



Hedingen

## Gemeindeversammlung

Donnerstag,  
9. Juni 2022

20:00 Uhr Politische Gemeinde

Schachensaal, Vordere Zelglistrasse 6  
(Turnhalle Schulhaus Schachen)



# Politische Gemeinde

## Traktanden

1.	Jahresrechnung 2021	03
2.	Mehrwertausgleich – Teilrevision Bau- und Zonenordnung	11
3.	Mehrwertausgleich – Reglement	15
4.	Gesamtrevision kommunale Richtplanung	19
5.	Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung – Bau- und Zonenordnung	25
6.	Revision Abfallverordnung	35
7.	Abfallgebührenreglement zur Abfallverordnung	39



# Politische Gemeinde

## 1. Jahresrechnung 2021

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Jahresrechnung 2021 zu genehmigen:

- Die Jahresrechnung schliesst bei einem Aufwand von CHF 20'504'361 und einem Ertrag von CHF 23'055'619 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 2'551'258 ab.
- Die Investitionsrechnung zeigt bei Ausgaben von CHF 1'340'684 und Einnahmen von CHF 135'586 eine Zunahme der Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von CHF 1'204'098.
- Die Bilanz weist Aktiven und Passiven von je CHF 53'073'128 aus. Durch den Ertragsüberschuss der Jahresrechnung von CHF 2'551'258 beträgt das Eigenkapital per 31. Dezember 2021 neu CHF 43'599'124.

### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Jahresrechnung 2021 geprüft.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt Annahme des Antrags.

## Beleuchtender Bericht

Die Jahresrechnung schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 2'551'258 ab, budgetiert war ein Aufwandüberschuss von CHF 772'200. Die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen liegen mit CHF 612'902 unter dem geplanten Wert. Weitere Investitionen von netto CHF 128'719 wurden im Finanzvermögen getätigt. Bei einem Selbstfinanzierungsgrad von 348 % konnten die Investitionen 2021 aus selbst erwirtschafteten Mitteln finanziert werden.

Die Jahresrechnung 2021 der Politischen Gemeinde Hedingen weist folgende Eckdaten aus (in CHF):

		<b>Jahresrechnung</b>	<b>Budget</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>	Gesamtaufwand	20'504'361	20'773'400
	Gesamtertrag	23'055'619	20'001'200
	<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>2'551'258</b>	<b>-772'200</b>
<b>Investitionsrechnung</b>	Ausgaben	1'340'684	2'152'000
	Einnahmen	136'536	335'000
<b>Verwaltungsvermögen</b>	<b>Nettoinvestitionen</b>	<b>1'204'098</b>	<b>1'817'000</b>

Der Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow) beträgt CHF 6'165'165, der Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen beträgt CHF -1'204'098, die Veränderung 'Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen' CHF 871'863. Die Bilanzsumme per 31. Dezember 2021 beläuft sich auf CHF 53'073'128.

In der Bilanz wird ein Eigenkapital von CHF 43'116'955 ausgewiesen, während das Nettovermögen CHF 20'781'054 beträgt. Dadurch ist das Nettovermögen pro Einwohner von CHF 4'693 Ende 2020 auf CHF 5'502 per 31. Dezember 2021 gestiegen.

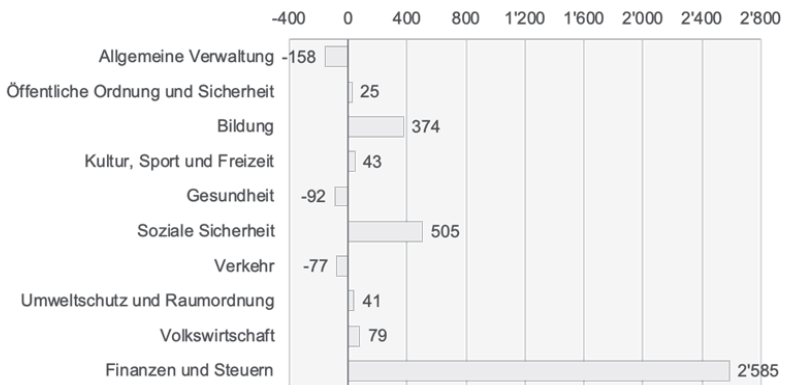
### Die Erfolgsrechnung schliesst besser ab als erwartet

Die Hauptabweichungen der Jahresrechnung 2021 gegenüber dem Budget 2021 sind hauptsächlich auf drei Bereiche zurückzuführen:

- Im Bereich Bildung haben einerseits das Corona-Jahr (weniger Exkursionen, Anlässe, Lager) und andererseits haben auch weniger Gymi- und Sonderschüler, zu tieferen Kosten geführt.
- Im Bereich Soziale Sicherheit wurde für das Budgetjahr 2021 eine starke Zunahme der erwarteten Fallzahlen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie erwartet, die bisher aber ausblieb.
- Das Rechnungsjahr 2021 verzeichnet hohe Steuereinnahmen sowie hohe Grundstückgewinnsteuern.

Ergebnisentwicklung pro Aufgabenbereich – Jahresrechnung 2021 gegenüber Budget 2021, in CHF 1'000:

(+ Ergebnisverbesserungen / – Ergebnisverschlechterungen)



Die **Allgemeine Verwaltung** weist höhere Kosten aus als budgetiert. Die Nettokosten für 2021 betragen CHF 1'748'803. Die Personalkosten sind höher als budgetiert unter anderem aufgrund temporärer Projektunterstützung in der Finanz- und Steuerverwaltung. Im Jahr 2021 führte ein grösserer Supportbedarf in Bezug auf die Umstellung der Telefonie sowie höhere Lizenzen zu höheren Kosten von CHF 56'207.

Im Bereich **Öffentliche Ordnung und Sicherheit** haben einerseits bei der Feuerwehr ein höherer Sach- und Betriebsaufwand und höhere Entschädigungen zu Mehrkosten von CHF 27'513 geführt, und andererseits verzeichnet die KESB Minderkosten von CHF 84'416. Bei der Beteiligung an die IKA KESB musste per 31. Dezember 2021 eine Wertberichtigung von CHF 13'793 vorgenommen werden. Das Eigenkapital IKA KESB ist von CHF 1'054'625 auf CHF 801'694 gesunken. Die Gemeinde Hedingen hat einen Anteil von 7% Buchwert per 31. Dezember 2021 von CHF 55'762.

Bei der **Bildung** sind über alle Stufen gesamthaft CHF 373'505 weniger Kosten angefallen als budgetiert. Aufgrund der Corona-Pandemie konnten Exkursionen, Lager- und Schulreisen nicht oder nur teilweise durchgeführt werden. Die Kosten für das Gymnasium sind um CHF 68'500 tiefer ausgefallen: Einige Schüler haben vorzeitig in die Sekundarstufe gewechselt und weniger Schüler haben sich in der Mittelschule immatrikuliert als erwartet. Beiträge an private Organisationen sind rund CHF 173'700 tiefer ausgefallen aufgrund von Anschlusslösungen für Sonderschüler, resp. wegen deren Wechsel in die HPS (Heilpädagogische Schule). In den Schulliegenschaften wurden ausserordentliche Abschreibungen in Höhe von CHF 82'959 vorgenommen (Ausbuchung einzelner Anlagenwerte, die nicht mehr in Betrieb sind). Der Bereich **Kultur, Sport und Freizeit** verzeichnet ebenfalls tiefere Nettokosten von CHF 42'640. Weniger Veranstaltungen führten einerseits zu weniger Kosten, andererseits wurden diverse Budgetpositionen nicht ausgeschöpft, weil weniger Unterhaltsarbeiten auszuführen waren.

Der Gesamtaufwand im Bereich **Gesundheit** beläuft sich auf Nettokosten CHF 1'067'847 und ist um CHF 92'047 leicht höher als budgetiert. Die Leistungsnachfrage bei der Spitex Knonauseramt hat sich wieder normalisiert. Die Kosten liegen um CHF 58'634 höher als erwartet und erreichen wieder Vorjahreswerte. Bei der Suchtprävention (4310) sind erstmals Auswirkungen der COVID Situation zu spüren. Die Anzahl der Suchtberatungen hat massiv zugenommen, weshalb die Kosten auf CHF 73'473 anstiegen, was deutlich über dem Erfahrungswert der vergangenen Jahre ist (budgetiert waren CHF 17'000). Die Suchtberatung wurde gleichermassen durch Suchtbetroffene, Angehörige oder auch Arbeitgebende kontaktiert.

Die Nettokosten im Bereich **Soziale Sicherheit** belaufen sich auf CHF 1'807'718 und sind damit CHF 505'081 tiefer als erwartet. Die Ergänzungsleistungen AHV und IV verzeichnen Mehrkosten gegenüber dem Budget von CHF 219'937 inklusive Beihilfen und Gemeindegzuschüssen. Es mussten Nachzahlungen getätigt werden und die Anzahl der Bezüger ist ebenfalls gestiegen. Entsprechend fallen die Staatsbeiträge (50 %) höher aus. Entlastend wirkte die Entwicklung der Wirtschaftlichen Hilfe. Die Erwartungen der SKOS (Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe erwartete eine starke Zunahme aufgrund der Corona-Pandemie) sind bisher nicht eingetroffen. Die Fallzahlen sind gegenüber dem Vorjahr sogar gesunken. Gesamthaft liegen die Kosten CHF 601'490 unter dem erwarteten Wert. Die Nettokosten für Wirtschaftliche Hilfe 2021 betragen CHF 240'610.

Im Bereich **Verkehr** liegen die Kosten um CHF 77'161 höher als budgetiert. Aufgrund der vielen Wintertage sind höhere Kosten für Winterdienstleistungen angefallen.



Ebenfalls musste die Parkuhr beim Parkplatz Juventus aufgrund eines Defekts ersetzt werden. Wegen der erneuten Homeoffice-Pflicht sind die Einnahmen des Parkplatzes Juventus um CHF 34'208 tiefer ausgefallen als budgetiert. Für den Zürcher Verkehrsverbund ZVV sind Mehrkosten von CHF 47'230 angefallen. Die Finanzierung der ZVV wird vollständig durch den Kanton sowie durch die Gemeinden sichergestellt. Der Gesamtbetrag für 2021 beläuft sich auf CHF 299'030.

Der Bereich **Umweltschutz und Raumordnung** verzeichnet tiefere Nettokosten in Höhe von CHF 41'246. Das Projekt bzgl. Gewässerverbauungen beim Hofibach (7410) konnte aufgrund der späten Rückmeldungen der kantonalen Stellen zur Hydrologie Hedingen erst Ende Jahr 2021 gestartet werden.

Im Bereich **Volkswirtschaft** führt die höhere Dividende der ZKB-Gewinnausschüttung an die Gemeinde im Jahr 2021 zu einem Mehrertrag von CHF 72'672. Zu der ordentlichen Gewinnausschüttung wurde zusätzlich eine finanzielle Unterstützung für die Corona-Situation ausbezahlt.

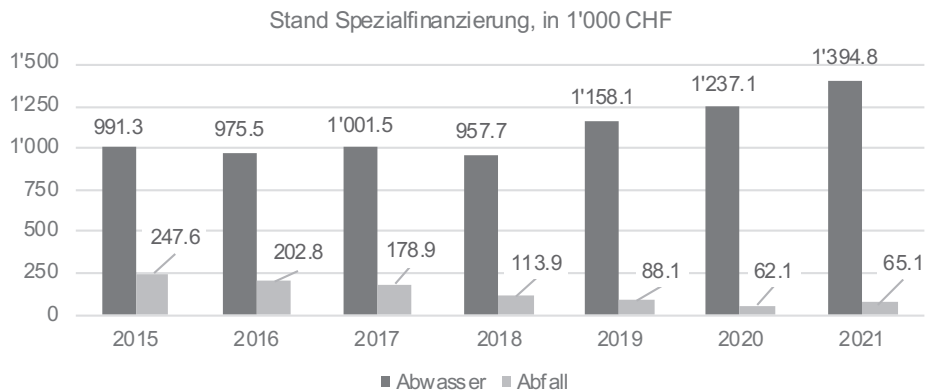
Der Bereich **Finanzen und Steuern** schliesst gesamthaft um CHF 2'584'695 besser ab als erwartet. Die Allgemeinen Gemeindesteuern sind um CHF 3'496'695 besser ausgefallen als erwartet und übertreffen sogar die beiden Vorjahre 2019 und 2020. Der erwartete Einbruch der Gemeindesteuern durch Corona ist (bisher) nicht eingetroffen. Dadurch entfällt der Ressourcenausgleich für 2021, da die kommunale Steuerkraft höher als die Ausgleichsgrenze von 95% der Steuerkraft des Kantons Zürich (ohne Stadt Zürich) liegt. Budgetiert wurde CHF 1,7 Mio. Auch bei den Grundstückgewinnsteuern konnte mehr als budgetiert eingenommen werden (gesamthaft CHF 2'429'389). Einerseits führten mehr Handänderungen zu mehr Transaktionen, andererseits konnte ein Rechtsstreit aus dem Jahr 2016 zu Gunsten der Gemeinde Hedingen beigelegt werden.

### Spezialfinanzierung

Im Bereich der Abwasserbeseitigung werden die geplanten Kanalfernsehaufnahmen erst nach der Aufnahme aller Abwasserschächte umgesetzt, weshalb diese Dienstleistungen nicht benötigt wurden. Zudem wurde die geplante Überarbeitung des generellen Entwässerungsplans (GEP) auf das Jahr 2022 verschoben, weshalb die budgetierten CHF 60'000 nicht benötigt wurden. Daraus resultiert eine Einlage in die Spezialfinanzierung von CHF 157'663 anstatt einer budgetierten Entnahme von CHF 99'800.

Beim Abfall wurden sämtliche Verträge überprüft. In diesem Zusammenhang mussten gewisse Fehler im Vertragswesen bereinigt werden, weshalb es zu

nachträglichen Gebührenrechnungen gekommen ist. Die Grundgebühren haben einen Mehrertrag von CHF 23'705 ergeben.



#### Investitionsrechnung im Verwaltungsvermögen

Die Nettoinvestitionsausgaben Verwaltungsvermögen belaufen sich für 2021 auf CHF 1'204'097 und sind damit unter dem budgetierten Wert von CHF 1'817'000. Dies ist hauptsächlich auf folgende Gründe zurückzuführen:

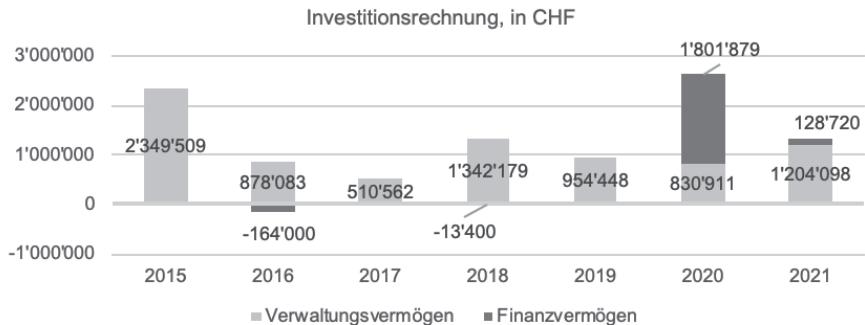
- Die Umstellung der Heizung im Schulhaus Güpff konnte erfolgreich umgesetzt werden. Die Bauabrechnung ist noch ausstehend. Für den Anschlussbeitrag und die Heizungsinstallation wurde an der Gemeindeversammlung Juni 2021 ein Objektkredit von CHF 150'000 genehmigt.
- Der neue 'Fachraum Natur und Technik' konnte erfolgreich im Sommer 2021 in Betrieb genommen werden. Die Bauabrechnung schliesst mit CHF -13'399 tiefer ab als erwartet. Die Totalkosten belaufen sich auf CHF 151'601.
- Aufgrund der Abklärungen betreffend Schulraumplanung wurde die Sanierung des Schulhauses Beta um ein weiteres Jahr verschoben. Die Umsetzung ist im Sommer 2023 geplant. Die budgetierten CHF 50'000 wurden deshalb nicht verwendet.
- Aufgrund des verspäteten Baustarts der Sanierung Haldenrebenstrasse Ende 2020, wurde ein Teil des Projekts erst 2021 ausgelöst, weshalb es im Jahr 2020 zu Minderkosten und im Jahr 2021 zu Mehrkosten kam. Der Gesamtkredit wird aber trotzdem eingehalten. Die Differenz in der Jahresrechnung 2021 zum Budget beträgt CHF 222'895. Die Projektrechnung ist noch ausstehend.
- Beim Abwasser sind diverse Projektverzögerungen hinzunehmen. Wie bereits bei der Spezialfinanzierung erläutert, ist auch der Neubau der ARA Zwillikon

verzögert, weshalb die Kostenbeteiligungen der Anschlussgemeinden tiefer ausfallen.

- Der Ausbau des Hofibaches (Gefahrenkarte) konnte aufgrund der pendenten Rückmeldungen der kantonalen Stelle der Hydrologie erst Ende 2021 gestartet werden. Von den budgetierten CHF 450'000 wurden folglich lediglich CHF 12'515 ausgelöst.

### Investitionsrechnung im Finanzvermögen

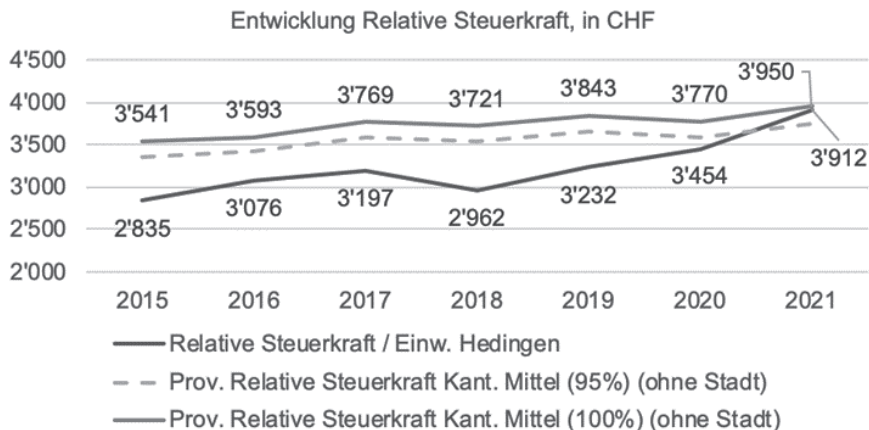
Bei den Finanzliegenschaften hat der Gemeinderat einen ausserordentlichen Kredit gesprochen, um eine Gesamtanierung einer Wohnung an der Oberdorfstrasse umzusetzen. Die Kosten belaufen sich auf CHF 96'357.



### Steuerertrag und Ressourcenausgleich (Steuerkraftzuschüsse)

Der allgemeine Steuerertrag 2021 (Einkommens-, und Vermögenssteuer natürlicher und juristischer Personen) beträgt CHF 13'327'395 und fiel rund CHF 2'478'195 höher aus als erwartet. Die Steuerkraft pro Einwohner in Hedingen hat sich demnach um CHF 462 auf CHF 3'912 gegenüber dem Vorjahr verbessert.

Durch die Verbesserung der Steuerkraft in Hedingen wird für das Jahr 2021 kein Ressourcenausgleich erwartet. Mit der eigenen Steuerkraft von CHF 3'912 liegt die Gemeinde höher als die Ausgleichsgrenze von 95% der kantonalen Steuerkraft des Kantons Zürichs (die provisorische relative Steuerkraft des Kantons ZH (ohne Stadt) beträgt für 2021 CHF 3'950).



Der Ressourcenausgleich berechnet sich aus der Steuerkraft-Differenz zwischen Hedingen und dem Kanton Zürich (ohne Stadt Zürich). Je mehr ordentliche Steuereinnahmen auf Gemeindeebene erfolgen, desto geringer fällt der Ressourcenausgleich aus. In der obenstehenden Grafik ist ersichtlich, dass sich die Steuerkraft Hedingen im Jahr 2021 derjenigen des Kantons angleicht. Es muss jedoch ergänzt werden, dass die Steuerkraft des Kantons Zürich (ohne Stadt Zürich) erst provisorisch ist. Die definitive Steuerkraft wird erst im Sommer 2022 kommuniziert, weshalb es noch zu Abweichungen kommen kann.

Aufgrund der definitiven Steuerkraft des Kantons Zürich 2020 muss eine Korrektur im Jahr 2021 von CHF -163'212 erfolgen. Die definitive Steuerkraft des Kantons pro Kopf beträgt im Jahr 2020 CHF 3'770 und liegt damit unter dem provisorischen Wert von CHF 3'809.

## 2. Mehrwertausgleich – Teilrevision Bau- und Zonenordnung

### Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zum Mehrwertausgleich zu genehmigen:

1. Gestützt auf § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und in Anwendung von Art. 14 der Gemeindeordnung wird die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Mehrwertabgabe (30 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts sowie einer Freifläche von 1'500 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Diese besteht aus:
  - Auszug Bau- und Zonenordnung Mehrwertabgabe
2. Vom Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 PBG und den darin enthaltenen Ausführungen wird Kenntnis genommen.
3. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die vorstehende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zu genehmigen.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- und Rechtsmittelverfahren zwingend erforderliche Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

### Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderats geprüft und empfiehlt Annahme des Antrags.

## **Beleuchtender Bericht**

### **Revisionsinhalt**

Am 1. Januar 2021 traten das Gesetz und die Verordnung zum Mehrwertausgleich im Kanton Zürich in Kraft. Inhalt dieser neuen gesetzlichen Bestimmungen ist, dass die öffentliche Hand bei Einzonungen und Umzonungen von den Eigentümern eine Abgabe auf den durch die Planungsmassnahme erfolgten Mehrwert einfordern kann.

Der Kanton Zürich fordert gemäss Verordnung eine Mehrwertabgabe auf Einzonungen und Umzonungen von Zonen für öffentlichen Bauten und Anlagen. Der Abgabesatz beträgt 20 % des durch die Planungsmassnahmen erzielten Mehrwerts.

Auf kommunaler Ebene kann zu Gunsten der Politischen Gemeinde ebenfalls eine Mehrwertabgabe, aber nur bei Auf- und Umzonungen erhoben werden. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz und die zugehörige Verordnung verlangen als rechtliche Grundlage für die kommunale Abgabe auf den Mehrwert bei Auf- und Umzonungen entsprechende Regelungen des Abgabesatzes und die Festlegung einer Freifläche in der Bau- und Zonenordnung sowie den Erlass eines Reglements für einen entsprechenden kommunalen Fonds. Die Politische Gemeinde kann bei Auf- und Umzonungen einen Abgabesatz zwischen 0 % und 40 % festsetzen. Die von der Abgabepflicht befreite Fläche (Freifläche) darf sich zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup> bewegen.

Die aus der Abgabe fliessenden Mittel sind gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz und kantonalem Mehrwertausgleichsgesetz zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung zu verwenden. Sie werden durch die Städte und Gemeinden entweder als Betrag „verfügt“ oder können mittels städtebaulicher Verträge erhoben werden. Als städtebaulicher Vertrag wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen der öffentlichen Hand und Privaten verstanden, mit welcher raumplanerische Anliegen geregelt werden. Anstelle einer monetären Erhebung von Mehrwertbeiträgen zu Gunsten raumplanerischer Anliegen, kann die Gemeinde mit Privaten vertraglich die Umsetzung raumplanerischer Anliegen vereinbaren, deren Gegenwert der Höhe der Mehrwertabgabe entspricht. Solche Einigungslösungen mit Privaten können zu guten Lösungen von gegenseitigem Nutzen führen.

## **Relevanz der Mehrwertabgabe auf die Gemeinde Hedingen**

Analysen im Rahmen der Gesamtrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung haben gezeigt, dass auf dem Gemeindegebiet innerhalb der bestehenden Bauzonen noch erhebliche Reserven vorhanden sind, die eine Aufzonung oder Umzonungen nicht sinnvoll erscheinen lassen. Einzig im Bereich der Zonen für öffentliche Bauten im Zelgli und im Zentrum sind in den kommenden Jahren mehrwertabgabepflichtige Zonenanpassungen realistisch. Aus kommunaler Sicht wird aber höchstens das Zentrum zu einer Mehrwertabgabe führen können, weil die Umzonung von Zonen für öffentliche Bauten beim Kanton abgabepflichtig sind. Kurzfristig, d.h. auch nicht nach der Inkraftsetzung der revidierten Richt- und Nutzungsplanung, werden deshalb keine erheblichen Einnahmen erwartet.

### **Flächen-Schwellenwert der Mehrwertabgabe:**

Mit dem Flächen-Schwellenwert soll erreicht werden, dass Eigentümer von durchschnittlichen Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern in der Regel nicht von der Mehrwertabgabe betroffen sind. Der Bedarf nach zusätzlichen öffentlichen Räumen und Plätzen wird viel eher von den Bewohnern grösserer Überbauungen generiert. Mit einer Freifläche von 1'500 m<sup>2</sup> wird diesem Aspekt Rechnung getragen.

### **Höhe der Mehrwertabgabe**

Die Höhe der kommunalen Mehrwertabgabe darf sich zwischen 0 und 40% bewegen, wobei vom Mehrwert CHF 100'000 in Abzug gebracht werden können. Bei Umzonungen und Aufzonungen heisst das konkret, dass ein erheblicher Mehrwert generiert werden muss, damit überhaupt eine Abgabe eingefordert werden kann. Da der Abzug von CHF 100'000 schon grosszügig ist, soll vom Restmehrwert rund ein Drittel des Mehrwerts, d.h. 30% in den Fonds einfließen.

### **Berechnung der Mehrwertabgabe:**

Der Mehrwert einer planerischen Massnahme resultiert aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks vor und nach der planerischen Massnahme. Auf Basis dieser Summe und abzüglich CHF 100'000 werden die Mehrwertabgaben erhoben. Fällig wird die Mehrwertabgabe aber erst, wenn das Grundstück verkauft oder auf dem Grundstück gebaut wird.

### **Ausnahme: Berechnung bei Mehrwert über CHF 250'000**

Erfährt ein Grundstück, welches die in der Bau- und Zonenordnung definierten Mindestfläche unterschreitet, einen Mehrwert von über CHF 250'000, wird auch bei solchen Grundstücken eine Mehrwertabgabe nach vorstehender Berechnung erhoben.

### **Verwendung der Erträge der Mehrwertabgabe:**

Die aus der Mehrwertabgabe erzielten Erträge sind zweckgebunden, d.h. sie stehen den politischen Entscheidungsträgern nicht zur freien Verfügung. Die möglichen Zweckverwendungen sind von der Gemeinde in einem separaten Reglement zu erlassen oder über städtebauliche Verträge zu sichern. Das Reglement ist vom Gemeindelegislativorgan zu erlassen. Städtebauliche Verträge werden vom Gemeinderat erstellt und unterzeichnet. Der Erlass des Reglements darf unabhängig von der Festsetzung des massgeblichen Schwellenwerts der Mindestfläche und des Berechnungssatzes der Mehrwertabgabe erfolgen.

### **Kantonale Vorprüfung**

Die Mehrwertabgabe wurde am 2. September 2021 der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 4. Oktober 2021 stellte die Baudirektion des Kantons Zürich den Vorprüfungsbericht zu. Es wurden keine Vorbehalte vorgebracht.

### **Öffentliche Auflage**

Die Unterlagen wurden vom 8. Oktober 2021 bis 7. Dezember 2021 zusammen mit den restlichen Unterlagen für die Gesamtrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung gemäss § 7 Abs. 2 PBG öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage hat zum Thema Mehrwertausgleich nur zu einer Einwendung geführt. Über die Behandlung der Einwendung gibt der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen Auskunft.

### **Weitere Verfahrensschritte**

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung wird die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Mehrwertabgabe der Baudirektion des Kanton Zürich zur Genehmigung eingereicht. Der Festsetzungsbeschluss und der Genehmigungsentscheid werden gleichzeitig publiziert und mit einer Rekursfrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Mehrwertabgabe tritt in Kraft mit Publikation der Rechtskraft.



### 3. Mehrwertausgleich - Reglement

#### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung das Reglement zum Mehrwertausgleich zu genehmigen:

- Der kommunale Erlass «Reglement zur Verwendung des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds» wird genehmigt.

#### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderats geprüft und empfiehlt Annahme des Antrags.

## Beleuchtender Bericht

Am 1. Januar 2021 traten das Gesetz und die Verordnung zum Mehrwertausgleich im Kanton Zürich in Kraft. Inhalt dieser neuen gesetzlichen Bestimmungen ist, dass die öffentliche Hand bei Einzonungen und Umzonungen von den Eigentümern eine Abgabe auf den durch die Planungsmassnahme erfolgten Mehrwert einfordern kann. Auf kommunaler Ebene kann zu Gunsten der Politischen Gemeinde ebenfalls eine Mehrwertabgabe, aber nur bei Auf- und Umzonungen erhoben werden. Die aus der Abgabe fliessenden Mittel sind gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz und kantonalem Mehrwertausgleichsgesetz zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung zu verwenden. Sie werden durch die Städte und Gemeinden entweder als Betrag „verfügt“ oder können mittels städtebaulicher Verträge erhoben werden.

Die Einnahme aus der kommunalen Mehrwertabgabe werden in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds einbezahlt. Die im kommunalen Mehrwertausgleichsfonds vorhandenen Gelder sind zweckgebunden und müssen für raumplanerische Zielsetzungen eingesetzt werden. Welche Ziele kommunal unterstützt werden sollen, regeln die Gemeinden in einem «Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds».

Das kommunale «Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds» regelt pragmatisch die Verwendung und den Bewilligungsweg der Beitragszahlungen. Folgende Hauptaussagen können dem Reglement entnommen werden:

### 1. Verwendungszweck (Art. 3)

Die Gelder im Mehrwertausgleichsfonds sind zweckgebunden. Der Umfang der zulässigen raumplanerischen Massnahmen, die unterstützt werden dürfen, werden in Art. 3 wie folgt beschrieben:

- die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen oder mit Bäumen bestockten Flächen, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern
- Erholungseinrichtungen und andere öffentlich zugängliche Freiräume wie etwa Wege, Ufer von Gewässern, Rastplätze, Spielplätze und sanitäre Anlagen oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten
- die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen

- die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und auserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen
- die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen
- die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe

Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch, dass es keinen Anspruch auf Unterstützungsbeiträge gibt, und dass nur dann Beiträge gesprochen werden, wenn die Projekte keine anderen Beitragszahlungen erhalten. Die Gemeinde hat zudem das Recht, die Beiträge an Auflagen und Bedingungen zu knüpfen (Art. 4). Unterstützt werden dürfen natürliche und juristische Personen des öffentlichen Rechts (Art. 6).

## 2. Verfahren – von der Gesuchstellung bis zum Entscheid (Art. 5 bis Art. 10)

Wer einen Beitrag aus dem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds beantragen will, muss dies vor dem Beginn der Umsetzung beim Gemeinderat einreichen. Mit dem Gesuch sind alle Nachweise einzureichen, die für die Beurteilung erforderlich sind. Beitragsgesuche werden einmal pro Jahr, d.h. per 31. März entgegengenommen. Sofern im Mehrwertausgleichsfonds per Stichtag Gelder vorhanden sind, werden die Beitragsgesuche geprüft. Sind am Stichtag keine Gelder vorhanden, werden die Gesuche abgelehnt.

Das Gesuch wird vom Gemeinderat oder von einer vom ihm bezeichneten Stelle geprüft. In der Beurteilung wird geprüft,

- welche Bedeutung das Vorhaben für die Gemeinde hat
- ob die Anforderungskriterien erfüllt werden
- ob das Vorhaben wirtschaftlich unterstützungswürdig ist
- ob und welche Folgekosten das Vorhaben für die Gemeinde hat

Der Entscheid über die Fondsentnahmen liegt bei dem Gemeindeorgan, welches nach der Gemeindeordnung für die entsprechende Ausgabenhöhe zuständig ist. Gemäss Art. 28 Gemeindeordnung kann der Gemeinderat Ausgaben bewilligen (aktuell bis CHF 200'000). Da keine höheren Auszahlungen erfolgen dürfen, ist der Gemeinderat für die Fondsentnahmen zuständig.

3. **Umsetzungspflicht – Rückerstattung von Beiträgen (Art. 11 und Art. 12)**  
Wer Beiträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich beanspruchen will, ist verpflichtet, die Projekte innert zwei Jahren zu beginnen. Wird die Frist nicht eingehalten, resultiert daraus die Verwirkung noch nicht ausbezahlter Beiträge und die Rückzahlung der bereits ausbezahlten Beträge. Stellt sich heraus, dass ungerechtfertigte Beitragszahlungen geleistet wurden, können diese zurückgefordert werden.
  
4. **Berichterstattung (Art. 13)**  
Die Verwendung der Gelder aus dem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds wird vom Gemeinderat überwacht. Einmal pro Jahr, d.h. mit der Jahresrechnung, veröffentlicht der Gemeinderat eine Liste, aus der man die geleisteten Abgaben und die unterstützten Projekte nachvollziehen kann.

## 4. Gesamtrevision kommunale Richtplanung

### Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung den kommunalen Richtplan festzusetzen:

1. Gestützt auf § 32 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und in Anwendungen von Art. 14 der Gemeindeordnung wird die kommunale Richtplanung 2022 festgesetzt. Diese besteht aus:
  - Kommunalen Verkehrsrichtplan, Situation 1: 5'000
  - Kommunalen Verkehrsrichtplan, Detailplan Radverkehr 1: 10'000
  - Kommunalen Verkehrsrichtplan, Detailplan Fussverkehr 1: 10'000
  - Kommunalen Verkehrsrichtplan, Detailplan öffentlicher Verkehr, MIV, Parkierung 1: 10'000
  - Kommunalen Verkehrsrichtplan, Richtplintext
2. Vom Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 PBG und den darin enthaltenen Ausführungen wird Kenntnis genommen.
3. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
4. Vom «Sanierungs- und Aufwertungskonzept Fusswege» wird Kenntnis genommen.
5. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die vorstehende Gesamtrevision der kommunalen Richtplanung zu genehmigen.
6. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- und Rechtsmittelverfahren zwingend erforderliche Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

### Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderats geprüft und empfiehlt Annahme des Antrags.

## **Beleuchtender Bericht**

### **Bisherige Schritte**

Die Gemeindeversammlung hat im Juni 2017 einem Kredit von CHF 210'000 inkl. MWST für die Durchführung der Gesamtrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung verabschiedet. In den vergangenen Jahren wurde die Gesamtrevision erarbeitet. Der Terminplan hat sich aufgrund von Corona und der wesentlich länger dauernden Vorprüfung der Baudirektion des Kantons Zürich um rund ein Jahr verzögert.

### **Umfang der Richtplanung**

Die Richtplanung wird gemäss § 20 PBG auf die Teilrichtpläne «Siedlungs- und Landschaftsplan», «Verkehrsplan» (nachfolgend Verkehrsrichtplan genannt), «Versorgungsplan» und «Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen» aufgegliedert. Die kommunale Richtplanung kann sich gestützt auf § 31 PBG auf einzelne Teilbereiche beschränken. Auf den Verkehrsrichtplan darf aber nicht verzichtet werden.

Die erforderliche Dichte der Richtplanung kann in Bezug auf Hedingen auf das erforderliche Minimum, d.h. den Verkehrsrichtplan beschränkt werden. Neben der kantonalen und der aussagekräftigen regionalen Richtplanung gibt es für Hedingen keine Festlegungen, die darüber hinaus erforderlich sind. Die Beschränkung auf den Verkehrsrichtplan macht deshalb mangels kommunal festzulegender Bestimmungen Sinn.

## **Inhalte und Stossrichtungen der kommunalen Verkehrsrichtplanung**

### *Abhängigkeit zu regionaler Richtplanung*

Das Knonaueramt hat bereits einen guten regionalen Verkehrsrichtplan. Die gesamtstrategisch planerischen Massnahmen in Bezug auf den Verkehr bilden eine solide Basis, welche auf kommunaler Ebene nur noch unwesentlich konkretisiert werden muss. Die nachfolgenden Präzisierungen korrespondieren mit der regionalen Gesamtstrategie Verkehr.

### *Motorisierter Individualverkehr*

Der motorisierte Individualverkehr wird auf dem Gemeindegebiet von Hedingen grösstenteils vom überkommunalen Strassennetz herangeführt und auf kommunalen Strassen in die Quartiere verteilt. Da die meisten Quartiere über Sackgassenstrassen erschlossen werden, sind in diesen Quartieren keine richtplanerischen Festlegungen

erforderlich. Keine Strasse in Hedingen erreicht zudem die Bedeutung einer Sammelstrasse, weshalb auf den kommunalen Strassen keine entsprechenden Festlegungen erforderlich werden.

In Bezug auf den motorisierten Individualverkehr sind jedoch zwei Bereiche vorhanden, für welche eine hinweisende Festlegung im Verkehrsrichtplan erforderlich wurde:

- Im Zentrum von Hedingen ist die Erschliessung des Bahnhofs und des Areals der Ernst Schweizer AG noch verbesserungswürdig. Das hohe Verkehrsaufkommen im Kontext mit den eher engen Strassenverhältnissen lassen verbesserte Lösungen wünschenswert erscheinen. Mit dem Eintrag im kommunalen Verkehrsrichtplan wird festgehalten, dass im Zusammenhang mit Planungsmassnahmen im Zentrum von Hedingen Verbesserungen an der verkehrstechnischen Situation umzusetzen sind.
- Die Verkehrssituation im Unterdorf, im Speziellen im Engpass an der Arnistrasse, ist verbesserungswürdig. Insbesondere über verkehrslenkende Massnahmen soll eine Verbesserung erreicht werden.

#### *Parkierung Motorisierter Individualverkehr*

Ein Handlungsbedarf ist bei den öffentlichen Parkieranlagen grundsätzlich nicht vorhanden. Der Verkehrsrichtplan fokussiert sich deshalb darauf, die bestehenden Parkieranlagen zu bestätigen. Insbesondere in den Bereichen Bahnhof und Zentrum muss sichergestellt sein, dass auch mit dem Realisieren einer Zentrumsüberbauung ein angemessenes Angebot für die Öffentlichkeit erhalten bleibt.

#### *Öffentlicher Verkehr*

Auch beim öffentlichen Verkehr ist kein unmittelbarer Handlungsbedarf für kommunale Festlegungen erforderlich. Mit den Einträgen im Verkehrsrichtplan werden die bestehenden Bushaltestellen und der Bahnhof bestätigt. Einzig die Möglichkeit einer zentrumsnahen Bushaltestelle, die mit einer Zentrumsüberbauung möglich sein kann, wird als ergänzende Massnahme von kommunaler Seite aufgenommen.

#### *Fuss- und Wanderwege, Schulwege:*

Der vorliegende Verkehrsrichtplan fokussiert sich massgeblich auf die Aufwertung und den Ausbau der kommunalen Fusswege und insbesondere der Schulwege. Da die Hauptverkehrsverbindungsachsen mit der Kantonsstrassen und der Bahnlinie fixiert sind, wird mit den Verkehrsrichtplan wesentlich die Frage beleuchtet, wie und wo man die Fuss- und Schulwegverbindungen verbessern, sichern und aufwerten kann.

Damit die Erarbeitung des Verkehrsrichtplans fachlich nachhaltig erfolgen konnte, wurde im Vorfeld von einem Verkehrsplaner ein «Sanierungs- und Aufwertungskonzept Fusswegnetz» erarbeitet. Darin wurden sämtliche Fusswegverbindungen und Querungen der Hauptverkehrsverbindungen überprüft und beurteilt. Die wichtigsten Erkenntnisse und der vordringlichste Handlungsbedarf wurden in den kommunalen Verkehrsrichtplan mit den Massnahmen übernommen bis F1 bis F23 übernommen.

### *Radwege*

Das zweite Hauptthema des kommunalen Verkehrsrichtplans sind die Radwege und die Anliegen der Radfahrer. Die Anbindung an die überkommunalen Radwegnetze soll durch eine Optimierung der Beschilderungen und neue Verkehrsleitmassnahmen verbessert werden. Zudem wird mit baulichen Massnahmen angestrebt, dass die Anbindung von Radfahrern an den öffentlichen Verkehr attraktiver wird. Am Bahnhof und an den Bushaltestellen sollen attraktive Abstellplätze für Fahrräder geschaffen werden (Bike+Ride).

### **Kantonale Vorprüfung**

Das Gesamtdossier der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung wurde am 24. Februar 2020 der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 19. August 2020 stellte die Baudirektion des Kantons Zürich den Vorprüfungsbericht zu.

### **Abarbeitung Auflagen aus kantonaler Vorprüfung**

Die umfangreichen Anpassungsvorschläge aus der kantonalen Vorprüfung konnten ohne bemerkenswerte Folgeprobleme abgearbeitet werden. Auf eine zweite kantonale Vorprüfung konnte deshalb verzichtet werden.

### **Öffentliche Auflage**

Die überarbeiteten Unterlagen wurde vom 8. Oktober 2021 bis 7. Dezember 2021 gemäss § 7 Abs. 2 PBG öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage hat summarisch zu folgenden Rückmeldungen geführt:

- Die Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt haben die Gesamtrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung in ihrer Funktion als nebengeordnete Planungsträger ohne Anträge zustimmend zur Kenntnis genommen.



- Weiter sind während der öffentlichen Auflage neun Einwendungen von Privaten und Organisationen eingegangen. Über die Behandlung der Einwendungen gibt der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen im Detail Auskunft.

### **Weitere Verfahrensschritte**

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung wird der kommunale Richtplan der Baudirektion des Kanton Zürich zur Genehmigung eingereicht. Der Festsetzungsbeschluss und der Genehmigungsentscheid werden gleichzeitig publiziert und mit einer Rekursfrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Revision der kommunalen Richtplanung tritt in Kraft mit Publikation der Rechtskraft.



## 5. Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung – Bau- und Zonenordnung

### Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung:

1. Gestützt auf § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und in Anwendung von Art. 14 der Gemeindeordnung wird die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung festgesetzt. Diese besteht aus:
  - Bau- und Zonenordnung, neu
  - Bau- und Zonenordnung, Synopse alt / neu
  - Kernzonenplan
  - Zonenplan, neu
  - Zonenplan, Änderungen
2. Vom Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 PBG und den darin enthaltenen Ausführungen sowie vom räumlichen Entwicklungskonzept wird Kenntnis genommen.
3. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die vorstehende Gesamtrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung zu genehmigen.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- und Rechtsmittelverfahren zwingend erforderliche Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

### Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderats geprüft und empfiehlt Annahme des Antrags.

## Beleuchtender Bericht

### Bisherige Schritte

Die Gemeindeversammlung hat im Juni 2017 einen Kredit von CHF 210'000 inkl. MWST für die Durchführung der Gesamtrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung verabschiedet. In den vergangenen Jahren wurde die Gesamtrevision erarbeitet. Der Terminplan hat sich aufgrund von Corona und der wesentlich länger dauernden Vorprüfung der Baudirektion des Kantons Zürich um rund ein Jahr verzögert.

### Änderungen der bisherigen Bau- und Zonenordnung

Die «Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung» ist weniger umfassend, als es der Begriff suggeriert. Um einen Überblick über die Änderungen zu erhalten, werden nachfolgend die wesentlichsten Veränderungen summarisch vorgestellt:

#### 1. Harmonisierung der Baubegriffe:

Der Kanton Zürich hat beschlossen, die Baubegriffe den Vorgaben der «Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe» (IVHB) anzupassen. Die Harmonisierung der Baubegriffe soll bewirken, dass die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch vereinheitlicht werden. Namentlich folgende 29 Definitionen der formellen Baubegriffe hat der Kanton Zürich der IVHB angepasst:

- Massgebendes Terrain
- Gebäude (Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unter-niveaubauten)
- Gebäudeteile (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile)
- Längenbegriffe, Längenmasse (Gebäuelänge, Gebäudebreite)
- Höhenbegriffe, Höhenmasse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe)
- Geschosse (Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse)
- Abstände und Abstandsbereiche (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereich)
- Nutzungsziffern (anrechenbare Grundstücksfläche, Geschossflächenziffer, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer)

Aufgrund der Neudefinitionen der vereinheitlichten Baubegriffe musste die Bau- und Zonenordnung überprüft werden. Insbesondere musste überprüft werden, ob die neuen Definitionen zu nicht gewollten Veränderungen der Überbaumöglichkeiten führen würden. Glücklicherweise waren die Auswirkungen der neuen Messweisen für die kommunalen Bestimmungen minimal und somit waren nur marginale Anpassungen erforderlich. Einzig die Ergänzung der Bauvorschriften mit dem neuen Art. 42 (Gebäudeprofil) wurden erforderlich, um die gewohnten Überbaumöglichkeiten beizubehalten.

2. Zweck der Bau- und Zonenordnung (Art. 1)

Neu wird als Ingress der Bau- und Zonenordnung in summarischer Art der Zweck der Bau- und Zonenordnung beschrieben. Auch wenn dieser Artikel keine messbare Auswirkung auf die Bauvorschriften hat, kann die Zweckbestimmung als wegleitende Richtschnur verstanden werden.

3. Zoneneinteilung (Art. 2 bis Art. 3)

An den Zoneneinteilungen wird grundsätzlich nichts verändert. Ergänzt wurden die Zonen mit der Empfindlichkeitsstufe im Sinne von Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzordnung.

Die Erhebung der Mehrwertabgabe wird von der Gemeindeversammlung mit einem separaten Traktandum behandelt. Sollte die Gemeindeversammlung auf die Mehrwertabgabe verzichten, entfällt Art. 3a ersatzlos.

4. Kernzonen (Art. 4 bis Art. 27)

Die Kernzonenvorschriften der alten Bau- und Zonenordnung waren zu fein gegliedert und beinhalteten noch diverse Einschränkungen, die nicht mehr zeitgemäss waren. Die Kernzonen werden in den neuen Bauvorschriften deshalb nur noch zwischen der «Kernzone», der «Kernzone Weiler Ismatt» und der «Kernzone Weiler Fromoos» unterschieden. Auf die Unterscheidungen der Kernzone «Unterdorf», der «Kernzone I» und «Kernzone II» wird künftig verzichtet.

Die Kernzonen-Vorschriften wurden zudem dahingehend überarbeitet, dass die bestehenden Gebäude sinnvoller genutzt werden können. Insbesondere die Belichtungsmöglichkeiten von Dachräumen, die Dachformen und die bessere Möglichkeit zur Erstellung von Balkonen und Lauben sollen die Nutzbarkeit der Gebäude steigern.

Bei den Kernzonen Weiler ist zudem eine wesentliche Änderung zu verzeichnen, **die aber nichts mit der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung zu tun hat**. Mit Kreisschreiben vom 24. August 2021 teilte die Baudirektion des Kantons Zürich mit, dass Weiler nicht mehr als Bauzonen gelten und somit in der Entscheidungshoheit der Gemeinde seien. Basierend auf einem Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich (VB.2019.00630) seien Weiler keine Bauzonen, sondern Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen. Deshalb liege die Zuständigkeit für Baubewilligungsverfahren in Kernzonen Weiler bei den kantonalen Stellen und nicht bei den Gemeinden. Diese Änderung hat zur Folge, dass sämtliche Baubewilligungsverfahren in Kernzonen Weiler mit den kantonalen Stellen koordiniert werden müssen und somit einem vergleichbaren Baubewilligungsverfahren unterliegen wie Bauten ausserhalb der Bauzonen.

5. Wohnzonen (Art. 28 bis Art. 30)

In den Wohnzonen wurde der Fokus auf eine sinnvolle Überbaubarkeit der Grundstücke gelegt. Neben einigen Verkürzungen der grossen Grenzabstände (W1.0, W2.5, WG2.5, WG2.9) wurde erstmals ein Energiebonus aufgenommen. Wer nach dem aktuellen Gebäudestandard Energiestadt baut, hat Anspruch auf einen Baumassen-Bonus von 10% der zonenkonformen Baumasse. Im Gegenzug werden die Erhöhungsmöglichkeiten der Baumasse für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen sowie für zweiseitig offene Besondere Gebäude gestrichen. Mit Baumasse belohnt wird nur noch, wer energetisch hochwertig baut.

6. Industriezonen (Art. 31 bis Art. 33)

An den Vorschriften für die Industriezone wurde einzig eine Veränderung vorgenommen. Zum Schutz der Wohnzonen wird der Grenzabstand gegenüber Grundstücken in der Wohnzone auf mindestens 10m erhöht.

7. Zonen für öffentliche Bauten (Art. 34)

Um den Eigentümern von Grundstücken, die an die Zone für öffentliche Bauten grenzen, eine angemessene Rechtsicherheit betreffend Überbaumöglichkeiten zu geben, wurden neu Grundmasse für Wohnbauten definiert. Da in den Zonen für öffentliche Bauten auch Alterswohnungen zulässig sind, erscheint diese Definition für Wohnnutzungen in der Zone für öffentliche Bauten sinnvoll.

8. Freihaltezonen und Erholungszonen (Art. 35)

In der Freihaltezone Sportplatz Schlag soll keine Gebäudehöhe mehr vorgeschrieben werden. Die Gesamthöhe soll bedarfsgerecht und projektbezogen festgelegt werden.

Im Übrigen werden in den Freihaltezonen und Erholungszonen einzig Präzisierungen zum besseren Verständnis der Vorschriften vorgenommen.

9. Weitere Festlegungen (Art. 36 bis Art. 37)

Wesentliche Änderungen sind bei den Arealüberbauungen vorzunehmen. Arealüberbauungen sollen neu auch in der W2.5 und WG2.5 zulässig sein. Dafür wird der Arealbonus auf 10% der zonengemässen Baumassenziffer reduziert. Neu ist auch, dass eine maximale Gebäudelänge von 50m bei Arealüberbauungen gelten soll. Überlange Bauten sollen damit verhindert werden.

Bei den Aussichtsschutzzonen wird präzisiert, dass der freizuhaltende Bereich auch von Dachaufbauten und technischen Installationen einzuhalten ist.

10. Zonenübergreifende Bestimmungen (Art. 38 bis Art. 49)

Neben den zonenspezifischen Anpassungen gibt es diverse Bestimmungen (ab Art. 38), welche für alle Zonen gelten. Nachfolgend die Erläuterungen zu den wichtigen Änderungen:

- Gebäudeprofil (Art. 42)

Um die Fassaden- und Dachgestaltung im bisherigen Sinn beibehalten zu können, wird die Definition des Gebäudeprofils erforderlich (§ 252 PBG). Mit der Definition für Schrägdächer kann die bisherige Praxis beibehalten werden. Bei den Attikageschossen werden künftig grosszügigere Lösungen möglich sein, weil die Rückstaffelung neu nicht mehr den 45°-Winkel einzuhalten hat, sondern mit 63.43° (2:1) erfolgen darf.

- An Kernzone angrenzende Grundstücke (Art. 43)

Die Übergänge von Wohnzonen in Kernzonen hat in der Vergangenheit oft zu Diskussionen hinsichtlich der Gestaltung geführt. Deshalb wird neu verlangt, dass in Bauzonen eine gestalterische Abstimmung zu den Kernzonen erfolgen soll.

- Umgebungsgestaltung (Art. 44)

Neu wird verlangt, dass von der Bauzone zu den Landwirtschaftszonen keine harten Übergänge mehr erstellt werden dürfen. Durchgehende Mauern und Einfriedungen sind neu nicht mehr gestattet, damit die Durchlässigkeit insbesondere für Tiere gewährleistet bleibt.

Neu werden mit der Umgebungsgestaltung zudem Versickerungsanlagen verlangt, in welchen Regenwasser dem Boden zurückgegeben werden kann. Auch sollen Baumpflanzungen erstellt werden, um die mikrobiologischen Verhältnisse aufzuwerten und um eine angemessene Beschattung zu gewährleisten.

- Dachbegrünung (Art. 45)

Neu wird bei Flachdächern verlangt, dass diese begrünt werden müssen und dass sie als Retentionsfläche zu gestalten sind. Dies gilt aber nur, wenn die Dachflächen nicht als Standort für Solaranlagen benötigt werden.

- Abstellplätze Motorfahrzeuge (Art. 46)

Neben marginalen Veränderungen bei der Berechnung der Pflichtparkplätze werden neu konkrete Möglichkeiten formuliert, bei denen die Anzahl der Parkplätze reduziert werden kann. Insbesondere im Bereich der ÖV-Güteklasse B soll eine Reduktion auf 60% möglich werden. Zudem können weitere Unterschreitungen der Pflichtparkplätze bewilligt werden, wenn deren Verzicht mit einem geeigneten Mobilitätskonzept begründet werden kann.

In Kernzonen wird neu bestimmt, dass die Pflichtabstellplätze grundsätzlich nur als Richtwerte gelten sollen. Fahrzeuge sollen unterirdisch oder in geschlossenen Gebäuden untergebracht werden. Vorgärten sollen grundsätzlich nicht mehr für Parkieranlagen geopfert werden. Dem Interesse des Ortsbildschutzes kann damit gebührend Rechnung getragen werden.

- Abstellplätze Fahrräder und fahrzeugähnliche Geräte (Art. 47)

Die Anzahl der zu erstellenden Fahrradabstellplätze wird neu konkretisiert. Bei Wohnbauten soll pro Zimmer ein Fahrradabstellplatz erstellt werden. Bei gewerblichen und anderen Nutzungen werden die erforderlichen Fahrradabstellplätze fallbezogen festgelegt.



In Kernzonen gelten die Vorgaben – wie bei den Abstellplätzen für Motorwagen – als Richtwerte und können projektbezogen festgelegt werden. Dem Interesse des Ortsbildschutzes kann damit gebührend Rechnung getragen werden.

- Spielplätze und Ruheflächen (Art. 48)  
Auch bei der Erstellung der Spielplätze und Ruheflächen kann die Mindestfläche in der Kernzone neu projektbezogen festgelegt werden. Dem Interesse des Ortsbildschutzes kann damit gebührend Rechnung getragen werden.
  
- Naturgefahrenzonen (Art. 49)  
In den von Naturgefahren betroffenen Bereichen gelten bereits, seit der Festsetzung der Gefahrenkarte Naturgefahren im Jahr 2013, einschränkende Bestimmungen. Mit der Aufnahme des Art. 49 werden die ohnehin geltenden Einschränkungen in der Bau- und Zonenordnung dargestellt.

Summarisch haben die Änderungen der Bau- und Zonenordnung das Ziel, die hohe ortsbauliche Qualität von Hedingen zu erhalten und insbesondere in den Kernzonen die Interessen des Ortsbildschutzes zu unterstützen. Mit der neuen Bau- und Zonenordnung wird ein klares Zeichen gesetzt, dass in Hedingen qualitativ gute und energetisch sinnvolle Überbauungen belohnt werden. Auch der sich verändernden Mobilität der Bevölkerung wird mit den neuen Vorschriften Rechnung getragen, ohne an den Grundfesten der bestehenden Bau- und Zonenordnung grossartig zu rütteln, da die meisten bestehenden Vorschriften verhältnismässig und gut umsetzbar sind.

### **Änderungen an der bisherigen Zonenordnung:**

An der bestehenden Zoneneinteilung ändert sich nur sehr wenig. Mit der Aufarbeitung des Zonenplans wurde das Ziel verfolgt, dass die Grundstücke wieder ganz in einer Zone liegen, damit eine Überbaubarkeit besser möglich ist. Neben diesen marginalen Veränderungen sind folgende Zonenänderungen erwähnenswert:

1. Freihaltezonen Geissberg und Hofibach  
Im Bereich Geissboden und entlang des Hofibachs wurden im Kontext mit dem befürchteten Autobahnbau kommunale Freihaltezonen festgelegt. Da sich der Autobahnbau erledigt hat, können die Freihaltezonen wieder aufgehoben werden.

2. Freihaltezone Chrätzacher, Breitenstrasse 22, 24 und 26  
Auf den Liegenschaften Breitenstrasse 22, 24 und 26 verläuft entlang der südwestlichen Grenze ein 5m breiter Streifen der Freihaltezone Chrätzacher. Damit der Garten der betroffenen Liegenschaften sinnvoll und zonenkonform genutzt werden kann, werden die Flächen in die Erholungszone Chrätzacher überführt. Damit kann der betroffene Gartenbereich gleich genutzt werden, wie jener der Liegenschaften entlang der Strasse im Chrätzacher.
3. Kernzone Rainstrasse 36/38  
Nordöstlich der Liegenschaft Rainstrasse 36/38 verläuft die Kernzonengrenze auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1305 und 2029 mitten durch die Grundstücke. Um die Überbaubarkeit zu verbessern, soll die Kernzonengrenze bis 3.5m an die bestehenden Gebäude verlegt werden. Mit dem neuen Art. 43 der Bau- und Zonenordnung kann dennoch erreicht werden, dass die Anpassung der vergrösserten W2.0 an die Kernzone ortsbaulich hochwertig erfolgt.
4. Kernzone Gehrstrasse 13/15  
Die Liegenschaften Gehrstrasse 13/15 liegen zum Teil in der Kernzone und zum Teil in der Wohnzone 2.0. Die beiden Liegenschaften wurden zusammen mit den Liegenschaften Gehrstrasse 9 und 11 kernzonenkongform erstellt. Um die Überbaubarkeit der Liegenschaften Gehrstrasse 13/15 zu verbessern, sollen diese komplett in die Kernzone überführt werden.

Auch bei der Zoneneinteilung konnte bei der Überarbeitung der bestehenden Zonenordnung festgestellt werden, dass die bestehenden Einteilungen noch immer zeitgemäss und somit erhaltenswert sind. Mit Ausnahme der vorstehenden Änderungen kann der Zonenplan somit beibehalten werden, ohne dass die Möglichkeit einer Entwicklung von Hedingen eingebüsst wird.

### **Kantonale Vorprüfung**

Das Gesamtdossier der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung wurde am 24. Februar 2020 der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 19. August 2020 stellte die Baudirektion des Kantons Zürich den Vorprüfungsbericht zu.

### **Abarbeitung Auflagen aus kantonaler Vorprüfung**

Die umfangreichen Anpassungsvorschläge aus der kantonalen Vorprüfung konnten ohne bemerkenswerte Folgeprobleme abgearbeitet werden, so dass eine zweite kantonale Vorprüfung hinfällig war.

### **Öffentliche Auflage**

Die überarbeiteten Unterlagen wurde vom 8. Oktober 2021 bis 7. Dezember 2021 gemäss § 7 Abs. 2 PBG öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage hat summarisch zu folgenden Rückmeldungen geführt:

- Die Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt haben die Gesamtrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung in ihrer Funktion als nebengeordnete Planungsträger ohne Anträge zustimmend zur Kenntnis genommen.
- Weiter sind während der öffentlichen Auflage neun Einwendungen von Privaten und Organisationen eingegangen. Über die Behandlung der Einwendungen gibt der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen im Detail Auskunft.

### **Weitere Verfahrensschritte**

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung wird die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Baudirektion des Kantons Zürich zur Genehmigung eingereicht. Der Festsetzungsbeschluss und der Genehmigungsentscheid werden gleichzeitig publiziert und mit einer Rekursfrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung tritt in Kraft mit Publikation der Rechtskraft.



## 6. Revision Abfallverordnung

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Abfallverordnung abzunehmen:

- Die überarbeitete Abfallverordnung der Gemeinde Hedingen wird abgenommen und dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) zur Genehmigung überwiesen.

### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderats geprüft und empfiehlt Annahme des Antrags.

## Beleuchtender Bericht

Die Abfallverordnung der Gemeinde Hedingen stammt aus dem Jahr 2005. Obschon viele Bestimmungen aus der bestehenden Abfallverordnung weiterhin gut umsetzbar sind, müssen einige Anpassungen vorgenommen werden.

Die Abfallentsorgung der Gemeinde Hedingen wird über die «Interkommunale Anstalt DILECA» (Dienstleistungszentrum Amt) abgewickelt. DILECA ist ein Zusammenschluss der Gemeinden des Knonaueramts, über den die Abfallentsorgung und die Feuerpolizei überkommunal organisiert wird. Auf Empfehlung der DILECA sollen die Abfallverordnungen der Zweckverbandsgemeinden angepasst werden. Um den Gemeinden die Arbeit zu erleichtern und die Abfallverordnungen im Zweckverbandsgebiet zu vereinheitlichen, hat DILECA eine Musterabfallverordnung erarbeitet und stellt diese den Gemeinden zur Verfügung. Auf Basis dieser Musterabfallverordnung wurde auch die kommunale Abfallverordnung von Hedingen überarbeitet.

Die neue Abfallverordnung präsentiert sich gegenüber der bestehenden Abfallverordnung mit einem neuen Gesicht. Auch wenn die meisten Bestimmungen umformuliert werden, sind inhaltlich nur wenige relevante Veränderungen vorzunehmen. Folgende wesentliche Veränderungen beinhaltet die neue Abfallverordnung:

- Unterflurcontainer (Art. 3 Abs. 4 / Art. 8)  
Eine wesentliche Veränderung ist, dass für die Sammlung des Abfalls grundsätzlich Unterflurcontainer eingesetzt werden sollen. Die Einführung der Kehrsichtsammlung über Unterflurcontainer und damit die Abschaffung der Sammlung von Kehrsichtsäcken am Strassenrand soll in den nächsten 20 Jahren schrittweise erfolgen.

Als Unterflurcontainer im Sinne des neuen Abfallreglements wird ein in die Erde eingelassener Kehrsichtcontainer mit einem Fassungsvermögen von 5 Kubikmetern verstanden, was dem Fassungsvermögen von 7 Rollcontainern entspricht. Die Unterflurcontainer erleichtern das Einsammeln von Abfällen, da anstelle von diversen Einzelcontainern und unzähligen Säcken am Strassenrand nur ein zentraler Unterflurcontainer geleert werden muss.

Im Sinne eines optimierten und ökologischen Sammeldienstes sowie aus Gründen des haushälterischen Bodenumgangs, soll der Wechsel auf Unterflurcontainer für Kehrsicht vorangetrieben werden.

- Neue Abfallfraktionen mit mengenabhängigen Gebühren (Art. 5 Abs. 2 / Art. 12 Abs. 5)

Die Erhebung von mengenabhängigen Gebühren wird auf weitere Fraktionen ausgebaut. Neben dem Kehricht werden auf dem Sperrgut, dem Kunststoff, den biogenen Abfällen und den Grünabfällen (Grüngut) mengenabhängige Gebühren eingeführt.

Vor allem wird die mengenabhängige Gebührenerhebung bei den Grünabfällen (Grüngut) spürbar. Bis heute wurden die Grünabfälle ohne spezielle Gebühren entsorgt. Die Finanzierung der Grüngut-Entsorgung erfolgte bisher über die pro Wohneinheit definierte Abfallgrundgebühr. Die Abfallentsorgung gilt als Spezialfinanzierung und muss verursachergerecht finanziert werden, das gilt auch für das Grüngut. Für das Grüngut werden deshalb künftig separierte Gebühren erhoben.

Eine weitere Separatsammlung ist bei den Haushalts-Kunststoffen geplant. Im Abfallkalender 2022 wird darauf bereits hingewiesen. Die Haushalts-Kunststoffe können vom Restabfall getrennt mit separaten Säcken gesammelt und beim Werkhof entsorgt werden. Die Einführung ist bereits im Verlauf dieses Jahres geplant.

- Verwendung von Sammel-Behältnissen (Art. 9 Abs. 2)

Liegenschaftseigentümer können neu dazu verpflichtet werden, ihren Mietern die notwendige Anzahl Behältnisse (insb. Unterflurcontainer und Rollcontainer) für die von der Gemeinde vorgesehenen Sammlungen zur Verfügung zu stellen. Mit dieser Bestimmung soll kurz- bis mittelfristig erreicht werden, dass bei Mietliegenschaften keine Säcke mehr an den Strassenrand gestellt werden. Bei Neubauten und grossen Umbauten wird dies standardmässig in den Baubewilligungen verlangt. Neu können auch Eigentümer von Altliegenschaften mit der Pflicht belegt werden, Behältnisse für die Mieter bereitzustellen.

- Verbrennen von Wald-, Feld- und Gartenabfällen (Art. 9 Abs. 9)

In der neuen Abfallverordnung wird festgehalten, dass das Verbrennen von Wald-, Feld- und Gartenabfällen in den Monaten November bis Februar verboten ist.

- Entsorgung invasiver gebietsfremder Organismen (Art. 9 Abs. 11)  
Neu wird auch die Entsorgung von invasiven gebietsfremden Organismen (Neophyten) geregelt. Diese müssen so entsorgt werden, dass sie sich nicht weiterverbreiten können.
- Abfallbewirtschaftung bei der Nutzung des öffentlichen Grundes (Art. 10 Abs. 2)  
Neu wird klar geregelt, dass der Gemeinderat im Rahmen von Nutzungen des öffentlichen Grundes Auflagen zur Abfallbewirtschaftung definieren kann. Insbesondere Veranstalter können abfalltechnisch zu Einschränkungen oder weitergehenden Massnahmen verpflichtet werden.
- Verpflichtung von Take-Away-Betrieben (Art. 10 Abs. 3)  
Neu können Verkaufsgeschäfte, deren Verpackungen primär im öffentlichen Raum entsorgt werden, zu Massnahmen verpflichtet werden. Insbesondere können solche Betriebe auch zum Aufsammeln und Entsorgung der von ihren Kunden liegen gelassenen Abfälle verpflichtet werden.

Im Übrigen werden mit der neuen Abfallverordnung die Bestimmungen der alten Abfallverordnung primär präzisiert und den aktuellen übergeordneten gesetzlichen Grundlagen angepasst.

### **Aktenauflage**

Die detaillierte Synopse (bisher/neu) und die neue Abfallverordnung können unter [hedingen.ch](http://hedingen.ch) heruntergeladen werden oder während den Schalteröffnungszeiten im Gemeindehaus bezogen werden.

### **Terminplanung - Genehmigung**

Die neue kommunale Abfallverordnung soll von der Gemeindeversammlung am 9. Juni 2022 angenommen werden. Anschliessend bedarf die neue kommunale Abfallverordnung der Genehmigung durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) des Kantons Zürich, bevor sie in Kraft gesetzt werden kann. Ziel ist, dass die neue kommunale Abfallverordnung per 1. Januar 2023 in Kraft sein wird.



## 7. Abfallgebührenreglement zur Abfallverordnung

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung das Abfallgebührenreglement zur Abfallverordnung zu genehmigen:

- Das «Abfallgebührenreglement zur Abfallverordnung» der Gemeinde Hedingen wird genehmigt.
- Der Anhang «Abfallgebührensätze zu Abfallgebührenreglement» wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderats geprüft und empfiehlt Annahme des Antrags.

## Beleuchtender Bericht

Die Erneuerung der Abfallverordnung für die Gemeinde Hedingen bedingt auch, dass die Abfallgebührenerhebung angepasst wird. Insbesondere die Einführung der neuen Gebührenerhebung für das Grüngut und die Kunststoffsammlung erfordern neue Regelungen. Wie auch für die Abfallverordnung hat DILECA ebenso für das Abfallgebührenreglement eine Vorlage erarbeitet, damit die Einheitlichkeit der Abfallgebührenreglemente im Knonaueramt in den Grundsätzen korrespondieren. Das vorliegende Abfallgebührenreglement zur Abfallverordnung basiert auf der Vorlage der DILECA.

### Grundsätzliches zur Gebührenerhebung:

Aufgrund eines hohen Überschusses in der Spezialfinanzierung Abfallentsorgung konnten die Abfallgebühren in den letzten Jahren tief gehalten werden, d.h. sie wurden unter den effektiv anfallenden Kosten gehalten. Die Entwicklung der Spezialfinanzierung präsentierte sich in den letzten Jahren wie folgt:

<b>Spezialfinanzierung</b>	2021 CHF	2020 CHF	2019 CHF	2018 CHF	2017 CHF
Stand Anfang Jahr	62'129	88'135	113'893	178'879	202'797
Einlage Spezialfinanzierung	2'933	--	--	--	--
Entnahme Spezialfinanzierung	--	26'006	25'758	64'986	23'918
<b>Stand Spezialfinanzierung Ende Jahr</b>	<b>65'062</b>	<b>62'129</b>	<b>88'135</b>	<b>113'893</b>	<b>178'879</b>

Die Gebührenhöhe und die daraus resultierende Entwicklung der Spezialfinanzierung zeigt klar auf, dass die Abfallgebühren anzuheben sind, unabhängig davon, ob das neue Gebührenreglement eingeführt wird oder nicht. Ohne Anhebung der Gebühren, würde die Spezialfinanzierung Abfallentsorgung in zwei Jahren ins Minus geraten.

**Die anstehende Gebührenerhebung müsste auch unabhängig des neuen Abfallgebührenreglements erfolgen.**

Unverändert bleibt, dass die Erhebung der mengenabhängigen Kehrrichtentsorgung (Sackgebühr) über die DILECA gesteuert wird. Das neue Abfallgebührenreglement hat keine Auswirkungen auf die Sackgebühren der Kehrrichtentsorgung. Die einzige Änderung der DILECA ist, dass künftig für die Kunststoffsammlung separate Abfallsäcke gekauft werden können, die beim Werkhof entsorgt werden müssen. Im Übrigen hat das neue Abfallgebührenreglement keine Auswirkungen auf die von der DILECA erhobenen Sackgebühren.

Neugestaltung der Abfallgebühren:

Basierend auf dem eidgenössischen Umweltschutzgesetz (Art. 3 und Art. 32) muss die Abfallentsorgung verursachergerecht finanziert werden. Die Entsorgung des Grünguts und des Siedlungsabfalls wurden bisher mit einer einzigen einheitlichen Grundgebühr finanziert. Dabei wurde nicht berücksichtigt, wieviel Grünabfall tatsächlich entsorgt wurde. Da beim Anfall von Grünabfällen, je nach Grundstücksnutzung und Grundstücksgrosse, erhebliche Unterschiede existieren, ist in diesem Bereich die verursachergerechte Finanzierung der Abfallentsorgung bisher nicht gewährleistet. Weil die Grüngutentsorgung über 50% der anfallenden Abfallkosten verursacht, ist es angezeigt, die verursachergerechte Gebührenerhebung einzuführen.

Der Vergleich der bisherigen und der neuen Finanzierung der Abfallentsorgung präsentiert sich wie folgt:

<b>Finanzierungsmodelle bisher/neu</b>	Kehrrichtbericht Grundgebühr	Grüngut Grundgebühr	Grüngut Containergebühr
<b>Grundgebühr bisher</b>	X	X	X
<b>Grundgebühr Kehrricht neu</b>	X		
<b>Grundgebühr Grüngut neu</b>		X	
<b>Mengengebühr Grüngut neu</b>			X

Die Einführung des vorstehenden Finanzierungsmodells bedingt eine Aufspaltung der Grundgebühren für den Kehrricht und das Grüngut. Zudem muss für die Verrechnung der Mengengebühr des Grünguts ein System eingeführt werden, mit welchem die mengenabhängige Verrechnung möglich ist.

## 1. Die Neuaufteilung der Kosten auf Kehricht und Grüngut

Die Aufteilung der Kosten in die Abfallfraktionen Kehricht und Grüngut ist aufgrund der bekannten Zahlen aus der Erfolgsrechnung problemlos möglich:

<b>Abfallentsorgungskosten</b>	2021	2020	2019	2018	2017
Kosten Total in CHF	261'900	244'710	260'157	270'015	292'032
Anteil Kehricht in CHF	125'400	101'127	123'918	135'242	142'998
Anteil Grüngut in CHF	136'500	143'586	136'239	134'773	149'034
<b>Anteil Grüngut in %</b>	<b>52.1</b>	<b>58.7</b>	<b>52.4</b>	<b>49.9</b>	<b>51.0</b>

Aus den vorstehenden Zahlen kann entnommen werden, dass sich der Anteil des Grünguts an den Gesamtkosten zwischen 50% und 60% bewegt. Kalkulatorisch wurde deshalb angenommen, dass die Hälfte der Kosten neu dem Grüngut belastet wird.

## 2. Neufestsetzung der Kehricht-Grundgebühr

Die Festsetzung der Kehricht-Grundgebühr ist relativ einfach. Der Kostenanteil des Kehrichts wird durch die Anzahl Haushalte dividiert. Die Berechnung präsentiert sich wie folgt:

<b>Kostenfaktoren</b>	<b>CHF</b>
Kostenanteil Kehricht inkl. MWST	120'000
Anzahl Haushalte in Hedingen (Stand März 2022)	1'689
Theoretische Kosten pro Haushalt inkl. MWST	71.05

Aufgrund der vorstehenden Berechnung soll die Grundgebühr Kehricht auf CHF 70 exkl. MWST festgelegt werden.

## 3. Neues Themenfeld Grüngut

Die nicht durch die Abfall-Grundgebühr abgedeckten Kosten werden der Grüngut-Entsorgung belastet. Diese Kosten werden in die Grundgebühr und die Mengengebühr aufgeteilt. Wie aus der vorstehenden Kostenzusammenstellung in Ziffer 1 entnommen werden kann, fallen in der Gemeinde Hedingen für die

Grüngutentsorgung jährliche Kosten von rund CHF 140'000 an. Diese Kosten sind in die Grundgebühr und die Mengengebühr aufzuteilen.

Mit der Grundgebühr wird – analog der Kehrichtentsorgung – die grundsätzliche Organisation der Grüngutentsorgung finanziert. Die Grundgebühr wird gemäss Art. 5 des Abfallgebührenreglements maximal 50% der Kosten abdecken. Als kostenpflichtige Verrechnungsbasis der Grundgebühr wird auch hier der Haushalt herangezogen.

Die restlichen Kosten müssen über die Mengengebühr eingeholt werden, namentlich über die Erhebung von Containergebühren. Für die Container können Einzelvignetten, welche zu Einzelleerungen berechtigen, oder Jahresvignetten, welche sinngemäss das ganze Jahr Gültigkeit haben, erworben werden. Diese Lösung ermöglicht bedarfsgerechte Finanzierungsmodelle für die Grüngutentsorgung.

#### 4. Neufestsetzung der Grüngut-Grundgebühr

Die Festsetzung der Grün-Grundgebühr ist analog der Kehricht-Grundgebühr. Der Kostenanteil des Grünguts wird durch die Anzahl Haushalte dividiert. Die Berechnung präsentiert sich wie folgt:

<b>Kostenfaktoren</b>	<b>CHF</b>
Kostenanteil Kehricht inkl. MWST	70'000
Anzahl Haushalte in Hedingen (Stand März 2022)	1'689
Theoretische Kosten pro Haushalt inkl. MWST	41.44

Aufgrund der vorstehenden Berechnung soll die Grundgebühr Grüngut auf CHF 40 exkl. MWST festgelegt werden.

#### 5. Neufestsetzung der Grüngut-Mengengebühr

Die Berechnung der Mengengebühr für das Grüngut ist etwas komplizierter. Die gesammelten Grüngutmengen müssen so umgelegt werden, dass mit den bereitgestellten Sammelbehältnissen die erforderlichen Gebühren eingeholt werden können. Die Grundlagen für diese Berechnung werden nachfolgend erklärt.

In einem ersten Schritt ist zu eruieren, wie viel Grüngut pro Jahr gesammelt wird. Die nachstehenden Mengen resultieren auf den Grüngutlieferscheinen der OekoPower AG:

<b>Grüngutmengen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Grüngutmenge in Tonnen	618.40	635.90	605.10	568.44	594.00
Umrechnungsfaktor Tonnen / m3	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
<b>Grüngutmenge in m3</b>	<b>1'546</b>	<b>1'590</b>	<b>1'513</b>	<b>1'421</b>	<b>1'485</b>

Aufgrund dieser Auflistung kann festgehalten werden, dass in der Gemeinde Hedingen bei steigender Tendenz pro Jahr durchschnittlich 1'550 m3 Grüngut gesammelt wird.

Entscheidend für die Berechnung der Containergebühren ist auch die Sammlungsintensität. Gemäss Erhebung der DILECA werden pro Grüngutsammlung 590 Sammelpunkte angefahren. Gesammelt wird im Durchschnitt 45 Mal pro Jahr. Die Normgrössen der Grüngutbehälter variieren zwischen 140 und 800 Liter.

<b>Aufteilung Sammelbehältnisse</b>	<b>140 Liter</b>	<b>240 Liter</b>	<b>360 Liter</b>	<b>770 Liter</b>	<b>800 Liter</b>
Anzahl Behältnisse (gerundet)	350	60	60	60	60
Anzahl Sammlungen	45	45	45	45	45
Entsorgungsvolumen pro Jahr	2'205	648	972	2'079	2'160
Entsorgungsvolumen pro Sammlung	49	14	22	46	48

Aufgrund dieser Berechnungen wird ersichtlich, dass mit den heute bereitgestellten Grüngut-Sammelbehältnissen pro Jahr 8'064 m3 Grüngut abtransportiert werden könnten. Diese offensichtlich überdimensionierte Kapazität gegenüber der tatsächlich entsorgten Grüngutmenge von 1'550 m3 zeigt auf, dass viele Sammelbehältnisse an den Abfuhrtagen nur mässig gefüllt sind. Insgesamt werden von den verfügbaren Entsorgungsvolumen im Jahr nur 20% auch effektiv genutzt. Eine flexible Gebührengestaltung ist deshalb wichtig, damit die Entsorgenden keine unnötig hohen Kosten haben.

Unter Berücksichtigung, dass die Hälfte der Grüngutkosten, d.h. CHF 70'000 auf die Mengengebühr umgelegt werden soll, ergibt sich aufgrund der vorstehenden Ausgangslage folgende Berechnung der Containergebühren:

<b>Berechnung Pro m3 Entsorgung</b>	
Maximale Grüngutmengen pro Jahr	8'064 m3
Aufzuteilende Kosten für die Grüngutentsorgung (inkl. MWST)	CHF 70'000
Kostenumlegung pro m3 Bereitstellungsvolumen (inkl. MWST)	CHF 8.68
Berücksichtigung Sammlung pro Jahr	45 Stück
Kalkulatorische Jahreskosten (inkl. MWST) für 140 Liter Behälter ( $8.68 * 0.14 * 45$ )	CHF 54.68
Kalkulatorische Jahreskosten (inkl. MWST) für 240 Liter Behälter ( $8.68 * 0.24 * 45$ )	CHF 93.74
Kalkulatorische Jahreskosten (inkl. MWST) für 360 Liter Behälter ( $8.68 * 0.36 * 45$ )	CHF 140.62
Kalkulatorische Jahreskosten (inkl. MWST) für 770 Liter Behälter ( $8.68 * 0.77 * 45$ )	CHF 300.76
Kalkulatorische Jahreskosten (inkl. MWST) für 800 Liter Behälter ( $8.68 * 0.80 * 45$ )	CHF 312.48

Bei der definitiven Gebührenaussgestaltung wird mitberücksichtigt, dass grössere Volumen weniger Aufwand (Aufwand pro m3 Entleerung) als kleinere Volumen generieren. Deshalb sind kleinere Volumen tendenziell teurer als die grossvolumigen Behälter. Dadurch sollen Eigentümer animiert werden, gemeinsam einen grossvolumigen Grüngutcontainer zu nutzen. Aufgrund der vorstehenden Berechnung sollen die jährlichen Kosten für die Grüngutentsorgung auf die Containervolumen wie folgt festgelegt werden:

<b>Sammelbehälter</b>	<b>Mehr-/Minderkosten zu 360 Liter Behälter</b>	<b>Kosten pro Jahr exkl. MWST in CHF</b>	<b>Kosten pro Jahr inkl. MWST in CHF</b>
140 Liter Behälter	+ 20%	60	64.62
240 Liter Behälter	+ 10%	95	102.32
360 Liter Behälter	+/- 0%	250	270.25
770 Liter Behälter	- 10%	250	270.25
800 Liter Behälter	- 10%	260	280.02

Wie bereits erwähnt, werden offenkundig viele Grüngut-Behälter nur spärlich befüllt. Entsprechend wird es für viele Leute ein Bedürfnis sein, keine Jahresvignetten, sondern Einzelvignetten zu erwerben. So können die Kosten für die Grüngutsammlungen individuell gesteuert werden, indem die Abholungen weniger als 30 Mal pro Jahr stattfinden. Die Kosten für die Einzelvignetten sollen wie folgt festgelegt werden:

<b>Sammelbehälter</b>	<b>Kosten pro Sammlung exkl. MWST in CHF</b>	<b>Kosten pro Sammlung inkl. MWST in CHF</b>
140 Liter Behälter	2.00	2.15
240 Liter Behälter	3.15	3.40
360 Liter Behälter	4.35	4.70
770 Liter Behälter	8.50	9.15
800 Liter Behälter	8.60	9.25

Das vorstehende Zahlenmaterial wird laufend im Rahmen der Budgetierung der Folgejahre überprüft. Deshalb wird das Zahlenmaterial nicht im Abfallgebührenreglement, sondern in einem separaten Anhang «Abfallgebührensätze zum Abfallreglement der Gemeinde Hedingen» dargestellt. Allfällige erforderliche Anpassungen des Anhangs können gemäss Art. 2 des Abfallgebührenreglements vom Gemeinderat beschlossen werden und müssen damit nicht als Änderung des Abfallgebührenreglements der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Damit die Mitsprache der Bevölkerung bei der Gebührengestaltung dennoch gewährleistet bleibt, werden alle Gebührenänderungen rechtsmittelfähig publiziert.



## Übriger Inhalt des Abfallgebührenreglements:

Vom Grundsatz her enthält das neue Abfallgebührenreglement mit Ausnahme der nachfolgenden Bestimmungen und den vorstehenden Neuerungen der Gebührenverrechnung keine neuen Regelungen gegenüber den bisherigen Bestimmungen:

- **Gebührenpflicht (Art. 4 und Art. 5)**  
Der Umfang der gebührenpflichtigen Kunden wird neu definiert. Neben den Wohneinheiten und Betrieben werden auch öffentliche Verwaltungen, Vereine, Stiftungen und andere Organisationen als kostenpflichtig aufgenommen.
- **Grundgebühr bei Neubauten (Art. 5)**  
Neu wird bei Neubauten eine Gebührenverrechnung pro Rata möglich. Beginn der Gebührenpflicht ist beim Bezug einer Wohnung oder bei Betriebsaufnahme einer Unternehmung.
- **Grundgebühren Grüngut für landwirtschaftliche Betriebe (Art. 5)**  
Neu können landwirtschaftliche Betriebe, welche die betriebliche Selbstverwertung des Grünguts nachweisen können, von der Grundgebühr für das Grüngut befreit werden. Diese Betriebe werden von der Grüngutentsorgungstour ausgenommen.
- **Meldepflicht (Art. 7)**  
Neu wird definiert, dass die Liegenschaftsbesitzer verpflichtet sind, der Gemeinde Änderungen von abfallrelevanten Informationen einzureichen.
- **Verzugszins und DienstEinstellung (Art. 8)**  
Neu kann auf eine nicht fristgerechte Begleichung der Gebührenrechnung ein Verzugszins von 5% pro Jahr verrechnet werden. Zudem wurde aufgenommen, dass der Entsorgungsdienst eingestellt werden kann, wenn mengenabhängige Gebühren nicht bezahlt werden.
- **Widerrechtliche Entsorgung (Art. 9)**  
Neu kann die Gemeinde bei illegalen Abfallentsorgungen eine Kontrollgebühr erheben. Diese Gebühr kann unabhängig von einem Strafverfahren verrechnet werden.

Insgesamt wird das neue Abfallgebührenreglement und der dazugehörige Anhang zu einigen Anpassungen bei der Verrechnung der Abfallgebühren führen. Wer wenig Grüngut zum Entsorgen hat, wird künftig verursachergerecht günstigere Entsorgungsgebühren haben, was insbesondere Mieter von Mehrfamilienhauswohnungen entlasten wird. Für alle anderen wird die verursachergerechte Gebührenverrechnung tendenziell zu höheren Kosten führen, was wie einleitend erklärt, ohnehin erforderlich geworden wäre. Die Neuorganisation der Abfallgebühren wird deshalb mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einem Umdenken bei den Haushalten führen. Es wird erwartet, dass die Bereitschaft zur privaten Kompostierung von Grüngut tendenziell wieder steigen wird. Diese nicht abschätzbare Dynamik wird statistisch erfasst und wird in den kommenden Jahren die Gebührenpolitik im Grünbereich massgeblich lenken.



**Gemeinde Hedingen**

Zürcherstrasse 27 | 8908 Hedingen | 044 762 25 25 | [info@hedingen.ch](mailto:info@hedingen.ch) | [hedingen.ch](http://hedingen.ch)