 10 Gestaltung	13
5.8	Art. 11 Lärmschutz.....	13
5.8.1	Strassenlärm.....	13
5.8.2	Bahnlärm	14
5.8.3	Umgang mit IGW-Überschreitungen nach Art. 31 LSV	16
5.9	Art. 12 Etappierung.....	17
6.	VERFAHREN	18

ANHANG: 1 Modellfotos 14. Mai 2009

BEILAGEN: 1 Lärmgutachten, Kopitsis Bauphysik AG, 11. Mai 2009
2 Modell (Werner Schnüriger Modellbau, Dietikon)

1. AUSGANGSLAGE: AUFTRAG UND PROJEKT

Das Gebiet Schächli liegt rund 200 Meter nördlich des Bahnhofs Dietikon, unmittelbar angrenzend an das Bahnareal im Westen, die Überlandstrasse im Norden und die Schachenmatt- und Schächlistrasse im Osten und Süden (vgl. Abbildung 1). Der Perimeter, über welchen sich der private Gestaltungsplan Schächli erstreckt, befindet sich gemäss Bauordnung Dietikon vollständig in der Wohnzone W3/65, welche drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässt.

Der private Gestaltungsplan betrifft fünf Grundeigentümer, darunter die SBB und die Stadt Dietikon, deren Anteile 20% bzw. 55% der gesamten massgeblichen Grundfläche ausmachen. Alle Grundstücke ausser der Parzelle der SBB sind zu Wohnzwecken überbaut. Allerdings ist die Bausubstanz mehrheitlich baufällig.



Im Auftrag der Stadt Dietikon wurde im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Altberg das Gebiet Schächli bereits umfassend untersucht. Der vorliegende Gestaltungsplan baut auf diesem vom Stadtrat am 11. April 2005 genehmigten Konzept auf. Es beinhaltet die Empfehlung, entlang der Überlandstrasse einen Streifen von 30 Metern in die Zone W4 aufzuzonen. Diese Idee wird vom Gestaltungsplan aufgenommen, indem dieser dort eine erhöhte Ausnutzung von 80% anstatt 65% ermöglicht. Weil mit der vorgeschlagenen baulichen Dichte (vgl. Abschnitt 5.3.1) die Ausnutzung gemäss Bauordnung überschritten wird, benötigt der private Gestaltungsplan die Zustimmung der Gemeindelegislative (§86 PBG).

Abbildung 1: Lage des Gestaltungsplanperimeters

Initiator und Auftraggeberin des privaten Gestaltungsplanes ist die gemeinnützige Bau-genossenschaft Schächli, welche drei Wohnbauten auf dem Grundstück der Stadt Dietikon besitzt (Baurecht). Diese Überbauung ist in einem baulich schlechten Zustand. Die Genossenschaft will deshalb die Bauten abrechen und durch eine Neuüberbauung ersetzen.

Ziel des Gestaltungsplanes ist es, für den ganzen Perimeter eine besonders gute Lösung bezüglich der baulichen Erneuerung mit erhöhter Dichte zu ermöglichen. Zu beachten ist zudem der Lärmschutz sowie die Durchlässigkeit des Gebiets für den Langsamverkehr.

2. BERICHTERSTATTUNG GEGENÜBER DER KANTONALEN GENEHMIGUNGSBEHÖRDE (ART. 47 RPV)

Laut Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie die Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

2.1 Raumplanerische Gesichtspunkte

Wie einleitend erwähnt, sollen für das Gebiet Schächli die rechtlichen Rahmenbedingungen für die gesamthafte bauliche Erneuerung geschaffen werden. Der regionale Richtplan Limmattal – Teil Siedlung – sieht in diesem Bereich eine hohe bauliche Dichte vor. Die Nähe des Bahnhofs Dietikon betont die Bedeutung des Standorts für ein dichtes Wohnen. Weitere Standortvorteile sind das Stadtzentrum und der Limmatraum in unmittelbarer Nachbarschaft.

Das in Form eines Modells vorliegende Projekt erreicht diese bauliche Dichte mit einer architektonisch sowie städtebaulich überzeugenden Überbauung. Sie nimmt die Verkehrs- und Lärmsituation in der Anordnung der Bauten auf und bildet den erwünschten Riegel zwischen der Überlandstrasse und dem Quartier Altberg. Die südöstlich gelegene Nachbarschaft profitiert dabei von einer Siedlungsordnung, welche das Wohnquartier spürbar von den Verkehrsachsen (Bahnlinie, Überlandstrasse) trennt und die Lärmimmissionen über den Gestaltungsplanperimeter hinaus reduziert.

2.2 Inventar Schutzobjekte

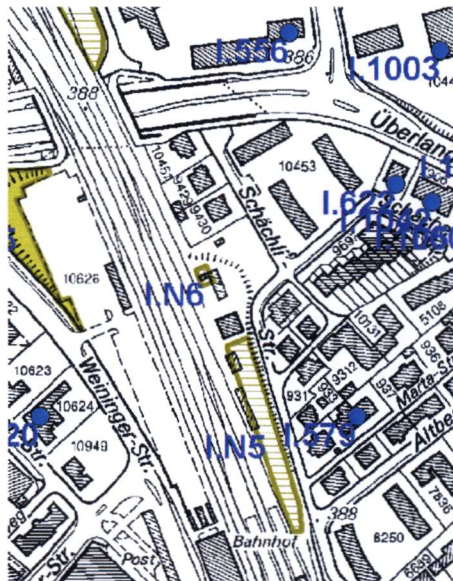
Im Perimeter des Gestaltungsplanes befinden sich gemäss festgesetztem kommunalem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Einzelobjekte keine Schutzobjekte.

2.3 Kantonale Baulinien

Entlang der Hauptverkehrsroute 3/Überlandstrasse (vormals S-1) ist eine rechtskräftig festgesetzte Baulinie vorhanden. Gemäss Schreiben vom Amt «Verkehr und Infrastruktur Strasse», Abteilung Baupolizei und Beitragswesen, vom 6. November 2006 sowie vom 19. September 2007 sind diese Baulinien im Bereich des Gestaltungsplanperimeters überholt.

Die projektierte Baulinie von 6 m ab der Grenze zum öffentlich staatlichen Grund (Staatsstrassenparzelle) wird mit dem Gestaltungsplan eingehalten.

2.4 Altlasten



Auf dem Gestaltungsplangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Der Industriestandort I.N6, gemäss Altlastenverdachtsflächen-Kataster ein belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen (vgl. Abbildung 2), liegt ausserhalb des Perimeters.

Abbildung 2: Auszug Altlastenverdachtsflächen-Kataster (GIS-ZH, Kanton Zürich)

2.5 Hochwasser



Laut Gefahrenkartierung Hochwasser (vgl. Abbildung 3) ist die Gefährdung durch Hochwasser als gering einzustufen (gelbe Einfärbung). Die nördlich angrenzende Unterführung ist mit einer erheblichen Gefährdung eingestuft.

Die Abklärungen des Stadtgenieurs ergaben, dass im Rahmen der Gestaltungsplanung keine Regelungen getroffen werden müssen. Die Berücksichtigung der geringen Hochwassergefahr liegt in der Eigenverantwortung der jeweiligen Bauherrschaft. Die Umsetzung von baulichen Schutzmassnahmen wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren geprüft.

Abbildung 3: Auszug Gefahrenkartierung Hochwasser (GIS-ZH, Kanton Zürich)

2.6 Grundwasser / Gewässerschutz

Gemäss Grundwasserkarte Mittel- und Hochwasserstand (vgl. Abbildung 4) liegt das Gebiet Schächli in den Schotter-Grundwasserleitern mit grosser Grundwassermächtigkeit (10 bis 20 m, türkis) bzw. mit mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10 m, hellblau). Der mittlere Grundwasserspiegel liegt auf Kote ca. 382.3 m ü.M. (Nordrand des Gestaltungsplangebiets) bis 382.5 m ü.M. (Südrand), der höchste Grundwasserspiegel entsprechend auf 383.6 bis 383.8 m ü.M.



Abbildung 4: Auszug Grundwasserkarte Mittelwasser- / Hochwasserstand (GIS-ZH, Kanton Zürich)

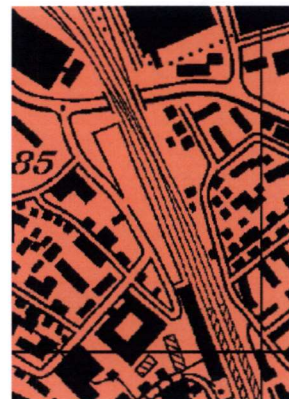


Abbildung 5: Auszug Gewässerschutzkarte – Stand Schutzzonen 2006 (GIS-ZH, Kanton Zürich)

Gemäss Gewässerschutzkarte (vgl. Abbildung 5) ist keine Schutzzone im Bereich des Gestaltungsplanperimeters ausgewiesen. Die rote Einfärbung stellt allerdings den Gewässerschutzbereich A_u dar.

Der tiefste Punkt des mehrheitlich ebenen Geländes liegt bei ca. 385 m.ü.M. Unterirdische Bauten kommen bei Hochwasserständen möglicherweise ins Grundwasser zu liegen. Es gilt daher, die Gewässerschutzgesetzgebung zu beachten. Im Folgenden die wichtigsten Auszüge:

Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer

- Art. 43 Abs. 4 Erhaltung von Grundwasservorkommen

Speichervolumen und Durchfluss nutzbarer Grundwasservorkommen dürfen durch Einbauten nicht wesentlich und dauernd verringert werden.

Dies bedeutet normalerweise, dass die Bodenplatte der Gebäude, abgesehen von einzelnen lokalen Vertiefungen, nicht unter den mittleren Grundwasserspiegel reichen darf.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist aus diesen Gründen gemäss § 70 des kantonalen Wasserwirtschaftsgesetz (WWG) und Ziffer 1.5.3 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung (BVV) im Baubewilligungsverfahren eine kantonale Bewilligung erforderlich.

2.7 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planungssperimeters ist in ausreichendem Masse sichergestellt. Ebenfalls stehen gemäss Angaben des Feuerwehrkommandos der Stadt Dietikon genügend Hydranten für den Brandschutz zur Verfügung.

2.8 Lärmschutz

In der Zone W3 der Stadt Dietikon gilt grundsätzlich die Empfindlichkeitsstufe II (ES II). Südlich ab der Strassenparzelle «Überlandstrasse» und östlich ab der bestehenden Lärmschutzwand weist der Zonenplan einen Bereich von 30 Metern der Empfindlichkeitsstufe III zu.

Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wird künftig auf diese Höherstufung der Empfindlichkeitsstufe freiwillig verzichtet und für den gesamten Gestaltungsplanperimeter die Empfindlichkeitsstufe II festgelegt. Mit der ESII wird der vorgesehenen reinen Wohnnutzung entsprochen, indem diese Festlegung faktisch höhere Anforderungen an den Lärmschutz stellt.

Die erste Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich hat ergeben, dass für den Gestaltungsplan neben einer nachvollziehbaren und der schwierigen Lärmsituation angemessenen Beurteilung der Immissionen eine Machbarkeitsstudie zu erstellen ist. Mit dieser Machbarkeitsstudie ist nachzuweisen, dass eine Wohnüberbauung unter Einhaltung der Immissionsgrenzwerte IGW realisiert werden kann. Dies ist für die vollständige Überbauung als auch für die einzelnen Etappierungsschritte zu belegen.

Diese Machbarkeitsstudie ist im Rahmen des Lärmgutachtens des Büros Kopitsis Bauphysik und Akustik AG, Wohlen, vom 11. Mai 2009 erfolgt. Dieses neue Gutachten ist in Beilage 1 vollständig aufgeführt und soll den Anforderungen aus der ersten Vorprüfung genügen. Die Erkenntnisse aus dem Lärmgutachten sind mit entsprechenden Festlegungen im Gestaltungsplan berücksichtigt (vgl. Abschnitt 5.8).

2.9 Nicht ionisierende Strahlung

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich unmittelbar neben der SBB-Strecke Zürich HB – Brugg AG (DfA-Linie 710). Die Immissionen nicht ionisierender Strahlung ab den Fahrleitungen dürfen die Grenzwerte nicht überschreiten. Das zu überbauende Land war schon bei Inkraftsetzung der NIS-Verordnung per 1. Februar 2000 eingezontes Land. Daher muss für dieses Planungsgebiet der Immissionsgrenzwert 300 μ T (für Bahnanlagen) eingehalten werden. Gemäss SBB wurden alle Massnahmen zur massgebenden Begrenzung der Strahlung, die technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar sind, getroffen. Die Immissionsgrenzwerte sind eingehalten.

2.10 Energieplanung

Der Gestaltungsplanperimeter ist an das Gas-Leitungsnetz angebunden, entsprechende Einträge finden sich im kommunalen Energieplan. Dieser ist ein Sachplan und muss als

Grundlage für die Behördentätigkeit herbeigezogen werden, insbesondere bei der Ortsplanung, bei Gestaltungsplänen und im Baubewilligungsverfahren. Die Gemeindebehörde schöpft ihren Handlungsspielraum im Bereich der Wärmeversorgung unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, der Versorgungs- und Betriebssicherheit sowie der zeitlichen Realisierbarkeit in dieser Reihenfolge aus¹.

Für den Gestaltungsplan Schächli bedeutet dies, dass die Minergie-Bauweise bzw. eine umweltfreundliche Energieversorgung geprüft werden sollen. Für diese Prüfung bietet die Stadt Dietikon Unterstützung bzw. ist für die Zusammenarbeit bereit (vgl. Abschnitt 5.6).

2.11 Störfallvorsorge

Berechnungen gemäss der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge entlang von risikorelevanten Bahnanlagen» (ARE, Bern 2009) haben gezeigt, dass im Referenzperimeter (100 m Abstand zum Geleis) entlang der Bahnlinie das Planungsvorhaben nicht als risikorelevant zu betrachten ist (vgl. Mitbericht AWEL zur 2. Vorprüfung). Das Beiziehen dieser Planungshilfe für die weiteren Planungsschritte wird dennoch empfohlen.

3. VORPRÜFUNG DER BAUDIREKTION

Mit Schreiben vom 6. März 2009 hat die Baudirektion den Gestaltungsplan erstmals vor geprüft. Sämtliche darin gemachten Bemerkungen und Stellungnahmen konnten bei der Überarbeitung der Vorlage berücksichtigt werden. Insbesondere wurde das Lärmgutachten vollständig überarbeitet und mit einer Machbarkeitsstudie ergänzt, welche mögliche Etappierungsschritte miteinbezieht. Die revidierte Vorlage wurde im Sommer 2009 erneut zur Vorprüfung eingereicht. Der Bericht der Baudirektion vom 13. November 2009 zur zweiten Vorprüfung hält fest, dass aus raumplanerischer Sicht und aus Sicht des Lärmschutzes der Genehmigung nichts mehr entgegen steht. Weitere Hinweise der Fachstellen AWEL und AFV sind bei der Bereinigung der Vorlage weitgehend berücksichtigt worden.

4. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Vorlage wurde vom 7. August 2009 bis zum 6. Oktober 2009 öffentlich aufgelegt und jedermann wurde die Gelegenheit gegeben, zum Gestaltungsplan mit Einwendungen Stellung zu nehmen.

Es sind zwei schriftliche Stellungnahmen eingegangen, welche vier Einwendungen beinhalten. Sämtliche Einwendungen werden im beiliegenden «Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen» beantwortet (vgl. Beilage 3).

¹ Im Jahre 2003 wurde der Stadt Dietikon aufgrund ihrer Energieplanung und der vorbildlichen Resultate in der Energiepolitik von der Labelkommission und vom Bundesamt für Energie das Label "Energistadt" verliehen.

5. ERLÄUTERUNG DER EINZELNEN VORSCHRIFTEN

Nachfolgend werden, wo dies erforderlich ist, die einzelnen Vorschriften erläutert:

5.1 Art. 3 Geltungsbereich

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 9430, 9429, 10451, 10453 und 11619 sind vollständig in den Perimeter einbezogen. Von der Parzelle Kat.-Nr. 11618 der Schweizerischen Bundesbahnen SBB ist nur der im weitesten Sinne überbaubare Teil östlich des Bahnareals einbezogen. Von der Strassen-Parzelle Kat.-Nr. 11510 ist nur der Stich der Schächlistrasse (nördliches Ende) einbezogen.

5.2 Art. 5 Baubereiche

Die Anordnung der drei oberirdischen Baubereiche A - C basiert auf dem Modell (Beilage 2) gemäss einer architektonischen Studie, welche sich wiederum am Entwicklungskonzept Altberg orientiert und im Plan als Hinweis dargestellt ist.

Im Baubereich A sind eine minimale Gebäudehöhe von 12 Metern sowie eine lückenlose Bauweise vorgeschrieben, um einen optimalen Lärmschutz gegenüber der stark befahrenen Überlandstrasse zu erzielen. Der künftige Baukörper soll sich in einem Bogen möglichst über die gesamte Länge des Baubereichs erstrecken.

Im Baubereich C ist für Neubauten die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Mit dem neuen Gebäude wird ein Abstand von 6 Metern zum Radweg im Norden eingehalten, während das bestehende Gebäude Ass. Nr. 1396 noch unmittelbar an diesen Radweg grenzt. Somit wird die Verkehrssicherheit auf dem Radweg deutlich verbessert.

Besondere Gebäude gemäss Art. 29c Bauordnung sind grundsätzlich erlaubt. Jedoch wird der Neubau von oberirdischen Garagenplätzen sowie Carports zwecks Freihaltung und Gestaltung der Aussenräume untersagt. Die Dimensionierung der Einstellhallen ist deshalb auf die Pflichtparkplatzzahl abzustimmen, die Einstellhallen haben aber in jedem Fall die Baubegrenzungslinien für unterirdische Bauten einzuhalten.

5.3 Art. 6 Grundmasse

Die folgenden Berechnungen begründen die Vorschriften zu den Grundmassen. Die Bestimmung des heute aufgrund der Bauordnung und des vom Stadtrat genehmigten „Entwicklungskonzepts Altberg“ verträglichen Bauvolumens definiert die maximal realisierbare Geschossfläche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters.

Im Übrigen wird durch die Aufhebung der bisherigen Funktion des Stichts der Schächlistrasse dessen Grundfläche ausnutzungsberechtigt, und zwar in gleichem Masse wie alle anderen Grundstücke des Gestaltungsplanperimeters (ausser Parz.-Kat. Nr. 11619).

5.3.1 Realisierbare Geschossfläche

Die Massgebliche Grund(-stücks)fläche beträgt 8704 m². Dabei ist der Stich der Schächlistrasse, welcher im Rahmen des Gestaltungsplanes aufgehoben wird, bereits berücksichtigt (Anteil Parz. Kat.-Nr. 11510).

Perimeter								
Parzelle Kat. Nr.	Eigentümer	Grundstücksfläche [m ²]	Anteil in %	Zone	AZ	Zulässige GF gemäss BO	Arealüberbauungsbonus 10%	Total [m ²]
Massgebliche Grundfläche								
9430	Erben W. Nef	722	8.3	W3	65%	469	47	
9429	Oechslin AG	651	7.5	W3	65%	423	42	
10451	Robert Marthaler	633	7.3	W3	65%	411	41	
10453	Stadt Dietikon (Baurecht BG Schächli)	4446	51.1	W3	65%	2890	289	
Anteil 11510	Stadt Dietikon Strassen	760	8.7	W3	65%	494	49	
Anteil 11618	SBB	1492	17.1	W3	65%	970	97	
	Total	8704	100			5657	566	6223

Tabelle 1: Realisierbare Geschossfläche nach Bauordnung

Die Fläche der anrechenbaren Wohn-/Arbeitsräume in Vollgeschossen beträgt somit nach rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung inkl. Arealüberbauungsbonus 6223 m² (vgl. Tabelle 1).

Das Entwicklungskonzept Altberg empfiehlt für das Gebiet Schächli darüber hinaus die Aufzoning eines Streifens von 30m Breite längs der Überlandstrasse in die viergeschossige Wohnzone mit einer Ausnützung von 80% (vgl. Abschnitt 1). Dieser Vorteil wird allen beteiligten Grundeigentümern proportional zur Landfläche verteilt.

AZ-Erhöhung auf 30m Tiefe längs der Überlandstrasse auf 80%: 3780 m ² à 15%		Zusatz [in m ²]	Neue GF [in m ²]
		567	6790
+ Arealüberbauungsbonus	10%	57	6847

Tabelle 2: Realisierbare Geschossfläche mit Ausnützung gemäss Entwicklungskonzept Altberg

Damit ist eine Geschossfläche (anrechenbare Wohn-/Arbeitsräume in Vollgeschossen) von 6847 m² möglich (inkl. Arealüberbauungsbonus; vgl. Tabelle 2).

Nach Bauordnung zulässig sind Dachgeschossflächen, die gemäss § 255 Planungs- und Baugesetz an der Ausnützungsziffer nicht anrechenbar sind. Diese können im Maximum bis zu 100% der Fläche eines Vollgeschosses betragen und entsprechen in der Zone W3 einem Drittel der realisierbaren Geschossfläche in Vollgeschossen.

	Total [m ²]
Ausnützung in Vollgeschossen	6847
Ausnützung in Dachgeschossen (in W3 = 1/3)	2282
Annahme: Dachgeschoss = 100% eines Vollgeschosses	2282

Tabelle 3: Realisierbare Geschossfläche in Dachgeschossen

In Vollgeschossen sind somit 6847 m² Geschossfläche und in Dachgeschossen 2282 m² erzielbar. Das ergibt eine Summe von 9129 m² Geschossfläche in Voll- und Dachgeschossen.

So können gesamthaft **9129 m² Geschossfläche** realisiert werden².

² Anrechenbare Flächen von Wohn- und Arbeitsräumen in Voll-, Dach- sowie Untergeschossen.

5.3.2 Geplante Geschossfläche

Folgende Zusammenstellung der geplanten Geschossfläche gemäss architektonischer Studie dient zum Vergleich mit der Ausnützungsbestimmung gemäss Abschnitt 5.3.1.

Baubereich A	gemäss arch. Studie	Gemäss PBG / BO	Anrechenbare Flächen [m2]
	UG	nicht anrechenbar: keine	-
	EG	Vollgeschoss	770
	1. OG	Vollgeschoss	770
	2. OG	Vollgeschoss	770
	3. OG	Vollgeschoss	770
	Attika	Vollgeschoss	660
	Total	5 Vollgeschosse	3740
Baubereich B	gemäss arch. Studie	Gemäss PBG / BO	Anrechenbare Flächen [m2]
	UG	nicht anrechenbar: keine	-
	EG	Vollgeschoss	440
	1. OG	Vollgeschoss	440
	2. OG	Vollgeschoss	440
	Attika	Dachgeschoss	230
	Total	3 Vollgeschosse	1550
	Baubereich C	gemäss arch. Studie	Gemäss PBG / BO
EG		Anrechenbares Untergeschoss	130
1. OG		Vollgeschoss	1250
2. OG		Vollgeschoss	1250
3. OG		Vollgeschoss	1250
Total		3 Vollgeschosse	3880
Total geplante Geschossfläche		9170	

Tabelle 4: Geplante Geschossfläche

Die geplante Geschossfläche beträgt **9170 m²**. Damit ist nachgewiesen, dass die Überbauungsidee in etwa realisiert werden kann.

5.3.3 Zuteilung der realisierbaren Geschossfläche

Die Zuteilung der realisierbaren Geschossfläche auf die Grundeigentümer ist in den Vorschriften festgehalten. Die Zuteilung erfolgt proportional zur jeweiligen Grundstücksfläche. Die Vorteile, welche durch die teilweise Aufzonung entlang der Überlandstrasse entstehen, kommen allen Grundeigentümern in gleichem Masse zugute.

Eine Verschiebung von maximal 500 m² der Geschossflächen kann privatrechtlich geregelt werden. Dies ermöglicht den erforderlichen Spielraum in der Detail-Projektierung.

5.4 Art. 7 Verkehrserschliessung

Alle Grundstücke sind für den motorisierten Verkehr ausreichend erschlossen. Mit dem Ausbau der Einstellhallen in ihrer ganzen Dimension ist im Gegenzug der Stich der Schächlistrasse aufzuheben. Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt über zwei Hauptzufahrten; die eine ab der Schachenmattstrasse via Rampe in die Tiefgarage unter den Baubereichen A und B, die andere ab der Schächlistrasse ebenerdig in die Einstellhalle neben dem Baukörper im Baubereich C. Die Abgrenzung der letztgenannten Einstellhalle kann bei Bedarf im Bereich der Eckpunkte b - c (vgl. Plan 1:500) über den Gestaltungsplanperimeter hinaus erweitert werden.

Anstelle des Stichts der Schächlistrasse ist eine Notzufahrt sicherzustellen. Sie ist für besondere Fahrzeuge (Umzugswagen, Feuerwehr, Ambulanz etc., bis 28 Tonnen) zu dimensionieren: mind. 3.50 m breit, Statik der Tiefgarage entsprechend auslegen. Vorbehalten sind die Normalien über die Anforderungen an Zugänge des Kantons Zürich. Die Liegenschaften Schächlistrasse 6 - 10 bleiben über diese Notzufahrt provisorisch solange erschlossen, bis ihre Grundstücke nach den Vorschriften des Gestaltungsplanes baulich erneuert werden.

Für den Langsamverkehr sind gemäss Entwicklungskonzept Altberg zwei wichtige Achsen baulich zu realisieren, um die Durchlässigkeit des Areals hinsichtlich des angrenzenden Entwicklungsgebiets Limmatfeld im Norden zu gewährleisten. Dieses Gebiet soll ab dem Bahnhof Dietikon für Fussgänger und Radfahrer auf direktem Weg erreichbar sein.

Es ist in Zukunft mit bedeutenden Fussgängerzahlen zu rechnen. Der entsprechende Fussgängerstrom ist mit geeigneten Massnahmen zu lenken. Ein öffentlicher Fussweg mit einer Breite von 3 Metern ist mit Wegrechten entsprechend den Richtungspunkten zu sichern.

Zudem wird die lückenlose Radwegverbindung zwischen dem Bahnhof und dem Limmatfeld dadurch ermöglicht, dass im Anschluss an die bereits bestehende Wegparzelle Kat.-Nr. 11619 die entsprechende Fortsetzung mit einem Wegrecht festgelegt wird. Die Linienführung des künftigen, 3.50 Meter breiten Radweges ist im Detail noch nicht bekannt und soll im Rahmen des entsprechenden Baubewilligungsverfahrens bestimmt werden. Im Plan 1:500 sind Richtungspunkte eingetragen; der Radweg soll spätestens mit Aufhebung der Stichstrasse nicht mehr zwischen den Baubereichen durchführen.

Für den Bau, Betrieb und Unterhalt sämtlicher öffentlicher Wege ist die Stadt Dietikon zuständig. Die entsprechenden Bauarbeiten sind spätestens parallel mit den Neubauten abzuschliessen.

5.5 Art. 8 Parkierung

Grundsätzlich sind bei Überbauungen mit ähnlich hoher baulicher Dichte die Parkplätze der Anwohner in Einstellhallen unter zu bringen, um die Aussenräume frei von unnötigen Parkfeldern zu halten. Für die Grösse der beiden Einstellhallen im Gestaltungsplanperimeter Schächli ist deshalb die Parkplatzzahl massgebend, wie sie sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Oktober 1997) ergeben: Bei voller Ausnützung und Güteklasse B errechnet sich ein Bedarf von ca. 68 bis 100 Parkplätzen (inkl. Besucher).

Besucherparkplätze können westlich des Baubereichs B oberirdisch, an die Notzufahrt angrenzend, erstellt werden. Die Notzufahrt darf durch die Besucherparkplätze nicht behindert werden.

Die Veloabstellplätze der Baubereich A und B können in der Tiefgarage in der Nähe der Rampe zusammengefasst werden. Die Bestimmung ergänzt die entsprechende Vorschrift in der Bauordnung um ein konkretes Flächenmass, welches nach den Empfehlungen der *Velokonferenz Schweiz Vks*. berechnet wurde. Die Anzahl Veloabstellplätze des Baubereichs C richtet sich nach der Bauordnung, sie sind in der entsprechenden Einstellhalle unterzubringen.

5.6 Art. 9 Ver- und Entsorgung

In der heutigen Situation ist das Perimetergebiet vollständig erschlossen. Im Besonderen sind sämtliche bestehende Bauten mit Gas versorgt. Im Energieplan 2003 der Stadt Dietikon liegt der Perimeter im Versorgungsgebiet *Gas-Wkk, Gas*. Aus diesem Grund ist für die künftige hohe Siedlungsdichte die Energieversorgung mit Gas oder anderweitig umweltfreundlich zu realisieren bzw. die Minergie-Bauweise zu wählen.

Der Gestaltungsplan ermöglicht die Aufhebung des Stichts der Schächlistrasse, in dem sich auch ein Werkleitungskorridor mit Wasserleitung und Kanalisation befindet. Diese Leitungen müssen voraussichtlich aus baulichen Gründen (Tiefgarage) voraussichtlich umgelegt resp. können teilweise aufgehoben werden. In diesem Fall sind die Hausanschlüsse der Liegenschaften Schächlistrasse 6, 8 und 10 jederzeit bis zum Abbruch der entsprechenden Bauten aufrecht zu erhalten, was insbesondere beim Bau der Einstellhalle im Baubereich B zu beachten ist.

Im Ostteil des Perimeters wird unter Umständen (Untergeschoss Baubereich A) die Verlegung der Kanalisationsleitung 7460.02-4922.07a erforderlich sein. Da diese Verbindung als Bestandteil der Groberschliessung mit einem Durchleitungsrecht gesichert ist, sind entsprechende Massnahmen mit der Stadt Dietikon zu koordinieren.

Die Wasserversorgung im Gebiet Altberg verfügt über ausreichende Kapazitätsreserven. Ebenfalls liegt eine genügende Dichte an Hydranten vor.

5.7 Art. 10 Gestaltung

Um gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis zu erzielen, weicht der Gestaltungsplan von der Regelbauweise ab. Die Baukommission der Stadt Dietikon prüft im Baubewilligungsverfahren, ob die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung erfüllt werden. Das im Gestaltungsplan gewählte Bebauungskonzept ermöglicht trotz der hohen baulichen Dichte grosszügige Aussenräume zu schaffen und diese frei von Verkehr zu halten. Die äussere Baute im Baubereich A nimmt die Linienform der Umgebung auf und übernimmt mit ihrer gebogenen Ausdehnung zudem Lärmschutzfunktion, welche über den Perimeter hinaus Wirkung erzielt. Insgesamt vermag das Konzept die städtebaulichen Anforderungen zu erfüllen.

Anstelle eines Dachgeschosses nach § 275 PBG ist im Baubereich A ein fünftes Vollgeschoss zugelassen, welches jedoch gestalterischen Vorschriften unterliegt (Art. 10 Abs. 1 Bauvorschrift). Es handelt sich somit faktisch um ein reduziertes Vollgeschoss, welches einer Attikabauweise entspricht.

Aufgrund der hohen, baulichen Dichte ist der Begrünung grosse Beachtung zu widmen. Generell sind die Aussenräume mit Hecken und Bäumen aufzuwerten, insbesondere jedoch entlang dem öffentlichen Wegnetz und der Überlandstrasse. Entlang der Überlandstrasse wird die Begrünung unter Berücksichtigung des dannzumaligen Projektes auf das Baumkonzept der Stadt Dietikon und mit dem kantonalen Amt für Verkehr abgestimmt. Ausserdem wird die Pflanzung eines markanten Parkbaumes an zentraler Lage empfohlen, welcher nicht nur Lebensraum für die Fauna bedeutet, sondern auch den Bewohnern Identität stiftet. Generell sind in erster Linie robuste – wenn möglich einheimische – Arten zu verwenden (Strassenbäume). Je nach Standort stellen Bodenfeuchte und Lichtdurchlässigkeit weitere Kriterien dar.

5.8 Art. 11 Lärmschutz

Das Gebiet wurde aufgrund zweier Lärmquellen auf Grenzwertüberschreitungen geprüft (vgl. beiliegendes Lärmgutachten der Kopitsis Bauphysik AG vom 11. Mai 2009). Der Bahnlärm sowie der Strassenlärm führen zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes (IGW) bei allen Baubereichen, nicht zuletzt wegen der vorgesehenen Etappierungsmöglichkeit (vgl. Abschnitt 5.9). Zum Schutz vor Lärm bzw. zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind darum mehrere Massnahmen erforderlich.

5.8.1 Strassenlärm

Die Emissionspegel der Überlandstrasse liegen tagsüber bei rund 81 dB(A) und in der Nacht bei rund 73 dB(A). Dies führt je nach Baubereich zu folgenden Aussagen und GP-Festlegungen:

Baubereich A

- Nordfassade: An der ganzen zur Überlandstrasse hin zugewandten Fassade treten bei Tag und Nacht in allen Geschossen IGW-Überschreitungen auf. Die maximale Über-

schreitung beträgt 11 dB(A). Lüftungsfenster zu lärmempfindlichen Räumen sind ausgeschlossen.

- West- und Ostfassade: An beiden Fassaden sind in allen Obergeschossen bei Tag und Nacht die IGW-ESII überschritten. Die maximalen Überschreitungen von 7 dB(A) treten nachts an der Ostfassade auf. Sollen über Fenster an diesen Fassaden lärmempfindliche Räume belüftet werden, so gilt es Art. 31 LSV (vgl. Abschnitt 5.8.3) zu beachten.
- Südfassade: die hofseitige Fassade ist vom Lärm gut abgeschirmt. Die Immissionspegel liegen in der Nacht überwiegend unter 40 dB(A) bzw. mindestens 6 dB(A) unter den IGW-ESII.

Fazit: Sämtliche lärmempfindlichen Räume sind grundsätzlich über die Südfassade zu belüften. Ausnahmen an der West- bzw. Ostfassade sind auf ein Minimum zu beschränken. Die Machbarkeitsstudie innerhalb des Lärmgutachtens zeigt eine Grundriss-Variante, bei der an der Ostfassade keine, an der Westfassade jedoch für zwei Lüftungsfenster Ausnahmen gewährt werden müssen, da die IGW-ESII um 3 – 5 dB(A) überschritten sind (kein Lüftungsfenster im Attika, Arbeitsnutzung im 3. OG, genannte Überschreitungen im 1. und 2. OG, keine Überschreitung im EG).

Baubereich B

- Es treten bei allen Fassaden weder bei Nacht noch bei Tag IGW-Überschreitungen durch Strassenlärm auf.

Fazit: Keine Festlegungen erforderlich

Baubereich C

- Überschreitungen des IGW-ESII treten beim nördlichsten Flügel der vorgeschriebenen Kammbebauung (vgl. Abschnitt 5.8.2) auf, und zwar an dessen Nord- und Ostfassade. Die maximalen Überschreitungen kommen nachts vor und betragen 9 dB(A) an der Nordfassade und 7 dB(A) an der Ostfassade.

Fazit: An den beiden genannten Fassaden sind Lüftungsfenster zu lärmempfindlichen Räumen auf ein Minimum zu beschränken. Die Machbarkeitsstudie zeigt eine Grundriss-Variante, bei der in diesem Bereich Gewerberäume sowie Nasszellen angeordnet werden. Es verbleiben pro Geschoss 1 – 2 Räume, für die Ausnahmen gewährt werden müssen, da die IGW-ESII nachts um 1 – 8 dB(A) überschritten sind.

5.8.2 Bahnlärm

Die Emissionspegel der Bahnlinie DfA 710 liegen bei Tag und Nacht bei rund 81 dB(A). Dies führt je nach Baubereich zu folgenden Aussagen und GP-Festlegungen, wobei die jeweils ungünstigste Etappierungsstufe betrachtet wird:

Baubereich A

Bezüglich Etappierung treten beim Baubereich A die stärksten Immissionen auf, solange der Neubau im Baubereich C nicht realisiert ist. Eine Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwand entlang der Bahn ist aus Gründen der Wohnhygiene nicht vorgesehen.

- Nordfassade: Aufgrund der Strassenlärmbelastung sind an dieser Fassade keine Lüftungsfenster zu lärmempfindlichen Räumen gestattet. Eine Überprüfung des Bahnlärms ist daher hinfällig.
- Ostfassade: Die Ostfassade ist vom Bahnlärm abgeschirmt.
- Westfassade: Ausser im Erdgeschoss sind bei Nacht in allen Obergeschossen die IGW-ESII überschritten. Die maximalen Überschreitungen des IGW-ESII von 13 dB(A) treten nachts im obersten Geschoss (Attika) auf.
- Südfassade: Das verwendete Berechnungsmodell weist nachts an dieser Fassade ausser im Erdgeschoss Überschreitungen des IGW-ESII von 1 – 9 dB(A) aus. Dabei kann die Fassade in Drittel eingeteilt werden: Während im westlichen Drittel das erste bis vierte OG (d.h. Attika) unterschiedlich stark betroffen sind, ist der östliche Drittel nur noch schwach im dritten und vierten OG betroffen.

Fazit: Um die Einhaltung der IGW-ESII anzustreben, ist die Südfassade durchgehend und auf allen Geschossen mit Loggien zu versehen. Die Brüstungen sind massiv und die Untersichten mit schallabsorbierenden Verkleidungen auszugestalten. Zwar kann die Loggia-Regelung nicht für das Attikageschoss gelten, doch ist auch hier die Brüstung massiv zu erstellen und deren Höhe hinsichtlich Lärm zu optimieren. Am westlichen Abschluss des Attikageschosses sowie zwischen den Attikawohnungen sind analog der Loggien auf den Terrassen massive Lärmschutzblenden anzubringen.

Im Weiteren sind an der Westfassade im obersten Geschoss (Attika) Lüftungsfenster zu lärmempfindlichen Räumen ausgeschlossen. Während gemäss Machbarkeitsstudie (vgl. Beilage 1) im Attikageschoss die Wohnnutzung auf der gesamten Länge machbar ist, eignet sich die westlichste Nutzungseinheit des darunter liegenden vierten Vollgeschosses aufgrund der zu erwartenden hohen IGW-ESII-Überschreitungen nicht zu Wohnzwecken. Der Gestaltungsplan untersagt daher für den Bereich dieser Nutzungseinheit (südlich 12 m Fassadenlänge) die Wohnnutzung. Stattdessen stehen die entsprechenden Räumlichkeiten für stilles Gewerbe oder lärmunempfindliche Nutzungen zur Verfügung. Für allfällig verbleibende Überschreitungen des IGW-ESII, z.B. bei Lüftungsfenstern des 1. und 2. Obergeschosses an der Westfassade (4 bzw. 7 dB(A)) gilt Art. 31 LSV (vgl. Abschnitt 5.8.3). Es sind dies dieselben Fenster, welche bereits wegen dem Strassenlärm Ausnahmen benötigen (vgl. 5.8.1).

Baubereich B

Bezüglich Etappierung treten beim Baubereich B die stärksten Immissionen auf, solange der Neubau im Baubereich C nicht realisiert ist.

- Westfassade: An der gesamten Westfassade treten Überschreitungen des IGW-ESII auf, von 1 – 2 dB(A) im Erdgeschoss bis zu 9 dB(A) im obersten Geschoss (Attika).

- Bei den restlichen Fassaden treten keine Überschreitungen des IGW-ESII auf, ausser in geringer Höhe an der Südfassade des Attikageschosses.

Fazit: Sämtliche lärmempfindlichen Räume sind grundsätzlich über Fenster zu belüften, welche der Bahnlinie abgewandt sind. Die Machbarkeitsstudie (vgl. Beilage 1) zeigt eine Grundriss-Variante, bei der dieser Grundsatz bis auf zwei Räume eingehalten werden kann. Es sind dies namentlich die Wohnzimmer der beiden 2-Zimmer-Wohnungen im Nordflügel des 1. und 2. Obergeschosses mit Überschreitungen des IGW-ESII von 3 bzw. 5 dB(A) bei Nacht (reduzierter Aspektwinkel des Lüftungsfensters). Für diese beiden Räume sind Ausnahmegewilligungen nach Art. 31 Abs. 2 LSV erforderlich.

Zu den obigen Ausführungen betreffend Baubereiche A und B ist schliesslich anzumerken, dass die Lärmsituation mit der Realisierung des Baubereichs C (letzte Etappe) erheblich verbessert wird. Allfällig erteilte Ausnahmegewilligungen werden dannzumal obsolet.

Baubereich C

Aufgrund der hohen Emissionen ab der Bahnlinie bei Tag und Nacht kann im Baubereich C ein Wohngebäude nur in einer kammartigen Überbauung mit Innenhöfen erstellt werden. Die kammartige Bebauung soll aus einem lückenlosen «Rücken» und mehreren «Flügeln» in östlicher Richtung bestehen. Die westliche Fassade des Rückens ist vollständig mit Überschreitungen des IGW-ESII belastet. Auch bei den stirnseitigen Fassaden der äusseren beiden Flügel treten Überschreitungen des IGW-ESII bei Tag und Nacht auf.

Fazit: In den zur Bahnlinie orientierten Eckbereichen der äussersten beiden Flügel bedarf es in allen Geschossen Gewerberäume nach Art. 42 LSV oder Räume für gänzlich unempfindliche Nutzungen. Alle weiteren lärmempfindlichen Räume sind grundsätzlich über die Innenhöfe bzw. über Fenster in östlicher Richtung zu belüften. Für allfällige Ausnahmegewilligungen ist Art. 31 Abs. 2 LSV zu beachten. Die Machbarkeitsstudie zeigt eine Variante, bei der einerseits an der Stirnfassade des nördlichsten Flügels in den obersten beiden Geschossen je zwei Räume (bereits in Abschnitt 5.8.1 sinngemäss erfasst) und andererseits an der Stirnfassade des südlichsten Flügels in den obersten beiden Geschossen je ein Raum Ausnahmegewilligungen benötigen.

5.8.3 Umgang mit IGW-Überschreitungen nach Art. 31 LSV

Trotz der schwierigen Lärmsituation sieht der Gestaltungsplan die Empfindlichkeitsstufe II vor und verzichtet auf die rechtsgültige Höherstufung entlang der Lärmquellen, d.h. die Grenzwerte liegen künftig tiefer als in der Bau- und Zonenordnung vorgesehen. Dies erfordert bessere bauliche und gestalterische Lärmschutzmassnahmen. So ist innerhalb des Planungsperrimeters festgelegt, dass sich in den Baubereichen A und C sowie im Nordflügel des Baubereichs B sämtliche Lüftungsfenster zu lärmempfindlichen Räumen auf der dem Lärm abgewandten Seite der Gebäude befinden. Dies stellt sicher, dass die IGW-ESII so weit wie möglich eingehalten werden. Die Machbarkeitsstudie (vgl. Beilage 1) zeigt auf, dass diese Regelung unter Einbezug einzelner Betriebsräume nach Art. 42 LSV (stilles Gewerbe) realistisch ist. Einzig in wenigen Fällen müssen Ausnahmegewilli-

gungen nach Art. 31. Abs. 2 LSV beantragt werden. Diese Ausnahmen sind aus folgenden Gründen bewilligungsfähig:

- Von den insgesamt knapp 80 projektierten Nutzungseinheiten mit rund 300 lärmempfindlichen Räumen innerhalb des Planungsperrimeters sind gemäss Machbarkeitsstudie die Überschreitung der IGW-ESII mit planerischen, baulichen und gestalterischen Massnahmen bei 8 Räumen nicht zu verhindern (2 Räume im Baubereich A, 2 Räume im Baubereich B sowie 4 Räume im Baubereich C). Für das Baubewilligungsverfahren ist daher von einer Anzahl Ausnahmegewilligungen im Bereich von 6 - 12 Räumen auszugehen.
- Das überwiegende Interesse an der Überbauung ist gegeben (vgl. Abschnitt 2.1, häusliche Nutzung des Bodens).
- Alle planerischen, baulichen und gestalterischen Massnahmen, wie z.B. Ausrichtung der Baubereiche und Grundrissgestaltung, sind ausgeschöpft.
- An den entsprechenden Stellen ist die kontrollierte Lüftung vorgeschrieben (vgl. Information «Zum Stellenwert der kontrollierten Lüftung bei der Beurteilung von Lärmschutzmassnahmen für neue Wohnnutzungen», FALS Kanton Zürich, Mai 2008).

Mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch die Baudirektion des Kantons Zürich kann davon ausgegangen werden, dass der Kanton den künftig benötigten Ausnahmegewilligungen im genannten Ausmass zustimmt.

5.9 Art. 12 Etappierung

Aufgrund des grossen Bauvolumens und der verschiedenen Grundeigentümer wird der Gestaltungsplan unter Umständen nicht in einer einzigen Bauetappe umzusetzen sein.

Als Initiator des Gestaltungsplanes kommt der gemeinnützigen Baugenossenschaft Schächli die Aufgabe zu, die erste Etappe (Baubereiche A und B sowie die dazwischen liegende Tiefgarage) zu realisieren.

Die weitere Etappierung betrifft den Baubereich C. Die Neubauten können in einer oder mehreren Etappen erstellt werden, wobei die Erschliessung der verbleibenden Altbauten jederzeit bis zu ihrem Abbruch sichergestellt sein muss. Eine Etappierung kann sich daraus ergeben, dass der bestehende Gastank der SBB weiter an der bisherigen Stelle betrieben werden soll. Eine letzte Etappe könnte mit der Verlegung bzw. einem Rückbau des Gastanks in Angriff genommen werden.

Im Weiteren ist bei der Etappierung darauf zu achten, dass zu jedem Zeitpunkt die Homogenität der gesamten Überbauung gewährleistet ist und genügend Parkplätze in den Einstellhallen bereitgestellt werden. Massgeblich ist die Pflichtparkplatzzahl bezüglich den vollendeten Etappen.

6. VERFAHREN

Der Gestaltungsplan erfordert mit der massvollen Erhöhung der Ausnützung (vgl. Kapitel 1) die Zustimmung bzw. Allgemeinverbindlicherklärung der Legislative (Gemeinderat Dietikon) (§ 86 PBG).

Dietikon, 30. November 2009

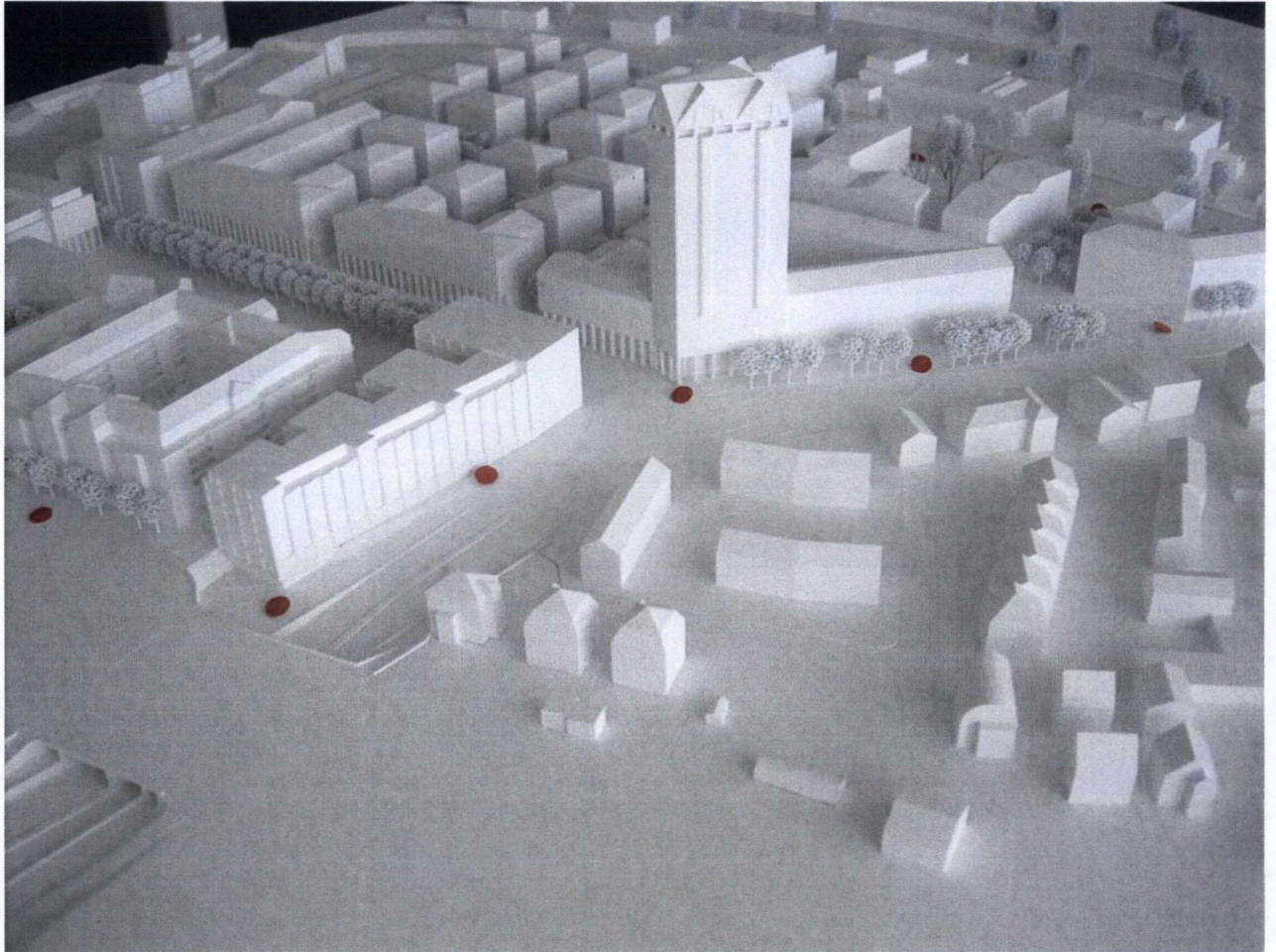
INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG



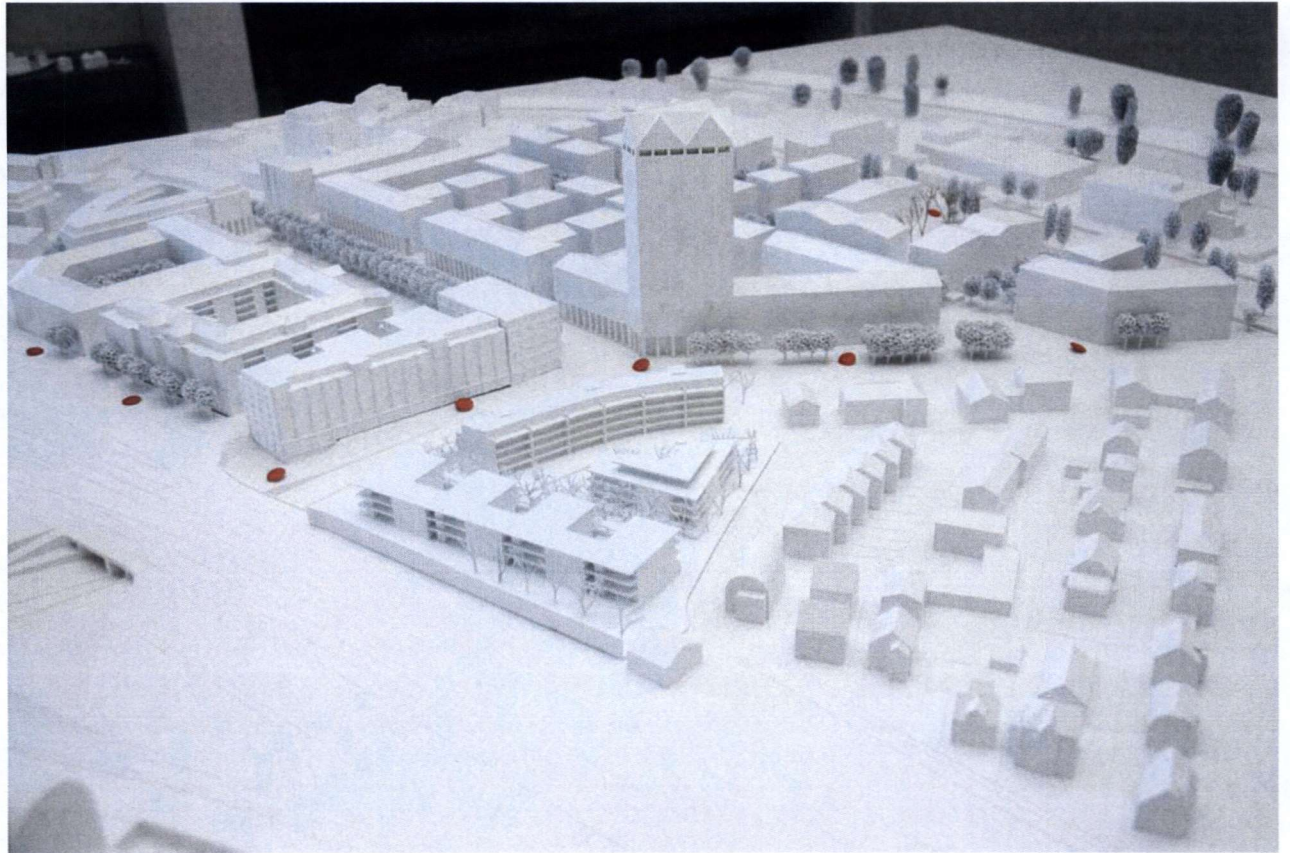
Christian Eberle
Projektleiter

Anhang

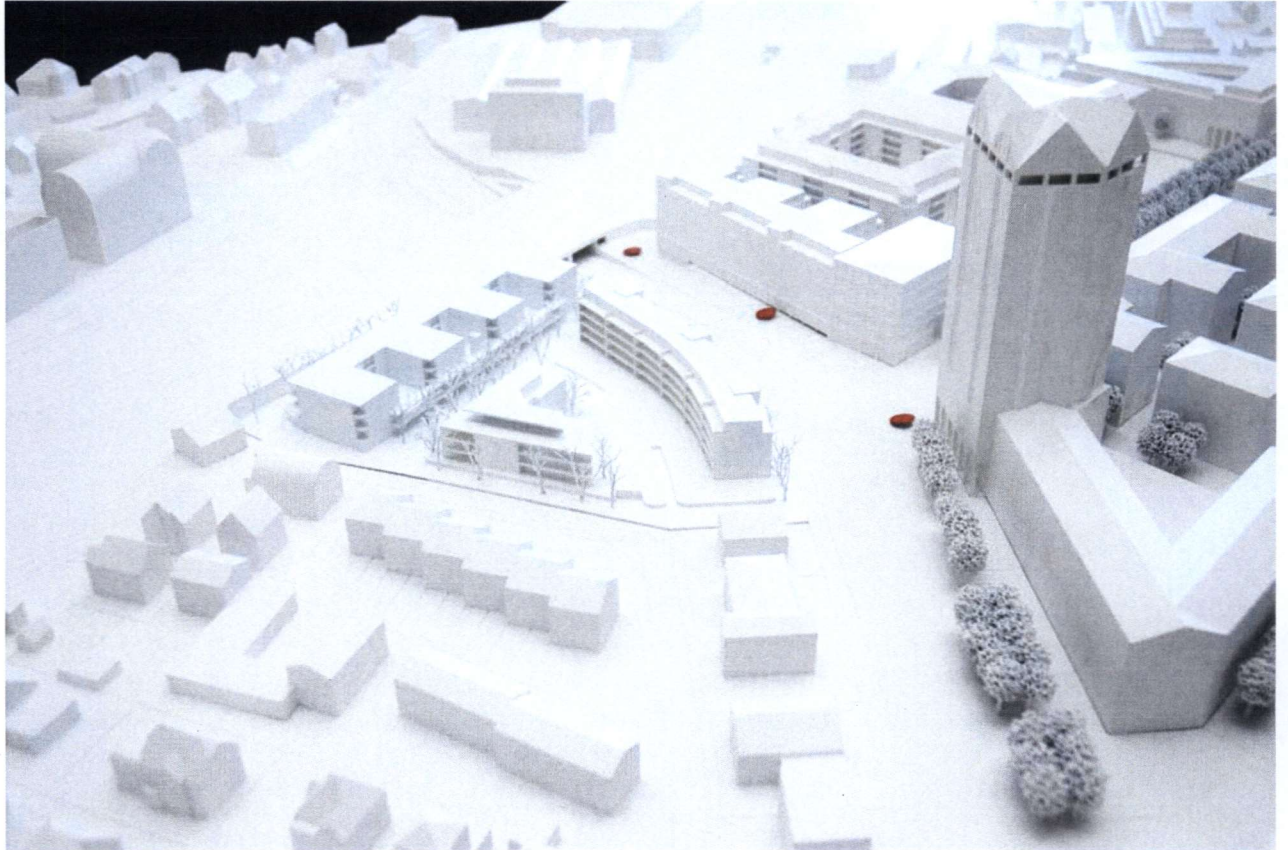
Modellfotos 14. Mai 2009



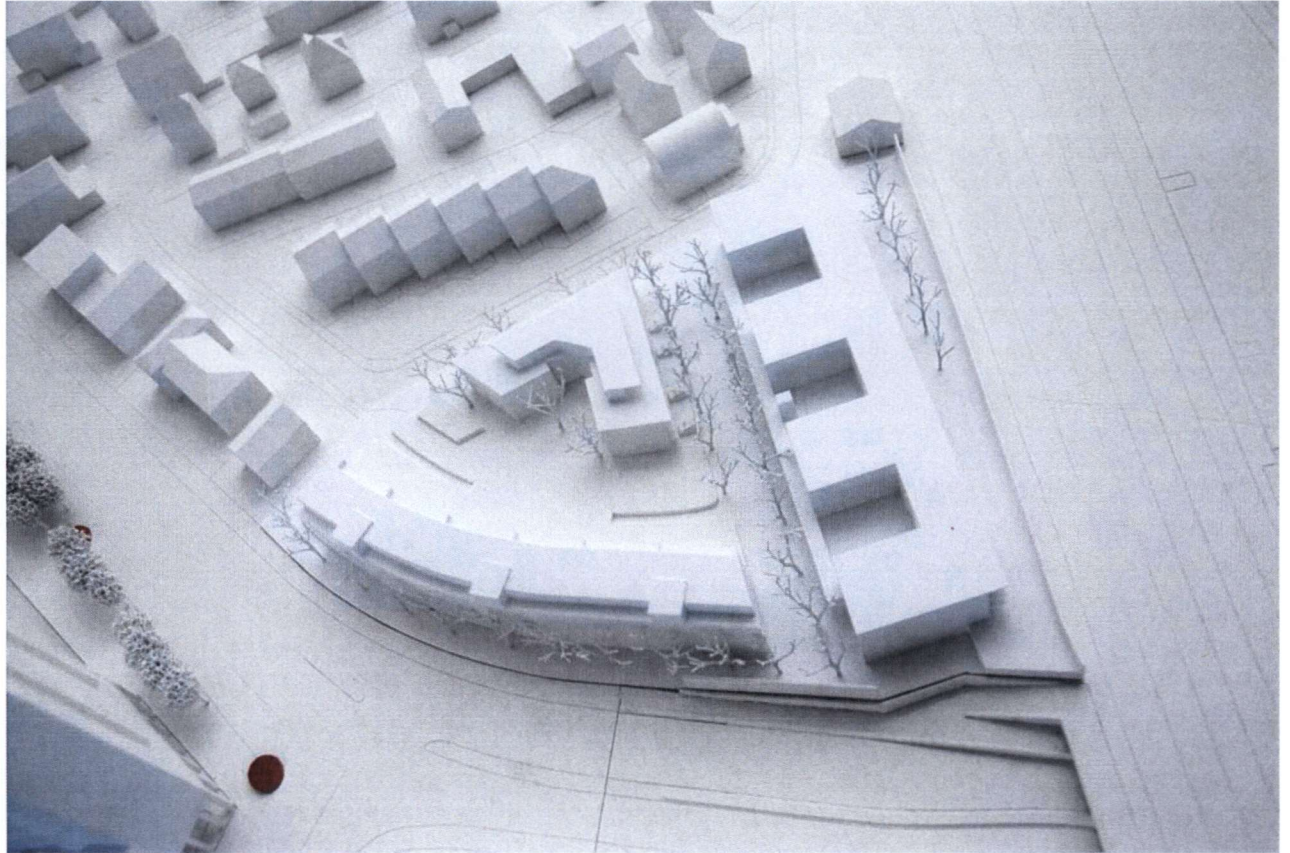
Im Vordergrund das Quartier Altberg im heutigen Zustand, im Hintergrund das angrenzende Entwicklungsgebiet Limmatfeld im künftigen Zustand
(Ansicht von Südwest)



Machbarkeitsstudie zum Gestaltungsplan Schächli (Ansicht von Südwest)



Machbarkeitsstudie zum Gestaltungsplan Schächli (Ansicht von Südost)



Machbarkeitsstudie zum Gestaltungsplan Schächli (Vogelperspektive)