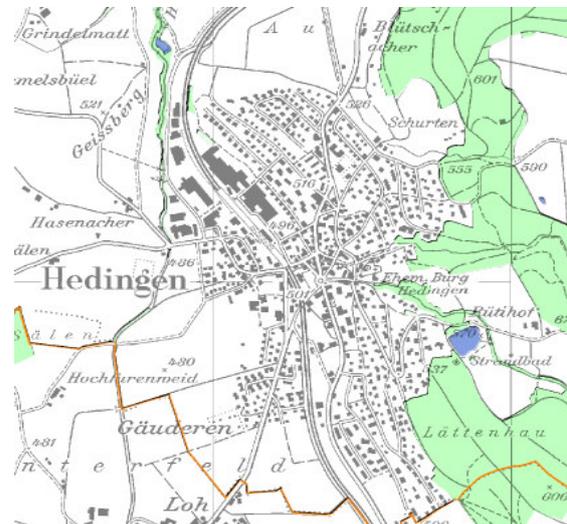


# Entwicklungsstrategie 2017

Version 1.0 / 31.08.2017



Historische Karte J. Wild ca. 1850 (Quelle: gis.zh.ch)



Gemeindeübersicht (Quelle: gis.zh.ch)

31.08.2017

Revision Nutzungsplanung Hedingen

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Impressum	4
2	Abkürzungsverzeichnis	5
3	Grundlagen	8
4	Zusammenfassung	10
5	Auslöser	11
5.1	Leitlinien	13
6	Ablauf Revision Nutzungsplanung	14
6.1	Ablaufbeschreibung	14
6.2	Ablaufschema	15
7	Analyse	16
7.1	Kantonale und Regionale Betrachtungen	16
7.1.1	Kantonaler Richtplan	16
7.1.2	Regionaler Richtplan	17
7.1.3	Kantonale langfristige Bevölkerungsprognose (bis 2040)	19
7.1.4	Regio-ROK (2011)	21
7.2	Kommunale Planung	21
7.2.1	Kommunaler Siedlungs- und Landschaftsplan	21
7.2.2	Kommunaler Verkehrsrichtplan	23
7.2.3	Baulinien	24
7.2.4	Zentrumsplanung / -zone	25
7.2.5	Schulraumplanung	27
7.2.6	Wohnen im Alter	28
7.2.7	Zone für öffentliche Bauten	29
7.2.8	Erschliessungsanlagen / Infrastruktur gesamthaft	30
7.2.9	Planungen anstossende Gemeinden / Region / Kanton	30
7.3	RPG   RPV   PBG   IVHB   BVV	31
7.3.1	Raumplanungsgesetz (RPG) & Raumplanungsverordnung (RPV)	31
7.3.2	Planungs- und Baugesetz (PBG)	32
7.3.3	Harmonisierung Baubegriffe (IVHB) / Änderung des PBG	33
7.3.4	Mehrwertabschöpfung (Mehrwertausgleichsgesetz des Kantons Zürich MAG)	35
7.3.5	Bauverfahrensverordnung (BVV) / Kleinbauten	36
7.3.6	Kantonale Erschliessungsverordnung (Vernehmlassung)	36
7.4	Leitbild Gemeinderat / Raumplanung	37
7.5	Energiestadt / Label	37
7.6	Bau- und Zonenordnung	38
7.6.1	SWOT-Analyse ( <b>S</b> trengths, <b>W</b> eaknesses, <b>O</b> pportunities, <b>T</b> hreats)	38

7.6.2	Technische Anpassungen	38
7.6.3	Parkplatzberechnung - Güteklassen	39
7.6.4	Gestaltungspläne	40
7.7	Erschliessung / Umwelt	40
7.7.1	S-Bahnhof, Erschliessung ÖV, Mobility	40
7.7.2	Wärmeatlas	41
7.7.3	Gefahrenkartierung Naturgefahren	42
7.7.4	Grundwasserschutzzonen	43
7.8	Schützenswertes Ortsbild	44
7.8.1	Historische Karten / Wachstum Hedingen	44
7.8.2	Regional geschütztes Ortsbild	45
7.8.3	Kommunale Schutzobjekte	47
7.8.4	Kantonale Inventarobjekte	48
7.8.5	Baumschutz / Landschaftsschutzinventar	48
7.9	Statistischer Überblick	49
7.10	Quartieranalyse	51
7.10.1	Betrachtung GIS-Daten Kanton Zürich	51
7.10.2	Baujahr Gebäude	51
7.10.3	Anteil Mehrfamilienhäuser	53
7.10.4	Altersstruktur Bevölkerung	54
7.10.5	Dichte	55
7.10.6	Perimeter der Quartierbetrachtung	56
7.10.7	Quartierbetrachtung	57
7.10.8	Fazit Quartieranalyse	63
8	Quartier-Rundgang	63
9	ARE-Gemeindeggespräch	64
10	Empfehlung der Begleitgruppe	64
11	Evaluation Planeraufgabe (Phase II)	64
12	Phase III, Ortsplanungsrevision	65
Anhang 1: Kapazitätsabschätzung Zonenplan 2005		
Anhang 2: Themenliste für BZO-Änderungen		
Anhang 3: Rundgang Quartierbesichtigung		
Anhang 4: Entwicklungskonzeptplan		
Anhang 5: ARE-Gemeindeggespräch		

# 1 Impressum

---

<b>Auftraggeber</b>	Gemeinderat Hedingen Hochbauvorstand Claude Hafner	
<b>Externes Planungsbüro</b>	Landis AG, Bauingenieure + Planer, Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil	
<b>Verlauf Erarbeitung Bericht</b>	24.10.2016	Startsitzung mit Kommission
	23.11.2016	Zwischenbesprechung (Schulraumplanung und weitere Themen)
	17.01.2017	Ergänzung Grundlagen zu Nutzungsplanung
	30.01.2017	2. Sitzung mit Kommission
	31.03.2017	Quartier-Rundgang mit Kommission
	03.04.2017	3. Sitzung mit Kommission
	26.04.2017	ARE-Gemeindegespräch
	09.06.2017	Nachbearbeitung Bericht nach ARE-Gespräch
	Juni 2017	1. Vernehmlassung durch Kommission
	03.07.2017	4. Sitzung mit Kommission (1. Bereinigung)
	21.08.2017	5. Schluss-Sitzung (Schluss-Bereinigung)
	31.08.2017	Abgabe Bericht zuhanden Gemeinderat
<b>Begleitgremium</b>	BZO-Planungsgruppe:  Mit Stimmrecht  Claude Hafner, Gemeinderat, Hochbauvorstand (Vorsitz) Ruedi Fornaro, Gemeinderat, Tiefbauvorstand (Stv. Vorsitz) Bertram Thurnherr, Gemeindepräsident Rico Girardi, Baukommission, Gewerbeverein Werner Uhr, Baukommission, Bevölkerung Peter Ackermann, Architekt, Energiekommission  Beratend (ohne Stimmrecht)  Patrick Wälter, Ingenieurbüro gpw, Gemeindeingenieur Suanne Vetsch Stäheli, Landis AG (Projektleiterin) Philippe Kehrl, Landis AG (Projektleiter-Stv.) Margot Fischer, Abteilungsleiterin Hochbau (bis Ende 2016) Franz Wipfli, Leiter Bau und Sicherheit (ab Januar 2017)	

## 2 Abkürzungsverzeichnis

---

### Planungs- und baurechtlich relevante Gesetze und Verordnungen

#### a) Gesetze

EnergieG	Energiegesetz vom 19.6.1983
PBG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7.9.1975 / rev. 1.9.1991 (Fassung vom 19.08.2013, in Kraft seit 1.7.2015); revidiertes PBG mit der Harmonisierung der Baubegriffe, in Kraft seit 1.3.2017 (nur anzuwenden, wo die BZO an die neuen Begriffe angepasst wurde)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.6.1979 (Fassung vom 1.1.2016)
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) vom 7.10.1983 (Fassung vom 1.1.2017)

#### b) Verordnungen

ABV	Allgemeine Bauverordnung vom 22.6.1977 / rev. 1.7.2009; revidierte ABV mit der Harmonisierung der Baubegriffe, in Kraft seit 1.3.2017 (nur anzuwenden, wo die BZO an die neuen Begriffe angepasst wurde)
ABV-S	Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) und der Allgemeinen Bauverordnung (ABV); revidierte ABV-S mit der Harmonisierung der Baubegriffe, in Kraft seit 1.3.2017 (nur anzuwenden, wo die BZO an die neuen Begriffe angepasst wurde)
BBV I	Besondere Bauverordnung I vom 6.5.1981 (Fassung vom 01.03.2015)
BBV II	Besondere Bauverordnung II vom 26.8.1981 / rev. 25.9.1991 (Fassung vom 01.11.2009); revidierte BBV II mit der Harmonisierung der Baubegriffe, in Kraft seit 1.3.2017 (nur anzuwenden, wo die BZO an die neuen Begriffe angepasst wurde)
BVV	Bauverfahrensverordnung vom 1.1.1998 (Fassung vom 1.7.2016), mit Anhang
ENB	Bundesbeschluss für eine sparsame und rationelle Energienutzung vom 14.12.1990 (In Kraft 1.5.1991)
EnV	Energieverordnung vom 7.12.1998 (Fassung vom 1.1.2017)
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28.10.1998 (Fassung vom 7.2.2017)
KMAF	Kantonale Mehranforderungen (für amtliche Vermessung) vom 6.10.2010
LRV	Luftreinhalteverordnung vom 16.12.1985 (Fassung vom 1.8.2016)
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 (Fassung vom 1.1.2016)

VDNP	Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen vom 11.5.2016, mit Anhang
NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20.7.1977 (Fassung vom 15.5.2006)
QPV	Quartierplanverordnung vom 18.1.1978 (Fassung vom 1.1.2011)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28.6.2000 (Fassung vom 1.1.2016)
SBV	Verordnung über Staatsbeiträge für den Natur- und Heimatschutz und für kommunale Erholungsgebiete vom 15.1.1992 (Fassung 1.1.2012)
StfV	Störfallverordnung vom 27.2.1991 (Fassung vom 1.6.2015)
StrAV	Strassenabstandsverordnung vom 19.4.1978 (Fassung 1.7.2010), mit Anhang
VSiv	Verkehrssicherheitsverordnung vom 15.6.1983 (Fassung vom 1.7.2010), mit Anhang
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19.10.1988 (Fassung vom 1.10.2016)
ZGN	Normalien über die Anforderungen an Zugängen (Zugangsnormalien) vom 9.12.1987, mit Anhang

### c) Abkürzungen

AZ	Ausnützungsziffer (vereinfacht, Bruttogeschossfläche bezogen auf Grundstücksfläche > $m^2/m^2$ bzw. %)
BMZ	Baumassenziffer (vereinfacht: oberirdisches Bauvolumen bezogen auf Grundstücksfläche > $m^3/m^2$ )
BGF	Bruttogeschossfläche (relevant für die Ausnützungsberechnung)
BZO	Bau- und Zonenordnung
EBF	Energiebezugsfläche (relevant für energetische Berechnungen)
ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutz-Verordnung; ES II = höhere Anforderungen an Lärmschutz bei reinen Wohnzonen, nicht störende Betriebe ES III = geringere Anforderungen bei Mischzonen; mässig störende Betriebe ES IV = niedrige Anforderungen bei Industrie- und Gewerbebezonen mit produzierenden Betrieben (sehr selten noch angewendet); stark störende Betriebe
GF	Geschossfläche gemäss SIA 416
GNF	Gesamtnutzfläche (relevant für Parkplatzberechnungen)
GWR	Gebäude- und Wohnungsregister
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

LEK	Landschaftsentwicklungskonzept
ÖREB	Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen
SNV	Schweizerische Normenvereinigung
PPV	Parkplatz-Verordnung

### 3 Grundlagen

Für die Erarbeitung des vorliegenden Themenkatalogs wurden folgende Grundlagen und Richtlinien (Kreisschreiben etc.) gesichtet und in die Überlegungen mit einbezogen:

Kantonaler Richtplan (letzter Stand)	18. September 2015
Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft Gesamt-Revision	10. Februar 1998 Genehmigung DV Nov. 2016
Regio ROK	2011
Leitfaden zur Umsetzung von Dichtevorgaben (ARE)	April 2015
Kreisschreiben Kant. Baudirektion zur Umsetzung des kant. Richtplans mit Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung	4. Mai 2015
Kreisschreiben Kant. Baudirektion zur Aufhebung der Weisung vom 12. Juli 2012 betr. Kulturlandinitiative	14. Dezember 2016
Kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen	Oktober 1997
Inventar schutzwürdiger Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (regional)	ARV/674/2001 15. Juni 2001
Objektliste der überkommunalen Schutzobjekte (in Überarbeitung, bis Ende 2017)	ARE 15. November 2012
Leitfaden zur Anwendung der Baubegriffe nach IVHB der Kant. Baudirektion	16. Januar 2017

Gesamt-Revision BZO (Nutzungsplanung) 1984 (Anpassung an PBG-Revision, Wechsel von der Ausnützungsziffer zur Baumassenziffer)	RRB 27. April 1994
Kommunaler Siedlungs- und Landschaftsplan (Bestandteil der Gesamt-Revision)	RRB 27. April 1994
Kommunaler Verkehrsrichtplan und Erschliessungsplan (Bestandteil der Gesamt-Revision, nach Rekursentscheid)	RRB 24. Oktober 1995

Aussichtsschutz (Art. 21 BZO)	RRB Nr. 2478	26. Juni 1985
Kommunales Inventar der Denkmalschutzobjekte, Objektliste, in Überarbeitung gemäss GRB 3. Dezember 2013	GRB	29. November 1982 2016
Kommunales Inventar Natur- und Landschaftsschutz (in Überarbeitung)	GRB	19. Dezember 1983
Gefahrenkartierung Naturgefahren (Hochwasserschutz Hedingen)	BD 1237	2. Juli 2013
Teilrevision Bau- und Zonenordnung (Zonenplanänderungen und Art. 23 BZO)	ARV/612/2000	16. Juni 2003
Teilrevision Bau- und Zonenordnung (Bahnhof, Industrie und Kernzone)	ARV/978/2005	21. Juni 2005
Teilrevision Bau- und Zonenordnung (Kernzone Weiler Fromoos)	ARV/79/2009	11. Juni 2009
Teiländerung Zonenplan (Umzonung Kat. Nr. 463 in Zone Ö)	ARE/149/2011	21. Dez. 2011
Kommunaler Zonenplan (nachgeführt bis 21.12.2011)		21. Juni 2005
Überbauungs- und Erschliessungsstand Hedingen (ARE)		Dezember 2015
Massnahmenbericht zur Gefahrenkarte Hedingen (Umsetzung Hochwasserschutzmassnahmen)		Aktueller Stand: Vorabzug 30.06.2017

Leitbild des Gemeinderates Hedingen		2007
Energiestadt, Reaudit 2016		29. November 2016
Schulraumplanung		2016-2018

## 4 Zusammenfassung

---

Eine Revision der Nutzungsplanung bietet Potential und Entwicklungsmöglichkeiten für Hedingen. Jedoch benötigt eine zukunftsgerechte Revision eine fundierte Grundlagenanalyse.

Der Gemeinderat möchte die Weichen richtig stellen für eine für Hedingen zukunftsgerichtete BZO-Revision.

Die Revision der Nutzungsplanung soll in drei Phasen durchgeführt werden. In der ersten Phase wird der Handlungsbedarf ermittelt. In der zweiten Phase wird das geeignete Planungsbüro evaluiert oder mit der Aufgabe betraut. In der dritten Phase wird der Handlungsbedarf in der Nutzungsplanungsrevision umgesetzt und eine Vorlage für die Gemeindeversammlung erarbeitet. Dazu wurde entsprechend ein Projekthandbuch mit den nötigen Verfahrensschritten und einem Grob-Zeitplan erstellt.

Die Situationsanalyse wurde vom Groben ins Detail durchgeführt. Die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen und Richtpläne sowie die vom Kanton zur Verfügung gestellten Planungsinstrumente bilden die Grundlage für die Analyse und Empfehlungen. Aus den Empfehlungen werden Leitlinien für die Zielsetzung definiert.

Die relevanten Abschnitte des kantonalen und regionalen Richtplans werden erläutert. Die in den Richtplänen definierten Ziele werden auf Hedingen übertragen. Relevante gesetzliche Änderungen seit der letzten grösseren Nutzungsplanungsrevision 2005 und deren Auswirkungen auf die Nutzungsplanung werden aufgeführt.

Die aktuelle Situation der kommunalen Schutzobjekte sind erhoben worden (betr. Lage, Verfahrensstand) und in einer Übersicht dargestellt. Sie konzentrieren sich vor allem in der Kernzone im Dorf. Die Verkehrssituation wird bezüglich ÖV-Angebot und Pflichtparkplatzzahl analysiert.

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wird materiell als vollständig und im Grundsatz praxisgerecht beurteilt. Einzelne Themen werden jedoch aufgenommen. Die Bauzonenkapazität wird aus der baulichen Dichte und der Einwohnerdichte abgeleitet und zeigt auf, dass eine Nachverdichtung möglich ist. Eine Verdichtung nach Innen muss sorgfältig und abgewogen stattfinden. Oft erfolgt die Verdichtung zugunsten von mehr Wohnqualität.

In der Quartieranalyse führen Bauperiode, Anteil Mehrfamilienhäuser, Altersstruktur und Einwohnerdichte zu einem differenzierten Bild der Kleinquartiere. Der Dichtebegriff wird greifbar. Es werden Lösungsansätze zur inneren Verdichtung aufgezeigt. Das Gebiet Zelgli/Schachen und das Zentrum im Dorf treten in den Fokus der weiteren Planung. Aus Sicht Gemeinde ist dort eine wichtige Entwicklung mit nach Innen anzusetzen.

Mit dem Entwicklungskonzeptplan werden die Schwerpunkte aus Sicht der Gemeinde Hedingen bis 2030 mit Massnahmen aufgezeigt, welche in den neuen kommunalen Richtplan zu Siedlung und Landschaft aufzunehmen sind.

## 5 Auslöser

---

Hedingen weist heute rund 3'600 Einwohner auf (1970: 1'850) und verfügt über einen eigenen S-Bahnhof mit Viertelstundentakt nach Zürich und Affoltern am Albis/Zug (S-5 / S-14). Der Gemeinde kommt in der Regionalplanung eine wichtige Bedeutung zu. Der regionale Richtplan wurde revidiert und an der Delegiertenversammlung im November 2016 genehmigt. Die kantonale Genehmigung wird auf Ende 2017 erwartet. Für Hedingen wird ein grösseres Wachstum prognostiziert, was nur mit der inneren Verdichtung in dem doch eher ländlich geprägten Dorf schwierig zu realisieren ist.

Für die Gemeinde Hedingen ist es eine wesentliche Weichenstellung, die Situation der Gemeinde zu analysieren in Bezug auf:

- Auswirkungen der kantonalen und regionalen Zielvorgaben für Hedingen
- Revisionsbedarf der Bau- und Zonenordnung

Um ein Entwicklungskonzept für die mittel- bis längerfristige Umsetzung zu erarbeiten, werden folgende Schwerpunkte für eine künftige Revision beleuchtet:

- Erkennen potenzieller Veränderungsgebiete und massgeblicher Reserven
- Lokalisieren stabiler Gebiete sowie absehbarer Entwicklungsgebiete
- Herstellen von Querbezügen zwischen Quartieren
- Bezeichnen der vorhandenen Werte
- Beurteilen der realisierbaren baulichen Dichte
- Aufzeigen von bestehenden Dichten

Die Gemeinde Hedingen verfügt über eine Bau- und Zonenordnung, die grösstenteils im Jahr 1994 einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung entstammt. Zu jenem Zeitpunkt wurde unter anderem infolge der PBG-Revision 1991 von der Ausnützungsziffer auf die Baumassenziffer gewechselt. Einzelne Festsetzungen wurden von der BZO 1984 übernommen (z.B. Kernzonenplan, Aussichtsschutz). Kleinere Teilrevisionen erfolgten in den späteren Jahren, u.a. im 2003 mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung bezüglich untergeordneten Zonenplanänderungen und einem Artikel betreffend Erholungszone Chrätzacher sowie einer weiteren Teilrevision im 2005 bezüglich Bahnhof, Industrie und Kernzone. Die Teilrevisionen im 2009 und 2011 betrafen nur den Zonenplan (Kernzone Weiler Fromoos, Gäudernstrasse Zone Ö). Die heute gültige Bauordnung hat sich nach Ansicht der Bauabteilung in der Praxis grundsätzlich bewährt.

Hedingen ist eine Energiestadt. Zurzeit bestehen noch keine privaten Gestaltungspläne oder Gestaltungsplanpflichten. Im Gewerbegebiet ist ein privater Gestaltungsplan erarbeitet worden, welcher der Gemeindeversammlung im Juni 2017 vorgelegt werden soll, um die betriebliche Weiterentwicklung zu sichern. Die Kernzone umfasst einen regional geschützten Ortsteil. Zusätzliche Weilerkernzonen sind nicht geplant.

Reservezonen bestehen keine in Hedingen. Aber es bestehen erhebliche Flächen in der kommunalen Landwirtschaftszone. Die Einzonung im Bereich „Husacher“ wird seitens der Grundeigentümer nicht gewünscht. In den Bereichen „Höchi“ und „Widen“ (Hediger Feld) ist eine Einzonung kurz- bis mittelfristig aus politischer Sicht nicht gewünscht. Eine Einzonung ist somit aus heutiger Sicht grundsätzlich kein grosses Anliegen; bekommt aber in Bezug auf die Ziele der Regionalplanung wieder ein grösseres Gewicht.

Das Industriegebiet ist intakt; die dort ansässigen Firmen auch mittelfristig gesichert.

Es bestehen grobe Überlegungen in Bezug auf die entlang der Hauptstrasse ansässigen Liegenschaften in der Zone WG 2.9. Die Gebäude stehen teils sehr nah an der Strasse, geniessen aber bei Ersatz keine Besonderheiten in Bezug auf Strassenabstände. Die Zentrumsentwicklung und der Erhalt von Läden und Betrieben sollen gefördert und unterstützt werden (Prüfung einer Zentrumszone).

Eine fundierte Planung basiert ebenso auf Visionen der räumlichen Entwicklung wie auf einer umfassenden Analyse des Ist-Zustandes und der Definition des Zielzustands. Die Siedlungsqualität nimmt an Bedeutung zu. Die Raumplanung stellt die Instrumente zur Verfügung, mit welchen sicher gestellt werden kann, dass die Entwicklung in die gewünschte Richtung geht.

Bei der Definition der gewünschten zukünftigen baulichen Entwicklung soll auf die speziellen Bedürfnisse von Hedingen eingegangen werden.

Die Revision der Nutzungsplanung (Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung) wurde im Gemeinderat diskutiert und die Einleitung am 7. Juni 2016 beschlossen. Gleichzeitig wurde für die Phase I – Handlungsbedarf – eine BZO-Planungsgruppe zusammen gestellt mit Vertretern aus dem Gemeinderat, Baukommission, Energiekommission und Verwaltung unter der Leitung des externen Planungsbüros Landis AG.

BZO-Planungsgruppe Phase I, bestehend aus:

Mit Stimmrecht

- Claude Hafner, Gemeinderat, Hochbauvorstand (Vorsitz)
- Ruedi Fornaro, Gemeinderat, Tiefbauvorstand (Stv. Vorsitz)
- Bertram Thurnherr, Gemeindepräsident
- Rico Girardi, Baukommission, Gewerbeverein
- Werner Uhr, Baukommission, Bevölkerung
- Peter Ackermann, Architekten, Energiekommission

Beratend (ohne Stimmrecht)

- Patrick Wälter, Ingenieurbüro gpw, Gemeindeingenieur
- Suanne Vetsch Stäheli, Landis AG (Projektleiterin)
- Philippe Kehrli, Landis AG (Projektleiter-Stv.)
- Margot Fischer, Abteilungsleiterin Hochbau (bis Ende 2016)
- Franz Wipfli, Leiter Bau und Sicherheit (ab Januar 2017)

## 5.1 Leitlinien

In der Raumplanung tauchen verschiedene Begriffe auf, wie und wo eine Veränderung möglich oder herangeführt werden kann:

- Arrondieren
- Transformieren
- Nachverdichten
- Bestand – Erhalten („in Ruhe lassen“)

Aufgrund der geographischen und sozialen Struktur in Hedingen erhalten vor allem die beiden Instrumente „Nachverdichten“ und „Bestand – Erhalten“ an Bedeutung.

Um den Handlungsbedarf wirklich quantifizieren zu können hat die BZO-Planungsgruppe Leitlinien erarbeitet, welche die Richtung vorgeben, in welche die räumliche Entwicklung Hedingens gehen soll und das Entwicklungskonzept aufzeigt. Da Einzonungen momentan aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung und aufgrund der Bauzonenreserven nicht ohne weiteres möglich und aus Sicht Gemeinde (noch) nicht erstrebenswert sind, werden andere Stossrichtungen verfolgt. Es sind dies:

- Die innere Siedlungsentwicklung und qualitative Erweiterung soll hauptsächlich im Zentrum (WG2.9, W2.0) aufgrund der guten Erschliessung erfolgen.
- Entwicklungskonzept für die Zone für öffentliche Bauten im Zelgli/Schachen (Umzonung, Wohnen im Alter, Familienwohnungen, etc.); Umzonung/Teil-Umzonung.
- Instrumente zur baulichen und funktionalen Verdichtung schaffen.
- Anreizsystem für qualitativ gute Arealentwicklungen oder Erneuerungen zur Verfügung stellen.
- Die lockeren hangseitigen Überbauungen haben Qualität. Hier sollen nur beschränkte Nachverdichtungen zugelassen werden, welche die Quartierstrukturen nicht gefährden.
- Kernzonenbestimmungen für zeitgemässe Lösungen (Dachgeschossgestaltung, Parkplatzbedarf etc.) anpassen.
- Der Schutz des Dorfkerns, welcher die ursprüngliche Bebauung darstellt, sowie weiterer ortsbaulich wertvoller Siedlungsteile steht über dem generellen Anliegen der Verdichtung.
- Untergeordnete Anpassungen am Zonenplan sind grundsätzlich denkbar. Es muss daraus aber entweder ein deutlicher Mehrnutzen für die Öffentlichkeit resultieren oder sie haben untergeordneter Natur zu sein.
- Übereinstimmung der Inneren Verdichtung mit der generellen Verkehrserschliessung. Wichtige Fusswegverbindungen sind zu erhalten.
- Überprüfung und Anpassung der Baulinien in einem separaten Verfahren.
- Auseinandersetzung mit Wohnen im Alter (vgl. [www.are.zh.ch/wohnenimalter](http://www.are.zh.ch/wohnenimalter)).

Diese Leitlinien sind bei den künftigen Planungsarbeiten zu berücksichtigen und die Stossrichtungen sind aus dem Entwicklungskonzeptplan Hedingen ersichtlich (Anhang 4).

## 6 Ablauf Revision Nutzungsplanung

---

### 6.1 Ablaufbeschreibung

Die gesamte Revision kann in drei Phasen stufengerecht erarbeitet werden:

#### Phase I – Handlungsbedarf

Nach einer differenzierten Analyse der Grundlagen und Themen, aus welchen Defizite und Potentiale abgeleitet werden, wird der Handlungsbedarf definiert und umschrieben, quasi die "Weichen" gestellt. Dieser Rahmen wird für eine zukünftige Entwicklung als wichtig erachtet und zeigt konkret auf, welche Aspekte in der Revision Hedingen angegangen werden.

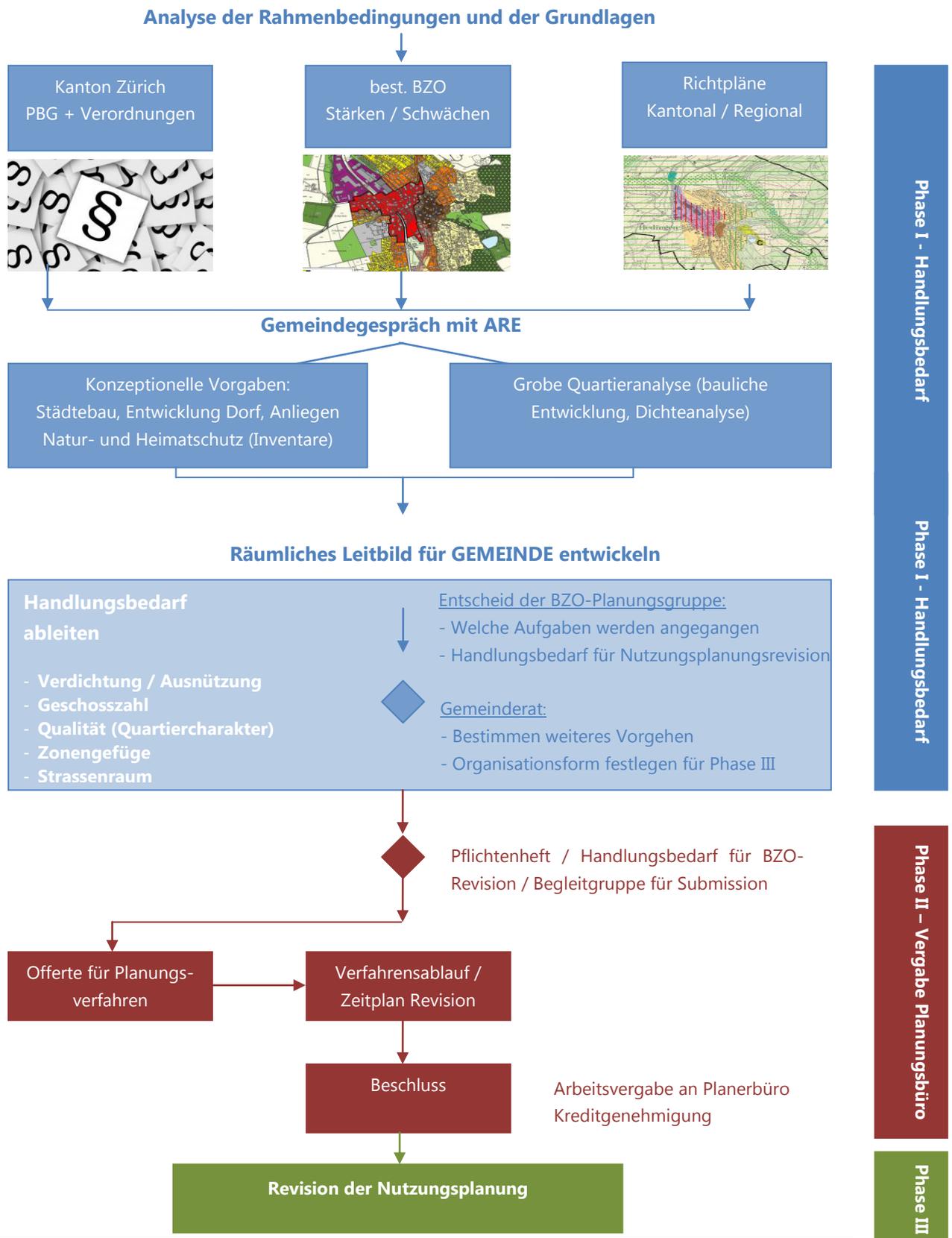
#### Phase II – Evaluation Planungsbüro

In der zweiten Phase kann aufgrund des in Phase I definierten Revisionsumfanges ein geeignetes Planungsbüro gesucht werden, welches die Revision der Nutzungsplanung für die Gemeinde Hedingen zielgerichtet durchführt.

#### Phase III – Revision

In der dritten und letzten Phase soll der aus Phase I abgeleitete Handlungsbedarf in einer Revision der Nutzungsplanung Hedingen umgesetzt werden.

## 6.2 Ablaufschema



## 7 Analyse

### 7.1 Kantonale und Regionale Betrachtungen

#### 7.1.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan definiert Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet. Gemäss den Grundsätzen des kantonalen Raumordnungskonzepts werden im Kapitel Siedlung des kantonalen Richtplans folgende Ziele für die Siedlungsentwicklung festgelegt:

- Mit dem Boden haushälterisch umgehen
- Siedlung nach innen entwickeln
- Zentrumsgebiete und Bahnhofsbereiche stärken
- Siedlungsqualität erhöhen
- Gewerbe stärken

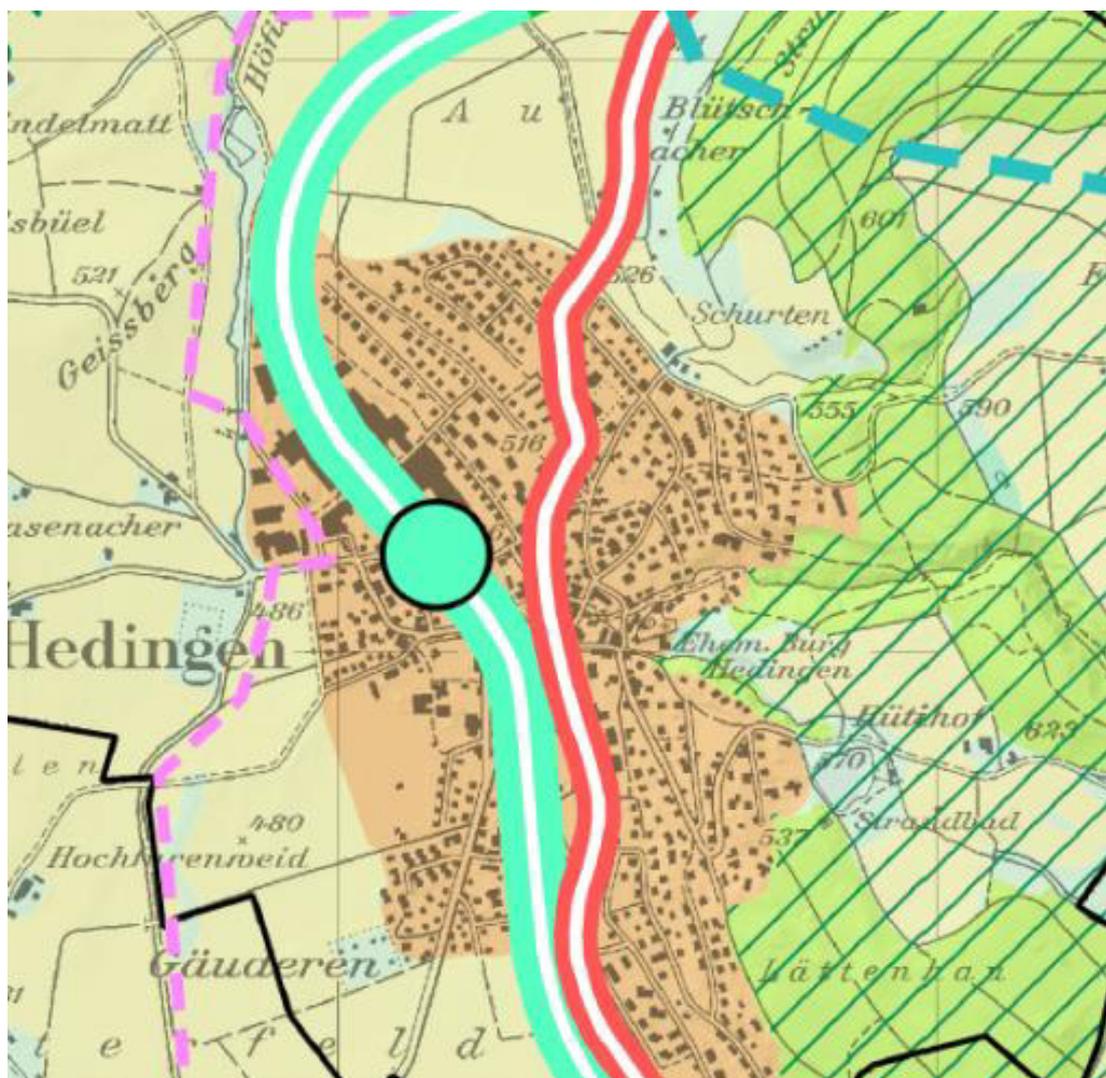


Abbildung 1 kant. Richtplan, Stand 15. Sept. 2015

Die Ausdehnung des Siedlungsgebietes des kantonalen Richtplanes deckt sich praktisch mit dem eingezonten Baugebiet der Gemeinde Hedingen. Einzig im südlichen Gemeindegebiet „Höchi“ und „Widen“ entlang der Hauptstrasse sind innerhalb des Siedlungsgebietes noch kommunale Landwirtschaftszonen ausgeschieden.

Die aktuelle Teilrevision 2016 des kantonalen Richtplans (öffentliche Auflage vom 16.12.2016 bis 31.03.2017) tangiert keine Interessen der Gemeinde Hedingen.

Kantonale Richtplanung	<p>Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision:</p> <p>Kurz- bis mittelfristig soll kein Antrag auf Einzonung von zusätzlichem Bauland gestellt werden – trotz neuer Ausgangslage mit der Ablehnung der Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative durch die Stimmbürger am 27. November 2016.</p> <p>Das Gebiet „Schurten“ wird aufgrund übergeordneter Rahmenbedingungen und mangels zentraler Lage für eine mögliche Einzonung nicht mehr weiter geprüft.</p> <p>Langfristig ist eine Einzonung südlich naheliegend aufgrund der Erschliessung und Topographie; ein Zusammenwachsen zwischen Hedingen und Affoltern a.A. wird jedoch nicht angestrebt. Im Rahmen der künftigen Neufassung des kommunalen Richtplanes Siedlung und Landschaft sind Aussagen nötig (Zukunftsbild Gemeinde).</p> <p>Hedingen verfolgt eine Umzonung der Zone für öffentliche Bauten im Zelgli/Schachen (Nähe zum Bahnhof) in eine Wohnzone weiter.</p>
------------------------	--

### 7.1.2 Regionaler Richtplan

Das Knonaueramt liegt eingebettet zwischen Albiskette und Reuss, am Rande des Kantons Zürich, an der Grenze zu den Kantonen Zug und Aargau.

Im regionalen Richtplan werden das Siedlungs-, das Nichtsiedlungs- und die Erholungsgebiete konkretisiert. Im zurzeit gültigen Regionalen Richtplan - wie auch im Entwurf des neuen Regionalen Richtplans - ist ersichtlich, dass im Wesentlichen in der Ausdehnung des Gebietes mit baulich hoher Dichte im Bereich des S-Bahnhofes (Zentrum) und in den Hanggebieten mit baulich niedriger Dichte nichts geändert hat.

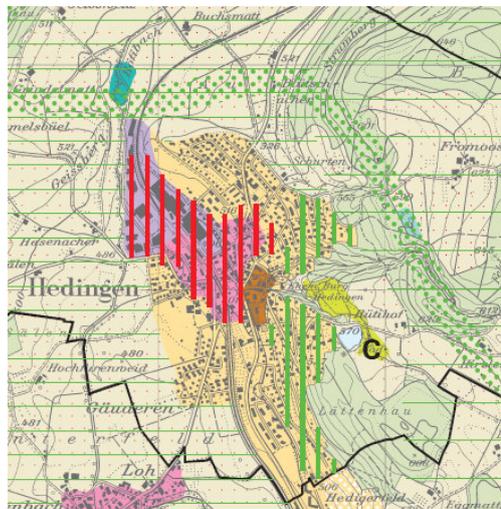


Abbildung 2 reg. Richtplan Siedlung und Landschaft, Stand 3. Oktober 1998

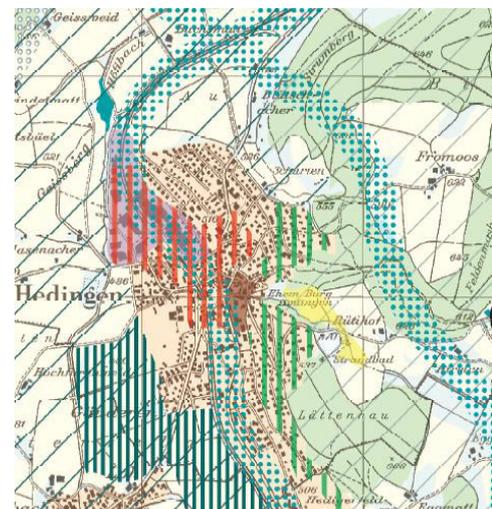


Abbildung 3 reg. Richtplan Siedlung und Landschaft, Stand öff. Auflage 2016

Der regionale Richtplan sieht einen Grossteil des Misch- und Arbeitsplatzgebietes mit hoher baulicher Dichte vor (rot schraffiert); die eher kleinmasstäblichen Quartiere entlang dem Hang- und Waldgebiet mit niedriger Dichte. Dies spiegelt sich grundsätzlich im bestehenden kommunalen Zonenplan wieder. Wobei die Zone WG 2.9 mit einer Baumasse von 2.9 keine überdurchschnittliche Nutzung vorsieht. Es gibt kein Entwicklungsgebiet für Hochhäuser.

Im Bericht zum regionalen Richtplan (Stand Antrag zhd. DV 16. Nov. 2016) wird für Hedingen in Bezug auf die Bevölkerung folgende Entwicklung aufgezeigt:

	2014		2030		Zuwachs
Hedingen	3'645	+655	4'300	(anstelle 4'800)	18%

Dieses Entwicklungsszenarium stützt sich auf die Gemeindeggespräche im Rahmen der Revision des regionalen Richtplans. Im 2016 hat die Gemeinde rund 100 Wohnungen erfasst, welche bis 2020 zusätzlich erstellt werden (ca. 40 Wohnungen durch Ersatz/Verdichtung). Bei einer solchen Entwicklung wäre das Ziel von 4'300 Einwohnern im Jahr 2030 realistisch.

Eine theoretische Kapazitätsabschätzung der heutigen Baulandreserven und eine moderate, aktive innere Verdichtung (auf der Basis des heutigen Zonenplanes) würde in 15 Jahren eine Bevölkerungszunahme von rund 400 Einwohnern ergeben (vgl. Anhang 1). Unüberbaute Flächen sind nur noch wenige vorhanden in den Bauzonen; die kant. Statistikzahlen weisen aber mit rund 110'000 m<sup>2</sup> theoretischer Geschossflächenreserve (inneres Verdichtungspotential) ein hohes Mass an Kapazitäten im bebauten Gebiet aus. Zusätzliche Anreize über eine massgeschneiderte Nutzungsplanung sind somit gerechtfertigt. Die innere Verdichtung hängt sehr stark von den Interessen der Grundeigentümer und der Baustruktur (Baujahr etc.) ab, kann jedoch auch durch geeignete Massnahmen in auserwählten Gebieten gefördert werden. Geschossflächenzugewinne können aber auch „lediglich“ zur Befriedigung von Komfortansprüchen dienen. Aus diesen Gründen darf das ausgewiesene, rein rechnerisch ermittelte Verdichtungspotential nicht als grundsätzlich angesehen werden.

Regionale Richtplanung	<p>Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision:</p> <p>An die Ein- und Umzonungen gelten aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes und des neuen kantonalen Richtplans des Kantons Zürich hohe Anforderungen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist aufzuzeigen, wie dieses rein quantitative Ziel erreicht und ob/wie eine derartige Entwicklung – auch qualitativ gesehen – ortsbildgerecht erfolgen kann.</p> <p>Es wird auch bei Teiländerungen eine Gesamtsicht der Gemeinde erwartet.</p> <p>Bevor Neu-Einzonungen in Betracht kommen, ist zuerst das Potential in den bestehenden Bauzonen auszuschöpfen.</p> <p>Als Beurteilungsgrösse dient vor allem die Nutzungsdichte (Anzahl Einwohner und Beschäftigte pro Hektare), die einen angemessenen Wert erreichen soll (vgl. Kapitel 7.10 zu Quartier-Analyse).</p> <p>Um eine angemessene Innenentwicklung zu ermöglichen, sind auch Erleichterungen in den bestehenden Bauvorschriften prüfbar.</p> <p>Massgebend ist u.a., ob der regionale Richtplan mit dieser Zielgrösse für Hedingen vom Kanton genehmigt wird (Diskrepanz zwischen Gemeinden im Knonauer Amt und Vorgaben Kanton bezüglich Dichte und Entwicklung; nur Affoltern und Hedingen = urbane Wohnlandschaft).</p> <p>Eine kurz- bis mittelfristige Umzonung der Zone für öffentliche Bauten im Schachen/Zelgli zu einer Wohnzone erfordert eine nachhaltige und langfristige Prognose (u.a. mit grober Schulraumplanung).</p>
------------------------	--

### 7.1.3 Kantonale langfristige Bevölkerungsprognose (bis 2040)

Beim Statistischen Amt des Kantons Zürich wurde eine auf Hedingen zugeschnittene Prognoseberechnung der Bevölkerungsentwicklung bezogen. Dieses Prognosemodell ist für die Vorausschätzung von Regionen ausgelegt; auf Ebene Gemeinde daher mit grösseren Unsicherheiten behaftet. Sie dient aber als guten Vergleich zu den im regionalen Richtplan geschätzten Bevölkerungsentwicklung und für eine längerfristige Prognose.

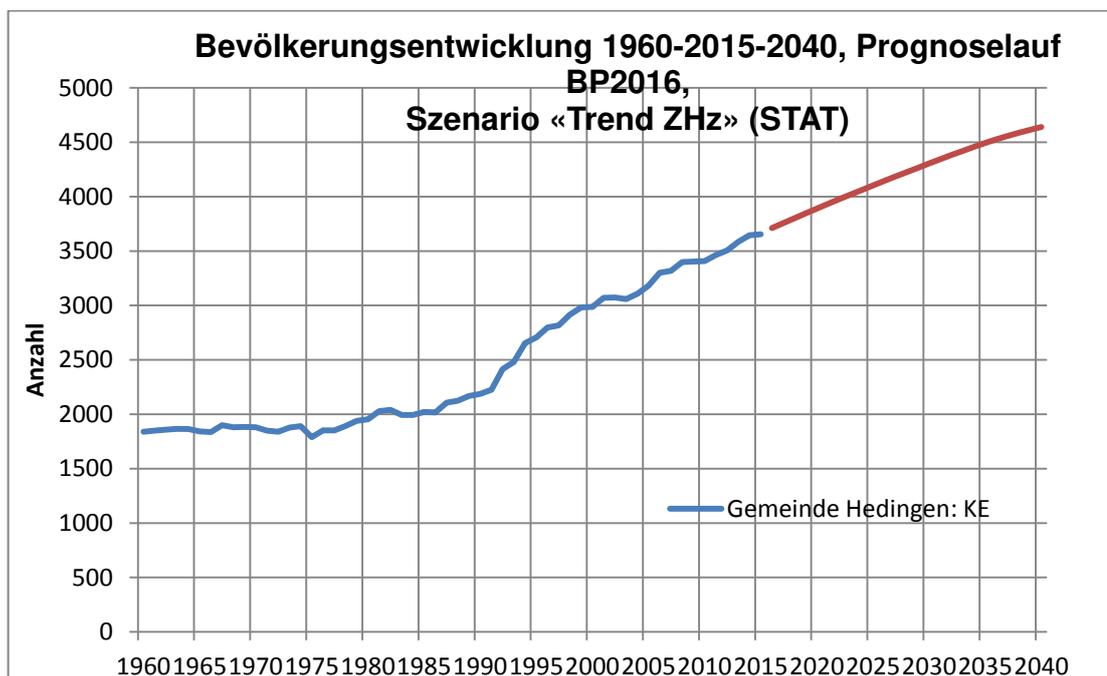


Abbildung 4 Prognose Stat. Amt Kt. ZH März 2017

	2014	2030	2040
Hedingen	3'645	4'305	4'640

#### 7.1.4 Regio-ROK (2011)

Das Regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) präzisiert das kantonale Raumordnungskonzept (ROK). Es bettet das Knonaueramt in das übergeordnete räumliche Umfeld ein und bildet den gesamtstrategischen Orientierungsrahmen für die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten innerhalb der Region, mit den Nachbarregionen bzw. -kantonen und unter den Sachbereichen. Das Regio-ROK zeigt eine Gesamtschau der erwünschten räumlichen Entwicklung und dient als konzeptioneller Überbau für die Teilrichtpläne. In den Teilrichtplänen wird die erwünschte räumliche Entwicklung auf die einzelnen Sachbereiche bezogen konkretisiert und deren Umsetzung festgelegt. Das Regio-ROK betrachtet die Situation und Perspektiven des Knonaueramts, legt fest an welchen Werten bzw. Leitlinien sich die räumliche Entwicklung orientieren soll und beschreibt im Sinne eines Zielbilds das Zukunftsbild Knonaueramt 2030.

Allenfalls können einzelne Themen aus dem regionalen Richtplan zu einer späteren Revision des Regio-ROK führen.

## 7.2 Kommunale Planung

### 7.2.1 Kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan

Der rechtskräftige kommunale Siedlungs- und Landschaftsplan stammt aus dem Jahr 1994. Dieser Plan teilt das Gemeindegebiet im bebaubaren Gebiet vor allem in allgemeines Baugebiet, in Zentrumsgebiet – Entwicklungsschwerpunkt und schützenswertes Ortsbild ein. Eine Unterscheidung zwischen Wohnen und Industrie/Gewerbe wird nicht vorgenommen.

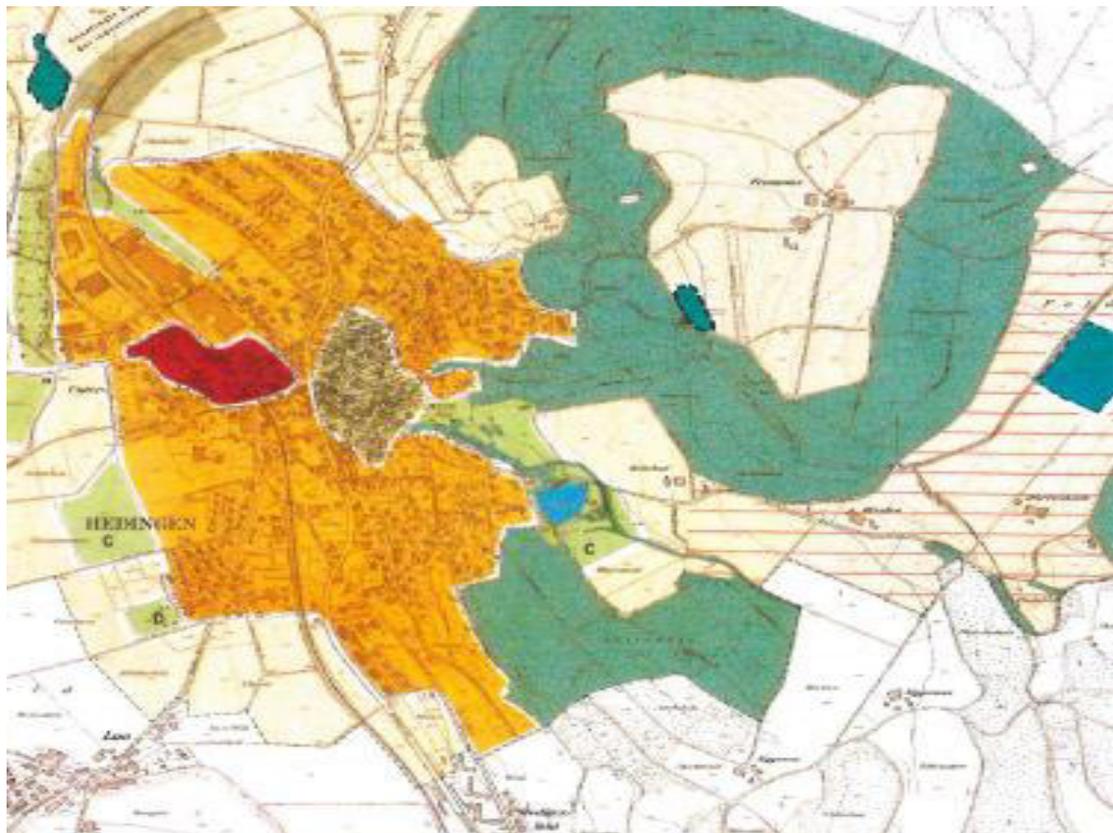


Abbildung 5 komm. Richtplan Siedlungs- und Landschaftsplan, Stand 27.04.1994

#### Siedlung

Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision:

Der kommunale Siedlungs- und Landschaftsplan ist im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision strukturierter auf die heutige Zonierung anzupassen und zu revidieren.

Der kommunale Richtplan kann die BZO von langfristigen und grundsätzlichen Diskussionen entlasten. Mit dem Richtplan besteht die Möglichkeit, die Vorstellungen der Gesamtentwicklung der Gemeinde über eine längere Zeit behördenverbindlich festzuhalten (auch gegenüber dem Kanton).

Der Plan kann dabei in eine neue Darstellung und in ein neues Zeitalter überführt werden und alle erarbeiteten Grundlagen und Analysen können darin aufgezeigt werden (Entwicklung / Siedlung / Etappierung etc.).

Eine Chance besteht darin, die Zusammenhänge und Entwicklungsschritte für die Bevölkerung nachvollziehbar zu machen und die eingeschlagene Richtung in regelmässigen Abständen zu überprüfen und gegebenenfalls neu zu positionieren.

### 7.2.2 Kommunalen Verkehrsrichtplan

Der gültige Verkehrsrichtplan sieht verschiedene Sammelstrassen vor. Eine mögliche Verdichtung wird den Druck auf das Strassennetz der Gemeinde Hedingen erhöhen. Die Verkehrsbewältigung ist in der Bevölkerung ein wichtiges Anliegen und sind in Bezug auf eine allfällige Nutzungsplanungsrevision zu überprüfen. Vorderhand ist die Erschliessung der Quartier und das bestehende Strassennetz zu überprüfen.

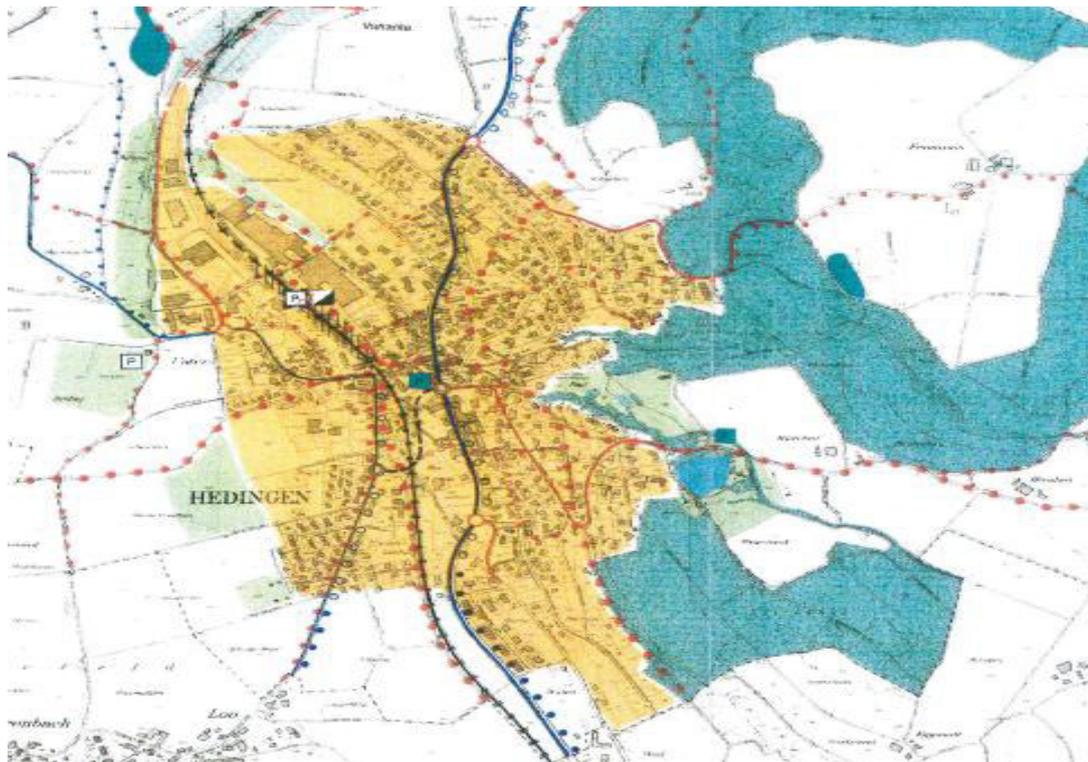


Abbildung 6 komm. Richtplan Verkehr, Stand 24.10.1995

#### Verkehr

Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision:

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist der vorgeschriebene Verkehrsrichtplan mit den bestehenden Sammelstrassen zu überprüfen (zusammen mit dem Erschliessungsplan) und wo nötig anzupassen. Die Sammelstrassen sollen auf einem Minimum gehalten werden, da sie in Bezug auf die Anforderungen bei privaten Ausfahrten erhöhte Anforderungen zur Folge haben.

Kantonsseitig bestehen Bestrebungen, die Konflikte zwischen innerer Verdichtung und den Erschliessungsanforderungen auf Verordnungsstufe zu minimieren. Die Vernehmlassung der neuen Regelungen kann begleitend sein (Start Vernehmlassung nach Sommerferien 2017).

Die Bewältigung des Verkehrs bei einer Bevölkerungszunahme spielt eine wesentliche Rolle. Die Auseinandersetzung mit dem Thema Mobilität (Verkehrsmittel, Parkierungsflächen, Fuss- und Velowege usw.) bildet ein wichtiges Thema in Verbindung mit der qualitätsvollen Gestaltung von Aussen-

und Freiräumen. Entsprechend sind wichtige Fusswegverbindungen weiterhin im Verkehrsrichtplan zu berücksichtigen.

Allenfalls erfordert die Überarbeitung des Verkehrsrichtplanes nebst den Überlegungen aus der Nutzungsplanung ein separates Verkehrskonzept (Verkehrsführung) für strategische Entwicklungsgebiet.

Vertiefte Überlegungen sind seitens der Gemeinde bezüglich der „Arnistrasse“ und dem „Zentrum“ am laufen.

### 7.2.3 Baulinien

Eine Übersicht über die festgesetzten rechtskräftigen Baulinien zeigen, dass in einzelnen Bereichen bei Strassenverzweigungen sehr ungünstige Baulinien bestehen, die eine Bebauung bzw. einen Ersatzbau auf Privatgrundstücken praktisch verunmöglichen. Zudem bestehen noch Baulinien innerhalb der Kernzonen. Die Bauordnung von Hedingen verfügt über keine Besonderen Vorschriften bei Fehlen von Baulinien (nur für unterirdische Bauten gem. Art. 22 Abs. 4 BZO).

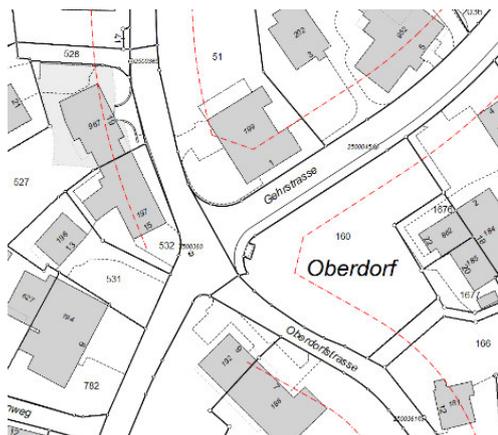


Abbildung 7 GIS Hedingen, Auszug Baulinien in Kernzone

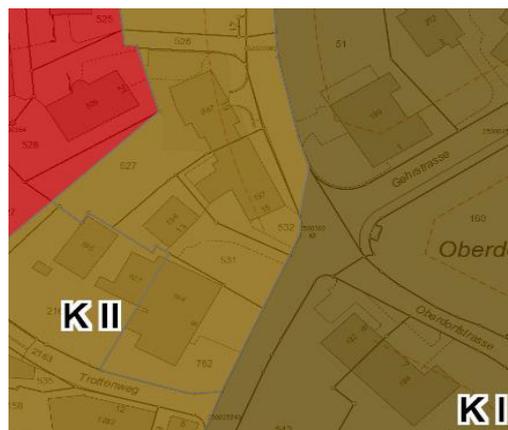


Abbildung 8 GIS Hedingen, Auszug Kernzone

Die Baulinien innerhalb der Kernzone entlang der Kantonsstrasse wurden offenbar aufgehoben (Praxis Kanton).

Baulinien	<p>Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision / Empfehlung:</p> <p>Die Baulinien können unabhängig von einer BZO-Revision in einem separaten Verfahren bereinigt werden. Für das Ändern oder die Aufhebung von Baulinien ist nach geltender Rechtsprechung in erster Linie zu beachten, in welchem Verfahren die Baulinien erlassen worden sind. Sind Baulinien nach Strassengesetz erlassen worden (z.B. mit einem Strassenprojekt), ist ein einfaches Verfahren mit öffentlicher Auflage und Mitteilung an die Grundeigentümer ausreichend. Sind hingegen die Baulinien im Rahmen einer Quartierplanerschliessung festgesetzt worden, ist das gleiche Verfahren wie zum</p>
-----------	--

Quartierplan durchzuführen, was sehr aufwändig ist.

Die Überprüfung der Baulinien ist mit dem Verkehrsrichtplan abzugleichen.

In den Kernzonen sind auf Baulinien wenn möglich zu verzichten (Empfehlung Kanton). Ergänzend kann eine Vorschrift in der BZO aufgenommen werden, wonach bei fehlender Baulinie das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet wird, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

In den übrigen Bauzonen sind die bestehenden Baulinien aufgrund der Erschliessung (Gehweg) und Zugänglichkeit (Breite), aber auch in Bezug auf künftige Nutzungen/Ausbauten zu überprüfen.

Der Verzicht auf Baulinien wird nicht empfohlen, da sonst der Strassenabstand von 6 m nach PBG zum tragen kommt und die Erleichterungen zur Überstellung der Baulinien mit Beseitigungsrevers wegfallen.

#### 7.2.4 Zentrumsplanung / -zone

Das Zentrum von Hedingen – eingegrenzt zwischen S-Bahnhof und Kantonsstrasse - umfasst heute verschiedene lokale Gewerbebetriebe wie Post, Volg, Bäckerei etc. Es wird aber als solches aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und da abseits von der Durchgangsstrasse heute nicht als „Zentrum von Hedingen“ wahr genommen. Zudem ist auch die momentane Verkehrsführung eher behindernd.

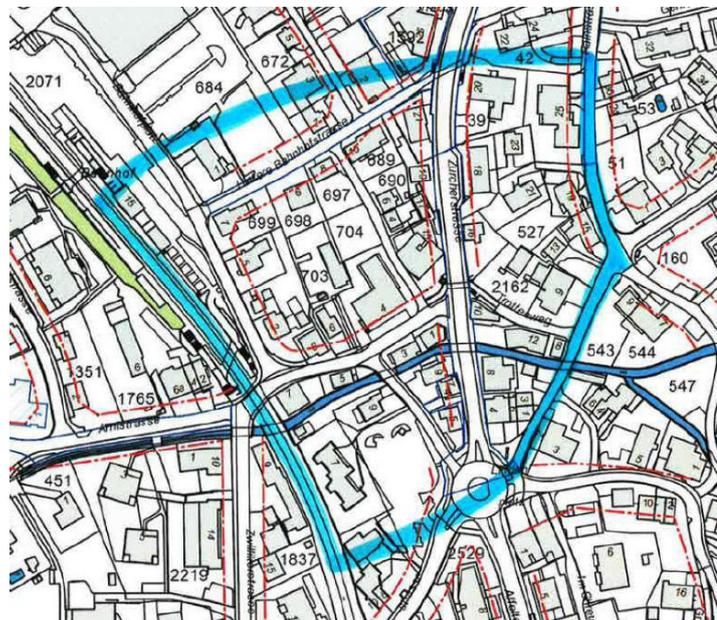


Abbildung 9 Zentrumsgebiet

Der Standorterhalt der Versorgungsläden ist wichtig für das Dorfleben. Das Zentrum sollte aber stärker und erlebbar gestaltet werden können. Das gemischte Wohn- / Gewerbequartier ist zu fördern und gleichzeitig die Erschliessung zu verbessern.

Die voranzutreibenden Massnahmen betreffen bezüglich das Zentrum alle Bereiche des Städtebaus (Nutzung, Bebauung, Freiraum, Verkehr) und können nicht alleinig mit der Revision der BZO sicher gestellt werden. Es sollen aber im Rahmen der Nutzungsplanung die richtigen Weichen gestellt und hierfür geeignete Konzepte erarbeitet werden.

Nebst der Zentrumsplanung, welche sich mehr auf städtebauliche und verkehrstechnische Massnahmen stützen wird, sind entlang der Hauptverkehrsachse (Kantonsstrasse: Zürcherstrasse) zur Stärkung der ortsbaulich markanten Gebäude weitere Überlegungen zu machen. Das Strassenbild der Hauptverkehrsachse ist geprägt durch grosse Gebäudevolumen, die teils sehr nah an der Strasse liegen und die rechtskräftigen Baulinien oder Strassenabstände unterschreiten.

Neu- und Ersatzbauten müssten heute mangels fehlender Bestimmung zurück gebaut werden, was den Strassenraumcharakter wesentlich beeinflussen würde.

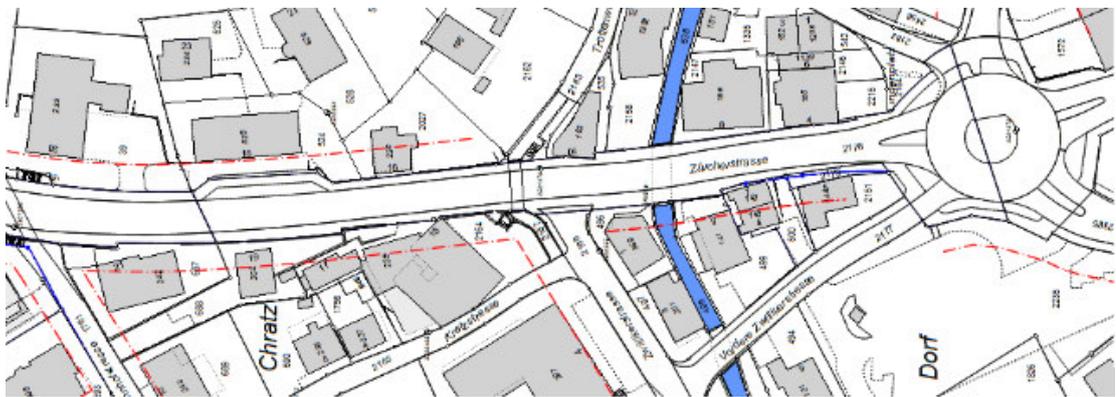


Abbildung 10 GIS Hedingen, Auszug Zürcherstrasse

Zentrum	<p>Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision / Empfehlung ARE:</p> <p>Die Frage des nutzungsplanerischen Instruments (Z.B. Zentrumszone) muss erst später beantwortet werden. In einem ersten Schritt sind die Entwicklungsabsichten auf einer höheren Flugebene in den Kontext mit den anderen Entwicklungsabsichten zu bringen sowie die Entwicklungsabsichten zu konkretisieren. Im Sinn einer Gesamtschau ist zu überlegen, wo und wann welche Entwicklung angestrebt werden sollen. Idealerweise werden diese Überlegungen im kommunalen Richtplan verankert.</p> <p>Möglicher Ansatz für das weitere Vorgehen der Zentrumsplanung im Rahmen der Ortsplanungsrevision:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bestimmung eines Schlüssel-Areals und Durchführung einer städtebaulichen Studie zusammen mit den betroffenen Grundeigentümern (Verfeinerung / Konkretisierung des Zonenregimes etc.)</li><li>- Gestaltungskonzept für die Verkehrsführenden Wege in Abstimmung auf die Zentrumszone</li></ul>
---------	---

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anpassung und Eingliederung einer „Hauptgasse“, als Erschliessung / Vorzone für die Gewerbebetriebe</li><li>- Erlass eines Gestaltungsplanes oder Entwicklungsrichtplans zur koordinierten und abgestimmten Entwicklung (Bebauung, Verkehr, Nutzungen, Freiräume) des Zentrums</li><li>- Mit einer Zentrumszone kann ein Areal stark gefördert werden, in dem eine wesentliche Nutzung und Geschosshöhe zugelassen wird.</li><li>- Die bauliche Verdichtung mit Mischnutzung und Aufwertung der Gebäude an der Hauptstrasse und der Bezug zur Hauptstrasse für Gewerbe im Erdgeschoss kann gefördert werden.</li><li>- Es ist mit dem Kanton abzuklären, welcher raumplanerische Spielraum besteht, um das Bauen auf bestehenden Gebäudefluchten entlang der Hauptverkehrsachse regeln zu können.</li><li>- Zu prüfen sind die Erschliessungsmöglichkeiten (in der Regel muss bei Staatsstrassen die Erschliessung bei Neu-/Umbauten rückwärtig erfolgen).</li></ul>
--	--

### 7.2.5 Schulraumplanung

Die Einheitsgemeinde Hedingen führt eine detaillierte Schulraumplanung und ein Inventar über sämtliche Schulanlagen und Räumlichkeiten.

Trotz steigenden Einwohnerzahlen bleibt der Anteil der Schulkinder (Kindergarten und 1. - 9. Schuljahr) eher konstant und reduzierte sich innerhalb von 10 Jahren um rund 1.5% auf ca. 12.5 % (2017). Innerhalb der Jahrgänge gibt es teils Schwankungen, welche aber aufgrund der Schulraumbelegung immer problemlos aufgefangen werden können.

Die Schulraumplanung prognostiziert aktuell keinen massgeblich grösseren Schulraumbedarf.

Kapazität	<p>Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision:</p> <p>Aktuell ist kein Handlungsbedarf für die Schulraumplanung aus der Kapazitätsberechnung angezeigt.</p> <p>Bei einer allfälligen Umzonung der Zone für öffentliche Bauten ist der Schulraumbedarf auf langfristiger Basis zu prüfen. Es ist plausibel aufzuzeigen, dass kein absehbarer Bedarf für diese Flächen der Zone für öffentliche Bauten besteht.</p> <p>Nach Umsetzung der Nutzungsplanungsrevision wird eine aktuelle Schulraumplanung empfohlen, um die längerfristig geplante Bevölkerungsentwicklung und deren Auswirkungen auf die Schülerzahlen zu berücksichtigen.</p>
-----------	---

## 7.2.6 Wohnen im Alter

Das Thema Wohnen im Alter ist ein zentrales Thema der Raumentwicklung. Die Herausforderungen im Alltag werden mit zunehmendem Alter grösser. Gleichzeitig nimmt das Bedürfnis nach lebenslangem autonomem Wohnen und aktiver Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu.

Ähnlich der demografischen Alterung im gesamten Kanton wird sich auch für Hedingen künftig eine altersmässig deutlich veränderte Zusammensetzung der Bevölkerung ergeben. Insbesondere das Segment der 45 bis 64 Jährigen wird sich bis 2030 stark auswirken.

Die Gemeinde Hedingen verfügt heute über keine neuzeitlichen Infrastrukturen bezüglich Wohnen im Alter. Die Gemeinde weist aber in der Altersgruppe von 45 – 64 Jährigen einen Bevölkerungsanteil von rund 32 % auf, was darauf hindeutet, dass dies künftig ein wichtiges Thema wird. Das Bereitstellen eines entsprechenden Angebotes am richtigen Ort, bietet für die Gemeinde eine Chance einen Generationenwechsel in den Einfamilienhaus-Quartieren anzuregen. Die damit einhergehende Reduzierung des Flächenverbrauchs pro Person, ist auch eine Möglichkeit der Verdichtung. Das Bereitstellen von „Wohnen im Alter“ würde so zu einer Art „indirekten Verdichtung“ in den Einfamilienhaus-Quartieren führen, ohne dass in diesen spürbare bauliche Veränderungen stattfinden.

Wohnen im Alter	<p>Allgemeine Empfehlungen:</p> <p>Grössere Flächen für Misch-/Wohnnutzung mit integriertem Wohnen im Alter generieren.</p> <p>Zusammenarbeit im Rahmen der Gesamtnutzungsplanung mit der Alterskommission Hedingen intensivieren.</p> <p>Definition und Sicherung von geeigneten Standorten für Wohnen im Alter und allenfalls strategischer Landkauf/-abtausch.</p> <p>Nutzungsprivilegien bei Zonenänderungen.</p>
-----------------	---

### 7.2.7 Zone für öffentliche Bauten

Die Gemeinde Hedingen und die Kirchgemeinde verfügen über eine relativ grosse unüberbaute Fläche in der Zone für öffentliche Bauten im Gebiet „Zelgli/Schachen“. Das zweite Gebiet in der Zone Ö ist mit der Schulanlage Güpf bebaut.

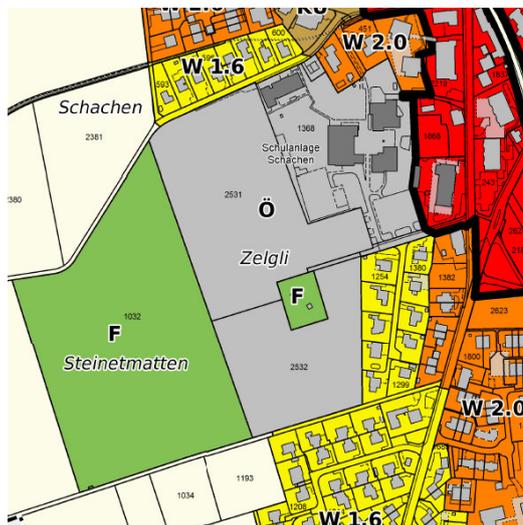


Abbildung 11 Zonenplan, Zone Ö Zelgli/Schachen

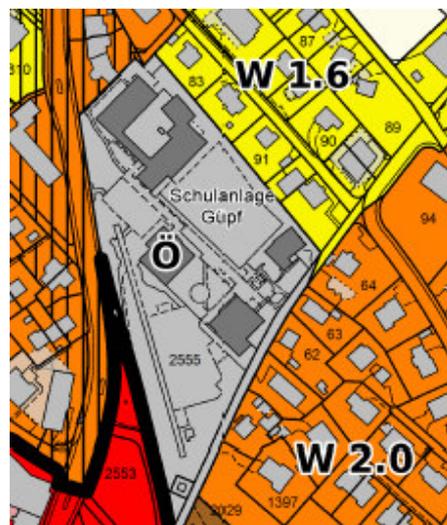


Abbildung 12 Zonenplan, Zone Ö Güpf

Aufgrund der aktuellen Schulraumplanung (Kapitel 7.2.5) steht kurz- bis mittelfristig kein Bedarf für zusätzlichen Schulraum an.

Die Zone Ö im Zelgli / Schachen wird teilweise durch eine Grundwasserschutzzone überlagert und in der möglichen Bebauung eingeschränkt.

Unter dem Aspekt der Bevölkerungsentwicklung und zur Ergänzung von Infrastrukturbauten (Wohnen im Alter, Familienwohnungen etc.) strebt die Gemeinde Hedingen eine mögliche Umzonung der Zone für öffentliche Bauten in eine Wohnzone an. Das Gebiet ist durch die Nähe zum Bahnhof ideal erschlossen.

Zone Ö	<p>Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision / Vorgaben ARE:</p> <p>Der Schulraumbedarf der Gemeinde aber auch der Bedarf an anderen Infrastrukturen sind klar zu definieren. Für ein allfälliges Umzonungsbegehren muss der Bedarf (v.a. auch im Hinblick auf die weitere Bevölkerungsentwicklung) ausgewiesen sein bzw. es muss plausibel aufgezeigt werden, dass kein absehbarer Bedarf für diese Flächen der Zone Ö besteht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grobe Schulraumplanung (Bau- und Schülerprognose, Ermittlung Schulraum, Vergleich Soll-Ist) auf ca. 20 Jahre ermitteln und Schulraumbedarf ableiten.</li> </ul> <p>Bei den weiteren Überlegungen hinsichtlich der Umzonung ist genau abzuklären, wie sich die Grundwasserthematik auf die Bebaubarkeit der Flächen auswirkt:</p>
--------	--

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Überprüfung Grundwasserfassung (Ergiebigkeit der Quelfassung, Bedarfsdeckung aus Generellem Wasserversorgungsprojekt GWP) mit allenfalls Reduktion der Schutzzonen oder Verschiebung der Quelfassung.</li><li>- Koordination zwischen Gemeinde Hedingen und AWEL unter Leitung des ARE.</li></ul>
--	---

### 7.2.8 Erschliessungsanlagen / Infrastruktur gesamthaft

Die Gemeinde Hedingen verfügt über ein generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP / 2007) sowie über ein Generelles Kanalisationsprojekt (GKP / 1987) und einen Generellen Entwässerungsplan (GEP / 1998), welche im Jahre 2013 zusammen geführt wurden.

Infrastruktur	Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision:  Diese Planwerke sind später in Abstimmung auf eine neue Gesamtnutzungsplanung wieder nachzuführen.
---------------	--

### 7.2.9 Planungen anstossende Gemeinden / Region / Kanton

Die Gemeinde Hedingen hat die angrenzenden Gemeinden, die regionale Planungsgruppe Knonaeramt (ZPK) und das Amt für Raumentwicklung (ARE) über ihre Planungsabsicht orientiert.

Folgende Rückmeldungen sind dazu eingegangen:

- Gemeinde Arni (gemäss Mitteilung vom 9. Februar 2017) betr. Planung Totalrevision BZO ab 2017, Fragen / Themen zur gemeinsamen Koordination mit Hedingen:
  - Gemeindegrenzenübergreifende Schutzzonen Himmelsbüel und Ottenholzau
  - Kanalisationsanschluss vereinzelter Liegenschaften nach Hedingen

Sie sind im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision entsprechend zu berücksichtigen.

- ZPK (gemäss Protokollauszug vom 28. Februar 2017) gemäss gemeindeübergreifender Entwicklungsstrategie Hedigerfeld
- ARE (gemäss Schreiben vom 28. Februar 2017) betreffend Ortsplanungsgespräch

Gemeinde- übergreifende Planung	Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision / Vorgabe ARE:  Die Planung des Hedingerfeldes muss aus Sicht ARE nicht in der nächsten Ortsplanungsrevision angestossen werden.  Es werden aber im Rahmen der Ortsplanungsrevision (kommunaler Richtplan) behördliche Aussagen zum langfristigen Zukunftsbild (> 2030) des Hedingerfeldes aus Sicht der Gemeinde erwartet.
---------------------------------------	---

## 7.3 RPG | RPV | PBG | IVHB | BVV

### 7.3.1 Raumplanungsgesetz (RPG) & Raumplanungsverordnung (RPV)

Im April 2014 hat der Bundesrat beschlossen, das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) auf den 1. Mai 2014 in Kraft zu setzen. Die revidierten Bestimmungen befreien die Erstellung von Solaranlagen unter bestimmten Voraussetzungen. Die Beschränkung auf 35 m<sup>2</sup> in § 1 lit. k Bauverfahrensverordnung (BVV) für die Befreiung von Bewilligungspflicht ist nicht mehr massgeblich.

#### Raumplanungsgesetz

##### **Art. 18a<sup>41</sup>** Solaranlagen

<sup>1</sup> In Bau- und in Landwirtschaftszonen bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung nach Artikel 22 Absatz 1. Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden.

<sup>2</sup> Das kantonale Recht kann:

- a. bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festlegen, in denen auch andere Solaranlagen ohne Baubewilligung erstellt werden können;
- b. in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht vorsehen.

<sup>3</sup> Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.

<sup>4</sup> Ansonsten gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor.

#### Raumplanungsverordnung

##### **Art. 32a** Bewilligungsfreie Solaranlagen

<sup>1</sup> Solaranlagen gelten als auf einem Dach genügend angepasst (Art. 18a Abs. 1 RPG), wenn sie:

- a. die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen;
- b. von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen;
- c. nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden; und
- d. als kompakte Fläche zusammenhängen.

<sup>2</sup> Konkrete Gestaltungsvorschriften des kantonalen Rechts sind anwendbar, wenn sie zur Wahrung berechtigter Schutzanliegen verhältnismässig sind und die Nutzung der Sonnenenergie nicht stärker einschränken als Absatz 1.

<sup>3</sup> Bewilligungsfreie Vorhaben sind vor Baubeginn der Baubewilligungsbehörde oder einer anderen vom kantonalen Recht für zuständig erklärten Behörde zu melden. Das kantonale Recht legt die Frist sowie die Pläne und Unterlagen, die der Meldung beizulegen sind, fest.

**Art. 32b** Solaranlagen auf Kulturdenkmälern

Als Kulturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung (Art. 18a Abs. 3 RPG) gelten:

- a.<sup>21</sup> Kulturgüter gemäss Artikel 1 Buchstaben a und b der Verordnung vom 29. Oktober 2014<sup>22</sup> über den Schutz der Kulturgüter bei bewaffneten Konflikten, bei Katastrophen und in Notlagen;
- b. Gebiete, Baugruppen und Einzelelemente gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung mit Erhaltungsziel A<sup>23</sup>;
- c. Kulturgüter von nationaler oder regionaler Bedeutung, die in einem anderen Inventar verzeichnet sind, das der Bund gestützt auf das Bundesgesetz vom 1. Juli 1966<sup>24</sup> über den Natur- und Heimatschutz (NHG) beschlossen hat;
- d. Kulturgüter von nationaler oder regionaler Bedeutung, für die Bundesbeiträge im Sinne von Artikel 13 NHG zugesprochen wurden;
- e. Bauten und Anlagen, die aufgrund ihres Schutzes unter Artikel 24d Absatz 2 RPG oder unter Artikel 39 Absatz 2 dieser Verordnung fallen;
- f. Objekte, die im vom Bund genehmigten Richtplan als Kulturdenkmäler von kantonaler Bedeutung im Sinn von Artikel 18a Absatz 3 RPG bezeichnet werden.

RPG/RPV	<p>Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision:</p> <p>Keine zusätzlichen Bestimmungen in der BZO notwendig, da die Bewilligungspflicht in der Kernzone gegeben ist (Art. 18a Abs. 2 Bst. b RPG). Unter Art. 10 der BZO Hedingen wird verlangt, dass Sonnenkollektoren in der Kernzone weder die Baute noch das Ortsbild beeinträchtigen dürfen. Diese Regelung lässt der Baubehörde genügend Spielraum.</p> <p>Wegleitend kann der Leitfaden Solaranlagen (09 2016) vom Kanton Zürich zugezogen werden (Download auf <a href="http://www.are.zh.ch">www.are.zh.ch</a>)</p>
---------	---

7.3.2 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Änderungen im Planungs- und Baugesetz seit der Genehmigung der Bau- und Zonenordnung Hedingen (2005) waren u.a. die Ergänzung zum behindertengerechten Bauen und die Artikel für nachträglich angebrachte Wärmedämmung sowie die erst kürzlich per 1. März 2017 in Kraft getretene PBG-Revision über die harmonisierten Baubegriffe (vgl. Kapitel 7.3.3).

### Behindertengerechtes Bauen

D. Behindertengerechtes Bauen  
I. Neu- und Umbauten  
1. Im Allgemeinen

§ 239 a.<sup>47</sup> <sup>1</sup> Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 3 Bst. a des Behindertengleichstellungsgesetzes vom 13. Dezember 2002 (BehiG)<sup>10</sup> und Art. 2 Bst. c der Behindertengleichstellungsverordnung vom 19. November 2003<sup>11</sup> sind so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderungen nach Art. 2 Abs. 1 BehiG zugänglich und benützbar sind.

<sup>2</sup> Bei Wohngebäuden mit mehr als acht Wohneinheiten müssen alle Einheiten für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Das Innere der einzelnen Wohneinheiten muss an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein.

<sup>3</sup> Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen oder mit mehr als 1000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, die einer arbeitsplatzintensiven Nutzung dient, müssen für Menschen mit Behinderungen zugänglich und im Innern an deren Bedürfnisse anpassbar sein.

2. Wohngebäude mit fünf bis acht Wohneinheiten im Besonderen

§ 239 b.<sup>47</sup> <sup>1</sup> Bei Neubauten von Wohngebäuden mit fünf bis acht Wohneinheiten müssen die Einheiten wenigstens eines Geschosses für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Der Zugang zu den übrigen Wohneinheiten muss anpassbar sein.

<sup>2</sup> Das Innere der einzelnen Wohneinheiten muss an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein.

### Wärmedämmung:

Aussenwärmedämmung

§ 253 a.<sup>46</sup> <sup>1</sup> An bestehenden Gebäuden dürfen Aussenwärmedämmungen bis zu 35 cm Dicke unbeschadet rechtlicher Abstandsvorschriften, Längenmasse und Höhenmasse angebracht werden. Entgegenstehende überwiegende öffentliche Interessen bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Bei der Berechnung der Baumassen-, Überbauungs- und Freiflächenziffer ist eine nachträglich angebrachte Aussenwärmedämmung unbeachtlich.

<sup>3</sup> Soweit mit einer nachträglich angebrachten Aussenwärmedämmung die Abstandsvorschriften unterschritten worden sind, wird dies bei der rechtlichen Beurteilung einer Baute oder Anlage auf dem Nachbargrundstück nicht berücksichtigt.

PBG	Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision:  Es sind keine zusätzlichen Bestimmungen in der BZO zu behindertengerechtem Bauen oder Wärmedämmung notwendig.  Hingegen kann eine „Vorgabe“ z.B. mit Minergie-Standard bei Arealüberbauung und Gestaltungsplänen oder als Anreiz ein Bonussystem bei freiwillig höherem Energiestandard geprüft werden.
-----	---

### 7.3.3 Harmonisierung Baubegriffe (IVHB) / Änderung des PBG

Das Baurecht ist in der Schweiz kantonal geregelt. Das führt zu teilweise stossenden Situationen. So ist es beispielsweise unbefriedigend, wenn in der Schweiz die Gebäudehöhe 26mal unterschiedlich definiert wird. Es besteht die berechtigte Forderung nach einer Harmonisierung der Baubegriffe. Auf Bundesebene gibt es Vorstösse nach einem Bundesbauharmonisierungsgesetz.

Eine interkantonale Vereinbarung könnte eine pragmatische und den Föderalismus respektierende Lösung sein: Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vereinheitlicht die wichtigsten Baubegriffe. Die föderalistische Struktur und die Gemeindeautonomie werden dabei erhalten, indem die dezentrale Planungshoheit im materiellen Recht gewahrt bleibt und das formelle Planungs- und Baurecht durch die Kantone freiwillig vereinheitlicht werden kann.

Das Konkordat harmonisiert 30 formelle Baubegriffe (Definitionen) wie Höhen, Abstände, Geschossigkeit, damit in allen Kantonen die entsprechenden Begriffe gleich verstanden werden. Diejenigen Kantone, die der IVHB beitreten, verpflichten sich, die Baubegriffe und Messweisen der IVHB in ihr Planungs- und Baurecht zu übernehmen.

Der Beitritt zur IVHB bedingt eine Revision des Planungs- und Baugesetzes und der zugehörigen Verordnungen. Die neuen Begriffe werden nach Möglichkeit an Stelle der bisherigen eingefügt, ohne die bestehende Struktur dieser Erlasse zu verändern. Auch die Gemeinden müssen ihre Bau- und Zonenordnungen an die Vorgaben der IVHB anpassen. Die Übergangsbestimmung sieht dafür einen Zeitraum von acht Jahren vor. Damit ist gewährleistet, dass die Gemeinden diese Gesetzgebungsarbeiten mit anderweitigen Revisionsprojekten koordinieren können.

Am 6. Februar 2014 legte der Regierungsrat des Kantons Zürich dem Kantonsrat das Gesetz über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vor. Der Kantonsrat hat in erster Lesung am 8. Juni 2015 den Beitritt zur IVHB deutlich abgelehnt. Zugestimmt hat er hingegen einer Reihe von Änderungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Allgemeinen Bauverordnung (ABV). Anstelle des verpflichtenden Beitritts wählt der Kanton Zürich den Weg des „autonomen Nachvollzuges“. Ungeachtet des Nichtbeitritts bedeutet die vorbehaltlose inhaltliche Übernahme der IVHB-Begriffe ein klares Bekenntnis des Kantons Zürich zur gesamtschweizerischen Harmonisierung der Baubegriffe. Die Inkraftsetzung der neuen Begriffe im PBG erfolgte nun per 1. März 2017 und seitens des Kantons wurde eine Leitfaden für die Umsetzung heraus gegeben. Die Änderungen auf zürcherischer kantonaler Ebene sind nun bekannt. Bis zur Anpassung auf kommunaler Ebene (BZO) gelten jedoch noch die alten Begriffe aus dem PBG, was auf Zeit Unsicherheiten bei Planenden auslösen könnte.

IVHB / PBG- Revision	<p>Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision:</p> <p>Es wird empfohlen, bei der BZO-Revision ab 2018 die neuen Begriffe des Kantons Zürich aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe (PBG, ABV, BBV II etc.) durch die PBG-Revision 1. März 2017 zu berücksichtigen.</p> <p>Dies betrifft in der Bauordnung Hedingen vor allem die Definition und Auslegung bezüglich der Begriffe und Masse zu:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- BMZ (durch Lockerung der Witterungsbereiche), ev. Anpassung</li><li>- Gebäude- neu Fassadenhöhen (neue Festlegung der giebelseitigen Fassadenhöhe / entspricht im Wesentlichen der bisherigen Firsthöhe)</li></ul>
-------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"><li>- ev. zusätzliche Regelung bei Attikageschossen</li><li>- Überprüfung der Dachaufbauten (Mass)</li><li>- Anpassung von Definitionen/Begriffen (bisherige Begriffe durch neue Begriffe ersetzen)</li></ul> <p>Vgl. dazu neuer Leitfaden Baudirektion, 16. Januar 2017</p>
--	--

#### 7.3.4 Mehrwertabschöpfung (Mehrwertausgleichsgesetz des Kantons Zürich MAG)

Das revidierte Raumplanungsgesetz und die dazugehörige Verordnung sind am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Gemäss den in Artikel 38a formulierten Übergangsbestimmungen haben die Kantone innert 5 Jahren den angemessenen Ausgleich von erheblichen Planungsvorteilen und –nachteilen zu regeln. Sie ist somit vom Bundesrecht her erzwungen. Konkret heisst das, bis zum 30. April 2019. Besteht nach Ablauf dieser Frist kein entsprechendes kantonales Regelwerk, so ist die Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig. Verschiedene Kantone wie Bern, Graubünden, Obwalden und Glarus verfügen bereits über entsprechende gesetzliche Grundlagen.

Für den Kanton Zürich bestehen bisher keine rechtlichen Grundlagen. Der Regierungsrat hat einen Entwurf des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) im Sommer 2016 zur Vernehmlassung verabschiedet. Vereinfacht zusammen gefasst, bewirkt eine Einzonung in einer Gemeinde die Zahlung einer Mehrwertabgabe in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds. Aus diesem Fonds werden Beiträge an Auszonungen in anderen Gemeinden sowie an raumplanerische Massnahmen geleistet. Ebenfalls bewirkt die Auf- und Umzonung in einer Gemeinde die Zahlung einer Mehrwertabgabe in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Gemeinden legen in ihrer Bau- und Zonenordnung fest, ob sie nebst dem kantonalen Mehrwertsatz eine Mehrwertabgabe erheben, ob sie neben einer Mehrwertabgabe als Alternative den Ausgleich in städtebaulichen Verträgen vorsehen oder ob sie ganz auf einen Ausgleich verzichten.

Grundsätzlich werden die generelle Stossrichtung und die Systematik der Gesetzesvorlage von den Städten und Gemeinden und den Verbänden gemäss der durchgeführten Vernehmlassung begrüsst. Sie ist weitgehend praktikabel in der Anwendung. Seitens Verbänden und einzelnen Gemeinden wird aber moniert, dass die Vorlage zu wenig auf die Gemeinden ausgerichtet ist. Es soll auch für Auf- und Umzonungen zwingend eine substanzielle Mehrwertabgabe eingeführt werden, mit gleichem Ansatz wie bei Einzonungen. Mit der Einführung soll zudem verhindert werden, dass Gemeinden die Einführung hinausschieben können und sich so erhoffte Wettbewerbsvorteile aneignen.

MAG	<p>Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision:</p> <p>Die Umsetzung der Vernehmlassungen in der kantonalen Gesetzesvorlage (MAG) durch den Kanton Zürich ist zu verfolgen.</p> <p>Die überarbeitete Vorlage kann voraussichtlich Ende 2017 an den Kantonsrat überwiesen werden.</p>
-----	--

	Nach Inkraftsetzung der Gesetzesvorlage ist der Abgabetatbestand in der Bauordnung festzusetzen. Es wird empfohlen, dieses Mittel auszuschöpfen.
--	--

### 7.3.5 Bauverfahrensverordnung (BVV) / Kleinbauten

Ausdrücklich von der Bewilligungspflicht befreit sind seit Änderung der BVV per 1. Juli 2016 Gebäude, deren grösste Höhe nicht mehr als 2.5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m<sup>2</sup> überlager (§ 1 lit. a BVV in Verbindung mit § 2 ABV).

§ 1. Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen in Bauzonen<sup>42</sup>:

- a.<sup>42</sup> Bauten und Anlagen, deren Gesamthöhe nicht mehr als 2,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m<sup>2</sup> überlagern; sie sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars und im Bereich von Verkehrsbaulinien,

BVV	<p>Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision:</p> <p>Der Umgang mit solchen Kleinbauten in der Praxis ist zu beobachten. Es gibt verschiedene Hinweise, dass diese „gewollte“ Vereinfachung in der Praxis zu Diskussionen führen kann (Abstände zu Nachbarn etc.).</p> <p>Ev. Aufnahme einer Regelung in BZO betreffend Verzicht auf Grenzabstandsvorschriften bei bewilligungsbefreiten Kleingebäuden.</p>
-----	---

### 7.3.6 Kantonale Erschliessungsverordnung (Vernehmlassung)

In der neuen Erschliessungsverordnung werden die Inhalte aus den heutigen Zugangsnormen, der Verkehrssicherheitsverordnung und der Strassenabstandsverordnung zusammengeführt. Die neue Verordnung ist erst in der Vernehmlassung (Frist bis 25. September 2017).

Das neue Regelwerk zieht neben einer Vereinheitlichung von verschiedenen Fachbereichen auch auf die innere Verdichtung hin, indem z.B. die Anzahl Wohneinheiten im „Beizugsgebiet“ substantiell erhöht werden sollen.

Erschliessungs-VO (neu)	<p>Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision:</p> <p>Vernehmlassung und Inkraftsetzung überwachen (im Hinblick auf die Revision des Verkehrsrichtplanes).</p>
-------------------------	---

## 7.4 Leitbild Gemeinderat / Raumplanung

Aus dem Leitbild 2007 des Gemeinderates ist unter den raumplanerischen Vorgaben folgendes zu entnehmen:

- Erhalt oder Erhöhung der bestehenden Lebensqualität
- Beibehalt der heute vorhandenen ausgewogenen Bevölkerungsstruktur
- Entwicklung von Hedingen soll im Rahmen der heute geltenden Bau- und Zonenordnung erfolgen
- Erweiterung des Siedlungsgebietes bleibt eine Option, wobei der dörfliche Charakter mit dem gewachsenen Dorfkern erhalten bleiben soll.
- Dem Landschaftsbild wird – sowohl im Siedlungsgebiet als auch in den umliegenden Naherholungsgebieten – Sorge getragen.
- Für Industrie und Gewerbe sollen eine massvolle Entwicklung möglich sein.
- Es soll eine angemessene Anzahl an Arbeitsplätzen angeboten werden.
- Flächendeckende Bewirtschaftung der öffentlichen Parkierungsflächen (zurzeit kein aktuelles Thema)

Leitbild BZO	/	Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision: Das Leitbild des Gemeinderates – obschon fast 10-jährig – deckt sich grundsätzlich mit dem erarbeiteten Entwicklungskonzept für Hedingen.
-----------------	---	---

## 7.5 Energiestadt / Label

Seit dem 25. November 2008 trägt Hedingen das Label Energiestadt. Im Jahr 2012 wurde das Re-Audit bestanden. Das letzte Re-Audit fand am 29. November 2016 statt.

Aus dem Label-Papier Energiestadt Hedingen (Reaudit 2016) sind für die Nutzungsplanung relevante Inputs mit zu berücksichtigen:

- Mit dem Projekt „Energiestadt Hedingen“ soll mit gezielten Aktionen und Massnahmen das Bewusstsein für einen umweltgerechten Umgang mit den Energieressourcen geweckt und gefördert werden, wobei damit sowohl die öffentliche Hand wie auch Private angesprochen werden sollen.

Energielabel	Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision: Anreizsystem mit „Nutzungsbonus“ bei freiwillig höherem Energiestandard als Grundlage in der BZO prüfen.
--------------	--

## 7.6 Bau- und Zonenordnung

Die Gemeinde Hedingen verfügt über eine Bau- und Zonenordnung aus dem Jahr 2005. Mit der letzten Änderung von 2008 wurde die Kernzone „Weiler Fromoos“ aufgenommen. Die Bauordnung hat sich nach Ansicht der Bauverwaltung in der Praxis bis auf wenige Details bewährt.

### 7.6.1 SWOT-Analyse (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats)

Um einen Überblick über die Stärken und Schwächen der heute gültigen Bau- und Zonenordnung sowie über Chancen sowie Risiken bei möglichen Nutzungsplanungsänderungen zu erhalten, wird nachfolgend eine SWOT-Analyse vorgenommen.

<p><u>Stärken</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ BZO ist bewährt</li> <li>■ Akzeptanz bei den Einwohnern</li> <li>■ Wenig Rekurse bei Ersatz-/Neubauten oder Aufstockungen</li> </ul>	<p><u>Schwächen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Starre Parkplatzvorschriften im Zentrum/Kernzone</li> <li>■ Einschränkung Dachbelichtung in Kernzonen (nur Dachfenster bei Nebenräumen)</li> </ul>
<p><u>Chancen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Identität Hedingen stärken</li> <li>■ Entwicklung Hedingen fördern</li> <li>■ Anregung Liegenschaftserneuerung/-nutzung (Nachverdichtung)</li> </ul>	<p><u>Risiken</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Überladene Revision</li> <li>■ Gefahr „Schiffbruch“</li> </ul>

Die SWOT-Analyse zeigt auf, dass die heute gültige Bau- und Zonenordnung im Grundsatz stimmig ist. Die Chancen einer Nutzungsplanungsrevision sind vor allem in der Entwicklung und möglichen zukünftigen Bautätigkeit zu sehen, wenn Grundeigentümern und Unternehmern durch Dichteerhöhungen eine Anregung zur Liegenschaftenerneuerung gegeben wird, insbesondere entlang der Hauptverkehrsachse im Zentrum von Hedingen.

### 7.6.2 Technische Anpassungen

Die Baukommission Hedingen hat im Rahmen ihrer Vollzugstätigkeit Erfahrungen gesammelt mit den Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung.

Bis auf wenige Berührungspunkte (siehe oben: Parkplätze, Dachgeschosse Kernzone) haben sich die Bestimmungen im baurechtlichen Vollzug bewährt.

<p>BZO-Revision</p>	<p>Erwartungen an die neue BZO:</p> <p>Flexiblere Parkplatzverordnung (differenzieren zwischen Kernzone, EFH, MFH), bei Gewerbe nach m<sup>2</sup>-Fläche und/oder Arbeitsplätzen</p> <p>Zeitgemässe Dachgestaltung (Belichtung) in Kernzone (z.B. mit Lichtband,</p>
---------------------	---



Es wird empfohlen, sämtliche Zonen einer Güteklasse der öffentlichen Verkehrserschliessung zuzuweisen, welche in Anlehnung an die kantonale Wegleitung (1997) eruiert wurden. Die Zonen von Hedingen liegen heute mehrheitlich in den Güteklassen B (orange) und C (gelb). Der Güteklasse A (rot) sind noch keine Gebiete zugewiesen.

Parkplatz-VO	Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision: Regelung Grenzbedarf bei den Pflichtparkplätzen (min. Reduktion) bezüglich Fahrzeugabstellplatzvorschriften aufgrund Güteklassen in BZO aufnehmen / nach oben weiterhin offen lassen. Mögliche Abweichungen in der Kernzone sind zu regeln.
--------------	--

#### 7.6.4 Gestaltungspläne

Die Gemeinde Hedingen verfügte bis anhin weder über private/öffentlich festgesetzte Gestaltungspläne noch über Gebiete im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht. Im Juni 2017 wurde jedoch an der Gemeindeversammlung der erste privat aufgestellte Gestaltungsplan in Hedingen auf dem Areal der Ernst Schweizer AG genehmigt. Mit dem Gestaltungsplan soll eine weitsichtige Entwicklung eines grösseren und wichtigen Gewerbebetriebes in Hedingen gesichert werden. Die Festsetzung durch die Kant. Baudirektion und die Inkraftsetzung wird im Herbst 2017 erwartet.

Gestaltungsplanpflicht	Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision: Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht kann in bestimmten Gebieten (z.B. im Zentrum für eine zusammenhängende Arealentwicklung) geprüft werden.
------------------------	--

### 7.7 Erschliessung / Umwelt

#### 7.7.1 S-Bahnhof, Erschliessung ÖV, Mobility

Die Gemeinde Hedingen ist mit dem S-Bahnhof der S-Bahnlinie (S-5 / S-14) sehr gut erschlossen, welche im Viertelstundentakt verkehrt. Zugleich hat sie beim S-Bahnhof Mobility-Standorte. Es führt auch die Postauto-Linie Nr. 200 durch Hedingen.

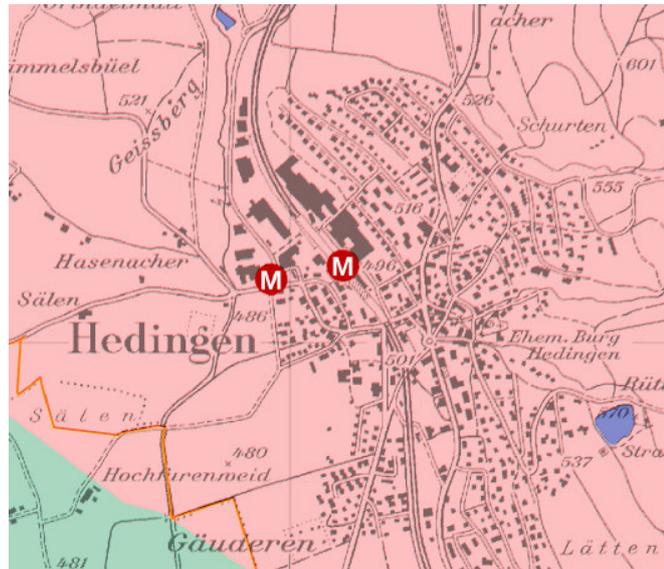


Abbildung 14 Mobility-Standorte, Quelle: gis.zh.ch

### 7.7.2 Wärmeetlas

Die Nutzung von Erdwärme ist praktisch im ganzen Gemeindegebiet von Hedingen möglich. Im grünen Bereich sind zusätzliche Auflagen für Erdwärmesonden zu beachten. Im blauen und roten Bereich sind Erdwärmesonden nicht zugelassen. Die genauen Rahmenbedingungen und Auflagen für Erdwärmesonden werden jeweils im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit der Baudirektion Kanton Zürich geklärt.

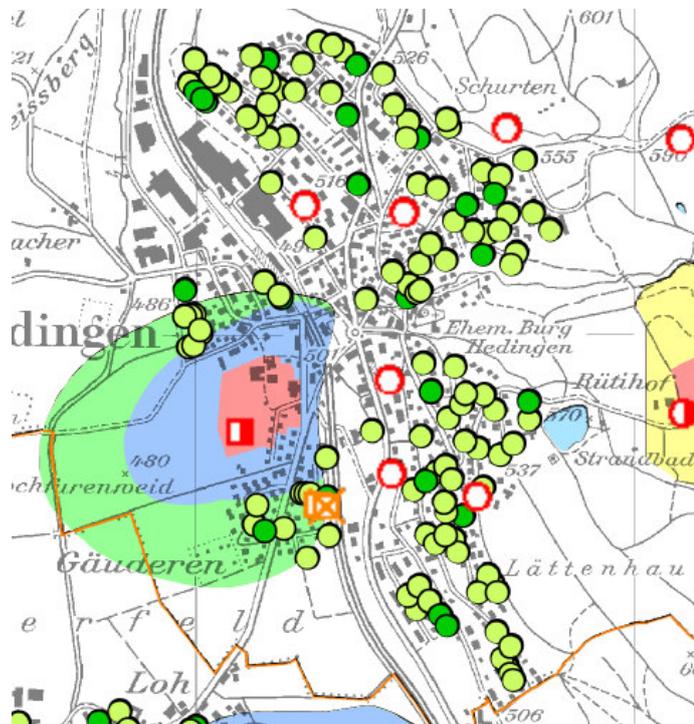


Abbildung 15 Wärmenutzungsatlas, Quelle: gis.zh.ch

Die betrachteten Bereiche haben keine direkten Auswirkungen auf eine Revision der Bau- und Zonenordnung. Es sind keine Einträge vorhanden, die eine wesentliche Anregung/Planungsabsicht unterstützen könnten.

### 7.7.3 Gefahrenkartierung Naturgefahren

Für die Gemeinde Hedingen wurde die Gefahrenkarte Hochwasserschutz am 2. Juli 2013 durch die Kant. Baudirektion festgesetzt. Durch das bebaute Siedlungsgebiet führen zwei offene Gewässer. Eine Massnahmenplanung entsprechend dem Leitfaden des AWEL wird zurzeit erarbeitet. Der Gemeinderat hat am 23. August 2016 entsprechende Aufgaben verteilt.

Gemäss der Änderung der HWSchV (Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserpolizei) per 1. Januar 2017 sollen die Gemeinden die Gewässerraumpläne an den Gewässern von lokaler Bedeutung im Siedlungsgebiet erarbeiten; z.B. nach dem sogenannten „vereinfachten Verfahren“ – unabhängig von einem nutzungsplanerischen Verfahren oder einem Verfahren zur Festsetzung eines Wasserbauprojektes.

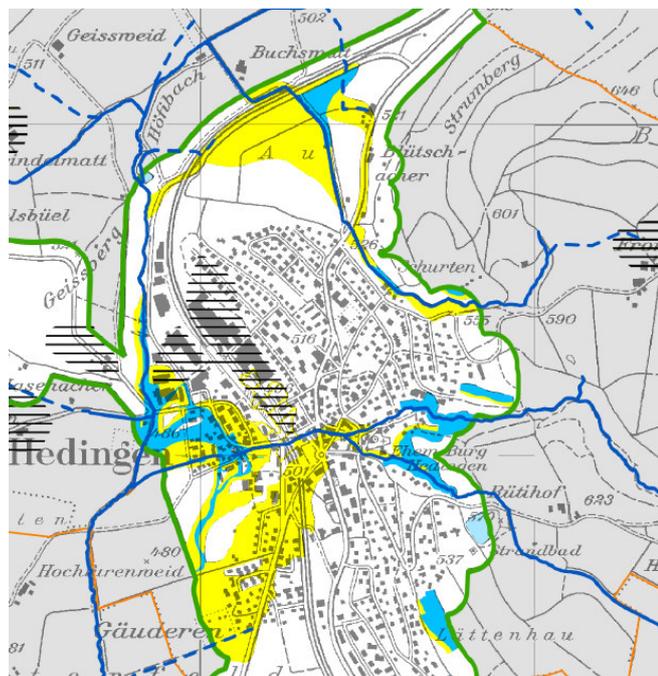


Abbildung 16 Naturgefahrenkartierung, Quelle: gis.zh.ch

Gewässer-  
raum

Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision:

Hinsichtlich der Gefahrenkarte Hochwasserschutz wird zurzeit in einem separaten Verfahren eine Massnahmenplanung erarbeitet und dem Gemeinderat verschiedene Varianten zur Behebung von Gefahren aufgezeigt. Allfällige wichtige Hinweise und Erkenntnisse sind in der Nutzungsplanungsrevision zu berücksichtigen. Die generelle Festlegung des Gewässerraumes im Siedlungsgebiet ist für Hedingen gemäss kant. Planung ab 2019 geplant.

### 7.7.4 Grundwasserschutzzonen

Ein Teil der noch unüberbauten Zone für öffentliche Bauten im Zelgli/Schachen befindet sich im Bereich einer Wasserfassung und wird durch Grundwasserschutzzonen überlagert.

Für bauliche Massnahmen ist das Schutzzonenreglement massgebend (festgesetzt mit Verfügung 0638/1999). In der Schutzzone S3 (hellblau) sind grundsätzlich Bauten unter bestimmten Auflagen und Voraussetzungen möglich. In der Schutzzone S2 (blau) gelten strenge Anforderungen. Eine Erschliessung über die Vordere Zelglistrasse erscheint problematisch. Eine Erschliessung müsste somit über die Schachenstrasse oder über die Obere Gäudenstrasse erfolgen.

Mit dem Grundwasserpumpwerk Zelgli dürfen max. ca. 94 Mio. Liter pro Jahr befördert werden. Der Gesamtverbrauch in Hedingen liegt bei durchschnittlich 270 bis 300 Mio. Liter Wasser pro Jahr.

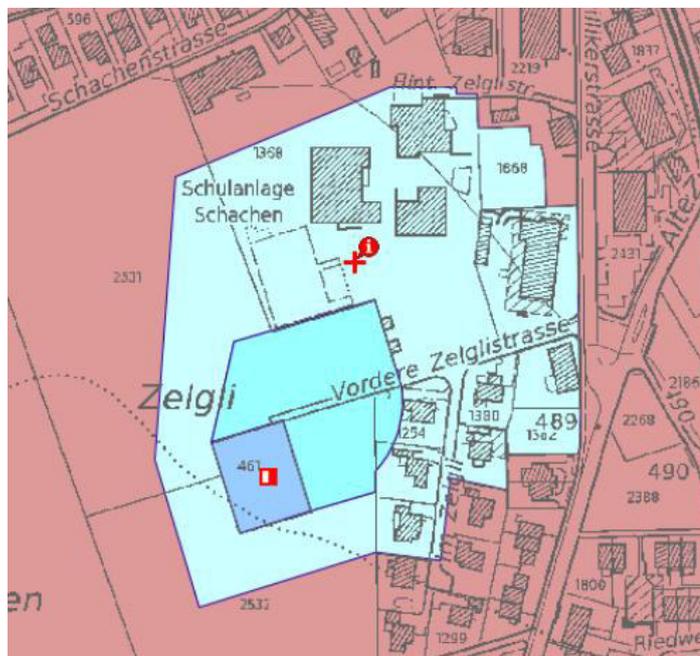


Abbildung 17 Grundwasserschutzzone Zelgli, Quelle: gis.zh.ch

Zone Ö	<p>Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision:</p> <p>Überprüfung der Schutzzonen und der Bedarf dieser Quelfassung im Rahmen des Generellen Wasserversorgungsprojektes (GWP). Rund zwei Drittel des Wasserverbrauchs von Hedingen wird über die GALM bezogen.</p> <p>Bei Verschiebung der Quelfassung und entsprechender Anpassung der Schutzzonen wäre eine Umzonung der Zone Ö interessant (Umlagerung Zone Ö / Abtausch).</p>
--------	--

## 7.8 Schützenswertes Ortsbild

### 7.8.1 Historische Karten / Wachstum Hedingen

Um das historische Erbe und das Siedlungswachstum aufzuzeigen, sind nachfolgende Ausschnitte aus den historischen Karten aufgeführt.

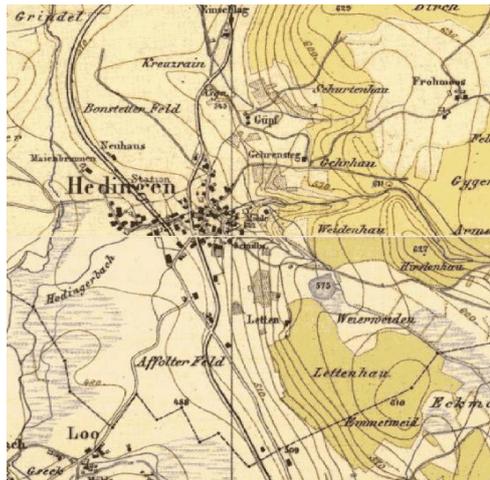


Abbildung 18 Wildkarte ca. 1850, Quelle: gis.zh.ch

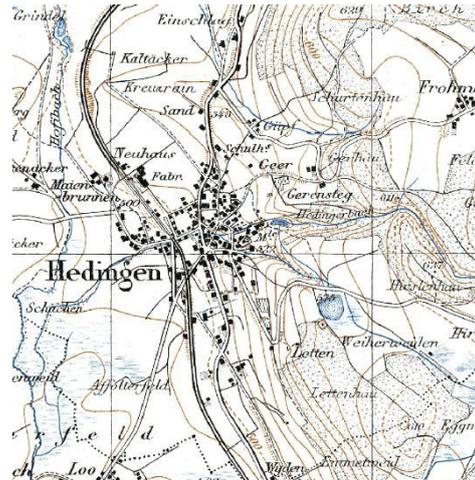


Abbildung 19 Siegfriedkarte 1930, Quelle: gis.zh.ch

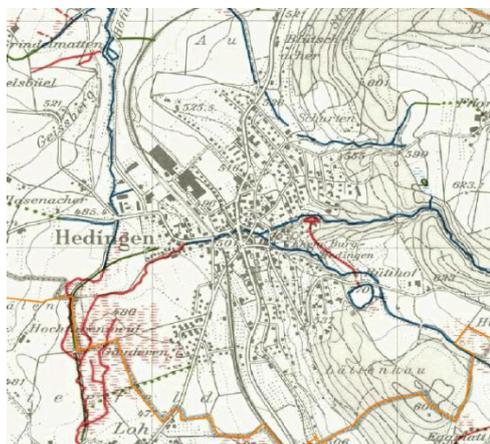


Abbildung 20 Historische Gewässerkarte, Quelle: gis.zh.ch

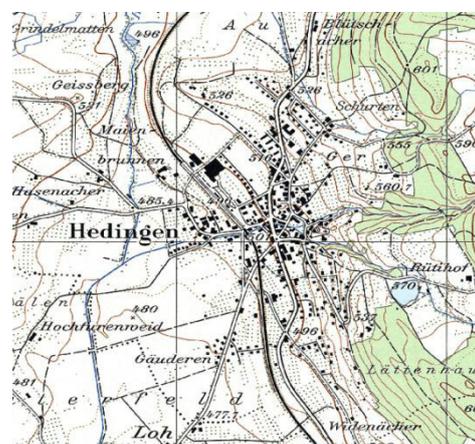


Abbildung 21 Alte Landkarte 1956-1965, Quelle: gis.zh.ch



Abbildung 22 Orthofoto 2013  
Quelle: gis.zh.ch

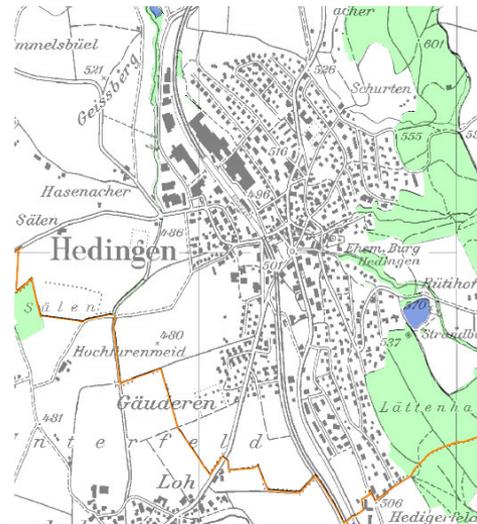


Abbildung 23 Übersichtsplan aktuell,  
Quelle: gis.zh.ch

Die Betrachtung der historischen Karten und dem darauf ersichtlichen Siedlungswachstum ist zu entnehmen, dass die ursprüngliche Bebauung sich auf den Dorfkern beschränkte und sich vor allem nördlich und südlich weiter entwickelte (dem Tal entlang).

#### 7.8.2 Regional geschütztes Ortsbild

Der Dorfkern von Hedingen ist im regional geschützten Ortsbildperimeter enthalten. Das kantonale Ortsbildinventar (KOBI) wurde mit Beschluss Nr. 125/1980 vom Regierungsrat festgesetzt und in den Jahren 2001 bis 2003 durch die Baudirektion zum letzten Mal aktualisiert. Mit Schreiben vom 13. März 2017 orientiert das ARE die Gemeinde Hedingen, dass eine Aktualisierung wieder ansteht und dies regionenweise durchgeführt wird. Die Gesamtbearbeitungsdauer wird rund drei Jahre dauern. Zu welchem Zeitpunkt Hedingen bearbeitet wird, ist noch offen. Der amtsinterne Ablauf wird im Sinne einer Pilotphase mit einzelnen Gemeinden durchgeführt.

Bauvorhaben im heutigen Perimeter werden auch durch die Kant. Baudirektion in ortsbaulicher Hinsicht überprüft.

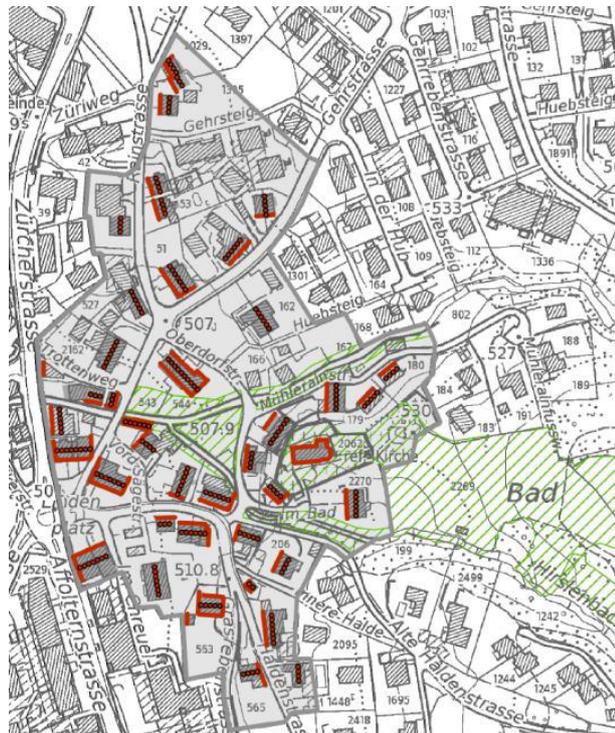


Abbildung 24 regional geschützter Ortsbildperimeter  
Quelle: gis.zh.ch

Der Perimeter ist heute deckungsgleich mit der Kernzone I und II gemäss dem kommunalen Zonenplan.

KOB	Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision:  Berücksichtigung der kantonalen Überarbeitung im Rahmen der laufenden BZO-Revision.  In Bezug auf Hedingen sind jedoch seitens ARE nur geringe Anpassungen zu erwarten.
-----	---

### 7.8.3 Kommunale Schutzobjekte

Auf die kommunalen Inventarobjekte ist bei der Nutzungsplanungsrevision zu achten. So ist vor allem bei Auf- oder Umzonungen die Verträglichkeit mit inventarisierten Objekten zu überprüfen und gegebenenfalls eine Güterabwägung vorzunehmen.

Der aktuelle Stand der Objekte (2016) ist in der nachfolgenden Übersicht abgebildet:

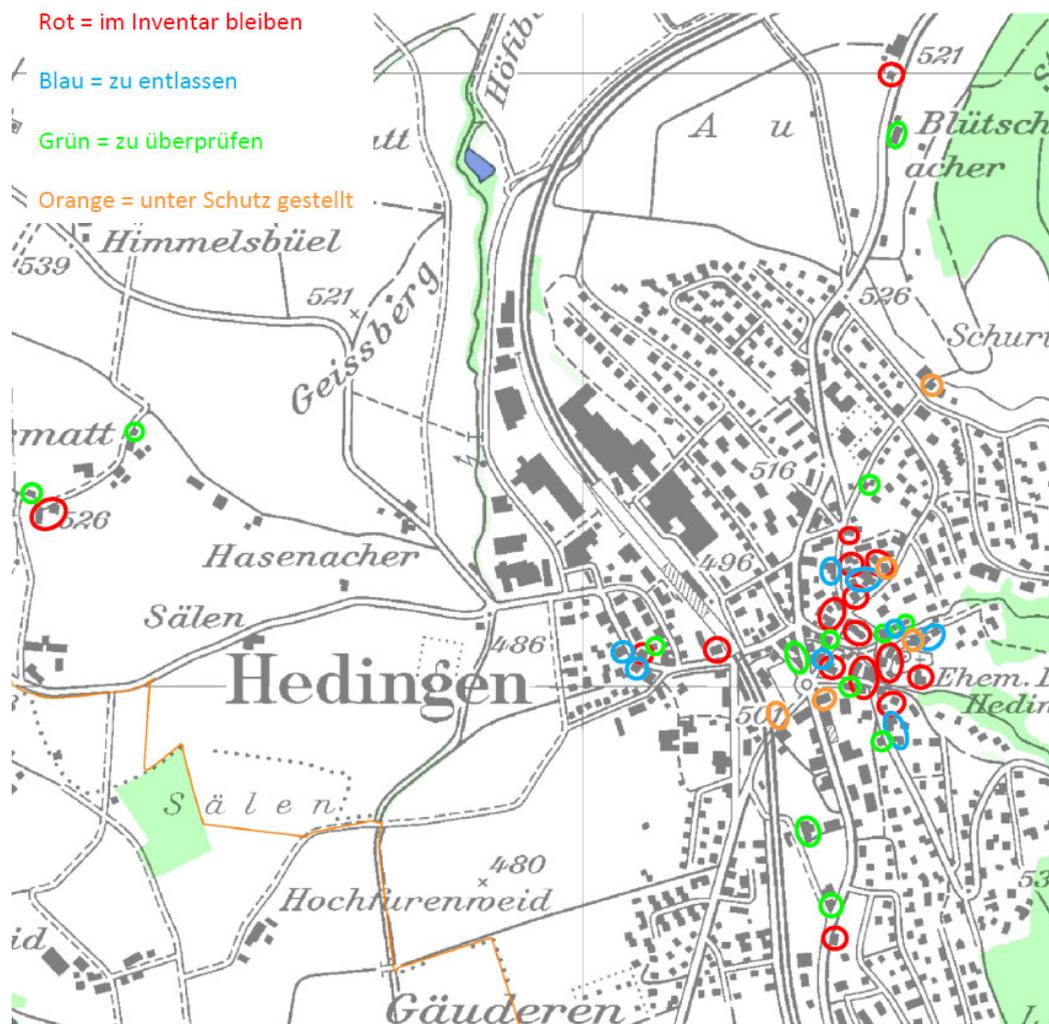


Abbildung 25 Übersicht der kommunalen Inventarobjekte (Stand 2016)

#### 7.8.4 Kantonale Inventarobjekte

Auf die kantonalen Inventarobjekte ist bei der Nutzungsplanungsrevision zu achten. So ist vor allem bei Auf- oder Umzonungen die Verträglichkeit mit inventarisierten Objekten zu überprüfen und gegebenenfalls eine Güterabwägung vorzunehmen.

Der aktuelle Stand der Objekte (2016) ist in der nachfolgenden Übersicht abgebildet:

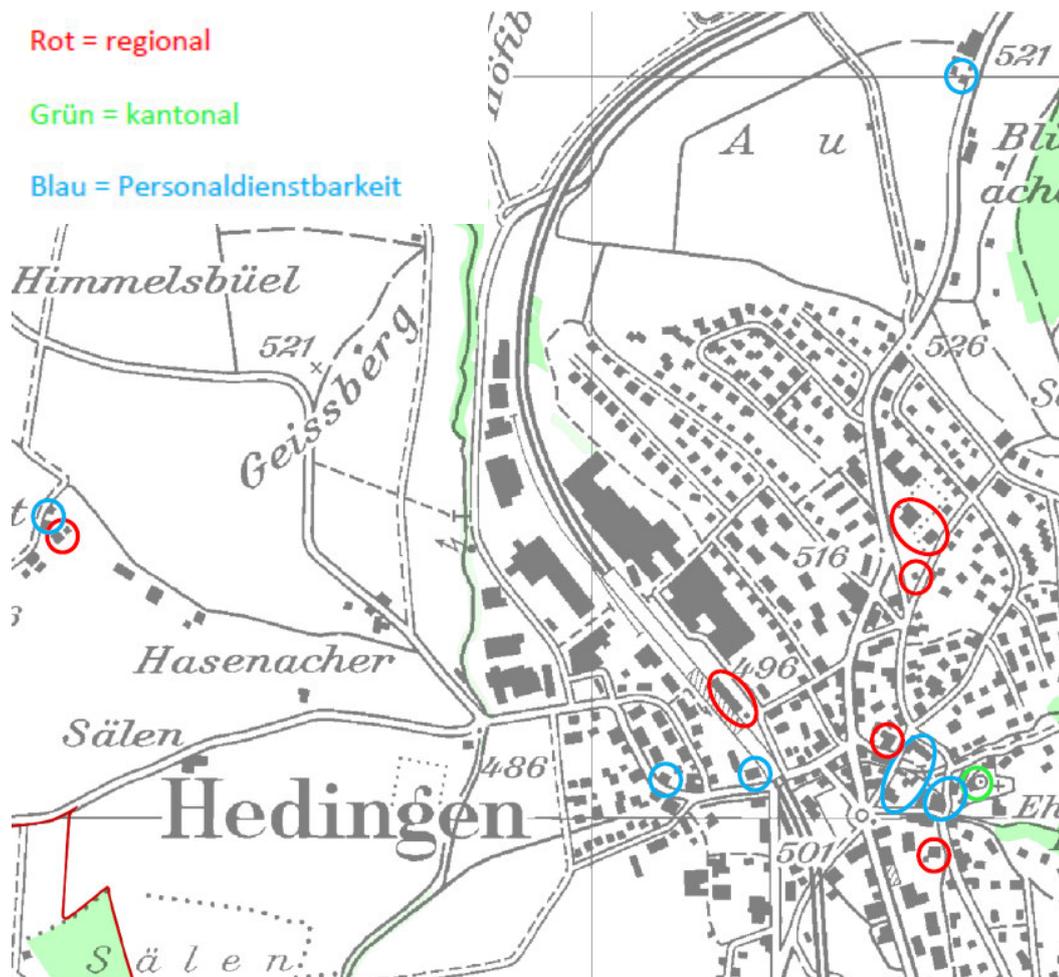


Abbildung 26 Übersicht der regionalen / kantonalen Inventarobjekte (Stand 2016)

#### 7.8.5 Baumschutz / Landschaftsschutzinventar

Die Gemeinde Hedingen verfügt über kein separiertes Inventar bezüglich schützenswerter Bäume und Hecken; der Landschaftsschutz bezüglich Gebieten im Siedlungsgebiet (Innere Halden) ist im Inventar Natur- und Landschaftsschutz integriert. Bezüglich Umgebungsgestaltung und Umgang mit Pflanzen besteht heute für die Gemeinde ein geringer Spielraum (über § 238 PBG Einordnung und Gestaltung im Rahmen von Baugesuchen); im Übrigen gilt bezüglich Abständen für Sträucher und Bäume das Privatrecht mit dem Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch und die Strassenabstandsverordnung.

## 7.9 Statistischer Überblick

Der Kanton Zürich hat viele Gesichter: Geschäftige Städte, lebendige Dörfer, ländliche Weiler und beschauliche Streusiedlungen. Jede Gemeinde im Kanton hat ihren ganz eigenen Charakter. Das Faktenblatt (Daten bis 2014 veröffentlicht) vom Amt für Raumentwicklung der Baudirektion des Kantons Zürich liefert dazu den Steckbrief und stellt die wichtigsten Indikatoren zu Bevölkerung und Beschäftigten sowie Bauzonen vor.

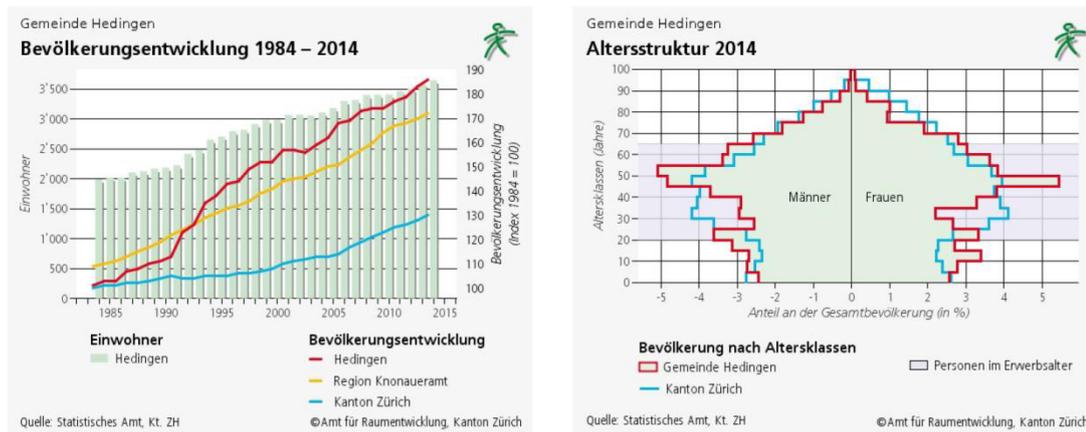


Abbildung 27 Bevölkerungsentwicklung | Altersstruktur

Den obigen Statistiken ist zu entnehmen, dass die Gemeinde Hedingen in den letzten 20 Jahren ein ähnliches Wachstum verzeichnete wie die Region Knonaeramt. Das starke Wachstum zwischen 1990 bis 1995 ist auf den grossen Bauzonenverbrauch in den Jahren 1987 bis 1990 zurückzuführen.

Die Altersstruktur der Gemeinde Hedingen liegt im kantonalen Durchschnitt (+/- 5%) (vgl. Kapitel 7.10.4).

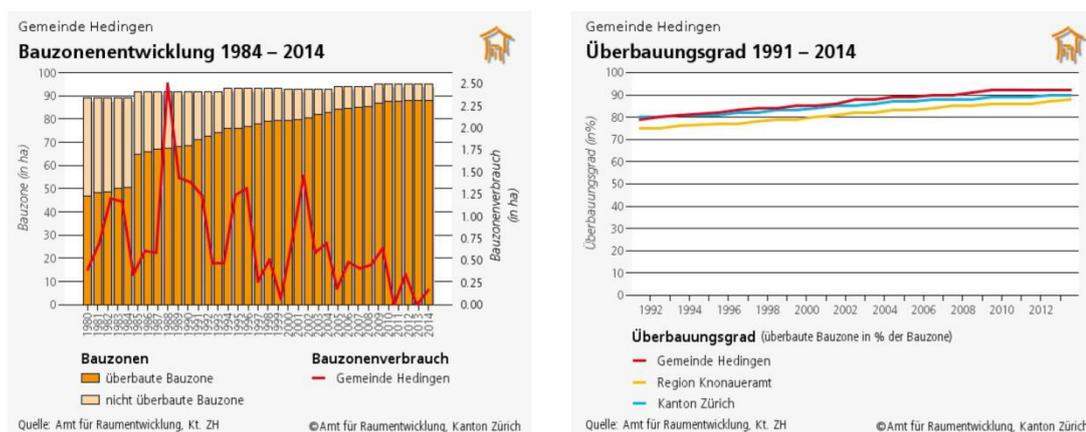


Abbildung 28 Bauzonenentwicklung | Überbauungsgrad

Die Bauzonenentwicklung zeigt die unkonstante, über lange Zeit gestreckte, langsame Überbauung der Bauzonen auf. Es bleibt im Jahr 2014 nur noch ein geringer Anteil unüberbaute Bauzone, was auch am hohen Überbauungsgrad abzulesen ist (93 %).

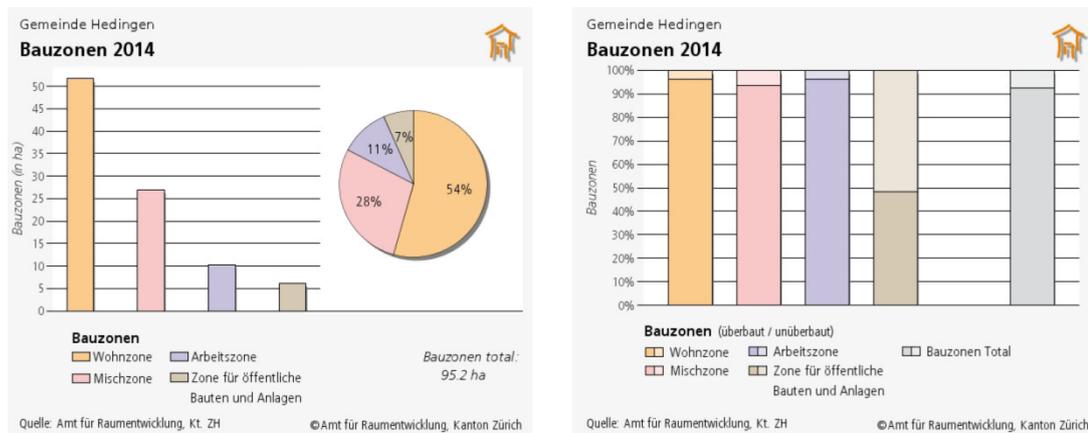


Abbildung 29 Bauzonenentwicklung | Überbauungsgrad

Prozentual gesehen bestehen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen die grössten Baulandreserven. Eine Nachverdichtung der Mischzone ist daher anzudenken bzw. dort macht es Sinn neue Anreize und Verdichtungspotential (Reserven) zu schaffen.

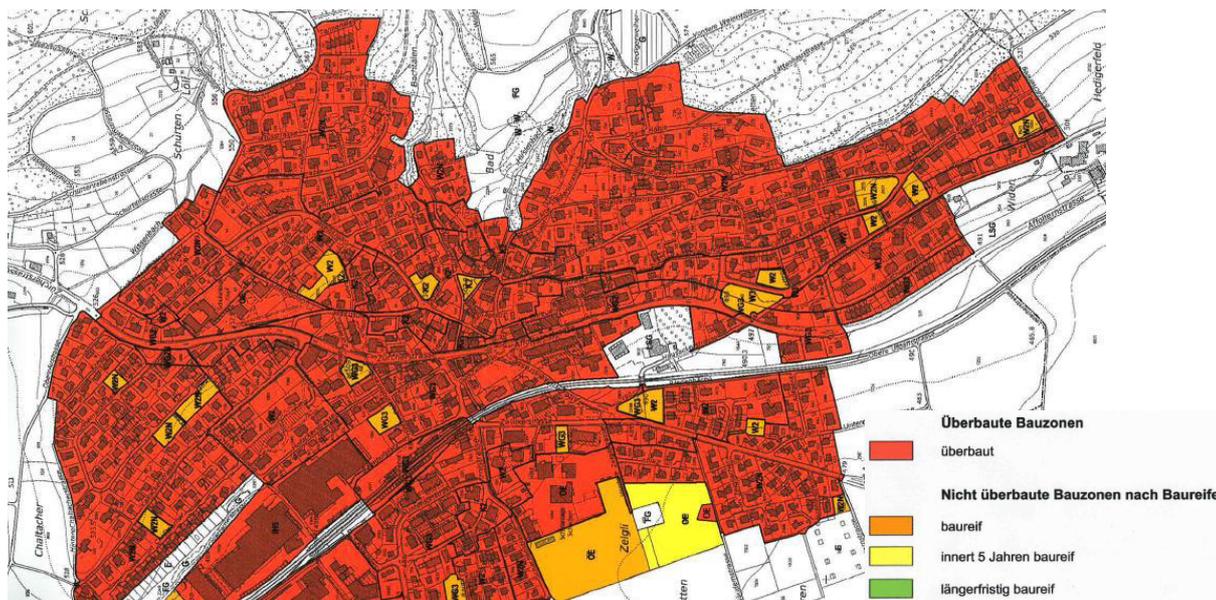


Abbildung 30 Überbauungsstand 2014/2015

Eine Parzelle gilt als überbaut, wenn keine weiteren Hauptbauten auf der Parzelle erstellt werden können. Die nicht überbauten Bauzonen sind alle baureif, bis auf zwei Ausnahmen welche innert 5 Jahren baureif wären.

Der Plan zeigt eine Reserve von 7.1 ha nicht überbaute Fläche, wobei fast die Hälfte mit 3.2 ha Land in der Zone für öffentliche Bauten betrifft. Im Hinblick auf den Bauzonenverbrauch der letzten 15 Jahre (6.7 ha) wäre eine Einzonung / Aufzonung unter gewissen Voraussetzungen denkbar.

## 7.10 Quartieranalyse

Die innere Verdichtung ist in der heutigen Zeit von grosser Bedeutung. Deshalb soll quartierweise das Baujahr, die EFH-/MFH-Dichte, sowie Bevölkerungsdichte analysiert werden. Daraus werden grundlegende Ziele sowie Leitlinien abgeleitet und formuliert.

### 7.10.1 Betrachtung GIS-Daten Kanton Zürich

Die Indikatoren, welche in der Quartieranalyse verwendet werden, beziehen sich teils auf Gebäude, teils auf Personen und Haushalte. Letztere machen nur dort Sinn, wo auch Menschen wohnen dürfen: In Wohn- und Mischzonen.

Die Wohn- und Mischzonen werden in einem mehrstufigen Prozess mit trennenden Elementen verschnitten. Dazu zählen oberirdische Strassen ab 3 Metern Breite, Bahnlinien und Fliessgewässer. Als Kleinquartier gelten die dadurch entstandenen Flächen, welche durch Zonengrenzen einerseits, Trennelemente andererseits begrenzt sind und auf denen mindestens ein Gebäude gemäss Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) steht oder projektiert ist.

Im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), welches die wichtigste Basis für die Gebäudeindikatoren bildet, müssen bisher nur Gebäude mit mindestens teilweiser Wohnnutzung obligatorisch geführt werden. In Industrie- und Gewerbezone, wo viele Gebäude nicht für Wohnzwecke genutzt werden, wären Auswertungen folglich oft unvollständig. Deshalb werden die Kleinquartiere nur in Wohn- und Mischzonen, nicht aber in Zonen für öffentliche Bauten und Industriezonen gebildet.<sup>1</sup>

### 7.10.2 Baujahr Gebäude

Die meisten Gebäude weisen ein Baujahr zwischen 1945 bis 1975 auf. Im Dorfkern stehen noch einige Gebäude mit Baujahr vor 1945. Beim Dorfausgang Richtung Zwillikon und Affoltern am Albis bestehen Bauten mit Baujahr zwischen 1976-2000. Die Bauperiode alleine gibt aber keine abschliessende Auskunft über den Renovationsbedarf eines Gebäudes. Idealerweise müssten vergangene Sanierungsprojekte für die Beurteilung des Erneuerungsbedarfs berücksichtigt werden. Langfristig sollen auch solche Daten in der Quartieranalyse des Amtes für Raumentwicklung und dem Statistischen Amt des Kantons Zürich mit berücksichtigt werden.

---

<sup>1</sup> Statistisches Amt des Kantons Zürich: Siedlungsstrukturen unter der Lupe

<sup>2</sup> Dichte begreifen. Kanton Zürich – Amt für Raumentwicklung, Fachhochschule Nordwestschweiz. 2014



7.10.3 Anteil Mehrfamilienhäuser

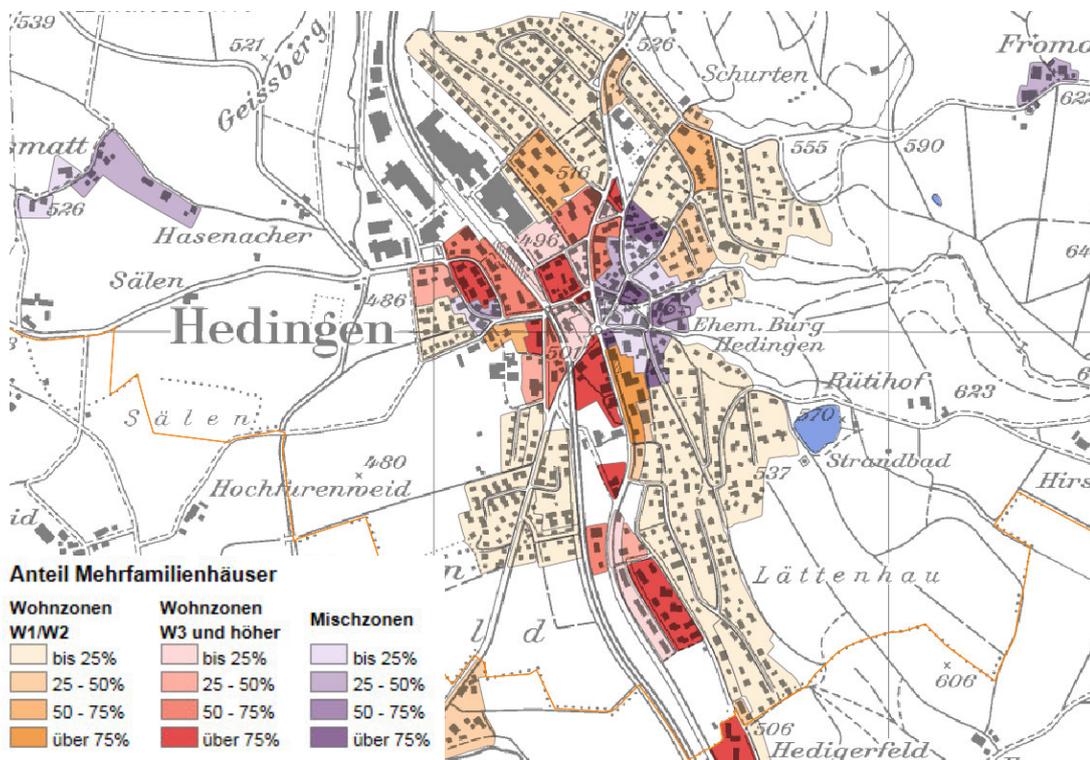


Abbildung 32 Quartieranalyse für Siedlungserneuerung, Anteil MFH, Quelle: gis.zh.ch

Der obige Plan zeigt auf, dass in Gebieten mit niedrigerer Dichte laut Zonenplan mehr Einfamilienhäuser erstellt wurden. Gebiete mit höherer Dichte weisen mehr Mehrfamilienhäuser auf. Diese Entwicklung entspricht weitgehend der Vorgabe des Zonenplanes.

Wenn man die entstandenen Bauformen mit den übergeordneten Festlegungen vergleicht, wird festgestellt, dass die Einfamilienhäuser in den oberen Hanglagen angeordnet sind, was den übergeordneten Instrumenten entspricht. Eine Aufzonung dieser Gebiete ist daher wenn überhaupt gut zu prüfen und mit den Zielen der Gemeinde Hedingen abzugleichen (Sicherung gleichmässige Gebäudeprofile am oberen Hang).

Zudem zeigt die Betrachtung, dass entlang der Zürcherstrasse - Affolternstrasse eine dichtere Bebauung vorherrscht und eine stärkere Entwicklung dort strategisch richtig ist (vgl. Leitlinien der internen Begleitkommission). Die Entwicklung soll der Strategie zur Veränderung im Regionalen Richtplan bezüglich „Weiterentwickeln“ nicht widersprechen.

7.10.4 Altersstruktur Bevölkerung

Die Altersstruktur der Gemeinde Hedingen liegt im kantonalen Durchschnitt (+/- 5%).

Die Altersgruppe der 45 – 64 Jährigen ist in der Gemeinde übervertreten, auch bei Betrachtung der Bevölkerungsstruktur ohne Weiler. Ein möglicher Grund dafür ist die hohe Dichte an Einfamilienhäusern, welche erfahrungsgemäss sehr lange bewohnt werden können.

**Nur Dorf Hedingen**

**Ganze Gemeinde (mit Weiler)**

Bevölkerungsstruktur im gewählten Polygon Jahr 2015			
	im Polygon	Kt. ZH	
Bevölkerung	3'510	1'481'950	Pers.
0 - 6 Jahre	6.8	7.4	%
7 - 15 Jahre	11.0	8.3	%
16 - 19 Jahre	5.0	3.8	%
20 - 24 Jahre	6.4	5.9	%
25 - 44 Jahre	24.1	31.4	%
45 - 64 Jahre	32.4	26.7	%
65 - 79 Jahre	11.4	12.0	%
80 + Jahre	2.8	4.5	%
Altersquotient	22.6	25.7	%
Jugendquotient	36.3	30.4	%
Gesamtquotient	59.0	56.1	%
Männer	1'774	737'447	Pers.
Frauen	1'736	744'503	Pers.
Frauenanteil	49.5	50.2	%
Schweizer	2'969	1'092'060	Pers.
Ausländer	541	389'890	Pers.
Ausländeranteil	15.4	26.3	%
Fläche	252.2	172'889	ha
Dichte	13.9	( )	Pers./ha
<b>Altersquotient</b> Anzahl 65-Jährige und Ältere je 100 20-64-Jährige			
<b>Jugendquotient</b> Anzahl 0-19-Jährige je 100 20-64-Jährige			
<b>Gesamtquotient</b> Summe von Jugend- und Altersquotient			
Farbe:	Wert unterdurchschnittlich		
	Wert ähnlich wie der kantonale Durchschnitt (+/-5%)		
	Wert überdurchschnittlich		
Quelle: Bundesamt für Statistik, Statpop (Haupt- und Nebenwohnsitze) 2015.			

Bevölkerungsstruktur in Hedingen (BFS-Nr. 5) Jahr 2015			
	Gemeinde	Kt. ZH	
Bevölkerung	3'635	1'481'950	Pers.
0 - 6 Jahre	6.9	7.4	%
7 - 15 Jahre	10.9	8.3	%
16 - 19 Jahre	5.0	3.8	%
20 - 24 Jahre	6.2	5.9	%
25 - 44 Jahre	24.2	31.4	%
45 - 64 Jahre	32.2	26.7	%
65 - 79 Jahre	11.7	12.0	%
80 + Jahre	2.9	4.5	%
Altersquotient	23.3	25.7	%
Jugendquotient	36.5	30.4	%
Gesamtquotient	59.9	56.1	%
Männer	1'832	737'447	Pers.
Frauen	1'803	744'503	Pers.
Frauenanteil	49.6	50.2	%
Schweizer	3'094	1'092'060	Pers.
Ausländer	541	389'890	Pers.
Ausländeranteil	14.9	26.3	%
Fläche	652.9	172'889	ha
Dichte	5.6	( )	Pers./ha
<b>Altersquotient</b> Anzahl 65-Jährige und Ältere je 100 20-64-Jährige			
<b>Jugendquotient</b> Anzahl 0-19-Jährige je 100 20-64-Jährige			
<b>Gesamtquotient</b> Summe von Jugend- und Altersquotient			
Farbe:	Wert unterdurchschnittlich		
	Wert ähnlich wie der kantonale Durchschnitt (+/-5%)		
	Wert überdurchschnittlich		
Quelle: Bundesamt für Statistik, Statpop (Haupt- und Nebenwohnsitze) 2015.			

7.10.5 Dichte

Zu jedem Quartier wird eine Empfehlung bezüglich der Dichte abgegeben:



**Dichte halten**



**Dichte erhöhen**

Die verschiedenen Dichtebegriffe stiften häufig Verwirrung. Folgende Tabelle zeigt die für die folgende Quartierbetrachtung wichtigen Dichtebegriffe. Die Vergleichbarkeit der Quartiere über die Gemeindegrenzen hinweg wird durch die vier Wohntypologien<sup>2</sup> Einfamilienhausquartier, Lowrise-Quartier, Wohnblock-Quartier und Hochhaus-Quartier ermöglicht (Anhang 4).

Dichtebegriff	Kurzbeschreibung
Einwohnerdichte	Anzahl Einwohner/-innen pro Hektare
Beschäftigtendichte (Arbeitsplatzdichte)	Anzahl Beschäftigte pro Hektare
Nutzungsdichte	Einwohner/-innen und Beschäftigte pro Hektare

Die Einwohnerdichten wurden vom ARE Kt. Zürich in vier Klassen eingeteilt. In der folgenden Analyse sind die jeweilige Klasse und der Bauzonentyp angegeben. In Hedingen ist die WG2.9 die höchste Zonierung, die Mischzone entspricht der Kernzone.

Einwohnerdichte		
Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen
bis 25	bis 75	bis 25
25 bis 75	75 bis 125	25 bis 50
75 bis 125	125 bis 175	50 bis 75
über 125	über 175	über 75

Die Nutzungsdichte zeigt die Dichte an Einwohner und Beschäftigten pro Hektare. Die Nutzungsdichten wurden von der RZU qualitativ klassiert<sup>3</sup>. Die qualitativen Klassen erleichtern die Fassbarkeit des Dichtebegriffs und werden in der folgenden Analyse für jedes Quartier angegeben.

**Nutzungsdichtestufen\***

Nutzungsdichte	Sehr geringe Dichte	Geringe Dichte	Mittlere Dichte	Hohe Dichte	Sehr hohe Dichte
<b>E+B/ha</b>	<50	50-100	100-150	150-300	>300

\* gemäss «Integriertes Zielbild 2030» der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU)

<sup>2</sup> Dichte begreifen. Kanton Zürich – Amt für Raumentwicklung, Fachhochschule Nordwestschweiz. 2014

<sup>3</sup> Dichtevorgaben umsetzen. Kanton Zürich – Baudirektion - Amt für Raumentwicklung. 2015

7.10.6 Perimeter der Quartierbetrachtung

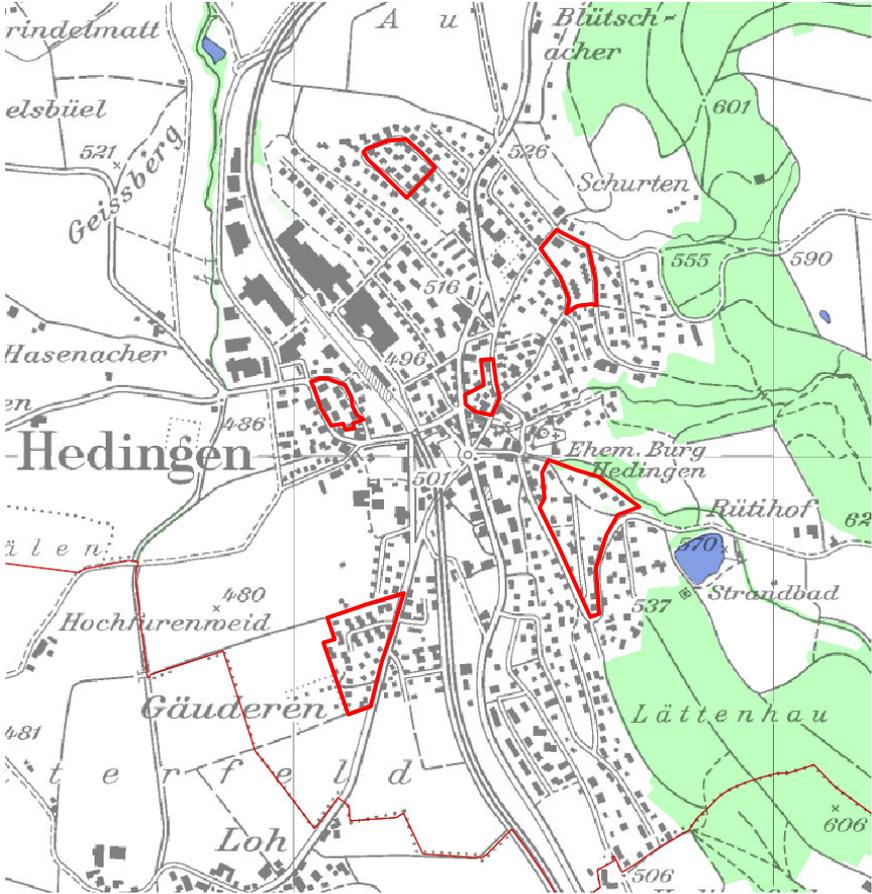
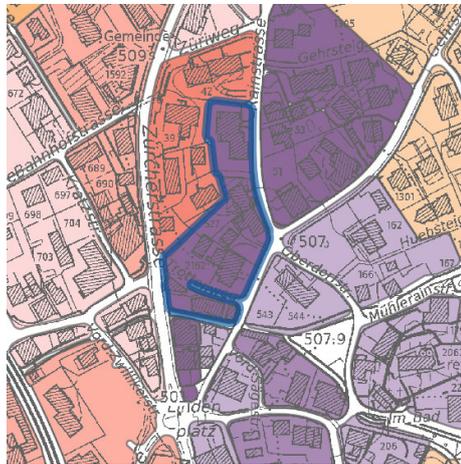


Abbildung 33 Perimeter der betrachteten Quartiere

7.10.7 Quartierbetrachtung

Quartier beim „Trottenweg“



**Einwohnerdichte**

Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen
bis 25	bis 75	bis 25
25 bis 75	75 bis 125	25 bis 50
75 bis 125	125 bis 175	50 bis 75
über 125	über 175	<b>über 75</b>

Das Gebiet liegt in der Kernzone II und wird gemäss GIS Kanton Zürich als Mischzone aufgeführt.

Das Quartier weist eine Einwohnerdichte von 84 Personen pro Hektar auf, was einem Low-rise Quartier entspricht (Ø 83 EW/ha)<sup>4</sup>.

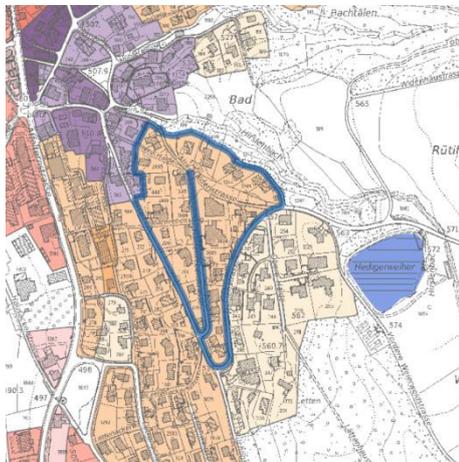
Die Nutzungsdichte liegt im Bereich „mittlere Dichte“ und weist in diesem Quartier auf eine moderate Beschäftigtendichte hin.

Qualität: Die Erneuerung der Gebäude bietet Verdichtungspotential durch Anbauten und Aufstockung oder Ausbauten (im Rahmen der Kernzonenvorschriften).

Einwohnerdichte	84 Pers./ha
Einwohner	45 Personen
Fläche	5'362 m <sup>2</sup>
Anteil Haushalte mit Schulkindern	20 %
Nutzungsdichte	108 Pers./ha
Baujahr	vor 1945 1976 bis 2000 nach 2000
Geschossflächenreserve	972 m <sup>2</sup>
Ausbaugrad	90 - 100%

<sup>4</sup> [http://www.are.zh.ch/content/dam/baudirektion/are/are/aktuelles/Projekte/Ausstellung\\_Dichte\\_begreifen\\_Tafeln.pdf](http://www.are.zh.ch/content/dam/baudirektion/are/are/aktuelles/Projekte/Ausstellung_Dichte_begreifen_Tafeln.pdf)

Quartier „Haldenrebenstrasse“



**Einwohnerdichte**

Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen
bis 25	bis 75	bis 25
25 bis 75	75 bis 125	25 bis 50
75 bis 125	125 bis 175	50 bis 75
über 125	über 175	über 75

Das Gebiet liegt in der Wohnzone W 1.0.

Das Quartier weist eine Einwohnerdichte von 30 Personen pro Hektar auf, was für ein Einfamilienhausquartier unterdurchschnittlich ist (Ø 33.4 EW/ha)<sup>5</sup>.

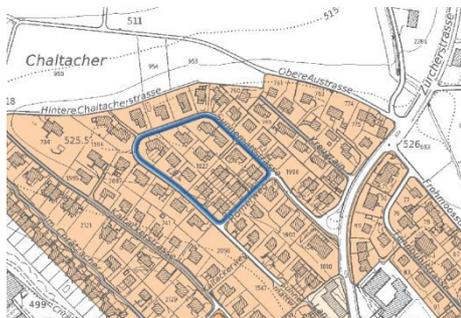
Die Nutzungsdichte liegt im Bereich „sehr geringe Dichte“ und weist in diesem Quartier auf eine moderate Beschäftigtendichte hin.

Qualität: Die Erneuerung der Gebäude bietet Verdichtungspotential durch Anbauten und Aufstockung oder Ausbauten. Die Erneuerung der Gebäude Baujahre vor 1945 und von 1945 - 1975 bietet relativ kurzfristig Verdichtungspotential.

Einwohnerdichte	30 Pers./ha
Einwohner	92 Personen
Fläche	31'043 m <sup>2</sup>
Anteil Haushalte mit Schulkindern	23.5 %
Nutzungsdichte	36 Pers./ha
Baujahr	vor 1945 1945 bis 1975 1976 bis 2000 nach 2000
Geschossflächenreserve	918 m <sup>2</sup>
Ausbaugrad	>= 80%

<sup>5</sup> [http://www.are.zh.ch/content/dam/audirektion/are/are/aktuelles/Projekte/Ausstellung\\_Dichte\\_begreifen\\_Tafeln.pdf](http://www.are.zh.ch/content/dam/audirektion/are/are/aktuelles/Projekte/Ausstellung_Dichte_begreifen_Tafeln.pdf)

Quartier „Sunnematt“ (neueres Quartier)



**Einwohnerdichte**

**Wohnzonen W1/W2**

- bis 25
- 25 bis 75
- 75 bis 125
- über 125

**Wohnzonen W3 und höher**

- bis 75
- 75 bis 125
- 125 bis 175
- über 175

**Mischzonen**

- bis 25
- 25 bis 50
- 50 bis 75
- über 75

Das Gebiet liegt in der Wohnzone W 1.6.

Das Quartier weist eine Einwohnerdichte von 56 Personen pro Hektar auf, was für ein Einfamilienhausquartier überdurchschnittlich ist (Ø 33.4 EW/ha)<sup>6</sup>.

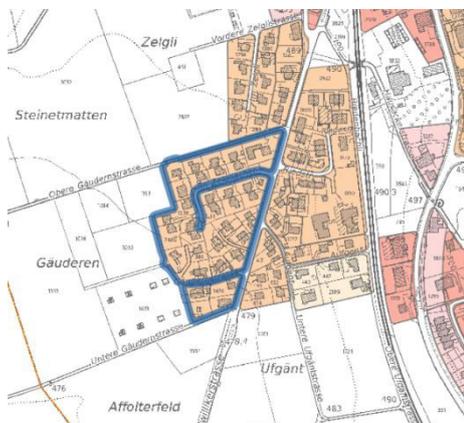
Die Nutzungsdichte liegt im Bereich „geringe Dichte“. Das Quartier weist keine Arbeitsplätze auf, weshalb die Nutzungsdichte gleich hoch wie die Einwohnerdichte ist.

Qualität: Durch die kompakte Bebauungsstruktur konnte eine qualitativ gute Gesamtwirkung mit einer für ein Einfamilienhausquartier eher hohen Dichte erzielt werden.

Einwohnerdichte	56 Pers./ha
Einwohner	51 Personen
Fläche	9'054 m <sup>2</sup>
Anteil Haushalte mit Schulkindern	22 %
Nutzungsdichte	56 Pers./ha
Baujahr	1976 bis 2000
Geschossflächenreserve	-
Ausbaugrad	>= 80%

<sup>6</sup> [http://www.are.zh.ch/content/dam/baudirektion/are/are/aktuelles/Projekte/Ausstellung\\_Dichte\\_begreifen\\_Tafeln.pdf](http://www.are.zh.ch/content/dam/baudirektion/are/are/aktuelles/Projekte/Ausstellung_Dichte_begreifen_Tafeln.pdf)

Quartier „Im Zelgliacher“ (älteres Quartier)



**Einwohnerdichte**

Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f0f0f0; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> bis 25</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> <b>25 bis 75</b></li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d0d0d0; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> 75 bis 125</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c0c0c0; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> über 125</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f0d0d0; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> bis 75</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e0c0c0; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> 75 bis 125</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d0b0b0; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> 125 bis 175</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c0a0a0; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> über 175</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d0d0d0; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> bis 25</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c0c0c0; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> 25 bis 50</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #b0b0b0; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> 50 bis 75</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #a0a0a0; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> über 75</li> </ul>

Das Gebiet liegt in der Wohnzone W 1.6 und umfasst im Vergleich zum Quartier „Sunnetmatte“ eine ältere Bausubstanz.

Das Quartier weist eine Einwohnerdichte von 41 Personen pro Hektar auf, was für ein Einfamilienhausquartier überdurchschnittlich ist (Ø 33.4 EW/ha)<sup>7</sup>.

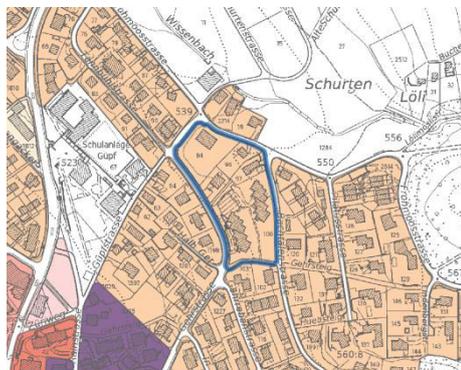
Die Nutzungsdichte liegt im Bereich „sehr geringe Dichte“. Das Quartier weist keine Arbeitsplätze auf, weshalb die Nutzungsdichte gleich hoch wie die Einwohnerdichte ist.

Qualität: Die Erneuerung der Gebäude Baujahre 1945 - 1975 bietet relativ kurzfristig Verdichtungspotential durch Ausbauten.

Einwohnerdichte	41 Pers./ha
Einwohner	90 Personen
Fläche	22'077 m <sup>2</sup>
Anteil Haushalte mit Schulkindern	12.5 %
Nutzungsdichte	42 Pers./ha
Baujahr	1945 bis 1975 1976 bis 2000
Geschossflächenreserve	2'945 m <sup>2</sup>
Ausbaugrad	60 - 80%

<sup>7</sup> [http://www.are.zh.ch/content/dam/baudirektion/are/are/aktuelles/Projekte/Ausstellung\\_Dichte\\_begreifen\\_Tafeln.pdf](http://www.are.zh.ch/content/dam/baudirektion/are/are/aktuelles/Projekte/Ausstellung_Dichte_begreifen_Tafeln.pdf)

Quartier „Gehrreben“



**Einwohnerdichte**

Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen
bis 25	bis 75	bis 25
<b>25 bis 75</b>	75 bis 125	25 bis 50
75 bis 125	125 bis 175	50 bis 75
über 125	über 175	über 75

Das Gebiet liegt in der Wohnzone W 2.0.

Das Quartier weist eine Einwohnerdichte von 42 Personen pro Hektar auf, was für ein Wohnblockquartier unterdurchschnittlich ist (Ø 130.4 EW/ha)<sup>8</sup>.

Die Nutzungsdichte liegt im Bereich „sehr geringe Dichte“. Dies ist auf die unternutzte Parzelle im nördlichen Betrachtungsperimeter zurückzuführen.

Das Quartier weist keine Arbeitsplätze auf, weshalb die Nutzungsdichte gleich hoch wie die Einwohnerdichte ist.

Qualität: Die Erneuerung der Gebäude Baujahre 1945 - 1975 bietet relativ kurzfristig Verdichtungspotential durch Ausbauten.

Einwohnerdichte	42 Pers./ha
Einwohner	42 Personen
Fläche	10'091 m <sup>2</sup>
Anteil Haushalte mit Schulkindern	5 %
Nutzungsdichte	43 Pers./ha
Baujahr	1945 bis 1975 1976 bis 2000
Geschossflächenreserve	1'743 m <sup>2</sup>
Ausbaugrad	60% - 80%

<sup>8</sup> [http://www.are.zh.ch/content/dam/baudirektion/are/are/aktuelles/Projekte/Ausstellung\\_Dichte\\_begreifen\\_Tafeln.pdf](http://www.are.zh.ch/content/dam/baudirektion/are/are/aktuelles/Projekte/Ausstellung_Dichte_begreifen_Tafeln.pdf)

Quartier „Unterdorfstrasse“



**Einwohnerdichte**

Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen
bis 25	bis 75	bis 25
25 bis 75	75 bis 125	25 bis 50
75 bis 125	<b>125 bis 175</b>	50 bis 75
über 125	über 175	über 75

Das Gebiet liegt in der Wohnzone W 2.9, mässig störendes Gewerbe zulässig.

Das Quartier weist eine Einwohnerdichte von 140 Personen pro Hektar auf, was für ein Wohnblockquartier leicht überdurchschnittlich ist (Ø 130.4)<sup>9</sup>.

Die Nutzungsdichte liegt im Bereich „hohe Dichte“. Die vorhandene Nutzungsdichte weist auf eine hohe Beschäftigtendichte hin.

Qualität: Dank der Gesamtüberbauung konnte eine qualitativ gute Gesamtwirkung mit einer für die Wohnzone mit mässig störendem Gewerbe passenden Dichte erzielt werden.

Einwohnerdichte	140 Pers./ha
Einwohner	91 Personen
Fläche	6'488 m <sup>2</sup>
Anteil Haushalte mit Schulkindern	15 %
Nutzungsdichte	242 Pers./ha
Baujahr	vor 1945 1976 bis 2000 nach 2000
Geschossflächenreserve	-
Ausbaugrad	60% - 80%

<sup>9</sup> [http://www.are.zh.ch/content/dam/audirektion/are/are/aktuelles/Projekte/Ausstellung\\_Dichte\\_begreifen\\_Tafeln.pdf](http://www.are.zh.ch/content/dam/audirektion/are/are/aktuelles/Projekte/Ausstellung_Dichte_begreifen_Tafeln.pdf)

### 7.10.8 Fazit Quartieranalyse

Die Betrachtung der ausgewählten Quartiere zeigt, dass die jeweils gewählte Zone im Grundsatz in Ordnung ist. So findet man an der oberen Hanglage geringe Dichten. Entlang der Zürcher-, Affoltern- und Arnistrasse steigt die Dichtestufe gemäss Zonenplan (W2.9 und Kernzone) an, was sich auch in der Einwohnerdichte deutlich zeigt. Dies ist insofern sinnvoll, da die dichten Gebiete im Ortskern und im Nahbereich des Bahnhofs zu liegen kommen.

Quartieranalyse	<p>Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision:</p> <p>Dichteerhöhungen sind mit „Augenmass“ vorzunehmen, da die Grundordnung in Hedingen heute ein grösstenteils ansprechendes Ortsbild zur Folge hatte.</p> <p>Empfohlen werden Dichteerhöhungen vor allem entlang der Zürcher- / Affolternstrasse sowie im Bereich des Zentrums.</p> <p>In der Zone W1.0 Hanglage ist eine moderate Aufzoning zu prüfen, welche die Anforderungen gemäss Eintrag im regionalen Richtplan mit einer niedrigen baulichen Dichte erfüllt (&lt; 1.6 BMZ = niedrige bauliche Dichte / 1.6 – 2.5 BMZ = mittlere bauliche Dichte). Entsprechend ist die Gebäudehöhe oder Grenzabstände adäquat anzupassen. Der Übergang zu anderen Nutzungszonen ist dabei zu berücksichtigen.</p> <p>Vorhandene markante Gebäude sollen im Ortsbild berücksichtigt und gut eingebunden werden.</p>
-----------------	---

## 8 Quartier-Rundgang

Um sich ein Bild vor Ort machen zu können und die lokalen Ortskenntnisse abholen zu können, hat die BZO-Planungsgruppe am 31. März 2017 einen Quartier-Rundgang der vorstehend ausgewählten und überprüften Quartiere vorgenommen.

Die Erkenntnisse sind in der Fotodokumentation im Anhang abgebildet. Der Rundgang zeigte, dass die Gemeinde über unterschiedliche Quartierstrukturen verfügt. Einerseits trifft man auf ein harmonisches Einfamilienhaus-Quartier im Landhausstil mit grosszügigen Grünräumen, gut in die Hanglage eingebettete Wohnquartiere, Mehrfamilienhausquartiere in der Nähe des Bahnhofes und ein klassisches Industrie- und Gewerbeareal.

Quartier-Rundgang	<p>Erkenntnis für die Ortsplanungsrevision:</p> <p>Insbesondere der intakten Hangbebauung ist im Rahmen der Revision Beachtung zu schenken.</p>
-------------------	---

## 9 ARE-Gemeindegespräch

---

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 28. März 2017 einen Themenkatalog zu den wichtigsten Fragen im Hinblick auf das Ortsplanungsgespräch mit dem ARE verabschiedet und die Delegation für die Teilnahme am Gespräch festgelegt.

Für die Sitzung wurde als Übersicht ein Entwicklungskonzeptplan mit Schwerpunkten 2030 zusammen gestellt.

Die Sitzung mit dem ARE war aufschlussreich. Der Stand der Arbeiten der Gemeinde Hedingen wurde gewürdigt. Die grundlegende Ausrichtung stimmt und die aufgezeigten Eckwerte gehen in die richtige Richtung. Diese wertvollen Erkenntnisse sollen in die kommunale Richt- und Nutzungsplanung überführt werden.

Im Detail wird auf die Aktennotiz zum Ortsplanungsgespräch (dat. 7. Juni 2017) im Anhang verwiesen.

## 10 Empfehlung der Begleitgruppe

---

Der Themenkatalog mit den Leitlinien für die Entwicklung von Hedingen und den Empfehlungen für die anzustossende Ortsplanungsrevision wird durch die BZO-Planungskommission abgeschlossen und dem Gemeinderat Hedingen zur Verabschiedung unterbreitet (Abschluss Phase I).

## 11 Evaluation Planeraufgabe (Phase II)

---

Aufgrund von Erfahrungswerten und der Gemeindegrösse von Hedingen ist bei einer Ortsplanungsrevision (Richtpläne und BZO) gemäss erarbeitetem Themenkatalog von einer Auftragssumme von CHF 100'000 bis 130'000 auszugehen (in 1.5 - 2 Jahren). Auf alle Fälle wird das Honorar unter dem Schwellenwert für Direktaufträge (Dienstleistungen CHF 150'000) liegen. Wichtig ist – neben dem Honorarangebot – dass ein Büro mit den Arbeiten beauftragt wird, welches diese Aufgabe nachweislich lösen kann, die Bedürfnisse von Hedingen richtig erkennt und das Vertrauen der Gemeindebehörde Hedingen genießt.

Zuhanden des Gemeinderates empfiehlt die BZO-Planungsgruppe folgendes Vorgehen für die künftige Planeraufgabe (Evaluation Planungsbüro/-team) und die Zusammensetzung der BZO Baukommission:

Einladung von 3 bis 4 renommierten Planerbüros im freihändigen Verfahren. Landis kann Vorschläge unterbreiten, welche durch die Gemeinde ergänzt werden können. Diese werden gebeten, aufgrund des Pflichtenhefts und des Themenkatalogs Richtofferten mit Projektanalyse und Terminprogramm (inkl. Kommunikationskonzept) einzureichen. Anlässlich einer Präsentation der Anbieter kann sich die Projektleitung ein Bild darüber machen, mit welchem Anbieter sie die Arbeiten angehen möchte. Da es sich per Definition um eine Direkt-Vergabe im freihändigen Vergabeverfahren handelt, können mit den Anbietern auch Konditionen ausgehandelt werden, ohne mit der Submissionsverordnung in Konflikt zu geraten.

Für die Organisation und Begleitung dieses Verfahrens ist mit einem geschätzten Aufwand von CHF 13'000 bis 15'000 zu rechnen. Landis unterstützt und begleitet die Gemeinde Hedingen in diesem Verfahren gerne. Entsprechend kann im Anschluss an den Gemeinderatsbeschluss zur Festlegung der nächsten Schritte und dem weiteren Vorgehen ein Vorschlag zum Verfahrensablauf abgegeben werden.

Gemäss dem Projekthandbuch ist das Submissionsverfahren für das 4. Quartal 2017 vorgesehen mit Abschluss der Arbeitsvergabe (Phase II) bis März 2018.

## 12 Phase III, Ortsplanungsrevision

---

Die BZO-Planungskommission unterbreitet dem Gemeinderat eine geeignete Organisationsform für die Ortsplanungsrevision.

Der Gemeinderat wird rechtzeitig für die künftige Ortsplanungsrevision (Phase III) eine Kommission oder Begleitgruppe aufgrund der vorgängig gewählten Organisationsform im Prozess bestimmen.

## Anhang 1: Kapazitätsabschätzung Zonenplan 2005

### Gemeinde Hedingen

Fassungsvermögen Zonenplan 2005 (Bestand)

### Kapazitätsabschätzung - Bauzonenreserve

Gemeinde	Kategorie (gem. kant. Statistikamt)	Wohnzonen überbaut (ha)	Planungshorizont 0-10 Jahre		Planungshorizont 10-15 Jahre		in 15-20 Jahren	in 0-15 Jahren
			Wohnzonen baureif (ha)	Wohnzonen baureif abzüglich 3% (Landhortung)= 97% (m2, auf 1'000m2 gerundet)	Wohnzonen innert 5 Jahren baureif (ha)	Wohnzonen innert 5 J. abzüglich 3% (Landhortung) = 97% (in m2) (m2, auf 1'000m2 gerundet)	Wohnzonen längerfristig baureif (m2)	Total Wohnzonen-Reserve in 0-15 Jahren (m2)
		per 2015	per 2015	per 2015	per 2015	per 2015	per 2015	per 2015
Hedingen	Semi-urbane Gemeinde	49.8	1.9	18'000	0.0	-	0	18'000
<b>Total</b>			<b>1.9</b>	<b>18'000</b>	<b>0.0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18'000</b>

Mischzonen überbaut (Kernzonen, Wohn-/Gewerbezone etc.) (ha)	Mischzonen baureif (ha)	Mischzonen baureif abzüglich 3% (Landhortung)= 97% (m2, auf 1'000m2 gerundet)	Anteil Wohnen in Mischzone 70% baureif (m2, auf 1'000m2 gerundet)	Mischzonen innert 5 Jahren baureif (ha)	Mischzonen innert 5 J. abzüglich 3% (Landhortung) = 97% (m2, auf 1'000m2 gerundet)	Anteil Wohnen in Mischz. innert 5 J. 70% in 5 J. (m2)	Mischzonen längerfristig baureif (m2)	Total Mischzonen-Reserve in 0 - 15 Jahren (m2)	Total Reserve Wohn- und Mischzonen in 0-15 Jahren (m2)	Verbrauch Bauland in Wohn-/Mischzonen (ha)	15-Jahres Verbrauch Bauland Wohn-/Mischzonen 2000 - 2015 (ha)
25.40	1.7	16'000	11'000	0.0	-	-	0	11'000	29'000	-0.20	-6.10
	<b>1.7</b>	<b>16'000</b>	<b>11'000</b>	<b>0.0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11'000</b>	<b>29'000</b>	<b>-0.20</b>	<b>-6.10</b>

**Gemeinde Hedingen**

Fassungsvermögen Zonenplan 2005 (Bestand)

**Kapazitätsabschätzung - Geschossflächenreserve**

Gemeinde / Stadt	Gemeindetyp (gem. kant. Statistikamt)	in 0-15 Jahren	gem. Stat. Amt Kt. ZH	gem. Stat. Amt Kt. ZH	in 0-15 Jahren	in 0-15 Jahren
		Total Reserve Wohn- und Mischzonen in 0-15 Jahren (m <sup>2</sup> )	Geschossflächen-Reserven in nicht überbauten Wohnzonen (m <sup>2</sup> )	Geschossflächen-Reserven in nicht überbauten Mischzonen (m <sup>2</sup> )	Anteil Geschossflächen- Reserve "Wohnen" in Mischzone 70%(m <sup>2</sup> )	Total Geschossflächen- Reserven in Wohn- u. Mischzonen (m <sup>2</sup> gerundet)
		per 2015	per 2015	per 2015	per 2015	
Hedingen	Semi-urbane Gemeinde	29'000	7'900	12'000	8'400	16'300
<b>Total</b>		<b>29'000</b>	<b>7'900</b>	<b>12'000</b>	<b>8'400</b>	<b>16'300</b>

	in 0-15 Jahren	gem. Stat. Amt Kt. ZH
Notwendige Nutzfläche m <sup>2</sup> / Wohnung		
per 2015	150	
zusätzliche max. Anz. Wohnungen in 0 - 15 Jahren	109	
Geschossflächen-Reserven in überbauten Wohn- u. Mischzonen (m <sup>2</sup> )		
per 2015		112'600
	109	

**Gemeinde Hedingen**

Fassungsvermögen Zonenplan 2005 (Bestand)

**Kapazitätsabschätzung - Bevölkerungsprognose**

		in 0-15 Jahren	kant. Mittel 2.3	in 0-15 Jahren
<b>Gemeinde / Stadt</b>	<b>Gemeindetyp</b> (gem. kant. Statistikamt)	<b>zusätzliche max. Anzahl Wohnungen</b> in 0 - 15 Jahren aufgrund der Bauland- und Wohngeschossreserven	<b>Faktor Einwohner / Wohnung</b> (gemäss eff. Bestand: 2015)	<b>Total zusätzliche max. Zahl Einwohner</b> <b>aufgr. von Baulandflächen</b> (auf 10 gerundet)
		per 2015	per 2015	per 2015
Hedingen	Semi-urbane Gemeinde	109	2.3	250
<b>Total</b>		<b>109</b>		<b>250</b>

Nachverdichtung						
in 0-10 Jahren	in 10-15 Jahren		in 0-15 Jahren	in 0-15 Jahren		in 0-15 Jahren
<b>Durchschnittliche Verdichtung</b> (Zunahme Wohnungen durch Umbau und Zunahme durch Abbruch und Neubau) zum gesamten Wohnungsbestand (in %)	<b>Durchschnittliche Verdichtung</b> (Zunahme Wohnungen durch Umbau und Zunahme durch Abbruch und Neubau) zum gesamten Wohnungsbestand (in %)	<b>Wohnungsbestand 2015</b>	<b>zusätzliche Wohnungen in 0 - 15 Jahren</b> aufgrund Nachverdichtung	<b>Total zusätzliche Wohnungen in 0 - 15 Jahren</b> aufgrund Baulandreserven + Nachverdichtung (auf 10 gerundet)	<b>Faktor Einwohner / Wohnung</b> (Stand: 2015)	<b>Total zusätzliche max. Zahl Einwohner</b> (auf 10 gerundet)
per 2015	per 2015	per 2015	per 2015	per 2015	per 2015	per 2015
2.5	1.9	1'597	70	180	2.3	410
		1'597	70	180		410
Durchschnittswert in % im kant. Vergleich (Hedingen: effektiv bis 2020 41 Whg. d. Verdichtung neu (ca. 10/Jahr = 150 Whg.)						

**Gemeinde Hedingen**

Fassungsvermögen Zonenplan 2005 (Bestand)

**Kapazitätsabschätzung - Kinderprognose**

Gemeinde / Stadt	Gemeindetyp (gem. kant. Statistikamt)	in 0-15 Jahren		in 0-10 Jahren	in 10-15 Jahren
		Total zusätzliche Zahl Wohnungen	Kinder pro Wohnung und Jahrgang (Rechenwert gem. Statistikdaten + Gemeindetyp)	zusätzliche Kinder pro Jahrgang in 0 - 10 Jahren	zusätzliche Kinder pro Jg. in 10 - 15 Jahren
		per 2015	per 2015	per 2015	per 2015
Hedingen	Semi-urbane Gemeinde	180	0.027	3	2
<b>Total</b>		<b>180</b>		<b>3</b>	<b>2</b>
<p>Die Kinderzahl pro Wohnung und Jahrgang ergibt sich aus der aktuell (2016/2017) durchschnittlichen Anzahl Kinder pro Jahrgang (KiGa + 1.-9. Kl., durchschnittlich: 43 Kinder / Jg.) geteilt durch die aktuelle Anzahl Wohnungen in Hedingen (2015: 1597); ca. 0.027.</p>					

## Anhang 2: Themenliste für BZO-Änderungen

# Entwicklungsstrategie 2017

VERSION 1.0 / 31.08.2017



31.08.2017

Revision Nutzungsplanung Hedingen (Version 0.1)

Zusammenfassung

Themenliste zu Änderungen / Technische Anpassungen / Verbesserungsvorschläge in der BZO

Kapitel, Seiten-Nr. im Bericht Entwicklungsstrategie Hedingen	BZO Art.	Kommentar / Vorschlag	Weiter verfolgen X	Nicht beachten X	Bemerkungen / Massnahmen
		<b>Massgebende Pläne</b>			
7.2.1, Seite 20		Kommunaler Siedlungsplan: Revision oder Aufhebung  <i>Revision:</i> Vorstellungen zur Gesamtentwicklung behördenverbindlich festhalten, Entwicklungsschritte aufzeigen, Umsetzungsagenda – in welcher jene Schritte festgehalten werden, die nach und nach die Entwicklung der Gemeinde voranbringen	X		Überprüfung Entwicklung Zentrum und Gewerbegebiet, längerfristige Ein-/Umzonungen
7.2.2, Seite 22		Kommunaler Verkehrsrichtplan: Revision	X		Überprüfung Sammelstrassen und innere Verdichtungspotential
Generell 7.2.5, Seite 25 7.2.8, Seite 27		Zonenplan: ev. Anpassung Zone für öB, neue Zentrumszone, ev. höhere Dichten (BMZ) in einzelnen Zonen	X		Überarbeitung
7.6.4, Seite 38	neu	Prüfung von Gestaltungsplanpflichten über bestimmte Areale (z.B. Zentrumsentwicklung)	X		Festlegung von Perimeter im Zonenplan für GP-Pflicht

Kapitel, Seiten-Nr. im Bericht Entwicklungsstrategie Hedingen	BZO Art.	Kommentar / Vorschlag	Weiter verfolgen X	Nicht beachten X	Bemerkungen / Massnahmen
		<b>Bauordnung</b>			
		<b>Kernzonen</b>			
7.2.3, Seite 23	neu	Neuer Artikel bei Fehlen von Baulinien in der Kernzone (gestattet das Näherbauen an die Strasse bei Verbesserung des Ortsbildes)	X		
7.6.2, Seite 36	Art. 9	Zeitgemässe Dachgestaltung mit Dachflächenfenster (z.B. Grösse / Anzahl, Verhältnis zu Dachfläche etc.) ermöglichen	X		Art. überarbeiten
		<b>Wohnzonen</b>			
7.2.5, Seite 25	neu	Prüfen einer neuen Zentrumszone mit hoher baulicher Dichte, geringen Abständen und 3 – 4 Geschossen (Mischnutzung)	X		überprüfen
7.6.2, Seite 36	Art. 12	Reduktion des grossen Grenzabstandes in den Wohnzonen	X		überprüfen
7.6.4, Seite 38	neu	Prüfung von Gestaltungsplanpflichten über bestimmte Areale (z.B. für Zentrumsentwicklung)	X		
7.10.8, Seite 61	Art. 12	Moderate Erhöhung der Baumassenziffer in der Zone W1.0 prüfen (mit adäquater Anpassung der übrigen Massvorschriften in der W1.0)	X		überprüfen

Kapitel, Seiten-Nr. im Bericht Entwicklungsstrategie Hedingen	BZO Art.	Kommentar / Vorschlag	Weiter verfolgen X	Nicht beachten X	Bemerkungen / Massnahmen
		<b>Weitere Bestimmungen</b>			
7.3.2, Seite 30	neu	Neuer Artikel prüfen betr. Verschärfung energetische Vorgabe bei Arealüberbauung/Gestaltungsplänen oder Anreiz schaffen für Bonus bei höherem energetischen Standard	X		Varianten prüfen
7.3.3, Seite 31	div.	Nach Festsetzung der PBG-Revision und Harmonisierung der Baubegriffe: div. Anpassungen an den Grundmassbestimmungen in der BZO	X		gem. Leitfaden Kanton
7.3.4, Seite 33	neu	Nach Festsetzung kant. Gesetzesvorlage zur Mehrwertabschöpfung: Aufnahme einer Regelung in der BZO	X		Abgabetatbestand in % festlegen
7.3.5, Seite 34	neu	Neuregelung Abstandsvorschriften bei Kleinbauten nach § 1 BVV	X		nach Erfahrungen in der Praxis
7.6.2, Seite 36	Art. 28	Ergänzende Vorschriften/Erleichterungen betr. Parkplatzbedarf in Bezug auf Kernzone, EFH, MFH, Gewerbe	X		Anpassung/Ergänzung Vorschriften
7.6.3, Seite 37	neu	Neue Regelung betr. Grenzbedarf (Reduktion) gemäss Güteklassen	X		
7.6.4, Seite 38	neu	Bei Einführung einer Gestaltungsplanpflicht (z.B. im Zentrum) sind die Anforderungen an den Gestaltungsplan in der BZO vorzuschreiben	X		Prüfen

## Anhang 3: Rundgang Quartierbesichtigung

---



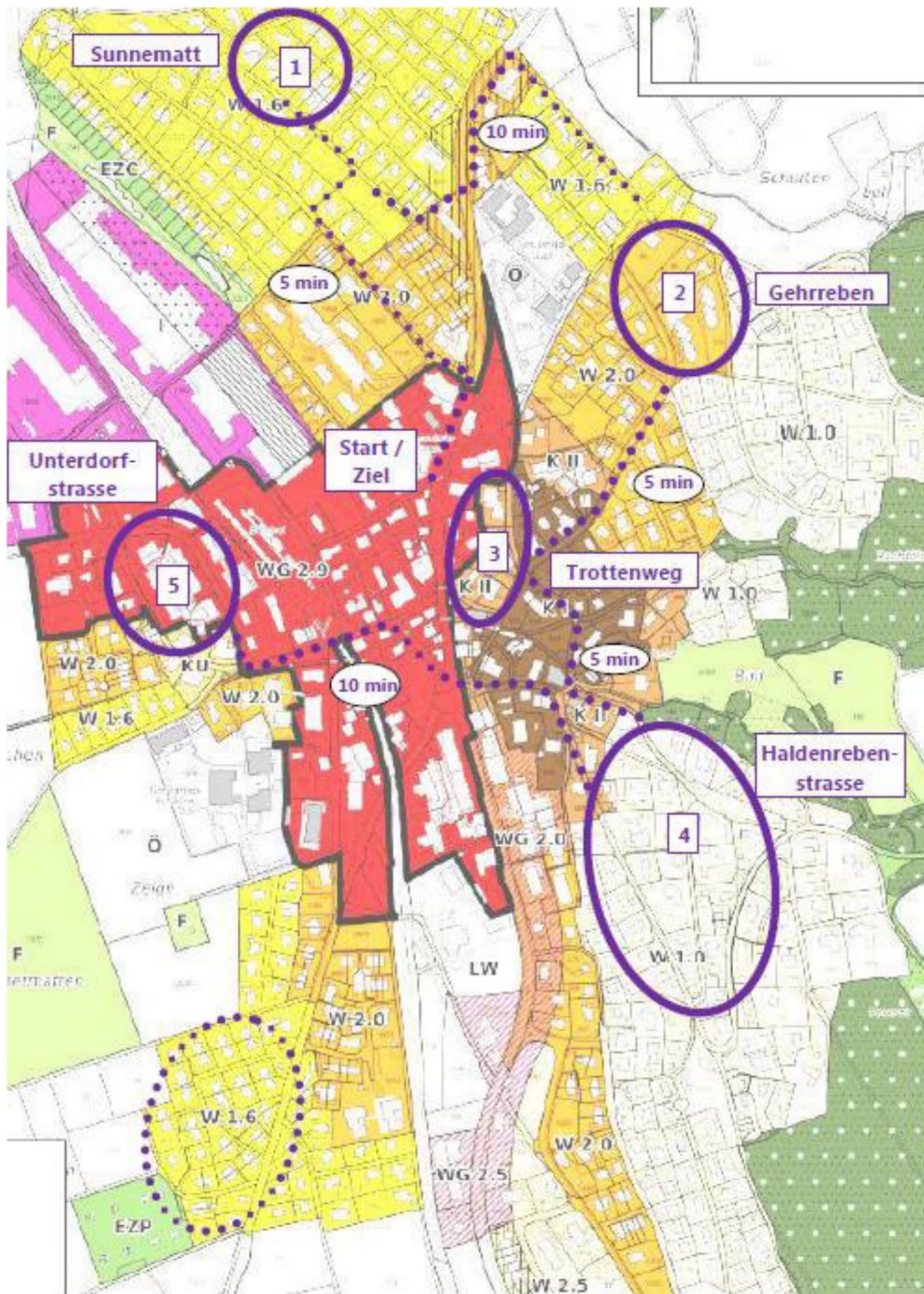
# Entwicklungsstrategie 2017

Ortsbegehung – Aufnahme datum 31. März 2017

## Hedingen Rundgang Quartierbesichtigung

Start / Ziel: Gemeindehaus

Dauer: ca. 3 – 4 Std.



## Entwicklungsstrategie 2017

Ortsbegehung – Aufnahmedatum 31. März 2017

1 Quartier Sunnematt – Zone W 1.6

Start beim Gemeindehaus, Rundgang durch erstes Quartier.



*Bebauungsdichte, Grenzabstände, Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Allgemeines*

Locker überbautes, ruhiges Quartier, grösstenteils mit Schrägdach (gemäss früherer Vorgabe), im hinteren Bereich verschiedene Gebäude im ähnlichen Landhausstil erstellt mit gemeinsamen Erschliessungen, einzelne unüberbaute Baufelder, ein neueres MFH am Anfang der Zone, Quartierserschliessung via Ringstrasse, Liegenschaften sind vor Einblick geschützt (Hecken, Sichtschutzmauern), wirkt in sich harmonisch als Quartier mit grosszügig wirkendem Umschwung, trotz gesamthaft gutem Ausbaugrad

## Entwicklungsstrategie 2017

Ortsbegehung – Aufnahmedatum 31. März 2017

2 Quartier Gehrreben – Zone W 2.0

Der Weg zum zweiten Quartier Gehrreben führte an der Schulanlage Güpff sowie an einem Neubau in der Zone W 1.6 vorbei.



Bestehende Scheune mit viel Umschwung würde einen viel grösseren Ausbaugrad zulassen, mit Flachdach ausgebildete Reihen-EFH-Siedlung, locker bebaut und offen gestaltet, wichtige Fusswegverbindung zum Dorf (Treppenweg)

## Entwicklungsstrategie 2017

Ortsbegehung – Aufnahmedatum 31. März 2017

3 Zum Quartier Trottenweg – Zone K II



Intakter und sehr schön gestalteter Dorfkern, die dichte Bebauung hat ihr Charakter, gepflegte Gebäude, hübsche Elemente mit Brunnen und Gewässer, die Stellung der Gebäude formen den Zonencharakter und bilden eine wichtige Strassenraumgestaltung, zurückhaltende optische Verkehrsberuhigungen (Pflästerungen), verkehrsrühig

## Entwicklungsstrategie 2017

Ortsbegehung – Aufnahmedatum 31. März 2017

4 Quartier Haldenrebenstrasse – Zone W 1.0



Hangquartier, sehr heterogen, aber im ganzen betrachtet fügt sich das Quartier gut in die Hanglage ein, BMZ 1.0 lässt Spielraum zu und ermöglicht auch neue MFH mit Flachdach, Zone hat dank Hanglage Potential für Verdichtung bei Ersatzbauten, wirkt kompakt gebaut, aber mit Grünraum, sehr schöne Aussicht über das Tal mit Weitsicht (Aussichtsschutz), Lärm der Kantonsstrasse wird wahrgenommen

## Entwicklungsstrategie 2017

Ortsbegehung – Aufnahmedatum 31. März 2017

Impressionen auf dem Weg vom Quartier Haldenrebenstrasse zum Quartier Unterdorfstrasse.



Grünräume mit unüberbauten Grundstücken in der Bauzone und kommunaler Landwirtschaftszone („grüne Lunge“), geplante Neubauten mit Mehrfamilienhäusern, Werkhofgebäude mit Silo, Zelgli-Wiese unterhalb der Schulanlage, kleine Kernzone im Unterdorf mit modernen Ersatzbauten im Kernzonenstil (historische Kernzone/Gewerbe entlang dem Gewässer)

## Entwicklungsstrategie 2017

Ortsbegehung – Aufnahmedatum 31. März 2017

5 Quartier Unterdorfstrasse – Zone WG 2.9 | sowie weitere Aufnahmen der angrenzenden Industriezone



Areal mit Potential für Verdichtung, gut genutzte Arealüberbauung in Bezug auf Anordnung und Höhe (4 Geschoss und DG), Quartier wirkt trotz MFH locker und weist grosszügige Freiräume auf, ideale Nähe zu S-Bahn (Erschliessung ÖV)

Industriezone: wichtig für Hedingen, erhalten, Standortförderung (z.B. mit Gestaltungsplan der Fa. Schweizer)

## Anhang 4: Entwicklungskonzeptplan

---

Schwerpunkte 2030

# Entwicklungskonzept Hedingen Schwerpunkte (2030)

31.08.2017



**Industrie  
Massnahmen bis 2030:**

- Erhaltung
- Standortförderung

**Zukunftsbild Zentrumszone  
Massnahmen bis 2030:**

- Entwicklung Zentrum
- Zentrumszone (>BMZ, >Gebäudehöhe)
- Standortförderung
- Mix Wohnen / Gewerbe

**Zukunftsbild Zelgli Zone Ö  
Massnahmen bis 2030:  
Entwicklung Umzonung**

Besonderheiten:

- Prüfen Umverlegung Quellfassung
- Schulraumplanung
- Entwicklungskonzept für Wohnen in Ö etc.

**Kernzone I / II  
Massnahmen bis 2030:**

- Schutz erhalten
- Innenentwicklung fördern
- Abgleich KOB (Revision)

**Kommunale  
Landwirtschaftszone  
Massnahmen bis 2030:**

- kurz-/mittelfristig: keine Veränderungen
- Fortführung Landwirtschaftsbetrieb
- Grünraum "Grüne Lunge"

**Zukunftsbild "Hedingerfeld"  
Massnahmen bis 2030:**

- kurz-/mittelfristig: keine
- kein Zusammenwachsen mit Affoltern

## Zonenplan Hedingen 1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Februar 2005  
Von der Baudirektion genehmigt am 21. Juni 2005  
Inkl. Änderungen bis 21. Dezember 2011  
Druckdatum 17. Juni 2016

### Legende

	Kernzone 'innerer Bereich'	ES		Freihaltezone	F		Gewässer
	Kernzone 'äusserer Bereich'	KI		Erholungszone 'Bad Hedingenweiher'	EZB		Wald
	Kernzone 'Unterdorf'	KII		Erholungszone 'Pflanzgärten Gäudern'	EZP		
	Kernzone 'Weiler'	KU		Erholungszone 'Sportplatz Schlag'	EZS		
	Wohnzone	KW		Erholungszone 'Chrätzacher'	EZC		
	Wohnzone *	W2.5		Landwirtschaftszone kommunal	LW		
	Wohnzone	W2.0		Landwirtschaftszone kantonal			
	Wohnzone *	W2.0		'Bahnhof' Arealüberbauung zulässig			
	Wohnzone	W1.6		'Hofacher' Höhenkote 509m.ü.M.			
	Wohnzone *	W1.6		'Chrätzacher' Höhenkote 513m.ü.M.			
	Wohnzone 'Hang'	W1.0					
	Wohnzone mässig störendes Gewerbe zulässig	WG2.9	<b>Informationseinhalt</b>				
	Wohnzone mässig störendes Gewerbe zulässig	WG2.5					
	Wohnzone mässig störendes Gewerbe zulässig	WG2.0					
	Industrie I	I					
	Zone für öffentliche Bauten O	O					

HEDINGEN

Tendenz  
"Erhalten"

Tendenz  
"Erhalten"

Tendenz  
"Erhalten"

Tendenz  
"Erhalten"

Schule  
Güpf

Schule /  
Schachen-  
saal

Übergang

Übergang

Kantonsstrasse  
S-Bahn



## Anhang 5: ARE-Gemeindegespräch

---

Aktennotiz Ortsplanungsgespräch vom 26. April 2017 (dat. 7. Juni 2017)



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**  
Raumplanung

Team Nord-Ost

**Thomas Eiermann**  
Fachverantwortl. Ortsbild und Städtebau  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 41  
thomas.eiermann@bd.zh.ch  
www.are.zh.ch

## Aktennotiz

Teilnehmende Bertram Thurnherr Gemeindepräsident  
Sacha Peter, stv. Amtschef ARE  
Claude Hafner, Vorsteher Hochbau und Umwelt  
Ruedi Fornaro, Vorsteher Tiefbau und Sicherheit  
Franz Wipfli, Leiter Bau und Sicherheit  
Susanne Vetsch, Fachbegleiterin BZO-Revision  
Bernadette Breitenmoser, ZPK-Regionalplanerin  
Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung  
Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau

Protokoll Thomas Eiermann, Abteilung Raumplanung  
Datum 7. Juni 2017  
Betrifft **Ortsplanungsgespräch vom 26. April 2017  
mit der Gemeinde Hedingen**

## Neue Ausgangslage für die Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinden

Sacha Peter begrüsst die Anwesenden und nimmt Bezug auf das Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015. Er erläutert die neue Ausgangslage sowie die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung (vgl. auch den Foliensatz in der Beilage).

Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrates vom 18. März 2014 neu festgesetzt und vom Bundesrat am 29. April 2015 genehmigt. Am 1. Mai 2014 ist ausserdem das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) des Bundes in Kraft getreten. Diese neuen übergeordneten Vorgaben haben zur Folge, dass in Zukunft noch mehr als bisher die Siedlungsentwicklung nach innen im Vordergrund stehen wird. Das kantonale Raumordnungskonzept gibt daher vor, dass das künftige Bevölkerungswachstum vor allem in den urbanen Handlungsräumen (Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft) aufgenommen werden soll. In den übrigen Handlungsräumen steht demgegenüber vor allem die Stärkung und Weiterentwicklung der bestehenden Qualitäten im Vordergrund.

Der kantonale Richtplan umschreibt auch die Mindestanforderungen an die Planungen der Regionen und Gemeinden. Die regionalen Richtpläne präzisieren und ergänzen die Festlegungen des kantonalen Richtplans und stellen die überkommunale Abstimmung sicher. Sie übernehmen insbesondere eine wichtige Rolle bei der Strukturierung des Siedlungsgebiets. Sie machen Nutzungsvorgaben für bestimmte Gebiete, legen die aus regionaler Sicht anzustrebenden Dichten fest und machen Aussagen dazu, inwieweit für ein Gebiet Veränderungsprozesse angestossen werden sollen. Mit kommunalen Richtplänen können sodann

die Nutzungs- und Dichtevorgaben des regionalen Richtplans weiter konkretisiert und, wo erforderlich, mit Vorgaben zur Umsetzung ergänzt werden.

Die Richtplanung schafft somit verbindliche Festlegungen für die Behörden aller Stufen. Die für Grundeigentümer verbindliche Konkretisierung erfolgt mit den dafür vorgesehenen Instrumenten der Nutzungsplanung. Dabei dürfen keine Widersprüche zu den übergeordneten Vorgaben entstehen. Die entsprechenden Nachweise sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu erbringen. Eine Checkliste zu den Anforderungen an die Berichterstattung nach Art. 47 RPV ist unter [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch) > Raumplanung > Formulare & Merkblätter > Nutzungsplanung verfügbar.

Massgebliche Beurteilungsgrösse ist vor allem die Nutzungsdichte (Anzahl Einwohner und Beschäftigte pro Hektare), die einen angemessenen Wert erreichen soll. Dabei ist es durchaus zweckmässig, wenn unterschieden wird zwischen Gebieten, die einen überproportionalen Beitrag zum Wachstumsziel leisten und solchen, in denen die bestehenden Qualitäten weiterentwickelt werden sollen.

Die Nutzungsdichte eines Gebiets kann durch die Gemeinde nicht direkt über die Nutzungsplanung gesteuert werden. Die angestrebte Nutzungsdichte kann aber als Zielvorgabe in einem Entwicklungsleitbild oder im kommunalen Richtplan festgehalten werden. Der Vergleich unterschiedlicher Nutzungsdichten erleichtert die Diskussion über verschiedene Entwicklungsabsichten. Die Umsetzung in der BZO erfolgt dann über die Festlegung der zulässigen baulichen Dichte.

Die Gemeinden sind aufgefordert, ihre Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen zu prüfen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzonungen an gut erschlossenen Lagen. Die Ortsanalyse und eine daraus entwickelte Gesamt- bzw. Innenentwicklungsstrategie dienen der Gemeinde als Grundlage, die Aufgaben zielgerichtet anzugehen.

Mit dem kommunalen Richtplan besteht die Möglichkeit, die Erkenntnisse aus der Gesamtschau behördenverbindlich, langfristig und etappiert festzuhalten. Ein räumliches Entwicklungskonzept bildet dabei eine mögliche Basis für den kommunalen Richtplan.

Die Vorteile des kommunalen Richtplans bestehen darin, dass er einerseits die Möglichkeit für massgeschneiderte Gestaltungen ermöglicht, andererseits wird auch der Kanton in die Pflicht genommen. Zudem schafft der kommunale Richtplan Transparenz, koordiniert verschiedene Politikbereiche und die Wahrscheinlichkeit für seine Akzeptanz ist dank Beteiligung bei der Erarbeitung sehr hoch.

Die Differenzierung von Gebieten und die Zuweisung verschiedener Entwicklungsmöglichkeiten spielt hier eine wichtige Rolle. So eignen sich bestimmte Quartiere in der Gemeinde weniger für eine Weiterentwicklung oder Umstrukturierung als andere. Eine Gesamtschau, die nicht nur einzelne Grundstücke und bestimmte Teilräume in den Fokus stellt, sondern das Gemeindegebiet als Ganzes betrachtet, unterstützt diese Differenzierung.

Bei der Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen gilt es folgende Grundsätze in die Überlegungen einzubeziehen:

- Qualität vor Quantität
- Es gibt Grenzen der Verdichtung
- Die grossen Potentiale nutzen
- Massgeschneiderte Konzepte sind gefragt
- Planungen auf Innentwicklung ausrichten
- Fachverstand und Erfahrung sind gefordert
- Die Bevölkerung und Politik im Prozess mitnehmen

Für die Beurteilung von Ortsplanungen gibt es keinen standardisierten Massstab. Im Mittelpunkt steht jedoch die Frage, ob die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung nach innen ausgeschöpft wurden. Bei der Beurteilung helfen die mit dem Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 formulierten Leitfragen:

- Werden die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne erfüllt?
- Wurde die Planung über die Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt?
- Welche Auswirkungen von der Planung werden auf den Ausbaugrad erwartet?
- Welche Auswirkungen von der Planung werden auf die Nutzungsdichte erwartet?
- Liegt eine Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet vor?

Kartographische Darstellungen solcher Ortsplanungen (u.a. Quartieranalyse für die Siedlungserneuerung) können im GIS-Browser unter [maps.zh.ch](http://maps.zh.ch) aufgerufen werden. Das Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 bezüglich der Umsetzung des kantonalen Richtplans und die darin genannten Leitfäden und Merkblätter sind unter [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch) > Raumplanung > Formulare & Merkblätter verfügbar.

## **Weitere Hinweise**

### *Gerichtspraxis zu Neueinzonungen*

Gemäss einem Urteil des Bundesgerichts vom 24. August 2016 sind gesamtschweizerische Natur- und Heimatschutzorganisationen berechtigt, gegen die Neueinzonung von Bauland Beschwerde zu erheben. Die Folgen dieser Entscheidung können derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Es ist jedoch absehbar, dass der sorgfältigen Argumentation im Planungsbericht nach Art. 47 RPV eine noch grössere Bedeutung zukommt.

### *Schutz des Kulturlandes*

Das Zürcher Stimmvolk hat die Kulturlandinitiative in der Form einer allgemeinen Anregung am 17. Juni 2012 angenommen, die Umsetzungsvorlage dazu jedoch am 27. November 2016 abgelehnt. Die Weisung der Baudirektion vom 12. Juli 2012 (mit Änderung vom 24. Januar 2013), wurde per 1. Januar 2017 aufgehoben.

Als Messlatte für die Vorprüfung von hängigen und neuen Planungen gilt weiterhin das Kreisschreiben der Baudirektion "Umsetzung kantonalen Richtplan: Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung" vom 4. Mai 2015. Es definiert die hohen Anforderungen an Einzonungen und Umzonungen, welche aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes

(RPG) und des neuen Richtplans des Kantons Zürich gelten. Das Kreisschreiben ist abgelegt unter [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch) > Raumplanung > Formulare & Merkblätter > Kantonaler Richtplan.

#### *Gesetz über den Mehrwertausgleich*

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verpflichtet die Kantone zur Schaffung eines Mehrwertausgleichs. Gemäss den Übergangsbestimmungen in Art. 38a Abs. 4 und 5 RPG haben die Kantone innert fünf Jahren nach Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes, d.h. bis 1. Mai 2019, den angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile zu regeln. Der Entwurf für das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) wurde vom 25. Mai bis 25. September 2016 in die Vernehmlassung gegeben. Die überarbeitete Vorlage kann voraussichtlich Ende 2017 an den Kantonsrat überwiesen werden.

#### *Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)*

Der Kanton Zürich wird der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht beitreten. Das Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Allgemeine Bauverordnung (ABV) wurden aber mit Beschluss des Kantonsrates vom 14. September 2015 an die Begriffsdefinitionen gemäss IVHB angepasst. Die Änderung ist am 1. März 2017 in Kraft getreten. Die Gemeinden haben längstens acht Jahre Zeit für die Überarbeitung ihrer BZO., im Rahmen einer allfälligen Ortsplanungsrevision sind die neuen Begriffe zu verwenden.

#### *Totalrevision der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen*

Die Totalrevision der Darstellungsverordnung Nutzungspläne ist am 1. August 2016 in Kraft getreten. Damit besteht ein zeitgemässes und einheitliches Darstellungsmodell, das auf die Darstellung im ÖREB-Kataster abgestimmt ist. Gemäss der Übergangsbestimmung wird die Darstellungsverordnung für alle Nutzungsplanungen gelten, die der Baudirektion im Zeitpunkt des Inkrafttretens noch nicht zur Vorprüfung eingereicht worden sind.

Im Unterschied dazu bestehen für den kommunalen Richtplan keine weiterführenden Vorgaben (der Verkehrsplan ausgenommen). Dies bedeutet, dass der Gemeinde bei der Ausformulierung des kommunalen Richtplans ein grosser Handlungsspielraum für massgeschneiderte Lösungen zufällt.

#### *Umsetzung ÖREB-Kataster*

Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) wird schrittweise in allen Gemeinden des Kantons Zürich eingeführt. Für die Gemeinde Hedingen ist die Umsetzung des ÖREB-Katasters für 2019 vorgesehen.

#### *Inventarrevision Denkmalpflege 2013–2017*

Das Inventar der überkommunalen Objekte wird zurzeit überarbeitet. Bevor die inventarisierende Stelle ihre Arbeit in einer Gemeinde aufnimmt, wird der Gemeinderat schriftlich in-

formiert. Aus der gleichzeitigen Überarbeitung von kommunalem und überkommunalem Inventar ergeben sich Synergien, die sich auch finanziell auszahlen können. Die Gemeinde Hedingen wird in diesem Zusammenhang von der kantonalen Denkmalpflege kontaktiert werden. In Hedingen ist ein aktuelles kommunales Einzelobjektinventar vorhanden.

### **Situation der Gemeinde aus kantonalen und regionaler Sicht**

Die Gemeinde Hedingen befindet sich gemäss Raumordnungskonzept (ROK) im kantonalen Richtplan im Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft». Damit ist aus Sicht des Kantons die Erwartung verbunden, dass Hedingen die Kapazitäten für das Bevölkerungswachstum gemäss dem 80/20-Prinzip schafft, d.h. ein deutlich überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum aufnehmen kann. Dabei gilt Innenentwicklung geht vor Schaffung neuer Bauzonen. Das Nicht-Siedlungsgebiet liegt im Handlungsraum „Landschaft unter Druck“.

Im Regio-ROK ist für Hedingen eine Bahnstation und ein Gebiet mit mittlerer Dichte festgelegt. Zudem ist ein Nutzungsschwerpunkt Arbeitsort bestimmt (Wohnen und Arbeiten an der S-Bahnstation). Gemäss regionalem Richtplan ist eine Strategie der Weiterentwicklung zu verfolgen und dabei auf den prägenden Siedlungsrand zu achten. Für das Bahnhofsgebiet ist eine hohe Dichte vorgesehen während die östlichen Siedlungsgebiete eher niedrige Dichten aufweisen sollen.

Trotz der für Hedingen absehbaren starken Bevölkerungsentwicklung wird der Bewahrung des Ortsbildes grosse Aufmerksamkeit zu schenken sein.

Die Bevölkerungsentwicklung verlief in den letzten 15 Jahren im Vergleich zur Region in Hedingen überdurchschnittlich. Die Einwohner- und Beschäftigtendichten, wie auch der Ausbaugrad könnten und sollten jedoch höher sein. Es bestehen nur noch wenig unüberbaute Bauzonen.

Der Dorfkern von Hedingen weist im kantonalen Ortsbildinventar (KOBI) regionale Bedeutung auf. Das kantonale Inventar wird gegenwärtig aktualisiert. Für Hedingen sind jedoch keine grösseren Änderungen zu erwarten. Die Inventaraussagen sollten im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung gebührend berücksichtigt werden. Falls in der Richt- und Nutzungsplanung Festlegungen getroffen werden sollen, die den Zielsetzungen des Inventars widersprechen sollten, so wäre dies im Bericht gemäss Art.47 RPV zu begründen und die erforderliche Interessenabwägung nachvollziehbar darzulegen.

### **Wichtige Anliegen der Gemeinde**

Um sich für die Zukunft zu rüsten hat die Gemeinde eine Entwicklungsstrategie 2017 und ein Entwicklungskonzept Hedingen (2030) erarbeitet, welche während des Gesprächs erläutert wurden. Das Entwicklungskonzept Hedingen definiert verschiedene Schwerpunkte der Entwicklung, aber auch Gebiete in welchen die Erhaltung im Vordergrund stehen soll. Für die einzelnen Gebiete wurden Massnahmen definiert die zukünftig verfolgt werden sollen.

### ***Entwicklung Gebiet «Zelgli/ Schachen»***

Das Gebiet Zelgli / Schachen ist ein sehr grosses Gebiet auf welchem sich heute eine Schulanlage befindet. Das ganze Areal ist einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Es weist eine ÖV Güteklasse B auf. Im unteren Bereich ist die Kirchgemeinde im oberen die politische Gemeinde Hedingen Eigentümerin. Die Gemeinde möchte dieses Areal in eine Wohnzone umzonen (teilweise, aber nicht nur Alterswohnen).

→ Im Rahmen der Diskussionen zeigt sich, dass der Schulraumbedarf der Gemeinde aber auch der Bedarf an anderen Infrastrukturen noch nicht klar definiert ist. Für ein allfälliges Umzonungsbegehren muss der Bedarf (v.a. auch im Hinblick auf die weitere Bevölkerungsentwicklung) ausgewiesen sein bzw. es muss plausibel aufgezeigt werden, dass kein absehbarer Bedarf für dieses Flächen der Zone für öffentliche Bauten besteht. Es muss vermieden werden, dass vorderhand eine Umzonung erfolgt und später offensichtlich wird, dass der Bedarf für die öffentlichen Nutzungen nur mit einer Einzonung abgedeckt werden kann. Die Nachweise werden am besten im Rahmen einer Gesamtschau bzw. im Bericht nach Art. 47 RPV umfassend dargelegt.

Bei den weiteren Überlegungen hinsichtlich der Umzonung ist genau abzuklären, wie sich die Grundwasserthematik auf die Bebaubarkeit der Flächen auswirkt. Für Abklärungen mit dem AWEL übernimmt das ARE auf Wunsch der Gemeinde gerne eine koordinierende Rolle.

### ***Kommunaler Verkehrsrichtplan***

Die Gemeinde Hedingen plant, den kommunalen Verkehrsrichtplan zu revidieren. Vorderhand soll die Erschliessung der Quartiere und das bestehende Strassennetz überprüft werden. Ebenfalls sollen die Auswirkungen der Nachverdichtung thematisiert werden. Seitens der Gemeinde stellen sich dabei Fragen hinsichtlich der Anforderungen an Sammelstrassen sowie den Umgang mit der Nachverdichtung.

→ Das ARE weist die Gemeinde darauf hin, dass kantonsseitig Bestrebungen bestehen, die Konflikte zwischen innerer Verdichtung und den Erschliessungsanforderungen auf Verordnungsstufe zu minimieren. Die genauen Details werden voraussichtlich noch vor den Sommerferien mit einem Regierungsratsbeschluss bekannt gegeben bzw. die Vernehmlassung für die neuen Regelungen wird dann gestartet. Der Gemeinde wird empfohlen, sich im Rahmen dieser anstehenden Vernehmlassung mit Blick auf die eigenen Anliegen zu äussern.

### ***Entwicklung Zentrum***

Im Zentrum von Hedingen bestehen gemäss der Gemeinde umfassende Entwicklungsabsichten. Am Gespräch wird die Frage aufgeworfen, mit welchem raumplanerischen Instrument die Entwicklung am besten umgesetzt werden soll.

→ Aus Sicht des ARE muss die Frage des nutzungsplanerischen Instruments erst später beantwortet werden. Vorderhand muss die Aufgabe der Gemeinde darin bestehen, die Ent-

wicklungsabsichten auf einer höheren Flughöhe in den Kontext mit den anderen Entwicklungsabsichten (Zelgli, Hedingerfeld) zu bringen sowie die Entwicklungsabsichten zu konkretisieren. Im Sinn einer Gesamtschau sollte sich die Gemeinde überlegen, wo und wann welche Entwicklungen angestrebt werden sollen. Idealerweise werden diese Überlegungen in einem kommunalen Richtplan verankert, womit sie eine Behördenverbindlichkeit erhalten und unabhängig allfälliger Personenwechsel in der Exekutive Bestand haben. Auch der Kanton wäre an eine genehmigte kommunale Richtplanung gebunden, was insbesondere im Hinblick auf die Klärung der Strassenraumgestaltung von Bedeutung sein kann. Mit dem kommunalen Richtplan bietet sich schliesslich auch die Möglichkeit, die Bevölkerung abzuholen und in den Prozess zu involvieren.

### ***Regionale Sicht***

Aus regionaler Sicht sind zwei Themen zu bearbeiten. Zum einen gilt es die Frage nach der Nordzufahrt für das Areal der Firma Schweizer AG zu lösen (die heutige Zufahrt durch das Zentrum bietet bereits Probleme und die Firma plant einen Ausbau ihres Standortes) und zum anderen sollte sich die Gemeinde mit den Forderungen eines Teils der Bevölkerung hinsichtlich der Arnistrasse beschäftigen.

### **Fazit und weiteres Vorgehen**

Im Rahmen der Gesamtschau zur zukünftigen Entwicklung von Hedingen sind verschiedene Themen vertieft zu untersuchen und entsprechend darzulegen. Im Vordergrund stehen der Umgang mit der Entwicklung des Zentrums, des Gebietes Zelgli / Schachen und des Hedingerfeldes. Dabei hat sich die Gemeinde vor allem damit auseinander zu setzen, wo welche Prioritäten gesetzt werden sollen. Seitens des ARE wird begrüsst, dass sich die Gemeinde Hedingen vor allem mit 3 Gebieten beschäftigen möchte und so die Gemeinde gezielt entwickeln will.

Die jetzige Phase (Entwicklungskonzept) soll nach Auffassung der Gemeinde abgeschlossen werden und es soll ein Kredit für die weiteren Arbeiten bei der Bevölkerung eingeholt werden. Zur Unterstützung der anstehenden Arbeiten wird ein Planungsbüro evaluiert. Die Umsetzung der Planung soll ab 2018 erfolgen.

→ Empfehlung seitens des Kantons: Es sollte nicht nur die Nutzungsplanung angegangen werden, sondern vorab eine Revision des kommunalen Richtplans in Erwägung gezogen werden. Dies wäre ein geeigneter Rahmen, um eine langfristige Gesamtschau für das gesamte Gemeindegebiet zu erstellen. Zudem sollten im Sinne des Auftrages im regionalen Richtplan Überlegungen zu einem Prozess zusammen mit der Nachbargemeinde Affoltern am Albis für das Hedingerfeld angestellt werden (wie soll dieser Prozess aussehen, wann soll er angepackt werden u.a.m), hingegen braucht es für das Hedingerfeld in der laufenden Planungsrunde noch keine pfannenfertige Entwicklungsstrategie. Wichtig wird sein, dass nun zeitnah die Entwicklungsabsichten für das Gebiet Zelgli/Schachen und das Zentrum konkretisiert werden (allenfalls mit «Gebiets-Leitbildern» o.Ä.). Dabei ist auch die Demographie und die Zusammensetzung des Wohnungsangebots zu beachten.

Das ARE würdigt den Stand der Arbeiten der Gemeinde Hedingen. Die grundlegende Ausrichtung stimmt und die aufgezeigten Eckwerte gehen in die richtige Richtung. Nun sollten

diese wertvollen Erkenntnisse in die kommunale Richt- und Nutzungsplanung überführt werden. Sobald konkrete Entwicklungsabsichten für die Gebiete Zelgli/Schachen und Zentrum vorliegen, ist das ARE gerne bereit, mit der Gemeinde ein weiteres gemeinsames Ortsplanungsgespräch durchzuführen.

Für die weiteren Arbeiten wünscht das ARE der Gemeinde viel Erfolg.

Freundliche Grüsse

Thomas Eiermann