

Datum: 16.12.2024

Bau- und Zonenordnung Gesamtrevision 2024 Bauordnung, Zonenplan und Ergänzungspläne

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Schreiben vom 5. November 2024 wurde die ZPL eingeladen, im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dietikon Stellung zu nehmen. Die Eingabefrist für eine Rückmeldung dauert bis zum 23. Dezember 2024. Der Vorstand der ZPL hat das Geschäft im Zirkularverfahren am 13. Dezember beraten und dankt Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Ausgangslage

Die Stadt Dietikon befindet sich im stetigen Wandel. Innerhalb der Gemeinde sind grosse Planungen wie der Stadtboulevard, das Arbeitsplatzgebiet Silberhorn oder das Entwicklungsgebiet Niderfeld im Gange. Im Herbst 2022 wurde der behördenverbindliche kommunale Richtplan der Gemeinde Dietikon genehmigt, in welchem die Ziele der Stadtentwicklung, abgeleitet aus Konzepten und Strategien der Stadt, abgebildet sind. Er zeigt auf, wie sich die Stadt in den nächsten rund 25 Jahren entwickeln soll. Dazu wurden Ziele und 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.

Nun sollen die angestrebten Ziele der Stadtentwicklung grundeigentümerverbindlich festgelegt werden. Dafür wurde die aus dem Jahr 1987 stammende Bau- und Zonenordnung (BZO) gesamthaft revidiert. Nebst der Dynamik der Region und den kommunalen Entwicklungszielen sind auch übergeordnete Vorgaben Anstoss für die Revision. Die übergeordneten Richtpläne, das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich 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 sollen. Die Einführung des Mehrwertausgleichs wurde in eine Teilrevision ausgliedert und im April 2023 von der Baudirektion bereits genehmigt.

Im Rahmen der BZO-Revision wurden folgende Planungsinstrumente revidiert:

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan 1:5'000
- Kernzonenplan
- Ergänzungspläne (Quartiererhaltungszonen)

Inhalt der Vorlage

Die Gesamtrevision der BZO der Stadt Dietikon verfolgt das Ziel, die Stadtentwicklung zu steuern und eine nachhaltige Verdichtung zu ermöglichen. Im Fokus steht die Förderung der inneren Verdichtung, insbesondere in den zentralen Gebieten wie dem Stadtzentrum und dem Stadtboulevard. Diese Zonen sollen durch ihre Nähe zu Verkehrsknotenpunkten und öffentlichem Verkehr eine hohe Lebensqualität und eine gute Erreichbarkeit bieten. Die Zentrumsgebiete sind als Schwerpunkte für eine dichte und vielfältige Nutzung vorgesehen, wobei auch die Gestaltung und Qualität der neuen Bauten berücksichtigt werden sollen. Die Verdichtungsbestrebungen werden jedoch nicht auf die äusseren Wohnquartiere ausgeweitet, um deren durchgrünte Struktur zu schützen.

Ein weiterer Bestandteil der Revision ist die Umsetzung von Kern- und Quartiererhaltungszonen, die den Erhalt des Charakters historischer oder besonderer Stadtteile sicherstellen. In diesen Zonen gelten besondere Vorschriften, die eine hochwertige Bebauung und eine geordnete Entwicklung gewährleisten sollen. Zudem wird in der BZO die Schaffung von Grünflächen und die Berücksichtigung von Umweltaspekten wie dem Baumschutz und der Baumpflicht geregelt. Diese Massnahmen sollen die ökologische Qualität der Stadt verbessern und die klimatischen Bedingungen in den urbanen Bereichen positiv beeinflussen. Weiter werden Regelungen für die Bebauungsdichte, die zulässige Gebäudehöhe und die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke definiert. Die Revision stellt sicher, dass die bestehenden Strukturen der Stadt erhalten bleiben und zugleich die Möglichkeit zur Weiterentwicklung geschaffen wird.

Für Industrie- und Gewerbezone, insbesondere im Gebiet Silber-Lerzen-Stierenmatt, sind ebenfalls Anpassungen vorgesehen. Ein bisher festgelegter Rahmengestaltungsplan, der jedoch vom Kanton nicht genehmigt wurde, wird nun wo erforderlich inhaltlich korrigiert und in die BZO integriert. Dies schafft eine klare und verständliche Grundlage für die Planung und bietet den betroffenen Grundeigentümern die nötige Planungssicherheit.

Insgesamt zielt die Gesamtrevision der BZO darauf ab, eine langfristige und nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern, die sowohl bauliche Verdichtung als auch ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt. Sie schafft klare Rahmenbedingungen für die Planung und Nutzung von Bauflächen in Dietikon und bietet eine Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Stadt.

Prozessgestaltung

Die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dietikon stützt sich auf früher erarbeiteten Grundlagen und wurde durch ein informelles Mitwirkungsverfahren begleitet, um so die Akzeptanz gegenüber dem Vorhaben zu stärken. Es fanden fünf Begleitgruppensitzungen statt, in denen zentrale Themen der BZO diskutiert wurden.

Beurteilung aus Sicht ZPL

Die ZPL prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan.

Die ZPL begrüsst, dass die Ziele der kommunalen Richtplanung von Dietikon sachgerecht umgesetzt und in der Bau- und Zonenordnung verankert werden. Ausserdem wurde die

Überführung gemäss IVHB durchgeführt und weitere technische Anpassungen vorgenommen. Die Ziele und Vorgaben des regionalen Richtplans werden grundsätzlich eingehalten. Gerne möchten wir aber nachfolgend auf folgende Aspekte näher eingehen:

Stadtzentrum: Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) stellt sicher, dass die Dichtevorgaben des regionalen Richtplans konsequent umgesetzt werden. Besonders im Zentrumsgebiet werden mit der Festlegung der Zone Z6 die grössten Entwicklungspotenziale für Verdichtung im Bestand geschaffen. Diese Massnahme wird das Zentrum von Dietikon nachhaltig stärken und dessen Rolle als prägendes städtisches Kerngebiet hervorheben. Im Wohngebiet Vorstadt/Gjuch erfolgt eine flächendeckende Aufzoning von der Zone W3/65 zur Zone W4/80, um die Dichte den Vorgaben des regionalen und kommunalen Richtplans anzupassen und den Anforderungen eines Stadt-Werdungsquartiers gerecht zu werden.

Stadtboulevard: Die Zone Z4 in der ersten Baureihe des Stadtboulevards unterstreicht die Bedeutung dieser Hauptachse für die Stadt. Mit der vorgeschriebenen Anbaupflicht wird eine klare, strassenseitige Orientierung und eine gestalterisch hochwertige Entwicklung eingefordert. Der Stadtboulevard wird so zu einer attraktiven Lebensader, die städtebaulich und funktional aufgewertet wird. Zudem erlässt die Stadt Dietikon hier Sonderbauvorschriften unter deren Einhaltung das Nutzungsmass deutlich erhöht werden kann. Die ZPL begrüsst diese Massnahme, denn sie fordert gezielt Qualitäten ein und stellt sicher, dass der Stadtboulevard zukünftig eine der Lage gerechten Dichte vorweisen wird.

Regionales Mischgebiet im Stadtzentrum: Im regionalen Richtplan ist im Zentrumsgebiet von Dietikon ein Mischgebiet vermerkt mit den Vorgaben, dass mindestens 25 % davon Gewerbeanteile sein müssen. Die Stadt Dietikon weicht davon leicht ab. Das Gebiet überlagert sich in der BZO mit der Zentrumszone Z6, welche einen Mindestanteil von 20 % Gewerbe vorsieht. Die Stadt begründet dies damit, dass eine Gewerbepflicht, die über das Erdgeschoss hinaus reicht, in der Praxis wenig marktgängig ist. Die ZPL stimmt dieser Überlegung zu. Die im regionalen Richtplan festgelegten 25 % wurden damals unter einer geringeren Dichte im Zentrum festgelegt und hätte damals ebenfalls einem Pflichtanteil im Erdgeschoss entsprochen. Die ZPL wird sich dem Thema der Mindestpflichtanteilen für Nutzungen in einer künftigen Teilrevision des regionalen Richtplans annehmen.

Klima und Durchgrünung: Die Revision trägt den Herausforderungen des Klimawandels Rechnung und fördert gezielt Massnahmen zur Klimaanpassung. Vorgaben zu Grünflächen, Baumschutz und Baumpflanzpflicht schaffen eine bessere Durchgrünung der Stadt. Diese Ansätze leisten einen wesentlichen Beitrag zur Förderung der Biodiversität und zur Verbesserung des lokalen Klimas in Dietikon. Die ZPL begrüsst das Vorgehen der Stadt Dietikon hier bereits vor Inkrafttreten der kantonalen Grundlagen eine darauf abgestützte Umsetzung in der BZO einzupflegen.

Städtebauliche Qualitäten: Zur Sicherung und Steigerung der Siedlungsqualität wurden mehrere präzise Anpassungen vorgenommen. Beispielsweise wurde das unsägliche halb in den Untergrund gesetzte nicht-anrechenbare Untergeschoss mit den neuen Bestimmungen klar verhindert. Im Gegenzug dazu wurden die Dichten in den Zentren als Gegensteuer angepasst (von Z4 zu Z5, Z5 zu Z6). Sonderbauvorschriften erlauben höhere Bebauung unter erhöhten Anforderungen an Arealüberbauungen, Freiraum, Energie, Mobilität und Klimaanpassung. Darüber hinaus wird der Anteil von Kleinwohnungen auf maximal 50 % begrenzt, um eine ausgewogene Wohnstruktur zu fördern.

Vorbildlicher Erarbeitungsprozess: Der Erarbeitungsprozess der BZO-Revision wird durch fundierte Analysen und eine zielführende Beteiligung gestützt. Darüber hinaus werden in Kapitel 6 des Erläuterungsberichtes mögliche Auswirkungen beschreiben. Dies ermöglicht es, die Anpassungen der BZO einfacher nachzuvollziehen.

Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünschen der Stadt Dietikon viel Erfolg in der Finalisierung der BZO-Revision.

Mit freundlichen Grüssen

**ZWECKVERBAND ZÜRCHER
PLANUNGSGRUPPE LIMMATTAL**



Der Vizepräsident
André Bender



Die Sekretärin
Nora Fritschi