

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 8. Dezember 2025

6.0.4.2 **Bau- und Zonenordnung (BZO) Gesamtrevision 2024** **544-2025** **Bauordnung, Zonenplan und Ergänzungspläne sowie Leitbilder und Richtlinien** Verabschiedung zur Festsetzung

1 Ausgangslage

Die Stadt Dietikon befindet sich als dynamisches Zentrum der Region Limmattal in steter Entwicklung. Die Stadt Dietikon hat sich deshalb frühzeitig und intensiv mit dem Wandel und den angestrebten Entwicklungen auseinandergesetzt und fundierte Grundlagen dazu erarbeitet. Die vorliegenden Konzepte und Strategien wurden dabei in die kommunale Richtplanung überführt. Der kommunale Richtplan zeigt auf, wie sich die Stadt in den nächsten rund 25 Jahren entwickeln soll. Dazu wurden Ziele sowie entsprechende Massnahmen zu den Hauptthemen Siedlung, Freiraum, Natur und Landschaft sowie Verkehr festgelegt. Insbesondere die Punkte Siedlungsentwicklung nach innen, Zentrumsstruktur sowie öffentliche Lebensräume nehmen eine wichtige Stellung in der zukünftigen Entwicklung von Dietikon ein. Der kommunale Richtplan wurde von der Baudirektion Kanton Zürich am 20. Oktober 2022 genehmigt.

2 Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung

2.1 Allgemein

In einem weiteren Schritt sollen die angestrebten Ziele der Stadtentwicklung bzw. des behördenverbindlichen kommunalen Richtplans grundeigentümerverbindlich festgesetzt werden. Dazu muss die kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO), welche aus dem Jahr 1987 stammt und seither nur punktuell revidiert wurde, gesamthaft überarbeitet werden. Nebst der Dynamik der Region und den kommunalen Entwicklungszielen sind auch übergeordnete Vorgaben Anstoss für die Revision. Die übergeordneten Richtpläne, das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) mit den dazugehörigen Verordnungen, die Einführung der harmonisierten Baubegriffe (IVHB) sowie die neuen Vorgaben zur Darstellung der Nutzungsplanung sind wesentliche Änderungen, welche nun auf kommunaler Stufe umgesetzt werden müssen.

Mit Beschluss vom 20. Juli 2020 hat der Stadtrat das Planungsbüro Suter von Känel Wild, Planer und Architekten AG, Zürich, beauftragt, die BZO gesamthaft nach einer Gesamtschau zu revidieren. Die Projektleitung liegt stadtintern beim Stadtplanungsamt und erfolgte in sehr enger Kooperation mit dem Bauamt, welches die Sicht und Erfahrung der bewilligenden Instanz einbrachte. Das Stadtplanungsamt und das Bauamt legten grossen Wert auf eine zeitgemässe, klare und anwendungsorientierte Gesetzgebung. Mit der vorliegenden revidierten Bau- und Zonenordnung wurden die übergeordneten Vorgaben pragmatisch umgesetzt und den verschiedenen (politischen) Interessen im Sinne eines Kompromisses bestmöglich Rechnung getragen.

2.2 Bauordnung

Die Bauordnung regelt die Überbaubarkeit sowie Nutzweise der Grundstücke und dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung. Sie gilt fürs ganze Stadtgebiet und legt fest, wie Bauten und Anlagen errichtet und verändert werden dürfen. Sie gilt ergänzend (subsidiär) zum kantonalen und eidgenössischen Recht. Die veraltete Bauordnung wurde umfassend überarbeitet und neu gegliedert. Dabei wurden Änderungen aufgrund der Zielsetzungen des kommunalen Richtplans, der übergeordneten Gesetzgebung, der Begrifflichkeiten

gemäss IVHB integriert sowie Anpassungen an die bestehende Bewilligungspraxis (Bauamt) vorgenommen und bestehende Gesetzeslücken geschlossen. Zur Übersicht und Verständlichkeit werden die Änderungen zwischen der rechtskräftigen und zukünftigen (neue Fassung) Bauordnung in einer synoptischen Darstellung einander gegenübergestellt sowie mit entsprechenden Kurzerläuterungen versehen. Eine vertiefte Erläuterung erfolgt im Planungsbericht nach Art. 47 RPV. Das Arbeitsplatzgebiet Silbern-Lerzen-Stierenmatt (SLS) wird zusätzlich in einem Anhang zum Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage 5) beleuchtet.

2.3 Zonenplan

Die Zonen werden in der zur Bau- und Zonenordnung gehörigen Karte, dem Zonenplan, räumlich parzellenscharf dargestellt. Der Zonenplan wurde entsprechend ebenfalls vollumfänglich revidiert und auf die Entwicklungsziele der Stadt abgestimmt. Insbesondere Zonenplanänderungen zur Weiterentwicklung und Stärkung des Zentrums und des Stadtboulevards wurden dabei vorgenommen. Weiter musste der Zonenplan an die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) angepasst werden. Die VDNP regelt kantonal die einheitliche Darstellung von kommunalen Nutzungsplänen.

2.4 Ergänzungspläne

Nebst dem Zonenplan gehören noch Ergänzungspläne zur Gesamtrevision. Einerseits wurde der Kernzonenplan revidiert und andererseits wurden für die bestehende Quartiererhaltungszone Mülihalde und für die neuen Quartiererhaltungszonen Berta-/Poststrasse sowie Jakobstrasse Ergänzungspläne erstellt. Ebenfalls wurde ein Ergänzungsplan Baumerhalt erarbeitet.

Nicht revidiert und weiterhin gültig und Bestandteil der kommunalen Nutzungsplanung sind die folgenden beiden Ergänzungspläne: Der Plan Waldabstandslinien im Massstab 1:2'500 und der Plan Gewässerabstandslinien Reppisch im Massstab 1:2'000 (beide vom Gemeinderat festgesetzt am 19. März 1987 und vom Regierungsrat genehmigt am 27. Januar 1988 mit Beschluss Nr. 197).

3 Erwägungen

3.1 Allgemein

Mit der vorliegenden BZO-Gesamtrevision werden die strategischen und baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung der heutigen Siedlungsstruktur geschaffen, wie sie von den übergeordneten Planungen wie auch vom kommunalen Richtplan definiert worden sind. Eine Erhöhung der baulichen Dichte und damit eine Veränderung der Siedlungsstruktur in den äusseren Wohnquartieren niedriger Dichte wird zum Schutz der durchgrünten und einheitlichen Strukturen nicht vorgenommen. In diesen Quartieren sollen die bestehenden Potenziale genutzt werden, indem ortsbaulich verträgliche Anbauten, Aufstockungen oder Ersatzneubauten erstellt werden. Stattdessen wird auf eine innere Verdichtung und Transformation der zentralen und urbanen Orte (Stadtzentrum, Stadtboulevard, etc.) gezielt. Diese Orte stehen durch deren ältere Baustruktur oder durch die Nähe zum öffentlichen Verkehr (Bahnhof, Bushof, Limmattalbahn) grundsätzlich vor Veränderungen; zumal sie auch bezüglich des Ortsbildes und der Siedlungsqualität grössere Defizite aufweisen. Entsprechend wird diese anstehende Veränderung und Umstrukturierung aktiv unterstützt. In diesen Verdichtungsgebieten wird eine höhere Ausnützung ermöglicht, um das Potenzial dieser zentral gelegenen Quartiere vollständig nutzen zu können. Die innere Verdichtung soll aber nicht einfach mehr Platz für Bewohnende oder Beschäftigte bieten, sondern mit einer höheren Siedlungsqualität durch die entsprechenden Vorschriften in der Bauordnung einhergehen. So werden verschiedene Festlegungen in der BZO definiert, damit neue, qualitativ hohe Begegnungs- und Erholungsräume geschaffen sowie ein wichtiger Beitrag für die Biodiversität und ein besseres Stadtklima geleistet werden. Insgesamt wird mit der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung eine gute, aktuelle Grundlage geschaffen, damit sich die Stadt Dietikon in den nächsten Jahren mit hoher Qualität weiterentwickeln kann.

Die neu erarbeitete BZO bewegt sich innerhalb des engen Korsetts, welches mit dem neuen Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich inkl. den dazugehörigen Verordnungen sowie mit der Einführung der harmonisierten Baubegriffe (IVHB) geschaffen wurde, und stellt eine pragmatische Kompromisslösung sämtlicher Interessen und Vorgaben dar.

3.2 Erhalt

3.2.1 Kernzonen

Kernzonen umfassen gemäss § 50 Abs. 1 PBG schutzwürdige Ortsbilder (Dorfkerne), die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. In der Stadt Dietikon ist entlang der Reppisch ein Kernzonengebiet festgelegt und mit entsprechenden Bestimmungen und Kernzonenplan (Ergänzungsplan) genauer definiert. Der rechtskräftige Kernzonenplan und dessen Bestimmungen wurden 1987 erstellt und seither nur geringfügig revidiert. Die Bestimmungen führten in der Vergangenheit bei deren Anwendung teilweise zu Unklarheiten. Um diese zu beseitigen und die Kernzonen in ihrem Ortsbildcharakter mit Identifikationsfunktion zu stärken, werden die Kernzonen (Plan und Bestimmungen) neu geordnet und an verschiedenen Stellen präzisiert und bereinigt. Die bisherigen Bestimmungen werden neu insbesondere offener formuliert, dafür wird in den neuen Bestimmungen der Fokus auf eine bessere Integration ins historische Ortsbild und dessen Aufwertung gelegt. Die Kernzonen machen einen grossen Teil der Vorschriften der Bauordnung aus, da die Kernzonenregelungen sehr spezifisch auf den Charakter der jeweiligen Bebauung eingehen. Abweichungen von den Bestimmungen sind für besonders gute Projekte mit zeitgemässer Architektur möglich. Diese müssen neu durch das Baukollegium beurteilt werden.

3.2.2 Quartiererhaltungszonen

Quartiererhaltungszonen (QEZ) umfassen gemäss § 50a Abs. 1 PBG in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen. Im rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Dietikon ist im Quartier Mülihalden eine solche QEZ ausgeschieden. Die bisherigen Bestimmungen der QEZ waren sehr offen formuliert, das Quartiertypische war nicht definiert. Dies führte in der Vergangenheit zu Unklarheiten bei der Projektentwicklung und -beurteilung. Damit die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wissen, in welchem Rahmen ihre Liegenschaft weiterentwickelt werden kann, wurden die Bestimmungen angepasst. Mit der Präzisierung der Bestimmungen sollen nebst der zeitgemässen Erneuerung und massvollen Weiterentwicklung des Quartiers auch der Quartiercharakter mit der baulichen und freiräumlichen Struktur gesichert werden. Weiter wurde auch die heutige Bewilligungspraxis in die Vorschriften überführt. Zusätzlich zur QEZ Mülihalden werden zwei neue QEZ Bertastrasse/Poststrasse und QEZ Jakobstrasse festgelegt. Da diese beiden Gebiete auch im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten als potenziell erhaltenswert verzeichnet sind, bringen die QEZ hier eine Präzisierung aber keine neuen Einschränkungen. Da die Strassenzüge und alle angrenzenden Gebäude auf jeweils einem Inventarblatt verzeichnet sind, bringt die QEZ eine Klärung, welche Siedlungsmerkmale zu erhalten und weiterzuentwickeln sind. Ohne QEZ müsste jede Grundeigentümerschaft, die sein Grundstück neu bebauen oder sein Gebäude stark verändern möchte, vorgängig eine denkmalpflegerische Schutzabklärung für die ganze Siedlung veranlassen, was kaum im Interesse aller Grundeigentümerschaften ist.

3.3 Innenentwicklung und Stadtboulevard

3.3.1 Zentrumszonen

Zentrumszonen sind für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadtzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen, bestimmt.

Die anrechenbaren Untergeschosse (nutzungsbefreites und nur wenig in den Boden ragendes, aber als weiteres Vollgeschoss in Erscheinung tretendes Untergeschoss) werden in den Zentrumszonen neu verboten, wie es bereits beispielsweise in der Stadt Zürich erfolgt ist. Damit die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durch das Verbot nicht eingeschränkt werden, wird die bisherige Zentrumszone Z4 zur Z5 (5 Vollgeschosse und max. Ausnützungsziffer von 160 %) bzw. die Z5 zur Z6 (6 Vollgeschosse und max. Ausnützungsziffer von 200 %) umzoniert. Im Endeffekt ergibt sich mit dieser Umzonung nur eine unwesentliche Erhöhung der Baudichte. Mit den Änderungen wird in erster Linie das Ziel verfolgt, dass offene und ebenerdige Erdgeschosse mit publikumsorientierten Nutzungen für ein attraktives Zentrum entstehen können.

Ein Grundsatz des Leitbildes Stadtboulevard ist die Stärkung der wichtigen Verkehrsachsen und Knoten von Dietikon sowie deren Transformation zu attraktiven Lebensadern und Drehscheiben. Insbesondere im Bereich der Achse Badenerstrasse – Zentralstrasse – Zürcherstrasse (entlang der Limmattalbahn), aber auch entlang der Bern- und Überlandstrasse ist darum eine starke Verdichtung und Nutzungsdurchmischung vorgesehen. Mit dieser konzentrierten Verdichtung wird auch die Wichtigkeit dieser Stadträume städtebaulich betont. Um die Ziele des Leitbildes Stadtboulevard zielgerecht umsetzen zu können, wird neu entlang dieser wichtigen Stadtachsen eine Zentrumzone Z4 eingeführt, welche mit einer maximalen Ausnützungsziffer von 100 % eine etwas geringere Dichte aufweist als die übrigen Zentrumszonen, aber trotzdem einen gewissen Zentrumscharakter haben soll. Die Zentrumszonen weisen aufgrund der kantonalen Vorgaben zwingend einen Gewerbeanteil auf. Entlang der Verkehrsachsen ist dieser Gewerbeanteil (im Erdgeschoss) auch aus lärmschutzrechtlichen Gründen zwingend. Im Sinne des Leitbild Stadtboulevards bzw. des kommunalen Richtplans werden in den Zentrumszonen gestalterische Vorgaben wie die Anbaupflicht an die Baulinie oder die Pflicht zur Erstellung eines überhohen Erdgeschosses gemacht.

3.3.2 Sonderbauvorschriften Stadtboulevard

Für die Umsetzung des Leitbildes Stadtboulevard werden neu entlang der Badener- und Zürcherstrasse Sonderbauvorschriften (SBV) eingeführt. Mit den SBV werden unter erhöhten Anforderungen höhere Höhen und Dichten zugelassen. Die zu erfüllenden erhöhten Anforderungen beinhalten einerseits die Einhaltung der erhöhten Anforderungen für Arealüberbauungen (Verfahren, Freiraum, Energie, Mobilität und Lokalklima) und andererseits sind in den Erdgeschossen publikumsorientierte Nutzungen zu realisieren. Alternativ kann auch Atelierwohnen zugelassen werden, das heisst, eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Im Gegenzug dürfen Gebäude mit einer maximalen Fassadenhöhe von 25 m erstellt werden. Entsprechend kann die Ausnützungsziffer pro zusätzlichem Vollgeschoss um 25 % erhöht werden.

Durch die genannten Erleichterungen bzw. dem genügend grossen Delta zwischen Regelbauweise und SBV ist es entsprechend attraktiv, nach den SBV zu bauen, auch wenn erhöhte Anforderungen an das Projekt gelten. Mit der neuen Zentrumzone Z4 und deren einzuhaltenden Gestaltungsvorschriften (Anbaupflicht Baulinie, überhohes Erdgeschoss) als Grundzone wird aber gleichzeitig berücksichtigt, dass es nicht zu städtebaulichen Widersprüchen zwischen der Regelbauweise und Bauweise nach SBV kommt. Das Bauen nach SBV ist freiwillig: Die Bauherrschaften haben immer die Wahlmöglichkeit zwischen dem Bauen nach SBV oder einer Projektierung nach Regelbauweise. Mit einem Gestaltungsplan kann zudem von den SBV abgewichen werden.

3.3.3 Wohnzonen

Die Wohnzonen erfahren in der Bauordnung wie auch im Zonenplan kaum grössere Änderungen. Eine wesentliche Änderung der Bauordnung ist die Aufhebung des Mehrlängenzuschlags im Sinne der inneren Verdichtung. Eine grössere Anpassung erfährt der Zonenplan im Wohngebiet Vorstadt/Gjuch, wo eine flächendeckende Aufzoning von der W3/65 zur W4/85, d.h. von drei- zu viergeschossig, vorgenommen wird, um die Dichte des Gebiets den Vorgaben des regionalen Richtplans (Gebiet mit hoher Dichte) bzw. des kommunalen Richtplans (Stadtwerdungsquartier mit deutlicher Verdichtung) anzupassen. Weiter wurden kleinere Ausnützungserhöhungen zwecks besserer Abstufung zwischen den einzelnen Wohnzonen vorgenommen (Erhöhung der Ausnützung um 5 %; Wohnzone W3/65 zu W3/70 bzw. W4/80 zu W4/85).

3.3.4 Arealüberbauungen

Arealüberbauungen sind Überbauungen von Grundstücken oder Grundstückskomplexen mit einer minimalen Fläche von 3'000 m². Sie dürfen bezüglich der Ausnützung, der Abstände, der Gebäudelänge, der Geschosshöhe sowie der Fassadenhöhe von der Regelbauweise abweichen, müssen dafür aber erhöhten Anforderungen an die Gestaltung, Ausrüstung und Ausstattung entsprechen.

Die Bonusregelungen der Arealüberbauungen werden massvoll ausgebaut, um das Instrument der Arealüberbauung attraktiver zu gestalten. Bisher lohnte sich die Erstellung einer Arealüberbauung kaum. Neu werden zum Schutz der kleinteiligen Siedlungsstruktur mit geringer Dichte in der W2/25 keine Arealüberbauungen mehr zugelassen. Dies gilt auch für die Zentrumszonen Z5 und Z6, da ansonsten sehr hohe Höhen pauschal zugelassen würden. In der neuen Zentrumzone Z4 werden aufgrund des Stadtboulevards und den dafür vorgesehenen Sonderbauvorschriften ebenfalls keine Arealüberbauungen zugelassen.

3.3.5 Gestaltungsplanpflichten

Der Gestaltungsplan ist gemäss den §§ 83 - 87 PBG ein Sondernutzungsplan, der eine städtebaulich, architektonisch gelungene und umweltgerechte Überbauung anstrebt. Zu diesem Zweck stellt er eine Spezialbauordnung auf, welche von den allgemeinen Festlegungen der BZO abweicht und diese überlagert. Die Lage und äusseren Abmessungen sowie die Nutzungsweise der Bauten werden im umgrenzten Gebiet bindend festgelegt. Dabei darf von der Regelbauweise der BZO und den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung auf dem Areal sowie die gemeinschaftliche Ausstattung zu ordnen. Gebaut werden kann nur noch gestaltungsplankonform mit hohem Qualitätsanspruch und nicht mehr nach der Grundordnung.

Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbildschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss. Verschiedene Gebiete in der Stadt werden durch deren Aufzonungen bzw. im Sinne einer qualitativ hohen Innenentwicklung mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. So werden insbesondere im Stadtzentrum (Stadtzentrum, Bahnhofstrasse, Altberg, etc.) zur Sicherung der hohen Anforderungen an das Stadtzentrum mit seiner lokalen, regionalen und kantonalen Bedeutung (Zentrumsgebiet gemäss kantonalem Richtplan) neu einzelne Gestaltungsplanpflichten ausgeschieden. Das öffentliche Interesse, das gemäss § 48 Abs. 3 PBG für den Erlass einer Gestaltungsplanpflicht vorausgesetzt wird, wird mittels Zweckbeschreibung in der Bauordnung ausgewiesen. Die kleineren Gestaltungsplanpflichtgebiete Florastrasse, Steinacker, Silberplatz und Wigarten, welche in der Vorlage Stand öffentliche Auflage noch enthalten waren, sind aufgrund des geringen öffentlichen Interesses gestrichen worden.

3.4 Freiraum und Ökologie

Der fortschreitende Klimawandel stellt die Stadt Dietikon vor grosse Herausforderungen. Der Klimawandel führt unter anderem zu einer Häufung von extremen Wetterereignissen. Heisse Sommer und anhaltende Trockenphasen erhöhen die Wärmebelastung der Bevölkerung und wirken sich negativ auf die Pflanzen- und Tierwelt, den Wasserhaushalt und Infrastrukturanlagen aus. Die Hitzebelastung führt am Tag zu einer eingeschränkten Aufenthaltsqualität im Freien und in Gebäuden, aber auch zu einer Minderung der Leistungsfähigkeit, was sich in ökonomischen Kosten niederschlägt. Während besonders heissen Sommern führt die Hitzebelastung nachweislich zu einem Anstieg der Sterblichkeitsrate bei vulnerablen Bevölkerungsteilen. Zudem nimmt der Energiebedarf zur Kühlung von Gebäuden stetig zu.

Insbesondere in dicht bebauten Gebieten wie der Stadt Dietikon werden Bauten, Strassen oder versiegelte Plätze während des Tages stark aufgeheizt und geben während der Nacht die gespeicherte Wärme wieder ab. Die für die Kühlung des Siedlungskörpers wichtigen Grünvolumen und Grünflächen fehlen vielfach. Es entsteht der sogenannte Hitzeinseleffekt. Dicht bebaute Gebiete weisen im Sommer in der Regel deutlich höhere Temperaturen auf als die nur wenig bebaute Umgebung. Die Klimaanalysekarte des Kantons Zürich zeigt entsprechend auch eindrücklich die Hitzeinseln in Dietikon auf. Ohne Gegenmassnahmen wird sich die Situation während der Gültigkeitsdauer der neuen Bau- und Zonenordnung (ca. 15-20 Jahre) verschlimmern.

Die Stadt Dietikon hat diese Problematik erkannt. Auf politischer und behördenverbindlicher Stufe wurden entsprechende Ziele festgelegt. So hat sich die Stadt Dietikon in der Gemeindeordnung, den Legislaturzielen, dem kommunalen Richtplan wie aber auch mit dem Label «Grünstadt Schweiz» zu einer ökologischen Entwicklung und einem besseren Stadtklima verpflichtet. Mit der neuen Bauordnung sollen diese Ziele nun auch grundeigentümerverschreibend festgelegt werden. Zumal die neue Bauordnung für mindestens die nächsten 15-20 Jahre Bauvorgaben macht und entsprechend einen grossen Einfluss auf die genannte Problematik hat. Die neuen Bestimmungen zur Freiraumgestaltung stützen sich dabei auf die am 1. Dezember 2024 in Kraft getretene PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung», insbesondere dem § 238a PBG.

3.4.1 Freiraumgestaltung

Mit dem neuen Artikel zur Freiraumgestaltung wird verlangt, dass geeignete Teile des Gebäudeumschwungs, insbesondere die anrechenbaren Grünflächen, gemäss §238a PBG als ökologisch wertvolle Grünfläche zu gestalten sind. Diese Grünflächen erfüllen verschiedene Aspekte (Aufnahme des Sickerwassers, Bindung problematischer Gase wie Kohlenmonoxide, Schallabsorbierung, Kühlung des Siedlungsgebiets, Lebensraum für Flora und Fauna, Erholungsraum für Bevölkerung, etc.), die für eine Siedlung von hoher Qualität notwendig sind. Neben diesem Grundsatz werden zusätzlich konkrete Anforderungen bzgl. Neupflanzung, Baumschutz und Grünflächenanteil bzw. Versiegelung formuliert.

3.4.2 Grünflächenziffer

Die Grünflächen sind für viele Quartiere von Dietikon prägend und tragen zur hohen Siedlungsqualität bei. Heute findet die Innenentwicklung häufig zulasten der Aussen- und Grünflächen statt. Das durchgrünte Erscheinungsbild von Dietikon soll auch bei der anstehenden Innenentwicklung erhalten bleiben oder gesteigert werden. In den jeweiligen Bauzonen wird daher die Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer ersetzt oder neu eingeführt, um der steigenden Versiegelung entgegenzuwirken und das Stadtklima, die Biodiversität und die Vernetzung der Grünräume zu verbessern. Mit der Festlegung der Grünflächenziffer wird Klarheit bzw. Rechtssicherheit geschaffen, was in quantitativer Hinsicht unter einer angemessenen Begrünung gemäss § 238a PBG erwartet wird. Die Einführung stellt somit keine neue kommunale Regelung dar, sondern konkretisiert lediglich § 238a PBG, um Rechtsstreitigkeiten im Bewilligungsverfahren vorwegzunehmen.

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Die Grünflächenziffer bestimmt also den unüberbaubaren Anteil des Grundstücks, der unversiegelt zu erhalten ist, und erfüllt damit siedlungsgestalterische und – in beschränktem Umfang – ökologische Funktionen.

Die Höhe der minimalen Grünflächenziffer wurde in Abhängigkeit der Gegebenheiten, Möglichkeiten und Ziele der jeweiligen Zonen definiert. So werden für die Zentrumszonen aufgrund deren publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen und deren teils öffentlichen Aufgaben eine geringere minimale Grünflächenziffer festgelegt als für die reinen Wohnzonen an Hanglagen. Aber auch bei diesen Gebieten wurde die Ziffer so angesetzt, dass Wintergärten, Gartenhäuschen oder Pools weiterhin möglich sind.

Sollte bei einem Baugesuch der Nachweis der entsprechenden Grünflächen aufgrund spezieller Verhältnisse trotzdem nicht möglich sein, können Ersatzmassnahmen, mit welchen eine gleichwertige Qualität bezüglich Ökologie und Stadtklima erreicht wird, ausgewiesen werden. So muss nicht auf ersatzlose Ausnahmebewilligungen zurückgegriffen werden. Als Ersatzmassnahmen mit ökologischem und stadtklimatischem Mehrwert gelten beispielsweise eine Begrünung der Fassade, eine intensive (statt extensive) Dachbegrünung, Baumpflanzung (zusätzlich zur Pflichtanzahl und nur bei Zentrums- und Industriezonen) oder besonders wertvolle Grünflächen bspw. mit regionalem Saatgut (anstatt nur ökologisch wertvolle Grünflächen gemäss § 238a PBG wie bspw. Rasen). Die Kriterien für die Ersatzmassnahmen sind in der neuen städtischen Richtlinie «Grünflächenziffer» ersichtlich und bieten den Bauherrschaften eine Hilfestellung bei deren Umsetzung.

3.4.3 Baumerhalt und Baumpflanzpflicht

Bäume erfüllen vielfältige Funktionen wie die Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität, die Filterung von Schadstoffen, die Begrenzung von Temperaturextremen, die Schaffung ökologischer Nischen oder die Gestaltung des Ortsbildes. Aufgrund dieser wichtigen Aufgaben sowie zur Sicherstellung eines artenreichen, standortangepassten und ökologisch wertvollen Baumbestands mit hoher Sicherheit und guter Zukunftsentwicklung in der Stadt Dietikon werden neu markante Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) grösser als 50 cm als grundsätzlich erhaltenswert betrachtet. Diese erhaltenswürdigen Bäume werden in einem Ergänzungsplan Baumerhalt spezifisch bezeichnet. Das Fällen dieser Bäume ist bewilligungspflichtig. Die Prüfung eines Fällgesuchs beinhaltet das Abwägen der involvierten Interessen: Das öffentliche Interesse am Erhalt des für das Siedlungsbild oder die Ökologie bedeutsamen Baumes, das Interesse der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers an der ordentlichen Grundstücksnutzung, aber auch allenfalls die Interessen betroffener Dritter. Die Bewilligung zur Fällung eines Baumes kann erteilt werden, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baums nicht überwiegt.

Mit dem Ergänzungsplan erhalten die Grundeigentümer, gegenüber dem in der Vorlage Stand öffentliche Auflage vorgesehenen pauschalen Schutz ab 1.00 m Stammumfang (BHD 32cm), die Sicherheit, ob ein Baum grundsätzlich erhaltenswürdig ist oder nicht. Weiter können dadurch Streitigkeiten bzgl. Erreichung der Minimalgrösse des Stammes verhindert werden. Durch die klare Bezeichnung der erhaltungswürdigen Bäume wird auch die Umsetzung des Baumerhalts für die Grundeigentümer bzw. die Überprüfung seitens Verwaltung vereinfacht und der Aufwand auf ein Minimum reduziert. Der Ergänzungsplan trägt somit substantiell zur Erhöhung der Planungssicherheit bei. Es handelt sich somit gewissermassen um einen pragmatischen Kompromiss zwischen Baumschutz, Rechtssicherheit und Verwaltungsaufwand.

Da nicht nur bestehende, sondern auch neue Bäume zukünftig sehr viel für ein angenehmes Stadtklima und potenziell auch für die Biodiversität bringen, wird neu in der Bauzone eine Baumpflanzpflicht für die nicht zur Grünflächenziffer zählende Grundstücksfläche eingeführt. Da an die Grünflächenziffer direkt keine Qualitätsanforderungen gestellt werden können (kantonale Definition), wird dies mit diesem Artikel teilweise kompensiert. Sollte eine Baumpflanzung nicht möglich sein, kann ähnlich wie bei der Grünflächenziffer auch der Nachweis erbracht werden, wie mit anderen Massnahmen dieselbe Wirkung erzielt wird. Die Richtlinie «Baumerhalt und Baumpflanzung in der Baubewilligung» der Stadt Dietikon regelt diesbezüglich Näheres.

3.5 Weitere Themen

3.5.1 Industriezonen

Die Industrie- und Gewerbezone erfahren hauptsächlich Änderungen im Gebiet Silber-lerzen-Stierenmatt. Der einzig gangbare Weg nach der langen Planungsgeschichte des öffentlichen Gestaltungsplans Silber-lerzen-Stierenmatt (GP SLS), der festgesetzt und folglich eine negative Vorwirkung entfaltet hat, aber nie genehmigt werden konnte, ist dessen Ablösung. Dabei werden die entsprechenden Themen und Regelungen soweit möglich und sinnvoll in die Bau- und Zonenordnung überführt. Dadurch kann eine verständlichere Basis gelegt und endlich Planungssicherheit für die betroffenen Grundeigentümerschaften geschaffen werden.

Mit der Festlegung einer maximalen Verkaufsfläche und zusätzlich einer Ausnützungsziffer im GP SLS wurde auf die damaligen Erschliessungsmöglichkeiten Rücksicht genommen bzw. sollte das bereits hohe Verkehrsaufkommen nicht weiter verschärft und nur gezielt in Teilgebieten erhöht werden. Aufgrund der fehlenden Wirkung und Ungerechtigkeit dieser Vorgaben des GP SLS (Benachteiligung Verkaufsnutzung gegenüber anderen verkehrserzeugenden Dienstleistern), werden die maximalen Verkaufsflächen und die Ausnützungsziffer nicht in die Bau- und Zonenordnung überführt. Dafür wird in der Parkplatzverordnung neu ein Mobilitätskonzept verlangt. So ist bei Bauvorhaben, welche einen massgeblichen Bedarf von insgesamt (Beschäftigte und Kundschaft) mehr als 20 Personenwagenabstellplätzen ausweisen, ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 8 der Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) der Stadt Dietikon zu erstellen. Mit dem Mobilitätskonzept sollen Massnahmen aufgezeigt werden, die den mutmasslich zu erwartenden Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr, den Fuss- und Veloverkehr abstimmen. So kann sichergestellt werden, dass trotz Abschaffung der maximalen Verkaufsfläche und Ausnützungsziffer die Funktionsfähigkeit des Verkehrsnetzes sichergestellt werden kann.

3.5.2 Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung)

Mit Beschluss Nr. 6-2023 am 6. Juli 2023 hat der Gemeinderat die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) festgesetzt. Die beiden Artikel der Bauordnung (Art. 31 Motorfahrzeuge + Art. 32 Fahrräder) werden durch die BZO-Gesamtrevision aufgehoben und durch die Parkplatzverordnung ersetzt.

3.5.3 Richtlinien der Stadt Dietikon

Die Bestimmungen der Bauordnung wurden soweit möglich offen und flexibel formuliert, damit die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einen angemessenen Spielraum haben. Die offenen Formulierungen werden aber durch themenspezifische Richtlinien ergänzt. So kann einerseits der Rahmen der Bestimmungen für die Bauherrinnen und Bauherren verständlicher gefasst werden und andererseits auf aktuelle Standards, neuste Erkenntnisse sowie auf Änderungen von rechtlichen Rahmenbedingungen mittels Anpassung der Richtlinie reagiert werden. Die nachfolgenden themenspezifischen Richtlinien werden vom

Stadtrat bei der Verabschiedung der BZO-Gesamtrevision zur Genehmigung zuhanden des Gemeinderats parallel beschlossen. Ein Entwurf der Richtlinien wird im Rahmen der negativen Voranwendung der neuen BZO bereits angewendet.

- Grünflächenziffer
- Dachbegrünung von Flachdächern
- Dachbegrünung mit Solaranlage
- Fassadenbegrünung
- Baumerhalt und Baumpflanzung in der Baubewilligung
- Vorgartenregelung
- Ökologische wertvolle Umgebungsgestaltung bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen

3.5.4 Anpassung Leitbild Stadtboulevard und Hochhauskonzept

Damit das Leitbild Stadtboulevard und Hochhauskonzept mit der künftigen Bau- und Zonenordnung übereinstimmen, müssen die beiden Planungsinstrumente von 2016 inhaltlich und redaktionell angepasst werden. Die beiden erneuerten Leitbilder werden vom Stadtrat bei der Verabschiedung der BZO-Gesamtrevision zur Genehmigung zuhanden des Gemeinderats parallel beschlossen.

Leitbild Stadtboulevard

Bei der Integration des Leitbildes Stadtboulevard in die kommunale Richtplanung hat der Gemeinderat den Abschnitt Limmatkante (einseitig bebauter Abschnitt im Bereich der Limmat) mit Gebäuden bis zu 10 Vollgeschossen teilweise kritisiert und entsprechend aus dem kommunalen Richtplan gestrichen. Die Aufwertung der städtebaulichen Achse Badener-, Zentral-, Zürcherstrasse zum urbanen Rückgrat und Lebensader der Stadt setzt jedoch voraus, dass sich der Stadtboulevard auf ganzer Länge entwickeln bzw. realisiert werden kann, weshalb der Abschnitt Limmatkante durchaus seine Berechtigung hat. In der Begleitgruppe der Gesamtrevision, bestehend aus Vertretungen der politischen Parteien sowie Organisationen, wurde das Thema Limmatkante nochmals vertieft besprochen. Aus den Diskussionen bzw. dem Vorschlag des Projektteams und den Rückmeldungen der Begleitgruppe konnte eine breit gestützte Lösung bzgl. Überführung des Abschnitts Limmatkante in die Bau- und Zonenordnung gefunden werden.

Der Stadtboulevard bleibt im Abschnitt Limmatkante bestehen, jedoch wird einerseits die ursprünglich angedachte Geschossanzahl von 10 Geschossen auf 6 bis 8 Geschosse, wie in den anderen Abschnitten des Stadtboulevards vorgesehen, reduziert sowie andererseits ein kurzer Unterbruch im Bereich zwischen Schäflibach und Urdorferstrasse im Sinne eines Freiraum- und Kaltluftkorridors vorgesehen.

Diese in die Bau- und Zonenordnung überführte Lösung setzt voraus, dass auch das Leitbild Stadtboulevard entsprechend angepasst werden musste. So wurden der Bericht mit den Textabschnitten und Querschnitt sowie die beiden dazugehörigen Pläne (Abschnittsbildung und Richtkonzept) bzgl. Abschnitt Limmatkante angepasst. Nebst diesen inhaltlichen Änderungen wurden noch verschiedene kleinere redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

Hochhauskonzept

Aufgrund der Anpassungen des Leitbildes Stadtboulevard bzgl. Abschnitt Limmatkante musste auch das darauf eng abgestimmte Hochhauskonzept in diesem Abschnitt inhaltlich geändert werden (Bericht Kapitel Limmatkante und den dazugehörigen Plan Verdichtungs- und Hochhauskonzept). Ebenfalls wurden noch verschiedene kleinere redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

4 Verfahren

4.1 Begleitgruppe

4.1.1 Allgemein

Ein erster Entwurf der BZO-Gesamtrevision wurde einer Begleitgruppe aus Vertretungen der politischen Parteien sowie Organisationen vorgestellt und mit ihr über den Inhalt der BZO-Gesamtrevision diskutiert. Mit der Einberufung der Begleitgruppe wurde eine frühzeitige Einbindung und informelle Mitwirkung im Planungsverfahren ermöglicht und dadurch die Akzeptanz für das weitere Verfahren gestärkt. Es wurden 2023 fünf Begleitgruppensitzungen (BGS) mit unterschiedlichen Schwerpunktthemen durchgeführt. Die Abende wurden jeweils mit einem Einführungsreferat begonnen. Anhand von Leitfragen fanden anschliessend Diskussionen in Kleingruppen statt. Deren Ergebnisse wurden später vorgestellt und im Plenum diskutiert. Für die Nachvollziehbarkeit wurde die Dokumentation der Begleitgruppensitzungen in Form von Fotoprotokollen vorgenommen. Aufgrund der Diskussionen und Rückmeldungen seitens der Begleitgruppe wurden die Revisionsunterlagen schliesslich überarbeitet.

Folgende Parteien und Organisationen waren in der Begleitgruppe vertreten:

- Mitglieder Baukommission
- Alternative Liste Dietikon
- Die Mitte Dietikon
- EVP Dietikon
- FDP Dietikon
- GLP Dietikon
- Grüne Dietikon
- SP Dietikon
- SVP Dietikon
- Stadtverein Dietikon
- KMU + Gewerbe Dietikon
- Industrie- und Handelsverein Dietikon
- IG Silbern
- Dietikerin.net
- Natur- und Vogelschutzverein Dietikon
- Hauseigentümergeverband
- Vertreter Wohnbaugenossenschaften

4.1.2 1. BGS: Grundlagen und Ziele der Revision

An der ersten Sitzung der Begleitgruppe wurde eine Übersicht zur übergeordneten Richtplanung und deren Auswirkungen auf die BZO vorgestellt. Zusätzlich wurde der Umgang mit den neuen Bezeichnungen und Definitionen aus den IVHB präsentiert. Als interaktiver Teil wurde bei den Teilnehmenden abgefragt, welche Themen der BZO speziell von Interesse sind. Die Themen wurden in den weiteren Sitzungen behandelt.

4.1.3 2. BGS: Kernzone und Quartiererhaltungszone

Die zweite Begleitgruppensitzung zeigte die Änderungen auf, welche die Kernzone und den Kernzonenplan betreffen. Zusätzlich wurden die neuen Regelungen zu den Quartiererhaltungszone vorgestellt. Die Stossrichtung der Revisionsvorlage bezüglich Kern- und Quartiererhaltungszone wurde von den Teilnehmenden unterstützt. Die Regelungsdichte wurde seitens Begleitgruppe als angemessen empfunden und die qualitativen Vorgaben sowie die Flexibilität wurden begrüsst. Aufgrund der Rückmeldungen der Teilnehmenden wurde die Abgrenzung der Kernzone nochmals kritisch überprüft und angepasst. Auch dem Wunsch nach Prüfung bzgl. Aufnahme weiterer Quartiere in die Quartiererhaltungszone wurde nachgekommen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass keine weiteren Quartiere dem Grundsatz einer Quartiererhaltungszone entsprechen bzw. eine Aufnahme sich rechtfertigen würde.

4.1.4 3. BGS: Innenentwicklung und Stadtboulevard

Die dritte Sitzung diente dazu, die Innenentwicklungsstandorte aufzuzeigen. Ebenso wurde dargelegt, wie die kommunale Richtplanung und die Leitbilder zu spezifischen Stadträumen (z.B. Stadtboulevard) in der BZO umgesetzt werden. Die Konzentration der geforderten Dichte auf bestimmte Gebiete (Zentrum, Stadtboulevard, etc.) anstatt einer grossflächigen Verdichtung im Stadtgebiet (Giesskannenprinzip) wurde von der Begleitgruppe unterstützt. Ebenso wurde die Einführung der Sonderbauvorschriften zur Umsetzung des Stadtboulevards, insbesondere deren Freiwilligkeit, von den Teilnehmenden begrüsst. Dem Wunsch der Begleitgruppe nach einer Unterbrechung der Zentrumszone Z4 im Bereich des Schäflibachs wurde zudem

nachgekommen. Weiter empfanden die Teilnehmenden die Einführung der Gestaltungsplanpflichten als nachvollziehbar. Die Abgrenzung der Gestaltungsplanpflichtgebiete im Zentrum wurde auf Wunsch der Begleitgruppe nochmals überprüft. Jedoch konnte aufgrund des fehlenden öffentlichen Interesses keine Gestaltungsplanpflicht westlich der Merkurstrasse, wie von den Teilnehmenden vorgeschlagen, eingeführt werden.

4.1.5 4. BGS: Industriegebiet sowie Freiraum und Ökologie

Die vierte Sitzung beinhaltete weitere Themen, die neu in die BZO eingeflossen sind oder starke Anpassungen erfahren haben. Dies betrifft vor allem Bestimmungen zum Freiraum und zur Ökologie sowie die Industriezone, insbesondere das SLS-Gebiet. Aufgrund der zur Zeit der Durchführung der Begleitgruppensitzung noch nicht vorhandenen Gesetzgebung wurde das Thema Freiraum und Ökologie im BZO-Entwurf nur minimal und soweit möglich geregelt. Dies wurde seitens Begleitgruppe kritisiert und entsprechend gefordert, dass griffige Vorschriften zu Freiraum und Ökologie bereits definiert werden, welche dann bei neuer übergeordneter Gesetzgebung (PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung») in die BZO-Gesamtrevision oder ansonsten später mit einer Teilrevision einfließen soll. Da die PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» mittlerweile in Kraft getreten ist, wurden Vorschriften zum Thema Freiraum, Ökologie und Stadtklima in die neue BZO integriert. Dabei wurden auch die Forderungen seitens Begleitgruppe bzgl. Vorgaben zu Vogelschutz, Baumerhalt oder Neophytenbekämpfung überprüft und teilweise eingeführt. Die Einführung der Grünflächenziffer wurde von den Teilnehmenden unterstützt, auch in ihrem Ausmass. Die Grünflächenziffer wurde im Nachgang zu den Begleitgruppensitzungen aufgrund Machbarkeitsprüfungen jedoch reduziert und zonenspezifisch festgelegt. Weiter wurde die Möglichkeit von Ersatzmassnahmen als Alternative zur Grünflächenziffer von den Teilnehmenden als richtig und wichtig taxiert. Gleiches galt für den Grundsatz von offenen, flexiblen Formulierungen mit Ergänzung durch Richtlinien. Nebst dem Thema Freiraum wurde das Industriegebiet Silbern behandelt. Die Überführung des Gestaltungsplans SLS in die Grundordnung wurde von der Begleitgruppe als zielführend erachtet. Die Regelungen mit den unterschiedlichen Nutzungsziffern (BMZ, AZ, VFZ) wurde als überinstrumentiert empfunden. Entsprechend wurde unter Berücksichtigung der verkehrlichen Aspekte (keine Verschlechterung) eine Vereinfachung der Regelung geprüft, welche schliesslich in die Gesamtrevision eingeflossen ist. Die neue BZO kann als gute Grundlage dienen, auf der eine künftige SLS-Masterplanung aufbauen kann, die wiederum die Basis für eine allfällige Teilrevision der BZO in diesem Gebiet darstellt.

4.1.6 5. BGS: Änderungen aufgrund Begleitgruppensitzungen

In der letzten Sitzung mit der Begleitgruppe wurden Fragen aus den vorangegangenen Sitzungen beantwortet und die aufgrund der Inputs der Begleitgruppe vorgenommenen Anpassungen vorgestellt.

4.1.7 6. BGS: Information Änderungen aufgrund kantonaler Vorprüfung und öffentlicher Auflage

Im Jahr 2025 wurde eine weitere Begleitgruppensitzung durchgeführt. An dieser wurden die Mitglieder über die eingegangenen kantonalen Anträge sowie Einwendungen aus der öffentlichen Auflage informiert und dargelegt, ob und wie diese Einwendungen berücksichtigt werden. Dabei wurden auch Fragen beantwortet, vor allem zu den Zielen der Quartierhaltungszonen, zur Grünflächenziffer und zu den Nutzungsmöglichkeiten in den Industrie- und Gewerbebezonen.

4.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Stadt Dietikon wurde gemäss § 7 PBG vom 24. Oktober 2024 bis und mit 23. Dezember 2024 öffentlich aufgelegt. Am 31. Oktober 2024 wurde dazu eine öffentliche Infoveranstaltung durchgeführt, bei welcher eine allgemeine Übersicht zur Vorlage sowie Marktstände zu unterschiedlichen Themengebieten (Präsentation inkl. Fragen/Diskussionen) erfolgte.

Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen und Institutionen zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen werden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und sind bei positiver Beurteilung in die anschliessende Überarbeitung eingeflossen. Insgesamt wurden 140 schriftliche Einwendungen mit 845 Anträgen formuliert, wobei ein Grossteil der Einwendungen bzw. Anträge identisch waren und aus dem Umfeld der Gewerbetreibenden im

Gebiet Silbern kamen. Die Einwendungen bezogen sich mehrheitlich auf die Themen Freiraumgestaltung (Grünflächenziffer, Baumerhalt, Baumpflanzpflicht), Verdichtungsgebiete (Gestaltungsplanpflichten, Sonderbauvorschrift Stadtboulevard, Arealüberbauungen), Quartiererhaltungszonen und Industriegebiet Silbern. Aber auch einzelne Einwendungen zu Themen wie preisgünstiger Wohnungsbau, Vernetzungsachsen oder Dachgestaltung wurden eingereicht. Die eingegangenen Einwendungen werden gemäss § 7 PBG im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen ausführlich dokumentiert und deren Umgang (berücksichtigt, teilweise berücksichtigt, nicht berücksichtigt) begründet.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) zur Anhörung unterbreitet. Aus der Anhörung ist eine Stellungnahme der ZPL eingegangen. Die ZPL lobt den fundierten Erarbeitungsprozess. Die ZPL begrüsst, dass die Ziele der Richtplanung sachgerecht umgesetzt und in der Bau- und Zonenordnung verankert werden. So beispielsweise, dass die Gesamtrevision mit den Zentrumszonen und Stadtboulevard sicherstellt, dass die Dichtevorgaben des regionalen Richtplans konsequent umgesetzt werden, oder dass die Revision den Herausforderungen des Klimawandels Rechnung trägt und gezielt Massnahmen zur Klimaanpassung (Grünflächen, Baumerhalt und Baumpflanzpflicht) fördert. Vereinzelt Gemeinden haben sich für die Einladung zur Stellungnahme bedankt, mit Ausnahme von Spreitenbach jedoch keine Stellungnahme bzw. Anträge eingereicht.

4.3 Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde im Oktober 2024 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 28. Februar 2025 (KS ARE 24-0294) hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zur gesamten Vorlage mit rund 52 Anträgen und Hinweisen Stellung genommen. Dabei würdigt der Kanton unter anderem, dass mit der gesamthaft überarbeiteten BZO die übergeordnet definierten Dichten grundeigentümergebunden gesichert werden. Auch begrüsst der Kanton ausdrücklich die Einführung und die ausführliche Behandlung der Grünflächenziffer, der Freiraumgestaltung, sowie die Erstellung der Ergänzungspläne für die Quartiererhaltungszonen und die Ausführungen zum Baumerhalt. Der Kanton stellte aber die Frage, ob nicht noch weitere quantitative Vorgaben für eine klimaangepassten Siedlungsentwicklung gemacht werden sollten. Aufgrund der Anliegen des Kantons wurden verschiedene Änderungen an den Unterlagen zur Revision vorgenommen. Diese sind in einem separaten Dokument (Beilage 7) zu finden.

Im kantonalen Vorprüfungsbericht ist aber für das SLS-Gebiet die Nichtgenehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt worden. Hier bemängelt der Kanton, die revidierte BZO sehe gegenüber heute eine weitergehende Nutzung vor mit der Einschränkung, dass die Schutzverordnung (SVO) eingehalten werden müsse. Dies stünde in klarem Widerspruch zur Auenverordnung vom 28. Okt. 1992 bzw. Flachmoorverordnung vom 7. Sept. 1994; Raumpläne und Vorschriften müssten mit den Verordnungen übereinstimmen. Gemäss kantonaler Vorprüfung sei zuerst das Rechtsmittelverfahren gegen die Verordnung zum Schutz der Limmattaläufe, deren Rechtmässigkeit bestritten ist und wo weitergehende Einschränkungen verlangt werden, abzuwarten. Das Stadtplanungsamt hat daraufhin das Gespräch gesucht mit den kantonalen Fachstellen (ARE / ALN), weil das Zurückstellen des SLS-Gebiets gemäss folgender Argumentation kein gangbarer Weg ist.

- Warten mit raumplanerischer Festlegung bis Ende Rechtsmittelverfahren SVO 2022 (hängige Beschwerde ohne aufschiebende Wirkung vor Verwaltungsgericht) ist keine Option, da SVO 2022 rechtskräftig ist.
- Es entstünde ein (auch von kantonalen Seite unerwünschtes) planerisches Vakuum, denn der öffentliche Gestaltungsplan SLS vom Februar 2011 ist in der Nichtgenehmigungsphase. Daher ist die negative Vorwirkung, die der Gestaltungsplan SLS seit 2011 entfaltet hatte, dahingefallen.
- Für das SLS-Gebiet pauschal die Nichtgenehmigung in Aussicht zu stellen, hat zur Konsequenz, dass auch die Vorschriften der revidierten BZO nicht mit ihrer negativen Vorwirkung greifen und es gälte nur die Bauordnung 1987 (Industriezone, Baumassenziffer 8).
- Ausserdem erfordert die Umstellung auf die neuen Baubegriffe und Messweisen (IVHB) zwingend, dass die Stadt gesamthaft umstellt und nicht in Teilen bei der alten Bauordnung bleibt.
- Die die Bauzone überlagernden Pufferzonen der SVO fürs Naturschutzgebiet (Vermeidung resp. Einschränkung von Lärm, Bewegung und Lichtemissionen, zunehmende Höhenbeschränkung) sind gar nicht im zweidimensionalen Zonenplan darstellbar, was auch nicht nötig ist, denn sie gehen als übergeordnetes, kantonales Recht der Bau- und Zonenordnung vor.

Nach dieser Problemanalyse ist zusammen mit Vertretern von ARE und ALN festgelegt worden (Protokoll Nachbesprechung BZO-Gesamtrevision, 16.07.2025), dass die Nutzungsplanung die überlagernden Bestimmungen der Schutzverordnung bestmöglich berücksichtigen muss, diese aber nicht in die Bauordnung abgeschrieben werden müssen. Diese gelten übergeordnet und können sich auch noch ändern (verschärfen). Wenn diese Einschränkungen nicht in der Bauordnung stehen, zieht es dann keine Nutzungsplanungsrevision nach sich, sondern neue SVO-Bestimmungen sind sofort anzuwenden, sobald sie rechtskräftig sind (wie heute). Es ist beschlossen worden, dass aus Naturschutzgründen um das Antoniloch herum die Baumassenziffer nicht 8 sondern 7 sein soll, da hier die SVO-Bestimmungen bauliche Möglichkeiten sowieso weitgehend ausschliessen.

Generell sollte der Unterschied in den Nutzungsmöglichkeiten gemäss Grundordnung zu den überlagernden beschränkenden Bestimmungen der SVO möglichst klein sein.

Der Planungsbericht (Beilage 5) hat dem Thema Naturschutz und Limmataltläufe inhaltlich und mit seinen Aussagen Rechnung zu tragen. Er ist dahingehend komplett überarbeitet worden.

Die BZO-Gesamtrevision muss auch für das SLS-Gebiet eine neue Basis schaffen. Neben dem Naturschutz sind die Vorgaben des kantonalen Richtplans, Bereich Siedlung (Zentrumsgebiet) und Transformation des Industriegebietes hin zu einem zukunftsweisenden Arbeitsplatzgebiet zu beachten. In der neu differenzierten Industrie- und Gewerbezone ist die Grünflächenziffer in der Grundordnung unabdingbar. Der Teilerschliessungsplan für das Gebiet SLS ist überarbeitet worden und wird mit der BZO-Gesamtrevision BZO festgesetzt.

Neben der Basis (BZO) wird mit der neu gestarteten Masterplanung Silbern (Allianz Zukunft Silbern) eine qualitätsvolle Entwicklung angestrebt, welche sowohl dem Siedlungsgebiet als auch dem Naturschutzgebiet der Limmataltläufe Rechnung trägt.

5 Festsetzung

5.1 BZO-Gesamtrevision

Das Planungsossier der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung vom 11. November 2025 mit den nachfolgenden Unterlagen wird an den Gemeinderat zur Festsetzung verabschiedet.

5.1.1 Verbindliche Dokumente

- Zonenplan 1:5'000, 11.11.2025;
- Kernzonenplan 1:1'000, 11.11.2025;
- Ergänzungspläne Quartiererhaltungszonen Mülihalden, Jakobstrasse und Berta-/Poststr. 1:500, 11.11.2025;
- Ergänzungsplan Baumerhalt 1:5'000, 11.11.2025;
- Bau- und Zonenordnung, Synoptische Darstellung Alt-Neu, 11.11.2025;
- Teilerschliessungsplan Gebiet Silbern-Lerzen-Stierenmatt 1:3'000 (Beilage 4), 11.11.2025;
- Bericht zu den Einwendungen (Beilage 7), 11.11.2025.

5.1.2 Orientierende Dokumente

- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, 11.11.2025;
- Nachfolgende Beilagen zum Bericht:
 - (1) Dokumentation Mitwirkung Begleitgruppe, 11.11.2025;
 - (2) Richtlinien der Stadt Dietikon zu verschiedenen Themen für das Gestaltungsplan- und Baubewilligungsverfahren, 11.11.2025;
 - (3) Analyse Quartiererhaltungszonen, 11.11.2025;
 - (4) Bericht zum Gebiet Silbern-Lerzen-Stierenmatt (SLS) inkl. Teilerschliessungsplan, 11.11.2025;
 - (5) Berechnung zusätzliches Potenzial Einwohner & Beschäftigte, 11.11.2025;
 - (6) Auswertung kantonale Vorprüfung, 11.11.2025;
 - (8) Dokumentation Störfall - Triage Risikorelevanz, 11.11.2025.

5.1.3 Ergänzende Dokumente

Nachfolgende Unterlagen werden dem Gemeinderat im Sinne einer umfassenden Information zu Kenntnis gebracht, sind aber nicht Bestandteil der Revisionsvorlage:

- Definitionspläne KBO, 11.11.2025;
- Objektblätter der erhaltenswerten Bäume gemäss Ergänzungsplan Baumerhalt, 24.11.2025, sowie die Dokumentation zur Erhebung, 26.11.2025;
- Schreiben Amt für Raumentwicklung, Vorprüfung, 28.02.2025;
- Protokoll Nachbesprechung zur Vorprüfung, 27.06.2025;
- Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung), Beschluss Nr. 6-2023 am 6.7.2023.

5.2 Städtische Leitbilder und Richtlinien

Die nachfolgenden im Rahmen der BZO-Gesamtrevision überarbeiteten Dokumente «Leitbild Stadtboulevard» und «Hochhauskonzept» sowie die neu erarbeiteten städtischen Richtlinien werden vom Stadtrat genehmigt und sind fortan verbindlich:

- Leitbild Stadtboulevard, 11.11.2025;
- Hochhauskonzept, 11.11.2025;
- Richtlinie Grünflächenziffer, 11.11.2025;
- Richtlinie Dachbegrünung von Flachdächern, 11.11.2025;
- Richtlinie Dachbegrünung mit Solaranlage, 11.11.2025;
- Richtlinie Fassadenbegrünung, 11.11.2025;
- Richtlinie Baumerhalt und Baumpflanzung in der Baubewilligung, 11.11.2025;
- Richtlinie Vorgartenregelung, 11.11.2025;
- Richtlinie Ökologische wertvolle Umgebungsgestaltung bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen, 11.11.2025.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1 Das Planungsdossier zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung vom 11.11.2025 werden in Form der Unterlagen gemäss Ziffer 5.1.1 dieses Beschlusses festgesetzt.
 - 1.2 Die Unterlagen gemäss Ziffern 5.1.2 und 5.1.3 dieses Beschlusses werden zur Kenntnis genommen.
 - 1.3 Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats unterliegt dem fakultativen Referendum.
 - 1.4 Gegen die Beschlüsse kann beim Bezirksrat Dietikon schriftlich Rekurs erhoben werden. Werden mit dem Rekurs die Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte gerügt, ist der Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 21a VRG) innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, einzureichen. Im Übrigen kann der Rekurs innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich mit Begründung erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 Abs. 2 VRG).
2. Das «Leitbild Stadtboulevard» und das «Hochhauskonzept» sowie die städtischen Richtlinien gemäss Ziffer 5.2 wie auch der Bericht zu den Einwendungen werden genehmigt.
3. Nach erfolgter Zustimmung (Festsetzung) zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung durch den Gemeinderat (und nach einer allfälligen Referendumsabstimmung) wird das Stadtplanungsamt ermächtigt, die Rechtskraftbescheinigung beim Bezirksrat Dietikon einzuholen.
4. Das Stadtplanungsamt wird beauftragt, die festgesetzte Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung zusammen mit der Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, zur Genehmigung einzureichen.
5. Der Stadtrat wird ermächtigt, aus dem Genehmigungs- oder aus allfälligen Rechtsmittelverfahren hervorgehende zwingende Änderungen an der BZO-Gesamtrevision in eigener Kompetenz festzusetzen. Solche Beschlüsse sind amtlich zu publizieren.

6. Das Stadtplanungsamt wird beauftragt, die Festsetzung und Genehmigung der BZO-Gesamtrevision amtlich zu publizieren. Nach Erledigung allfälliger Rechtsmittel gegen den Festsetzungs- bzw. Genehmigungsbeschluss wird die BZO-Revision in Rechtskraft erwachsen. Das Stadtplanungsamt wird das Inkrafttreten öffentlich bekannt machen.

Referent: Stadtpräsident Roger Bachmann

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- SKW Planer und Architekten AG, Olaf Wolter, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich;
- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (via KatasterprozesseZH);
- Leiter Infrastruktur;
- Leiterin Bauamt;
- Leiter Immobilienmanagement;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Stadtplanungsamt;
- Stadtpräsident.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 10.12.2025