



Kanton Zürich
Baudirektion



Vorprüfung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: KS ARE 26-0120

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

6. Juli 2026

Zentrumsplanung Sonderbauvorschriften Zone+ – Zweite Vorprüfung

Hedingen

- Massgebende – Situationsplan Sonderbauvorschriften Zone+ Mst. 1:500 vom 2. Februar 2026
Unterlagen – Sonderbauvorschriften Zone+ vom 13. April 2026
– Teilrevision Bau- und Zonenordnung Sonderbauvorschriften Zone+ Arealüberbauung vom 22. Januar 2026
– Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 2. Februar 2026

- Weitere Unterlagen – Auswertung Rückstauerhebung Bahnübergang Alte Zwillikerstrasse vom 18. Februar 2026
– Schlussdokumentation Resultate verkehrliche Untersuchungen vom 7. Juli 2025
– Lärmgutachten vom 12. Dezember 2025
– Syntheseprojekt Städtebau / Umgebung vom 12. Mai 2025
– Städtebaulicher Vertrag vom 13. April 2026
– Variante 4a Einmündung Mitte 4.00 m optimiert Mst. 1:500 vom 6. Dezember 2024
– Variante 4a Einmündung Mitte 4.00 m optimiert Schleppkurven 1 mit 15 km/h Mst. 1:500 vom 4. Dezember 2024
– Variante 4a Einmündung Mitte 4.00 m optimiert Schleppkurven 2 mit 15 km/h Mst. 1:500 vom 4. Dezember 2024
– Variante 4a Einmündung Mitte 4.00 m optimiert Schleppkurven 3 mit 15 km/h Mst. 1:500 vom 4. Dezember 2024
– Verkehrsregime MIV / Geschwindigkeitsregime Ist-Zustand 2024 Mst. 1:1000 vom 3. Oktober 2023
– Verkehrsregime MIV / Geschwindigkeitsregime Syntheseprojekt Zentrum Mst. 1:1000 vom 4. Dezember 2024
– Kriterienbeschrieb Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) vom 13. September 2023

- Mitberichte der Ämter – Amt für Raumentwicklung (ARE)
– Tiefbauamt (TBA)
– Amt für Mobilität (AFM)
– Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Über KatasterprozesseZH haben Sie uns am 28. April 2026 die Zentrumsplanung Sonderbauvorschriften (SBV) Zone+ zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Die oben genannten Ämter wurden zum Mitbericht eingeladen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung.

1. Ausgangslage

Im Zentrum von Hedingen konzentrieren sich diverse raumplanerische Frage- und Problemstellungen. Die Gemeinde hat das Zentrum in ihrem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) als wichtigstes Entwicklungsgebiet definiert und sich im Rahmen der Nutzungsplanung für einen kooperativen Planungsprozess mit einer Testplanung entschieden. Die Zentrumsplanung wurde von der im Sommer 2024 in Kraft gesetzten Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) ausgeklammert und es wurde eine Planungszone für das Zentrumsgebiet erlassen. Die Planungszone «Zentrum Hedingen» ist im April 2025 abgelaufen. Nun werden mit einer Teilrevision des Verkehrsrichtplans und einer Teilrevision der BZO mit Sonderbauvorschriften die Ergebnisse der Testplanung behörden- bzw. grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Damit soll das Zentrum aufgewertet werden und es soll ein attraktiver, belebter Treffpunkt in Form eines Dorfplatzes entstehen. Dabei wird eine deutliche Verdichtung und Optimierung der Parzellenstruktur bei einer Optimierung der Erschliessungssituation angestrebt. 2017 wurde der kooperative Planungsprozess mit Einbezug der betroffenen Grundeigentümer gestartet. 2020 bis 2021 wurde eine Testplanung im freihändigen Verfahren mit Präqualifikation durchgeführt. Die drei selektionierten Planungsbüros wurden beauftragt, ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten. Anschliessend wurden die wesentlichen Erkenntnisse aus den Vorschlägen zu einem Syntheseprojekt weiterentwickelt. Parallel dazu wurden die Bedürfnisse der betroffenen Grundeigentümer weiter vertieft. Um die Anbindung des Bahnhofs zu verbessern, aber auch um die zusätzliche Verkehrsbelastung aufzunehmen, welche durch die angestrebte Entwicklung entsteht, ist eine neue Erschliessungsstrasse zu erstellen und das Verkehrsregime innerhalb des Zentrumsgebiets anzupassen. Auch die Parkierung soll reguliert und eine Verkehrsberuhigung im Bereich des neuen Dorfplatzes erreicht werden.

Die neue Erschliessungsstrasse (Neue Bahnhofstrasse), die an die Alte Zwillikerstrasse anschliesst erfordert die Anpassung des Verkehrsrichtplans. Dieser wurde am 28. November 2025 vorgeprüft. Diese neue Erschliessungsstrasse bildet eine Voraussetzung, um das Zentrum entsprechend den vorgegebenen Zielsetzungen entwickeln zu können.

Da sich der Perimeter der Zentrumsentwicklung mit dem Perimeter des privaten Gestaltungsplans «Ernst Schweizer AG» überschneidet, wurde der Perimeter des privaten Gestaltungsplans angepasst. Mit der SBV Zone+ soll eine qualitätsvolle Verdichtung des Zentrums ermöglicht und der Spielraum gegenüber der Grundordnung erweitert werden. Die SBV Zone+ und der zugehörige Situationsplan dienen dazu, das städtebauliche Konzept und die darin definierten, qualitativen Verbesserungen rechtlich zu verankern.

Es sind drei Teilbereiche vorgesehen: «Post», «Magnolie» und «Juventus». Innerhalb des Teilbereiches «Magnolie» werden für den «Dorfplatz / Dorfbach» spezifische gestalterische Vorschriften festgelegt.

2. Gesamtbeurteilung

Planungsrechtlicher Kontext

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist die Gemeinde Hedingen dem Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» zugeordnet. In diesem Raum ist die regionale Zentrumsfunktion der darin befindlichen Ortschaften charakteristisch sowie eine hohe Entwicklungsdynamik und eine sehr gute Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. 80% des künftigen Bevölkerungswachstums soll in den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «Urbane Wohnlandschaft» stattfinden. Die dafür notwendigen Kapazitäten sind unter konsequenter Mobilisierung der inneren Reserven bereitzustellen. Im kantonalen Richtplan ist der Planungsperimeter dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Im Bereich des Perimeters ist der vollständige Ausbau auf Doppelspur der S-Bahnstrecke zwischen Altstetten und Zug festgelegt. Der betreffende, heute noch einspurige Abschnitt liegt zwischen den Bahnhöfen Hedingen und Bonstetten-Wettswil und tangiert die Zentrumsplanung nicht.

Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-Rok) legt um den Bahnhof von Hedingen ein Arbeitsplatzgebiet und ein Gebiet mit mittlerer baulicher Dichte fest (100-150 Köpfe pro ha Bauzone). Der Siedlungscharakter wird als «Wohnen und Arbeiten an S-Bahnstationen» umschrieben. Diese sollen als belebte, vielfältig genutzte und eher urban gestaltete Ankunftsorte dienen und bilden einen gewissen Kontrast zu den Dorfkernen. Zusätzlich ist ein Vernetzungskorridor entlang der Bahnlinie ausgeschieden. Diese grossräumig Nord-Süd-Verbindung wird von zahlreichen naturkundlich wertvollen Flächen begleitet und ist ein zentraler Korridor für diverse Artengruppen (z.B. Reptilien, Amphibien). Der Erhalt, die Aufwertung und Ergänzung vorhandener naturnaher Lebensräume entlang und im nahen Umfeld der Bahnlinie werden angestrebt. Eine Veloparkierungsanlage und eine Parkierungsanlage sind als bestehend vermerkt. Zudem führt ein Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag durch das Zentrum.

Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) grenzt unmittelbar an den Perimeter der Zentrumsplanung.

Im kommunalen räumlichen Entwicklungskonzept (REK) ist das Zentrum als wichtiges Entwicklungsgebiet vermerkt. In der Quartieranalyse und Innenentwicklungsstrategie (IES) wird das Zentrum als Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen.

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegt das Zentrumsgebiet in einer Wohn- und Gewerbezone WG2.9 mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Im Osten grenzt das Zentrumsgebiet an die Kernzone Oberdorf (ES II/III), im Norden an die Industriezone I (ES IV) sowie an eine Wohnzone W2.0 (ES II) an. Das Zentrumsgebiet von Hedingen liegt gesamthaft in der ÖV-Güteklasse B. Für diese Lage reduziert sich gemäss Art. 46 Abs. 6 BZO der Pflichtbedarf für Parkplätze von Bewohnern und Besuchern auf 60%. Gemäss Art. 46 Abs. 7 BZO können in begründeten Fällen mit einem geeigneten Mobilitätskonzept weitere Unterschreitungen des Pflichtbedarfs bewilligt werden.

Am südlichen Rand des Zentrumsperimeters befindet sich ein kommunales Kulturobjekt, das inventarisiert ist und 2010 unter Schutz gestellt wurde. Die Unterschutzstellung betrifft nur das südliche Hauptgebäude (Vers. Nrn. 133/134), die Scheune hingegen (Vers. Nr. 359) ist nicht geschützt. Im Rahmen der Testplanung wurde festgehalten, dass bei guten Lösungen

das Gebäude zurückgebaut oder ersetzt werden könnte. Eine Entlassung aus dem Inventar und dem kommunalen Schutz wäre dann zu prüfen.

Entlang der Zürcher-, der Affoltern- und der Alten Zwillikerstrasse sind kantonale Verkehrsbaulinien mit einem Abstand von 6 m festgelegt. Entlang der Zwilliker-, Arni-, Hinteren Bahnhof- und Hofackerstrasse sind kommunale Verkehrsbaulinien mit einem Abstand von acht Metern festgelegt.

Würdigung

Die Entwicklungsmöglichkeiten beim Bahnhof im Zentrum von Hedingen mit einem mehrstufigen Verfahren zu klären, ist vorbildlich. Dass mit der zusätzlichen baulichen Verdichtung der öffentliche Raum mit einem Dorfplatz gestärkt und der Dorfbach revitalisiert wird, ist im Sinne einer qualitativen Innenentwicklung. Der Standortgunst unmittelbar beim Bahnhof wird Rechnung getragen. So wird eine autoarme Nutzung angestrebt und der Fuss- und Veloverkehr soll gestärkt werden. Das Vorgehen und die inhaltliche Ausrichtung unterstützen wir. Die SBV ermöglichen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erhöhte Ausnutzungsmöglichkeiten. Die Wahlmöglichkeit nach diesen zu bauen, berücksichtigt die unterschiedlichen Bedürfnisse der Grundeigentümer.

Die Entwicklung im Zentrum soll nach Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung erfolgen. Dass hohe Anforderungen an die Nachverdichtung gestellt werden, begrüssen wir. Die teilweise Verwendung des Indikatorenkatalogs und der Messgrössen der «Standard nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) in Art. 13 SBV (nachhaltige Bauweise und Umgebungsgestaltung) sind aber noch teilweise zu überprüfen. Unklar bleibt, inwiefern das Freiraumkonzept bzw. Syntheseprojekt für den Freiraum richtungsweisend sind. So sind zahlreiche im Syntheseprojekt enthaltene Bäume nicht im Situationsplan bzw. den SBV gesichert. Ausführende Bestimmungen zu § 238a PBG sind vage und wenig präzise. Dies ist anzupassen.

Der entstehende Mehrwert wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Im Planungsbericht ist zwingend eine Aussage zum erwarteten Mehrwert zu machen («Gesamtprognose»). Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Auflagen wird die Planung als genehmigungsfähig eingestuft.

3. Beurteilung im Einzelnen

Allgemein

Verkehrsregime

Die Rückstausituation wurde erhoben und in einem Kurzbericht beschrieben. Gemäss den Erhebungen zu den Rückstaus ist ersichtlich, dass der Rückstau bereits heute während der Spitzenzeiten kurzzeitig bis zum Kreisel reichen kann. Dieser löst sich rasch wieder auf, sobald sich die Bahnschranke wieder öffnet. Nichtsdestotrotz wird die heutige Rückstausituation am Bahnübergang weiter verschlechtert, was zu Einschränkungen auf der Zürcherstrasse führen kann. Die Verkehrssicherheit kann mit der neuen Einmündung in die alte Zwillikerstrasse beeinträchtigt werden (Sichtweiten eingeschränkt durch stehende Fahrzeuge). Sollte sich daher zeigen, dass auf der alten Zwillikerstrasse, infolge des durch die neue Einmündung verursachten zusätzlichen Verkehrs, starke Verkehrsbehinderungen oder gar Sicherheitsdefizite entstehen, sind weitere Massnahmen anzuordnen. Die

gesamten Kosten der Planung und der Ausführung gehen zu Lasten des Verursachers. (§ 240 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 PBG). Die abschliessende Genehmigung für diese neue Einmündung in die alte Zwillikerstrasse muss von der TBA Strassenregion II (Strasseninspektorat) erteilt werden. Daher ist diese rechtzeitig und zeitlich koordiniert mit der Genehmigung der Zentrumsentwicklung zu beantragen. Ein Nachweis der Sichtweiten für die neue Einmündung muss in diesem Fall zwingend vorhanden sein.

SBV in der BZO

Die SBV sind Teil der Grundordnung. In der BZO ist daher festzulegen, in welchem Gebiet die SBV inklusive dem Situationsplan gelten. Eine Anpassung des Zonenplans ist somit zwingend erforderlich. Eine Anpassung des Zonenplans wurde nicht eingereicht. Analog zu den Gestaltungsplänen ist der Perimeter der SBV auch im Zonenplan festzulegen.

- ➔ Der SBV-Situationsplan ist unter den Ergänzungsplänen aufzuführen. Der Perimeter der SBV ist im Zonenplan mit der entsprechenden Signatur abzubilden.

Grundanforderungen SBV

Gemäss § 80 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) sorgen SBV für eine einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung der Überbauung. Die SBV umfassen die Vorschriften, den Situationsplan und einen städtebaulichen Vertrag. Gemäss Art. 9 SBV und gestützt auf § 81 Abs. 2 PBG können Baubewilligungen für die Baubereiche F und E nur erteilt werden, wenn die Überbauung nach SBV für beide Baubereiche gesichert ist. In allen anderen Baubereichen ist offen, ob die SBV beansprucht werden. Es ist somit davon auszugehen, dass ein Teil der Grundstücke in den Teilbereichen «Post», «Magnolie» und «Juventus» nicht gemäss SBV überbaut werden. Im Planungsbericht ist das Kap. 2.4 (Annahme zukünftige Parzellierung) ergänzt worden. Es wird ausgeführt, dass mehrere Anpassungen der Parzellierungen vorgesehen seien, um die Realisierung der Bauten gemäss Baufelder zu vereinfachen. Die tatsächliche Neuparzellierung soll erst bei Rechtskraft der SBV umgesetzt werden. Für den Teilbereich «Juventus» ist im Planungsbericht ein Landerwerbsplan abgebildet. Es wird zudem auf Kap. 5.1 und den Erläuterungen zu Art. 1 SBV verwiesen. Darin wird ausgeführt, dass nur wenige Grundeigentümer mit jeweils mehreren Grundstücken von den SBV tangiert seien. Die SBV würden zudem einen grossen Anreiz bieten und mit dem städtebaulichen Vertrag seien alle Grundeigentümer «mit im Boot». Mit diesen ergänzten Ausführungen scheint eine etappierte Umsetzung des Syntheseprojekts plausibel.

Sonderbauvorschriften (SBV)

Art. 2, 7, 17 SBV

Die Revitalisierung des Dorfbachs ist ein zentraler Bestandteil der Zentrumsplanung. In Art. 2 SBV wurde als Ziel der «freie Zugang zum revitalisierten Bach» ergänzt. Die Revitalisierung zielt insbesondere auf die ökologische Aufwertung des Gewässers ab. Es können punktuelle Zugänge ans Wasser für die Erholungsnutzung vorgesehen werden. Ein im gesamten Abschnitt des Zentrums «freier Zugang» steht jedoch mit einer Revitalisierung nicht im Einklang. Das Ziel ist deshalb anzupassen und kann z.B. wie folgt formuliert werden: «Revitalisierung des Dorfbachs mit Schaffung von punktuellen Zugängen ans Wasser». Auch im Städtebaulichen Vertrag, Kap. 1.2 auf Seite 4, ist «freier Zugang zum

revitalisierten Bach» durch eine im Einklang mit der Revitalisierung stehende Formulierung zu ersetzen.

Wie bereits in der ersten Vorprüfung dargelegt, empfehlen wir dringend, die Zentrumsplanung und das Revitalisierungsprojekt materiell und zeitlich aufeinander abzustimmen. Bislang liegt nur eine Vorstudie für die Revitalisierung des Dorfbachs aus dem Jahr 2023 vor. Mit dem Revitalisierungsprojekt ist auch der Gewässerraum am Dorfbach festzulegen. Mit der Festlegung des Gewässerraums werden die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) abgelöst (siehe auch unten). Bis der Gewässerraum rechtskräftig ist, ist entlang des Dorfbachs ein Uferstreifen von 10.5 m von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten (vgl. Art. 41c GSchV).

Im Situationsplan «Sonderbauvorschriften Zone+» ist der Uferstreifen in der Legende als solcher zu bezeichnen und nicht als «Uferbereich 10.5 m Abstand».

Nicht berücksichtigt wurde der Antrag aus der ersten Vorprüfung, den Baubereich N und die Signatur «Vorspringende Gebäudeteile zulässig» ausserhalb des Uferstreifens des Dorfbachs anzuordnen. Stattdessen wurde mit Art. 7 Abs. 1 SBV eine Bestimmung ergänzt, die besagt, dass «der Baubereich N sowie der Bereich für vorspringende Gebäudeteile, welche in den Uferbereich hineinragen, erst nutzbar sind, wenn der Gewässerraum festgelegt ist». Für eine genehmigungsfähige Vorlage ist die Vorschrift wie folgt zu formulieren: «Baubewilligungen im Baubereich N sowie für vorspringende Gebäudeteile, welche innerhalb des Uferstreifens des Dorfbachs liegen, dürfen erst erteilt werden, wenn der Gewässerraum rechtskräftig ist und von den Festlegungen berücksichtigt wird».

Gemäss Art. 17 Abs. 3 SBV soll «im Rahmen des Revitalisierungsprojekts beidseitig der Zugang zum Fliessgewässer geprüft bzw. ermöglicht werden.» Wie bereits in der ersten Vorprüfung dargelegt, werden die Zugänge an den Dorfbach mit dem Revitalisierungsprojekt festgelegt. Ob diese beidseitig des Dorfbachs bewilligungsfähig sind, kann im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung und ohne vorliegendes Revitalisierungsprojekt nicht beurteilt werden. Die Vorschrift ist zu streichen oder wie folgt anzupassen: «Im Rahmen des Revitalisierungsprojekts soll beidseitig der *punktueller* Zugang zum Fliessgewässer geprüft ~~bzw. ermöglicht~~ werden.»

Im «Syntheseprojekt Städtebau / Umgebung», Seite 6, sind die Ausführungen zum Zugang an den Dorfbach entsprechend anzupassen («...und ermöglicht so den *punktuellen* Zugang zum Fliessgewässer»). Der Textteil *auf beiden Bachseiten* ist zu streichen.

Im «Syntheseprojekt Städtebau / Umgebung» (Seite 6 und 7 «Der verbindende öffentliche Freiraum») wird ausgeführt, dass «Der Dorfbach *punktuell* renaturiert und geöffnet wird...». «Punktuell» ist zu streichen und stattdessen auszuführen, in welchem Abschnitt der Dorfbach revitalisiert wird.

Weiter ist im «Syntheseprojekt Städtebau / Umgebung» auf verschiedenen Plandarstellungen ein «Gewässerabstand 11 m» eingetragen. Es handelt sich dabei um den Uferstreifen, dieser beträgt entlang des Dorfbachs 10.5 m. Der Eintrag ist korrekt zu beschriften.

- ➔ Das Ziel zum Dorfbach in Art. 2 SBV sowie im Städtebaulichen Vertrag, Kap. 1.2, Seite 4, ist gemäss den Erwägungen anzupassen.
- ➔ Im Situationsplan «Sonderbauvorschriften Zone+» ist der Uferstreifen in der Legende als solcher zu bezeichnen, und nicht als «Uferbereich 10.5 m Abstand».
- ➔ Art. 7 Abs. 1 SBV ist gemäss den Erwägungen zu formulieren.
- ➔ Art. 17 Abs. 3 SBV ist gemäss den Erwägungen anzupassen oder zu streichen. Im «Syntheseprojekt Städtebau / Umgebung», Seite 6, sind die Ausführungen zum Zugang an den Dorfbach entsprechend anzupassen.
- ➔ Der Satz «Der Dorfbach wird punktuell renaturiert und geöffnet...» (Syntheseprojekt Städtebau / Umgebung, Seite 6 und 7, «Der verbindende öffentliche Freiraum») ist gemäss den Erwägungen anzupassen.
- ➔ Im «Syntheseprojekt Städtebau / Umgebung» ist auf sämtlichen Plandarstellungen der Eintrag «Gewässerabstand 11 m» in «Uferstreifen 10.5 m» zu ändern.

Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge

Die geplanten Festlegungen innerhalb des Konsultationsbereichs der Dr. W. Kolb AG gelten als risikorelevant, womit die Störfallvorsorge im Planungsvorhaben zu berücksichtigen ist. In Art. 8 SBV wird für die betroffenen Baubereiche die Schaffung von sicheren Fluchtmöglichkeiten und der Ausschluss von Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen gefordert. Damit sind die Anträge der Fachstelle Störfallvorsorge aus der ersten Vorprüfung ausreichend berücksichtigt. Die Fachstelle beurteilt die festgelegten Schutzmassnahmen als verhältnismässig und die zukünftigen Störfallrisiken der Dr. W. Kolb AG als tragbar.

Art. 13 (Nachhaltige Bauweise und Umgebungsgestaltung)

Gemäss Art. 13 Abs. 2 SBV soll mit der Umgebungsgestaltung das Sicherheitsgefühl der Nutzenden erhöht und ein angenehmes Mikroklima geschaffen werden (Noten 6 für die Indikatoren Sicherheit und die Note 5 für den Indikator Biodiversität). Im Indikator Mikroklima wird unter den Erläuterungen zwar ausgeführt, dass auf bestehende und neue grosskronige Bäume ein besonderes Augenmerk gerichtet werden soll. In der Messgrösse 2 ist zudem festgehalten, dass schattenspendende grosskronige Bäume ein grosses Substratvolumen von mindestens 36 m³ brauchen. Art. 13 Abs. 3 SBV legt zudem fest, dass Flächen möglichst vielseitig zu begrünen seien.

Gemäss Syntheseprojekt «Städtebau/Umgebung» sollen in den Teilgebieten grosskronige Bäume zum Einsatz kommen. Für den Teilbereich «Dorfplatz/Dorfbach» sieht Art. 17 Abs. 2 SBV die Pflanzung grosskroniger Strassenbäume vor. Im Situationsplan in den Teilbereichen «Post» und «Juventus» werden zusätzliche hochstämmige und niederstämmige Bäume entlang den Strassen festgelegt. Im Syntheseprojekt sind viel mehr Bäume aufgeführt, als im Situationsplan festgelegt werden. Im Kap. 4.2 des Planungsberichts wird ein Freiraumkonzept von UNIOLA Landschaftsarchitekten im Anhang verwiesen. Ein solches ist jedoch im Anhang nicht aufgeführt. Es bleibt somit unklar, ob bzw. in welchen Teilen, das Syntheseprojekt bzw. das Freiraumkonzept richtungsweisend ist. Dies ist zu präzisieren. Es kann daher nicht abschliessend nachvollzogen bzw. beurteilt werden, wie die zentralen Elemente des Freiraums im Situationsplan SBV gesichert sind, so wie dies im ersten Vorprüfungsbericht beantragt wurde. Gemäss Art. 2 SBV wird eine ökologisch wertvolle und klimaresiliente Gestaltung der Grün- und Freiräume angestrebt. Um dies zu erreichen, sind die zentralen Elemente des Freiraums so die Baumstandorte, im Situationsplan und den SBV zu sichern. Siehe dazu die Umsetzungshilfe zu § 238a PBG. Ob die

bereitgestellten Aussenraumflächen für die dichte Überbauung ausreichend dimensioniert sind, um alle notwendigen Funktionen zu erfüllen, wird im Baubewilligungsverfahren zu klären sein.

Die Begriffe niederstämmige und hochstämmige Bäume sind nicht gebräuchlich. bzw. werden in Zusammenhang mit Obstbäumen verwendet. Im Planungsbericht wird nicht weiter erläutert, was darunter verstanden wird. I.d.R. werden die Begriffe grosskronig, mittelkronig und kleinkronige Bäume verwendet. Wir empfehlen die Begriffe anzupassen. Siehe dazu auch die Umsetzungshilfen zu § 76 und § 238a PBG.

- ➔ Es ist eindeutig festzulegen, welches bzw. in welchem Masse das Syntheseprojekt bzw. Freiraumkonzept richtungsweisend ist.
- ➔ Die zahlreichen im Syntheseprojekt abgebildeten Bäume, die im Situationsplan oder in den Vorschriften nur marginal übernommen werden, sind zu sichern.
- ➔ Im Planungsbericht ist auszuführen, was unter hochstämmigen und niederstämmigen Bäumen verstanden wird, falls nicht die gängigen Begriffe zur Kronengrösse verwendet werden.

Art. 14, 15, 16 Abs. 10, spezifische gestalterische Vorschriften für die Teilbereiche Post, Magnolie, Juventus

Es wird zusätzlich eine Bestimmung aufgenommen, welche über der Tiefgarage punktuell erhöhte Aufschüttungen von 90-120 cm für die räumliche Zonierung und dichtere Bepflanzung festlegt. Im Planungsbericht wird erläutert, dass dies nicht nur der Schaffung von Privatheit diene, sondern auch eine Pflanzung von Sträuchern und Kleinbäumen ermögliche. Eine Überdeckung der unterbauten Fläche ist für die Pflanzung von Bäumen zur Sicherung des Wurzelraums zwingend und erst dadurch wird die Pflanzung der im Syntheseprojekt enthaltenen Bäume ermöglicht.

- ➔ Die Bestimmung ist daher so zu präzisieren, dass eine Überdeckung auch der Sicherung von ausreichend Wurzelraum für Bäume dient. Eine Bestimmung im folgenden Sinn ist aufzunehmen: *«Erfolgen Ersatz- oder Neupflanzungen von Bäumen auf unterbauten Flächen, ist für einen grosskronigen Baum eine durchwurzelbare Überdeckung von [mindestens 1.5 m], für einen mittelkronigen Baum eine Überdeckung von [mindestens 1.2 m] und für einen kleinkronigen Baum eine Überdeckung von [mindestens 1 m] vorzusehen.»*

Art. 14, 15 und 16 Abs. 14 SBV

Art. 14, 15 und 16 Abs. 14 SBV legen für die Vorgärten und andere Teile des Gebäudeumschwungs fest, dass diese in *höchstmöglichem* Umfang als ökologische wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten sind. Was unter höchstmöglich verstanden wird, bzw. wie sich dies abgrenzen lässt gegenüber der Festlegung in § 238a PBG Abs. 1: «Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in *angemessenem* Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten» bleibt offen.

- ➔ Im Planungsbericht ist auszuführen, was unter *höchstmöglich* verstanden wird und wie sich der Begriff gegenüber § 238a Abs. 1 PBG abgrenzt.

Art. 14 Abs. 8 SBV spezifische gestalterische Vorschriften für den Teilbereich Post

Art. 14 Abs. 8 SBV legt fest, dass entlang der gekennzeichneten Strassenkante mindestens vier hochstämmige Strassenbäume mit begrünten Baumscheiben zu pflanzen sind. Im Plan bzw. der Legende werden keine Strassenkanten gekennzeichnet. Es ist auch nicht nachvollziehbar, wieso die vorgesehenen Bäume im Plan nicht schematisch aufgeführt werden, analog den anderen Teilbereichen. In diesem Bereich, entlang der Strassen sind auch Tiefgaragenzufahrten zulässig, was zu Konflikten mit den Baumpflanzungen führen kann.

- ➔ Es ist zu definieren, was unter den «gekennzeichneten» Strassenkanten verstanden wird.
- ➔ Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, wie Baumpflanzungen und Tiefgaragenzufahrten zusammengehen.

Art. 19 SBV Ersatzabgabe Mehrausnützung

Im Nachgang zur letzten Vorprüfung wurde ein städtebaulicher Vertrag mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und der Gemeinde erarbeitet. Dieser soll unter anderem auch die Festlegung der Art und des Werts der Ausgleichsleistung regeln. Art. 19 SBV (Ersatzabgabe für Mehrausnützung) verweist auf den städtebaulichen Vertrag. Wir empfehlen, den in Art. 29 Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) verwendeten Begriff zu verwenden («Art und Wert der Ausgleichsleistung»).

Der Aspekt des Mehrwertausgleichs ist im Planungsbericht auf S. 32 ausgeführt. Es wird im Wesentlichen auf die Regelung im städtebaulichen Vertrag verwiesen.

- ➔ Auch bei (absehbarem) Abschluss eines städtebaulichen Vertrages muss für die zugrunde liegende Planungsmassnahme im Planungsbericht zwingend eine Aussage zum erwarteten Mehrwert gemacht werden («Gesamtprognose»).

4. Formelle Hinweise

Einreichung von Unterlagen zur Genehmigung

Für die Genehmigung sind die Unterlagen (Situationsplan, Sonderbauvorschriften sowie Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) gemäss Checkliste «Unterlagen für die Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren von Richt- und Nutzungsplänen sowie Quartierplänen» einzureichen. Diese ist unter www.are.zh.ch (→ Raumplanung → Kommunale Nutzungsplanung) verfügbar.

Weiter sind das Beschlussdokument der Gemeindeversammlung und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen beizulegen.

Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

5. Weiteres Vorgehen

Wenn die oben aufgeführten Auflagen berücksichtigt werden, können wir die Planung voraussichtlich genehmigen.



Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen

Amt für Raumentwicklung

Raumplanung

Team West

Brigitte Fürer

Gebietsbetreuerin RNP