

raum umwelt + verkehr
044 835 82 30
ruv@dietlikon.org

Protokollauszug vom 03.02.2026

2026-15 04.05.1 Bauordnung, Zonenordnung, Verordnungen
Nutzungsplanung; Teilrevision; Verabschiedung zuhanden RGPK und Gemeindeversammlung vom 13.04.2026

a) Ausgangslage

Die kommunale Nutzungsplanung ist ein zentrales Instrument der Raumplanung in der Schweiz, da sie parzellenscharf die Überbaubarkeit und Nutzweise der einzelnen Grundstücke regelt und grundeigentümerverschrieben ist. Sie besteht unter anderem aus der Bau- und Zonenordnung (BZO), dem Zonenplan und den Ergänzungsplänen (z.B. Kernzonenplan). In der BZO werden die Anforderungen an die Bauten und Anlagen definiert und das einzuhaltende Baumass festgelegt. Der Zonenplan bestimmt die Zonenzugehörigkeit der einzelnen Grundstücke und die zulässige Nutzungsart.

In der Gemeinde Dietlikon wurde die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung am 30. Juni 2014 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 29. April 2015 von der Baudirektion genehmigt. Die Hauptstossrichtung war die Weiterentwicklung des Ortszentrums sowie die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen.

Die darauffolgende Teilrevision der BZO "Kommunaler Mehrwertausgleich" wurde am 24. September 2021 von der Baudirektion genehmigt. Dabei wurde die kommunale Mehrwertabgabe auf 25 % des um CHF 100'000.- gekürzten Mehrwerts festgesetzt. Die Freifläche beträgt 1'200 m².

Zwischenzeitlich wurden Änderungen an der übergeordneten Gesetzgebung und Richtplanung vorgenommen. Dies betrifft namentlich den kantonalen Richtplan, die PBG-Teilrevision "Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)" sowie die PBG-Teilrevision "Klimaangepasste Siedlungsentwicklung".

Im Hinblick auf die nun vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung aktualisierte der Gemeinderat im September 2021 das "Leitbild Siedlungsentwicklung 2050". Ein Schwerpunkt der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung bildet das Gebiet zwischen der Bahnlinie und der Neuen Winterthurerstrasse. Das Gebiet ist einerseits im regionalen Richtplan einem Mischgebiet zugewiesen, andererseits ist es im kommunalen Leitbild Siedlungsentwicklung als Umstrukturierungsgebiet bezeichnet. Zudem haben sich die Planungen der SBB AG und der Glattalbahn für die grossen Infrastrukturvorhaben rund um den Bahnhof Dietlikon weiter konkretisiert.

Die Gemeinde nimmt das Projekt "MehrSpur Zürich-Winterthur" zum Anlass, um verbleibende Spielräume aktiv zu gestalten. Auf Antrag des Gemeinderates verfügte der Kanton am 14. Mai 2020 für den nördlichsten Teil dieses Gebiets die Planungszone "Bahnhof Dietlikon" und verlängerte diese im Jahr 2023 um weitere zwei Jahre bis zum 18. Juni 2025.

In einem mehrjährigen partizipativen Prozess mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der Planungszone wurde eine künftig passende städtebauliche Aufwertung und Verdichtung in diesem Gebiet vorangetrieben. Das vom Gemeinderat am 19. Dezember 2023 verabschiedete Zielbild für dieses Gebiet legt Leitlinien für die Bereiche Städtebau, Freiraum, Verkehr sowie die Nutzung fest und dient als Steuerungsinstrument für die künftige Siedlungsentwicklung.

Seit dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Teilrevision der Nutzungsplanung gilt die "negative Vorwirkung". Dies bedeutet, dass die Baubehörde seit dann bei neuen Baugesuchen die strikteren Bestimmungen des neuen Baurechts anwenden muss, nicht jedoch mildernde. Die negative Vorwirkung gilt, bis die grundeigentümerverbindlichen Bestimmungen und Pläne an der Gemeindeversammlung festgesetzt werden.

b) Gegenstand der Revision

Aufgrund geänderter übergeordneter Rahmenbedingungen, den fortschreitenden Planungen von SBB und ASTRA sowie den Vorgaben aus dem Leitbild Siedlungsentwicklung und dem Zielbild "Bahnhofplatz Ost und Umgebung" sowie Umnutzungs- und Verdichtungsabsichten auf dem Bleiki-Areal, besteht Bedarf für eine Teilrevision der Nutzungsplanung. Zu den Schwerpunkten der Revision zählen insbesondere folgende Themen:

- Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe in der BZO;
- Einführung von Massnahmen für preisgünstigen Wohnraum, Familienwohnungen und Gewerbean-teile;
- Einführung von Massnahmen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung;
- Grundeigentümerverbindliche Sicherung der ortsbaulichen Überlegungen im Umstrukturierungsge-biet (Umsetzung Leitbild Siedlungsentwicklung und Zielbild "Bahnhofplatz Ost und Umgebung");
- Prüfung der Bestimmungen zu den Fahrzeugabstellplätzen;
- Aktualisierung Plan der ÖV-Güteklassen;
- Behebung von Vollzugsproblemen;
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für künftige Nutzung und Bebauung des Bleiki-Areals.

c) Aktenumfang Teilrevision der Nutzungsplanung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung besteht aus:

- Bau- und Zonenordnung mit synoptischer Darstellung, dat. 9.1.2026
- Parkplatzverordnung mit synoptischer Darstellung, dat. 28.1.2026
- Zonenplan mit Änderungen, Mst. 1:5'000, dat. 9.1.2026
- Ergänzungsplan Zentrumszone Z 4.0 Zentrum Mitte Dietlikon, Mst. 1:1'000, dat. 9.1.2026
- Ergänzungsplan Bäume und Begrünung, Mst. 1:5'000, dat. 9.1.2026
- Ergänzungsplan Sonderbauvorschriften, Mst. 1:5'000, dat. 9.1.2026
- Plan ÖV Güteklassen, Mst. 1:5'000, dat. 9.1.2026
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, dat. 9.1.2026

- Bericht nach Art. 47 RPV, dat. 27.1.2026
- Gewässerraumplan 6211 Brandbach, Mst. 1:500, dat. 9.1.2026
- Technischer Bericht Gewässerraum-Festlegung Brandbach, dat. 9.1.2026

d) Öffentliche Auflage, Anhörung und Prüfung durch ARE (Teil 1)

Der Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 18. Juni 2024 (GRB 76) dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die Akten wurden anschliessend entsprechend der Rückmeldung aus der Vorprüfung des ARE überarbeitet. Danach wurde die Vorlage gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 27. Mai 2025 (GRB 79) zur öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet.

Die Unterlagen lagen während 60 Tagen, d.h. vom 12. Juni bis 11. August 2025, öffentlich auf. Während dieser Zeit konnten Einwendungen eingereicht werden. Gleichzeitig wurden die Nachbargemeinden (nebengeordnete Planungsträger) sowie übergeordnet die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) zur Anhörung eingeladen.

Gestützt auf Art. 42 Gemeindeordnung prüft die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) alle Anträge an die Stimmberechtigten. Im Sinne eines frühzeitigen Einbezugs wurde die RGPK im Rahmen der öffentlichen Auflage zu einer freiwilligen Vorprüfung des Geschäfts eingeladen.

Über das Resultat der Anhörung gibt der Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen Auskunft.

e) Erläuterungen zum Schwerpunkt "Massnahmen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung"

Die Themen Baumschutz, Grünflächen und entsprechend die Grünflächenziffer gaben in der Bevölkerung von Dietlikon ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Akten am meisten zu diskutieren. Folglich ist es angezeigt, zu diesem Schwerpunktthema noch ergänzende Ausführungen anzubringen:

Gemäss Art. 102a der Verfassung des Kantons Zürich, sind der Kanton und die Gemeinden verpflichtet, sich für die Begrenzung des Klimawandels und dessen Auswirkungen einzusetzen. Der Gemeinderat Dietlikon hat diese Verpflichtung im zum Leitbild Siedlungsentwicklung 2050 zugehörnden Leitsatz "Lebensqualität durch eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung erhalten" wie folgt formuliert:

"Mit Handlungsansätzen zur Hitzeminderung soll die Überwärmung im gesamten Gemeindegebiet vermieden werden. In wärmebelasteten Gebieten wird der Bevölkerung durch die Schaffung neuer oder die Aufwertung bestehender Grünflächen bessere Gelegenheiten zur Regeneration geboten. Das bestehende Mikroklima (z. B. Kaltluftströme, Durchgrünung usw.) der Gemeinde Dietlikon soll erhalten bleiben."

In der teilrevidierten BZO (BZOneu) sind entsprechend neu folgende Artikel zu finden.

Baumschutz (Art. 2 Abs. 6, Art. 46 und 47 BZOneu)

Bäume nehmen unter den Begrünungen eine spezielle Rolle ein, weil sie klimatisch ausserordentlich wirksam sind. Sie bilden viel Biomasse und verdunsten grosse Mengen Wasser (bis zu 500 l pro Tag und Baum). Zudem beschatten Bäume ihre nähere Umgebung. All dies schaffen Bäume auf einer geringen Fläche. Die Lufttemperatur unter einem Baum kann gemäss der Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich bis zu 10°C tiefer liegen als im Umfeld. Die Wirkung von Bäumen setzt sich über den Tag hinaus fort, da sich die beschattete Umgebung weniger stark erwärmt und weniger Wärme speichert, was die nächtliche Abstrahlung reduziert. Die Wirkung von Bäumen erhöht sich mit ihrer Grösse. Darum sind Standorte mit grosskronigen und alterungsfähigen Laubbäumen zu schaffen, zu erhalten und zu sichern. Siehe dazu auch die Seiten 36 und 57 des Berichts nach Art. 47 RPV.

Grünflächen und Grünflächenziffer (Art. 18 und 21 BZOneu)

Die Begrünung trägt zur Reduzierung der Erwärmung im Siedlungsgebiet bei. Beton- und Asphaltflächen absorbieren Wärme und geben sie langsam ab, was zu einer erhöhten Temperatur in bebauten Gebieten führt. Grünflächen hingegen absorbieren weniger Wärme und bieten mit einer Bestockung versehen Schatten, was die Umgebungstemperaturen senkt und das Mikroklima verbessert. Die Entsiegelung der Oberflächen führt einerseits zu geringer Erwärmung, andererseits wird über die Versickerung von Regenwasser der natürliche Wasserhaushalt schrittweise wiederhergestellt. Wenn Flächen aufgrund der Nutzung nicht begrünt werden können, stellt die Entsiegelung dennoch eine klare Verbesserung dar. Entsiegelte Oberflächen sind beispielweise offene Pflasterungen, Chaussierungen und Rasengittersteine.

Die Grünflächenziffer regelt den minimalen Anteil an Grünflächen, die ein Grundstück aufweisen muss. Sie sichert die Begrünung und Versickerung auf Privatgrundstücken und kann dadurch einen Beitrag zur Siedlungsökologie leisten sowie den Wasserkreislauf verbessern. Siehe dazu auch die Seiten 26-29 des Berichts nach Art. 47 RPV.

Fazit

Die heimischen Naturlandschaften unterliegen infolge des Klimawandels einer kontinuierlichen Veränderung. Trotzdem sind erwiesenermassen Bäume die effektivste Vegetationsform, um auf die Klimaerwärmung zu reagieren. Eine Herausforderung für die Zukunft besteht nun darin, Grünräume so zu planen und zu pflegen, dass sie den geänderten klimatischen Bedingungen möglichst gut standhalten. Eine naturnahe und klimaangepasste Gestaltung von Grün- und Freiflächen erhöht zudem die Aufenthaltsqualität und damit die Lebensqualität und die Standortattraktivität der Gemeinde Dietlikon.

f) Öffentliche Auflage, Anhörung und Prüfung durch ARE (Teil 2)

Aufgrund der seit dem 1. August 2025 geltenden Bestimmung in § 244 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz (PBG) hat die Arbeitsgruppe "Teilrevision Nutzungsplanung" im Zuge der Behandlung der Einwendungen entschieden, in der Parkplatzverordnung eine Pflicht einzuführen, wonach die notwendige Infrastruktur für Elektro-Ladestationen errichtet werden soll.

Die Ergänzung der Parkplatzverordnung wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 11. November 2025 (GRB 193) zur öffentlichen Auflage, Anhörung und zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die Unterlagen lagen während 60 Tagen, d.h. vom 20. November 2025 bis 19. Januar 2026, öffentlich auf. Während dieser Zeit konnten Einwendungen eingereicht werden. Gleichzeitig wurden die Nachbargemeinden (nebengeordnete Planungsträger) sowie übergeordnet die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) zur Anhörung eingeladen.

Auch bei dieser zweiten öffentlichen Auflage wurde wiederum im Sinne eines frühzeitigen Einbezugs die RGPK zu einer freiwilligen Vorprüfung des Geschäfts eingeladen.

Über das Resultat der Anhörung gibt ebenfalls der Planungsbericht nach Art. 47 RPV und der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen Auskunft.

g) Mitwirkung Baubehörde und Planungskommission

Die Baubehörde sowie die Planungskommission wurden in den Prozess zur Erarbeitung der Teilrevision der Nutzungsplanung einbezogen und gaben Stellungnahmen zuhanden des Gemeinderates ab.

h) Zuständigkeit

Gestützt auf § 88 PBG in Verbindung mit Art. 17 Ziff. 3 Gemeindeordnung bedürfen Änderungen der Bau- und Zonenordnung der Zustimmung der Gemeindeversammlung.

Eine nachträgliche Urnenabstimmung (fakultatives Referendum) ist nicht möglich (Art. 13 Abs. 3 Ziff. 2 Gemeindeordnung).

i) Stellungnahme der RGPK

Gestützt auf Art. 42 Gemeindeordnung prüft die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission alle Anträge an die Stimmberechtigten. Die Prüfung umfasst die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit sowie die finanzielle und sachliche Angemessenheit. Sie erstattet den Stimmberechtigten schriftlich Bericht und stellt Antrag.

Beschluss

1. Der Gemeindeversammlung vom 13. April 2026 wird beantragt:

1. Der Teilrevision der Nutzungsplanung, bestehend aus:

- a) Bau- und Zonenordnung mit synoptischer Darstellung, dat. 9.1.2026
- b) Parkplatzverordnung mit synoptischer Darstellung, dat. 28.1.2026
- c) Zonenplan mit Änderungen, Mst. 1:5'000, dat. 9.1.2026
- d) Ergänzungsplan Zentrumszone Z 4.0 Zentrum Mitte Dietlikon, Mst. 1:1'000, dat. 9.1.2026

- e) Ergänzungsplan Bäume und Begrünung, Mst. 1:5'000, dat. 9.1.2026
- f) Ergänzungsplan Sonderbauvorschriften, Mst. 1:5'000, dat. 9.1.2026
- g) Plan ÖV Güteklassen, Mst. 1:5'000, dat. 9.1.2026
- h) Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, dat. 9.1.2026

sowie (nicht festsetzungspflichtig durch Gemeindeversammlung)

- i) Bericht nach Art. 47 RPV, dat. 27.1.2026
- j) Gewässerraumplan 6211 Brandbach, Mst. 1:500, dat. 9.1.2026
- k) Technischer Bericht Gewässerraum-Festlegung Brandbach, dat. 9.1.2026

wird gestützt auf § 88 PBG in Verbindung mit Art. 17 Ziff. 3 Gemeindeordnung zugestimmt.

2. Die Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung durch die Baudirektion im Sinne von § 89 PBG in Verbindung mit § 2 Bst. b PBG und die Festlegung des Gewässerraums am Brandbach durch die Baudirektion im Sinne von § 15 h Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei bleibt vorbehalten.
 3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter Ziffer 1 aufgeführten Unterlagen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen, oder sofern sie geringfügig sind. Solche Beschlüsse sind im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Dietlikon zu veröffentlichen.
2. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission wird eingeladen, das Geschäft im Sinne von Art. 42 Gemeindeordnung zu prüfen. Der schriftliche Abschied ist der Gemeindeverwaltung bis spätestens 11. März 2026 abzuliefern.
 3. Mitteilung an:
 - Auflageakten Gemeindeversammlung (2-fach)
 - RGPK (zum Bericht und Antrag gemäss Ziffer 2)
 - Vorsteher Raum, Umwelt + Verkehr (Referent)
 - Planar AG, Herr Marsilio Passaglia (per Mail)
 - ÖREB-Katasterstelle (oereb@gossweiler.com)
 - Leiter Raum, Umwelt + Verkehr
 - Baubehörde
 - Ortsparteien (zur Information)
 - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber-Haueter
Gemeindepräsidentin

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: