



Kanton Zürich
Baudirektion



Vorprüfung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: KS ARE 25-0271

Kontakt: brigitte.fuerer@bd.zh.ch, +41 43 259 56 62

28. November 2025

Teilrevision Verkehrsrichtplan - Zweite Vorprüfung

Hedingen

- Massgebende – Kommunalen Verkehrsrichtplan Mst. 1:1000 vom 26. Februar 2025
Unterlagen – Kommunalen Verkehrsrichtplan, Richtplantext vom 26. Februar 2025
– Bericht nach Art. 47 RPV vom 4. September 2025

- Ergänzende Unterlagen – Vorstudie Erschliessungsstrasse Zentrumsplanung Mst. 1:200 vom 29. September 2025
– Verkehrsbaulinien Zentrum, Abschnitt Zwillikerstrasse, Bahnhofplatz, Hintere Bahnhofstrasse Mst. 1:500 vom 30. September 2025
– Verkehrsbaulinien Zentrum, Abschnitt Zwillikerstrasse, alte Zwillikerstrasse Mst. 1:500 vom 30. September 2025

- Mitberichte der Ämter – Amt für Raumentwicklung
– Tiefbauamt
– Amt für Mobilität

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Über KatasterprozesseZH haben Sie uns am 8. Oktober 2025 die Teilrevision des kommunalen Verkehrsrichtplans «Zentrumsplanung» zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Die oben genannten Ämter wurden zum Mitbericht eingeladen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung.

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Hedingen hat das Zentrum in ihrem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) als wichtigstes Entwicklungsgebiet definiert und sich im Rahmen der Nutzungsplanung für einen kooperativen Planungsprozess mit einer Testplanung entschieden. Die Zentrumsplanung wurde von der im Sommer 2024 in Kraft gesetzten Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) ausgeklammert. Der kommunale Verkehrsrichtplan wurde im Rahmen der Gesamtrevision vollständig neu erarbeitet und am 6. März 2023 vom Amt für Raumentwicklung genehmigt. Unter den Zielen wurde auch festgehalten, dass die Verkehrssituation im Zentrum zu optimieren sei. Als Massnahmen wurden die Erstellung eines Verkehrs- und Parkierungskonzepts sowie eine Überarbeitung der Verkehrslenkung festgelegt.



Für das Gebiet im Planungsperimeter wurde 2020-22 eine Testplanung mit drei interdisziplinären Teams durchgeführt. Nun werden mit einer Teilrevision des Verkehrsrichtplans und einer nachfolgenden Teilrevision der BZO mit Sonderbauvorschriften die Ergebnisse der Testplanung behörden- bzw. grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Damit soll das Zentrum aufgewertet werden und es soll ein attraktiver, belebter Treffpunkt in Form eines Dorfplatzes entstehen. Dabei wird eine deutliche Verdichtung und Optimierung der Parzellenstruktur bei einer Optimierung der Erschliessungssituation angestrebt.

Das Hedinger Zentrum wird von der Zürcherstrasse über die Zwillikerstrasse erschlossen. Mit der Anlieferung der Detailhändler und Gewerbebetriebe durch den Schwerverkehr, der Erschliessung des Areals der Ernst Schweizer AG, der Park-and-Ride-Anlage am Bahnhof und den Kurzzeitparkplätzen entlang der Zwillikerstrasse (zwischen Kantonsstrasse und Vordere Zwillikerstrasse) kommt es insbesondere vor dem Volk an der Zwillikerstrasse 4 unter den Verkehrsteilnehmenden des Öfteren zu Konflikten.

Mit der vorliegenden Teilrevision des Verkehrsrichtplans wird die Grundlage für die Realisierung der neuen Erschliessungsstrasse im Zentrum von Hedingen geschaffen, einem Schlüsselement für die Umsetzung von Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept der Zentrumsplanung. Zur Teilrevision der Nutzungsplanung für die Umsetzung von Sonderbauvorschriften und die Anpassung von Zonengrenzen im Zentrumsperimeter wurde mit Vorprüfungsbericht vom 22. Oktober 2025 Stellung genommen. Die Revision der Baulinien erfolgt in einem separaten Verfahren unter Federführung des Amtes für Mobilität.

2. Gesamtbeurteilung

Planungsrechtlicher Kontext

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist die Gemeinde Hedingen dem Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» zugeordnet. In diesem Raum ist die regionale Zentrumsfunktion der darin befindlichen Ortschaften charakteristisch sowie eine hohe Entwicklungsdynamik und eine sehr gute Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. 80% des künftigen Bevölkerungswachstums soll in den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «Urbane Wohnlandschaft» stattfinden. Die dafür notwendigen Kapazitäten sind unter konsequenter Mobilisierung der inneren Reserven bereitzustellen.

Gemäss kantonalem Richtplan befindet sich das Planungsgebiet zwischen einer bestehenden Bahnstrecke und einer bestehenden Hauptverkehrsstrasse. Darüber hinaus sind keine weiteren Festlegungen relevant. Gemäss regionalem Richtplan ist das Gebiet einer hohen baulichen Dichte zugeordnet. Ein bestehendes Arbeitsplatzgebiet, ein Vernetzungskorridor sowie ein bestehender Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag sind ausgeschieden. Es liegt innerhalb eines Prioritätsgebiets für rohrliehungsgebundene Energieträger.

Aktuell ist das Zentrum von Hedingen der WG 2.9 zugeordnet. Die Frist für die verlängerte Planungszone im Zentrum ist im April 2025 abgelaufen.

Die neu eingetragene geplante Erschliessungsstrasse kreuzt den Dorfbach (öffentliches Gewässer Nr. 5008).



Würdigung

Die Auflagen aus der ersten Vorprüfung wurden übernommen. Eine Genehmigung kann in Aussicht gestellt werden.

3. Beurteilung im Einzelnen

Die Anträge aus der ersten Vorprüfung wurden übernommen. So wird aufgezeigt (Anhang E im Planungsbericht), dass die neue Erschliessungsstrasse LSV-konform machbar ist. Der Planungsbericht ist zudem, wie beantragt, ergänzt worden. Im Anhang C sind die Resultate der verkehrlichen Untersuchungen von SNZ Ingenieure und Planer AG zusammengefasst dokumentiert. So lässt sich die Variantenwahl besser nachvollziehen. Die Auswirkungen der neuen Erschliessungsstrasse sind besser dokumentiert.

Auf der Richtplankarte fehlen die vorgesehenen Felder für die Unterschriften der Gemeindepräsidenten und der Gemeindeschreiberin. Diese sind analog zum Titelblatt des Richtplantextes zu ergänzen.

→ Das Titelblatt der Richtplankarte ist entsprechend anzupassen.

Wir weisen darauf hin, dass die bauliche Ausgestaltung der neuen Strasse anschliessend mit einem ordentlichen Baugesuch an die Baupolizei genehmigt werden muss. Allfällige bauliche Massnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde.

4. Formelle Hinweise

Einreichung von Unterlagen zur Genehmigung

Für die Genehmigung sind die Unterlagen (Kommunaler Richtplan, Richtplantext und Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum siebenfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung, zwei das Baurekursgericht und eines das Verwaltungsgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen in elektronischer Form gemäss Checkliste «Unterlagen für die Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren von Richt- und Nutzungsplänen sowie Quartierplänen» einzureichen. Diese ist unter www.are.zh.ch (→ Raumplanung → Kommunale Nutzungsplanung) verfügbar.

Weiter sind das Beschlussdokument der Gemeindeversammlung und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.



5. Weiteres Vorgehen

Eine Genehmigung wird in Aussicht gestellt. Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen

Amt für Raumentwicklung

Raumplanung
Team West

Brigitte Fürer
Gebietsbetreuerin RNP