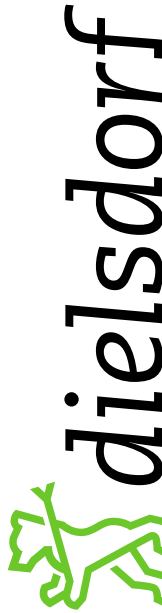


# Kommunaler Teilrichtplan Siedlung / Zentrum



der Politischen Gemeinde Dielsdorf

vom 6. Dezember 2017



<b>1. Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1. Ausgangslage .....	4
1.2. Projektablauf .....	5
1.3. Situation .....	6
1.4. Betrachtungs- und Bearbeitungsperimeter .....	7
<b>2. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>8</b>
2.1. Kantonaler Richtplan .....	8
2.2. Regionaler Richtplan .....	9
<b>3. Kommunale Planungen</b> .....	<b>11</b>
3.1. Inventar der die dörfliche Struktur und das kulturelle Erbe prägenden möglichen Schutzobjekte vom 16.04.1986 .....	11
3.2. Gemeinde ROK, PLANAR, 10.10.12/23.12.13 .....	12
3.3. Entwicklung Areal Neuweisen, 2013 .....	12
3.4. Zentrumsplanung Dielsdorf, 2015 .....	13
3.4.1. Dichtebild Vision .....	13
<b>4. Bedeutung und Wirkung des kommunalen Teilrichtplans</b> .....	<b>16</b>
<b>5. Kommunaler Teilrichtplan Siedlung/Zentrum</b> .....	<b>18</b>
5.1. Entwicklungsvorgaben .....	18
5.2. Teilgebiete .....	20
5.2.1. Allgemeine Umsetzung/Realisierung .....	21
5.2.2. Teilbereich 1: Wehntalerstrasse .....	22
5.2.3. Teilbereich 2: Obere Bahnhofstrasse .....	24
5.2.4. Teilbereich 3: Zentrumspark .....	26
5.2.5. Teilbereich 4: Bahnhofplatz .....	28
5.2.6. Teilbereich 5: Geerenstrasse .....	30
5.2.7. Teilbereich 6: Bahnhofstrasse, öffentlicher Strassenraum .....	32

# 1. Einleitung

## 1.1. Ausgangslage

---

### **Ausgangslage**

Im Jahr 2015 erarbeiteten Baumschlager Eberle Zürich und PLANAR AG für Raumentwicklung die Zentrumsplanung für die Gemeinde Dielsdorf. Die Ergebnisse aus der Zentrumsplanung sollen nun in einem kommunalen Teilrichtplan zusammengefasst und weiterentwickelt werden.

### **Ziele**

Ziel ist es, einen behördenverbindlichen Teilrichtplan für das Siedlungsgebiet im Zentrum von Dielsdorf zu erarbeiten. Der kommunale Teilrichtplan Siedlung/Zentrum soll als Kommunikationsmittel in geeigneter Form der Öffentlichkeit abgegeben werden können.

### **Grundlagen**

Folgende Grundlagen liegen vor:

- Zentrumsplanung Dielsdorf, 2.11.15
- Ortsanalyse, Müller Ingenieure AG, 6.10.14
- Betriebskonzept Gemeinde Dielsdorf, transcon ag, 17.03.14
- Testplanung Areal Neuwisen, Baumschlager Eberle Zürich, Februar 2014
- Gemeinde-ROK, PLANAR, 10.10.12/23.12.13
- Inventar der möglichen Schutzobjekte vom 16.04.1986

## **1.2. Projektablauf**

---

### **Beschluss Start Zentrumsplanung**

2014 entschied der Gemeinderat Dielsdorf als Grundlage zur Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) eine Zentrumsplanung zu erarbeiten.

### **Rahmenbedingungen und Entwurf bauliche Dichte**

Ende 2014 wurde die Planungsgruppe Zentrumsplanung erstmals einberufen. Neben den planerischen Rahmenbedingungen (BZO-Revision, Gemeinde-ROK, Ortsanalyse etc.) wurden anhand eines ortsbaulichen Modells Entwicklungsszenarien mit dem Fokus auf folgende Inhalte diskutiert:

- bauliche Verdichtung,
- Erdgeschossnutzungen,
- Gestaltung öffentlicher Raum
- Verkehrsaufkommen.

### **Informationsveranstaltung Grundeigentümer**

Nach einer Zwischenbeurteilung der ortsbaulichen Studie durch den Gemeinderat im Oktober 2015 erfolgte eine Informationsveranstaltung für direkt betroffene Grundeigentümer. Die Ergebnisse der Information konnten so in das Schlussdokument einfließen.

### **Beschluss Zentrumsplanung durch Gemeinderat**

Im Anschluss an die Verabschiedung durch den Gemeinderat im November 2015 erfolgte im Dezember eine kurze Information der Bevölkerung anlässlich der Gemeindeversammlung (GV) und anfangs 2016 der Beschluss der Zentrumsplanung durch den Gemeinderat.

### **Erarbeitung kommunaler Teilrichtplan, Vorprüfung und öffentliche Auflage**

2016 wurden der kommunale Teilrichtplan sowie die Revision der Bau- und Zonenordnung parallel erarbeitet. Mit Beschluss Gemeinderat wurden beide Dossiers zur Vorprüfung eingereicht, vom 30.09. bis 30.11.2016 öffentlich aufgelegt sowie die Nachbargemeinden und die Region zur Anhörung eingeladen.

### **Festsetzung durch Gemeindeversammlung**

Nach einer Überarbeitung aller Unterlagen und mit Beschluss zu den nicht berücksichtigten Einwendungen werden beide Planungen am 06.12.2017 von der GV mit Ausnahme des Gebietes Neuwisen festgesetzt.

### 1.3. Situation

---

Die Gemeinde Dielsdorf, als Hauptort des gleichnamigen Bezirks, befindet sich im Nordwesten des Kantons Zürich am östlichen Ende der Lägern. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 586 ha, wovon 206 ha Landwirtschafts- und 158 ha Waldfläche sind. Die übrige Fläche von 222 ha gliedert sich in Wohnzonen (122 ha), Industrieland (50 ha) und Erholungszonen (50 ha). Der tiefste Punkt der Gemeinde liegt als Ausläufer des Neeracher Rieds auf 410 m.ü.M., der höchste Punkt im Bergwald auf 653 m.ü.M. Die Gemeinde Dielsdorf grenzt im Norden an Steinmaur, im Osten an Niederhasli, im Süden an Buchs ZH und im Westen an Regensberg.



Abb. 1: Gemeinde Dielsdorf  
(Quelle: Google Maps, 2016)

## 1.4. Betrachtungs- und Bearbeitungsperimeter

---

### **Bearbeitungsperimeter**

Der Bearbeitungsperimeter für den kommunalen Teilrichtplan Siedlung/Zentrum umfasst den Bahnhof inkl. Bahnhofplatz bis Regensbergstrasse auf der Höhe Mündung Schneggengasse sowie Teile der Wehntaler-, Kronen- und Geerenstrasse. Der gesamte Bearbeitungsperimeter umfasst eine Fläche von etwa 11.7 ha.

### **Betrachtungsperimeter**

Der Betrachtungsperimeter wird grosszügig ausgelegt. Er umfasst auch die umliegenden angrenzenden Gebiete. In die Erarbeitung wird insbesondere auch das Areal Neuwisen östlich der Bahngleise als mögliches Entwicklungsgebiet für Wohnraum einbezogen. Weiter sind die direkten Anschlüsse der Bahnhof-, Wehntaler-, Kronen- und Geerenstrasse dabei zu betrachten. Wo thematisch sinnvoll, wird die Betrachtung auf weitere Teile der Umgebung ausgeweitet.

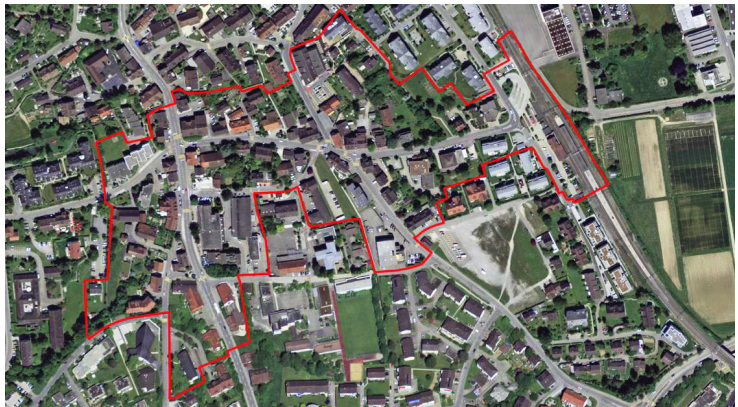


Abb. 2: Bearbeitungsperimeter  
(Quelle: PLANAR Dezember 2017)

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1. Kantonaler Richtplan

Die vom Bundesrat am 18. September 2015 genehmigte Fassung des kantonalen Richtplans macht im Bereich des Zentrums Dielsdorf zum Thema Siedlung keine konkreten Aussagen. Beim Thema Verkehr sind die bestehende Bahnlinie und der Bahnhof Dielsdorf sowie die Wehntalerstrasse (Abklassierung Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz) eingetragen.

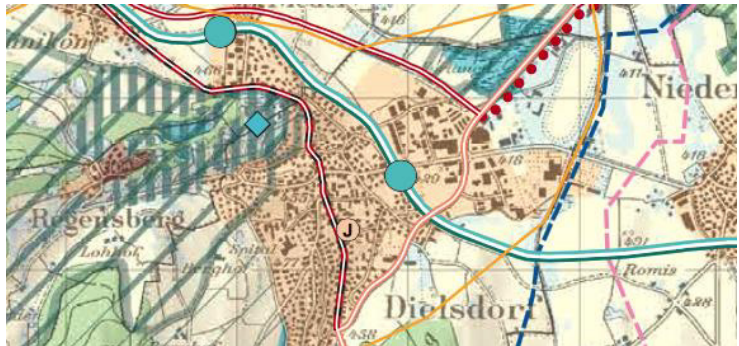


Abb. 3: Rechtskräftiger kantonaler Richtplan Zürich  
(Quelle: are.zh.ch, 04.07.2016)

## 2.2. Regionaler Richtplan

### Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)

Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) zeigt die angestrebte künftige Raumordnung der Region Zürcher Unterland auf. Die Gemeinde Dielsdorf ist im Regio-ROK als regionales Zentrum bezeichnet sowie Teil eines dynamischen städtischen Raumes. Die regionalen Zentren dienen ihrer näheren Umgebung als Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungszentren mit einem breiten Einkaufsangebot. In den dynamischen städtischen Räumen soll die Region eine deutliche Einwohner- und Arbeitsplatzzunahme erfahren.



Abb. 4: Regionales Raumordnungskonzept  
(Quelle: pgzu.ch, 06.07.2016)



## Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan konkretisiert die Aussagen des kantonalen Richtplans. Innerhalb des Perimeters ist der Bereich zwischen Kronen-/Geerenstrasse und Bahnhof als Zentrumsgebiet ausgewiesen. Gemäss regionalem Richtplan sollen Zentrumsgebiete nach den Festlegungen der anzustrebenden baulichen Dichte und nach den örtlichen Verhältnissen baulich intensiv genutzt werden können. In Dielsdorf wird ein Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung mit mittelhoher baulicher Dichte festgelegt. Östlich der Bahnlinie wird ein Arbeitsplatzgebiet mit hoher baulicher Dichte und folgenden baulichen Grundmassen ausgeschieden (Kap. 1.2.3 Angestrebte Nutzungsdichten, Regionaler Richtplan Unterland, Fassung 29.08.2016 vom Vorstand verabschiedet):

### Hohe bauliche Dichte im Arbeitsplatzgebiet

- Baumassenziffer min.  $4.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Baumassenziffer max.  $10.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Gebäudehöhe max. 22.00 m

Das weitgehend unüberbaute, zentral am Bahnhof gelegene Gebiet Neuweisen ist in der aktuellsten Ausgabe des regionalen Richtplanes nicht mehr als reines Arbeitsplatzgebiet enthalten.

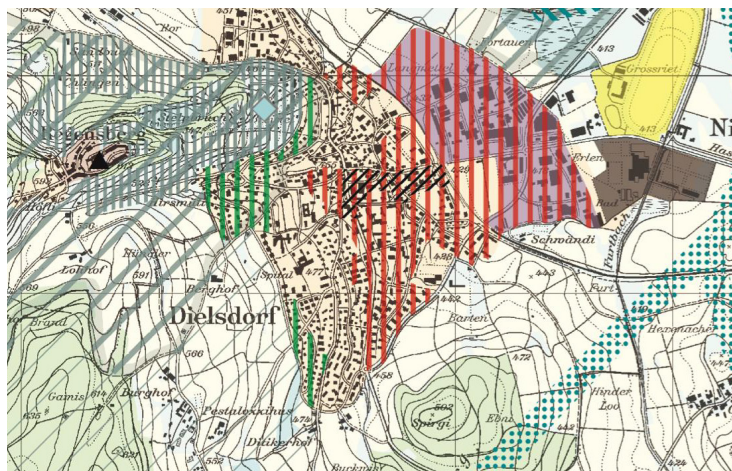


Abb. 5: Regionaler Richtplan  
(Quelle: pgzu.ch, 04.06.2016;  
Genehmigung Baudirektion  
vorauss. Frühjahr 2017)

	Zentrumsgebiet
	Schutzwürdiges Ortsbild
	Arbeitsplatzgebiet
	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
	Hohe bauliche Dichte
	Niedrige bauliche Dichte
	Gebiet für verkehrssensitive Einrichtungen
	Stand- / Durchgangplatz für Fahrende

### 3. Kommunale Planungen

#### 3.1. Inventar der die dörfliche Struktur und das kulturelle Erbe prägenden möglichen Schutzobjekte vom 16.04.1986

Bis auf wenige Ausnahmen sind nahezu alle Gebäude entlang der Bahnhofstrasse im Inventar erfasst. Die Gebäude Bahnhofstrasse Nummern 1, 2 und 4 stehen unter Schutz. Im Rahmen der weiteren Ortsentwicklung sind die inventarisierten Objekte entsprechend zu überprüfen.

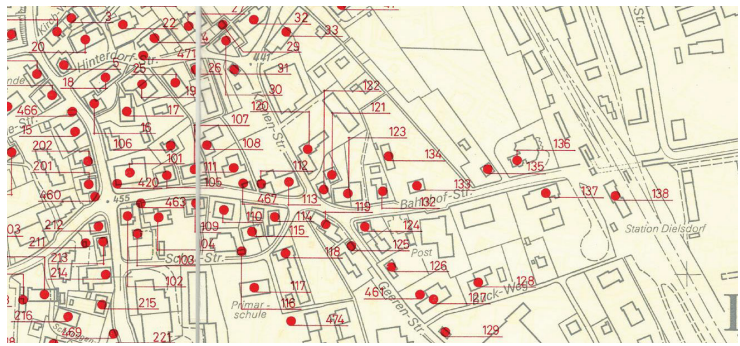


Abb. 6: Ausschnitt Inventar der die dörfliche Struktur und das kulturelle Erbe prägenden möglichen Schutzobjekte (Quelle: Gemeinde Dielsdorf)

### 3.2. Gemeinde ROK, PLANAR, 10.10.12/23.12.13

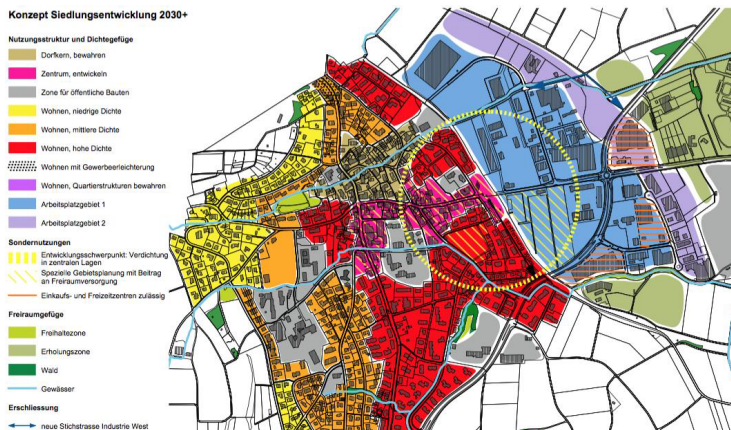


Abb. 7: Konzept Siedlungsentwicklung 2030+  
(Quelle: PLANAR, 2012)

Soll sich Dielsdorf weiter entwickeln, muss ein entsprechender Anteil der Entwicklung durch die Nutzung der inneren Reserven ermöglicht werden. Gemäss kommunalem Raumordnungskonzept (Gemeinde-ROK) sind im Konzept Siedlungsentwicklung 2030+ für einzelne Gebiete verschiedene Nutzungsstrukturen und Dichtegefüge bezeichnet. Das Zentrumsgebiet wird dabei zu grossen Teilen von Entwicklungsvorgaben überlagert. Einerseits sind dies ein Entwicklungsschwerpunkt mit Verdichtung in zentralen Lagen und andererseits eine spezielle Gebietsplanung mit Beitrag an die Freiraumversorgung.

### 3.3. Entwicklung Areal Neuwisen, 2013

Das Areal Neuwisen mit einer Fläche von 46'419 m<sup>2</sup> ist unüberbaut, zentral am Bahnhof gelegen und befindet sich gemäss Bauordnung (2009) in der Industriezone.

Im Hinblick auf eine Umnutzung von Industrie zu Mischnutzung im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung (2016/17) wurden mit einer Testplanung mögliche Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzepte evaluiert. Den Schwerpunkt bildete die Entwicklung eines neuen Quartiers, die Verbindung zum Dorfzentrum und die Integration des neuen Dorfteils, über die Gleisanlagen hinaus.

Die Erkenntnisse aus dem Verfahren dienen als Grundlage zur Prüfung einer Umzonung des Gebietes im Rahmen der Erarbeitung des Teilrichtplanes. Aufgrund der Grösse der Baulandreserve ist es der Gemeinde ein Anliegen, das Areal auch künftig in Zusammenarbeit mit den Privaten zu entwickeln.

Mit der Ablehnung der Öffnung des Areals für eine Mischnutzung durch die Gemeindeversammlung am 06.12.2017 ist eine Entwicklung des Areals für Wohnnutzung für längere Zeit kein Thema mehr.



Abb. 8: Ausschnitt Präsentation Testplanung  
(Quelle: Baumschlager Eberle Zürich AG)

### 3.4. Zentrumsplanung Dielsdorf, 2015

#### 3.4.1. Dichtebild Vision

Im Rahmen der Zentrumsplanung wurden in einem ortsbaulichen Konzept die drei Kernthemen «Bauliche Verdichtung», «Belebung der Bahnhofstrasse» und «Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung» bearbeitet. Folgende zentrale Überlegungen wurden aufgrund einer umfassenden Analyse gemacht:

- Vergleich der jetzigen Bebauungsdichte mit der zukünftig möglichen Dichte
- Schaffung von öffentlichen Freiräumen unterschiedlicher Qualität je nach Lage (Park, Platz, Sitzgelegenheiten, Cafés)
- Einteilung in Gebiete, welche sich aufgrund ihrer Lage und Grösse durch unterschiedliche Charakteristika auszeichnen
- Das Steigungsverhältnis von 4.5 % in der Bahnhofstrasse macht eine belebte Fussgängerzone schwer umsetzbar
- Wehntaler- und Geerenstrasse hingegen verlaufen parallel zum Hang und treffen an ortsbaulich wichtigen Punkten auf die Bahnhofstrasse



Abb. 9: Dichtebild Vision

(Quelle: Zentrumsplanung Baumschlagler Eberle Zürich)

Der Vorschlag für die ortsbauliche Entwicklung orientiert sich am Ziel der Verdichtung und der Schaffung angemessener Freiräume. Die Analyse zeigt die attraktiven ortsbaulichen Situationen, deren Qualität zu stärken und zu intensivieren ist. Zusammenfassend können im Bezug auf Nutzung, Verkehr, Freiraum, Bebauung und Fassade folgende Gestaltungsprinzipien beschrieben werden:

### **Nutzung**

- Öffentlicher Raum reicht bis an die Fassade
- Erdgeschoss: publikumsorientierte Nutzung und Gewerbe
- Erdgeschoss überhöht ausbilden

### **Verkehr**

- Private Parkierung grundsätzlich unterirdisch
- Kundenparkplätze entlang untere Bahnhof- und Geerenstrasse
- Verkehrsberuhigung durch Strassenraumgestaltung
- Aufwertung für den Langsamverkehr
- Tiefgaragen-Einfahrten minimieren

## **Freiraum**

### Öffentlicher Freiraum (Strassenraum, Platzsituationen):

- Aufenthaltsqualität für Fussgänger und Kunden fördern
- Breites Trottoir mit Baumallee und Aufenthaltsmöglichkeiten

### Zentrumsplatz:

- Strassenraumgestaltung bis an die Fassaden führen (Zentrumscharakter)

### Öffentlicher Park:

- Öffentliches Freiraumangebot im Zentrum ergänzen
- Wertvolle Grünstrukturen / Identität bewahren

### Privater / halböffentlicher Freiraum (Hofsituationen, strassenabgewandte Seite):

- Qualitätsanforderungen an Gestaltung und Nutzungsangebote erhöhen

## **Bebauung**

- 3- bis 5-geschossige Gebäude

## **Fassade**

- Differenzierung von Sockel-, Mittel- und Attikageschossen
- Differenzierung Sockel z. B. durch Volumengliederung wie Rücksprünge
- keine auskragenden Balkone zur Strassenseite (z. B. Loggen)
- keine horizontalen Bandfenster, um den Bebauungscharakter zu erhalten
- differenzierte Materialisierung, um die Massstäblichkeit zu erhalten
- differenzierte Fassadengestaltung, in Anlehnung an historische Bebauung, wie beispielsweise Gesimse, Rahmung, Öffnungsanteil und Art der Öffnungen

## 4. Bedeutung und Wirkung des kommunalen Teilrichtplans

Der kommunale Teilrichtplan Siedlung/Zentrum wird parallel zur Revision der BZO erarbeitet.

### **Inhalt**

Der kommunale Teilrichtplan Siedlung/Zentrum ist eine Auslegeordnung der wesentlichen Anforderungen mit räumlicher Wirkung im Bereich des Zentrums. Der Teilrichtplan soll der Gemeinde einen möglichst umfassenden Überblick über bestehende und noch erforderliche raumwirksame Vorhaben verschaffen, die verschiedenen Aufgaben aufeinander abstimmen und die künftige Entwicklung des Zentrumgebiets lenken. Der kommunale Teilrichtplan zeigt einen langfristigen Entwicklungszeitraum auf. Er legt nicht abschliessend fest, wo und auf welche Weise neue Areale überbaut oder bestehende Bauten an neue Anforderungen angepasst werden, dies ist Gegenstand der späteren Detailplanung.

### **Verbindlichkeit/rechtliche Bedeutung**

Der Teilrichtplan ist für die Behörden verbindlich. Kanton, Gemeinderat und Verwaltung haben sich im Rahmen ihres Ermessensspielraumes an die Richtlinien des Teilrichtplans zu halten.

### **Richtlinien**

Die Richtlinien werden im kommunalen Teilrichtplantext umschrieben und andererseits im zugehörigen Plan dargestellt. Die eingerahmten und grau hinterlegten Textteile sind verbindliche Richtlinien.

### **Politische Bedeutung**

Die Umsetzung der Ziele und Richtlinien im kommunalen Teilrichtplan sind Aufgabe des Gemeinderats. Er hat den Teilrichtplan bei seinen Entscheiden zu berücksichtigen.

### **Bestandteile**

Der kommunale Teilrichtplan Siedlung/Zentrum besteht aus folgenden Teilen:

- Bericht Festlegungen und Erläuterungen
- Karte Kommunalen Teilrichtplan Siedlung/Zentrum 1:2'500





### **5.1. Entwicklungsvorgaben**

Aufgrund der verschiedenen Vorgaben und Zielsetzungen der Gemeinde werden für die zentralen Gebiete unterschiedliche Entwicklungsvorgaben festgelegt. In dieser Betrachtung wird über den Perimeter des Teilrichtplans auch die Kernzone miteinbezogen. Die Entwicklungsvorgaben werden nach den unterschiedlichen Kategorien, die in Richtplänen im Kanton Zürich üblich sind, gruppiert: Bewahren, Weiterentwickeln im Bestand, Weiterentwickeln und Umstrukturieren.

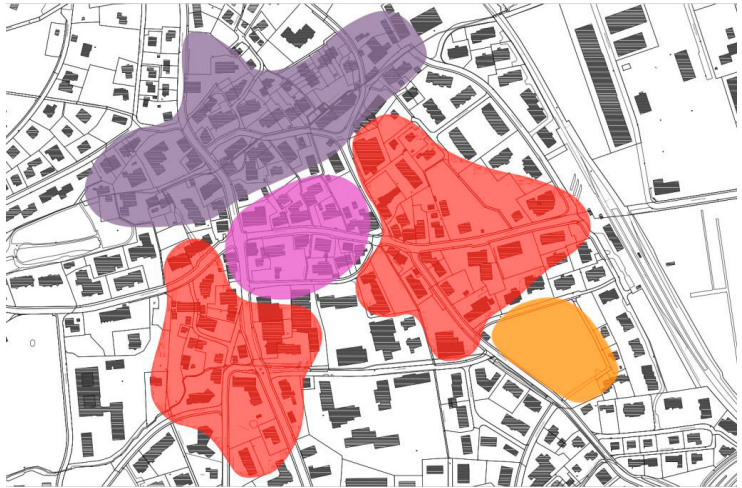


Abb. 11: Themenkarte Entwicklungsvorgaben  
(Quelle: PLANAR, Dezember 2017)

#### **Bewahren**

Im Bereich der Kernzone bleiben die typischen Strukturen erhalten. In der Regel erfolgt lediglich eine Sanierung der bestehenden Gebäude und Anlagen. In Ausnahmefällen ist ein Ersatz mit Neubauten möglich.

#### **Weiterentwickeln im Bestand**

Trotz massvoller Entwicklung bleibt der Charakter erhalten. Für einzelne Bauten kann ein Ersatz erfolgen, der sich in die gewachsene Struktur einfügen hat.

#### **Weiterentwickeln**

Entlang der Bahnhof- und Wehntalerstrasse bewirkt eine identitätsstiftende Freiraumgestaltung in Verbindung mit angrenzenden und auf den Strassenraum reagierenden Neubauten eine charaktvolle Weiterentwicklung.

#### **Umstrukturieren**

Diese Bereiche sind einer Entwicklung mit Neubauten vorbehalten. Diese sollen sich ins Siedlungsgebiet integrieren und klaren Bezug zum Zentrum aufweisen.

## **5.2. Teilgebiete**

---

Der Teilrichtplan differenziert für den Bearbeitungsperimeter sechs Teilgebiete mit unterschiedlichen Aufgabenstellungen und -schwerpunkten. Diese Unterteilung ermöglicht das ortsspezifische Definieren von Richtlinien. Bestehende Vorstellungen zu möglichen Massnahmen werden gebietspezifisch erläutert.

### **1. Wehtalerstrasse**

Umfasst die Bauten mit vorwiegend öffentlicher Erdgeschossnutzung entlang der Wehtalerstrasse.

### **2. Obere Bahnhofstrasse**

Der obere Abschnitt der Bahnhofstrasse mit seiner hohen Dichte an möglichen Schutzobjekten.

### **3. Zentrumspark**

Gebiet entlang der Kronen- und Bahnhofstrasse mit dem Zentrumspark entlang dem Bahnhofweg.

### **4. Bahnhofplatz**

Das gesamte Bahnhofareal.

### **5. Geerenstrasse**

Abschnitt südseitig der unteren Bahnhofstrasse, beidseits der Geerenstrasse.

### **6. Bahnhofstrasse, öffentlicher Strassenraum**

Die Bahnhofstrasse zwischen Wehtalerstrasse und Bahnhof.

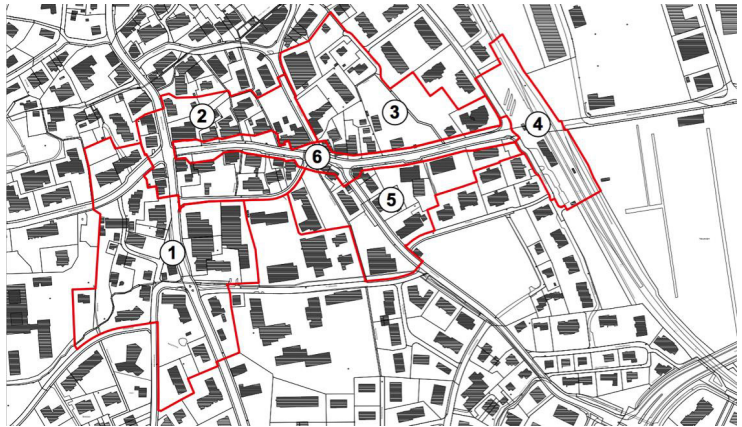


Abb. 12: Teilbereiche des kommunalen Teilrichtplans  
Siedlung/Zentrum Dielsdorf  
(Quelle: PLANAR, 2016)

### 5.2.1. Allgemeine Umsetzung/Realisierung

- Die Erkenntnisse aus der Zentrumsplanung werden mitberücksichtigt
- Die Gemeinde beurteilt Planungen auf Grundlage des kommunalen Teilrichtplans Siedlung/Zentrum
- Der Gemeinderat kann bei Bedarf Fachexperten beiziehen
- Evtl. kann eine Fachkommission Zentrum eingesetzt werden

## 5.2.2. Teilbereich 1: Wehntalerstrasse

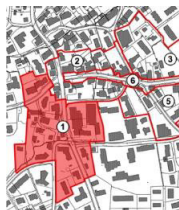


Abb. 13: Wehntalerstrasse mit Situation Bushaltestelle und Parkierung  
(Quelle: PLANAR)

### **Bebauung**

Teilbereich 1 umfasst die Bebauung beidseits der Wehntalerstrasse und im Anschluss an die Regensberg- und Buchserstrasse sowie die Schneggengasse. Entlang der Wehntaler- und Regensbergstrasse sind teils grössere Bauten mit Flachdächern vorhanden. Entlang der Wehntalerstrasse auf der Westseite befinden sich einige inventarisierte Objekte, die im Bauinventar als mögliche Schutzobjekte aufgeführt sind.

### **Raumwirkung**

Der Raum ist durch die strassenbegleitende und locker angeordnete Bauweise in unterschiedlicher Grösse und Gestaltung gefasst. Die Bauten verlaufen entlang der Wehntalerstrasse parallel zur Strasse mit teils grösseren Abständen dazwischen, im rückwärtigen Bereich der Schneggengasse weisen sie mehr Bezug zum Freiraum auf. Im Bereich der Mündung Schulstrasse eher offene Situation aufgrund der Parkierungsanlage und rückwärtig angeordneten Frei-/Grünräumen.

### **Gestaltung**

Grösstenteils weisen die Gebäude Satteldächer auf, vereinzelt sind auch Bauten mit Flachdächern vorhanden (grösserer Gebäudekomplex entlang Wehntalerstrasse, zwischen Schul- und Früeblistrasse sowie Wohnbauten entlang der Regensbergstrasse). Heterogener Charakter durch differenzierte Dach-, Terrassen- bzw. Balkonsituation und unterschiedliche Fassadengestaltung. Teils klare vertikale Unterteilung aufgrund öffentlicher Nutzung und Wohnsituation.

## **Nutzung**

Insbesondere entlang der Wehntalerstrasse ist eine Vielzahl an publikumsorientierten Nutzungen mit Bezug zur Strasse und Parkiersituationen vorhanden, ansonsten Wohnnutzung. Zwischen Schul- und Fröbelstrasse ist rückwärtig eine Verwaltungs- resp. Büronutzung angegliedert.

## **Ziel**

Der zentrale Bereich entlang der Kantonsstrasse im Zentrum der Gemeinde soll aufgewertet und die trennende Wirkung der Strasse mit einer Gestaltung von Fassade zu Fassade reduziert werden. Damit wird dieser Bereich attraktiver für publikumsorientierte Nutzungen.

### **Richtlinien**

#### Bebauung

- Hauptbauten entlang der Wehntalerstrasse haben sich an der Richtbaulinie gemäss kommunalem Teilrichtplan zu orientieren und treten gestalterisch mit maximal 4 Vollgeschossen in Erscheinung
- Eine zurückversetzte Attika ist möglich. Sie sind so weit zurückzusetzen, dass sie zum Strassenraum untergeordnet in Erscheinung treten
- Erdgeschossgestaltung ist auf den Strassenraum ausgerichtet
- Der Sockelbereich ist gegenüber der übrigen Fassade differenziert zu gestalten; gedeckte Vorbereiche sind in der Sockelzone möglich

#### Freiraum

- Attraktive, vorplatzartige Freiraumgestaltung zwischen Bauten und Wehntalerstrasse
- Rückwärtig angeordnete, qualitativ hochwertige Aussenräume für Wohnnutzung (vgl. halböffentliche Aussenräume Teilrichtplan)

#### Nutzung

- Im Erdgeschoss entlang der Wehntalerstrasse sind publikumsorientierte Verkaufs- oder Dienstleistungsnutzungen mit Bezug zum Strassenraum angeordnet

#### Verkehr

- Pflichtparkplätze neuer Nutzungen für Personal und Bewohner sind grundsätzlich unterirdisch angeordnet

### Umsetzung/Realisierung

- Erfolgt durch Private im Rahmen von Sanierung und Ersatzneubauten
- Bei Bau- oder Projektabsichten wird die Gemeinde frühzeitig miteinbezogen
- Das Betriebs- und Gestaltungskonzept wird vom Kanton erarbeitet. Die Gemeinde bringt ihre Anliegen gemäss Richtplan aktiv mit ein

## 5.2.3. Teilbereich 2: Obere Bahnhofstrasse

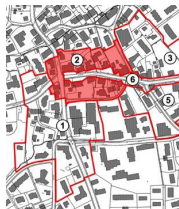


Abb. 14: Bahnhofstrasse im oberen Abschnitt  
(Quelle: PLANAR)

### **Bebauung**

Der obere Abschnitt der Bahnhofstrasse umfasst zwei Schutzobjekte und eine Vielzahl an Objekten, die im Bauinventar als mögliche Schutzobjekte aufgeführt sind. Der Teilbereich weist als Ausläufer des historischen Dorfkerns, mit alten Riegelbauten und Satteldächern, ein einheitliches Gesamtbild auf. Er erstreckt sich von der Mündung Schul-/Bahnhofstrasse bis und mit der Kreuzung Bahnhof-/Regensbergstrasse.

### **Raumwirkung**

Der Raum ist durch strassenbegleitende und leicht abgedrehte sowie zurückversetzte Bauten eng gefasst und als alter Dorfkern gut wahrnehmbar. Insbesondere die Kreuzung Bahnhof-/Wehtaler-/Regensbergstrasse ist durch vier Einzelbauten eng begrenzt. Entlang der Schul- und Kronenstrasse sowie rückwärtig zur Bahnhofstrasse bestehen grössere Freiräume, die den kompakten Charakter auflockern.

### **Gestaltung**

Es sind ausschliesslich Satteldächer vorhanden, die teils weit herunterragen. Die prägenden Hof- und Riegelbauten begleiten den gesamten Verlauf der oberen Bahnhofstrasse. Die Vorplätze weisen teils unterschiedlich ausgestaltete Pflasterungen auf.

## **Nutzung**

Im Erdgeschoss sind vorwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorhanden, ansonsten ist der Teilbereich obere Bahnhofstrasse durch Wohnnutzungen geprägt.

## **Ziel**

Entlang der oberen Bahnhofstrasse soll die Baustruktur mit seinen inventarisierten Objekten massvoll und sorgfältig weiterentwickelt werden. Einzelne Ergänzungsbauten sind möglich, haben sich aber an der bestehenden Typologie zu orientieren. Es soll ein klarer Bezug zum Strassenraum bestehen.

### **Richtlinien**

#### Bebauung

- Geschützte Objekte (ehemaliges Gasthaus zur Sonne, Inventarobjekt 101 und Wohnhaus an der Bahnhofstrasse 2/4, Inventarobjekt 104) sachgerecht unterhalten, bei sonstigen Bauten Sanierung, Ergänzungs- und Ersatzbauten in bestehende, eher kleinteilige Struktur einfügen (Richtmass 3 Vollgeschosse)
- Bei Ersatzbauten sind auch Flachdächer zulässig, sofern sie sich gut einfügen
- Entlang Bahnhof- und Schulstrasse Bezug zum Strassenraum erhalten und auf umliegende Bereiche abstimmen.

#### Freiraum

- Vorplätze sind mit klarem Bezug zur Bahnhofstrasse anzuordnen
- Die rückwärtigen Aussenräume orientieren sich am dörflichen Charakter

#### Nutzung

- Bestehende, unterschiedliche Nutzungen sollen beibehalten werden
- Im Erdgeschoss zur Bahnhofstrasse möglichst publikumsorientierte Nutzungen anordnen

#### Verkehr

- Pflichtparkplätze neuer Nutzungen für Personal und Bewohner sind grundsätzlich unterirdisch angeordnet
- Im Rahmen des kantonalen Betriebs- und Gestaltungskonzepts ist insbesondere Masse die Gestaltung der Sonnenkreuzung zu berücksichtigen. Die Aufenthaltsqualität soll durch eine attraktive Strassenraumgestaltung gesteigert werden

### Umsetzung/Realisierung

- Erfolgt durch Private im Rahmen von Sanierung und Ersatzneubauten
- Bei Bau- oder Projektabsichten wird die Gemeinde frühzeitig miteinbezogen
- Das Betriebs- und Gestaltungskonzept Wehntalerstrasse wird vom Kanton erarbeitet. Die Gemeinde bringt ihre Anliegen gemäss Richtplan aktiv mit ein



### 5.2.4. Teilbereich 3: Zentrumspark

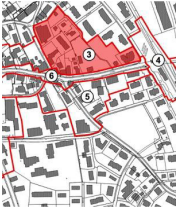


Abb. 15: Bahnhofstrasse/Bahnhofweg mit dahinterliegendem Zentrumspark  
(Quelle: PLANAR)

#### **Bebauung**

Der Bereich zwischen Bahnhof- und Kronenstrasse sowie entlang dem Bahnhofweg weist eine sehr heterogene Bebauungsstruktur auf. Es sind sowohl grössere als auch kleine Bauten, vorwiegend mit Satteldächern, vorhanden (Flachdachbau in Ecksituation Bahnhof – Leuenpungertstrasse). Mehrere mögliche Schutzobjekte liegen gemäss Bauinventar im zentralen Bereich bei der Mündung der Kronenstrasse in die Bahnhofstrasse sowie ein einzelnes Objekt beim Bahnhofsweg.

#### **Raumwirkung**

Durch die heterogene Situation mit unterschiedlichen Volumenstrukturen und Dichten ergibt sich eine vielfältige räumliche Wirkung. Entlang der Verkehrsachsen sind vorwiegend Bauten mit direktem Bezug zum Strassenraum vorhanden. Im hinteren Bereich befindet sich der offene Zentrumspark mit Erschliessung durch den Bahnhofweg (offene Situation im Mündungsbereich Bahnhofstrasse – Bahnhofweg). Ebenfalls offene Flächen sind für oberirdische Parkierung reserviert.

#### **Gestaltung**

Es sind vorwiegend Gebäude mit Satteldächern vorhanden mit Ausnahme des Gebäudekomplexes Ecke Bahnhof-/Leuenpungertstrasse. Dach-, Terrassen- bzw. Balkonsituationen sind stark differenziert und die Fassadengestaltung sehr unterschiedlich; im Bereich Mündung Kronenstrasse – Bahnhofstrasse von ähnlichem Charakter. Mit dem Bürgerhausgarten als grössere zusammenhängende Grünfläche ist eine besondere Situation vorzufinden.

## **Nutzung**

Insbesondere entlang der Verkehrsräume sind einige publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss vorhanden, ansonsten Wohnen. Einige prägende grössere Bauten mit publikumsorientierter Nutzung wie beispielsweise Activ Fitness mit Parkierungsanlage befinden sich entlang der Kronenstrasse.

## **Ziel**

Im Bereich des Zentrumsparks haben sich Bauten zur Bahnhofstrasse hin zu orientieren und im Erdgeschoss eine publikumsorientierte Nutzung aufzuweisen. Somit soll ein identitätsstiftender und charakteristischer Strassenraum entstehen. Mit der Teilöffnung des künftigen Zentrumsparks entsteht ein hochwertiger, öffentlicher, identitätsstiftender Freiraum.

### **Richtlinien**

#### Bebauung

- Für Hauptbauten gilt ein Richtmass von 4 Vollgeschossen
- Hauptbauten entlang der Bahnhofstrasse haben sich an der Richtbaulinie gemäss kommunalem Teilrichtplan zu orientieren und treten gestalterisch mit maximal 4 Vollgeschossen in Erscheinung
- Entlang der Bahnhofstrasse sind strassenseitig keine auskragenden Balkone sondern nur Loggien möglich
- Eine zurückversetzte Attika ist möglich. Sie sind so weit zurückzusetzen, dass sie zum Strassenraum untergeordnet in Erscheinung treten
- Der Sockelbereich ist gegenüber der übrigen Fassade differenziert zu gestalten; gedeckte Vorbereiche sind in der Sockelzone erwünscht

#### Freiraum

- Attraktive, vorplatzartige Gestaltung zwischen Bauten und Bahnhofstrasse
- Rückwärtig angeordnete, qualitativ hochwertige Aussenräume für Wohnnutzung (vgl. halböffentliche Aussenräume Teilrichtplan)
- Grosser, parkartiger, öffentlicher Grünraum im Bereich des Bahnhofsweges

#### Nutzung

- Im Erdgeschoss entlang der Bahnhofstrasse sind publikumsorientierte Verkaufs- oder Dienstleistungsnutzungen mit Bezug zum Strassenraum angeordnet

#### Verkehr

- Pflichtparkplätze neuer Nutzungen für Personal und Bewohner sind grundsätzlich unterirdisch angeordnet

## Umsetzung/Realisierung

- Neubauten sind nur im Rahmen von Gestaltungsplanungen möglich
- Die Gemeinde wirkt darauf hin, dass der Grundeigentümer als Grundlage für den Gestaltungsplan ein Richtprojekt erarbeitet, das auf einem architektonischen Konkurrenz- oder Workshopverfahren basiert.
- Als Vorbereitung für die Konkurrenzverfahren sind die inventarisierten Objekte zu beurteilen. Die Umsetzung des Kommunalen Teilrichtplanes ist ein wichtiger Bestandteil der Interessensabwägung.
- Auch bei Teil-Gestaltungsplänen ist das ganze Gebiet konzeptionell zu bearbeiten.

### 5.2.5 Teilbereich 4: Bahnhofplatz

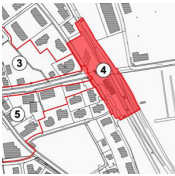


Abb. 16: Bahnhofplatz mit Bahnhofsgebäude  
(Quelle: PLANAR)

#### **Bebauung**

Der Teilbereich Bahnhofplatz weist nur wenige Gebäude mit Bezug zum Bahnhof auf.

#### **Raumwirkung**

Durch die geringe Baudichte und die wenigen Überdeckungen (Bushaltestellen ohne Bedachung) ergibt sich eine offene räumliche Wirkung, welche durch den angrenzenden Gleisraum verstärkt wird. Die angrenzenden Bauten entlang der Leuenpungertstrasse und im Bahnhofgarten sind von der Strasse abgesetzt und locker angeordnet.

#### **Gestaltung**

Der Bahnhofplatz zeichnet sich durch verschiedene Beläge in hellem Farbton aus (Asphalt, Beton, Verbundsteine, Pflasterungen). Das Bahnhofsgebäude ist mit einem Satteldach ausgestaltet und weist eine differenzierte Fassadengestaltung auf. Sockel, Obergeschoss des Hauptgebäudes sowie Anbauten sind in unterschiedlichen Materialien ausgebildet. Im Obergeschoss ist eine

Terrasse vorhanden. Als Solitär auf dem Bahnhofareal ergibt sich eine besondere Situation. Die sonstige Gestaltung ist stark von Verkehrseinrichtungen geprägt (Bushaltestellen, Parkplätze, Velounterstände etc.).

### **Nutzung**

Der Bahnhofplatz ist klar der öffentlichen Verkehrsnutzung zugewiesen. Es befinden sich dort der Bushof sowie Parkplätze, die unter anderem für Mobility reserviert sind. Einziges prägendes Gebäude ist das Bahnhofsgebäude. Die Nutzungen sind grundsätzlich publikumsorientiert.

### **Ziel**

Die entlang der Bahnlinie zu entwickelnde Bebauung hat auf die Lärmsituation der Bahnlinie, auf die Verkehrssituation des Bahnhofplatzes als Knotenpunkt sowie auf publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss auf dem ganzen Bahnhofareal zu reagieren.

#### **Richtlinien**

##### Bebauung

- Die bauliche Weiterentwicklung dieses Gebiets soll entlang der Bahnlinie realisiert werden
- Mit der Bebauung soll auf die Lärmsituation reagiert und der Bahnhofplatz in seiner Struktur gefasst werden
- Der Bahnhofplatz und der anschliessende Strassenraum soll auf eine Koexistenz zwischen öffentlichem und individuellem Verkehr ausgerichtet sein

##### Freiraum

- Attraktive Freiraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität auf dem Bahnhofareal
- Freiraum auf Verkehrsnutzungen abgestimmt

##### Nutzung

- Publikumsorientierte Nutzung im Bahnhofsgebäude

##### Verkehr

- Kurzzeit-Parkplätze sind zu integrieren
- Der Bahnhofplatz ist als Ankunfts- und Umsteigeort benutzerfreundlich aufzuwerten
- Veloabstellplätze und -unterstände sind zu integrieren

#### **Umsetzung/Realisierung**

- Umsetzung durch SBB
- Sanierung/Projektierungsphase wird von der Gemeinde aktiv begleitet

## 5.2.6. Teilbereich 5: Geerenstrasse



Abb. 17: Mündung Geerenstrasse in die Bahnhofstrasse  
(Quelle: PLANAR)

### **Bebauung**

Der Teilbereich stösst an die Geeren- und Bahnhofstrasse. Entlang der Geeren- und Bahnhofstrasse befinden sich einige mögliche Schutzobjekte, die im Bauinventar aufgeführt sind. Diese Bauten sind von ihrer Massstäblichkeit her meist auch kleiner als die übrigen Gebäude im Teilbereich Geerenstrasse. Insgesamt ergibt sich eine heterogene Mischung und stark differenzierte Bebauungsstruktur.

### **Raumwirkung**

Durch die heterogene Situation mit unterschiedlichen Gebäudestrukturen und verschiedenen Dichten ergibt sich eine vielfältige räumliche Wirkung. Insbesondere westlich der Geerenstrasse sind grosse Freiräume vorhanden, die teils der Parkierung dienen. Östlich der Geerenstrasse ist der Bereich mit grösseren Frei- und Grünflächen zwischen den einzelnen Bauten und von den Strassenräumen abgewandt ausgestaltet. Im Bereich Mündung Geerenstrasse in die Bahnhofstrasse herrscht eine besonders dichte Bebauung vor, welche die Geerenstrasse eng fasst.

### **Gestaltung**

Die Gestaltung ist sehr unterschiedlich mit verschiedenen Dachaufbauten (Sattel- und Flachdächer), Terrassen- bzw. Balkonsituationen und differenzierter Fassadengestaltung. Starke Gegensätze ergeben sich zwischen neuen und älteren Bauten mit Vorplätzen, Parkierung oder Vorgärten (teils abgesetzt mit Mauern oder Zäunen).

### **Nutzung**

Entlang der Bahnhofstrasse sind vorwiegend öffentliche Nutzungen mit starkem Bezug zum Strassenraum und publikumsorientierter Ausrichtung vorhanden (Parkierung, Vorplatzsituation etc.), im zurückversetzten Bereich Wohnen.

## **Ziel**

In diesem Bereich haben sich Bauten zur Geeren- und Bahnhofstrasse hin zu orientieren und sind zur Bahnhofstrasse hin im Erdgeschoss publikumsorientiert zu nutzen. Mit einer Gestaltung, die von Fassade zu Fassade reicht, erfolgt eine gesamtheitliche Aufwertung.

### **Richtlinien**

#### Bebauung

- Für Hauptbauten gilt ein Richtmass von 4 Vollgeschossen
- Hauptbauten entlang der Bahnhofstrasse haben sich an der Richtbaulinie gemäss kommunalem Teilrichtplan zu orientieren und treten gestalterisch mit maximal 4 Vollgeschossen in Erscheinung
- Entlang der Bahnhofstrasse sind strassenseitig keine auskragenden Balkone sondern nur Loggien möglich
- Eine zurückversetzte Attika ist möglich. Sie sind so weit zurückzusetzen, dass sie zum Strassenraum untergeordnet in Erscheinung treten
- Der Sockelbereich ist gegenüber der übrigen Fassade differenziert zu gestalten; gedeckte Vorbereiche sind in der Sockelzone erwünscht

#### Freiraum

- Attraktive, vorplatzartige Freiraumgestaltung zwischen Bauten und Bahnhofstrasse
- Rückwärtig angeordnete, qualitativ hochwertige Aussenräume für Wohnnutzung (vgl. halböffentliche Aussenräume Teilrichtplan)

#### Nutzung

- Im Erdgeschoss entlang der Bahnhofstrasse sind publikumsorientierte Verkaufs- oder Dienstleistungsnutzungen mit Bezug zum Strassenraum angeordnet

#### Verkehr

- Pflichtparkplätze neuer Nutzungen für Personal und Bewohner sind grundsätzlich unterirdisch angeordnet

### Umsetzung/Realisierung

- Neubauten sind nur im Rahmen von Gestaltungsplanungen möglich
- Die Gemeinde wirkt darauf hin, dass der Grundeigentümer als Grundlage für den Gestaltungsplan ein Richtprojekt erarbeitet, das auf einem architektonischen Konkurrenz- oder Workshopverfahren basiert.
- Als Vorbereitung für die Konkurrenzverfahren sind die inventarisierten Objekte zu beurteilen. Die Umsetzung des kommunalen Teilrichtplanes ist ein wichtiger Bestandteil der Interessensabwägung.
- Auch bei Teil-Gestaltungsplänen ist das ganze Gebiet konzeptionell zu bearbeiten.

## 5.2.7. Teilbereich 6: Bahnhofstrasse, öffentlicher Strassenraum

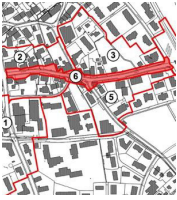


Abb. 18: Bahnhofstrasse auf Höhe Mündung Bahnhofweg/Zentrumspark  
(Quelle: PLANAR)

### **Raumwirkung**

Die räumliche Wirkung des Bereichs Bahnhofstrasse erstreckt sich vom offenen Charakter des Bahnhofplatzes über den durch Bauten gefassten Strassenbereich bis zur Mündung der Kronenstrasse. Die Bahnhofstrasse steigt vom Bahnhofplatz aus an, im unteren Abschnitt sind vermehrt angrenzende Grünstrukturen vorhanden, die den Strassenraum säumen. Im oberen Abschnitt ist der Strassenraum eng durch die umliegenden und angrenzenden Bauten gefasst.

### **Gestaltung**

Neben den asphaltierten Strassenflächen der Bahnhofstrasse sind verschiedene Vorplatzbereiche mit unterschiedlichen Pflästerungen vorhanden. Insbesondere Parkierungsflächen und Eingangsbereiche öffentlicher Nutzungen weichen in ihrer Gestaltung teils stark vom Charakter des Strassenraums ab.

## **Nutzung**

Entlang der Bahnhofstrasse sind verschiedene Parkierungsflächen zugewiesen, die mehrheitlich publikumsorientierten Nutzungen (Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe) angegliedert sind.

## **Ziel**

Die Bahnhofstrasse soll für den Langsamverkehr und den motorisierten Verkehr als öffentlicher Freiraum mit Aufenthaltsqualität attraktiv gestaltet werden. Der Durchgangs- und Zielverkehr soll beruhigt und verflüssigt werden. Folgende Unterziele werden verfolgt:

- Der Strassenraum soll auf eine Koexistenz zwischen Auto-, Velo-, Öffentlichem und Fussgängerverkehr ausgerichtet sein
- Im Übergang zwischen der unteren und oberen Bahnhofstrasse soll der Kreuzungsbereich durch eine siedlungsorientierte Platzgestaltung aufgewertet werden. Die Aufenthaltsqualität für Beschäftigte, Anwohner und Passanten soll erhöht werden
- Der Strassenraum der Bahnhofstrasse soll von Fassade zu Fassade und siedlungsorientiert gestaltet sein
- Vorbereiche der gewerblichen Erdgeschossnutzungen sind öffentlich zugänglich zu halten und qualitativ hochwertig zu gestalten
- Kurzzeit-Parkplätze sind im Strassenraum zu integrieren
- Durch den gezielten Einsatz geeigneter Baumarten ist die Aufenthaltsqualität zu steigern

## **Richtlinien**

### Verkehr/Strassenraumgestaltung

- Die Gemeinde erstellt für die Bahnhofstrasse ein Betriebs- und Gestaltungskonzept

## Umsetzung/Realisierung

- Sanierung/Projektierungsphase wird von der Gemeinde aktiv begleitet
- Mit einer verdichteten Bauweise und der Aufwertung öffentlicher Freiräume wird für die Grundeigentümer ein erheblicher Mehrwert generiert. Im Gegenzug strebt die Gemeinde an, dass die Grundeigentümer das für die Gestaltung benötigte Land unentgeltlich an die Gemeinde abtreten.



Der vorstehende kommunale Teilrichtplan Zentrum/ Siedlung der Politischen Gemeinde Dielsdorf wurde durch die Gemeindeversammlung am 6. Dezember 2017 erlassen.

**Namens der Politischen Gemeinde Dielsdorf:**

Der Gemeindepräsident: Andreas Denz

Der Gemeindegeschreiber: Marco Renggli

Von der Baudirektion des Kantons Zürich am 19. April 2018 mit Beschluss Nr. 0486/18 genehmigt. In Kraft getreten per 13. Juli 2018.



# Kommunaler Teilrichtplan Siedlung / Zentrum

Mst. 1:2'500

Festsetzung vom 06.12.2017, Inkraftsetzung am 13.07.2018

Stand 13. Juli 2018

## Legende

### Richtlinien

- 1 Teilbereiche (exklusive Strassenräume)
- 1 Wehntalerstrasse
- 2 Obere Bahnhofstrasse
- 3 Zentrumspark
- 4 Bahnhofplatz
- 5 Geerenstrasse
- 6 Bahnhofstrasse, öffentlicher Strassenraum

- Richtbaulinie
- Gewerbliche Nutzung
- Strassenraumgestaltung Kantonsstrasse
- Strassenraumgestaltung Gemeindestrassen (Bahnhof-, Kronen-, Geerenstrasse)
- Objekte mit Schutzvertrag
- Öffentlicher Aussenraum
- Halböffentlicher Aussenraum
- Platzgestaltung Wehntaler-/Bahnhofstrasse und Bahnhof-/Geerenstrasse
- Langsamverkehrsverbindung
- Bäume, geplant

### Informationsinhalt

- Projekt mit rechtskräftigem Gestaltungsplan
- Öffentliches Gewässer, offen/eingedolt
- Bushaltestellen bestehend / geplant

