

Philipp Schneider
Leiter RUV / Bausekretär
direkt 044 835 82 32
philipp.schneider@dietlikon.org

Protokollauszug vom 02.03.2021

39 04.05.2 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
Privater Gestaltungsplan "Eichelwisen"; Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung

a) Grundlagen

- Privater Gestaltungsplan, Situationsplan Mst. 1:500 datiert 15.01.2021
- Privater Gestaltungsplan, Bestimmungen datiert 15.01.2021
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Anhänge datiert 15.01.2021

b) Ausgangslage

Der Quartierteil südlich der Geleise befindet sich in Transformation. Einige der bestehenden Wohnsiedlungen werden in den nächsten Jahren im Zuge des anstehenden Sanierungszyklus erneuert und damit voraussichtlich auch verdichtet. Weiter trägt die sehr gute Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn und Bus) dazu bei, dass eine weitere Entwicklungsphase angestossen wird. Die Glattalbahn soll zudem künftig einen nachhaltigen Beitrag leisten, um die mit der Siedlungsentwicklung verbundenen Mobilitätsbedürfnisse abzudecken.

Die Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 5452 beabsichtigt, ihr unbebautes Grundstück unweit des Bahnhofs Dietlikon zur Baureife zu entwickeln.

Mit dem Gestaltungsplan «Eichelwisen» und dem zugehörigen Richtprojekt sollen für die weiteren Schritte Planungssicherheit und die Grundlage für eine ortsbaulich und architektonisch hochwertige Bebauung geschaffen werden.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst das Grundstück Nr. 5452 und wird im Osten durch die Brunnenwiesenstrasse und im Süden durch den Weidenweg begrenzt.

c) Nutzungsplanung

Das Grundstück mit einer Fläche von 8'094 m² befindet sich heute in der Zone W2M 1.5, einer 2-geschossigen Wohnzone mittlerer Dichte, mit einer zulässigen Baumassenziffer von 1.5. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II.

Gleichzeitig liegt das Areal innerhalb der Gestaltungsplanpflicht «Eichelwisen» gemäss Art. 26 Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Dietlikon.

Für die Überbauung des Gebiets gelten auch die erhöhten Anforderungen gemäss § 71 Planungs- und Baugesetz (PBG).

d) Abweichung von der Einzelbauweise nach BZO

Der Gestaltungsplan weicht bezüglich der Vollgeschosszahl (5 - 8 statt 2), der Gebäudehöhe und -länge sowie der Baumassenziffer (3.8 statt 1.5) von den Grundmassen ab. Die bauliche Dichte wurde im Rahmen von städtebaulichen Variantenstudien in einem Begleitverfahren mit der Gemeinde erarbeitet und hergeleitet. Das Evaluationsverfahren hat gezeigt, dass diese bauliche Dichte ortsverträglich ist und sich das Richtprojekt gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einordnet.

e) Richtprojekt

Die Bebauung gemäss Richtprojekt besteht aus vier Einzelkörpern, deren fünfeckiger Fussabdruck sich aus jeder geometrischen Bindung befreien und die Offenheit des Ensembles und der Setzung betonen soll.



Legende: Modellfoto des Richtprojekts

Die neue Bebauung soll von den kleinmassstäblichen Einfamilienhäusern im Westen bis zu den achtgeschossigen, gebrochenen Zeilen im Osten vermitteln. Die Gebäudehöhen sind so abgestuft, sodass gegenüber dem Bestand am Weidenweg wie auch an der Eichelwiesen- und Brunnenwiesenstrasse angemessen reagiert wird.

4. Die Organisationseinheit Raum, Umwelt + Verkehr wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
5. Mitteilung an:
 - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Postfach, 8090 Zürich, mit Planunterlagen (2-fach + digital via WebTransfer) zur Vorprüfung (durch RUV)
 - Baubehörde (gemäss Ziffer 3)
 - Leiter OE Raum, Umwelt + Verkehr (zum Vollzug)
 - Gemeindewerke Dietlikon (zur Information)
 - Gemeindeingenieur (per Mail an gi-dietlikon@gossweiler.com)
 - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber
Gemeindepräsidentin

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: 04.03.2021