

**Einführende Gedanken**

Dies sind Empfehlungen zur Auslegung der in § 71 Abs. 2 PBG zur Beurteilung vorgegebenen Qualitätsmerkmale. Die Baubehörde hat diese mit Beschluss vom 5. Februar 2014 in Kraft gesetzt.

**Rechtliche Situation**

Die Art. 28–31 der Bau- und Zonenordnung (Stand: 30. Juni 2014) regeln die Zulässigkeit von Arealüberbauungen. Demnach sind Arealüberbauungen nur in den Zonen W2D 1.9, W3 2.3, W4 2.8 und Z 3.1 zulässig. Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m<sup>2</sup>.

Je nach Zone kann eine Erhöhung der Baumassenziffer gewährt werden. Die zulässige Anzahl Vollgeschosse erhöht sich zudem um ein Vollgeschoss, die zulässige Gebäudehöhe entsprechend um 3 m. Die Gebäudelänge ist frei. Im Weiteren ist ein Energiekonzept beizubringen (siehe Leitfaden „Energiekonzept“).

**Unterlagen**

Generell ist zusammen mit den üblichen Baugesuchsunterlagen ein ausführlicher Projektbeschrieb, der die Arealüberbauungswürdigkeit ausführt sowie ein Modell des Arealüberbauungsprojekts mit der angrenzenden Umgebung einzureichen.

In diesem Projektbeschrieb ist ebenfalls darzulegen, in wie fern der Erhalt der Qualitäten der Arealüberbauung durch zukünftige Veränderungen des Fassadenbilds (z. B. Verglasung, Wintergärten) oder der Umgebung (z. B. Gartenhäuser) gesichert werden kann.

Die Baubehörde behält sich vor, auf Kosten des Gesuchstellers, externe Fachpersonen zur gesamthaften städtebaulichen Begutachtung beizuziehen.

Die rechtliche Sicherung des plangemässen Bestandes der mit dem Arealüberbauungsbonus honorierten hohen Überbauungsqualitäten erfolgt im Sinne von § 73 PBG durch Erlass von Nebenbestimmungen im baurechtlichen Entscheid.

**Ortsanalyse**

Jeder Entwurfstätigkeit hat eine detaillierte Analyse des Ortes voranzugehen.

Die Charakteristik der bestehenden, baulichen Strukturen und der Landschaft, sowie prägnante Elemente, z. B. schützenswerte Bauten, Anlagen und Landschaftselemente und die Erschliessungssysteme für den privaten Verkehr, für Fussgänger und Velofahrer sollen erkannt und berücksichtigt werden. In den §§ 71 und 72 PBG ist die Beurteilung von Arealüberbauungen geregelt. Da die Merkmale im PBG nicht näher umschrieben sind, sollen die Anforderungen nachfolgend exakter definiert werden:

- Beziehung zum Orts- und Landschaftsbild
- kubische Gliederung und der architektonische Ausdruck
- Umfang und Gestaltung der Freiflächen
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene
- Versorgungs- und Entsorgungslösung
- Art und Grad der Ausrüstung

	Geringe Dichte		Vorranggebiet Mischnutzung
	Mittlere Dichte		Kernzone / historischer Ortsteil
	Hohe Dichte		Ausbau Bahn
	Zentrum Süd		Ausbau Stadtbahn / Glattalbahnhof
	Arbeitsplatzgebiete		Ausbau Glattalautobahn
	Zentrum Ortsmitte		Bahnhof
	Vorranggebiet öffentliche Bauten und Anlagen		ÖV-Gütekategorie B/C



**Geringe Dichte (< 50 K/ha)**

Gebiete mit besonderen landschaftlichen Qualitäten (landschaftlich empfindliche Lagen), qualitativ hochwertiger Durchgrünung und lockerer Siedlungsstruktur (durchwegs offene Bebauung). Die durch Einfamilienhäuser geprägten Gebiete sind in ihrer Qualität zu erhalten und im Rahmen der vorgegebenen geringen Dichte und lockeren Bebauungsstruktur schonungsvoll weiterzuentwickeln. Arealüberbauungen sind in diesen Gebieten grundsätzlich nicht möglich.

**Mittlere Dichte (50 - 100 K/ha)**

Lockere/halboffene Bebauungen in Abwechslung mit zahlreichen dichteren Überbauungen (u. a. Arealüberbauungen) charakterisieren diese Gebiete. Die Freiräume bilden nach wie vor Identifikations- und Qualitätsmerkmal. Zahlreiche öffentliche Anlagen (Schulen) sowie der historische Kernbereich Dietlikons prägen das Bild dieser Gebiete nicht unwesentlich (auch funktional).

**Hohe Dichte (> 100 K/ha)**

Gebiete mit hoher Dichte verfügen hinsichtlich Erschliessung und Zentralität mehrheitlich bereits über eine hohe Standortgunst. In Dietlikon sind dies das Zentrum Ortsmitte und die Wohngebiete, welche sich als Dichteband vorwiegend südlich der Bahnhofstrasse resp. der Bahnlinie entlang ziehen. Nebst der hohen Dichte zeichnen sich diese Gebiete durch eine deutlich erhöhte Nutzungsmischung aus (Interaktion).

**Zentrum Ortsmitte**

Aus dem Leitbild Siedlungsentwicklung „Strategie/Entwicklung 2020“ geht hervor, dass das Zentrum „Ortsmitte“ gestalterisch aufgewertet und funktional gestärkt werden soll: *„Das Zentrum Bahnhofstrasse soll im Hinblick auf eine bessere Belebung und zur Attraktivitätssteigerung für die Kundschaft gestalterisch aufgewertet und in seiner identitätsstiftenden Funktion gestärkt werden. Dabei sollen auch die Zentrumseingänge auf der Bahnhofstrasse ortsbildgerecht ausgestaltet werden. Die Aufhebung des Bahnübergangs ist zu prüfen.“*

**Spezialfall: Bauen in bestehenden Arealüberbauungen**

Oftmals möchten einzelne Grund- oder Stockwerkeigentümer zu einem späteren Zeitpunkt Verglasungen, Witterungsschütze, Gartenhäuser, etc. oder gar ganze Wintergärten erstellen. Meist werden jedoch völlig unterschiedliche Varianten präsentiert, welche meist weder untereinander korrespondieren, noch sich in die Arealüberbauung gut integrieren lassen. Die gute Gesamtwirkung, welche gemäss den erhöhten Anforderungen nach § 71 PBG verlangt wird, kann somit nicht gewährleistet werden.

Um dieser Problematik entgegenzutreten, hat die Baubehörde am 17. Juni 2009 einheitliche und verbindliche Beurteilungsregeln aufgestellt und im kommunalen Publikationsorgan veröffentlicht.

So muss die Arealüberbauung als Gesamtes wahrgenommen und beurteilt werden. Einzellösungen und Varianten für einzelne Gebäude einer gesamten Überbauung werden grundsätzlich nicht toleriert. Es sind Gesamtkonzepte über die ganze Überbauung (ob es sich um Miet- oder Eigentumswohnungen handelt spielt keine Rolle) einzureichen. Diese Konzepte müssen wiederum die Kriterien an Arealüberbauungen erfüllen. Sie haben mindestens Angaben über die Dimensionierung und die Farb- und Materialgebung zu enthalten. Auch diese haben eine gute Gesamtwirkung zu erreichen und müssen den erhöhten Anforderungen an Arealüberbauungen entsprechen.

Da vielerorts Arealüberbauungen bestehen, wurden in der Vergangenheit bereits Bauten innerhalb dessen bewilligt und erstellt. Diese Bauten geniessen im Sinne von § 357 PBG Bestandesgarantie und müssen nicht Bestandteil von Gesamtkonzepten sein. Die Bestandesgarantie gilt somit nur für Bauten, welche vor dem 17. Juni 2009 bewilligt wurden. Die Bestandesgarantie erfasst nicht nur bewilligte, sondern auch bewilligte aber noch nicht ausgeführte Bauprojekte vorbehaltlich § 322 PBG (Gültigkeit der Baubewilligung).

Für Bauten, welche ohne Baubewilligung erstellt wurden, gelten die Grundsätze nach § 340 PBG (Bauen ohne Baubewilligung). Eine Baubewilligung kann unter Berufung auf den Vertrauensgrundsatz nach dreissig Jahren erlassen werden. Eine unbestimmte, kürzere Frist wird aber unter anderem angenommen, wenn der baurechtswidrige Zustand offensichtlich war.

Beziehung zum Ortsbild	Architektur der Gebäude	Zweckbestimmung Grundstücksgestaltung	Wohnräume	Versorgungs- und Entsorgungslösung	Arealüberbauungsbonus
<i>Bauliche und landschaftliche Umgebung</i>	<i>Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude</i>	<i>Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen</i>	<i>Wohnlichkeit und Wohnhygiene</i>		<i>Art und Grad der Ausrüstung</i>
Das Bauvorhaben darf nicht isoliert für sich alleine betrachtet werden. Es ist eine Gesamt abwägung aller Faktoren im Umfeld des Bauvorhabens vorzunehmen. Der Charakter der baulichen Umgebung ist massgebend. Das Bauvorhaben muss sich gut in die Siedlungsstruktur integrieren. Besondere Beachtung ist der Geländetopografie, dem Siedlungsrand, den Naturschutzobjekten und allfälligen Inventarobjekten des Natur- und Heimatschutzes zu schenken.	Die kubische Gliederung der Gebäude, deren Stellung zueinander mit gestalterischer Umsetzung gemeinsam nutzbarer Aussenräume muss eine klare, einheitliche Architektursprache aufweisen. Insbesondere auch deren Bezug zum öffentlichen und halböffentlichen Raum, z. B. Strassen, Wege, Grünverbindungen, Bachläufe usw., die äussere Gestaltung der Baukörper und deren Proportionen. Diese muss eine fundierte Auseinandersetzung des Projektverfassers mit den städtebaulichen und objektspezifischen Anforderungen erkennen lassen und sich konzeptionell in einer eigenständigen Gesamtgestaltung der Überbauung manifestieren. Die Gestaltung der Fassaden soll die Gliederung der Gebäudevolumen unterstützen. Gebäudegliederung, Gestaltung der Balkone und Vordächer sind harmonisch aufeinander abzustimmen. Durch die Gestaltung der Fassaden wird die Nutzung der Räume lesbar. Hauseingänge sind sinnvoll und formal adäquat zu gestalten. Die Materialisierung unterstützt die kubische Gliederung der Gebäudekörper und die Gestaltung der Fassaden. Die gewählte Dachform soll den architektonischen Ausdruck der Gebäude unterstützen. Dachform und beabsichtigte Nutzung sind sinnvoll aufeinander abzustimmen. Die Dachflächen sollen nicht durch Aufbauten, Einschnitte und dergleichen stark gestört und aufgereissen werden. Liftschächte, Kamine und dergleichen sind in die architektonische Gestaltung mit einzubeziehen. Dasselbe gilt für Sonnenkollektoren oder Solarzellen. Die Materialisierung der Dachflächen unterstützt den architektonischen Ausdruck des Daches.	Die Gestaltung der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Grünflächen sowie die Anlagen für Auto-, Velo-, Fussgängerverkehr und die Parkierungsmöglichkeiten müssen im Kontext mit der weiteren Umgebung und der Zweckbestimmung der Gebäude stehen. Das Parkierungskonzept muss klar gegliedert sein. Es ist sicherzustellen, dass die Zufahrten am richtigen Ort und die Anschlüsse an die Strassen normgerecht ausgeführt werden. Pflichtparkplätze für die Bewohner einer Arealüberbauung sind grundsätzlich immer in einer Unterebene zu erstellen. Der Anschluss an bestehende Anlagen (z. B. bezüglich Zufahrt) wird begrüsst. Sofern möglich, sind auch Besucherabstellplätze unter Terrain anzuordnen. Die Lärmbelastung durch den Verkehr ist in der Organisation der Grundrisse zu berücksichtigen. Es müssen ein Teil der erforderlichen Zweiradabstellplätze oberirdisch ausgewiesen sein. Diese sind dezentral, dem Erschliessungskonzept angepasst, anzuordnen. Die Abstellanlagen sind mit einem Witterungsschutz sowie einer zweckmässigen Sicherung gegen Diebstahl zu versehen. Öffentlichen Anliegen wie die Gewährleistung von Querverbindungen zwischen angrenzenden Quartieren ist Rechnung zu tragen. Vorhandene, markante Elemente wie Bäume, Baumgruppen oder offene Bachläufe müssen in die Gestaltung mit einbezogen werden. Eingedolte Bachläufe sind nach Möglichkeit wieder zu öffnen.	Die Orientierung bzw. Ausrichtung der Wohnräume darf gesamthaft mit den gesetzlich vorgeschriebenen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein. Bei allfällig reduzierten Gebäudeabständen darf keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf erfolgen. Im Zweifelsfall ist ein entsprechender Nachweis in Form eines Schattendiagramms beizubringen. Gute Möblierbarkeit der Räume, Flexibilität der Grundrisse, Veränderbarkeit der Wohnungsgrößen sind anzustreben. Die Möglichkeit der Aussenraumnutzung mittels Sitzplatz, Balkon, Terrasse sollte für jede Wohnung mit Ausnahme der Dachwohnungen erfüllt sein. Allfällige Gemeinschaftsräume sind sinnvoll in die Überbauung zu integrieren.	Es ist sicherzustellen, dass die Kehrichtcontainerplätze gut zugänglich sind und für Kehrichtfahrzeuge ausreichende Wendemöglichkeiten auf Kehrplätzen bestehen. Die Entsorgungsanlage ist so zu gestalten, dass sie nur untergeordnet in Erscheinung tritt. Die Sammelstellen sind witterungsgeschützt zu erstellen. Allfällige Anlagen sind nach Möglichkeit ausreichend mittels Bepflanzungen einzufassen. Die Kehrichtcontainerplätze sind an das interne Verbindungsnetz anzuschliessen.	Die Erlangung des Arealüberbauungsbonus für Wohn- und Dienstleistungsbauten ist abhängig von der Umsetzung des von den Kantonen getragenen MINERGIE-Standards oder der Umsetzung eines gleichwertigen bzw. besseren Gebäudestandards. Informationen zum Nutzen und Konzept von MINERGIE sind im Internet unter <a href="http://www.minergie.ch">www.minergie.ch</a> abrufbar. Es ist zudem ein Energiekonzept beizubringen, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.