



RWD Reppisch-Werke AG

Kanton Zürich  
Stadt Dietikon



ImmoZins AG

Privater Gestaltungsplan Post-/Zürcherstrasse

# VORSCHRIFTEN

Von den Grundeigentümerinnen aufgestellt am .....

RWD Reppisch-Werke AG  
Kat. Nrn. 9547, 9548

ImmoZins AG  
Kat. Nrn. 643, 9546

Vom Gemeinderat zugestimmt am .....

Namens des Gemeinderats  
Der Gemeinderatspräsident:

Die Sekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am .....

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

## 1 ZWECK

### Ziele

Der private Gestaltungsplan Post-/Zürcherstrasse bezweckt im Sinne von § 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):

- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbeüberbauung,
- die ortsbaulich gute Einordnung in den städtebaulichen Kontext,
- die Ermöglichung einer dichten Bauweise,
- die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte,
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.

## 2 ALLGEMEINES

### Bestandteile

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:200 sowie den Bestimmungen. Der Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) dient der Erläuterung der Festlegungen und hat informativen Charakter.

### Geltungsbereich

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:200 festgehalten.

### Ergänzendes Recht

<sup>3</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bauordnung (BO) der Stadt Dietikon massgebend.

### Übergeordnetes Recht

<sup>4</sup> Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung vom 1. März 2017, der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sowie der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen nachgeführten Fassungen ab 11. Mai 2016.

### Verkehrsbaulinien

<sup>5</sup> Die Wirkung der Verkehrsbaulinien BD-Verfügung 1725/1992 sind im Geltungsbereich gemäss Ziff. 2 Abs. 2 während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

### 3 GESTALTUNG

#### Anforderungen

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

#### Richtprojekt

<sup>2</sup> Das Richtprojekt des Architekturbüros Rosenmund + Rieder Architekten BSA SIA AG und des Landschaftsarchitekturbüros Berchtold Lenzin Landschaftsarchitekten vom 20.12.2022 ist für die Gestaltung der Bauten und der Umgebung (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Freiräume und Erschliessung, Lärmschutz) massgebend.

#### Abweichungen vom Richtprojekt

<sup>3</sup> Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Vorschriften des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

### 4 BEBAUUNG

#### Rückbau zwingend

<sup>1</sup> Die im Plan gelb dargestellten Gebäude sind spätestens bis zum Baubeginn zwingend rückzubauen.

#### Baubereiche für Gebäude

<sup>2</sup> Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen und den nachfolgenden Vorgaben für die maximal zulässige Höhenkote.

Höhenkoten gem. Richtprojekt

Baubereich	max. zulässige Höhenkote für Gebäude (m ü. M.)
A	411.00
B <sub>1</sub>	408.50
B <sub>2</sub>	405.50
C <sub>1</sub>	397.00
C <sub>2</sub>	397.00
D	414.00
E	411.50

#### Abstandsregelung

<sup>3</sup> Unabhängig von Grenz- und Strassenabständen sowie Verkehrsbaulinien können Gebäude auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden. Die gesetzlichen kommunalen und kantonalen Mehrlängen- oder Mehrhöhenzuschläge kommen nicht zur Anwendung. Die Baubereiche bezeichnen somit die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung.

**Zwingende Mantellinie EG**

<sup>4</sup> In den Abschnitten mit zwingenden Mantellinien EG an der Zürcherstrasse ist das überhohe Erdgeschoss (inkl. Zwischengeschoss) auf diese zu stellen. Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sind zulässig.

**Zwingende Mantellinie OG**

<sup>5</sup> Gebäude sind mit den Obergeschossen, ausser dem obersten Geschoss und dem Zwischengeschoss, auf die zwingenden Mantellinie OG an der Zürcherstrasse zu stellen. Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sind zulässig. Sockelgesimse dürfen im Baubereich A die zwingende Mantellinien OG um 0.30 m auf der ganzen Fassadenlänge überragen. Im Baubereich D dürfen Vordächer und Sockelgesimse die zwingende Mantellinie OG um 2 m auf der ganzen Fassadenlänge überragen. Wo Obergeschosse die Baulinie überstellen, ist eine lichte Höhe von mind. 3.75 m über der Höhe des südlichen Parzellenrandes der Zürcherstrasse freizulassen.

**Oberirdische Vorsprünge**

<sup>6</sup> Über die Baubereiche ragende vorspringende Gebäudeteile sind nicht zulässig.

**Aussenisolation und Fassadenkonstruktion**

<sup>7</sup> Zwischen den Koordinatenpunkten 3 und 30 darf die Aussenisolation und die Fassadenkonstruktion die Baubereiche um maximal 0.40 m überragen.

**Gebäudelänge und -breite**

<sup>8</sup> Die Gebäudelänge und -breite sind innerhalb der Baubereiche frei. Die geschlossene Überbauung ist auf ganzer Tiefe erlaubt.

**Anzahl Geschosse**

<sup>9</sup> Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der maximal zulässigen Höhenkote gemäss Ziff. 4 Abs. 2 frei.

**Erdgeschosshöhe**

<sup>10</sup> In den Baubereichen A und D muss die Geschosshöhe im Erdgeschoss mit Ausnahme einzelner Zugänge in einem Bereich von mindestens 3.25m ab Innenkante Aussenwand im Minimum 5.50 m ab Höhe Erdgeschossboden bis Höhe 1.Obergeschoss betragen.

**Ausnützung**

<sup>11</sup> Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt insgesamt 5'300 m<sup>2</sup> und verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

Baubereich	Zulässige anrechenbare Geschossfläche
A + B <sub>1</sub> + B <sub>2</sub> + C <sub>1</sub>	4'100 m <sup>2</sup>
C <sub>2</sub> + D + E	1'200 m <sup>2</sup>

Es sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume- in Unter-, Voll- und Attikageschossen der anrechenbaren Geschossfläche anzurechnen. Eine Verlagerung von anrechenbaren Geschossflächen ist zwischen den Baubereichen A, B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, C<sub>1</sub> und den Baubereichen C<sub>2</sub>, D und E zulässig. Die in der obenstehenden Tabelle festgelegten Werte dürfen nicht um mehr als 5% überschritten werden. Die zulässige anrechenbare Geschossfläche von insgesamt maximal 5'300 m<sup>2</sup> darf dabei nicht überschritten werden.

<b>Gebäudeeingänge</b>	<sup>12</sup> In den Baubereichen A und D müssen die Gebäudeeingänge stufenlos (Absatz max. 2.5 cm, Rampe max. 3%) auf dem Niveau des Gehbereiches angeordnet werden.
<b>Dachform</b>	<sup>13</sup> Für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind ökologisch wertvoll zu begrünen und zu strukturieren, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.
<b>Technische Aufbauten</b>	<sup>14</sup> Einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Liftaufbauten, Geländer und Lüftungsrohre sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die maximal zulässige Höhenkote für Gebäude gem. Ziff. 4 Abs. 2 um maximal 2.00 m überschreiten. Sie sind besonders gut und möglichst zusammengefasst als Einheit zu gestalten.
<b>Pflanzgerüst auf dem Dachgarten</b>	<sup>15</sup> In den Baubereichen C1 und C2 darf in der Verlängerung der Flucht der vorgelagerten Balkone die Höhenkote für Gebäude entlang der Florastrasse mit einem Pflanzgerüst mit einer maximal zulässigen Höhenkote von 399.00 m.ü.M. überschritten werden. Das Pflanzgerüst darf in einem Bereich von 1.0 m ab Aussenwand erstellt werden.
<b>Baubereich für unterirdische Bauten</b>	<sup>16</sup> Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind unabhängig von Grenz- und Strassenabständen sowie Verkehrsbaulinien innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereichs für unterirdische Bauten zulässig. Diese haben einen Abstand von mind. 3.0 m ab dem südlichen Parzellenrand der Zürcherstrasse einzuhalten.
<b>Überdeckung des unterirdischen Gebäudes</b>	<sup>17</sup> Im Falle einer Überstellung der Baulinie entlang der Zürcherstrasse muss sich das unterirdische Gebäude mindestens 1.0 m unter Terrain befinden.
<b>Tiefgaragenrampe</b>	<sup>18</sup> Die Tiefgaragenrampe muss in das Gebäude integriert werden.

## 5 NUTZUNG

<b>Nutzweise</b>	<sup>1</sup> Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Verkaufsgeschäfte und weitere nicht sowie mässig störende Betriebe. In allen Baubereichen sind sexgewerbliche Betriebe, Spielhallen oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.
<b>Wohnanteil</b>	<sup>2</sup> Über alle Baubereiche ist im Total ein minimaler Wohnanteil von 50% einzuhalten. Der minimale Gewerbeanteil gemäss BZO findet keine Anwendung.
<b>Erdgeschossnutzungen</b>	<sup>3</sup> In den Erdgeschossen in den Baubereichen A und D sind Publikums-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen vorzusehen.
<b>Zwischennutzungen</b>	<sup>4</sup> Für die vorgeschriebenen Publikums-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss der Baubereiche A und D kann die Bewilligungsbehörde zeitlich beschränkt andere Nutzungen zulassen.
<b>Gemeinschaftsraum</b>	<sup>5</sup> Im 1. Obergeschoss ist ein zweckmässig ausgestatteter Gemeinschaftsraum mit einer Grundfläche von mindestens 25 m <sup>2</sup> und direktem hindernisfreiem Zugang zum Dachgarten zu erstellen.

## 6 FREIRAUM

<b>Grundsatz</b>	<sup>1</sup> Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine siedlungsökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.
<b>Frei- und Spielraumkonzept</b>	<sup>2</sup> Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Frei- und Spielraumkonzept einzureichen, das detaillierte Aussagen über die Nutzung und Gestaltung der Hartflächen und Grünflächen macht.
<b>Spiel-, Ruhe- und Grünflächen</b>	<sup>3</sup> Es sind Spiel-, Ruhe- und Grünflächen von mindestens 650 m <sup>2</sup> zu erstellen. Die Grünflächenziffer gemäss BZO findet keine Anwendung.
<b>Boulevard</b>	<sup>4</sup> Die im Plan bezeichnete Fläche "Boulevard" ist als Teil des Gehbereichs (lichte Durchgangsbreite min. 2 m) entlang der Zürcher-, Schul- und Poststrasse zu gestalten. Bei den Baubereichen A und D ist ein direkter Bezug zwischen dem Boulevard und der Erdgeschossnutzung zu schaffen. Die öffentliche Zugänglichkeit und Unterhalt sind mittels Dienstbarkeiten zu regeln. Zusätzlich ist ein Beseitigungsrevers für oberirdische Anlagen auf dem Boulevard zwischen der Zürcherstrasse und der Arkadenbaulinie im Grundbuch einzutragen.
<b>Umgebungsbereich</b>	<sup>5</sup> Der im Plan bezeichnete Umgebungsbereich ist als zusammenhängende Spiel- und/oder Aufenthaltsbereich für alle Altersstufen zu gestalten und auszustatten. Er ist grösstenteils sickerfähig sowie mit Bäumen und Sträuchergruppen auszugestalten.
<b>Dachgarten</b>	<sup>6</sup> Der Dachgarten ist als begehbare und ökologisch wertvoll begrünte Dachterrasse zu gestalten.
<b>Fassadenbegrünung</b>	<sup>7</sup> Die Südfassade des Baubereichs B <sub>1</sub> ist im Bereich zwischen dem Koordinatenpunkt 25 und 29 und die Südfassade der Baubereiche C <sub>1</sub> und C <sub>2</sub> dauerhaft vertikal zu begrünen.
<b>Bepflanzung</b>	<sup>8</sup> Für die gesamte Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte und siedlungsökologisch wertvolle Pflanzen zu verwenden.
<b>Bäume</b>	<sup>9</sup> Die im Plan schematisch bezeichneten Bäume sind in einer angemessenen Grösse zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich der Bäume ist auf eine Unterbauung zu verzichten.
<b>Versickerung</b>	<sup>10</sup> Meteorwasser ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

## 7 VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

### Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat innerhalb des im Planschematisch bezeichneten Bereiches zu erfolgen.

### Zu- und Wegfahrt Anlieferung

<sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrt für die Anlieferung der Publikums-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen in den Baubereichen A und D ist für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 5 Tonnen ab der Zürcherstrasse zulässig. Die Anlieferung mit schwereren Fahrzeugen hat rückwärtig über die Schulstrasse zu erfolgen.

### Veloabstellplätze

<sup>3</sup> Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065 in der Fassung von 2019. Die Veloabstellplätze sind gut zugänglich zu erstellen. Eine angemessene Anzahl Abstellplätze ist im Erdgeschoss zu erstellen. Für Besucher und Kunden sind an geeigneten Lagen im Aussenbereich Veloabstellplätze zu erstellen. Es sind die Voraussetzungen für die Erstellung von Lademöglichkeiten für Elektrovelos zu schaffen.

### Autoabstellplätze

<sup>4</sup> Sämtliche Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte müssen unterirdisch angeordnet werden. Für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze ist die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen von 2018 massgebend.

### Oberirdische Autoabstellplätze

<sup>5</sup> An den im Planschematisch bezeichneten Stellen können insgesamt 5 oberirdische Autoabstellplätze erstellt werden. Oberirdische Autoabstellplätze sind nur für Besucher, Kunden und für mobilitätsbeeinträchtigte Personen zulässig.

### Elektromobilität

<sup>6</sup> Es sind die Voraussetzungen für die Erstellung von Abstellplätzen für Elektrofahrzeuge zu schaffen.

### Mobilitätskonzept

<sup>7</sup> Bei Nachweis eines reduzierten oder nicht vorhandenen Bedarfs kann von der Pflicht zur Erstellung des minimal erforderlichen Bedarfs an Abstellplätzen teilweise oder ganz befreit werden. Der reduzierte oder nicht vorhandene Bedarf ist in einem Mobilitätskonzept zu begründen und durch ein Controlling dauerhaft sicherzustellen. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Vom massgeblichen Bedarf an Abstellplätzen von Besuchenden und für mobilitätseingeschränkte Personen kann nicht abgewichen werden.

### Abstellplätze für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte

<sup>8</sup> Es sind ausreichend grosse klimatisch abgeschlossene Räume für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte in der Nähe von Gebäudeeingängen bereitzustellen.

## 8 UMWELT

- Wärmebedarf** <sup>1</sup> Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Für die Wärmeerzeugung sind die Energieträger gemäss gültigem städtischem Energieplan verbindlich. Der Nachweis einer fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.
- Energie** <sup>2</sup> Im Geltungsbereich gilt hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard. Neubauten haben die Energiewerte von Minergie P Eco- oder Minergie A Eco-Standard einzuhalten oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Eine Zertifizierung ist nicht notwendig.
- Störfallvorsorge** <sup>3</sup> Im Zusammenhang mit Bauprojekten ist ein Fluchtplan-konzept zu erstellen. Fluchtwege sind auf den, der Zürcherstrasse abgewandten Seiten anzuordnen.
- Lärmempfindliche Räume** <sup>4</sup> Jeder lärmempfindliche Raum muss hinsichtlich Strassenlärm mindestens ein Fenster mit einer Belastung von max. 60 dB am Tag und max. 50 dB in der Nacht aufweisen.
- Schutzmassnahmen Hochwasser** <sup>5</sup> Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherr-schaft verpflichtet, im Rahmen der Baugesuche die nötigen Schutz-massnahmen zu treffen. Der erforderliche Objektschutznachweis muss durch das AWEL genehmigt werden. Der Schutz vor einem HQ300-Ereignis ist durch die Anhebung des Terrains auf die Höhenkote von 389.05 m.ü.M. und zusätzliche bauliche Massnahmen gemäss Objektschutzkonzept vom 15. März 2024 sicherzustellen.
- Hitzeminderung** <sup>6</sup> Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass einer übermässigen Erwärmung der Umgebung entgegengewirkt wird. Mit dem Baugesuch muss aufgezeigt werden, welche Massnah-men hierfür geeignet sind (z.B. helle Fassaden und Beläge, Chaus-sierte Flächen udgl.).

## 9 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

### Altlastensanierung

<sup>1</sup> Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren sind zusammen mit den Baugesuchten Vorgehenskonzepte einzureichen, welche aufzeigen, mit welchen Massnahmen die Anforderungen von Artikel 3 der Altlastenverordnung erfüllt und wie die anfallenden verschmutzten Bauabfälle entsorgt werden sollen.

### Unterflurcontainer

<sup>2</sup> Für die Bewirtschaftung des im Geltungsbereich anfallenden Hauskehrichts sind Entsorgungsstellen mit Unterflurcontainern an den im Plan bezeichneten Standort vorzusehen.

## 10 ETAPPIERUNG

### Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

### Erschliessungsflächen

<sup>2</sup> Mit der Fertigstellung eines Bauvorhabens sind die angrenzenden Flächen des Boulevards, des Umgebungsbereichs, des Hof und des Dachgartens zu erstellen oder, wenn eine Erstellung noch nicht möglich ist, in geeigneter Form sicherzustellen.

### Gestaltungsanforderungen bei Etappierung

<sup>3</sup> Die Gestaltungs- und Einordnungsanforderungen gemäss Ziff. 3 Abs. 1 sind auch für einzelne Etappen und Zwischenlösungen einzuhalten.

## 11 SCHLUSSBESTIMMUNG

### Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Post-/Zürcherstrasse wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.