

# Kommunales Raumordnungskonzept (Gemeinde-ROK)

Erläuterungsbericht



*Der vom Gemeinderat am 10. Oktober 2012 verabschiedete  
Erläuterungsbericht wurde im Dezember 2013 mit dem Kapitel  
Mitwirkung ergänzt.*

**Begleitgruppe Gemeinde-ROK**

Andreas Denz, Gemeindepräsident (Vorsitz)  
Kurt Baur, Hochbau- und Werkvorsteher

**Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Rigistrasse 9, 8006 Zürich  
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20  
www.planar.ch, info@planar.ch

Michael Rothen, dipl. Bau-/Umwelting. FH SIA SVU, Raumplaner

Fanny Pietzner, dipl. ing. Landespflege FH

Arthur Rüegg, ehemals Sozial- und Tiefbauvorsteher  
Marco Renggli, Gemeindeschreiber  
Nando Nussbaumer, Bausekretär  
Urs Müller, Gemeindeingenieur

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Produkte</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
4.1	Kantonale Ebene	4
4.2	Regionale Ebene	5
4.3	Kommunale Ebene	6
4.4	Fazit	14
<b>5</b>	<b>Siedlungsentwicklung 2030+</b>	<b>15</b>
5.1	Ausschlussgebiete	17
5.2	Möglichkeitsgebiete	23
5.3	Handlungsgebiete	29
5.4	Arealüberbauung	40
<b>6</b>	<b>Auswirkungen Konzept 2030+ (Wohn- und Mischzone)</b>	<b>43</b>
6.1	Einwohnerdichte	43
6.2	Ausbaugrad	44
6.3	Bauzonkapazität	44
<b>7</b>	<b>Zwischenzeitlicher Handlungsbedarf</b>	<b>45</b>
<b>8</b>	<b>Mitwirkung</b>	<b>48</b>
8.1	Stellungnahmen Kanton und Region	48
8.2	Nicht oder nur teilweise berücksichtigte Anträge	49
	<b>Anhang</b>	<b>I</b>

# 1 Zusammenfassung

Revision kantonaler Richtplan,  
Stand 28. März 2012

Im kantonalen Richtplan wird das Siedlungsgebiet der Gemeinden abschliessend festgelegt. Ausserhalb der im kantonalen Richtplan definierten Flächen sind keine Einzonungen möglich. Im Rahmen der seit 2009 andauernden Revision des Richtplanes wurden die kommunalen Anträge zur Siedlungsgebietserweiterung mehrheitlich nicht gutgeheissen. Stattdessen wird verlangt, vorhandene Potenziale in der rechtskräftigen Bauzone zu aktivieren, insbesondere im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs. Mit der Annahme der Kulturlandinitiative im Juni 2012 hat sich die Einzonungsproblematik zusätzlich verschärft.

Bauzonenkapazität, 2010

Die **Bevölkerungsentwicklung** Dielsdorfs ist geprägt durch wachstumsstarke und deutlich moderatere Phasen. Ende 2010 leben in Dielsdorf rund 5'650 Einwohner. 2030 werden es voraussichtlich 6'830 Personen sein (Hochrechnung gemäss statistischem Amt, Mai 2011). Das entspricht einem Zuwachs um 1'180 Einwohner.

Die **Bauzonenkapazität**<sup>1</sup> (Bau- und Zonenordnung, 1994) beträgt etwa 8'250 E. Das sind rein rechnerisch etwa 1'425 Einwohnerpotenziale mehr als für 2030 prognostiziert. Da jedoch die **Wohnflächenbeanspruchung**<sup>2</sup> in 15 Jahren um bis zu 5 m<sup>2</sup>/E steigen kann, muss allein schon um die heutige Bevölkerungszahl zu halten, zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Die Flächenreserven befinden sich grossmehrheitlich im bereits überbauten Gebiet, was die Nutzung erschwert.

Der **Überbauungsgrad**<sup>3</sup> 2010 beträgt für die Wohn- und Mischzonen etwa 93%. Damit verbleiben effektiv 6.8 ha unüberbaute Reserveflächen, deren tatsächliche Verfügbarkeit jedoch nicht unbedingt gegeben ist. Der **Ausbauungsgrad**<sup>4</sup> ist mit 70% in der Wohnzone und gerade mal 50% in der Mischzone eher tief. Dies ist ein deutlicher Hinweis auf grosse innere Reserven<sup>5</sup> in der überbauten Bauzone.

Konzept Siedlungsentwicklung  
2030+: neue Strategien zur  
Innenentwicklung sind gefragt

Soll sich Dielsdorf weiter entwickeln, muss ein ansprechender Anteil der Entwicklung durch die Nutzung der **inneren Reserven** ermöglicht werden. Damit dies an den "richtigen" Lagen geschieht, werden zunächst Qualitäten und Defizite diskutiert und darauf aufbauend ein Zielbild formuliert. Dies bedingt die Definition von Entwicklungsgrundsätzen (u.a. Dichteabstufungen, Zonengrenzen, Grundmasse).

<sup>1</sup> Fassungsvermögen der Bauzone/Siedlungsgebiet, gemäss Bau- und Zonenordnung

<sup>2</sup> m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Einwohner

<sup>3</sup> überbaute Bauzone in Prozent der gesamten Bauzone

<sup>4</sup> gebaute Geschossfläche im Vergleich zur zulässigen Geschossfläche, gemäss Bau- und Zonenordnung, inklusive der anrechenbaren Geschossflächen in Dach- und Untergeschossen.

<sup>5</sup> innere Reserven = Ausschöpfen der zulässigen Ausnutzungsziffer gem. BZO inkl. der Ausnutzung in den anrechenbaren Dach- und Untergeschossen.

Künftig besteht die Herausforderung insbesondere darin, das Siedlungsgebiet so zu strukturieren und zu gestalten, dass es als attraktiver Arbeits- und Lebensraum erhalten bleibt (> **Qualität**). Zu diesem Zweck werden für das Baugebiet Entwicklungsziele formuliert und z.B. sogenannte **Ausschlussgebiete** bezeichnet, in denen eine wesentliche Nachverdichtung oder Veränderung der Quartierstrukturen nicht erwünscht ist (vgl. 5.1). Unter Einbezug der Nutzungsreserven sowie den bezeichneten **Möglichkeits- und Handlungsgebieten** (vgl. 5.2, 5.3) kann Dielsdorf sowohl den prognostizierten Einwohnerzuwachs als auch die Zunahme der Wohnflächenbeanspruchung in den der folgenden 20 Jahre innerhalb des heutigen Siedlungsgebietes abdecken (> **Quantität**).

## 2 Ausgangslage

Input für regionalen Richtplan

Nach jüngst erfolgter Verabschiedung des kantonalen Richtplans durch den Regierungsrat an den Kantonsrat nehmen die Regionalplanungsgruppen die Überarbeitung der regionalen Richtpläne an die Hand. In diesem Zusammenhang gilt es, sich aus Gemeindesicht in geeigneter Weise zu positionieren. Der Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) sind daher zeitgerecht fundierte Vorstellungen zu formulieren, damit diese im Rahmen der Revision Berücksichtigung finden.

Innenentwicklung bewusst und koordiniert angehen

Im Hinblick auf die künftig anstehende Revision der Nutzungsplanung will Dielsdorf die Innenentwicklung zudem bewusst und koordiniert angehen. Diesbezüglich sind auf wichtige siedlungspolitische Fragestellungen Antworten zu finden.<sup>6</sup>

## 3 Inhalt und Produkte

"Vorausschauen – Koordinieren – Entwickeln"

Das Gemeinde-ROK (Gde-ROK) ist ein verwaltungsanweisendes Koordinationsinstrument (Vorstufe und Pflichtenheft der Revision Nutzungsplanung). Während der Erarbeitung sind sowohl grundsätzliche als auch räumlich konkrete, planerische Fragestellungen diskutiert worden. Hauptanliegen bilden:

- Differenzierung von Dichtegefüge und Nutzung (räumlich konkret)
- Abgrenzung erhaltenswertes Ortsbild und Zentrumsgebiet
- Erfassen von Umstrukturierungsgebieten sowie Ableitungen von Hinweisen für deren künftige Entwicklung (öffentliche Interessen)

Was nur am Rande bzw. nicht berücksichtigt wird

Das Gde-ROK fokussiert auf die bauliche Entwicklung im Siedlungsgebiet. Verkehrsvorhaben und deren Auswirkung auf die Siedlungsentwicklung werden in der Analyse zwar berücksichtigt (Abstimmung Siedlung und Verkehr), im Konzept jedoch nicht weiter vertieft. Mögliche Anliegen im Bereich der Landschafts- oder Freiraumentwicklung werden im Gde-ROK ebenfalls nur lose thematisiert.

Produkte

Als Ergebnis resultieren ein verwaltungsanweisender Konzeptplan Siedlungsentwicklung 2030+ – ein räumlich konkretes Zielbild für einen unbestimmten Zeitraum nach 2030 (vgl. Anhang) – sowie vorliegender erläuternder Bericht.

<sup>6</sup> Mit der per 17. Juni 2012 angenommenen Kulturlandinitiative hat sich die Bedeutung einer geordneten Innenentwicklung entsprechend erhöht.

## 4 Rahmenbedingungen

### 4.1 Kantonale Ebene

Raumkonzept Kanton Zürich  
ROK-ZH, Landschaft unter Druck

Im kantonalen Raumkonzept (ROK-ZH) ist Dielsdorf dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck – stabilisieren und aufwerten" zugeteilt. Daraus ergeben sich folgende Leitlinien aus kantonalen Sicht (auszugsweise):

- Potenziale innerhalb Bauzonen aktivieren (ÖV-Einzugsbereich)
- Bauzonenverbrauch verringern und Zersiedlung eindämmen
- attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Verzicht auf weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität



Abb. 1: Bülach = kantonales Zentrumsgebiet, Bahnlinie S5 = untergeordnete Bahnlinie (Quelle: ARE, 2012)

Kantonaler Richtplan  
Stand 28. März 2012

In der Vorlage des kantonalen Richtplanes wird Dielsdorf eine Ergänzung der Industriezone 2 im Bereich Erlen zugesprochen (Arealgrösse: 2.6 ha)<sup>7</sup>. Die weiteren Anträge zur Siedlungsgebietserweiterung – primär im Wohnbereich – wurden seitens Kanton mit Verweis auf die bestehenden Potenziale der Innenentwicklung nicht unterstützt. Die Umfahrung Dielsdorf-Sünikon wurde in der Regierungsratsvorlage irrtümlich aus dem kantonalen Richtplan gestrichen. Dafür wurde das Trasse als Teil des Karteneintrags "zu prüfende Linienführung" für die äussere Nordumfahrung (langfristig) übernommen. Dieser Grundlagenirrtum wurde mittels Regierungsratsbeschluss vom 12. September 2012 wieder korrigiert.

<sup>7</sup> Aufgrund der Kulturlandinitiative ist diese Siedlungsgebietserweiterung stark in Frage gestellt.

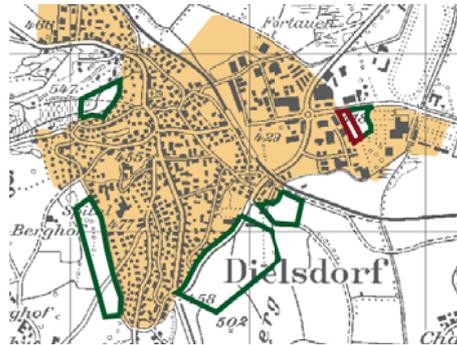


Abb. 2: rot = Siedlungsgebietserweiterung, grün = abgelehnte Anträge (Quelle: ARE, 2012)



Abb. 3: für Nordumfahrung langfristig zu prüfende Linienführung (Quelle: ARE, 2012)

#### 4.2 Regionale Ebene

Regio-ROK

Im Regio-ROK der PZU (Stand August 2011) wird Dielsdorf als ein wirtschaftlicher Schwerpunkt der Region bezeichnet und dem Raumtyp "dynamischer städtischer Raum" zugeteilt (hervorragende Erreichbarkeit mit der S-Bahn<sup>8</sup>). D.h. die Region unterstützt eine Einwohner- und Arbeitsplatzzunahme in Bülach, Dielsdorf, Embrach und dem Dreieck Niederhasli-Niederglatt-Oberglatt. Dies soll über die Nutzung innerer Potenziale, Siedlungsgebietserweiterungen und eine örtlich spezifiziertere, deutlich erhöhte Ausnutzung ermöglicht werden.

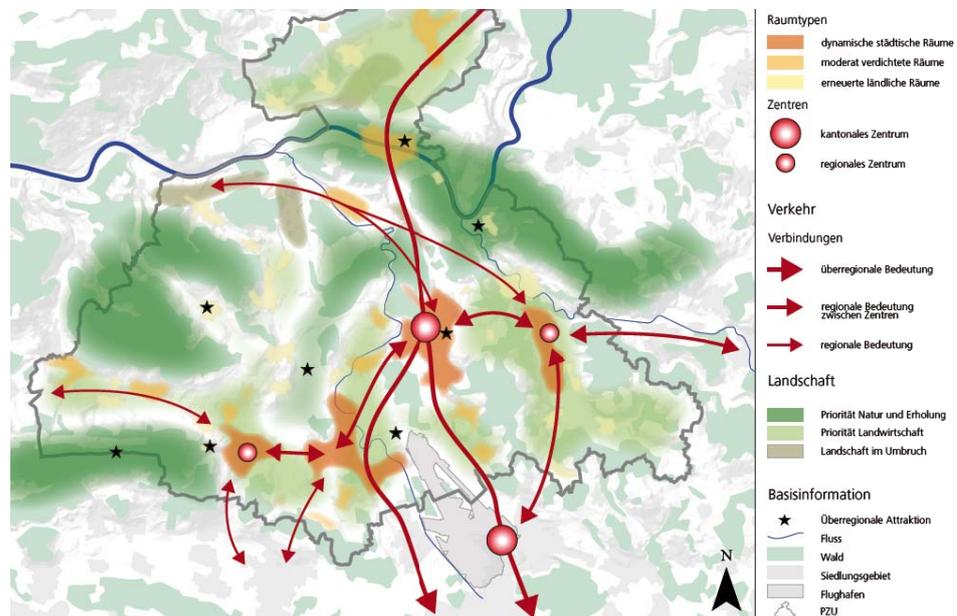


Abb. 4: Regionales Raumordnungskonzept PZU (Quelle: PZU, 2011)

Regionaler Richtplan, in Revision

In die anstehende Überarbeitung des regionalen Richtplans sollen verschiedene Ergebnisse des Gde-ROKs einfließen können, wie z.B. die Abgrenzung und Dichte des Zentrumsgebiets (schwarze Schraffur) oder die teilweise Öffnung

<sup>8</sup> ÖV-Erschliessung: 300 m-Radius um den S-Bahnhof > ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung gemäs ARE CH); restliches Siedlungsgebiet ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung); teils keine ÖV-Güte.

des Arbeitsplatzgebiets (violett flächig), in dem bisher kein Wohnanteil zulässig ist.

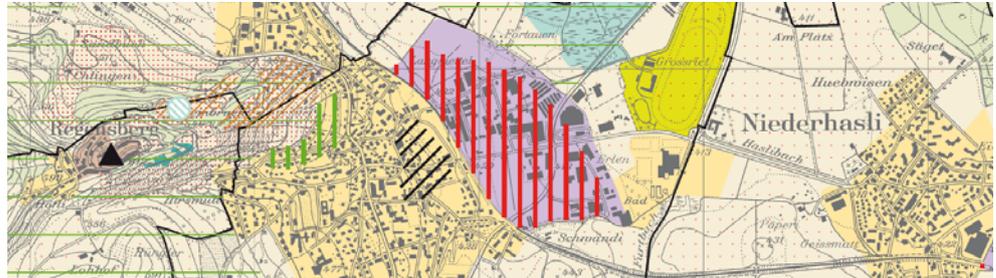


Abb. 5: grüne Schraffur = niedrige bauliche Dichte, schwarze Schraffur = Zentrumsgebiet, rote Schraffur = hohe bauliche Dichte, violett flächig = Arbeitsplatzgebiet, grün flächig = allgemeines Erholungsgebiet (Quelle: PZU)

### 4.3 Kommunale Ebene

#### 4.3.1 Inventare

Neben dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bezeichnen ein kantonales sowie ein kommunales Inventar hauptsächlich in der Kern- und Zentrumszone gelegene Bauten als definitive bzw. potenzielle Schutzobjekte.

Beim Vergleich des kommunalen Inventars mit der tatsächlichen baulichen Entwicklung ist eine Aktualisierung allenfalls zu prüfen. Das Inventar steht teilweise im Widerspruch zur heutigen Nutzungs- und Dichtedefinition für das Zentrumsgebiet sowie den Dorfkern gemäss BZO und erfüllt damit nur begrenzt den Zweck als Grundlagen- und Entscheidungsinstrument (§ 203 Abs. 2 PBG).

#### 4.3.2 Kommunale Nutzungsplanung, 1994

Ziele der BZO-Revision 1994

Nach der Revision des PBG im Jahr 1992, welche u.a. mit der Anrechnungsbe-freiung von Dach- und Untergeschossen das Ziel verfolgte, einen Beitrag an die Entwicklung nach innen leisten, wurde die kommunale Nutzungsplanung revidiert. Folgende Zielsetzungen wurden verfolgt:

- Weitergabe der im PBG vorgesehenen Erleichterungen
- weitergehende Verdichtung durch zusätzliche Erhöhung der Ausnützungsziffer
- Wahrung der bestehenden Siedlungs- und Baustruktur, keine Ausdehnung der Bauzonen

Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung

Mit dem Wegfall der Einfamilienhauszone wurde in Dielsdorf eine zusätzliche 2-geschossige Wohnzone eingeführt. Nunmehr existieren eine W2/30, eine W2/35 sowie eine W2/50. Für beide Zentrumszonen Z2 und Z3 sowie die Kernzone wurden die Ausnützungsziffern (AZ) abgeschafft. Für die übrigen Zonen wurde diese um 5% angehoben. Zudem sollen für alle Zonen generell

ein anrechenbares Untergeschoss sowie zwei anrechenbare Dachgeschosse zulässig sein.

Auswirkung auf die Kapazitäten

Die Einwohnerprognose von 5'700 Einwohnern (E) im Jahr 2010 wurde in etwa erreicht (Planungshorizont der Revision von 1994). Mit den vorgängig beschriebenen Änderungen wurden jedoch die Voraussetzungen geschaffen, um gut 7'000 Personen Platz zu bieten (vgl. Planungsbericht 1994).

Teilrevisionen der Bau- und Zonenordnung, 2005 und 2009

Aufgrund von Vollzugsproblemen wurden die Bestimmungen für die Zentrumszone und die Wohnzonen bereits zweifach revidiert:

- ...der Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen im ersten Untergeschoss wird auf max. 50% der zulässigen Geschossfläche begrenzt... (2005)
- ...soweit die Belichtung vom natürlich Geländegefälle her möglich ist... (2009)
- Abgrabungen sind nur in kleinem Umfang zulässig (2009)

Die Gesamtrevision 1994 verfolgte den Ansatz der **flächenhaften Verdichtung**. Die getroffenen Massnahmen führten zu einer vergleichsweise hohen bis sehr hohen "inneren Dichte" (vgl. Ausbaugrad).

Mittlerweile ist die damit geförderte bauliche Entwicklung ablesbar. Unerwünschte Auswirkungen zeigen sich vor allem in den Wohnzonen. Grossvolumige Bauten fallen zunehmend (negativ) auf. Bezüglich Körnigkeit und Quartierbild wird der Massstab "gesprengt" (Mehrfamilienhaus-Neubauten in einer durch Einfamilienhäuser geprägten W2/30 usw.).

In Bezug auf die zu erhaltenden und zu fördernde bzw. letztlich gewünschte, **qualitätsvolle Siedlungsentwicklung** soll künftig hinblicklich **Dichte differenziert** werden: Wo wird erhalten (**Ausschlussgebiete**), wo wird behutsam weiterentwickelt (**Möglichkeitsgebiete**), und wo sind Gebiete, die sich für eine Umstrukturierung eignen (**Handlungsgebiete**)?

#### 4.3.3 Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsentwicklung

Das grösste Wachstum verzeichnete Dielsdorf zwischen 1960 und 1975; in diesem kurzen Zeitraum verdoppelte sich die Einwohnerzahl. Es wurde viel Wohnraum geschaffen; man spricht von sogenannten Hochkonjunkturbauten, deren Energiebedarf und Wohnkomfort heutigen Ansprüchen meist nicht mehr genügen. In den darauffolgenden 30 Jahren verlief die Entwicklung moderater mit jährlichen Wachstumsraten zwischen ein bis zwei Prozent. Mit der Erschliessung der letzten grossen Baulandreserven in Bahnhofsnähe sowie verschiedenen Projekten zur inneren Verdichtung (zumeist Arealüberbauungen) war in den letzten fünf Jahren nochmals eine wachstumsstarke Phase zu verzeichnen.

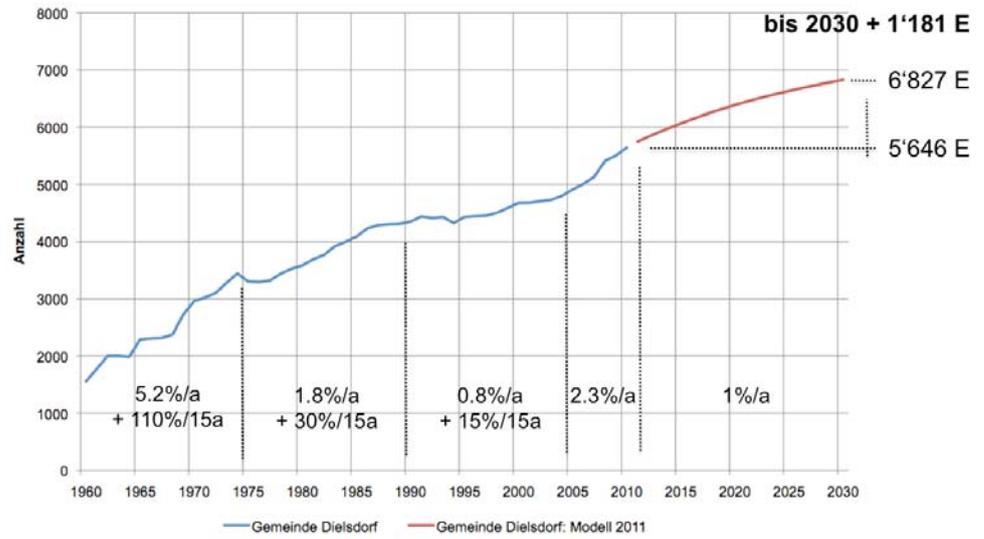


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung (1960 - 2010) und Prognose bis 2030 (Quelle: Stat. Amt Kt. ZH, 2011)

## Bevölkerungsprognose

Bis 2030 wird aufgrund der erschwerten/eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten davon ausgegangen, dass das Wachstum wesentlich geringer ausfällt als bisher (Bauen auf der "grünen Wiese": Überbauungsgrad Wohn- und Mischzone rund 93%, 2011)<sup>9</sup>. Dies liegt vornehmlich daran, dass die Schaffung von Wohnraum – abgesehen von den wenigen unüberbauten Bauzonenflächen – nur durch Weiterentwicklungen und Umstrukturierungen im Bestand gelingen kann. Damit ist die Gemeinde, neben aktiven Kooperationen mit Grundeigentümern, verstärkt auf private Initiative angewiesen. Mit der künftig anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung bzw. mit vorliegendem konzeptuellen Ansatz (Gde-ROK) sollte es gelingen, ein entsprechendes Umdenken zu bewirken, so dass in den kommenden 15 Jahren eine angemessene und erwünschte Entwicklung realisiert werden kann.

## Demographischer Wandel

Der Anteil Betagter, d.h. Personen über 65 Jahre, steigt bis 2030 anteilmässig von 13% auf 21%; in absoluten Zahlen ausgedrückt von 710 auf 1'420 Personen bzw. um den Faktor 2.0. Das Unterland gilt als noch eher "junge" Region, welcher ein merklicher Altersschub erst noch bevorsteht (und damit verbunden "neue" bzw. andere Anforderungen an den Stadtkörper).

Der Anteil der 65 - 79jährigen steigt von 10% auf 14% bzw. von 540 auf 970 Personen bzw. um den Faktor 1.8. Für diese Personen muss (bestenfalls) im Ort oder zumindest regional (in zentralen Lagen, mit guten Versorgungsmöglichkeiten und ÖV-Anschluss) genügend Alterswohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Der Anteil Hochbetagter, d.h. Personen über 80 Jahre, steigt anteilmässig sogar von 3 % auf 7% bzw. von 170 auf 450 Personen, d.h. um den Faktor 2.7. Für diese Personengruppe ergibt sich ein erhöhter Pflegebedarf (regionale Versorgung).

<sup>9</sup> Prognose 2030 (Statistisches Amt Kt. Zürich, Mai 2011): Trend-Szenario, führt die in der Vergangenheit beobachteten Trends fort.

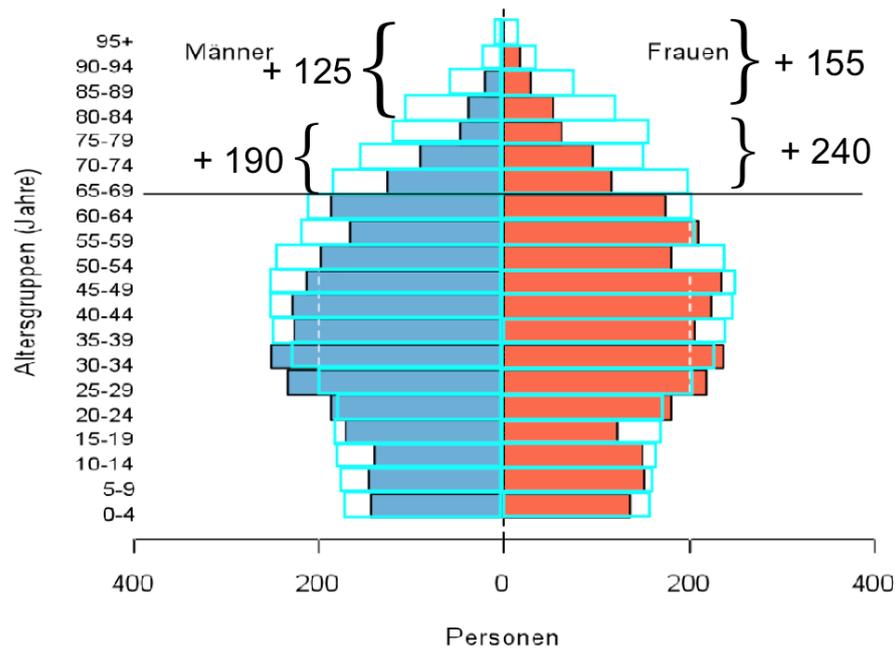


Abb. 7: Vergleich Alterspyramide 2010 und 2030 (Überlagerung blaue Linien) (Quelle: Stat. Amt Kt. ZH, 2011)

#### 4.3.4 Arbeitsplatzentwicklung

Definition: Arbeitsplatzgemeinden bieten im Vergleich zu Wohngemeinden eine grosse Anzahl an Arbeitsplätzen, die zu einem beträchtlichen Teil von auswärtigen Erwerbstätigen besetzt sind (Zupendler).

Im Jahr 2011 existieren rund 3'430 Arbeitsplätze (AP). Die Beschäftigtenzahlen sind seit zehn Jahren etwa konstant geblieben. Der Quotient AP/E beträgt 0.60; ein Wert, den Dielsdorf halten möchte. Der schweizweite Durchschnitt liegt zwischen rund 0.55 und 0.60. Die Branchenstruktur ergibt sich folgendermassen:

- Sektor 1<sup>10</sup>: 38 AP (1%) in 13 Betrieben, davon 11 hauptberuflich
- Sektor 2<sup>11</sup>: 830 AP (24%), davon 70% Produktion, 30% Bau
- Sektor 3<sup>12</sup>: 2'555 AP (75%), davon 35% Handel, 15% Gesundheit/Soziales

In der Gemeinde gibt es zwei grosse Arbeitsplatzgebiete: Dorf mit ca. 1'250 AP und Industrie mit ca. 1'850 AP; 70% im Sektor 3; was deutlich macht, dass der Strukturwandel auch in Dielsdorf angekommen ist und folglich der Zonen-zweck Industrie samt Empfindlichkeitsstufe und die zulässige Baumassenziffer (BMZ) für nicht industriell-gewerblich geprägte Arbeitsnutzungen hinterfragt werden sollte.

#### 4.3.5 Bauzonkapazität

Überbauungsgrad

Der Überbauungsgrad für die Wohnzone beträgt 93% und für die Mischzone 92% (2010). Seit 2010 wurden verschiedene unüberbaute Parzellen zumeist

<sup>10</sup> Sektor 1: Beschaffung der Güter direkt aus der Natur durch Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Jagd und Fischerei sowie die Gewinnung von Bodenschätzen. Der 1. Sektor ist arbeitsintensiv.

<sup>11</sup> Sektor 2: Verarbeitung von Gütern durch Industrie, Gewerbebetriebe und Handwerk. Der 2. Sektor ist material- und kapitalintensiv.

<sup>12</sup> Sektor 3: Dienstleistungen aller Art: Banken, Versicherungen, Gastgewerbe, Handel, Verwaltungen, öffentlicher Verkehr, freie Berufe wie Anwälte, Ärzte, Journalisten. Der 3. Sektor ist personalintensiv.

mit Mehrfamilienhäusern überbaut, sodass sich die verfügbaren Reserven in der Wohn- und Mischzone aktuell nur noch auf einige wenige Flächen beschränken.

#### Ausbaugrad

Der Ausbaugrad ist der Indikator der Innenentwicklung. Grundsätzlich ist ein hoher Ausbaugrad anzustreben, doch existieren verschiedene, teils schwer zu beeinflussende Faktoren, die eine gute Ausnutzung erschweren:

- inventarisierte Gebäude, die weder ersetzt noch wesentlich nachverdichtet werden sollen
- ungenutzte Bauten, z.B. Scheunen in der Kernzone
- Stadtvillen mit hochwertigem, parkähnlichem Freiraum
- Einfamilienhäuser mit grossem Garten
- Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser mit grossen Frei- und Gemeinschaftsflächen (teils unüberbaute Gemeinschaftspartellen)

Diese Strukturen bereichern und prägen das Ortsbild und schaffen Angebote für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Sie stellen natürliche Schranken der Innenentwicklung dar. Hingegen kann festgestellt werden, dass insbesondere bei Überbauungen seit dem Jahr 2000 die neu zur Verfügung gestellten Ausnutzungsmöglichkeiten inkl. Dach- und Untergeschosse konsequent konsumiert werden.

Mit der letzten BZO-Revision wurde die Ausnützung flächendeckend erhöht und bewusst ein Anreize zur Verdichtung gesetzt. Heute zeigen Ausbaugrade von rund 70% in der Wohnzone und gerade mal 50% in der Mischzone, dass sich die bauliche Entwicklung im Bestand nur langsam vollzieht. Die unüberbauten Reserven sind nahezu erschöpft (vgl. Überbauungsgrad), und neue Einzonungen wird es in den nächsten 15 bis 20 Jahren eher keine geben (vgl. kantonaler Richtplan sowie Kulturlandinitiative). Daher müssen für die Nutzung der inneren Reserven gezielt und punktuell Massnahmen getroffen werden (vorläufig einzige Option, um Entwicklung zu gestalten).

Belegungsdichte nimmt ab,  
Wohnflächenbedarf nimmt zu

Die Belegung der Haushalte (HH) nimmt kontinuierlich ab (1990 - 2010: von 2.5 auf 2.1 E/HH). Verantwortlich dafür sind einerseits die stetig wachsenden Komfortansprüche des Einzelnen, aber auch der generelle Zuwachs an Kleinhaushalten (u.a. abnehmende Wohnsitzmobilität im Alter, Ableben des Ehe-Partners oder vermehrt moderne Lebensformen wie Singlehaushalte und Alleinerziehende).

Parallel steigt die beanspruchte Wohnfläche pro Einwohner. In Dielsdorf lag sie 2009 bei rund 50 - 55 m<sup>2</sup> pro Einwohner<sup>13</sup>.

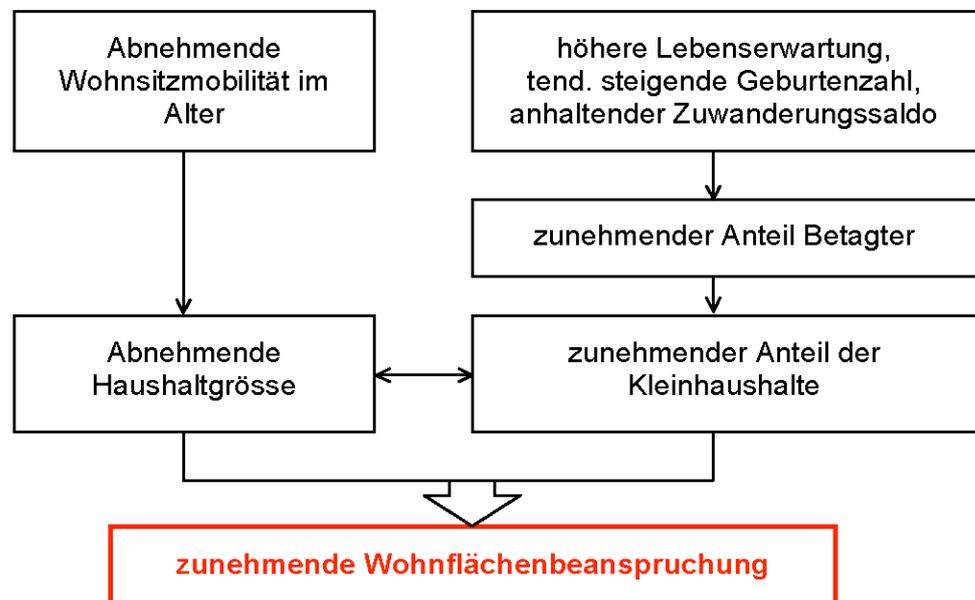


Abb. 8: Einflussfaktoren auf die Wohnflächenbeanspruchung (Quelle: PLANAR, 2012)

Erfahrungsgemäss steigt der Bedarf an Wohnfläche in 15 Jahren um bis zu 5 m<sup>2</sup>/E, womit die gleichen Einwohner 2030 bis zu 60 m<sup>2</sup>/E Wohnfläche konsumieren. Das wiederum bedeutet, dass allein um die Bevölkerungszahl zu

<sup>13</sup> Geschossflächen – gebaut und Reserven, ARE, 2009: Die Geschossfläche ARE ist die Summe aller oberirdischen (Voll-, Dachgeschosse) Geschossflächen, der dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden und Aussenmauern.

halten bis 2030 Wohnraum zu schaffen ist für 470 fiktive Einwohner bzw. 28'000 m<sup>2</sup> GF; oder 235 Whg bzw. 12 Whg/a.

Die Wohn- und Mischzone hat bei gut 90%-iger Ausnützung der geltenden BZO-Bestimmungen (Ausbaugrad) Gesamtkapazitäten für rund 8'500 Einwohner bzw. rund 510'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche<sup>14</sup>. In dieser Kapazität verstecken sich blockierte Areale oder auch innere Reserven. Erfahrungsgemäss werden in 15 Jahren nur etwa 10% bis 15% der inneren Reserven tatsächlich genutzt, was wiederum zeigt, dass die Innenentwicklung nur sehr langsam voranschreitet. Die nachfolgende Tabelle vergleicht Bedarf und Kapazität (2030):

Bedarf 2030

	<b>Geschossfläche</b>	<b>Einwohner</b>
Stand Ende 2010 <sup>15</sup>	314'000	5'646
Halten der Bevölkerung bis 2030 <sup>16</sup>	+ 28'000	+ 0
Bevölkerungsprognose bis 2030	+ 71'000	+ 1'184
<b>Bedarf 2030</b>	<b>413'000 m<sup>2</sup> GF</b>	<b>6'830 E</b>

Kapazität der BZO 1994

Stand Ende 2010	314'000	5'646
unüberbaute Wohn-/Mischzone (6.8 ha) <sup>17</sup>	+ 38'000	
überbaute Wohn-/Mischzone, "innere Reserve" (realisierbar 18% in 20 a) <sup>18</sup>	+ 29'000	netto + 653
<b>Kapazität BZO 1994 für 2030</b>	<b>381'000 m<sup>2</sup> GF</b>	<b>rund 6'300 E</b>
<b>Bilanz für 2030</b>	<b>- 32'000 m<sup>2</sup> GF</b>	<b>- 530 E</b>

Nutzung "innerer Reserven"

Das Defizit von 32'000 m<sup>2</sup> GF macht deutlich, dass zusätzliche Massnahmen erforderlich sind, um das für 2030 prognostizierte Einwohnerziel zu erreichen.

<sup>14</sup> Annahmen: geschätzter Wohnanteil je Zone, Ausbaugrad 90%, Wohnflächenbeanspruchung 60 m<sup>2</sup>/E; exklusive Boni für z.B. Arealüberbauungen (vgl. Anhang Kapazitätsberechnung)

<sup>15</sup> Quelle: Geschossflächen (ARE, Stand 2009): 306'455 m<sup>2</sup> GF / 5'506 E/2009, hochgerechnet für 2010

<sup>16</sup> Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche aufgrund steigendem Bedarf: 5'646 \* 5 m<sup>2</sup>/15 Jahren = 28'230 m<sup>2</sup>

<sup>17</sup> Annahme: Alle unüberbauten Flächen sind bis 2030 verfügbar; Stand 2010: 6.8 ha unüberbaute Flächen in der Wohn- und Mischzone

<sup>18</sup> gem. ARV werden 10-15% der inneren Reserven innert 15 Jahren realisiert (Erfahrungswert); Annahme hier 18% in 20 Jahren

Eine angemessene Nutzbarmachung der inneren Reserven bedingt jedoch einen partiellen Umbau des Siedlungskörpers durch Ersatzneubauten, welche die BZO ausschöpfen. Das bedeutet örtlich einen Quantensprung bzgl. Körnigkeit. Damit verbunden stellen sich verschiedene Fragen der Siedlungs- sowie Bauqualität und nicht zuletzt auch, ob das Verdichtungspotenzial am richtigen Ort liegt. Brachliegende Reserven an zentralen Orten, z.B. in Bahnhofsnahe, sollen künftig besser eingebunden und genutzt werden. Hingegen ist es in verschiedenen Gebieten aufgrund topographischer Gegebenheiten und im Zuge anstehender Erneuerungen angezeigt, mit geeigneten Vorschriften entweder sukzessive Nachverdichtungen oder Entdichtungen gegenüber den Möglichkeiten gemäss BZO 1994 zu fördern.

Mit der rechtskräftigen BZO 1994 wird die bauliche Entwicklung nicht optimal bzw. zu wenig differenziert gesteuert. Dem flächigen Verdichtungsansatz fehlen weitgehend die notwendigen Instrumente und Mechanismen zur Qualitätssicherung.

#### 4.4 Fazit

Ohne entsprechendes Umdenken und Handeln wird eine ortsgerechte Siedlungsentwicklung verunmöglicht:

- von der "Erfindung", zur Weiterentwicklung und Bewirtschaftung der Siedlung
- Ausbaugrad (Indikator Innenentwicklung) ergänzt Überbauungsgrad (Kap. 4.3.5)
- Einwohner pro Hektare anstatt Nutzungsziffern (Kap. 5)
- punktuell an geeigneten Lagen Umstrukturierungsgebiete bestimmen, anstatt Einzonungen vorzunehmen oder flächig/undifferenziert zu verdichten (Kap. 5.2/3)
- in Verdichtungslagen hochwertige, städtebauliche Lösungen den bisherigen baupolizeilichen Lösungen vorziehen (Vollzug von Baumassen wie Abstände, Gebäudelänge, Gebäudehöhe und Zuschläge)

Wandel grundlegender  
Rahmenbedingungen

## 5 Siedlungsentwicklung 2030+

Dielsdorf heute

Das Regionalzentrum Dielsdorf weist heute vier räumliche Schwerpunkte auf:

- Arbeitsplatzgebiet Dorf und überkommunales Dienstleistungsquartier: Gesundheit, Pflege und Justiz
- Dorfzentrum mit kommunaler Versorgung und Verwaltung
- Arbeitsplatzgebiet Industrie und überkommunale Versorgung (Migros und Coop)
- Freizeit und Erholung, überkommunal

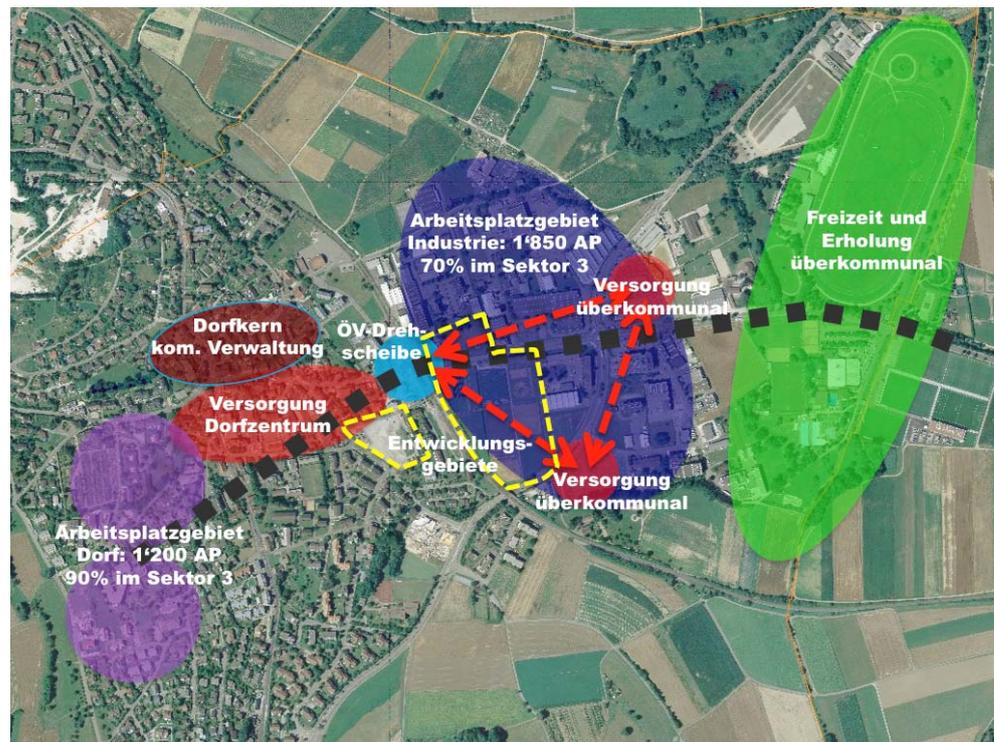


Abb. 9: Nutzungsstruktur Regionales Zentrum – Dielsdorf heute (Quelle: PLANAR, 2012)

Verdichtung

Eine zukunftsgerichtete Raumplanung hat sich nebst der grundsätzlichen Raumordnung mit der Innenentwicklung zu befassen. Das Überformen vorhandener Strukturen bedingt umsichtige Eingriffe. Dabei gilt es, zwei Arten von Interventionen zugunsten einer Nachverdichtung des Bestands zu unterscheiden:

- flächige, zonenbezogenen Massnahmen  
Abbau von Überregulierungen oder unnötig einschränkenden Vorschriften in der BZO > keine eigentliche Verdichtungsmassnahme
- bewusste, punktuelle Verdichtungs-Intervention  
arealbezogene Auf-/Umzonungen oder Erleichterungen in neu zu schaffen, dichten Nutzungszonen in Verbindung mit qualitätssichernden Planungsinstrumenten (Sonderbauvorschriften, Gestaltungsplan, Arealüberbauung).

Plan: Konzept Siedlungsentwicklung 2030+

Die räumliche Verortung und Abgrenzung der nachfolgend beschriebenen Gebiete sind im Plan Konzept Siedlungsentwicklung 2030+ im Anhang ersichtlich.

## 5.1 Ausschlussgebiete

Ansatz

Ausschlussgebiete sollen in ihrer heutigen Struktur erhalten bleiben. Das Nutzungsmass und die Grundmasse werden sinngemäss auf das bestehende Ortsbild ausgerichtet. Es ist keine weitere Verdichtung erwünscht; Erneuerungen und Modernisierungen sollen jedoch im angemessenen Rahmen möglich bleiben.

### 5.1.1 Dorfkern

IST-Zustand

Im Herz von Dielsdorf wird hauptsächlich gewohnt. Durch die Verkehrsführung wird der Durchgangsverkehr kanalisiert. Publikumsorientierte Nutzungen beschränken sich auf die Wehntalerstrasse, das Hotel Löwen sowie das Büchihaus.



Abb. 10: ursprüngliche Freiraumgestaltung



Abb. 11: Freiraumgestaltung (Parkplatzflächen, Maschendrahtzaun, Möblierung)



Abb. 12: nördlicher Bereich Obere Bahnhofstrasse, Strassenzug mit Kernzonencharakter (heute Zentrumszone 2)



Abb. 13: Kreuzung Bahnhofs-/Wehntalerstrasse mit Kernzonencharakter

Inventare

Folgende Inventare liegen vor:

- Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz, 1976: Ortsbild von lokaler Bedeutung

- Inventarisierung der geschützten, schützenswerten Objekte, HBA Denkmalpflege, Schutzliste Stand 28.02.2012
- Inventar der die dörfliche Struktur und das kulturelle Erbe prägenden möglichen Schutzobjekte, Gemeinde Dielsdorf, 16.04.1986

Beim Vergleich der Inventare mit den örtlichen Gegebenheiten ist augenfällig, dass das kommunale Inventar nicht aktuell und eine Anpassung zu prüfen ist. Um so mehr, da es eine wichtige Beurteilungsgrundlage im Rahmen der Interessenabwägung "Bewahren/Verdichten" darstellt.

#### Entwicklungsziele

- Kernzonenperimeter zweckmässig abgrenzen
- Bauten sowie prägende Frei- und Platzräume bewahren, keine übermässige Verdichtung
- kommunales Inventar überarbeiten

#### Konzept

Das Gebiet der 2-geschossigen Zentrumszone nördlich der Bahnhofstrasse weist eine ursprüngliche und intakte Bebauung mit Orientierung zu Strassen- und Platzräumen auf. Eine Erweiterung der Kernzone scheint hier angezeigt. Entlang der Wehntalerstrasse wird die Kernzone bis zur Sonnenkreuzung ebenfalls geringfügig erweitert.

Die Kernzone umfasst den Dorfkern, der in seiner Eigenart erhalten und weiterentwickelt werden soll. Mit der Revision der Nutzungsplanung wurde die Ausnutzungsziffer abgeschafft. Eine Beurteilung des Ausbaugrades ist somit nicht möglich und auch nicht zweckmässig, da im Dorfkern keine eigentliche über die vorhandene Bausubstanz hinausgehende Verdichtung angestrebt wird. Die BZO ist im Hinblick auf einen ausreichenden Schutz der angestrebten Qualitäten zu überprüfen. Flankierend könnte ein Kernzonenplan erarbeitet und/oder ein Fachgremium zur Beurteilung von Bauvorhaben in der Kernzone eingesetzt werden.

Das kommunale Inventar soll überprüft und angepasst werden. Damit kommt die Gemeinde ihrem Auftrag nach, dafür zu sorgen, dass sowohl im Bereich der Kernzone als auch darüber hinaus wichtige Schutzobjekte geschont bzw. ungeschmälert erhalten werden können (§ 204 PBG).

### 5.1.2 Wohnen, niedrige Dichte

IST-Zustand

Die Topographie im Norden und Westen der Gemeinde ist anspruchsvoll (steile Hanglagen). Dies widerspiegelt sich im Ortsbild der W2/30 und der W2/35, welche grossteils von typischen Einfamilienhausgebieten geprägt sind. Im Regionalen Richtplan ist das Siedlungsgebiet unterhalb "Breistel" aufgrund seiner Lage im Randbereich der Schutzzone Regensberg als Gebiet mit niedriger baulicher Dichte, d.h. lockere Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen, bezeichnet. Von der kantonalen Mindestausnützung (§ 49a PBG) darf abgewichen werden. Der Ausbaugrad für die W2/30 ist mit rund 55% sehr tief. Das liegt nicht vordergründig an der mangelnden Ausnützung. Vielmehr übersteigen die beiden zulässigen anrechenbaren Dachgeschosse den Bedarf eines Einfamilienhauses und wurden bisher auch in den seltensten Fällen realisiert. Im Vergleich mit den Nachbargemeinden oder der Region gibt es in Dielsdorf mit 18% ein tendenziell geringes Angebot an Einfamilienhäusern<sup>19</sup>.



Abb. 14: durchgrüntes, strukturreiches Quartierbild



Abb. 15: BZO-konformer MFH-Neubau



Abb. 16: Arealüberbauung in der W2/35 (2 DG, 2 VG, 1 UG)



Abb. 17: massive Terrainabgrabungen in der W2/35



Abb. 18: Parkierung oberirdisch oder im Untergeschoss



Abb. 19: Erschliessungsstrasse mit einseitigem Trottoir

Entwicklungsziele

Künftig sollen der Rebberg sowie Teile der W2/35 als typische Einfamilienhausquartiere erhalten werden. Arealüberbauungen werden ausgeschlossen. Die Wohnqualität, welche massgeblich durch nachfolgende Strukturmerkmale bestimmt wird, ist zu sichern und weiterzuentwickeln:

- stark durchgrüntes, strukturreiches Quartier
- Bauten: kleinmasstäblich, in Form und Farbe zurückhaltend gestaltet
- Dachlandschaft: ruhig, Satteldächer

Konzept

Für steilere Hanglagen wird ein 2-geschossiger Bau mit anrechenbarem Untergeschoss (ohne Dachgeschoss) vorgeschlagen und für ebenere Bereiche ein 2-geschossiger Bau mit anrechenbarem Dachgeschoss (ohne UG). Beide

<sup>19</sup> Quelle: Standort- und Marktanalyse Arealentwicklung Neuwisen, GSP, Januar 2012

Varianten weisen dieselbe "innere Dichte" von gegen 60% auf und bieten ausreichend Fläche für zeitgemässes Wohnen. Arealüberbauungen sind ausgeschlossen. Als Dachform werden weiterhin Satteldächer vorgegeben.

Grundmasse Alt/NEU

	W2/30	W2/35	<b>Wohnen, niedere Dichte</b>	
			<b>Ebene</b>	<b>Hang</b>
AZ	30	35	<b>40</b>	<b>40</b>
AZ, innere Dichte	42	58	<b>50</b>	<b>50</b>
Geschoss, DG/VG/UG	2/2/0	2/2/1	<b>1/2/0</b>	<b>0/2/1</b>
Gebäudehöhe	7.5 m	7.5 m	<b>7.5 m</b>	<b>8.1 m</b>
Dachneigung	max. 35°	/	<b>max. 35°</b>	<b>max. 35°</b>

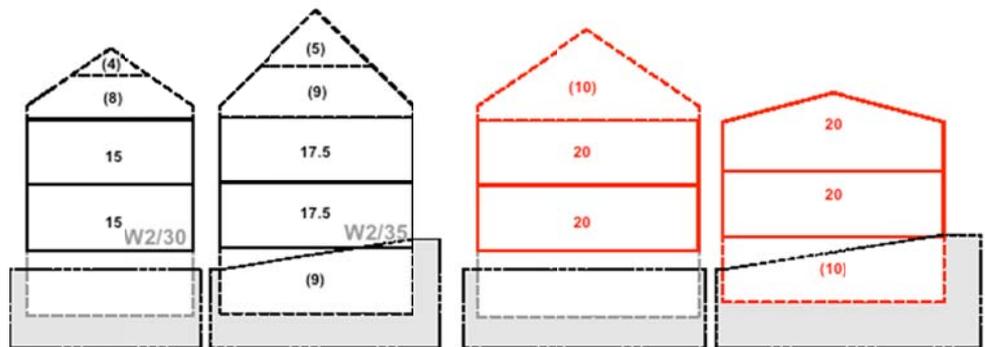


Abb. 20: Grundmasse betroffene Zonen

Abb. 21: Grundmasse NEU

### 5.1.3 Wohnen, Erhalt Quartierstruktur

IST-Zustand

Die Siedlung im Wegacher besteht aus acht dichten Zeilen mit Reiheneinfamilienhäusern. Durch eine zentrale Parkierung ist das Areal verkehrsfrei und verfügt über eine vielfältige Freiraumgestaltung mit Gemeinschaftsflächen. Die Einwohnerdichte liegt mit etwas mehr als 90 E/ha vergleichsweise hoch.



Abb. 22: Gartenseite



Abb. 23: zentrale Parkierung



Abb. 24: Erschliessungsseite

Entwicklungsziele und Konzept

Die Siedlung im Wegacher mit Reiheneinfamilienhäusern nach einheitlichem Gestaltungsgrundsatz weist sowohl hohe architektonische als auch freiräumliche Qualitäten auf. Ziel ist es, mit der Einführung einer Quartiererhaltungszone, die Nutzungsstruktur und bauliche Gliederung zu erhalten bzw. in diesem

Sinne weiterzuentwickeln und das Gebiet damit bewusst der Verdichtung zu entziehen. Die EFH sind parzellierte Grundstücke primär im Baurecht abgegeben.

## 5.2 Möglichkeitsgebiete

Möglichkeitsgebiete sollen in ihrem Grundmuster strukturell erhalten bleiben. Die Realisierung der vorhandenen Nutzungsreserven wird jedoch angestrebt und durch Anreize gefördert. Ziel ist daher ein hoher bzw. gegenüber heute erhöhter Ausbaugrad. Eine noch weitergehende Verdichtung wird jedoch nicht angestrebt. Arealpezifisch ist eine ergänzende Erhöhung der Ausnutzung mit Arealüberbauungen – in Verbindung mit der Einhaltung bestimmter Qualitätsanforderungen – jedoch möglich und soweit auch erwünscht.

### 5.2.1 Wohnen, mittlere Dichte

IST-Zustand

Die Wohnzonen W2/35 und W2/50 befinden sich teils im Umbau. Punktuell wird unter Anwendung des Instruments Arealüberbauung verdichtet. Oberhalb des Bezirksgebäudes befindet sich eine 1.3 ha grosse baureife Baulandreserve. Daneben gibt es verschiedene Gebiete mit hohem Betagtenanteil und Bauten aus der Hochkonjunktur. Daher sind mittelfristig Handänderungen zu erwarten, was tendenziell zu einer verstärkten Dynamik führt. Auf der Wehntalerstrasse (DTV<sup>20</sup> 10'500 Fz/d) wird aufgrund lokaler Entwicklungen bis 2030 mit einer Verkehrszunahme gerechnet und demzufolge auch nicht mit einer Abnahme der Lärmbelastung<sup>21</sup>.



Abb. 25: Wohnen Schickenstrasse



Abb. 26: Wohnen am Mühleweiher



Abb. 27: Arealüberbauung Regensbergstrasse



Abb. 28: EFH Siedlung Breiteweg



Abb. 29: MFH Altmoosstrasse



Abb. 30: Siedlung, Pelzwiesenstrasse

Entwicklungsziele

Wohngebiete mit mittlerer Dichte sollen sich als struktureiche Mehrfamilienhaus-Siedlungen entwickeln. Die qualitätsvolle Nachverdichtung hat einen hohen Stellenwert. Mit ortsbezogenen Ansätzen sind langfristige Lösungen für Ortsbild, Lärmschutz sowie private und halbprivate Freiräume zu suchen. Arealüberbauungen sind zulässig. Unüberbaute Flächen und grössere

<sup>20</sup> DTV = durchschnittlicher täglicher Verkehr, Quelle: GIS ZH, Strassenlärm-Infosystem, Januar 2012.

<sup>21</sup> Betriebskonzept Gemeinde Dielsdorf, Amt für Verkehr, 19. September 2012 (S. 22).

Baulücken im Siedlungsgebiet sollen in Kooperation zwischen Grundeigentümern und Gemeinde im obgenannten Sinne entwickelt werden.

Konzept



Abb. 31: Siedlung Brüggläcker, 2011



Abb. 32: Visualisierung Siedlung Brüggläcker, Schwamendingen - Wohnen, mittlere Dichte (Quelle: AfS, 2012)

Oberstes Ziel ist: keine erhebliche Verdichtung in den Hanglagen. Als Obergrenze gelten daher die Grundmasse der Wohnzone 2-geschossig W2/50. Als Grundordnung wird ein 2-geschossiger Bau mit anrechenbarem Dach- und Untergeschoss vorgeschlagen, der sich am Bestand orientiert und für steilere Hanglagen geeignet ist. Zielbild ist ein 3-geschossiger Baukörper. Beide Varianten haben dieselbe "innere Dichte" (60%). Arealüberbauungen sind zulässig, wobei für den dreigeschossigen Alternativ-Typus eine erhöhte Ausnützung resultiert (vgl. 5.4).

Grundmasse Alt/NEU

	W2/30	WG2	W2/35	W2/50	<b>Wohnen, mittlere Dichte</b>	
					<b>Hang</b>	<b>Konzept 2030+</b>
AZ	30	30	35	50	<b>40</b>	<b>60</b>
AZ, innere Dichte	42	50	58	82	<b>60</b>	<b>60</b>
Geschoss, DG/VG/UG	2/2/0	2/2/1	2/2/1	2/2/1	<b>1/2/1</b>	<b>0/3/0</b>
Gebäudehöhe	7.5 m	8.1 m	7.5 m	8.1 m	<b>8.1 m</b>	<b>10.5 m</b>
Firsthöhe	/	/	/	/	<b>4.0 m</b>	<b>/</b>

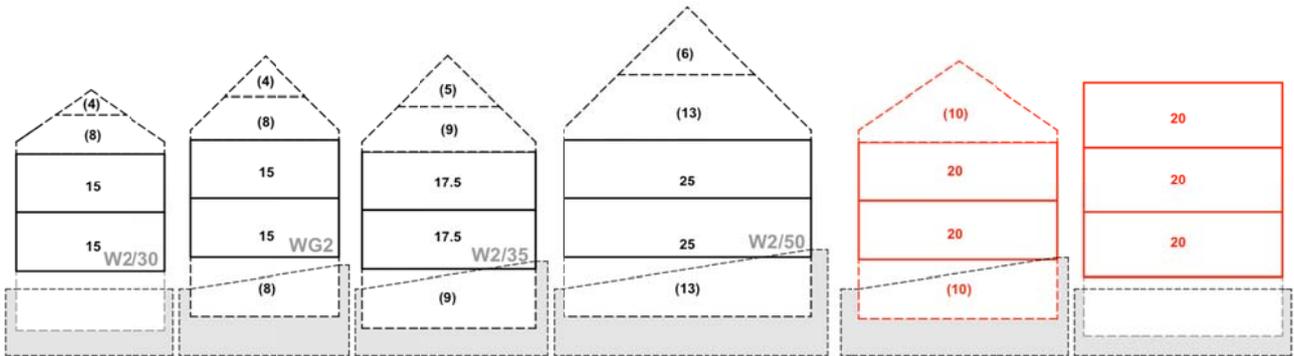


Abb. 33: Grundmasse betroffene Zonen

Abb. 34: Grundmasse NEU

### 5.2.2 Arbeitsplatzgebiete 1 und 2

IST-Zustand

Mit COOP und Migros sind zwei **Einkaufszentren**<sup>22</sup> in die Industrie gesiedelt, die u.a. vom Durchgangsverkehr leben (d.h. kaum zusätzlichen Verkehr generieren). Heute lassen die BZO-Bestimmungen zu, dass sich auch weitere Einkaufs- und Dienstleistungszentren ansiedeln können.

Die hohe, industriebezogene **Baumassenziffer** ( $BMZ = 8 \text{ m}^3/\text{m}^2$  entspricht einer AZ von über 200%) ist ungeeignet für geschossbezogene Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen. Für solche besteht heute jedoch zunehmend Bedarf (bereits 70% der Arbeitsplätze im Sektor 3). Die zulässige BMZ in der Industriezone 2 ist mit  $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$  für gewerbliche Nutzungen teils zu gering. Die Abstufung von  $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (Industriezone 1) auf  $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (Industriezone 2) kann nur mit der Lage am Siedlungsrand erklärt werden. Aufgrund der geringen Bautiefe wird die angezielte Wirkung nachweislich nicht erreicht. Der Siedlungsrand ist zudem nicht als äusserst sensibel einzustufen (vgl. Abb. 35).

Heute gilt flächendeckend die **Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV** (stark störend), abgesehen von zwei Ausnahmen in direkter Nachbarschaft zur Wohnzone.

Migros (Kat. Nr. 1292), Coop (Kat. Nr. 1057) und Fitness/Bowling (Kat. Nr. 398) gelten definitionsgemäss als **stark verkehrserzeugende Nutzungen** (SVN)<sup>23</sup>. Im Erholungsgebiet ist die Klassierung noch ausstehend (Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr).



Abb. 35: Industrie, heute

<sup>22</sup> Einkaufszentren sind Verkaufsgeschäfte des Detailhandels oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mindestens  $2'000 \text{ m}^2$  (§ 5 Besondere Bauverordnung II).

<sup>23</sup> Kantonale Wegleitung zur Ermittlung des PP-Bedarfs, 1997



Abb. 36: Industrie 1, Sektor 3



Abb. 37: Industrie 1, Sektor 2



Abb. 38: Industrie 2, Sektor 3

Entwicklungsziele

Das unüberbaute Areal "Neuwisen" ist aufgrund seiner Lage, Grösse sowie dem Bedarf nach Wohnbauland äusserst attraktiv für eine Mischnutzungs-Entwicklung. Für das Areal soll gemeinsam mit dem Grundeigentümer eine Entwicklungsperspektive erarbeitet werden. Weitere Umstrukturierungen sind nicht vorgesehen (Bekanntnis zum angestammten Arbeitsplatzgebiet). Künftig soll klar geregelt sein, wo Grossverteiler, Einkaufs- und Dienstleistungszentren sowie stark verkehrserzeugende Nutzungen möglich bzw. ausgeschlossen sind. Für geschossbezogene Angebote im Dienstleistungsbe-reich (Bürobauten) ist, ergänzend zur BMZ, eine flankierende Ausnutzungszif-fer einzuführen, verbunden mit einer Anpassung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES). Als Standort für arbeitsplatzintensive Nutzungen werden vor allem bahnhofsnahe Lagen favorisiert, um die Nutzung des öffentlichen Verkehrs zu fördern (Entwicklungsschwerpunkt, Verdichtung in zentralen Lagen). Für die Industriezone 2 soll für gewerbliche Nutzungen eine moderate Erhöhung der BMZ auf 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> und eine entsprechend angepasste Gebäudehöhe geprüft werden (grösste Höhe/Gesamthöhe).

Konzept

	<b>Arbeitsplatzgebiet 1 (I1)</b>	<b>Arbeitsplatzgebiet 2 (I2)</b>
<b>Nutzweise</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– industrielle und gewerbliche Betriebe<sup>24</sup> zulässig</li> <li>– Dienstleistungsgewerbe zulässig; mit Beschränkung der Ausnutzungsziffer für Bürogebäude (zur Limitierung des induzierten Verkehrs)</li> <li>– Handelsgewerbe, Verkauf und publikumsorientierte Nutzungen sind ausgeschlossen (Konkurrenz Zentrum)</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Entwicklungsschwerpunkt, Verdichtung in zentralen Lagen: Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Betrieben in Bahnhofsnähe</li> </ul>	
<b>Grundmasse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Baumassenziffer 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></li> <li>– grösste Höhe 20 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Baumassenziffer 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></li> </ul>

<sup>24</sup> industrielle und gewerbliche Betriebe: Produktion, Gütergrossverteilung, Lagerhaltung, Transport

		– grösste Höhe 14 - 15m
	– für Bürogebäude: Ausnutzungsziffer (evtl. Vollgeschosszahl, Gebäude- und First- bzw. Gesamthöhe) definieren	
<b>ES</b>	– ES III – mässig störende Betriebe zulässig <sup>25</sup>	
<b>überlagernde Schraffur (räumlich konkret)</b>		
Einkaufs- und Freizeitzentren zulässig	– Migros: Verkaufsfläche 5'000 m <sup>2</sup> (Kat. Nr. 1292) – Fitness/Bowling (Kat. Nr. 398)	– Coop: Verkaufsfläche 5'300 m <sup>2</sup> (Kat. Nr. 1057)

<sup>25</sup> zulässige Nutzungsarten (nicht abschliessend): Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Lagerhallen mit Bauabfallsortieranlagen, Bauschuttrecycling-Betrieb, Fabriken, Industrieanlagen, Tanklager, Grossdruckereien, Autoreparaturwerkstätten, Traktorenreparaturbetriebe, mechanische Werkstätten für Landmaschinen, Autospenglereien, Autoelektriker, Autosattlereien, Pneumontageraum, Handel mit Neu- und Occasionswagen, Feinmechanikerbetriebe, Alteisenhandel, Autoabstellplätze, Lastwagengaragen, Spenglerbetriebe, Metallverarbeitungs- und Metallbearbeitungsbetriebe, Schlossereien, Alteisenhandel, Zimmereibetriebe, Schreinereien, Dachdeckerbetriebe, Malerwerkstätten / Malerateliers, Farben- und Materiallager, Handwerkermagazine, Gartenbaumagazine mit Lagerplätzen, Autowaschanlagen, Sanitärbetriebe, Gipsergeschäfte, Bodenlegerbetriebe, Kunststeinbetriebe, Kunststoffbearbeitungsbetriebe, Baugeschäfte mit grossen Lagerflächen, Wirtschaften, Restaurants, Dancings, Fitnessstudios, Getränkehandel, Glasmulden, Werkstoffsammelstellen, Chemiebetriebe, (Quelle: Merkblatt Lärmempfindlichkeitsstufen, Kanton Basel-Landschaft, Feb. 2011)

### 5.3 Handlungsgebiete

In Handlungsgebieten ist eine bauliche Verdichtung grundsätzlich erwünscht. Möglichkeiten zur Verdichtung sind z.B. eine Neudefinition des Bautyps,

Nachverdichtungsmöglichkeiten

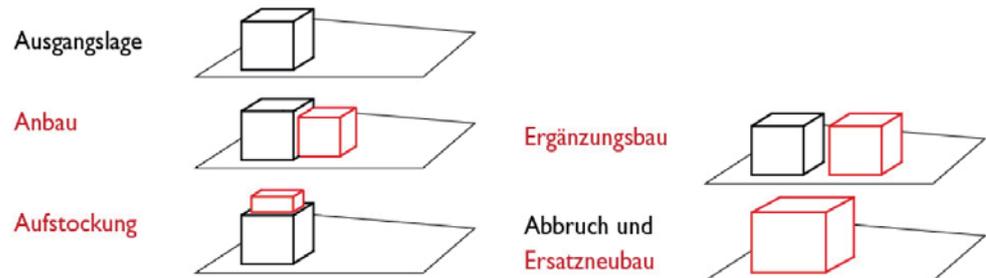


Abb. 39: Nachverdichtungsmöglichkeiten auf einer Parzelle (Quelle: RZU, 2008)

#### 5.3.1 Zentrum

IST-Zustand

Ein Grossteil der historischen Bausubstanz ist heute noch erhalten.

Die BZO-Bestimmungen lassen eine erhebliche Verdichtung zu (Ausbaugrad lediglich 60%). Seit der letzten BZO-Revision 1994 fand in diesem Raum keine nennenswerte bauliche Entwicklung statt. Besonders in Bahnhofsnähe, einem Ort mit höchster Zentralität und Erschliessungsgüte, ist der Zentrumscharakter weder an den Nutzungen noch am städtebaulichen Gepräge erkennbar. Es fehlt zurzeit sowohl an einer ortsbaulichen als auch an einer marktorientierten Entwicklungsperspektive. Setzt die bauliche Aktivität auf Basis der BZO 1994 ein, wird die Erneuerung besonders einschneidende Veränderungen mit sich bringen.

In der ersten Bautiefe sind die Erdgeschosse quasi vollständig vom Detailhandel besetzt. In der "zweiten Reihe" befinden sich aufgrund des fehlenden Publikumsverkehrs kaum noch Gewerbe oder zentrumsstützende Nutzungen. Tendenziell wird der Publikumsverkehr in der Zentrumszone so eingeschätzt, dass primär Ladengeschäfte in der ersten Bautiefe ein wirtschaftliches Auskommen haben. Die Zonengrenze ist dahingehend zu überprüfen.



Abb. 40: untere Bahnhofsstrasse, untergenutzt, kein Zentrum erkennbar



Abb. 41: obere Bahnhofsstrasse, historische Substanz, untergenutzt, EG mit Verkaufsgeschäften besetzt



Abb. 42: Kreuzung Wehntaler- /Bahnhofsstrasse, untergenutzt, publikumsorientiert, gut erreichbar

Entwicklungsziele

Mit Vorstellungen für eine massvolle bauliche Entwicklung sollen die enormen inneren Reserven mobilisiert und Vorgaben für die revidierten BZO-Bestimmungen gewonnen werden. Das Zentrumsgebiet ist zweckmässig abzugrenzen.

## Konzept

Das Zentrum ist bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung eines Ortszentrums, das nebst der Wohnnutzung vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dient

(§ 51 PBG). In künftig nunmehr einer Zentrumszone werden zwei Gebiete differenziert:

- Zentrum Bahnhof: sehr hohe Dichte
- Sonnenkreuzung: angemessen hohe Dichte in Abstimmung mit angrenzender Kernzonenbebauung (Ortsbildhintergrund/-bestandteil)

Mit einer Zentrumsplanung (spezielle Gebietsplanung vgl. 5.3.4) sollen unter Einbezug von Interessierten und Betroffenen Vorstellungen und Lösungsvorschläge zur künftigen baulichen Entwicklung und Nutzungsstruktur entwickelt werden. Damit können Impulse zur Nutzung der zentralen und unternutzten "inneren Reserve" gegeben und zweckmässige/förderliche BZO-Bestimmungen gefunden werden. Letztlich soll mittelfristig eine Entwicklung angestossen werden.

Die 2- und 3-geschossig Zentrumszonen werden zusammengeführt.

### 5.3.2 Wohnen, hohe Dichte

IST-Zustand

In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 wurden vor allem in den vergangenen zehn Jahren entlang der Bahnlinie Baulücken geschlossen, ansehnliche Einwohnerdichten erreicht und die Ausnützung zumeist komplett konsumiert (Arealüberbauungen). Die Qualität der Überbauungen ist hinsichtlich Architektur und Freiraumgestaltung nicht immer zufriedenstellend. Ältere Siedlungen weisen verschiedentlich Aufwertungs- und Verdichtungspotenzial auf; insbesondere in Bezug auf den Ausbaugrad und die Einwohnerdichte, die Wohnungsgrössen und/oder die Freiraumgestaltung.

Das Schäferareal, eine grosse Baulandreserve in Bahnhofsnähe (1.2 ha), wird aktuell beplant und soll einen städtebaulichen Aufbruch initiieren.

Entlang der Geerenstrasse (DTV<sub>geschätzt</sub> 3'500 Fz/d<sup>26</sup>) und der Schwenkelbergstrasse (DTV 9'000 Fz/d<sup>27</sup>) ist langfristig nicht mit einem Verkehrsrückgang zu rechnen und demzufolge auch nicht mit einer Abnahme der Lärmbelastung.



Abb. 43: Neubau Schwenkelbergstrasse, maximale Ausnützung

Abb. 44: Siedlung Hofacher, Aufwertungs-, Verdichtungspotenzial

Abb. 45: Siedlung Gumpenwiesen, Wohntürme, 6-geschossig

Entwicklungsziele

Das Ausschöpfen der Reserven verbunden mit hoher Wohnqualität hat grossen Stellenwert. Mit gesamtheitlichen Konzepten werden Lösungsansätze betreffend Ortsbild, Architektur, Lärmschutz entlang der grossen Verkehrsachsen, Durchlässigkeit für den Langsamverkehr, platzsparende Erschliessung sowie zentrale, womöglich unterirdische Parkierung entwickelt. Arealüberbauungen sind zulässig.

Siedlungen mit hoher Dichte sollen künftig als durchgrünte, strukturreiche Mehrfamilienhausquartiere entwickelt werden. Quartierinfrastrukturen wie kleine Quartierplätze und parkähnliche Nischen mit integrierten Spiel- und Ruheflächen ergänzen das Freiraumangebot.

Konzept

Als Grundordnung wird ein 3-geschossiger Bau mit anrechenbarem Dachgeschoss vorgeschlagen, der sich am Bestand orientiert. Zielbild ist ein 4-geschossiger Baukörper (weniger Druck auf Freiraum). Beide Varianten haben dieselbe "innere Dichte" (60%). Arealüberbauungen sind zugelassen (vgl. 5.4),

<sup>26</sup> Schätzung: Verkehr auf der Schwenkelbergstrasse nimmt nach Einmündung Geerenstrasse ab (Schleich-, Ausweichverkehr).

<sup>27</sup> DTV = durchschnittlicher täglicher Verkehr, Quelle: GIS ZH, Strassenlärm-Infosystem, Januar 2012.

wobei für den 4-geschossigen Bautypus dabei eine erhöhte Ausnützung resultiert.



Abb. 46: Siedlung Irchel, 1973



Abb. 47: Aufstockung Siedlung Irchel, Oberstrass - Wohnen, hohe Dichte (Quelle: AFS Zürich, 2012)



Abb. 48: Siedlung Katzenbach, 1945



Abb. 49: Neubau Siedlung Katzenbach, Seebach - Wohnen, hohe Dichte+ (Quelle: Dichter, AFS Zürich, 2012)

	W2/50	W3	WG3	<b>Wohnen, hohe Dichte</b>	
				<b>Hang</b>	<b>Konzept 2030+</b>
AZ	50	60	65	<b>60</b>	<b>80</b>
AZ, innere Dichte	82	85	93	<b>80</b>	<b>80</b>
Geschoss, DG/VG/UG	2/2/1	2/3/1	2/3/1	<b>1/3/1</b>	<b>0/4/0</b>
Gebäudehöhe	8.1 m	11.4 m	11.4 m	<b>11.4</b>	<b>13.5 m</b>
Firsthöhe	/	/	/	<b>4 m</b>	<b>/</b>

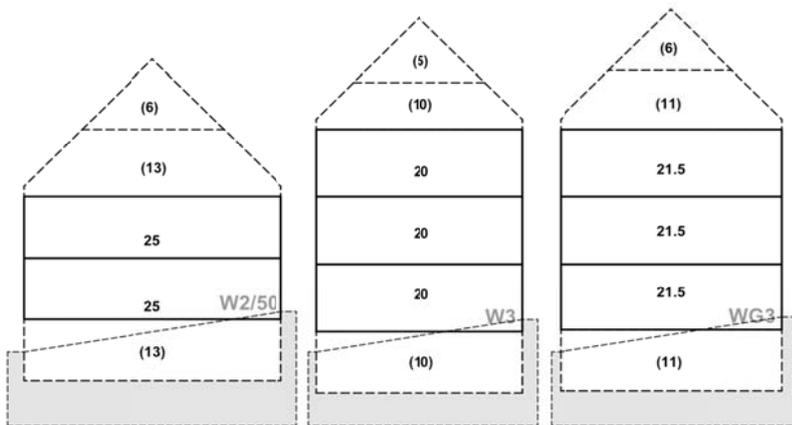


Abb. 50: Grundmasse betroffene Zonen

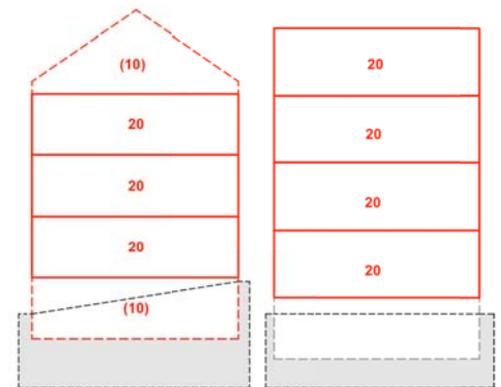


Abb. 51: Grundmasse NEU

### 5.3.3 Spezielle Gebietsplanung Areal "Neuwisen"

IST-Zustand

In den Arbeitsplatzgebieten 1 und 2 sind etwa 70% der Flächen überbaut, die restlichen 30% sind grossteils baureif. Das Areal "Neuwisen" ist mit 4.6 ha eine seit geraumer Zeit baureife Reserve direkt am S-Bahnhof im Arbeitsplatzgebiet 1. Aus Sicht des Kantons sollen, um zusätzliches Wohnbauland zu generieren, in erster Priorität Potenziale innerhalb des Siedlungsgebietes aktiviert werden; eine Möglichkeit sind Umwidmungen zentral gelegener Areale. In diesem Zusammenhang signalisierte der Kanton im Rahmen der Gemeindekonferenzen bereits eine grundsätzliche Zustimmung zur Umwidmung, verbunden mit der Anforderung einer vorbildlichen Arealentwicklung. Da diese Gebietsentwicklung das Wirkungsgefüge der Gemeinde nunmehr endgültig umgestalten kann, wird ein kooperativer Prozess zwischen Grundeigentümer und Gemeinde besprochen.

Entwicklungsziele

Mit einer Öffnung der Industriezone 1 für Wohnen (Mischnutzung bestehend aus Wohnen mit Dienstleistungsanteil, untergeordnet mit publikumsorientierten Nutzungen) soll ein grosses Potenzial in zentraler Lage aktiviert werden.

Konzept

Im Zentrum des öffentlichen Interesses steht eine weitsichtige Gebietsentwicklung, die als **ortsbauliches Bindeglied** über die Gleisanlagen vermitteln kann (zwischen dem Dorfzentrum, der Industrie mit den Grossverteilern Migros und Coop und den Erholungsanlagen "Erlen"). Angestrebt wird ein eigenständiges, aber durchlässiges Quartier mit einem **Beitrag an die Freiraumversorgung in der Gemeinde** (öffentliche Wegeverbindungen, Freiraumachsen). Bei der **Nutzung** wird ein hoher Anteil Wohnen mit ergänzendem Dienstleistungs- und Gewerbeanteil befürwortet bzw. durch eine Standort- und Marktanalyse bestätigt. Dabei soll die Ansiedlung eines untergeordneten Anteils publikumsorientierter Dienstleistungen (nicht Verkauf) die Quartierbildung stärken, keinesfalls jedoch das Dorfzentrum weiter konkurrenzieren. Seitens Gemeinde besteht allenfalls ein Bedarf an öffentlichen Dienstleistungen wie eine Kinderkrippe oder Alterswohnungen in zentraler Lage.

**Ziel und Zweck des privaten Gestaltungsplans**

Mit einem Gestaltungsplan gem. § 83 PBG darf in einem bestimmten Mass von den Bestimmungen der Grundordnung abgewichen werden; er setzt diese für die Dauer seiner Gültigkeit quasi ausser Kraft. Mit der Aufstellung eines Privaten Gestaltungsplanes gem. § 85 ff PBG sichern sich die Grundeigentümer, die in der BZO formulierten Erleichterungen (vgl. 5.3.5). Wird der in der BZO definierte Rahmen nicht überschritten, genügt die Zustimmung des Gemeinderates (keine Festsetzung durch Gemeindeversammlung erforderlich).

Basis der Gebietsentwicklung bildet die vorgängig erwähnte Standort- und Marktanalyse. Deren Ergebnisse und jene des vorliegenden Gde-ROK wiederum liefern wertvolle Hinweise für das nachgeschaltete, städtebauliche Konkurrenzverfahren (Testplanung). Diese drei Verfahrensschritte gelten als essentielle **Vorleistungen** für die Mitwirkung im Rahmen der Revision des regionalen Richtplans und die schrittweise Öffentlichkeitsarbeit (ARE, PZU, Bevölkerung).

Wird die Umwidmung im Regionalen Richtplan verankert (Mischgebiet), werden die städtebaulichen, sozialen und ökologischen Vorgaben entweder mittels **Gestaltungsplan** oder **detailliert formulierten Sonderbauvorschriften** im Rahmen der anstehenden BZO-Revision umgesetzt. Als "Grundordnung" gilt Wohnen hohe Dichte, wobei Erleichterungen in Aussicht genommen werden (vgl. Ergebnisse städtebauliches Konkurrenzverfahren).

### 5.3.4 Spezielle Gebietsplanung Zentrum Bahnhof

IST-Zustand

Die Grundmasse der beiden Zentrumszonen ähneln denen der Kernzone, vielleicht um diese nicht allzu stark zu konkurrenzieren. Neben der Dachform sowie den zwei anrechenbaren Dachgeschossen sind aus heutiger Sicht auch die Bestimmungen zum Grundabstand in Frage zu stellen (Städtebau vs. Regelbau).

Besonders im bahnhofsnahen, baulich weniger sensiblen Umfeld wird ein hohes Entwicklungspotenzial gesehen (d.h. abseits der Kernzone bzw. abseits der inventarisierten Bauten). Ergänzend skizziert das Betriebskonzept Dielsdorf (Amt für Verkehr, Kt. ZH, 19. September 2012) erste Überlegungen, wie dem belastenden Schleichverkehr unter gleichzeitiger Aufwertung des Frei- und Strassenraums begegnet werden könnte. Als flankierende Massnahme soll mit einem Betriebs- und Gestaltungskonzept die Koexistenz zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern auf der Bahnhofsstrasse und der Geerenstrasse gefördert werden<sup>28</sup>. Die Aufwertung von Strassenraum in Verbindung mit einem ortsbaulichen Leitbild birgt viele Vorteile und Synergien (zentraler Aufenthalts- und Bewegungsraum).

Entwicklungsziele

Eine zukunftstaugliche Zentrumsentwicklung kann nicht unkoordiniert und parzellenweise vor sich gehen. Dazu braucht es eine bildhafte Vorstellung/Vision, allenfalls ein Leitbild; beides kann mittels einer **Zentrumsplanung** erarbeitet werden. Zudem sollten allfällige Bedenken zur baulichen Ausprägung ausgeräumt werden können. Folgende Ziele werden verfolgt:

- auf den Abschnitten Zentrum Bahnhof und Zentrum Sonnenkreuzung ortsbaulich angemessene Dichten erreichen
- partizipativ bzw. teil-partizipativ unter Einbezug Betroffener und ansässigem Gewerbe visualisierte Leitideen entwickeln und zentrale Reserven aktivieren
- für die Öffentlichkeit Identifikation und Entwicklungsperspektiven schaffen

Konzept

Die Zentrumszone erstreckt sich neu auf das gesamte westliche Bahnhofsgebiet mit Busbahnhof und Umfeld. Künftig ist der Übergang zum Bahnhof-Ost mit neuem Busbahnhof sowie der Gebietsentwicklung "Neuwisen" mitzudenken. Eine gelungene **städtebauliche Verbindung** der beiden, durch die Bahnlinie getrennten Siedlungsteile kann die (Wieder-)Belebung des Zentrums mitprägen.

Städtebaulich vermittelt das Gebiet Zentrum Bahnhof zwischen der **Körnigkeit** im Gebiet "Neuwisen" und dem Zentrum Sonnenkreuzung. Neben dem **Gewerbe** kommt der Zentrumszone künftig auch als hochwertiger **Frei- bzw. Lebensraum und Wohnort** Bedeutung zu (z.B. Eigentum, Alterswohnen). Mit einer Beruhigung der Bahnhofsstrasse ist zudem die **Aufenthaltsqualität** erheblich zu steigern.

<sup>28</sup> Betriebskonzept Dielsdorf, Amt für Verkehr, Kanton Zürich, 19. September 2012

Zur Verbesserung der Akzeptanz und der anschliessenden Chancen für die Umsetzung muss das Konzept zwingend unter **Einbezug der direkt Betroffenen bzw. der Grundeigentümer** erarbeitet werden.

Für das gesamte Zentrum gilt künftig eine Grundordnung. Die zusätzlich ermöglichten Abweichungen werden für den Bereich Zentrum Bahnhof voraussichtlich mittels **Rahmengestaltungsplan oder entsprechenden Sonderbauvorschriften** in der anstehenden BZO-Revision umgesetzt.

### 5.3.5 Entwicklungsschwerpunkte: Verdichtung in zentralen Lagen

IST-Zustand

Rund um den S-Bahnhof (ÖV-Güteklasse C) bietet sich heute mit dem Bahnhofsbau, der Zentrumszone 3 (ohne nennenswerte bauliche Tätigkeit), Arealüberbauungen, Mehr- und unternutzten Einfamilienhaus-Siedlungen aus den 50er-Jahren sowie zwei grösseren Baulandreserven (Schäferareal, Zone öffentlicher Bauten reserviert für Alterswohnen) ein äusserst heterogenes und eher zufälliges Bild.



Abb. 52: Schäferareal, 1.2 ha zentrale Baulandreserve



Abb. 53: Siedlung Büntstrasse, Aufwertungs-, Verdichtungspotenzial



Abb. 54: Einfamilienhausparzellen Schwändistrasse in zentraler Lage

Entwicklungsziele

In zentraler, durch den ÖV gut erschlossener Lage entstehen durch proaktives Handeln aller Beteiligten (Behörden, Grundeigentümer, Planer, Architekten usw.) **qualitativ hochwertige, sehr dichte Bebauungen mit ganzheitlichem Ansatz** (Freiraum, Typologie/Architektur, Nutzung, Erschliessung, Energie).

Konzept



Abb. 55: Siedlung Hausacker, 1955



Abb. 56: Neubau Siedlung Hausacker, Altstetten - Wohnen, sehr hohe Dichte (Quelle: Dichter, AfS Zürich, 2012)

Wesen von Sonderbauvorschriften (SBV)

Die Grundordnung bleibt bestehen, das Bauen nach SBV ist fakultativ. Die bezeichneten Gebiete können alternativ zur Bauordnung nach SBV gem. § 79 PBG bebaut werden; gültige Abweichungen werden in der BZO festgelegt (Regelbauweise, Mindestabstände, Nutzweise, Qualität). Die Baubewilligung wird zumeist an die gesicherte Überbauung des gesamten Gebietes oder zweckmässiger Teilgebiete geknüpft.

Für den Entwicklungsschwerpunkt gilt die Grundordnung Wohnen, hohe Dichte.

Im mit **Sonderbauvorschriften** überlagerten Gebiet werden mit Teilgestaltungsplanpflichten folgende Erleichterungen gegenüber der geltenden Grundordnung in Aussicht genommen (nicht kumulierbar mit Arealüberbauung):

- Ausnutzungsziffer max. 100% statt 80% bei Regel-, 90% bei Arealüberbauung
- Gebäudehöhe. max. 16.50 m (Flachdach, Attikageschoss) statt 13.50 m

Bei Arealentwicklungen bieten die Behörden Hand für öffentlich-private Kooperationen, um Erneuerungen im gesamtheitlichen Sinn positiv zu beeinflussen. Sie stehen der Privatinitiative grundsätzlich aufgeschlossen gegenüber.

## 5.4 Arealüberbauung

IST-Zustand

Heute hat ein Gebäude in Dielsdorf im Durchschnitt "nur" 2.85 Wohnungen. In den letzten zehn Jahren wurden jedoch verstärkt Mehrfamilienhäuser gebaut, wobei grossteils das Instrument der Arealüberbauung genutzt wurde. Im Ortsbild fallen die Überbauungen zunehmend aufgrund ihrer Architektur und ihrer grossen Volumen negativ auf. In der W2/35 gibt es zudem verschiedene Beispiele, die auch in Bezug auf die Freiraumgestaltung nicht überzeugen. Bisher sind in den Zonen W2/35, W2/50, W3 und WG3 Arealüberbauungen mit Mindestarealfächern ab 3'000 bzw. 5'000 m<sup>2</sup> zulässig. Es werden 1/10 Mehrausnutzung gegenüber der Regelbauweise und sonst keine Erleichterungen gewährt.



Abb. 57: Arealüberbauung  
Buchserstrasse, W2/35



Abb. 58: Arealüberbauung  
Gruebacherstrasse, W2/35



Abb. 59: Arealüberbauung Im  
Wagenbrach, W3

Konzept

Künftig können Bauten, welche die qualitativen Anforderungen gem. § 71 PBG erfüllen, einen AZ-Zuschlag von 10% und ein Vollgeschoss oder ein anrechenbares Dachgeschoss zusätzlich realisieren (vgl. nachstehende Tabelle). Damit ist beabsichtigt, die Gebäude künftig tendenziell in die Höhe zu entwickeln und den daraus gewonnenen und strukturreich gestalteten Freiraum (zwingende Vorgabe) den Bewohnern zur Verfügung zu stellen (sog. Abstandsgrün und Restflächen können verschwendete Ressourcen sein). Folgende Erleichterungen gelten:

Grundordnung	Wohnen mittlere Dichte		Wohnen hohe Dichte	
	Hang	Konzept	Hang	Konzept
AZ	40	60	60	80
AZ innere Dichte	60	60	80	80
DG/VG/UG	1/2/1	0/3/0	1/3/1	0/4/0
Boni	+ 1/10 / +1VG	+ 1aDG <sup>29</sup>	+ 1/10 / +1VG	+ 1aDG
<b>mit Arealüberbauung, ab einer Bauzonenfläche von mind. 3'000 m<sup>2</sup></b>				

<sup>29</sup> aDG = anrechenbares Dachgeschoss

AZ	44	70	66	90
AZ innere Dichte	59-66	70	83-88	90
DG/VG/UG	1/3/1	1/3/0	Attika <sup>30</sup> /4/1	Atti- ka <sup>28</sup> /4/0

---

<sup>30</sup> ab vier Vollgeschossen ist das anrechenbare Dachgeschoss zwingend als Attikageschoss auszubilden (Schrägdachverbot)

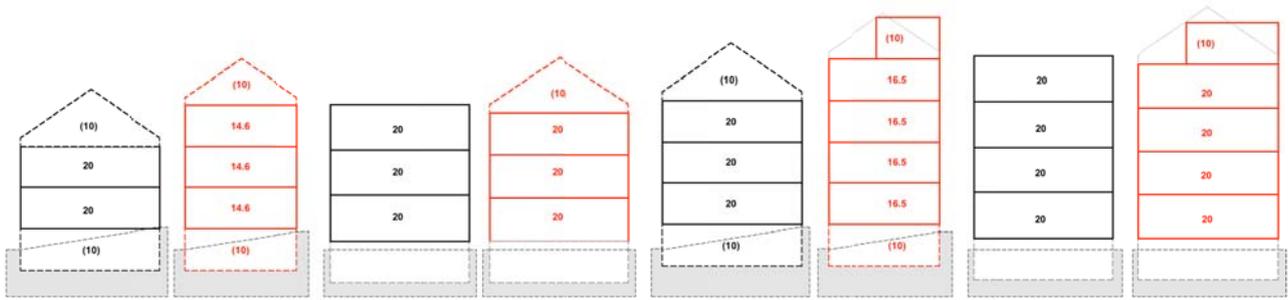


Abb. 60: mittlere Dichte, schwarz = Grundordnung, rot = Arealüberbauung Abb. 61: Wohnen - hohe Dichte

Folgende städtebauliche Kriterien kommen zur Beurteilung einer guten Wohnqualität und Gesamtwirkung zur Anwendung:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen eines Gebäudes
- Gestaltung, Farbgebung von Fassaden und Dach
- Gestaltung von Abstellplätzen, Ein-, Ausfahrten, Aussenräumen, Vorgärten
- Umfang, Art und Weise der Terrainveränderung

## 6 Auswirkungen Konzept 2030+ (Wohn- und Mischzone)

### 6.1 Einwohnerdichte

Dichtesprung

Die Grafik in Abb. 62 zeigt die Abhängigkeit zwischen Einwohnerdichte und Geschossigkeit. In 2-geschossigen Zonen mit einer AZ von 30 bis 50% werden durchschnittliche Einwohnerdichten zwischen 25 bis 50 E/ha erreicht und in 3-geschossigen Zonen Dichten ab 100 bis 160 E/ha.

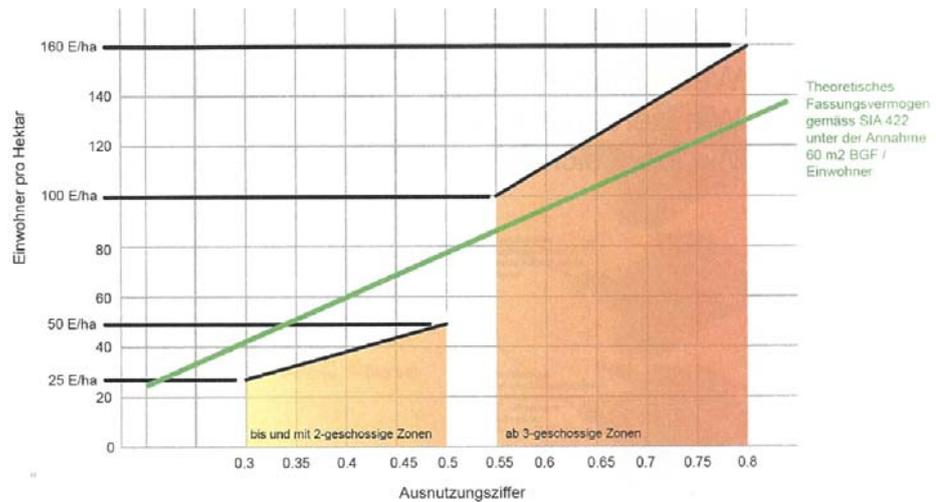


Abb. 62: Einwohnerdichte in Bauzonen (Quelle: Metron, 2012)

Folglich besteht kein fließender Anstieg, sondern ein merklicher Dichtesprung von der 2- in die 3-geschossige Zone. Daraus leitet sich für Dielsdorf mit seinen drei 2-geschossigen Wohnzonen ein ansehnliches Verdichtungspotenzial ab.

IST-Zustand Einwohnerdichten (Personen/ha)

Heute ist die W2/30 mit einer Dichte von 23 Personen/ha typischer Vertreter der

2-geschossigen Wohnzone, während sich die W2/50 mit 82 Personen/ha bereits Richtung Einwohnerdichten einer 3-geschossigen Zone entwickelt hat.

Bestand	Personen/ha <sup>31</sup>	Konzept 2030+ <sup>32</sup>	Personen/ha
2-geschossige Zone			
W2/30	~ 23	niedrige Dichte	bis 60
ab 3-geschossiger Zone			
W2/35	~ 54	mittlere Dichte	> 70

<sup>31</sup> Durchschnitt: Arbeitsplätze/ha + Einwohner/ha (Betriebszählungen, Wohnungsregister, BFS, 2012).

<sup>32</sup> Dichte-Abstufungen RZU-Raum, 2012: sehr niedere Dichte < 50 Köpfe/ha, niedere Dichte zwischen 50 bis 100 K/ha, mittlere Dichte zwischen 100 bis 150 K/ha, hohe Dichte zwischen 150 bis 300 K/ha, sehr hohe Dichte > 300 K/ha (Köpfe = Beschäftigte und Einwohner).

<b>W2/50</b>	~ 82
<b>W3/65</b>	80-150

<b>hohe Dichte</b>	> 90
<b>sehr hohe Dichte</b>	> 120

## 6.2 Ausbaugrad

Dielsdorf weist bereits eine erhebliche innere Dichte in allen Wohn- und Mischzonen auf; nur sind die Reserven teils am falschen Ort bzw. in empfindlichen Lagen. Davon ausgehend wurden die Bestimmungen im vorliegenden Konzept neu geordnet. An der Veränderung des Ausbaugrades lassen sich die Dichteumlagerungen gut nachvollziehen.

	<b>Ausbaugrad IST   Konzept</b>	<b>innere Reserven</b>	<b>Folge</b>
<b>W2/30, W2/35</b>	47% ↑ 52%	↓	Entdichtung
<b>W2/35, W2/50</b>	52% ↑ 61%	↓	Entdichtung
<b>W2/50, W3, WG3</b>	konstant 57%	konstant	Reserven ausschöpfen

## 6.3 Bauzonenkapazität

Die theoretische Kapazität der heutigen Wohn- und Mischzonen exkl. Areal "Neuwisen" nimmt um gut 700 Einwohner ab. Diese Abnahme resultiert aus dem angestrebten Verdichtungsstop in den Gebieten mit niedriger und mittlerer Dichte (ehemals W2/30, W2/35 und Teile der W2/50). Kompensiert wird in Gebieten mit hoher Dichte (Halten) und in den Entwicklungsschwerpunkten (Steigerung).

<b>Kapazität Wohn- und Mischzonen</b>	<b>Einwohner</b>
Gesamt-Kapazität Wohn- und Mischzonen (BZO 1994)	8'500 E
Gesamt-Kapazität Wohn- und Mischzonen exkl. "Neuwisen" (Konzept 2030)	7'800 E

Ein Vergleich zwischen Bedarf 2030 (+ 99'000 m<sup>2</sup> GF bei 6'827 Einwohnern) und der Kapazität Konzept 2030+ (+ 98'000 m<sup>2</sup> GF inkl. Areal "Neuwisen") zeigt jedoch eine deutlich ausgeglichene Bilanz. Insbesondere lässt sich die Entwicklung aktiver und dynamischer gestalten, da nebst den (schwerfälligen) inneren Reserven der bereits überbauten Bauzone die Arealentwicklung "Neuwisen" einen erheblichen Entwicklungsbeitrag im betrachteten Planungshorizont leisten kann. Es wird aber auch deutlich, dass Dielsdorf in den beschriebenen Handlungsgebieten tatsächlich aktiv agieren muss bzw. "neue Dichten" und Geschossigkeiten zu wagen hat. Im Gegenzug lassen sich

bevorzugte Wohnlagen mit entsprechender Kleinkörnigkeit, Lockerheit und Durchgrünung besser bewahren.

<b>Kapazität Konzept 2030+</b>	<b>Geschossfläche</b>	<b>Einwohner</b>
Stand Ende 2010	314'000	5'646
unüberbaute Wohn-/Mischzone (6.8 ha) <sup>33</sup>	+ 38'000	
"Neuwisen"	+ 36'000	netto + 1'160
geschätzte "innere Reserve"	+ 24'000	
<b>Kapazität Konzept 2030+ 2030</b>	<b>412'000 m<sup>2</sup> GF</b>	<b>rund 6'800 E</b>

## 7 Zwischenzeitlicher Handlungsbedarf

Information PZU, Regionaler RP

Um die Revision des regionalen Richtplans sorgfältig bearbeiten zu können, gelangte die PZU in Sachen "Neuwisen" mit verschiedenen Fragen an die Gemeinde. Zu mehreren Punkten kann mit Verabschiedung des Gemeinde-ROK vertieft Auskunft erteilt werden. Darüber hinaus fielen bei der Erarbeitung des Gde-ROK bestehende Formulierung im regionalen Richtplantext zu "Arbeitsplatzgebieten", "hohe bauliche Dichte" und "Zentrumsgebiet" auf, über die seitens PZU Überlegungen anzustellen sind. Abzugleichen ist die Zentrumsabgrenzung (kommunal vs. überörtlich).

Spezifische Gebietsentwicklung  
"Schäferareal", "Neuwisen"

Betreffend kooperativem Verfahren "Schäferareal" und "Neuwisen" sind die Grundeigentümer über das Ergebnis des Gemeinde-ROK und die daraus erwachsenden Anforderungen (z.B. Rahmenbedingungen zum Konkurrenzverfahren "Neuwisen") konkret in Kenntnis zu setzen.

Kommunales Inventar möglicher  
Schutzobjekte überprüfen

Eine Aktualisierung des kommunalen Inventars der möglichen Schutzobjekte als Grundlagen- und Entscheidungsinstrument ist zu prüfen (§ 203 Abs. 2 PBG).

Zentrumsplanung

Für eine koordinierte und zukunftstaugliche Entwicklung im Zentrum könnten mit einer Planung unter Einbezug Betroffener folgende Fragestellungen zuhanden der Revision Nutzungsplanung bearbeitet werden (nicht abschliessend):

- städtebauliche Verbindung und ortsbauliche Zäsuren, z.B. Bahnhof
- Dichtestufen zwischen "Bahnhof" und "Sonnenkreuzung"
- Umgang mit erhaltenswerten Strukturen (Nebeneinander von Alt und Neu)
- Gestaltung von Bauten und öffentlichen Strassen- und Freiräumen
- Nutzungspotenzial Wohnen

Verkehrsplanung

Die Volkswirtschaftsdirektion Kanton Zürich hat gemeinsam mit der Gemeinde ein Betriebskonzept für die Staatsstrassen auf dem Gemeindegebiet Dielsdorf erarbeitet. Der Verkehr wird damit stärker gelenkt, die Kompatibili-

<sup>33</sup> Annahme: alle unüberbauten Flächen sind bis 2030 verfügbar

tät mit der Umfahrung Dielsdorf-Sünikon ist sichergestellt. Ebenfalls behandelt wird im Betriebskonzept die Stichstrasse Industrie West. Um die Ortsdurchfahrten Riedweg-Bahnhofstrasse und Geerenstrasse-Bahnhofstrasse durch die Anpassungen auf dem übergeordnete Netz für den Schleichverkehr nicht attraktiver zu machen, werden flankierende Massnahmen für die Gemeindestrassen notwendig sein. Der erste Teil des Betriebskonzepts Staatsstrassen wird gemäss Kanton im 2016 mit der Sanierung der Schwenkelbergstrasse und der Bahnunterführung umgesetzt. Daher ist auch die Realisierung von allfällig notwendigen flankierenden Massnahmen für das untergeordnete Netz bis 2016 notwendig. In direkter Wechselwirkung steht die Erarbeitung eines Lärmbelastungskataster für Gemeindestrassen. Da Subventionen von Bund und Kanton für Lärmschutzmassnahmen nur bis 2018 gesichert sind, wird die Erarbeitung jetzt ebenfalls an die Hand genommen.

Kernzonenpläne erarbeiten oder  
Fachkommission einsetzen

Nachfolgender Handlungsbedarf bezieht sich auf die Revision der Nutzungsplanung: In der Revision ist zu entscheiden, ob die ortsbauliche Entwicklung in der Kernzone künftig mit Kernzonenplänen oder allein mit erneuerten BZO-Bestimmungen sowie einer beratenden Fachkommission sichergestellt werden sollen. Mit Kernzonenplänen liessen sich u.a. auch Entwicklungsspielräume für neue Baubereiche aufzeigen.

Arealüberbauungen

Bestehende Arealüberbauungen sollen flächendeckend erfasst werden. Mit der Einführung neuer Boni, der Änderung von Zonengrenzen, von Arealflächengrösse und der Zulässigkeit je Zone sind Formulierungen zur Praxisänderung notwendig (einheitlicher Vollzug bzgl. Qualität > für Bestand und Neubau).

## 8 Mitwirkung

Ablauf Verfahren

Das kommunale Raumordnungskonzept (Gemeinde-ROK) wurde vom 06. Juni 2013 bis Ende August 2013 öffentlich aufgelegt sowie dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) und der Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) zur Stellungnahme zugestellt. An der Informationsveranstaltung vom 06. Juni 2013 wurde das Konzept in seinen Grundzügen öffentlich vorgestellt. Die Bevölkerung wurde gleichzeitig eingeladen, schriftlich in Form eines Antrags mit Begründung oder anhand des von der Gemeinde vorgefertigten Fragebogens, Stellung zu nehmen.

Während der Auflage gingen 11 ausgefüllte Fragebögen und eine Rückmeldung in Briefform jeweils mit mehreren Anträgen ein. Zusätzlich nahmen das ARE sowie die PZU Stellung. Die Auswertung der Fragebögen ergab eine grundsätzliche Zustimmung zu den Massnahmen des Gemeinde-ROK. Nachfolgend wird auf die einzelnen Anträge kurz eingegangen.

### 8.1 Stellungnahmen Kanton und Region

2 Hinweise seitens des Kantons

Die Region äusserte sich generell zustimmend und hatte keine Vorbehalte. Seitens Kanton kamen folgende Hinweise und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen:

*Das Gemeinde-ROK ist ein Konzept mit informellem Charakter und entspricht in seiner Verbindlichkeit einer Grundlage bzw. einer selbstverpflichtenden Handlungsanweisung. Die Bezeichnung behördenverbindlich erscheint nicht angebracht.*

Die Bezeichnung *behördenverbindlich* im Kap. 3 Inhalt und Produkte wird daher auf *verwaltungsanweisend* angepasst.

*Die vorgesehene Herabstufung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe von ES IV auf ES III in den Arbeitsplatzgebieten 1 und 2 schränkt den Entwicklungsspielraum bestehender stark störender Industriebetriebe ein bzw. bedingt allenfalls sogar eine Sanierungspflicht aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung. Die Definition welche Betriebe als mässig oder stark störend gelten, stützt sich auf die allgemeine Rechtsprechung ab. Der Gemeinde steht keine Regelungskompetenz zu.*

70% der Arbeitsplätze befinden sich heute im Dienstleistungssektor und sind nicht auf eine ES IV angewiesen. Bei der Revision der Nutzungsplanung soll daher der Zonenzweck und eine Herabstufung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe neu geprüft werden. Sollten sich Unsicherheiten betreffend der Einstufung eines Betriebes ergeben, wird der Status Quo beibehalten.

## 8.2 Nicht oder nur teilweise berücksichtigte Anträge

Dieses Kapitel behandelt insbesondere die nicht oder nur teilweise berücksichtigten Anträge und legt die Ablehnungsgründe der Begleitgruppe dar. Wo mehrere Anträge zum selben Thema gestellt wurden, werden diese zusammengefasst beantwortet.

Ausschlussgebiete: Antrag

*Es wird gefordert, dass einzelne Grundeigentümer aufgrund der Festlegung von Ausschlussgebieten nicht privilegiert werden. Der Antrag ist nicht begründet.*

Erwägung

Ausschlussgebiete sollen in ihrer heutigen Struktur erhalten bleiben. Namentlich sind dies der Dorfkern sowie Wohnquartiere mit niedriger Dichte oder Strukturerehalt. Nicht alle Quartiere sind daher aufgrund von Topographie, Erschliessung oder bestehender Baustruktur für Mehrfamilienhäuser und eine höhere Dichte geeignet. Grundsätzlich wird im gesamten Gemeindegebiet ein Angebot mit differenzierten Wohnformen und guter Durchmischung angestrebt. Ausschlussgebiete können nur zurückhaltend überbaut werden und sind z.B. im Falle des Dorfkerns mit zusätzlichen Gestaltungsauflagen versehen. Im Gegenzug sollen somit historisch gewachsene oder stark durchgrünte Wohnquartiere erhalten und entwickelt werden. Hingegen werden Verdichtungsgebiete nicht als benachteiligte Gebiete angesehen. Im Gegenteil haben urbanere Wohnformen auch Vorteile. Mit strengen qualitativen Anforderungen soll zudem die Wohnqualität in verdichteten Gebieten hoch gehalten werden.

Möglichkeitsgebiete: Antrag

*Es wird der Verzicht auf Arealüberbauungen in Möglichkeitsgebieten beantragt. Begründet wird der Antrag mit dem Erhalt des Ortsbildes in Ein- und Zweifamilienhausgebieten.*

Erwägung

Die Möglichkeitsgebiete erstrecken sich über verschiedene Bauzonen; hauptsächlich betroffen sind die Wohnzonen 2-geschossig mit den Ausnutzungsziffern AZ 35% bzw. AZ 50%. In diesen Gebieten sind gemäss rechtsgültiger Bauordnung Arealüberbauungen sowie Mehrfamilienhäuser möglich und werden auch zunehmend realisiert. In den Hanglagen wird keine weitere Verdichtung, ausgehend vom heutigen Quartierbild, angestrebt. In der Ebene soll die 3-geschossige Bauweise gefördert werden. Aus diesem Grund sind arealspezifische ergänzende Erhöhungen der Ausnutzung unter Beachtung der Qualitätsanforderungen gem. PBG erwünscht. Die genaue Gebietsabgrenzung wird in der Revision der Nutzungsplanung geprüft und mit entsprechenden Zonentypen festgelegt.

Handlungsgebiete: Anträge

*Drei Rückmeldungen beantragen die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten. Eine weitere Einwendung fordert, die Einführung einer Grünflächenziffer zu prüfen.*

*Begründet werden die Anträge mit allfälligen Infrastrukturproblemen durch bauliche Verdichtung (Mehrverkehr, Parkplätze, Spielplätze, Zufahrten usw.) sowie dem Verlust an attraktivem Lebensraum.*

Erwägung

Das Gemeinde-ROK hat zum Ziel, die Verdichtung zu steuern. Das bedeutet auch, dass die Verdichtung nicht im gesamten Siedlungsgebiet zugelassen wird. Daher werden Gebiete zum Erhalt und Gebiete zur Verdichtung benannt. Die Wohnqualität hat unabhängig davon einen hohen Stellenwert. Verdichtung darf nicht zulasten der Freiraumqualitäten erfolgen. Die Funktion und Bedeutung der bestehenden Freiflächen sind jeweils im konkreten Fall zu ermitteln und falls möglich, zu erhalten. Ist dies nicht machbar, so ist andersorts Ersatz oder eine entsprechende Aufwertung zugunsten der Benutzer zu schaffen.

Die Zweckmässigkeit einer Grünflächenziffer muss in der Revision der Nutzungsplanung diskutiert werden. Allein die Freihaltung von Flächen sagt noch nichts aus über deren Benutzbarkeit und den Nutzen für die Bewohner. Weiterhin gilt die Stossrichtung in die Höhe zu bauen, anstatt in die Fläche. Grundsätzlich werden bei Verdichtungsprojekten, gesamtheitliche Konzepte mit projektspezifischen Lösungen und Aussagen (z.B. konzentrierte Parkierung, autofreie Siedlung, Freiraumkonzept usw.) angestrebt.

Die Gemeinde verfügt seit 2009 über ein Verkehrskonzept, das laufend aktualisiert wird. Innerhalb der Revision der Nutzungsplanung ist zudem die Abstimmung Siedlung und Verkehr vorzunehmen. Dabei muss geprüft werden, welche Auswirkung Verdichtungsmassnahmen auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur haben und welche Massnahmen für einen geordneten Ablauf zu treffen sind.

Erweiterung Dorfkern

*Es wird die Qualität des historischen Dorfkerns angezweifelt. Der Antrag wird nicht begründet.*

Erwägung

Der Dorfkern mit seinen charakteristischen Baugruppen, Freiräumen und Erschliessungswegen stiftet Identität und soll erhalten bleiben. Es wird keine zusätzliche Verdichtung angestrebt. Erneuerungen und Entwicklungen sollen in angemessenem Rahmen möglich sein. Entlang der Bahnhofsstrasse von der Kreuzung Wehntaler-/ Bahnhofsstrasse bis zur Kreuzung Kronen-/ Bahnhofsstrasse wird aufgrund der ursprünglichen und intakten Bebauung zudem eine Erweiterung der Kernzone in Betracht gezogen.

Grundsätzlich ist die Ausdehnung der Kernzone gemeinsam mit den Bestimmungen zum Schutz der baulichen Qualitäten im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung abzuklären.

Spezielle Gebietsplanung Areal  
"Neuwisen"

*Es wird beantragt, das Gebiet "Neuwisen" mehrheitlich der Industrie vorzubehalten.*

Erwägungen

Die Gemeinde verfügt in der Industriezone über 15.3 ha Bauzonenreserve, während in der Wohn- und Mischzone noch 6.4 ha unüberbaut auf diverse Grundstücke und Zonen verteilt sind (Stand 2011). Das Areal "Neuwisen" in der Industriezone 1 hat eine Fläche von 4.6 ha, ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen, zentral gelegen (kurze Entfernung Dorfzentrum, Einkaufen, Schulen) und daher sehr gut für eine dichte Überbauung geeignet.

In den nächsten 15 Jahren sind aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen (z.B. genügender Bauzonenreserven) keine Einzonungen für Wohnen mehr möglich. Die Umnutzung des Areals Neuwisen in eine Mischzone gibt der Gemeinde die Möglichkeit, zentralen Wohnraum in hoher Qualität zu schaffen. Die Umnutzung in eine Mischzone bleibt dabei auf das Areal "Neuwisen" beschränkt. Ein angemessener Arbeitsplatzanteil wird zudem als sinnvoll erachtet.

Entwicklungsschwerpunkte und  
Gebietsplanung Zentrum  
Bahnhof: Anträge

*Ein Einwander stellt die Frage, worin sich höhere Qualitätsanforderungen manifestieren. Der Bedarf nach mehr Wohnraum würde demjenigen nach mehr Grünflächen widersprechen.*

*Ein weiterer Einwander bezweifelt die Machbarkeit einer Beruhigung der Bahnhofsstrasse. Beide Anträge werden nicht begründet.*

Erwägungen

Heute sind vor allem die Mischzonen im Dorfkern schlecht ausgenutzt. Die Grundstücke in beiden Zentrumszonen sind gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen und zentral gelegen. Das Zentrumsquartier hat, verbunden mit einer Aufwertung des öffentlichen Raumes ein hohes Entwicklungspotenzial (Bahnhofsstrasse: Förderung Langsamverkehr, mehr Aufenthaltsqualität, Verkehrsberuhigung), das schrittweise genutzt werden soll. Um den Druck vom Freiraum zu nehmen, soll neu ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht werden. Dafür muss die Überbauung jedoch folgenden Qualitätsanforderungen genügen: Gute Einordnung ins Ortsbild, guter architektonischer Ausdruck, gute Gestaltung der Freiflächen, Wohnlichkeit und Wohnhygiene, Versorgungs- und Entsorgungslösung, Art und Grad der Ausrüstung.

## **Anhang**

- Konzept Siedlungsentwicklung 2030+, Plan A4
- Kapazitätsberechnungen
  - > unüberbaut (Baulücken Wohnen, BZO 1994)
  - > realisierbare innere Reserven bis 2030 (BZO 1994)
  - > Kapazität BZO 1994
  - > Kapazität Konzept 2030+

# Konzept Siedlungsentwicklung 2030+

## Nutzungsstruktur und Dichtegefüge

-  Dorfkern, bewahren
-  Zentrum, entwickeln
-  Zone für öffentliche Bauten
-  Wohnen, niedrige Dichte
-  Wohnen, mittlere Dichte
-  Wohnen, hohe Dichte
-  Wohnen mit Gewerbebeileichterung
-  Wohnen, Quartierstrukturen bewahren
-  Arbeitsplatzgebiet 1
-  Arbeitsplatzgebiet 2

## Sondernutzungen

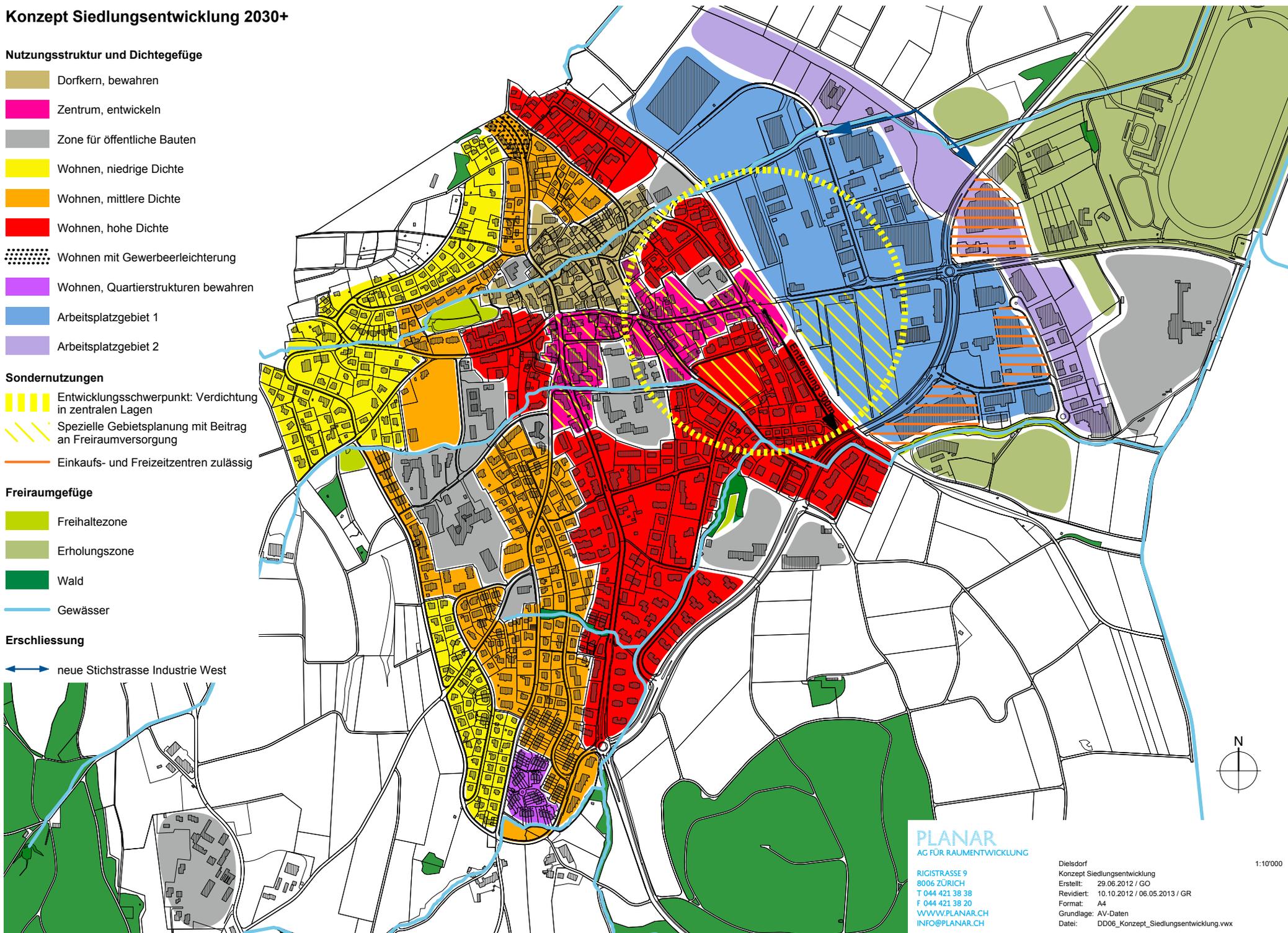
-  Entwicklungsschwerpunkt: Verdichtung in zentralen Lagen
-  Spezielle Gebietsplanung mit Beitrag an Freiraumversorgung
-  Einkaufs- und Freizeitzentren zulässig

## Freiraumgefüge

-  Freihaltezone
-  Erholungszone
-  Wald
-  Gewässer

## Erschliessung

-  neue Stichstrasse Industrie West



**PLANAR**  
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

RIGISTRASSE 9  
8006 ZÜRICH  
T 044 421 38 38  
F 044 421 38 20  
WWW.PLANAR.CH  
INFO@PLANAR.CH

Dielsdorf  
Konzept Siedlungsentwicklung  
Erstellt: 29.06.2012 / GO  
Revidiert: 10.10.2012 / 06.05.2013 / GR  
Format: A4  
Grundlage: AV-Daten  
Datei: DD06\_Konzept\_Siedlungsentwicklung.vwx

1:10'000

## Kapazitätsberechnung, BZO 1994 unüberbaute Bauzone, Baulücken – Wohnen

Wohn-, Mischzone unüberbaut, Ende 2010 (ARE)	68'000 m <sup>2</sup>
Einwohner, Ende 2010	5'646 E
Einwohnerprognose, 2030 (Kt. ZH, Mai 2011)	6'827 E

Zone (DG, VG, UG)	Wohnanteil <sup>1</sup>	Fläche nach Abzug Erschliessung <sup>2</sup> 80%	AZ BZO	AZ <sup>3</sup> innere Dichte	Ausbau- grad <sup>1</sup>	GF real <sup>4</sup> m <sup>2</sup>	Whg. 120 m <sup>2</sup> /Whg. <sup>1</sup>	Einwohner 60 m <sup>2</sup> GF/E <sup>5</sup>	Einwohner- dichte E/ha
W2/30 (2,2,1)	100%	11'200	30%	42%	95%	4'469	37	74	53
W2/35 (2,2,1)	100%	1'600	35%	58%	95%	882	7	15	73
W2/50 (2,2,1)	100%	15'200	50%	82%	95%	11'841	99	197	104
K (2,2,1) <sup>6</sup>	85%	800	75%	122%	95%	788	7	13	131
2geschossige Zonen									90
W3 (2,3,1)	90%	12'000	60%	85%	95%	8'721	73	145	97
WG3 (2,3,1)	95%	9'600	65%	93%	95%	8'058	67	134	112
Z3 (2,3,1) <sup>6</sup>	70%	4'000	90%	127%	95%	3'378	28	56	113
3geschossige Zonen									107
<b>TOTAL</b>						<b>38'136</b>	<b>318</b>	<b>636</b>	99

1 Annahme aufgrund Begehung / Erfahrungswert PLANAR

2 Abzüge für in- und externe Erschliessung, unüberbaubare Flächen

3 AZ': innere Dichte d.h. inklusive Flächen in anrechenbaren DG und UG

4 Geschossfläche GF real: verbleibende Netto-Fläche aller zum Wohnen und Arbeiten geeigneten Flächen, inklusiv Erschliessung-, Konstruktionsflächen; exklusive Aussenmauern

5 Wohnungsregister (BFS, 8.11.2011): 258'090 m<sup>2</sup> (reine Wohnfläche, entspricht etwa Nutzfläche gem. SIA 416) / 5'646 (Einwohner, 2010) = 45.7 m<sup>2</sup>/E

>> Umrechnung Nutzfläche in Geschossfläche GF (Faktor 0.9): 50 bis 55 m<sup>2</sup>

>> Flächenzuwachs in 15 Jahren (Erfahrungswert 5 m<sup>2</sup> in 15 Jahren): 60 m<sup>2</sup>/E

6 in den Zonen Kernzone K und Zentrumszone Z3 ist keine AZ festgelegt; die verwendete AZ basiert auf dem Planungsbericht (Revision, 1994): K - AZ 75, Z3 - AZ 90

## Kapazitätsberechnung, BZO 1994 überbaute Bauzone, Reserven – Wohnen

Wohn-, Mischzone überbaut, Ende 2010 (ARE)	865'000 m <sup>2</sup>
Einwohner, Ende 2010	5'646 E
Einwohnerprognose, 2030 (Kt. ZH, Mai 2011)	6'827 E

Zone (DG, VG, UG)	Wohnanteil <sup>1</sup>	AZ BZO	GF Reserve <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	Ausbau- grad	GF real <sup>3</sup> m <sup>2</sup>	Whg. 120 m <sup>2</sup> /Whg. <sup>1</sup>	Einwohner 60 m <sup>2</sup> /E <sup>4</sup>	GF realisierbar <sup>5</sup> 18% in 20 Jahren m <sup>2</sup>	Einwohner 60 m <sup>2</sup> /E <sup>4</sup>
W2/30 (2,2,0)	100%	30%	21'447	90%	21'447	30	357	3'646	61
W2/35 (2,2,1)	100%	35%	16'755	90%	16'755	24	279	2'848	47
W2/50 (2,2,1)	100%	50%	44'234	90%	44'234	63	737	7'520	125
W3 (2,3,1)	90%	60%	51'702	95%	46'532	70	776	8'376	140
WG2 (2,2,1)	40%	30%	1'340	90%	536	1	9	91	2
WG3 (2,3,1)	95%	65%	9'000	95%	8'550	13	143	1'539	26
K (2,2,1) <sup>6</sup>	85%	75%	14'170	95%	12'045	18	201	2'168	36
Z2 (2,2,1) <sup>6</sup>	70%	75%	11'872	95%	8'311	12	139	1'496	25
Z3 (2,3,1) <sup>6</sup>	70%	90%	15'894	95%	11'126	17	185	2'003	33
<b>TOTAL</b>					<b>169'535</b>	<b>247</b>	<b>2'826</b>	<b>29'687</b>	<b>495</b>

1 Annahme aufgrund Begehung / Erfahrungswert PLANAR

2 GF Reserve: GFgesamt - GFgebaut (Kanton Register)\*Wohnanteil\*Ausbaugrad 90%\*aUG 6% (Geschossflächen Register Kt. enthalten keine UG, weshalb das UG hier mit 6% Anteil ergänzt wird)

3 Geschossfläche GF real: verbleibende Netto-Fläche aller zum Wohnen und Arbeiten geeigneten Flächen, inklusiv Erschliessung-, Konstruktionsflächen; exklusive Aussenmauern

4 Wohnungsregister (BFS, 8.11.2011): 258'090 m<sup>2</sup> (reine Wohnfläche, entspricht etwa Nutzfläche gem. SIA 416) / 5'646 (Einwohner, 2010) = 45.7 m<sup>2</sup>/E

>> Umrechnung Nutzfläche in Geschossfläche GF (Faktor 0.9): 50 bis 55 m<sup>2</sup>

>> Flächenzuwachs in 15 Jahren (Erfahrungswert 5 m<sup>2</sup> in 15 Jahren): 60 m<sup>2</sup>/E

5 GF realisierbar: Erfahrungswert ARE, innert 15 Jahren werden 10-15% der inneren Reserven realisiert

6 in den Zonen Kernzone K und den Zentrumszonen Z2+Z3 ist keine AZ festgelegt; die angegebene AZ basiert auf dem Planungsbericht (Revision, 1994): K - AZ 75, Z2 - AZ 75, Z3 - AZ 90

## Kapazitätsberechnung, BZO 1994 Gesamte Bauzone – Wohnen

Wohn-, Mischzone gesamt, Ende 2010 (ARE)	933'000 m <sup>2</sup>
Einwohner, Ende 2010	5'646 E
Einwohnerprognose, 2030 (Kt. ZH, Mai 2011)	6'827 E

Zone (DG, VG, UG)	Wohnanteil <sup>1</sup>	Fläche nach Abzug Erschliessung <sup>2</sup> 80%	AZ BZO	AZ <sup>3</sup> innere Dichte	Ausbau- grad	GF real <sup>4</sup> m <sup>2</sup>	Whg. 120 m <sup>2</sup> /Whg. <sup>1</sup>	Einwohner 60 m <sup>2</sup> GF/E <sup>5</sup>	Einwohner- dichte E/ha
W2/30 (2,2,0)	100%	106'400	30%	42%	90%	40'219	335	670	50
W2/35 (2,2,1)	100%	93'600	35%	58%	90%	48'859	407	814	70
W2/50 (2,2,1)	100%	175'200	50%	82%	90%	129'298	1'077	2'155	98
WG2 (2,2,1)	40%	5'600	30%	50%	90%	1'008	8	17	24
K (2,2,1) <sup>6</sup>	85%	39'200	75%	122%	95%	38'618	322	644	131
Z2 (2,2,1) <sup>6</sup>	70%	16'000	75%	122%	95%	12'981	108	216	108
2geschossige Zonen									80
W3 (2,3,1)	90%	189'600	60%	85%	95%	137'792	1'148	2'297	97
WG3 (2,3,1)	95%	64'000	65%	93%	95%	53'717	448	895	112
Z3 (2,3,1) <sup>6</sup>	70%	56'800	90%	127%	95%	47'970	400	800	113
3geschossige Zonen									107
<b>TOTAL</b>						<b>510'462</b>	<b>4'254</b>	<b>8'508</b>	<b>94</b>

1 Annahme aufgrund Begehung / Erfahrungswert PLANAR

2 Abzüge für in- und externe Erschliessung, unüberbaubare Flächen

3 AZ: innere Dichte d.h. inklusive Flächen in anrechenbaren DG und UG

4 Geschossfläche GF real: verbleibende Netto-Fläche aller zum Wohnen und Arbeiten geeigneten Flächen, inklusiv Erschliessung-, Konstruktionsflächen; exklusive Aussenmauern

5 Wohnungsregister (BFS, 8.11.2011): 258'090 m<sup>2</sup> (reine Wohnfläche, entspricht etwa Nutzfläche gem. SIA 416) / 5'646 (Einwohner, 2010) = 45.7 m<sup>2</sup>/E

>> Umrechnung Nutzfläche in Geschossfläche GF (Faktor 0.9): 50 bis 55 m<sup>2</sup>

>> Flächenzuwachs in 15 Jahren (Erfahrungswert 5 m<sup>2</sup> in 15 Jahren): 60 m<sup>2</sup>/E

6 in den Zonen Kernzone K und den Zentrumszonen Z2 und Z3 ist keine AZ festgelegt; die verwendete AZ basiert auf dem Planungsbericht (Revision, 1994): K - AZ 75, Z3 - AZ 90

### Kapazitätsberechnung

#### Variante Konzept+

1 Arealüberbauung zulässig für Wohnen mittlere und hohe Dichte: in Kapazität nicht enthalten  
Einwohnerprognose, 2030 (Kanton ZH, Mai 2011): 6'827 E

Verdichtung					Dichte BZO			Dichte NEU				Kapazität BZO AZ' innere Dichte		Kapazität NEU AZ' innere Dichte NEU			
Zone	Fläche in ha	Erschliessungsabzug 80%	Ausbau-grad 90/95%	Wohnanteil	DG/VG/UG	AZ	AZ' innere Dichte	Zone NEU	DG/VG/UG	AZ NEU	AZ' innere Dichte NEU	GF	E	RELATIV Auf-/Abzonung	ABSOLUT Auf-/Abzonung	GF	E
W2/30	12.2	97'600	87'840	100%	2/2/0	30%	42%	gering	(1)/2/(1)	40%	50%	36'893	615	19%	8%	7'027	117
W2/30	1.1	8'800	7'920	100%	2/2/0	30%	42%	mittel	0/3/0	60%	60%	3'326	55	43%	18%	1'426	24
W2/35	5.9	47'200	42'480	100%	2/2/1	35%	58%	mittel	0/3/0	60%	60%	24'638	411	3%	2%	850	14
W3/60	2.1	16'800	15'960	90%	2/3/1	60%	85%	sehr hoch	0/5/0	100%	100%	12'209	203	18%	15%	2'394	40
WG2/30	0.7	5'600	5'040	40%	2/2/1	30%	49%	WG2	1/2/1	40%	60%	988	16	22%	11%	554	9
WG3/65	0.6	4'800	4'560	95%	2/3/1	65%	93%	Zentrum	1/3/1	70%	93%	4'029	67	0%	0%	0	0
WG3/65	5.7	45'600	43'320	95%	2/3/1	65%	93%	sehr hoch	0/5/0	100%	100%	38'273	638	8%	7%	3'032	51
WG3/65	1.7	13'600	12'920	95%	2/3/1	65%	93%	Zentrum SBV	0/5/0	100%	100%	11'415	190	8%	7%	904	15
K	4.6	36'800	34'960	85%	2/2/1	75%	122%	K	2/2/1	75%	122%	36'254	604	0%	0%	0	0
Z2	1.1	8'800	8'360	70%	2/2/1	75%	122%	K	2/2/1	75%	122%	7'139	119	0%	0%	0	0
												175'165	2'919			16'188	270
Entdichtung					Dichte bestehend			Dichte NEU				Kapazität		Kapazität			
W2/35	5.7	45'600	41'040	100%	2/2/1	35%	58%	gering	(1)/2/(1)	40%	50%	23'803	397	-14%	-8%	-3'283	-55
W2/50	1.4	11'200	10'080	100%	2/2/1	50%	82%	QEZ	2/2/1	40%	70%	8'266	138	-15%	-12%	-1'210	-20
W2/50	15.8	126'400	113'760	100%	2/2/1	50%	82%	mittel	0/3/0	60%	60%	93'283	1'555	-27%	-22%	-25'027	-417
W2/50	5.1	40'800	36'720	100%	2/2/1	50%	82%	hoch	0/4/0	80%	80%	30'110	502	-2%	-2%	-734	-12
W3/60	21.5	172'000	163'400	90%	2/3/1	60%	85%	hoch	0/4/0	80%	80%	125'001	2'083	-6%	-5%	-8'170	-136
K	0.2	1'600	1'520	85%	2/2/1	75%	122%	mittel	0/3/0	60%	60%	1'576	26	-51%	-62%	-942	-16
Z3	4.1	32'960	31'312	70%	2/3/1	90%	127%	Zentrum	1/3/1	70%	93%	27'836	464	-27%	-34%	-10'646	-177
Z3	0.1	800	760	70%	2/3/1	90%	127%	Kern	2/2/1	75%	122%	676	11	-4%	-5%	-38	-1
Z3	1.7	13'600	12'920	70%	2/3/1	90%	127%	hoch	0/4/0	80%	80%	11'486	191	-37%	-47%	-6'072	-101
Z3	0.5	4'000	3'800	70%	2/3/1	90%	127%	sehr hoch	0/5/0	100%	100%	3'378	56	-21%	-27%	-1'026	-17
Z3	1.5	12'000	11'400	70%	2/3/1	90%	127%	Zentrum SBV	0/5/0	100%	100%	10'135	169	-21%	-27%	-3'078	-51
												335'550	5'593			-60'227	-1'004
<b>Bauzonkapazität</b>												<b>510'715</b>	<b>8'512</b>			<b>466'675</b>	<b>7'778</b>
<b>Spezielle Gebietsplanung Areal Neuwisen; Fläche: 4.6 ha, Annahmen: AZ 1.2, Wohnanteil 80%, Erschliessungsabzug 20%</b>																<b>35'328</b>	<b>589</b>
<b>Bauzonkapazität, NEU - Variante Konzept+</b>																<b>8'367</b>	

93.3