

Gemeinde Hedingen

Sonderbauvorschriften Zone+

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stand vom 19. August 2026
für die öffentliche Auflage



Impressum

KEEAS AG

Sihlstrasse 59, 8001 Zürich

044 252 85 45, www.keeas.ch

Seraina Schwizer, MSc Architektin ETH

Maresa Schumacher, Dipl. Architektin ETH

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	5
1.2	Zielsetzung der Zentrumsplanung	6
1.3	Zielsetzung der Sonderbauvorschriften	6
2	Rückblick Planungsprozess	9
2.1	Testplanung	9
2.2	Syntheseprojekt	10
2.3	Anpassungen Perimeter	12
2.4	Annahme für zukünftig Parzellierung	13
2.5	Verkehrsstudien	14
2.6	Gewässerraum	16
2.7	Lärmgutachten	17
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	19
3.1	Kantonale Grundlagen	19
3.2	Regionale Grundlagen	24
3.3	Kommunale Grundlagen	25
3.4	Kantonale und kommunale Verkehrsbaulinien	30
3.5	Mehrwertausgleich	32
4	Syntheseprojekt	33
4.1	Städtebauliches Konzept	35
4.2	Freiraumkonzept	35
4.3	Verkehrsregime	35
5	Sonderbauvorschriften Zone+	36
5.1	Erläuterungen	36
5.2	Abweichungen zur Regelbauweise	58

6	Interessensabwägung	61
6.1	Ziele: Aufwertung und Verdichtung des Zentrum Hedingens	61
6.2	Entwicklung und Verdichtung des Zentrums	61
6.3	Erschliessung und Verkehrsberuhigung	64
6.4	Gewässerraum (Hochwasserschutz) und Gewässerrevitalisierung	66
6.5	Störfallvorsorge	68
7	Abstimmung mit weiteren Planungsinstrumenten	70
7.1	Anpassung Verkehrsrichtplan und kommunale Verkehrsbaulinien	70
7.2	Anpassung Kernzonenplan	72
7.3	Anpassung Gestaltungsplan «Areal Ernst Schweizer AG»	73
8	Planungsablauf	74
8.1	Mitwirkung der Bevölkerung	74
8.2	Erste kantonale Vorprüfung	74
8.3	Zweite kantonale Vorprüfung	77
8.4	Öffentliche Auflage	80
8.5	Beschlussfassung / Genehmigung	80

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung



Zentrum von Hedingen (rot = Perimeter Zone+)

Eine Neugestaltung des Zentrums der Gemeinde Hedingen wurde seit den 1960er Jahren thematisiert, jedoch führten wiederholte Anläufe zu keinem Erfolg.

Heute ist das Zentrumsgebiet weitgehend überbaut (mit Ausnahme der Parkplatzflächen). Es gibt kaum mehr Baulandreserven und diese sind, aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur, nach Regelbauweise schlecht bis gar nicht nutzbar. Auch für eine Erneuerung oder Verdichtung im Bestand stellt die Parzellenstruktur eine grosse Hürde dar. Diese Ausgangslage stellte die Gemeinde Hedingen vor zwei grosse Herausforderungen:

- Einerseits wird eine zeitgemässe und den übergeordneten Planungsvorgaben gerecht werdende Entwicklungsvision für das Zentrum erarbeitet
- Andererseits musste für die Umsetzung dieser Vision eine kreative Lösung gefunden werden, um sie planungsrechtlich verankern zu können

Im Rahmen der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) im Jahr 2017 wurde beschlossen, die Zentrumsplanung von Hedingen in einem kooperativen Planungsprozess gemeinsam anzustossen.

1.2 Zielsetzung der Zentrumsplanung

Für die Zentrumsplanung Hedingens werden basierend auf den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung folgende Ziele angestrebt. Für die externe Kommunikation wurden diese Ziele sinngemäss übersetzt bzw. neu formuliert.

Gesellschaft

- Attraktives Zentrum für alle Einwohnende und das Gewerbe
- Einladende und hochwertig gestaltete Aufenthalts- und Begegnungsräumen sowie Bachzugang
- Städtebaulich hohe Qualität, hohe Gestaltungsqualität der Bauten und Freiräume.
- Ausgewogene Mischung von durchmischtem Wohnen, Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten.
- Stärkung der Zentrumsfunktion mit einladenden Aufenthalts- und Begegnungsräumen.
- Schaffung von altersgerechtem Wohnen.

Wirtschaft

- Nachhaltiges Bauen im Zentrum unter Anwendung von ausgewählten SNBS-Kriterien (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz)
- Verträgliches und in Etappen umsetzbare, bauliche Verdichtung an besterschlossener Lage.

Verkehr

- Verkehrsberuhigung an der Zwillikerstrasse und autofreier Dorfplatz
- Sichere und effiziente Verkehrserschliessung sowie autoarme, weitgehend unterirdische Parkierung.
- Attraktive und sichere öffentliche Fusswege und Veloverbindung.

Umwelt und Ökologie

- Haushälterische Bodennutzung.
- Energieeffiziente, ressourcenschonende Bauweise und Versorgung mit erneuerbaren Energien.
- Ökologisch wertvolle und klimaresiliente Gestaltung der Grün- und Freiräume.
- Punktueller Zugang zum revitalisierten Bach.

1.3 Zielsetzung der Sonderbauvorschriften

Die Entwicklung des Zentrum Hedingens ist dringlich, steht heute jedoch vor kaum überwindbaren Hindernissen. Um die bestehenden Bauland- und/oder Nutzungsreserven ausschöpfen zu können, müssten sich ein Vielzahl einzelner Grundeigentümer mit jeweils unterschiedlichen Absichten, Bedürfnissen und Handlungsspielräumen auf gemeinsame Ziele und Planungshorizonte einigen: ein praktisch unmögliches Unterfangen.

Hier setzen die Sonderbauvorschriften Zone+ an: sie fördern eine qualitätsvolle Verdichtung des Zentrums Hedingens, indem sie städtebaulich einen erweiterten Spielraum im Vergleich zur Grundordnung (Nutzungsplanung) eröffnen, ohne dafür die Zusammenarbeit verschiedener Grundeigentümer zu bedingen oder die Erarbeitung einer (zeit- und kostenintensiven) Sondernutzungsplanung wie zum Beispiel eines Gestaltungsplans, erforderlich zu machen.

Sonderbauvorschriften sind im geltenden, kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) wie folgt geregelt:

VI. Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne

1. Sonderbauvorschriften

§ 79. ¹ Sonderbauvorschriften ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen.

² Sie können ferner die Voraussetzungen für besondere Nutzungsarten schaffen.

§ 80. ¹ Sonderbauvorschriften können von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abweichen sowie die Nutzweise nach ihrer Art und innerhalb der Art nach Aufteilung und Zweckbestimmung näher umschreiben. Sie haben für die einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung der Überbauung zu sorgen.²⁷

² . . .²⁵
³ Sonderbauvorschriften können durch einen Plan ergänzt werden, der die wesentlichen Elemente der erlaubten Überbauung zeichnerisch wiedergibt.

§ 81. ¹ Sonderbauvorschriften bewirken keinen Zwang, nach ihnen zu bauen.

² Sie können jedoch bestimmen, dass Baubewilligungen auf ihrer Grundlage nur erteilt werden, wenn die entsprechende Überbauung des ganzen Gebiets oder näher zu umschreibender Teilgebiete rechtlich gesichert ist.

³ Wird auf die eingeräumte Überbaumungsmöglichkeit verzichtet, finden die Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung Anwendung.

§ 82. Sonderbauvorschriften können frühestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten aufgehoben werden, wenn weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat, die von den eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch macht, noch entsprechende ernsthafte Bestrebungen nachgewiesen werden.

Auszug PBG (Version 01.12.2024)

Die gestalterische und ortsbauliche Vision für das Zentrumsgebiet der Gemeinde Hedingen wurde anhand des Syntheseprojekts konkretisiert und veranschaulicht. Mögliche, bauliche Lösungen für anspruchsvolle Situationen werden darin aufgezeigt.

Die Sonderbauvorschriften Zone+ dienen dazu, diese städtebauliche Vision und die darin definierten, qualitativen Verbesserungen rechtlich zu verankern. Einzelne Grundeigentümer können zeitlich unabhängig voneinander ihre Immobilien verwalten und entwickeln, denn Bestandsbauten und Neubauten können in Koexistenz nebeneinander bestehen. Mit den in den Sonderbauvorschriften festgelegten Baubereichen wird situative, räumlich spezifische Rechtssicherheit geschaffen.

Den Sonderbauvorschriften Zone+ liegen folgende Prinzipien zugrunde:

- Die Sonderbauvorschriften Zone+ ermöglichen das Bauen innerhalb von Baubereichen. Die Baubereiche wurden anhand einer vorangehenden, städtebaulichen Zentrumsplanung definiert und überprüft. Sie legen konkret planerische Grenzabstände (unabhängig des Parzellenzuschnitts) und Gebäudehöhen fest und klären Situationen, wo abstrakte Regelabstände allein versagen.
- Die Sonderbauvorschriften stellen keinen Zwang dar, nach ihnen zu bauen und es ist nicht vorgesehen, Abhängigkeiten zwischen den Überbauungen der Grundstücke vorzuschreiben. Alternativ gilt weiterhin die Regelbauweise.
- Für die Realisierung der Bauvorhaben in den Baubereichen wird eine minimale Baukultur verlangt. Die Sonderbauvorschriften konkretisieren die qualitativen und

gestalterischen Anforderungen. Zuständig für die Beurteilung und Bewilligung sind die ordentlichen Gremien und Behörden, unterstützt durch unabhängige Fachpersonen.

- Den Baubereichen wird eine Baumasse zugeordnet, welche für die qualitätsvolle Innenentwicklung angestrebt wird und verträglich ist. Diese Baumasse übersteigt die Entwicklungsmöglichkeiten, welche nach Regelbauweise zulässig wären. Der dadurch entstehende Sondervorteil (Bevorzugung einzelner Areale) wird durch die vorgeschriebenen Abgaben an die Gemeinde und/oder die Nachbarschaft ausgeglichen.
- In den Sonderbauvorschriften Zone+ sind wo möglich keine über die ordentliche Nutzungsplanung hinausgehende Anforderungen vorgesehen, da sonst das Instrument des Gestaltungsplans angewendet werden soll. Die Sonderbauvorschriften Zone+ folgen der zugehörigen Grundordnung. Dort sind die Ansprüche an Freiraum, Nachhaltigkeit, Ökologie und Parkierung über die Zonen generell zu regeln.

Pilotprojekt «Sonderbauvorschriften ZONE+»

Die Idee der ZONE+ entwickelte sich aus konkreten raumplanerischen Erfahrungen in Umgang mit kleineren Gemeinden und ihren Bedürfnissen. Das Ziel, die gestalterische Qualität der Dörfer zu verbessern, besteht vielerorts. In Zusammenhang mit der Innenentwicklung ergibt sich zusätzlich die Herausforderung der Mobilisierung von Ausnützungsreserven und Verdichtungspotentialen. Allerdings fehlen zugängliche Mittel und Wege, welche die Ressourcen der Gemeinden und Privaten nicht überlasten.

Anhand von drei Gemeinden in unterschiedlichen Kantonen wird die ZONE+ in Pilotprojekten konkret geprüft: in der Gemeinde Unterägeri (ZG) ist sie mittlerweile festgesetzt, in den Gemeinde Sirnach (TG) und Wittenbach (SG) befindet sie sich in der kantonalen Vorprüfung. Damit können kantonsspezifisch neue Lösungen für die kleinteilige Innenentwicklung konsolidiert werden.

Im Kanton Zürich stellt das Planungs- und Baugesetzes (PBG) das Instrument der Sonderbauvorschriften zur Verfügung. In Abstimmung mit den kantonalen Behörden ist Hedingen eine der Pilotgemeinden, in der Sonderbauvorschriften für das Pilotprojekt ZONE+ angewendet werden, um die kleinteilige Entwicklung nach innen zu fördern.

2 Rückblick Planungsprozess

2.1 Testplanung

2017 wurde der kooperative Planungsprozess, bei dem die betroffenen Eigentümer einbezogen wurden, gestartet. In den Jahren 2020-2021 wurde eine Testplanung durchgeführt, welche im freihändigen Verfahren mit Präqualifikation ausgeschrieben wurde. Die drei selektionierten Planungsbüros wurden beauftragt, für das Zentrum von Hedingen ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten und ihren Vorschlag mit dem Beurteilungsgremium der Testplanung zu diskutieren.



Testplanungsumperimeter

Organisation und Beteiligte der Testplanung

Die Testplanung wurde organisiert und begleitet durch die Firma Suisseplan AG, vertreten durch Frau Gabriele Horvath. Die selektionierten Teams und das Beurteilungsgremium setzten sich wie folgt zusammen:

TEAM 1

Architektur (Lead)	ARGE Raumfalter mit HVDM Architects & Cityplanners
Landschaftsarchitektur	Johannes von Pechmann Stadtlandschaft GmbH
Verkehrsplanung	ewp AG Zürich
Weitere	Archipel GmbH (Städtebau/ Nutzung/ Soziologie)

TEAM 2

Architektur (Lead)	Axess Architekten AG
Landschaftsarchitektur	Hager Partner AG
Verkehrsplanung	TEAMverkehr.zug AG
Weitere	KEEAS Raumkonzepte AG (Städtebau/ Raumplanung)

TEAM 3

Architektur (Lead)	Ruumfabrigg Architekten GmbH
Landschaftsarchitektur	USUS Landschaftsarchitektur AG
Verkehrsplanung	STW AG für Raumplanung
Weitere	–

BEURTEILUNGSGREMIUM

Claude Hafner	Gemeinderat (Hoch- und Tiefbau) – Vorsitz
Ruedi Fornaro	Gemeindepräsident
Nicole Doppler	Gemeinderätin (Finanzen und Liegenschaften)
Leonhard Grimmer	Vertretung HEVO Immobilien
Michael Schweizer Anliker/ Dr. Martin Künzli	Vertretung Ges. Schweizer/ Schweizer Zaugg
Hans Ruedi Schweizer	Vertretung Pensionskasse Ernst Schweizer AG
Andreas Pfyl	Vertretung Andreas und Regula Pfyl
Urs Oechslin	Fachexperte Architektur/ Städtebau
Alphons Wiederkehr	Fachexperte Architektur/ Städtebau
Manuel Peer	Fachexperte Landschaftsarchitektur
Christoph Lippuner	Fachexperte Verkehr

Die Öffentlichkeit wurde im Jahr 2022 über das Ergebnis der Testplanung informiert. Die vorgeschlagenen Konzepte und die daraus resultierenden Erkenntnisse stiessen grossmehrheitlich auf Zustimmung. Darauf gestützt wurde in einem nächsten Schritt ein Syntheseprojekt erarbeitet.

2.2 Syntheseprojekt

Die wesentlichen Erkenntnisse aus der Testplanung wurden – auf Grundlage des Vorschlags von Team 2 – im Rahmen eines Syntheseprojekts zusammengetragen (vgl. Kap. 4). Auch wurde in einem weiteren Schritt auf die Bedürfnisse der verschiedenen Grundeigentümer vertieft eingegangen. Die folgenden städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrlichen Themen wurden im Rahmen des Syntheseprojekts durch das Team 2 weiterverfolgt und vertieft:

Städtebauliche Vision: Die vorgeschlagenen Konzepte konnten alle in unterschiedlichen Aspekten überzeugen. Es konnte aber keine weiterzuverfolgende Vorzugsvariante aus der Testplanung bestimmt werden. Aus diesem Grund war es erforderlich, ein Syntheseprojekt zu erarbeiten, in dem die aufgezeigten Qualitäten aus den verschiedenen Konzepten möglichst in einem Projekt vereint und städtebaulich konsolidiert wurden.

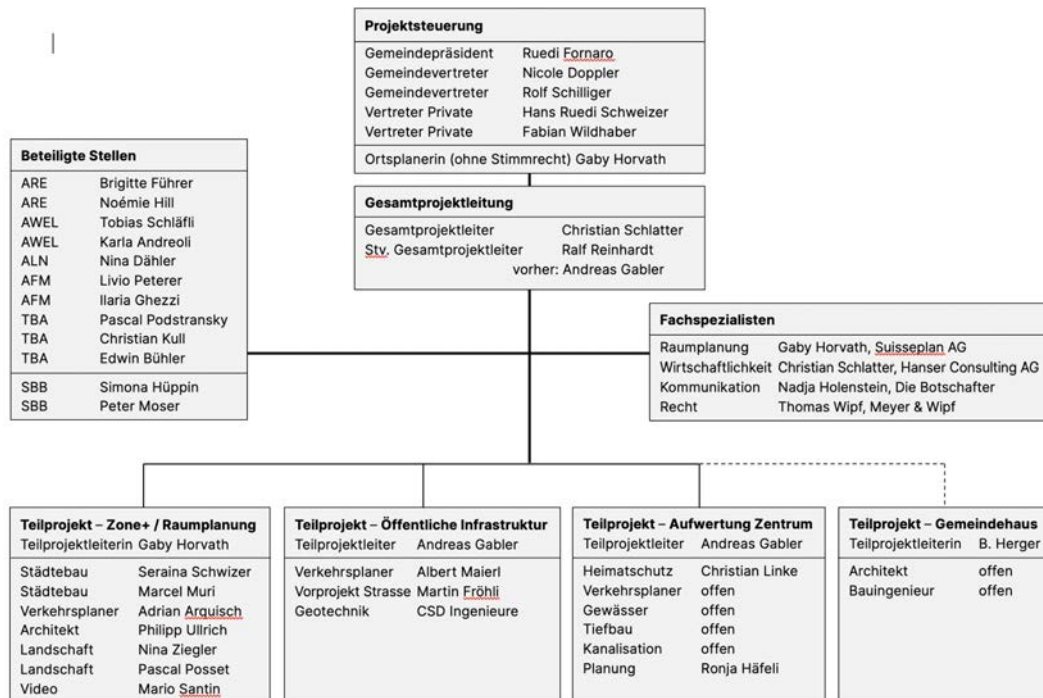
Verträgliche Dichte: Die Konzepte der drei Teams haben unterschiedliche städtebauliche Setzungen aufgezeigt und entsprechende Dichten untersucht. Es hat sich

gezeigt, dass eine deutlich höhere bauliche Dichte als die aktuelle Baumassenziffer 2.9 umgesetzt werden muss, um die angestrebte Bevölkerungsdichte von 100-150 Einwohner pro ha, wie es die übergeordneten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen vorgeben (vgl. Kap. 3), zu erreichen. Die festgelegten Baumassen wurden mit der Vertiefung des Syntheseprojekts sehr sorgfältig und für jede einzelne, räumliche Situation spezifisch ausgelotet und entsprechen den im Syntheseprojekt dargestellten Volumina. Voraussetzung für das angestrebte Mass der Verdichtung ist die Einhaltung von zusätzlichen, qualitätssichernden Kriterien.

Neue Erschliessung: 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 Zentrumgebiets anzupassen. Auch die Parkierung soll reguliert und eine Verkehrsberuhigung im Bereich des neuen Dorfplatzes erreicht werden. Diese Themen sind im Rahmen einer vertiefenden Verkehrsstudie abzuhandeln (vgl. Kap. 2.4).

Perimeter: Im Zusammenhang mit der Testplanung hat sich gezeigt, dass sowohl bezüglich dem zeitlichen Entwicklungshorizont wie auch weiteren, spezifischen Sachthemen, die Aufwertung und Entwicklung des Bahnhofplatzes durch die SBB separat weiterverfolgt werden soll. Auf eine weitere Anpassung des Perimeters wird im nachfolgenden Abschnitt eingegangen.

Projektorganisation Syntheseprojekt

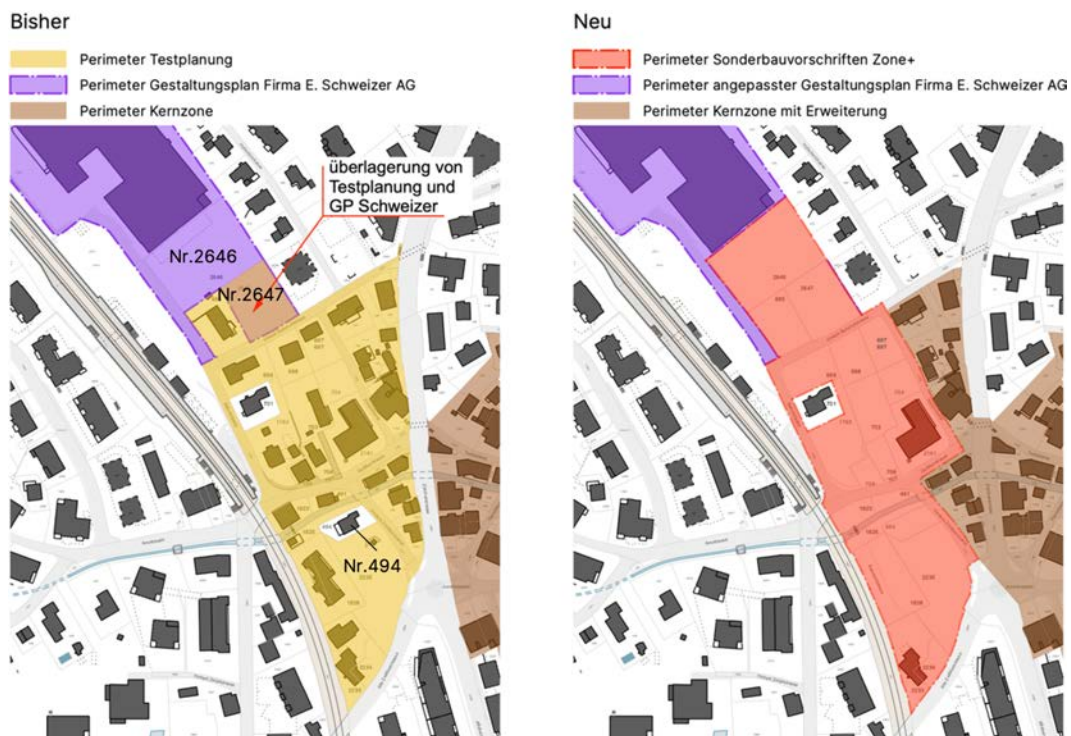


2.3 Anpassungen Perimeter

Kernzonenplan

Erste Arbeiten an Syntheseprojekt und Sonderbauvorschriften bestätigten eine weitere, relevante Erkenntnis: einige Bestandsbauten entlang der Zürcherstrasse stehen heute, aufgrund ihrer historischen Entwicklung, in einer spezifischen städtebaulichen Position. Diese wird, zusammen mit der situativen Dichte, erhalten bleiben. Nach geltender Bau- und Zonenordnung könnten diese Bauten aber, im Falle eines Ersatzneubaus, nicht analog ersetzt werden – auch nicht mithilfe von Sonderbauvorschriften.

Um diese städtebauliche Situation langfristig zu erhalten, müssen die betroffenen Parzellen der Kernzone zugewiesen werden. Der Perimeter des Kernzonenplans Oberdorf wird dementsprechend angepasst. Die Vorschriften zum Kernzonenplan erlauben so dann den Wiederaufbau der betreffenden Liegenschaften in gleicher Form und Lage. Der Kernzonenplan Oberdorf wird aus diesem Grund parallel zu den Sonderbauvorschriften Zone+ revidiert und wird zeitgleich aufgelegt.



Grundstück Nr. 494

Im Erarbeitungsprozess der Bebauung wurde klar, dass der Einbezug des Grundstücks Nr. 494 einen massgeblichen Mehrwert für die Qualität der Bebauung und auch für die Aussenraumgestaltung bedeuten würde. In Absprache mit der Grundeigentümerschaft konnte dieses Grundstück auch für das Syntheseprojekt berücksichtigt werden.

Grundstück Nrn. 2698/2699 (ehem. Nr. 2646)

Die Grundstücke Nrn. 2698, 2699 und 2647 liegen heute in der WG2.9 und werden vom Gestaltungsplan Firma E. Schweizer AG überlagert. Die Fläche wird zurzeit als Firmenparkplatz genutzt, wird jedoch aufgrund von betrieblichen Anpassungen künftig nicht mehr für das Industriegebiet benötigt.

Bereits im Gestaltungsplan ist definiert, dass eine Wohnbebauung gemäss Regelbauweise geplant werden kann. Zugunsten einer besseren Gesamtgestaltung und mit dem Ziel, zusätzlichen zentralen Wohnraum zu schaffen, werden die Grundstücke Nrn. 2698 und 2699 ebenfalls in den Perimeter und in das Syntheseprojekt integriert. Die Erschliessung des Areals kann künftig nicht mehr von der Hinteren Bahnhofstrasse her erfolgen (wie im Gestaltungsplan Ernst Schweizer AG noch vorgesehen) und wird neu über Bahnhofstrasse/ Bahnhofplatz abgewickelt. Die Anpassung des rechtsgültigen Gestaltungsplanes wird im koordinierten Verfahren separat erarbeitet.

Grundstück Nr. 701

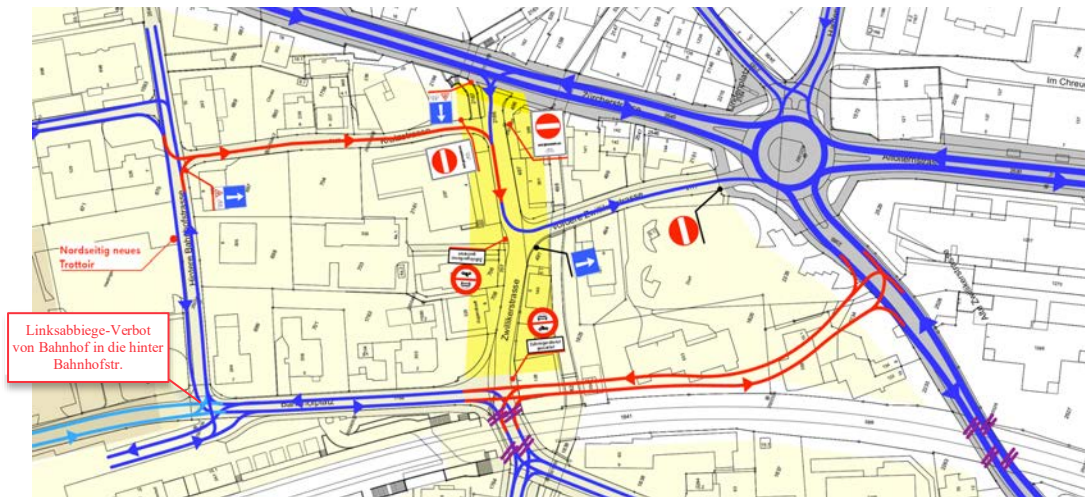
Das Gebäude wurde vor Kurzem umfassend saniert und wird nach Angaben der Eigentümerschaft langfristig in seiner heutigen Form erhalten bleiben. Weder bauliche Anpassungen noch eine Einbindung des Aussenraums in das Magnolienquartier sind vorgesehen. Aufgrund seines prägenden Charakters stellt das bestehende Gebäude einen bedeutenden Bestandteil des Magnolienquartiers dar und wurde entsprechend im Syntheseprojekt berücksichtigt.

Das Grundstück Nr. 701 wurde bewusst nicht in den Projektperimeter einbezogen. Für dieses Grundstück bestehen weder zusätzliche Ausnützungsreserven noch weitere Mehrwerte; zugleich sind auch keine erhöhten Anforderungen vorgesehen. Es unterliegt weiterhin der geltenden Regelbauweise.

2.4 Annahme für zukünftig Parzellierung

Im Rahmen des Planungsprozesses haben die Grundeigentümerinnen mehrere Anpassungen der Parzellierung vorgesehen, um die Realisierung der Bauten gemäss Baufelder zu vereinfachen. Die tatsächliche Neuparzellierung wird erst bei Rechtskraft der Sonderbauvorschriften umgesetzt.

Im Magnolienquartier werden die Grundeigentümerschaften die Parzellierung für eine sinnvolle Umsetzung der Baufelder neuordnen. Im Juventus-Quartier ist gemäss aktuellem Wissensstand folgende Parzellierung vorgesehen:



Verkehrsregime MIV / Geschwindigkeitsregime, Syntheseprojekt, Stand 04.12.2024 (TeamVerkehr)



Verkehrskonzept, Stand 04.12.2024 (TeamVerkehr)

In Zusammenhang der neuen Strasse wurde auch die Aufhebung der Vorderen Zwillikerstrasse geprüft, damit die bestehende Brücke abgebrochen werden kann. Dies hat sich aus folgenden Gründen jedoch als nicht machbar erwiesen: Zur Gewährleistung der Erschliessung der betroffenen Liegenschaften östlich der Vorderen Zwillikerstrasse hätte man entweder eine neue Strasse bauen müssen, was zu viel Fläche konsumiert hätte, oder der Kreisel hätte umgebaut werden müssen, was der Kanton abgelehnt hat. Für den Erhalt der wichtigen Fussgängerverbindung hätte man die Brücke zudem gar nicht komplett abbauen können. Die Erläuterung und Bewertung der geprüften Varianten ist dem Dokument der SNZ Ingenieure und Planer AG im Anhang zu entnehmen.

Parallel zur Erarbeitung des Syntheseprojekts wurde eine Verkehrsstudie erarbeitet, um die Erschliessung des Zentrumgebiets – zwischen Bahnhofareal und Juventus-Kreisel, unter Berücksichtigung der angestrebten baulichen Entwicklung – zu ermöglichen bzw. zu optimieren. Die neue Erschliessung ist ein Schlüsselprojekt und Grundvoraussetzung, um die Zentrumszone entsprechend den vorgegebenen

Zielsetzungen zu entwickeln und den entstehenden Mehrverkehr aufnehmen zu können. Die neue Bahnhofstrasse wird mit Tempo 30 signalisiert.

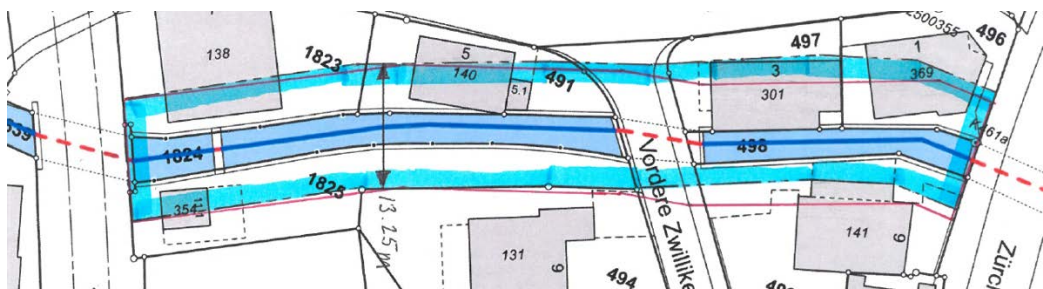
2.6 Gewässerraum

Für die Zentrumsplanung ist eine Streckenlänge von 91 m des Dorfbachs relevant, entlang derer ein Gewässerraum zu sichern ist. Die Ökomorphologie des Abschnitts wird durchgehend als künstlich und naturfremd klassiert. Die Gerinnesohle weist eine Breite von 2.5 m ohne Variabilität auf. Innerhalb des Abschnitts befinden sich ein Durchlass und sechs künstliche Abstürze von bis zu 70 cm Höhe sowie zwei Bauwerke ohne Absturz.

Die kantonale Planung der Gewässerrevitalisierung stuft den Nutzen einer Revitalisierung des Dorfbachs als «mittel» ein. In Zusammenhang mit der Aufwertung des Zentrums und der Schaffung eines neuen Dorfplatzes wird die Chance genutzt, um den Dorfbach zugänglich zu machen, einen möglichst naturnahen Zustand wiederherzustellen und Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen (vgl. Kap. 4 Syntheseprojekt).

Gemäss technischem Bericht des Ingenieurbüros gpw, Affoltern a. A. zur Gewässerraumfestlegung des Dorfbachs (Stand Entwurf vom 06.03.2023) ist eine Breite des Gewässerraums von 13.25 m mit einer asymmetrischen Anordnung vorgesehen, um die Möglichkeit der baulichen Entwicklung in Kombination mit der Aufwertung des Baches zu optimieren (vgl. Plan gpw).

Die Ausscheidung der Gewässerräume innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss Gewässerschutzgesetz und -verordnung des Bundes (GSchG, GSchV) wird von der Gemeinde in einem separaten Verfahren verfolgt. Bis zur definitiven Ausscheidung der Gewässerräume gelten die Übergangsbestimmungen, die mit dem Syntheseprojekt berücksichtigt werden.



Ausscheidung Gewässerraum Dorfbach, Stand Entwurf vom 06.03.2023 (gpw)

2.7 Lärmgutachten

Als Grundlage für die Zentrumsplanung und unter Berücksichtigung der neuen Verbindungsstrasse vom Bahnhofplatz zum Juventusplatz wurde eine Lärmbeurteilung erstellt (20. März 2023, Beat Sägesser) und ein Lärmgutachten zur Überprüfung der Lärmbelastung der geplanten Gebäude (12. Dezember 2025, Beat Sägesser). Der gesamte Planungsperimeter liegt in der Wohn- und Gewerbezone (WG 2.9) und ist der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Die Einzonung und die erstmalige Erschliessung erfolgten vor Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes (USG, 1985).

Beurteilung des Verkehrslärms der Zürcherstrasse

Für betriebliche Nutzungen (Gewerbe/ Läden/ Büro o.ä.) ist der Zeitraum tags massgebend. Der IGW ist von 70 dB(A) im Bereich aller Kantonsstrassen (Zürcherstrasse – Kreisel – Alte Zwillikerstrasse) bereits am Strassenrand (3 m ab Achse) eingehalten. Diese Angabe gilt – wie die ganze folgende Grafik in 4.5 m Höhe (1. OG). Eine ergänzende Berechnung für das Erdgeschoss zeigt, dass der IGW am Trottoirrand (5.0 m ab Achse) eingehalten ist.

Für die Nutzung Wohnen ist der Zeitraum nachts massgebend. Entlang der Zürcherstrasse ist der IGW von 55 dB(A) auf einer Tiefe von 14 bis 18 m ab Strassenrand überschritten. Im Bereich des Kreisels beträgt diese Tiefe rund 2 bis 4 m. Entlang der Alten Zwillikerstrasse ist der IGW am Strassenrand eingehalten.



Links: betriebliche Nutzungen – rechts: Wohnnutzungen

Beurteilung des Verkehrslärms der neuen Erschliessungsstrasse

Der Planungswert von 60 dB(A) ist bereits am Trottoirrand in allen Geschossen eingehalten. Mit einem üblichen Grenzabstand der Gebäude von 4 m ist der Planungswert um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Diese Beurteilung gilt für die Nutzung Wohnen im kritischeren Zeitraum tags. Im Zeitraum nachts sowie bei betrieblicher Nutzung ist die Differenz zum Planungswert noch grösser.

Im Einflussbereich der neuen Erschliessung "Bahnhofstrasse" sind die Planungswerte der LSV ohne Massnahmen unterschritten. Je nach Abstand und Nutzung der zukünftig benachbarten Gebäude kann im Sinne der Vorsorge ein lärmmindernder Belag auf der neuen Strasse geprüft werden (SDA4 o.ä.).

Hinweis: Die Lärmbeurteilung wurde aufgrund «alter» Verkehrszahlen der neuen Erschliessungsstrasse erstellt. Im Lärmgutachten von 2025 wurden die «neuen» und präzisen Verkehrszahlen von der Verkehrsstudie SNZ übernommen.

Beurteilung des Bahnlärms

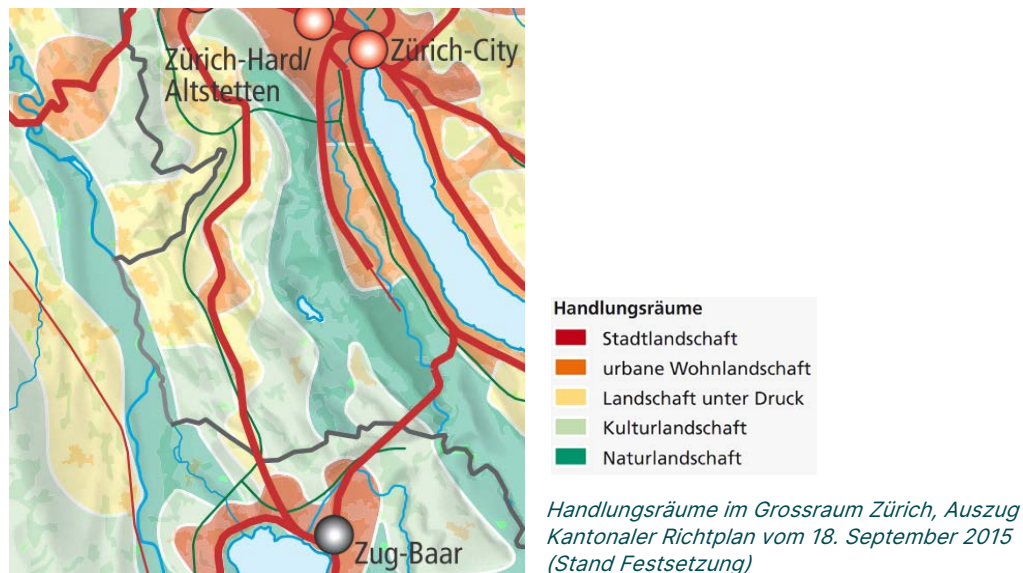
Bezüglich SBB-Lärm sind im gesamten Perimeter der Zentrumsplanung Hedingen keine lärmrechtlichen Einschränkungen zu beachten.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Kantonale Grundlagen

3.1.1 Kantonales Raumordnungskonzept ROK

Das kantonale Raumordnungskonzept wurde als Grundlage für den kantonalen Richtplan erarbeitet. In diesem wurden fünf Handlungsräume für das Kantonsgebiet definiert. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Hedingen befindet sich, gemeinsam mit jenem der angrenzenden Stadt Affoltern am Albis, im Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» und soll massvoll entwickelt werden. In den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «urbane Wohnlandschaft» sollen 80% des künftigen Bevölkerungswachstums des Kantons Zürich aufgenommen werden.



3.1.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan vom 18. September 2015 ordnet in den Grundzügen die Nutzung des Bodens. Er unterscheidet insbesondere zwischen Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiet. Der kantonale Richtplan fordert von den Gemeinden aufzuzeigen, wie und wo eine Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen kann:

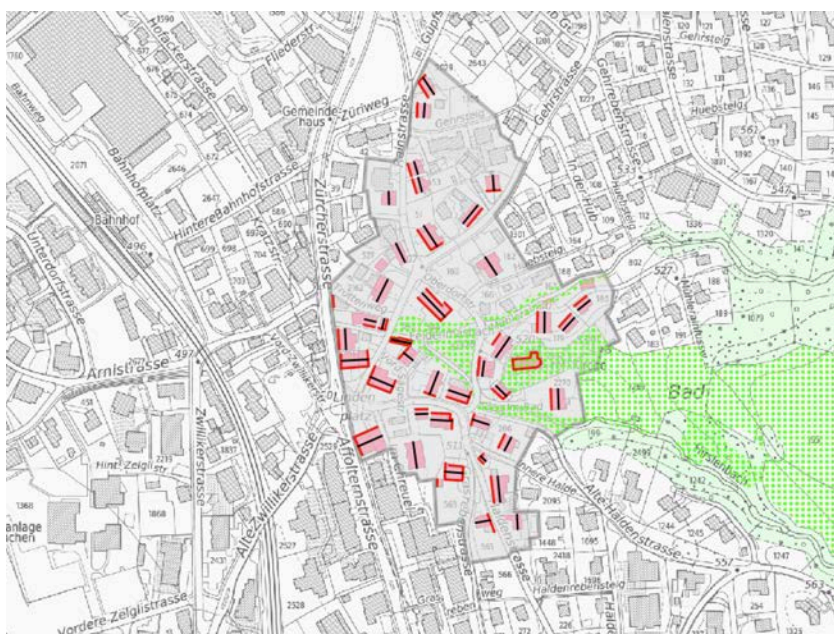
«Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach Innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potentials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzonung an gut erschlossenen Lagen. ...» (Auszug kantonalen Richtplan)



Kantonaler Richtplan vom 28. Oktober 2019, Auszug Hedingen

Das einzige im kantonalen Richtplan eingetragene Planungsvorhaben auf Gemeindegebiet Hedingens betrifft den vollständigen Ausbau auf Doppelspur der S-Bahnstrecke zwischen Altstetten und Zug. Es handelt sich um eine langfristige Planung, weshalb vorerst das Trassees gesichert werden muss. Der betreffende, heute noch einspurige Abschnitt liegt zwischen den Bahnhöfen Hedingen und Bonstetten-Wettswil und befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets. Das Siedlungsgebiet Hedingens und somit auch das Zentrumsgebiet beim Bahnhof ist von diesem Ausbau nicht betroffen.

3.1.3 Kantonales Ortsbildinventar (KOBI)



Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung vom 12. Dezember 2023

Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung wurde in den letzten Jahren durch die kantonale Behörde überarbeitet. Das aktualisierte Inventarblatt zur Gemeinde Hedingen wurde am 12. Dezember 2023 festgesetzt. Der Dorfkern Hedingens wird als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft.

Die Lagequalitäten sind gegeben durch die Situierung am Hang, mit einer dominant am erhöhten Siedlungsrand in Erscheinung tretenden spätgotischen Kirche. Räumliche Qualitäten sind im Bereich des noch ursprünglich erhaltenen Ortskernes mit schönen, regionaltypisch ausgeprägten Fachwerkhäusern und zum Teil weitläufigen Grünbereichen mit Nutzgärten und Wiesland vorhanden.

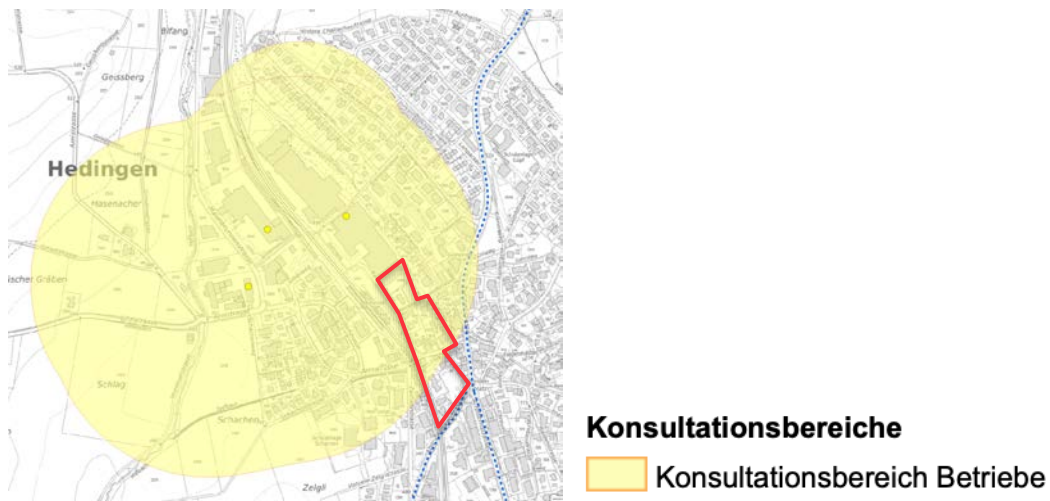
Ziel des Ortsbildschutzes ist die Erhaltung der durch Volumen, Stellung und Gruppierung der Bauten charakterisierten Siedlungsstruktur sowie der zugehörigen, typischen Grün- und Freiräume. Zu letzteren gehört auch der Freiraum entlang des Baches, unterhalb der Alterswohnungen, der den freien Blick auf den Kirchenhügel freigibt. Die wertvolle Altbausubstanz mit den prägenden Vor- und Nutzgärten soll nach Möglichkeit erhalten werden oder in Anlehnung an die historische Bauweise erneuert bzw. ersetzt werden.

Der Perimeter des inventarisierten Ortsbereichs gemäss KOBI grenzt unmittelbar an jenen der Zentrumsplanung. Er ist (weitgehend) deckungsgleich mit der Kernzone bzw. dem Kernzonenplan Oberdorf der kommunalen Ortsplanung. Im Rahmen der Zentrumsplanung wurde jedoch die Notwendigkeit erkannt, den Perimeter des Kernzonenplans Oberdorf weiter auszudehnen und die westlich angrenzenden Bereiche über die Zürcherstrasse hinweg mit einzubeziehen (vgl. 1.2 Planungsprozess – Perimeter).

3.1.4 Risikokataster

Die Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV) schützt die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen. Raumplanung und Störfallvorsorge sind dabei zu koordinieren. Bei Bauvorhaben, die den gefährdeten Personenkreis deutlich vergrössern, ist eine Risikoabschätzung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzunehmen.

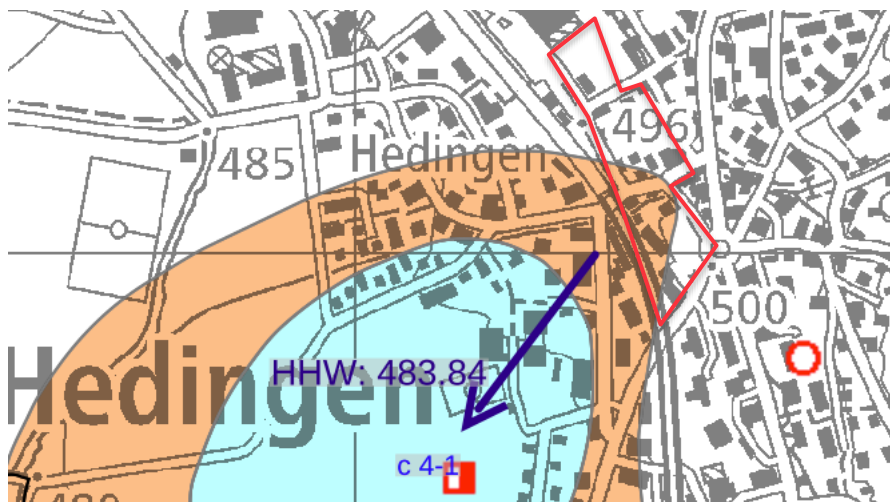
Gemäss Risikokataster, welche am 2.10.2025 aktualisiert wurde, liegen die Teilbereiche Post und Magnolie im Konsultationsbereich der Dr. W. Kolb AG, die der Störfallverordnung (StFV, SR 874.072) unterstellt ist. Damit ist gemäss Art. 11a StFV und Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans die Störfallvorsorge zu berücksichtigen.



Auszug Risikokataster (<https://maps.zh.ch>, gültig ab 2.10.2025)

3.1.5 Grundwasserkarte

Innerhalb vom Perimeter – im mittleren westlichen Bereich – ist eine «Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2m) oder geringer Durchlässigkeit, Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet» zu finden. Der Höchsthochwasserstand liegt bei 483.84 m ü.M. im betroffenen Bereich liegt das Terrain auf minimal 495 m ü.M. der Grundwasserstand wird also mit einem Untergeschoss nicht beeinträchtigt.



Grundwasserkarte, maps.zh.ch, 25.11.2025

3.1.6 Naturgefahren (Hochwasser und Oberflächenabfluss)

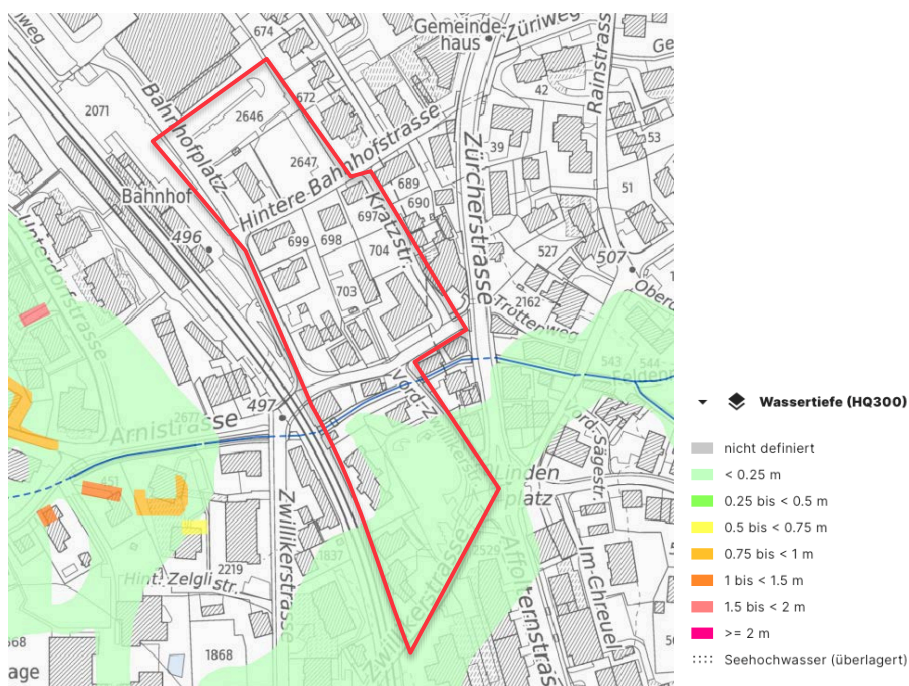
Innerhalb des Perimeters sind die Naturgefahren Hochwasser, ausgehend vom Dorfbach, sowie der Oberflächenabfluss zu berücksichtigen.

Die Hochwassergefährdung wird im Rahmen der Festlegung des Gewässerraums (siehe Kap. 2.6) gemindert. Der Gewässerraum inkl. Hochwasserschutzprojekt wird in einem separaten Verfahren festgesetzt. Es kann davon ausgegangen, dass die Hochwassergefahr für den Dorfkern massiv geschmälert wird.

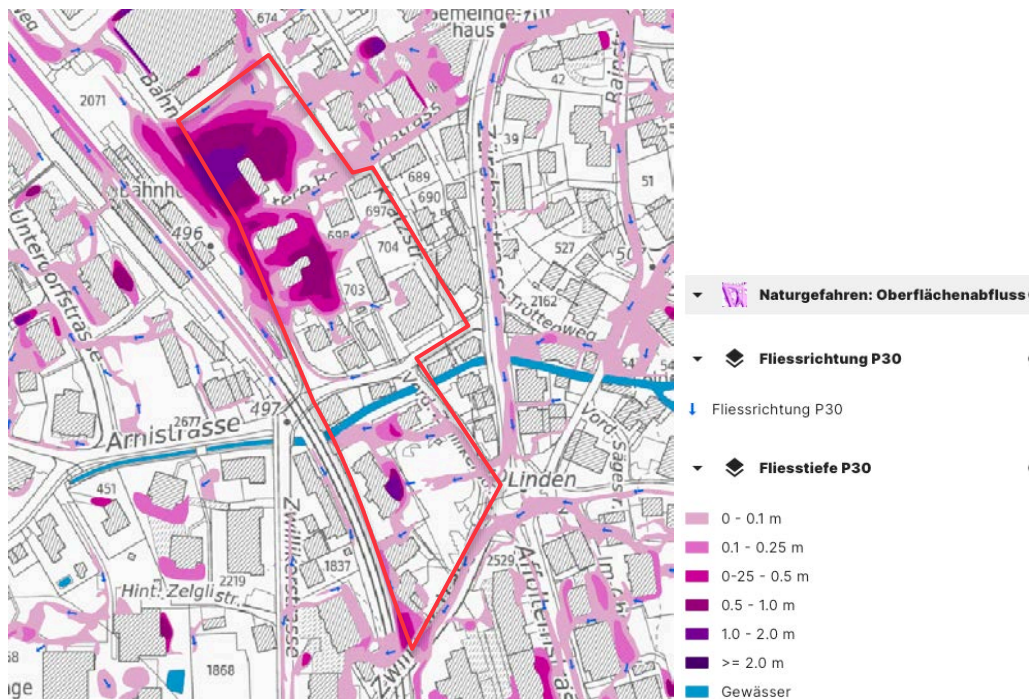
Die Oberflächenabfluss-Gefahr ist im nördlichen Perimeter (GS Nrn. 2646, 2647, 685) mit einer Fliesstiefe bis zu 2m massgeblich. Dies „Aufstauung“ resultiert einerseits aus der topografischen Lage und andererseits aufgrund der grossen befestigten Fläche (heute Parkplatz). Im Rahmen der neuen Bebauung ist in diesem Bereich möglichst viel unbefestigte Bodenfläche vorzusehen, um die natürliche Versickerung zu ermöglichen. Weitere Massnahmen können Retentionsbecken, Terrainmodellierung, Ableitung und Objektschutzmassnahmen (Mindesthöhen für Gebäudeöffnungen) sein, welche im Baugesuch nachzuweisen sind.

Die Oberflächenabfluss-Gefahr im zentralen Perimeter beim Gebäude Nr. 308 (GS Nr. 701 – nicht im Perimeter) ist ebenfalls mittels Versickerungsfläche zu mindern. Dies ist in der Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen. Gebäude innerhalb des Perimeters sind nicht betroffen.

Die Oberflächenabfluss-Gefahr beim Wohngebäude Nr. 533 der Pensionskasse Schweizer (GS Nr. 1826) wird aufgrund der neuen Situation mit Strasse und Gebäuden im Rahmen der Bau- und Strassenprojekte neu zu beurteilen sein.



Wassertiefen Hochwasser, maps.zh.ch



Oberflächenabfluss, maps.zh.ch

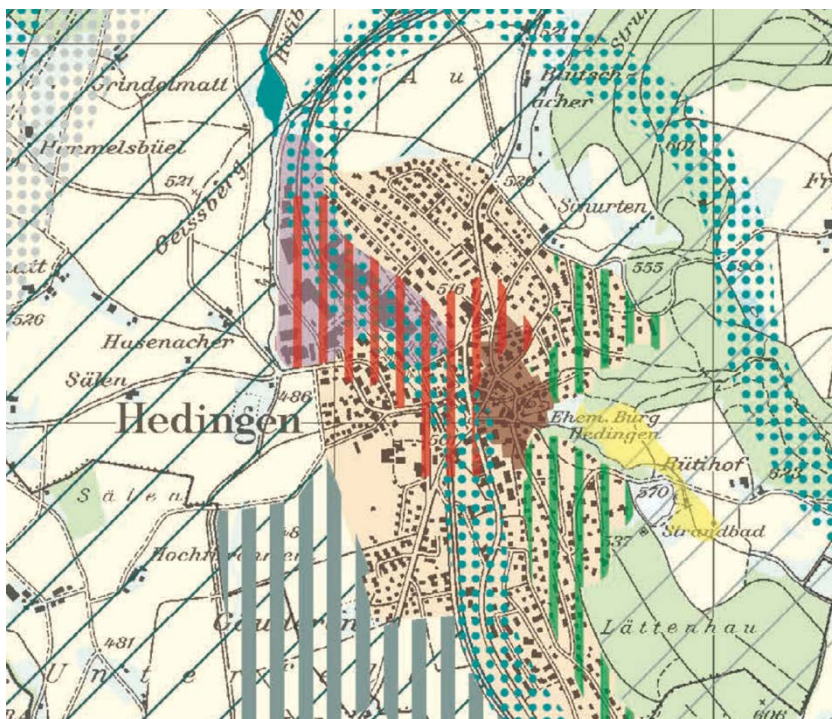
3.2 Regionale Grundlagen

3.2.1 Regionaler Richtplan Knonaeramt

Gemäss Regionalem Richtplan Siedlung und Landschaft ist die Gemeinde Hedingen dem Siedlungscharakter Wohnen und Arbeiten an S-Bahnstationen zugewiesen. Dieser Charakter zeichnet Wohn- und Arbeitsschwerpunkte aus, welche sich um die S-Bahnstationen gebildet haben. In der Gemeinde Hedingen sind das erweiterte Zentrumsgebiet (unter Ausschluss des historischen Ortskerns) und das Industriegebiet diesem Siedlungscharakter zugewiesen. Das Industriegebiet ist gemäss regionalem Richtplan als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung bezeichnet, während der historische Ortskern im kantonalen Ortsbildinventar erfasst ist (siehe oben).

Der Regionale Richtplan gibt Zieldichten für das Siedlungsgebiet vor. In der Gemeinde Hedingen wird im Industriegebiet, um den Bahnhof und entlang der Affolternstrasse eine Dichte von 100 bis 150 Personen pro Hektare angestrebt. Im übrigen Baugebiet wird eine Dichte von 50 bis 100 Personen pro Hektare vorgegeben.

Durch das Zentrumsgebiet von Hedingen verläuft ein Vernetzungskorridor entlang der Eisenbahnstrecke und deren nahem Umfeld. Die für dieses Gebiet formulierten Zielsetzungen fokussieren auf den Erhalt, der Aufwertung und der Ergänzung vorhandener naturnaher Lebensräume.



*Auszug aus Regionalem Richtplan Siedlung und Landschaft vom 24. August 2022.
Braun: Schutzwürdiges Ortsbild – Lila: Arbeitsplatzgebiet – Rote Linienschraffur:
Hohe bauliche Dichte – Blaue Punktschraffur: Vernetzungskorridor.*

3.3 Kommunale Grundlagen

Die Gemeinde Hedingen hat in den vergangenen Jahren eine Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung durchgeführt.

Die kommunale Richtplanung – Richtplan Siedlung/Landschaft und Richtplan Verkehr – stammt aus dem Jahre 1994. Mit der Innenentwicklungsstrategie IES wird im Rahmen des Räumlichen Entwicklungskonzepts REK vom 24. Februar 2020 aufgezeigt, wie die Zielsetzungen aus der Richtplanung in den Bereichen Siedlung, Landschaft sowie Ver- und Entsorgung erreicht werden können und in der Nutzungsplanung umgesetzt werden sollen.

Daher wurde der kommunale Richtplan Siedlung/Landschaft im Rahmen der Gesamtrevision ersatzlos aufgehoben. Der aktualisierte kommunale Richtplan Verkehr wurde am 6. März 2023 durch die Baudirektion genehmigt. Die revidierte Bau- und Zonenordnung wurde am 25.09.2024 festgesetzt.

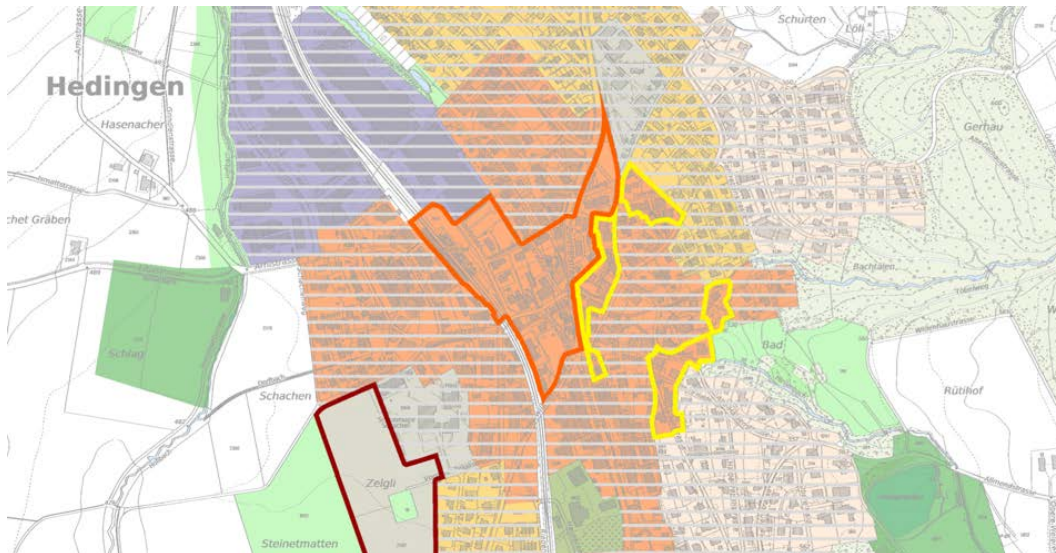
3.3.1 Räumliches Entwicklungskonzept REK

Die bestehenden Baulandreserven würden das für Hedingen prognostizierte Bevölkerungswachstum nur über 10 Jahren absorbieren können und kurz- bis mittelfristig sind keine Einzonungen vorgesehen. Daher strebt die Gemeinde eine massvolle Verdichtung im Bestand an, welche hauptsächlich im Zentrum erfolgen soll.

In der «Quartieranalyse und Innenentwicklungsstrategie IES», welche als Teil des Räumlichen Entwicklungskonzepts REK erarbeitet wurde, sind die bestehenden Nutzungsdichten in den einzelnen Quartieren der Gemeinde Hedingen mit den Zieldichten des Regionalen Richtplanes verglichen worden. Anschliessend wurde das Verdichtungspotential ermittelt und die Eignung dafür geprüft bzw. abgeschätzt, ob eine Verdichtung mit der bestehenden Sozial- und Baustruktur verträglich ist.

Im REK – welches am 21.01.2022 festgesetzt wurde – wird das Zentrum als wichtiges Entwicklungsgebiet, im IES konkreter als Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen, während für die umgebenden Gebiete das Bewahren und Erneuern im Vordergrund steht (vgl. Abb. 7). Das Zentrum soll aufgewertet werden und es soll ein lebendiger Mix aus Wohn- und Gewerbenutzungen mit neuen Arbeitsplätzen entstehen. Gestützt auf diese Zielsetzung sind im REK für das Zentrumsgebiet u.a. folgende Massnahmen formuliert:

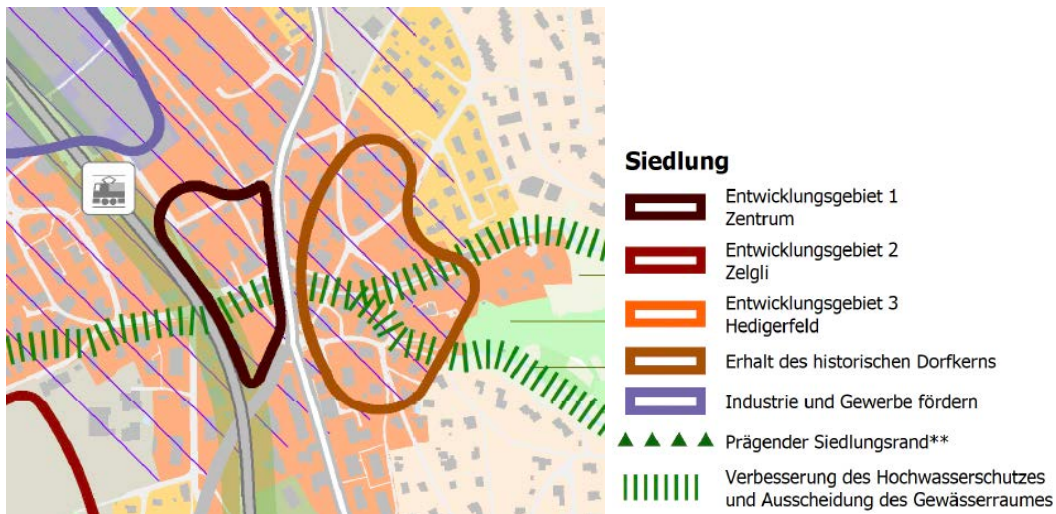
- M 1.1. Zur baulichen und funktionalen Verdichtung sind Instrumente zu schaffen und/oder die Bauvorschriften zu flexibilisieren.
- M 1.3. Revision der Kernzonenplanung und Überarbeitung der Kernzonenvorschriften mit flexibleren Lösungen
- M 1.5. Aufwertung und Verdichtung des Zentrums durch eine Zentrumsplanung
- M 1.6. Schaffung eines attraktiven, belebten Treffpunkts in Form eines Dorfplatzes im Rahmen der Zentrumsplanung.



Ausschnitt Innenentwicklungsstrategie IES. Orange: Wohn-/Mischgebiet (Zieldichte 100-150 Personen/ha) – Blau: Industriegebiet – Orange umrandet: Umstrukturieren – Gelb umrandet: Weiterentwickeln

Die innere Siedlungsentwicklung und die qualitative Aufwertung sollen hauptsächlich im Zentrum erfolgen. Gestützt auf die Zielangaben der regionalen Richtplanung ist eine Dichte von 100 bis 150 Einwohnern und Arbeitsplätzen pro ha anzustreben. Die Gebäude sollen mindestens 3 Vollgeschosse und eine Baumassenziffer BMZ von 2.9 aufweisen. Höhere Bauten sind denkbar, aber keine Hochhäuser. Des Weiteren sind

für den Dorfbach eine Verbesserung des Hochwasserschutzes und die Ausscheidung des Gewässerraumes vorgesehen.



Ausschnitt aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept REK Hedingen (Festsetzung 21.01.2022)

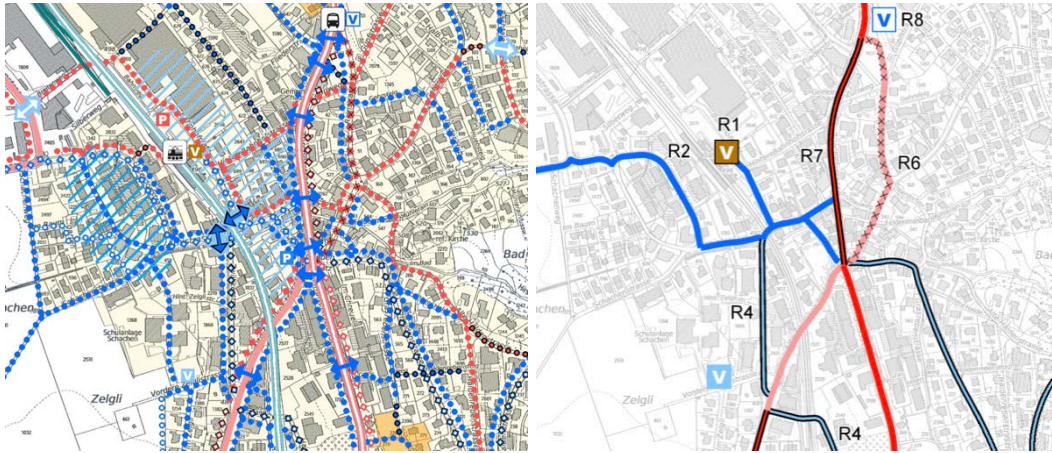
Die Verkehrssituation im Zentrum ist insbesondere hinsichtlich der geplanten Verdichtung, dem Verkehrsregime sowie allgemein der Zugänglichkeit zu den öffentlichen Nutzungen, Zufahrt zum Areal der Ernst Schweizer AG und der oberirdischen Parkierung entlang der Zwillikerstrasse, zu optimieren. Im REK werden dafür u.a. folgende Massnahmen formuliert:

- M 10.1 Für das Zentrum wird ein Verkehrs- und Parkierungskonzept erarbeitet
- M 10.2 Für das Zentrum ist die Gestaltung als Begegnungszone oder als verkehrsarme Zone zu prüfen
- M 10.3 Die oberirdischen Parkplätze im Zentrum sind weitestgehend durch unterirdische zu ersetzen. Oberirdisch bleiben in erster Linie Kurzzeitparkplätze für Kunden und Besucher

Die Gemeinde Hedingen hat mit der Zentrumsplanung sowie mit dem parallel erarbeiteten Verkehrskonzept die Umsetzung der oben erwähnten Massnahmen aus dem REK an die Hand genommen.

3.3.2 Kommunalen Richtplan Verkehr (genehmigt am 6. März 2023)

Das Zentrumsgebiet wird im Westen von der Bahnstrecke und im Osten von der Zürcherstrasse (Kantonsstrasse) umgrenzt. Die Erschliessung läuft über die Zwillikerstrasse. Das Areal selbst ist ein Knotenpunkt im Langsamverkehrsnetz. Es ist bereits heute von Fusswegverbindungen durchzogen und weitere Fusswege sind als Verbindungen zwischen Bahnhofplatz, Zürcherstrasse und Juventuskreisel geplant. Im Detailplan Radverkehr sind weitere Velowege durch das Zentrumsgebiet vorgesehen, die den Bahnhof Hedingen mit dem regionalen Velowegnetz im Osten und Westen verbinden.



Kommunaler RP-Verkehr (06.03.2023). Rechts: Detailplan Radverkehr; Blaue Linie: geplant.

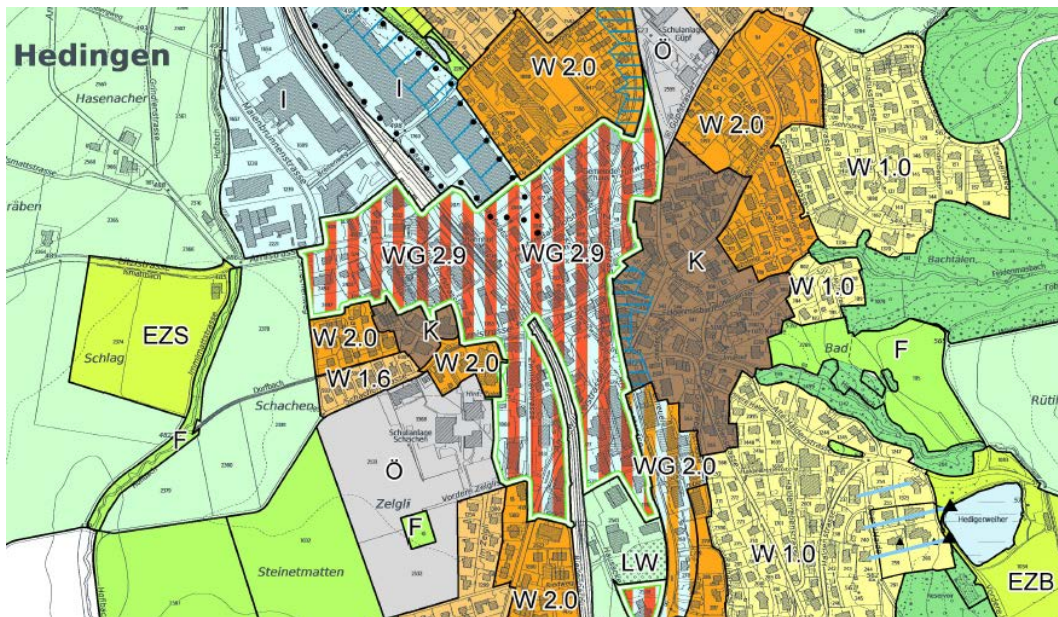
In Zusammenhang mit der Zentrumsplanung wurde ein vertieftes Verkehrskonzept ausgearbeitet, um die verkehrliche Situation im Zentrum den Zielsetzungen aus dem REK und der Zentrumsplanung entsprechend zu verbessern. Diese Planung wird zu einer erneuten Anpassung des kommunalen Verkehrsrichtplans führen (siehe Kap. 7.1).

3.3.3 Kommunale Bau- und Zonenordnung (in Kraft seit 6. Juli 2024)

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegt das Zentrumsgebiet in einer 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 W2.0 (ES II).

Es sind mässig störende Gewerbebetriebe gestattet. Mindestens ein Drittel der realisierten massgeblichen Geschossfläche (mGF) muss dem Wohnzweck dienen. Es gelten Grenzabstände von mind. 6 m (kleiner und grosser Grundabstand gleichermassen). Die maximale Gebäudeläge beträgt 40 m. Die Gesamthöhe für Flachdachbauten ist auf 14 m begrenzt, ansonsten gelten eine Gesamthöhe von max. 17.5 m und eine Fassadenhöhe traufseitig von max. 10.5 m.

Für Bauvorhaben, die den aktuellen Gebäudestandard Energiestadt einhalten, wird eine zusätzliche Baumassenziffer als Bonus gewährt. Sie beträgt 10 % der zonengemässen Grundziffer. Arealüberbauungen sind bei einer minimalen Arealfläche von 2'500 m² zulässig. Sodann gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 10 % der zonengemässen Grundziffer und beträgt die maximale Gebäudelänge 50 m (der Mehrlängenzuschlag entfällt. Die Mehrausnutzung gemässe Gebäudestandard und Arealüberbauung ist kumulierbar.



Ausschnitt Zonenplan (6.07.2024)

Die Anzahl Autoabstellplätze ist in der Bauordnung wie folgt geregelt: Mindestens je ein Abstellplatz üblicher Grösse für Personenwagen ist zu erstellen

- a) pro Wohnung
- b) pro Zimmer in Hotels und Gasthöfen
- c) pro 10 m² mGF Gastgewerbefläche
- d) pro 50 m² mGF Bürofläche
- e) pro 40 m² mGF Ladenfläche

Zusätzlich ist auf je sechs Wohnungen ein Parkplatz zu erstellen, der den Besuchern und Lieferanten frei zur Verfügung steht. Bei anderen Nutzungen wie z.B. Gewerbebauten (oder bei besonderen Verhältnissen) setzt der Gemeinderat im Einzelfall – auf der Grundlage der Schweizer Normen SN – die nötige Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze fest. Oberirdische Parkplätze sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu gestalten, ausser der Grundwasserschutz verlange andere Lösungen.

Das Zentrumsgebiet von Hedingen liegt gesamthaft in der ÖV-Gütekategorie B. Für diese Lagegunst reduziert sich der Pflichtbedarf für Parkplätze von Bewohnern und Besuchern auf 60%. Weitere Unterschreitungen des Pflichtbedarfs können in begründeten Fällen mit einem geeigneten Mobilitätskonzept bewilligt werden.

Über das Zentrumsgebiet wurde 2020 eine Planungszone verhängt, um Zeit für den Planungsprozess zu gewinnen und allfällige Bauvorhaben, die diesen beeinträchtigen könnten, während der Gültigkeit der Planungszone verhindern zu können. Die Planungszone wird am 14. April 2025 wieder aufgehoben.

3.3.4 Kommunalen Denkmalschutz

Am südlichen Rand des Zentrumperimeters 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.

Mit der Best-Variante der Linienführung für die neue Strasse müsste die Scheune weichen und es würde ein Teil des Gartens beansprucht. Gemäss Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege wurde dies als vertretbar beurteilt, das Schutzobjekt würde dadurch nicht übermässig beeinträchtigt.



Oben: Schematischer Grundriss (schwarz der Kernbau von 1730, rot sekundäre Teilungen / Anbauten)

Objekt	Adresse	Bemerkungen	Inv. Nr.
	Alte Zwillikerstrasse 10 Kat.-Nr. 2233	Gutachten AD & AD 2007 Bedeutend als gut erhaltener Bohlenständerbau 2010 Unterschutzstellung	VIII 150

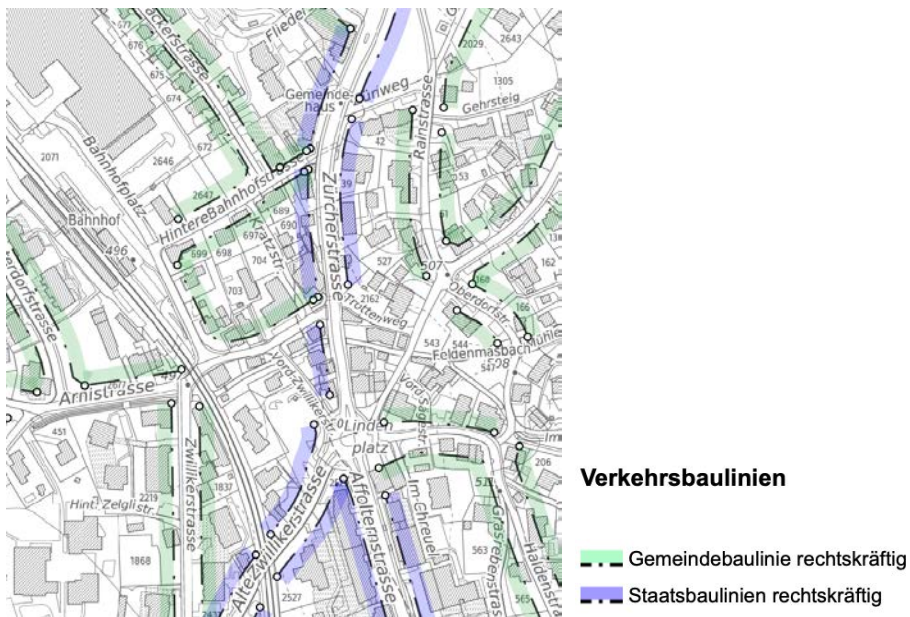
Auszug aus komm. Inventar der schützenswerten Objekte.

3.4 Kantonale und kommunale Verkehrsbaulinien

Entlang der Zürcher-/Affolternstrasse und der alten Zwillikerstrasse sind kantonale Verkehrsbaulinien mit einem Abstand zur Strasse von circa 6 m festgelegt (die relevante Grösse ist die Breite des zu sichernden Strassenraums). Entlang der Teilbereiche Post und Magnolie (u.a.) sind kommunale Verkehrsbaulinien mit einem Abstand zur Strasse von circa 8 m festgelegt. Letztere datieren aus dem Jahr 1956 (Bahnhofplatz sowie Zwilliker- und Arnistrasse) resp. 1969 (Hintere Bahnhofstrasse und Hofackerstrasse).

Zitat aus dem RRB vom 9. Februar 1956 «Die Baulinienabmessungen entsprechen der Verkehrsbedeutung der Strassen».

Die Bedürfnisse haben sich betreffend die Klassierung der Strassen, die verkehrstechnischen Anforderungen sowie die Gestaltung und Nutzung des Strassenraums seit den 50er Jahren relevant verändert. Das erarbeitete Verkehrskonzept (vgl. Kap. 2.4) hat für die Strassenräume im Zentrumgebiet Hedingens die Anforderungen aus heutiger Sicht aufgezeigt und geklärt. Folglich werden in Zusammenhang mit der Festsetzung der Sonderbauvorschriften Zone+ die erwähnten, kommunalen Verkehrsbaulinien innerhalb des Perimeters der Zone+ im gleichen Schritt weitgehend aufgehoben (vgl. Kap. 7.2).



Auszug GIS-Browser Kanton ZH (Dezember 2024)

3.5 Mehrwertausgleich

Das Raumplanungsgesetz verlangt von den Kantonen, dass sie insbesondere erhebliche planungsbedingte Vorteile – so genannte Mehrwerte – mindestens bei Einzonungen ausgleichen. Der Kantonsrat verabschiedete am 28. Oktober 2019 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), welches diese bundesrechtlichen Vorgaben mit dem kantonalen Mehrwertausgleich umsetzt und zudem den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, auch bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Abgabe zu erheben. Die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen. MAG und MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen und traten am 1. Januar 2021 in Kraft.

Die kommunale Bau- und Zonenordnung (vom 6.7.2024 mit Mehrwertabgabe) definiert folgende Regelung bzgl. Mehrwertausgleich:

Art. 3a Erhebung einer Mehrwertabgabe

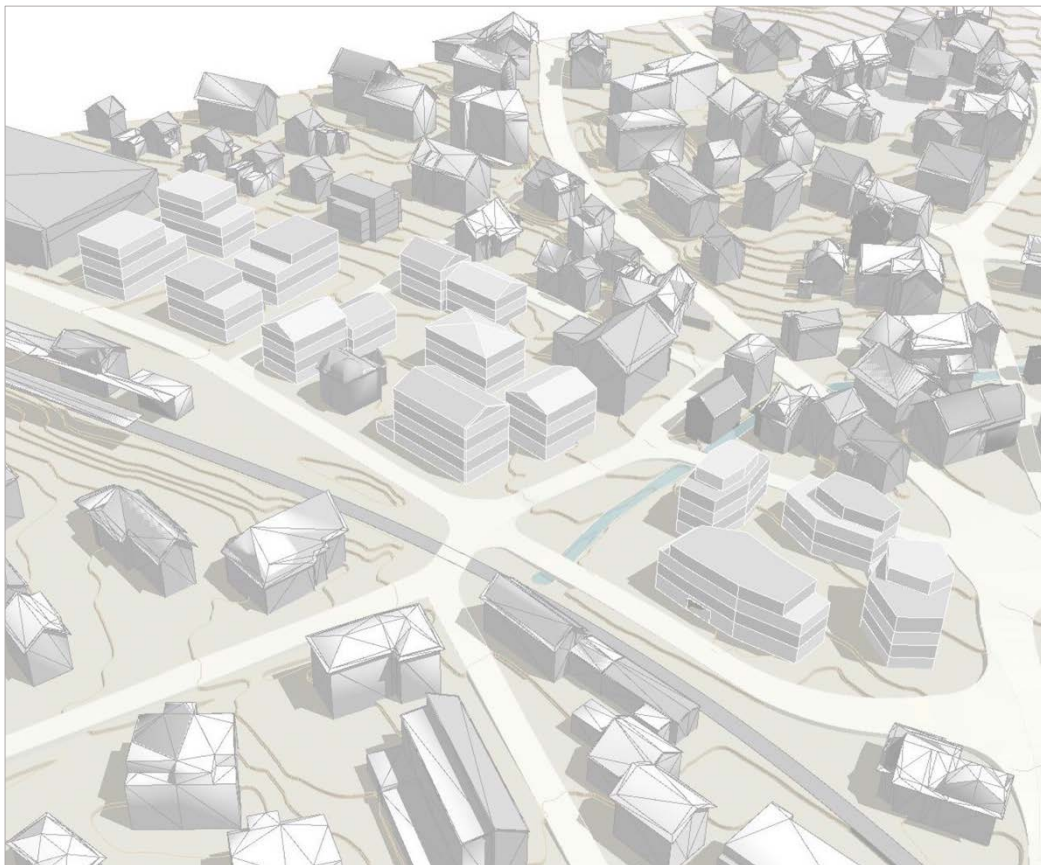
- 1) Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.*
- 2) Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'500 m².*
- 3) Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.*
- 4) Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.*

Die Mehrwertabgabe wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaften geregelt, welcher den SBV angehängt ist und als verbindlicher Bestandteil dieser gilt. (vgl. Kap. 5. D Finanzieller Ausgleich). Die Abgabe wird im Rahmen der jeweiligen Baubewilligung verfügt.

4 Syntheseprojekt

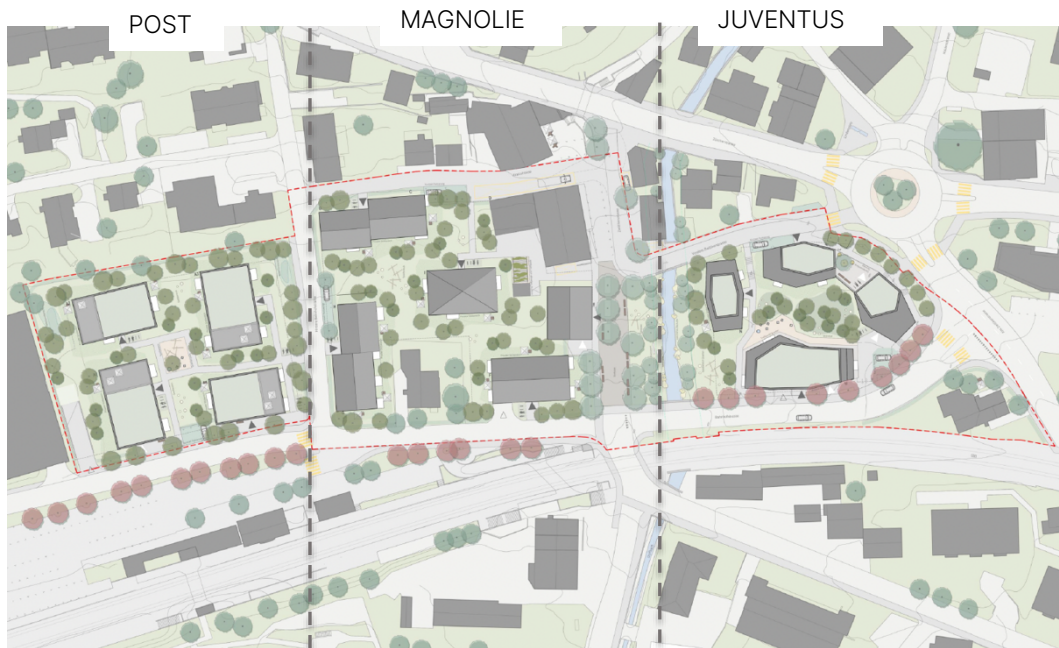
Vorbemerkung: Grundvoraussetzung für die vorgesehene Entwicklung des Zentrums Hedingens ist die Realisierung der neuen Erschliessung «Bahnhofstrasse». Ohne eine Lösung für den Mehrverkehr ist eine Verdichtung des Zentrums Hedingens nicht realisierbar. Auch wären die angestrebte räumliche Aufwertung und die Erhöhung der Sicherheit nicht erreichbar. Das Syntheseprojekt baut entsprechend auf dieser Voraussetzung auf.

«Verdichtung wird als Katalysator für städtebauliche Qualität genutzt». Diese Strategie wurde im Rahmen der Testplanung Zentrumsplanung entwickelt und mit dem Syntheseprojekt weiter vertieft und bekräftigt. Der Perimeter wird in drei Teilbereiche aufgeteilt: Post, Magnolie – mit Dorfplatz und Dorfbach – sowie Juventus. Für die jeweiligen Bereiche sind spezifische Gestaltungsprinzipien erarbeitet worden, welche das Dorfbild Hedingens architektonisch und freiräumlich qualifizieren. Die Teilbereiche verschmelzen wiederum gemeinsam zu einem Ganzen: Das neue Zentrum von Hedingen.



3D-Visualisierung Syntheseprojekt (Bild: AXESS Architekten AG)

Hedingen als Dorf setzt sich zusammen aus heterogenen, aber in sich erkennbaren Teilbereichen. Darauf gestützt werden auch die drei Teilbereiche des Zentrums differenziert ausgebildet und gleichsam die vorgefundenen Teilidentitäten weiterentwickeln. Das Thema der Dachlandschaft erhält einen besonderen Stellenwert, da insbesondere der Blick von der Kirche eine räumliche Dachlandschaft offenbart, die mit der Höhensilhouette der Neubauten weiter gestärkt wird. Entlang des Bahnhofplatzes, der neuen Strasse und des Dorfplatzes werden publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen vorgesehen, um das Dorfleben zu aktivieren und die bereits bestehenden öffentlichen Nutzungen zu stärken.



Syntheseprojekt (Bild: UNIOLA Landschaftsarchitekten)

Post: Im Teilbereich Post gilt es, die Brücke zwischen dem belebten Teilbereich Magnolie, den östlich angrenzenden Wohnquartier, dem Industrieareal der Schweizer AG und dem Bahnhof zu schlagen. Die Durchlässigkeit zu den angrenzenden Wohnüberbauungen Richtung Zürcherstrasse bleibt als charakteristisches und die Orientierung förderndes Element erhalten. Dies bedingt eine offene Bebauung mit vier Einzelbaukörpern, die mit Ihrer Stellung zueinander eine lockere Hofüberbauung schaffen.

Magnolie: Grundidee des Teilbereichs Magnolie ist das Fortführen der Metapher eines durchgrünten Villenquartiers. Die Körnigkeit der Umgebung wird in grössere Baukörper übersetzt. Durch Vor- und Rücksprünge sowie in Verbindung mit der Höhenstufung und Dachgestaltung werden die Baukörper wiederum gegliedert und in das dörfliche Erscheinungsbild eingepasst. In der Mitte findet sich ein zentraler Baukörper der gleichzeitig die Gartenbereiche zonierte, wodurch ineinanderfliessende räumliche Zusammenhänge von unterschiedlich beispielbaren Aussenräumen entstehen, die dem Quartier eine eigene Identität verleihen. Entlang der Zwillikerstrasse wird der neu geschaffene Dorfplatz räumlich durch öffentliche Nutzungen, repräsentative Bauten und dem revitalisierten, zugänglichen Bachraum eingerahmt.

Juventus: Das Ankommen in Hedingen wird gewürdigt. Die über Jahrhunderte gewachsenen Strukturen im Umfeld des Juventusplatzes (dem historischen Linden-Platz) werden ergänzt und gestärkt. Dafür wird die Silhouette aus den umgebenden Anknüpfungspunkten heraus entwickelt. Mit der Akzentuierung des Hochpunktes am Juventusplatz manifestiert sich das neue Zentrum an dieser Schlüsselstelle. Die Bauten des Teilbereichs Juventus begleiten die Platz- und Strassenräume mit klaren, repräsentativen Fronten. Die polygonalen Baukörper ermöglichen es, trotz der knappen Raumverhältnisse einen grösstmöglichen Hofbereich zu öffnen und gleichzeitig das nachbarschaftliche Vis-à-vis abzumildern.

4.1 Städtebauliches Konzept

Vgl. Anhang «Syntheseprojekt Städtebau und Umgebung», AXESS Architekten AG mit Uniola Landschaftsarchitekten, 8. Mai 2025.

4.2 Freiraumkonzept

Vgl. Anhang «Syntheseprojekt Städtebau und Umgebung», AXESS Architekten AG mit Uniola Landschaftsarchitekten, 8. Mai 2025.

4.3 Verkehrsregime

Vgl. Anhang «Verkehrsregime Zentrumsplanung» vom 4.12.2024, teamVerkehr.

5 Sonderbauvorschriften Zone+

5.1 Erläuterungen

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zonenzweck

Die Sonderbauvorschriften Zone+ gelten innerhalb des dafür vorgesehenen Perimeters als Option. Das heisst konkret, dass wahlweise entweder gemäss Bauzone WG2.9 und den zugehörigen Bestimmungen der Grundordnung oder nach Sonderbauvorschriften gebaut werden kann, ebenfalls gemäss den zugehörigen Bestimmungen (§ 81 Abs. 3 PBG). Dem Eigentümer eines Grundstücks innerhalb des Geltungssperimeters steht es frei darüber zu entscheiden, nach welchen Bestimmungen zu bauen (§ 81 Abs. 1 PBG). Der Zonenzweck gemäss Grundordnung wird nicht geändert.

Mit den Begriffen „Innenentwicklung“ und „Verdichtung“ wird aber verdeutlicht, dass im Rahmen des unverändert geltenden Zonenzwecks eine höhere Nutzungsintensität verwirklicht werden soll. Dies steht im Einklang mit § 80 PBG sowie § 1 Abs. 2 Lit. a^{bis} RPG, der u.a. eine Siedlungsentwicklung nach Innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität anstrebt.

Art. 3 Geltungsbereich und Bestandteile

Der Plan Sonderbauvorschriften Zone+ entspricht dem (Ergänzungs-)Plan gemäss § 80 Abs. 3 PBG. Im Plan werden, neben dem Geltungssperimeter, weitere verbindliche Inhalte in Zusammenhang mit den SBV festgelegt.

Art. 5 Richtungsweisendes Syntheseprojekt

Das Syntheseprojekt wurde insbesondere in Hinblick auf Dichte und Qualität sorgfältig vertieft ist richtungsweisend für die Umsetzung. In der Gestaltung von Architektur und Freiraum bleiben natürlich grosse Spielräume erhalten. Das Syntheseprojekt dient hier der Vermittlung und Veranschaulichung der angestrebten Qualitäten. Um die adäquate Umsetzung der Sonderbauvorschriften und die Erreichung dieser Qualitäten zu überprüfen, aber auch um den Vollzug für die Gemeinde zu erleichtern, wird (spätestens) im Rahmen des Baugesuchs eine externe, unabhängige Fachperson beigezogen, um das Bauprojekt zu beurteilen – vgl. Art. 16.

Bei der Errichtung von Sonderbauvorschriften besteht grundsätzlich keine Garantie, dass das Syntheseprojekt wie geplant umgesetzt wird. Hätte Interesse bestanden, dass das Syntheseprojekt gesamthaft im Rahmen der Planung gebaut werden soll, wäre ein Gestaltungsplan notwendig gewesen. Wobei auch mit einem Gestaltungsplan keine Garantie auf die vollständige Realisierung besteht.

Die mittelfristige Realisierung auf Grundlage des Syntheseprojekts ist jedoch aus folgenden Gründen zu erwarten:

- Der wirtschaftliche Anreiz nach Sonderbauvorschriften zu bauen ist, aufgrund der deutlich höheren Ausnutzung sowie der eingeschränkten baulichen Nutzbarkeit aufgrund der heutigen Parzellenstruktur, hoch.
- Innerhalb des Perimeters sind wenige Grundeigentümer mit jeweils mehreren Baufeldern betroffen (vgl. Kap. 2.4). Drei der neun Grundeigentümer sind die Ernst Schweizer AG, Pensionskasse Ernst Schweizer AG und Erben Schweizer – welche massgebliche Förderinnen der Zentrumsplanung sind.
- Die Gemeinde Hedingen ist Grundeigentümerin der Baufelder K und L am Kriesel und hat grosse Interesse an der Realisierung.
- Das Volg-Gebäude bzw. Baufeld D1 und D2 ist als Bestand in das städtebauliche Konzept eingebunden.
- Die Baugenossenschaft Süd-Ost ist Eigentümerin von den Baufeldern E und I und hat für das Baufeld N ein Kaufrecht gesichert. Sie haben aufgrund ihres Zweckes, «Die Genossenschaft erstellt und unterhält preisgünstigen Wohnraum zur Vermietung.» sowie «Die Genossenschaft strebt beim Bauen und Erneuern gute planerische und architektonische Lösungen an.», ein hohes Interesse an der Umsetzung der Realisierung.
- Baufeld F gehört einer Erbengemeinschaft und diese hat ein hohes Interesse ihr Grundstück in die Zentrumsplanung einzubringen.
- Aufgrund der engen Platzverhältnisse, der wenigen Möglichkeiten für eine Tiefgaragen-Zufahrt und der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit werden die Grundeigentümerinnen je Baubereich voraussichtlich eine gemeinsame Tiefgarage erstellen. Die damit folgende bauliche Abhängigkeit ist den Grundeigentümerinnen bewusst und sie haben bereits Abstimmungen untereinander getroffen. So werden sich die Grundeigentümerinnen also gegenseitig motivieren die Realisierung voranzutreiben.
- Die Grundeigentümerinnen waren in die Erarbeitung des Syntheseprojekts einbezogen und das Syntheseprojekt ist soweit möglich auf die bisher bekannten Realisierungs-Bedürfnisse abgestimmt.
- Mit unterzeichnen des städtebaulichen Vertrags sind alle Grundeigentümer «mit im Boot» und kennen die finanziellen und baulichen Mehrwerte der Sonderbauvorschriften.

B. Bauvorschriften

Art. 6 Bauweise

Die festgelegten Baubereiche im Plan Sonderbauvorschriften Zone+ definieren die zulässige flächige Ausdehnung der darin zulässigen Bauten und Anlagen (§ 80 Abs. 3 PBG).

Die Baubereiche können individuell bzw. etappiert umgesetzt werden. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Parkierung nur mit einer gemeinsamen unterirdischen Tiefgarage gelöst werden kann. Eine koordinierte Realisierung ist also günstiger und effizienter.

Bauvorhaben in grenzüberschreitenden Baubereichen, die je Grundstück bis an die Grenze reichen, erfordern die Zustimmung des jeweils anderen Grundeigentümers. Brandschutzvorschriften bzgl. Gebäudeabstand und Materialisierung bleiben vorbehalten.

Pro Baubereich können theoretisch mehrere Bauten erstellt werden. Damit folgt jedoch zwangsweise eine massive Reduktion der tatsächlichen Baumasse.

Eine Anpassung der Baubereiche ist nicht zulässig. Allfällige Veränderungen der Sonderbauvorschriften Zone+ und des zugehörigen Plans verlangen eine Anpassung der Sonderbauvorschriften nach ordentlichem Verfahren.

Die übergeordneten Vorgaben hinsichtlich behindertengerechtem Bauen sind gemäss Planungs- und Baugesetz beim Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Maximale Baumasse

Die festgelegten, maximalen Baumassen wurden mit der Vertiefung des Syntheseprojekts sehr sorgfältig und für jede einzelne, räumliche Situation spezifisch ausgelotet. Sie ermöglichen die Umsetzung der vorgegebenen Zieldichte gemäss den übergeordneten kantonalen, regionalen und kommunalen Planungsvorgaben (100-150 Personen/ha).

Die Baumassen entsprechen den im Syntheseprojekt dargestellten Volumina. Die davon abgeleiteten, maximalen Gebäude-Grundmasse sind im Einzelnen in der entsprechenden Tabelle aufgeführt.

Die Baumasse ist als maximal erlaubte Baumasse zu verstehen. Sofern das Bauprojekt Loggien, Rücksprünge oder andere Architekturelemente umsetzt, welche die Baumasse gemäss § 258 PBG reduziert, kann diese nicht kompensiert oder übertragen werden.

Die Anrechenbarkeit der Bauteile an die Baumasse folgt der Definition des gültigen kantonalen Baugesetzes, d.h. heute, dass die Volumina offener Gebäudeteile, die

weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht an die zulässige Baumasse angerechnet werden (§ 258 Abs. 3 PBG).

Auf die Festlegung einer Mindestbaumasse wird verzichtet.

Teilbereiche / Dachform

Mit dem Syntheseprojekt wurden aufgrund der spezifischen Verortung im Siedlungsgefüge, der vorgefundenen Eigenschaften und der erarbeiteten Nutzungspotentiale drei Teilbereiche definiert. Für jeden Teilbereich wurden spezifische Gestaltungsvorgaben formuliert, welche die unterschiedlichen, teilbereichseigenen Qualitäten hervorheben und sichern. Unter anderem unterscheiden sich die Teilbereiche aufgrund der Dachform.

Für den Teilbereich Magnolie, dem «Schlüsselbaustein» zwischen dem historischen Ortskern und dem Bahnhof Hedingens, wurden die ortstypischen Schrägdächer übernommen. Somit bettet sich dieser Baustein harmonisch in den Kontext ein. Die beiden Teilbereiche «Post» und «Juventus» stehen in Bezug jeweils zu grösseren Bauvolumen (Firma Schweizer) sowie der zentralen Verkehrsdrehscheibe Juventusplatz. Zur Einbettung in diesen Kontext sind Flachdächer vorgesehen.

Reduzierte Geschosse

Die Flachdächer erlauben die teilweise Überhöhung der Baukörper mit reduzierten Geschossen, um die Einbettung der Neubauten in den Kontext zu verbessern. Entlang der Kante zum Gelände der E. Schweizer AG, um dem grossen Gewerbebau ein kräftiges Gegenüber stellen zu können; Am Juventusplatz (dem historischen «Lindenplatz»), um an dieser Schlüsselstelle einen besonderen städtebaulichen Akzent zu setzen.

In beiden Fällen steht die räumliche Wirkung, insbesondere gegeben durch die bündige, hohe Fassadenfront, im Vordergrund. Die Formulierung «Attikageschoss» eignet sich nicht, um die angestrebte Wirkung zu erreichen. Gemäss § 275 Abs. 4 PBG sind Attikageschosse auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um das halbe Mass seiner Höhe zurückversetzt sein.

Daher werden die obersten 1-2 Geschosse als fassadenbündige, aber in ihrer Ausdehnung reduzierte Geschosse für die Höhenwirkung eingesetzt (und auch so benannt) anstatt klassische, zurückversetzte Attikageschosse. Die maximal zulässige Ausdehnung dieser reduzierten Geschosse ist im Plan Sonderbauvorschriften Zone+ festgelegt.



Auszug Video Zentrumsplanung: links Postperimeter / rechts Juventus

Höhe Erdgeschosses

In den Erdgeschossen sind teilweise Gewerbenutzungen fix vorgesehen oder als Möglichkeit mit eingeplant. Dafür ist für alle Erdgeschosse, auch bei reiner Wohnnutzung, eine Mindesthöhe von 3.2 m vorgegeben. Die gesamthaft angestrebte Nutzungsmischung wird zu einer lebendigen und vielseitigen Zentrumsbildung beitragen.

Sockel zwischen Baubereiche K und L

Die bauliche Front entlang des Juventusplatzes wird repräsentativ und geschlossen wirken, mit seiner Höhenentwicklung einen städtebaulichen Akzent setzen und gleichzeitig den inneren Wohnhof vom Verkehrslärm abschirmen.

Dafür werden die beiden Baubereiche K und L mit einem Sockelgeschoss verbunden. Aufgrund der Höhendifferenz im Terrain kann dieser Sockel auf Seite Juventusplatz als zugänglicher, leicht überhöhter Vorplatzbereich ausgebildet werden – in diesem Falle ist der Lärmschutz für den angrenzenden Wohnhof zu gewährleisten – während er hofseitig als Vollgeschoss sichtbar wird.

Nutzung

Die heute vorwiegend bestehende Wohnnutzung wird auch künftig erhalten bzw. gestärkt. Es werden verschiedene Siedlungstypen angeboten, entsprechend soll auch das Wohnungsangebot möglichst vielfältig sein und ein differenziertes Zielpublikum ansprechen.



Nutzungsverteilung (Bild: AXESS Architekten AG)

Die Wohnqualität wird über jeweils im Siedlungsinnen liegende, je nach Belebung des Umfelds mehr oder weniger geschützte, halböffentliche bis private Aussenräume sichergestellt.

Art. 7 Hochwasserschutz und Oberflächenabfluss

Aufgrund des geplanten, übergeordneten Hochwasserschutzprojekts (Feldenmoos) ist eine Gefahrenverminderung absehbar. Bis das Hochwasserschutzprojekt und somit der Gewässerraum festgelegt ist, ist der Bereich innerhalb des Uferstreifens noch nicht bebaubar. Der gelb markierte Bereich gemäss Abbildung reicht in den Uferstreifen hinein:



Ausschnitt Plan Sonderbauvorschriften, KEEAS.

Art. 8 Störfallvorsorge

Es ist wichtig zu verstehen, dass nicht die Fluchtwege gemäss VKS (Brandschutz), sondern grundsätzliche Fluchtwegmöglichkeiten bei Vorkommnissen im Störfallbetrieb von der Risikoquelle wegführen müssen. Siehe auch Kap. 3.1.4

Art. 9 Nutzweise und Lärmschutz

Die Erdgeschosse der Baubereiche D2, E, L und M sind aufgrund ihrer exponierten Lage für publikumsorientierte, öffentliche und/oder gewerbliche Nutzungen prädestiniert und bleiben ausschliesslich für diese reserviert bleiben. Damit werden die Versorgungsfunktion und die Belebung des Zentrums gestärkt.

Mit dem Zulassen von Nebennutzflächen – in untergeordnetem Masse und in Zusammenhang mit der Wohnnutzung – wird gewährleistet, dass ausreichend Raum für das Abstellen von Kinderwagen und sonstigen, privaten Gefährten bzw. deren Anhänger in den Erdgeschossen zur Verfügung gestellt werden kann, sodass Eingangsbereiche dadurch nicht verstellt werden.

Im Teilperimeter Post gelten die IGW der ESII, da kein Mindestgewerbe-Anteil festgeschrieben ist. In den Teilperimeter Magnolie und Juventus gilt ein Mindestgewerbe-Anteil und somit die IGW der ESIII – analog wie die Grundordnung.

Im angehängten Lärmgutachten wird das Syntheseprojekt bzw. die Baufelder detailliert überprüft und folgendes Fazit gezogen:

- Die Lärmbelastung durch die Kantonsstrasse liegt bei allen Neubauten in den drei Teilgebieten unter dem Immissionsgrenzwert IGW.
 - Im Teilgebiet "Post" beträgt die Reserve gegenüber dem IGW mindestens 15 dB(A).
 - Im Teilgebiet "Magnolie" beträgt die Reserve gegenüber dem IGW mindestens 5 dB(A).
 - Im Teilgebiet "Juventus" beträgt die Reserve gegenüber dem IGW mindestens 2 dB(A).
- Die Lärmbelastung durch die "Vordere Bahnhofstrasse" liegt bei allen Punkten mindestens 4 dB(A) unter dem Planungswert.
- Die Lärmbelastung durch die Eisenbahnlinie liegt bei allen Neubauten um mindestens 10 dB(A) unter dem Immissionsgrenzwert IGW.

Alle vorstehenden Grenzwert-Beurteilungen gelten für Wohnnutzung. Bei betrieblicher Nutzung gelten um 5 dB(A) höhere Grenzwerte, welche noch deutlicher unterschritten sind.

Zusammenfassend sind die Vorgaben der Lärmschutzverordnung sowohl bzgl. Bauen in lärmbelasteten Gebieten (LSV Art. 31) als bzgl. neuer ortsfester Anlagen (LSV Art. 7) eingehalten. Einer Genehmigung der "Zentrumsplanung Hedingen" steht aus lärmrechtlicher Sicht nichts entgegen.

In den letzten Jahren wurde der Begriff des behindertengerechten Bauens dahingehend erweitert, dass umfassender von «Hindernisfreiem Bauen» gesprochen wird. Die Einsicht hat sich durchgesetzt, dass alle Menschen im Lauf ihres Lebens von temporären oder dauerhaften Beeinträchtigungen betroffen sein können. Da immer mehr Bauprojekte auch im Hinblick auf die Marktfähigkeit bereits freiwillig auf eine hindernisfreie Bauweise ausgerichtet werden, wurde geprüft, inwieweit zusätzlich verbindliche Anforderungen in den Sonderbauvorschriften verankert werden sollen. Entsprechend der Zielsetzung der Sonderbauvorschriften zur Schaffung von altersgerechtem Wohnraum wird für die Baubereiche K und N aufgrund ihrer Lage und der Eignung explizit die Umsetzung der Planungsrichtlinien «Altersgerechte Wohnbauten» (Stand Juni 2014) der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen verlangt, die seit 2017 als «Hindernisfreie Architektur – Die Schweizer Fachstelle» firmiert. Die Präzisierungen zu den Planungsrichtlinien vom Februar 2019 sowie künftige Präzisierungen sind zu berücksichtigen. Auf eine Zertifizierung z. B. nach dem LEA-Standard wird verzichtet.

Art. 10 Vorspringende Gebäudeteile

Formulierung gemäss § 6 c. ABV mit Anpassung auf Baubereiche. Beabsichtigt ist, dass grundsätzlich keine vorspringenden Gebäudeteile ausserhalb der Baubereiche erlaubt sind, ausser an den im Plan Sonderbauschriften Zone+ entsprechend gekennzeichneten Stellen. Innerhalb der Baubereiche sind Balkone und Loggias o.ä. möglich.

Aus städtebaulichen Gründen wird somit sichergestellt, dass das Zentrum Hedingens zu den Gleisen hin mit einer kompakten, repräsentativen baulichen Front ein würdiges Erscheinungsbild zeigt. Ferner wird mit dieser Einschränkung, in dichten räumlichen Situationen, ein unerwünschtes Näherrücken durch vorspringende Gebäudeteile vermieden.

Art. 11 Grenzabstände

Interne Grenzabstände der Bauten sind gemäss Art. 7 SBV geregelt. Die Abstände der Bauten zur Strasse sind mit den Baubereichen neu geregelt. Die Baubereiche A1, A2 und A3 halten den regulären Grenzabstand von 6 m gegenüber Nachbargrundstücke ausserhalb des Perimeters ein.

Innerhalb der Zone+ werden die Grenzabstände aufgehoben. Dies gilt unabhängig einer allfälligen Entwicklung der Nachbargrundstücke. Es sind keine weiteren privatrechtlichen Regelungen nötig.

Aufgrund der Parzellenstruktur und der Bestandsgebäude bei den Baubereichen E und F, ist eine Einigung zwischen den jeweiligen Grundeigentümern notwendig, verbunden mit einer Parzellenbereinigung und dem Rückbau der bestehenden Bauten. Sodann gilt auch für diese Baubereiche gemäss Zone+ die Aufhebung der Grenzabstände.

Art. 12 Abstellplätze

Grundsätzlich werden Autoabstellplätze unterirdisch in gemeinschaftlichen Parkieranlagen angeordnet. Es gilt § 244 Abs. 3 PBG. Tiefgaragenzufahrten sind nur in begrenzten Bereichen zulässig, welche im Plan SBV Zone+ festgelegt sind. Besucher- und Kundenparkplätze dürfen, wo die Platzverhältnisse es erlauben, oberirdisch vorgesehen werden.

Die Vorgaben, minimal 0.5 und maximal 0.8 Parkplätzen pro Wohnung für die Bewohnende, ermöglichen eine autoarme Innenentwicklung. Gemäss Bauordnung Art. 46 ist mind. 1 Bewohner-Parkplatz pro Wohnung und 1 Besucher-Parkplatz pro 6 Wohnungen zu erstellen. In der ÖV-Güteklasse B reduziert sich der Pflichtbedarf für Parkplätze von Bewohnern und Besuchern auf 60%. Der Perimeter der Sonderbauvorschriften liegt gesamthaft in der öV-Güteklasse B.

Im Teilbereich Post und Magnolie sind unter Bedingungen bis zu 1 Bewohnenden Parkplatz pro Wohnung erlaubt, sofern die Besuchenden-Parkplätze reduziert werden: 1 Besuchenden-Parkplatz pro 12 Wohnungen, anstelle 1 Besuchenden-

Parkplatz pro 6 Wohnungen gemäss BZO. Im Teilbereich Post gilt eine Obergrenze von 55 Bewohner-Parkplätze, was der Wohnungsanzahl gemäss Syntheseprojekt entspricht. So kann sichergestellt werden, dass die Tiefgarage nicht zu gross wird und die geforderten Bepflanzungen (insbesondere grosskronige Bäume) ausreichend Wurzelraum zu Verfügung haben.

Da Nutzungsmix und Wohnungsspiegel der künftigen Bauvorhaben zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststehen, kann die effektive Anzahl Abstellplätze nicht prognostiziert werden. Diese ergibt sich erst mit der Konkretisierung der Bauprojekte und wird im jeweiligen Baugesuchsverfahren nachgewiesen.

Gemäss Bauordnung Art. 47 und gemäss SNBS-Indikator 335 Mobilitätsmassnahmen ist mind. 1 Abstellplatz für Fahrräder pro Zimmer zu erstellen.

Für die Wohnnutzung ist in Abs. 2 und 3 die Anzahl Parkplätze und Abstellplätze für Fahrräder die Vorgaben für Note 5 von SNBS-Indikator 335 Mobilitätsmassnahmen (Raumtyp Agglomeration) konkretisiert. Andere Nutzungen sind gemäss Bauordnung sowie SNBS-Vorgaben nachzuweisen.

Gemäss BZO Art. 46 Abs. 7 gilt: «Weitere Unterschreitungen des Pflichtbedarfs können in begründeten Fällen mit einem geeigneten Mobilitätskonzept bewilligt werden.»

Die übergeordneten Vorgaben (PBG) hinsichtlich rollstuhlgerechter Parkplätze sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 13 Nachhaltige Bauweise

Die Gemeinde Hedingen hat sich in ihrem Legislaturprogramm 2022-26 verpflichtet, in den Bereichen Energie und Umwelt eine Vorbildfunktion zu erfüllen. Der Nachhaltigkeitsanspruch ist bei der Zentrumsplanung besonders hoch. Diese Ziele wie auch die Grundsätze des nachhaltigen und klimagerechten Bauens wurden der Testplanung und dem weiteren Planungsprozess zugrunde gelegt. Mit der Zentrumsplanung entstehen Gebäude in nachhaltiger Bauweise, die sich optimal ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Dem ökologischen Ausgleich und der Förderung der Biodiversität sowie der Begrünung und Bepflanzung wird eine grosse Bedeutung beigemessen, sodass die Gebäude und ihre Umgebung einen positiven Beitrag zum Lokalklima und zur Siedlungsökologie leisten werden.

Der übergeordnete §238a PBG ZH ist auch für die Bauprojekte der Zentrumsplanung anzuwenden:

II. Begrünung
im Besonderen

§ 238 a.⁶⁹ ¹ Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.

² Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.

³ Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.

⁴ Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.

⁵ Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auszug §238a, PBG ZH.

Das Freiraumkonzept berücksichtigt die Ziele der Gemeinde und den §238. Das Freiraumkonzept ist richtungsweisend. Abweichungen müssen begründet werden.

Um verbindliche Zielvorgaben in den Sonderbauvorschriften verankern zu können, ohne von allen Bauherrschaften eine umfassende Zertifizierung zu verlangen, wurde eine Arbeitsgruppe mit der Erarbeitung von Vorschlägen beauftragt. So wurden gestützt auf den allgemein anerkannten Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau 2023.1, Stand: 9. Februar 2024) konkrete Kriterien ausgewählt, die nun in den Sonderbauvorschriften verankert werden. Diese Kriterien entsprechen den Zielvorgaben und dem Pflichtenheft aus der Testplanung und dem nachfolgenden Syntheseprojekt. Aufgrund der detaillierten Beschreibung und den verfügbaren Hilfstools sind sie durch die Baubehörde überprüfbar.

Der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau 2023.1 ist der erste umfassende und zertifizierungsfähige Standard für nachhaltige Gebäude, der in der Schweiz entwickelt wurde und breit abgestützt ist. Er basiert auf der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundesrats und leistet einen relevanten Beitrag zur Klimapolitik. Das Tool SNBS Hochbau 2023.1 (Stand: 9. Februar 2024) orientiert sich an der Schweizer Baukultur, baut auf Bestehendem auf und bezieht die relevanten Schweizer Normen, Richtlinien und Nachhaltigkeitsstandards entlang der SIA-Planungsphasen mit ein (vgl. Auszug Kriterienbeschrieb Beilage der Sonderbauvorschriften). Er ist ziel- und wirkungsorientiert aufgebaut und lässt durch das Punktesystem und verschiedene Messgrössen einen gewissen Freiraum bei der Erfüllung der Anforderungen. Der Standard umfasst die Nutzungsprofile Wohnen und Verwaltung/Büro (inkl. Erdgeschossnutzungen für Gewerbe und Einzelhandel) sowie Bildungsbauten.

Der Standard ist in die drei Nachhaltigkeitsbereiche Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gegliedert mit 11 Themen, 35 Kriterien und 98 Messgrößen. Auch die Ziele der Zentrumsplanung wurden nach diesen drei Nachhaltigkeitsbereichen gegliedert.

Ein Gebäude ist nachhaltig, wenn ...



Übersicht Nachhaltiges Bauen (Quelle: Kriterienbeschrieb SNBS Hochbau 2023.1 vom 9. Februar 2024)

Weiter wurde mit dem Tool SNBS Areal ein Bewertungsverfahren für Arealentwicklungen eingeführt (Version 2023.1, Stand 29. Februar 2024). Da die Zentrumsplanung andere Eigenschaften als eine Arealentwicklung aufweist, das Zentrum nicht gesamthaft entwickelt wird und da Gebäude nur bezüglich ihres Einflusses auf das Areal betrachtet werden, wurde dieses Tool nur für die Phase der Testplanung sowie für die nachträgliche Überprüfung der Zielformulierungen und des Pflichtenheftes zur Erarbeitung des Syntheseprojektes herangezogen.

Dabei haben sich durch das vorbildliche kooperative und qualitätssichernde Verfahren der Testplanung sehr gute Bewertungen im Bereich Gesellschaft bei den Kriterien 111 «Ziele und Pflichtenhefte», 112 «Städtebau und Architektur», 113 «Governance und Partizipation», 121 «Erreichbarkeit und Nutzungsangebot» sowie 131 «Räume sozialer Interaktion» ergeben, eine gute Bewertung beim Kriterium 122 «Zugang und Erschließung des Areals». Im Bereich Umwelt erreicht das Kriterium 343 «Haushälterische Bodennutzung» die maximale Punktzahl.

Um den Standard zum Nachhaltigen Bauen künftig zu gewährleisten, werden keine Zielvorgaben für die einzelnen Bereiche oder Kriterien gemacht, sondern es werden einige zentrale für die Zentrumsplanung relevante Kriterien oder Messgrößen gemäss SNBS Hochbau aus den Bereichen Gesellschaft und Umwelt verbindlich in den Sonderbauvorschriften zur Zone+ verankert und Zielvorgaben definiert. Für den Bereich Wirtschaft werden keine Zielvorgaben gemacht, die Wirtschaftlichkeit wird den Bauherrschaften überlassen. Die Gemeinde sorgt als Bauherrin bzw. durch die Vergabe von Projekten an Wohnbaugenossenschaften für ein ausgewogenes Wohnraumange-

bot. Die Naturgefahrensituation ist gegeben und durch das Projekt nicht zu beeinflussen, daher wird das Kriterium nicht aufgenommen. Im Rahmen der Projektierung sind entsprechende Massnahmen zur Schadensminimierung umzusetzen.

Die Kriterienbeschriebe SNBS Hochbau mit Hinweisen zu verfügbaren Hilfs-Tools, die beim Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) online verfügbar sind, werden den Sonderbauvorschriften als Anhang beigelegt. Zu deren Beurteilung können im Baubewilligungsverfahren, falls notwendig, unabhängige Prüfer des SNBS beigezogen werden. Folgende Kriterien werden verbindlich verankert. Die Vorgaben sind zu erfüllen und mit dem Baugesuch nachzuweisen (Nummerierung gemäss Kriterienbeschreibung SNBS Hochbau 2023.1, Stand 9. Februar 2024):

Gesellschaft

- 132 Subjektive Sicherheit (Erhöhung des Sicherheitsempfindens der Nutzenden durch baulich-gestalterische Massnahmen): gesamthaft Note 6
- 144 Sommerlicher Wärmeschutz: gesamthaft Note 5.5

Umwelt

- 322 Energiebedarf Betrieb: gesamthaft Note 5.5 (Standard Minergie-P/-A bei Neubauten, auch wenn keine Minergie-Zertifizierung vorliegt). Damit wird die Vorgabe für den Einsatz von erneuerbaren Energien definiert. Der Anschluss an das Fernwärmenetz (Renercon) wird von der Gemeinde empfohlen, weil es aus Sicht Ökobilanz die beste Lösung ist.
- 332 Ökologische Baustoffe: gesamthaft Note 6 (Standard Minergie-ECO)
- 335 Mobilitätsmassnahmen (ressourcen- und umweltschonende Mobilität mit kurzen Wegen): gesamthaft Note 5
- 336 Elektromobilität (ressourcenschonende Elektromobilität mit hohem Nutzwert): gesamthaft Note 5; falls mindestens die Hälfte der MIV-Parkplätze mit betriebsbereiten Ladestationen ausgestattet sind sowie eine angemessene Anzahl Steckdosen für den langsamen Individualverkehr vorgesehen ist, gilt die Vorgabe als erfüllt.
- 341 Biodiversität (Ausschöpfung des am Standort vorhandenen natürlichen Potenzials an Flora und Fauna): gesamthaft Note 5
- 342 Wasser (naturnaher Umgang mit Regenwasser auf der Parzelle): gesamthaft Note 5

Bei der Erarbeitung des Freiraumkonzeptes wurde dem Aspekt eines angenehmen Mikroklimas Rechnung getragen. Aufgrund des Gebäudebestandes und der Notwendigkeit, die neu zu schaffenden Parkplätze vorwiegend unterirdisch zu realisieren, sind die Zielvorgaben zum Indikator 143 Mikroklima für diverse Baubereiche jedoch nicht erreichbar. Daher werden statt eines Zielwertes allgemeine Vorgaben zur Schaffung eines angenehmen Mikroklimas durch natürliche Beschattung und Begrünung in die Sonderbauvorschriften aufgenommen, die bei der Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen sind.

Werden die Kriterien künftig geändert oder umbenannt, gelten die Vorgaben einer allfälligen Nachfolgeversion. In jedem Fall ist sicherzustellen, dass das angestrebte Ziel für den jeweiligen Indikator beim Nachhaltigen Bauen erfüllt wird.

Nachweis der SNBS-Kriterien für den Indikator 341 Biodiversität – am Beispiel des Grundstücks Nr. 2646 mit Baufeld A1 und A2

Zur Veranschaulichung der Anwendung der SNBS-Kriterien wird nachfolgend die Vorschrift (Art. 13 Abs. 2) hinsichtlich Indikator 341 Biodiversität aufgezeigt. Gemäss Sonderbauvorschrift ist für den Indikator 341 die Note 5 zu erreichen. Der Nachweis basiert auf dem Freiraumkonzept (Umgebungsplan und Beschreibung), welches richtungsweisend ist. Aufgrund der noch nicht erarbeiteten Projekttiefe sind teilweise Annahmen getroffen worden. Der finale Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Die nachfolgende Auflistung der einzelnen Messgrössen ergibt 5 Punkte, was einer Note 5 entspricht.

Messgrössen gemäss SNBS 341	Bewertungsaspekte gemäss SNBS 341 (nur Projektrelevante Auszüge)	Erfüllung gemäss Freiraumkonzept	Flächenüberprüfung des Freiraumkonzept
1. Vernetzung, Förderung und Schutz von Flora und Fauna Bewertung: PKT 5 Aspekte 1.5 Pt. 4 Aspekte 1.25 Pt. 3 Aspekte 1 Pt. 2 Aspekte 0.75 Pt. 1 Aspekt 0.5 Pt.	Freiraumkonzept: - Berücksichtigung von vorhandene Naturwerte. - Beseitigung von Wanderhindernissen - Beschrieb der Bodenbeschaffenheit und -materialität Invasive Neophyten - Keine Schwarze-Liste-Arten oder Arten der Watchliste. - Keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt Nisthilfen - Bekannte Einflugöffnungen und Hohlräume werden nicht verschlossen. - Geeignete Nisthilfen für einheimische Arten. Vogelschutz - Spiegelnde Fassaden und Fenster vermeiden - Massnahmen gemäss Empfehlungen «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» umgesetzt. Lichtverschmutzung - Nur funktionale Beleuchtung - Reduktion von Beleuchtungsdauer und Lichtstärke	Diese Aspekte werden im Bauprojekt geklärt. Aktuelle Annahme ist, dass mindestens 3 Aspekte erfüllt sind => 1 Pt.	
2. Lebensräume und Artenvielfalt Bewertung: Anteile der naturnahen Lebensräume an den Umgebungs- und Dachflächen > 50% 2.5 Pt. 35-49% 2 Pt.	Umgebungs-, Dach- und Fassadenflächen, die als naturnahe Lebensräume angerechnet werden, sind mindestens 80 % der Pflanzen einheimisch und standortgerecht. Möglichst hohe Artenvielfalt. Als naturnahe Lebensräume gelten: [...], Gehölze oder Hecken mit einheimischen Arten, Wald, einheimische Bäume und Baumgruppen, Hochstammobstbäume, artenreiche Wiesen[...] wenig bewachsene Flächen wie Kies- und Mergelplätze, Trockensteinmauern, Steinhäufen, Holzbeigen, Totholzbiotope (inklusive Wildbienenhotels), naturnah begrünte Flachdächer (ext. oder int. Dachbegrünung mit mindestens 12 cm). Wo PV-Anlagen vorgesehen sind, müssen sie mit der Begrünung kombiniert werden.	Umgebungsfläche 1903 m2 (orange) Dachfläche 410 m2 (orange) Naturnaher Lebensraum 400 m2 (grün schraffiert) = 60% => 2.5 Pt.	

3. Gehölzbestand Bewertung Anteile von Gehölz an der Umgebungsfläche > 10% 1 Pt. 5-10% 0.5 Pt.	Gehölz sind Hecken, Baumreihen oder Baumgruppen (Bäume müssen mindestens 6 m Krondurchmesser und 8 m Höhe erreichen können) einheimischer standortgerechter Arten vorhanden. Maximal 30 % der Gehölze gehören der gleichen Art an. Die Klimaanpassungsfähigkeit der verwendeten Bäume wurde abgeklärt. Bestehende einheimische Bäume bleiben trotz Bautätigkeit erhalten.	Umgebungsfläche 1903 m² (orange) Gehölz-Fläche mit Hecke und 6x Baum à 6 m Durchmesser = 190 m² = 10% (grün) => 1 Pt.	
4. Auflösung von Barrieren und Hindernissen Bewertung: Anteil der Parzellengrenze ohne Barrieren. > 60% 1 Pt. 30-60% 0.5 Pt.	Keine unüberwindbaren Barrieren für Kleintieren auf der Parzellengrenzen. Als unüberwindbare Barrieren gelten breite und stark befahrene Strassen, geschlossene Mauern, engmaschige Zäune bis zum Boden sowie längere Absätze und Stufen über 10 cm Tiefe, die von Kleintieren nicht umgangen werden können. Gleichzeitig werden Kleintierfallen (Schächte, Ablaufrinnen, Treppengänge, Kellerfenster, Schwimmbcken etc.) vermieden oder geeignete Ausstieghilfen und Schutzvorrichtungen (z. B. Roste von Licht- und Lüftungsschächten mit Gitternetz von max. 5 mm Maschenweite abdecken) montiert.	52% der Parzellengrenze sind ohne Barrieren (grüne Linie im Schema) => 0.5 Pt.	

C. Gestaltung und Nutzung von Bauten und Umgebung

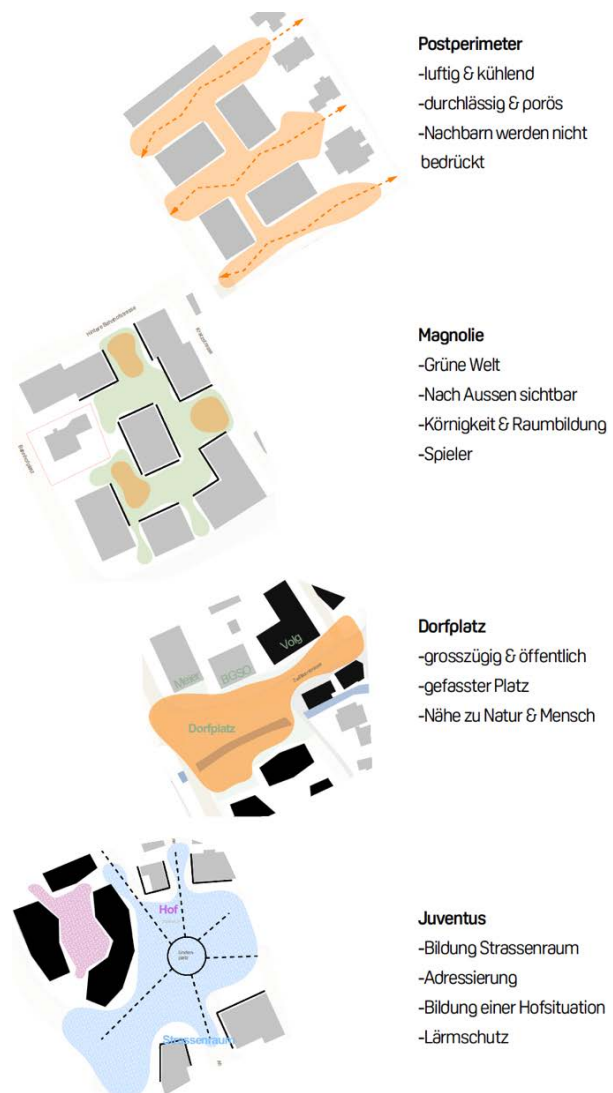
Art. 14 – 17 Raum- und Umgebungsgestaltung

Mit der Zentrumsplanung kann ein Gesamtensemble innerhalb von Hedingen geschaffen werden, welches eine durchmischte, vielfältige Vision der Gemeinde umsetzt und ein lebendiges, nachhaltiges Dorfleben unterstützt. Das Syntheseprojekt wird in Art. 5 als richtungsweisend verankert. Als Ergänzung werden pro Teilbereich, zur Sicherung der Qualität, prägende Elemente des architektonischen Ausdrucks und der Umgebungsgestaltung bestimmt.

Die Teilbereiche (Post, Magnolie, Juventus) funktionieren eigenständig und sind von den umliegenden Strassenräumen eingefasst. In der Gestaltung aber auch in der Nutzung werden diese von den umgebenden Dorfstrukturen beeinflusst und fügen sich so ins bestehende Dorfbild sehr gut ein. Es entstehen attraktive Wohn- und Arbeitswelten, mit einem differenzierten Freiraumangebot. Unterschieden werden zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen, welche auf die Erdgeschossnutzungen der Gebäude reagieren.

Die Fassadengestaltung darf und soll innerhalb eines Teilbereichs variieren, soll aber einen jeweils verwandten architektonischen Ausdruck aufweisen und somit die zugehörige Teilidentität unterstreichen. Alle Fassaden der einzelnen Baukörper sind sorgfältig zu gestalten und reagieren auf das jeweilige Umfeld. Es dürfen keine Vorder- oder Rückseiten der Gebäude erzeugt werden. Innerhalb der markierten Bereiche tragen Balkone zur Verzahnung und Belebung des öffentlichen und halböffentlichen Raums bei. Dagegen sollen dort, wo diese nicht erlaubt sind, klare Konturen und Gebäudetypologien geformt werden. Das Erdgeschoss soll überhoch ausgebildet werden, damit der Sockel eine kräftige Erscheinung erhält und allfällige, gewerbliche Nutzungen, wenn auch nicht vor vornherein geplant, auch zu einem späteren Zeitpunkt noch umgesetzt werden können.

Rechts: Prinzipien Städtebau (Bild: AXESS Architekten AG)

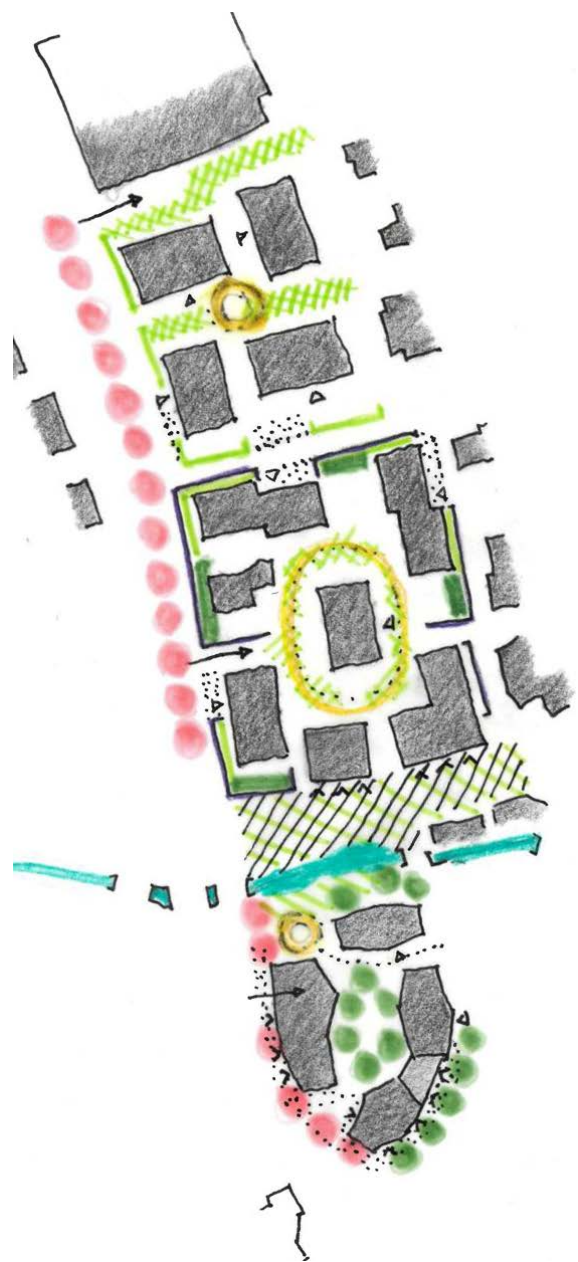


Post: Als Vermittler zwischen Industrieareal und durchgrünem Dorfbild kann hier mit unterschiedlichen Analogien gearbeitet werden. Eine einheitliche Fassadengliederung prägt das Ensemble prägen; das Sockelgeschoss setzt sich ab. Im Materialausdruck wird nach Industriematerialien gesucht. In der Achse zum Bahnhofplatz sollen grössere Öffnungen und eine repräsentative Fassadengestaltung erreicht werden. Das Ankommen in Hedingen vom Bahnhof her steht im Vordergrund.

Die Einfahrt für die Tiefgarage und einzelne Parkierungsfelder sind entlang der Bahnhofstrasse zu verorten. Es sind öffentlich zugängliche, einladende Vorzonen für gewerblich genutzte Erdgeschosse vorzusehen. Velostellplätze befinden sich in der Nähe der Hauseingänge.

Ein grosszügiger und zentraler halbprivater Gartenbereich für die Bewohnerschaft mit Sitzbereich, Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeit ist im Zentrum der Anlage anzuordnen. Dichte Baum- und Strauchpflanzungen dienen als Puffer zu den umliegenden Nutzungen. Über der Tiefgarage werden für die Bepflanzung punktuelle Aufschüttungen von 90-120 cm ermöglicht. Retentions- und Versickerungsbereiche werden an nicht unterkellerten Standorten angeboten. Die grosskronige Bäume (mindestens vier) entlang der hinteren Bahnhofstrasse bilden einen räumlichen Abschluss des Post-Bereich und werfen den Strassenraum mit Beschattung und Kühlungseffekt auf.

Magnolie: Ein dörflich geprägtes Bild der Fassade kommt hier zum Ausdruck. Schrägdächer in Verbindung mit einer Anlehnung an die bestehende und gewachsene Gebäudestruktur sind zentral. Eine Ablesbarkeit der Geschossigkeit ist anzustreben. Ortsfremde Öffnungsformen wie z.B. Bandfenster, sind zu vermeiden. In der Achse zum Bahnhofplatz sollen grosse Öffnungen und eine repräsentative Fassadengestaltung umgesetzt werden. Der Korrelation von Lochfenster und Balkonöffnung ist besonderes Augenmerk zu schenken.



Rechts: Prinzipien Freiraumgestaltung (Bild: KEEAS AG)

Vorgartenbereiche in Anlehnung an den vorgefundenen Bestand charakterisieren den Teilbereich: niedrige Mauern und sightdurchlässige Zaunelemente mit üppiger Bepflanzung (teilweise auch als Sichtschutz). Die Einfahrt für die Tiefgarage liegt entlang der Bahnhofstrasse. Es sind öffentlich zugängliche, einladende Vorzonen für gewerblich genutzte Erdgeschosse vorzusehen. Velostellplätze und einzelne Parkierungsfelder befinden sich in der Nähe der Hauseingänge.

Fliessender Grün- und Freiraum im Inneren, möglichst ohne bauliche Eingriffe an den Parzellen grenzen, mit differenzierten Spiel- und Begegnungsflächen bestückt. Die Wohnungen im Erdgeschoss haben einen Zugang zum Aussenraum und einen privaten Sitzbereich. Zonierung der privaten Gartenflächen durch dichte und leicht erhöhte Pflanzgruppen. Retentions- und Versickerungsbereiche werden an nicht unterkellerten Standorten angeboten.

Dorfplatz und Dorfbach: Durch die neue Erschliessung und das Freispielen entlang des Dorfbaches entsteht in Hedingen eine einmalige Gelegenheit, einen zentralen und grosszügigen Dorfplatz zu implementieren. Im verkehrsberuhigten Bereich entlang der Zwillikerstrasse entsteht ein öffentlicher Freiraum, der die Bedürfnisse von Bevölkerung und ökologischen Aspekten gleichsam deckt. Realisierung und Unterhalt obliegen der Gemeinde.

Die gepflasterte Platzfläche (heller Naturstein) hebt sich von der umliegenden Strassenflächen ab und markiert den neuen öffentlichen Raum. Mit Ausstattungselementen (Sitzbänke, Trinkbrunnen, Spielelemente) wird der Platz so bespielt, dass eine Befahrbarkeit für Blaulichtorganisationen weiterhin möglich ist und dieser optimal für temporäre Veranstaltungen (Märkte, Vereinsfeste usw.) genutzt werden kann.

Neben dem befestigten Dorfplatz ist der erlebbare und zugängliche Dorfbach das neue Highlight im Zentrum von Hedingen. Durch punktuelle Zugänge wie beispielsweise Treppenstufen wird der Höhenunterschied an beiden Bachflanken überwunden und die Erlebbarkeit des Fliessgewässers ermöglicht. Um wieder wertvolle Lebensraumstrukturen zu entwickeln, wird die Verzahnung von Land und Wasser mit ökologischen Strukturelementen wie grossen Steinblöcken ermöglicht. An den flachen Uferbereichen, in der Nähe des befestigten Dorfplatzes, wird ein naturnaher Spielbereich für Jung und Alt angeboten. Da mit der intensiven Nutzung und Bespielung auch ein erhöhter Versiegelungsgrad entsteht, sollen die Randflächen unter besonderen ökologischen Aspekten gestaltet werden. Im Gewässerbereich werden standortspezifische und ufertypische Gehölze wie zum Beispiel Weiden verwendet. Um die Platz- und Verkehrsflächen zu beschatten, werden mindestens acht grosskronige standortgerechte und hitzeverträgliche Strassenbäume mit begrünten Baumscheiben gepflanzt. Die Lage der Bäume ist im Rahmen des Bauprojekts zu klären.

Juventus: Repräsentativer, öffentlicher Ausdruck der Fassaden mit einer klaren Einteilung in Sockel, Regelgeschoss und Dachabschluss. Allenfalls können auch die

Zusatzgeschosse gestalterisch abgesetzt werden. Die Anordnung der Fenster soll mehrheitlich vertikal korrespondieren, vereinzelte Akzente sind möglich. Die Ausbildung und Akzentuierung von Geschossbändern und die einheitliche Materialisierung der Sockel bilden ein übergreifendes Gestaltungsmerkmal innerhalb des Teilbereichs Juventus.

Vorzonen der Gewerbeflächen können von den Mietern angeeignet und bespielt werden; zum Beispiel können diese als Velostellplätze oder Auslageflächen genutzt werden. Der Innenhof wird als halböffentlicher Raum ausgestaltet. Daher wird im Wohnhof keine öffentliche Durchwegung angeboten, sondern nur eine Querverbindung von der Vorderen Zwillikerstrasse zur neuen Strasse. Entlang dieses Weges wird in der Nähe des Bachs eine öffentlich zugängliche Aufenthalts- und Spielfläche für das gesamte Quartier angeboten. Die Bachrevitalisierung hat auch hier einen besonderen Stellenwert, und wird zusammen mit dem Spielbereich zu einem wertvollen Freiraum. Die Wohnungen im Erdgeschoss haben einen Zugang zum Aussenraum und einen privaten Sitzbereich. Zu den restlichen halböffentlichen Grünflächen, werden die privaten Bereiche durch sanfte Geländemodellierungen abgetrennt. Diese punktuellen Aufschüttungen (90-120 cm) dienen nicht nur der Schaffung von Privatheit, sondern ermöglicht über der Tiefgarage auch die Bepflanzung mit Sträuchern und Kleinbäumen.

Bepflanzung mit Bäume

Entlang der neuen Strasse sind mindestens sechs grosskronige Bäume und am Kreisel mindestens sechs kleinkronige Bäume zu platzieren. Sie werten den Strassenraum mit Beschattung und Kühlungseffekt auf und differenzieren die langsame Bahnhofstrasse des übergeordneten Kreisels.

Total sind mindestens 43 grosskronige Bäume und 41 kleinkronige Bäume sichergestellt:

	Post	Dorfplatz	Magnolie	Juventus	Bäume Gesamtperimeter
Grundstücksfläche (GSF) [m2]	4829	427	6106	4197	
Grosskronige Bäume an schematischer Lage	4	8	-	6	18
Grosskronige Bäume (1 Baum je 450 GSF)	11	-	14	-	25
Kleinkronige Bäume an schematischer Lage	-	-	-	6	6
Kleinkronige Bäume (1 Baum je 450 GSF)	11	-	14	10	35

Nachweis Spiel- und Ruheflächen

Gemäss § Art. 48 Bauordnung muss mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche als Spielplatz und Ruheflächen angeboten werden. Diese Flächen können gut im Umgebungskonzept integriert werden. Die nachfolgenden Schemata zeigen mit der violetten Fläche mögliche Spiel- und Ruheflächen auf. Sie werden nicht von Wegen, privaten Aussenräumen oder anderer Nutzung beeinflusst. Die gelben Flächen sind Parkierungsflächen (Auto / Velo).



Post

- Zentraler Spielbereich für das Quartier
- An den Rändern informelles Spiel
- Nachzuweisende Flächen mind. 435 m²

- violette Fläche = Spiel- und Ruhefläche: 480 m²



Magnolie

- Zentraler Spielbereich für das Quartier
- Punktuelle Angebote auf Parzelle
- Nachzuweisende Flächen mind. 506 m²

- violette Fläche = Spiel- und Ruhefläche: 655 m²



Juventus

- Zentraler Spielbereich für das Quartier am Bach
- Zentrales Angebot im Hof
- Nachzuweisende Flächen mind. 170 m²

- violette Fläche = Spiel- und Ruhefläche: 470 m²

Bemerkung: der öffentlich zugängliche Spielplatz am Bach kann unabhängig der Grundeigentumverhältnissen als Spielplatz und Ruheflächen für die Gebäude K/L/M/N angerechnet werden.

Nachweis versickerungsfähige Fläche



Post

- Befestigte Flächen: 603 m²
- Unterkellerte Flächen: 2006 m²
- Grünflächen: 2970 m²
- Davon versickerungsfähige Flächen: 960 m²

- Messgrösse SNBS: Messgrösse ist teilweise erfüllt, anrechenbare Fläche 2166 m²



Magnolie

- Befestigte Flächen: 500 m²
- Unterkellerte Flächen: 2383 m²
- Grünflächen: 2332 m²
- Davon versickerungsfähige Flächen: 640 m²

- Messgrösse SNBS: Messgrösse ist teilweise erfüllt, anrechenbare Fläche 1655,2 m²



Juventus

- Befestigte Flächen: 854 m²
- Unterkellerte Flächen: 1253 m²
- Grünflächen: 1228 m²
- Davon versickerungsfähige Flächen : 930 m²

- Messgrösse SNBS: Messgrösse ist teilweise erfüllt, anrechenbare Fläche 884 m²

Art. 16 Qualitätssicherung

Mit den Sonderbauvorschriften gewährt die Gemeinde gegenüber der zugehörigen Grundnutzung zusätzliche Baumasse, bei deren Beanspruchung sie umgekehrt hohe Qualität einfordern will und muss. Mit den Sonderbauvorschriften formuliert die Gemeinde klare Vorgaben zur qualitativen Gestaltung und Entwicklung des Zentrumsgebiets. Auch wird transparent angegeben, mit welchem Vorgehen und nach welchen Kriterien die eingegebenen Bauvorhaben beurteilt werden.

Die unabhängige Stellungnahme (Art. 16 Abs. 1 SBV) bei der Baubewilligung ist ein bewährtes Vorgehen im Kanton Aargau und die Vorschriften stützen sich auf Art. 39 BauG und Art. 40 BauV (AG). Die durch die Gemeinde bestimmte unabhängige Fachperson kann darüber hinaus – je nach Wunsch / Bedarf seitens der Bauherrschaft – frühzeitig in die Projekterarbeitung einbezogen werden, um von Beginn an die zielgerichtete Umsetzung der Sonderbauvorschriften zu gewährleisten.

D. Finanzieller Ausgleich

Art. 17 Ersatzabgabe für Mehrausnützung

Um den Ausgleich der Vor- und Nachteile für die Nachbarschaften und für das Quartier zu regeln, werden im Rahmen der Baubewilligung Abgaben für das Volumen, das eine Mehrausnützung gegenüber der zugehörigen Grundzone darstellt, festgelegt. Die Berechnung und Entrichtung der Abgabe ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaften festgelegt und an die Teuerung gekoppelt.

Der städtebauliche Vertrag wird grundbuchamtlich verankert. Die Abgaben werden mit der Baubewilligung verfügt. Damit besteht Gewähr, dass Höhe und Berechnung der Abgabe gegebenenfalls auf dem Rechtsmittelweg überprüft werden können.

Im städtebaulichen Vertrag sind folgende Mehrwertausgleich-Ansätze pro m³ berechneter Mehrausnützung definiert. Die Reduktionen können kumuliert werden. Beispielsweise ist der Mehrwertausgleich für die altersgerechte Wohnflächen eines Gebäudes im Eigentum einer gemeinnütziger Bauträgerschaft, welches die Nachhaltigkeits-Vorgaben (7 von 8 Kriterien) erfüllt, CHF 0.- pro m³.

	Ansatz	Reduktion	Reduzierter Ansatz
Grundsatz	150.-		
Gemeinnütziges Wohnen (Gesamtgebäude)		90.-	60.-
Nachhaltigkeit: 7 von 8 Kriterien mit Note 6 oder SNBS-Platin (Gesamtgebäude)		30.-	120.-
Altersgerechtes Wohnen (Flächen/Volumenanteil)		30.-	120.-
Gewerbe (Flächen/Volumenanteil)		30.-	120.-

Im ganzen Perimeter entstehen bei Ausnutzung des maximal zulässigen Bauvolumens gemäss SBV rund 66'000 m³ Baumasse, was rund 23'000 m³ mehr Baumasse entspricht, als in der heutigen Bau- und Zonenordnung vorgesehen ist. Somit ist aufgrund des Ansatzes für die Ersatzabgabe von 150 CHF pro m³ Mehrausnützung theoretisch maximal knapp CHF 3.5 Mio. Ersatzabgabe möglich. Da die Umsetzung einerseits freiwillig ist und andererseits auch davon auszugehen ist, dass nicht alle Bauherren das Maximum ausschöpfen, wird angenommen, dass rund 90 % der Mehrausnützung ausgeschöpft werden. Dies entspricht einer Ersatzabgabe von CHF 3.1 Mio. Da bereits zwei Baufelder mit einer zusätzlichen möglichen Baumasse von rund 3'000 m³ im Eigentum einer Baugenossenschaft sind und die Abgabe von weiteren gut 2'000 m³ zusätzlicher Baumasse an eine Baugenossenschaft geplant ist, reduziert sich aufgrund der Verpflichtung für den Bau von preisgünstigem Wohnraum mit einem reduzierten Ansatz von CHF 60.- pro m³ Mehrausnützung die Ersatzabgabe entsprechend um weitere gut CHF 400'000 auf CHF 2.7 Mio. Bei den weiteren verschiedenen reduzierten Ansätzen (altersgerechtes Wohnen, Gewerbe, Nachhaltigkeit) ist davon auszugehen, dass die Hälfte der Bauherren diese Reduktion in Anspruch nimmt. Daraus resultiert ein weiterer Reduktion in der Grössenordnung von CHF 500'000, womit sich die Ersatzabgabe auf CHF 2.2 Mio. reduzieren würde. Abweichungen über und unter diesen Wert sind weiterhin möglich, da es sich nur um Schätzungen der Inanspruchnahme von reduzierten Ansätzen handelt. Ferner ist festzustellen, dass diese Werte auf dem Preisstand von Januar 2026 basieren und durch den Landesindex der Konsumentenpreise LIK der Teuerung angepasst werden.

F. Schlussbestimmungen

Art. 18 Inkrafttreten

Voraussetzung für die Bewilligung der Sonderbauvorschriften Zone+ ist die Rechtskraft des Strassenprojektes «Neue Bahnhofstrasse». Ohne diese neue Erschliessung ist die in der Zone+ umgesetzte Zentrumsvision für Hedingen mit der angestrebten Verdichtung nicht umsetzbar, weil der zusätzliche Verkehr mit der bestehenden Strasse nicht aufgenommen werden kann.

5.2 Abweichungen zur Regelbauweise

Folgende Abweichungen zur Regelbauweise (WG2.9) werden mit den Sonderbauvorschriften ermöglicht. Die Notwendigkeit bzw. Sinnhaftigkeit der Abweichungen wird in der Interessensabwägung begründet.

Baumasse

Gemäss BZO gilt eine maximale Baumassenziffer von 2.9. Die Baumassen je Baubereich ergeben total eine Baumasse von 66'000 m³ und folglich eine neue Baumassenziffer von 4.2.

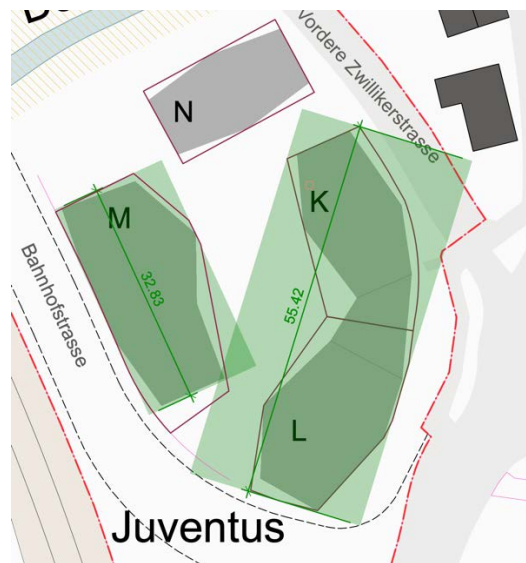
Gebäudelänge

Die Baubereiche K und L haben eine gemeinsame potenzielle Gebäudelänge von 55.42 m. Wobei die maximale Gebäudelänge gemäss WG2.9 bei 40 m ist.

-  anrechenbare Grundstücksfläche
-  nicht-anrechenbare Grundstücksfläche



Anrechenbare Grundstücksfläche



Gebäudelänge

Fassaden- und Gesamthöhe

Die Gesamthöhe für Flachdachbauten ist auf 14 m in der Bau- und Zonenvorschriften begrenzt, ansonsten gelten eine Gesamthöhe von max. 17.5 m und eine Fassadenhöhe traufseitig von max. 10.5 m.

Baubereich	Fassadenhöhe max. [m]	Abweichung	Gesamthöhe max. [m]	Abweichung	Dachform / minimale Dachneigung [Grad]
Post					
A1			16.6	+ 2.6m	Flachdach
A2			16.6	+ 2.6m	Flachdach
A3			13.5		Flachdach
A4			13.5		Flachdach
Magnolie					
B	12.4	+ 0.9 m	15.9		Satteldach / 28
C	9.4		12.2		Satteldach / 25
D (Volg)	11.7	+ 1.4 m	20.7	+ 3.2 m	Satteldach / 45
E	13.6	+ 3.1 m	15.9		Satteldach / 21
F	15.5	+ 5 m	18.2	+0.7 m	Satteldach / 21
G	12.5	+ 1.0 m	15.9		Satteldach / 28
H	9.4		12.2		Satteldach / 25
I	12.5	+ 1.0 m	15.1		Walmdach / 14
Juventus					
K			14.3	+ 0.3 m	Flachdach
L			17.2	+ 3.2 m	Flachdach
M			13.5		Flachdach
N			15.9	+ 1.4 m	Flachdach

6 Interessensabwägung

6.1 Ziele: Aufwertung und Verdichtung des Zentrum Hedingens

Dem Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Entwicklung nach innen folgend, letzteres mit Schwerpunkt auf gut erschlossene Lagen, soll das Zentrumsgebiet in Hedingen einer baulichen Verdichtung und gleichzeitig einer ortsbaulichen Aufwertung zugeführt werden. Die Lagegunst ist gegeben durch

- die ÖV-Erschliessung (Güteklasse B) und die direkte Lage am Bahnhof Hedingen
- die zentrale Lage innerhalb des Verkehrsnetzes der Gemeinde
- die zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebiets der Gemeinde
- die städtebauliche Bedeutung des Gebiets als sozialer Treffpunkt in Zusammenhang mit den wichtigsten Versorgungseinrichtungen innerhalb der Gemeinde

In Zusammenhang mit der Verdichtung wird eine Verkehrszunahme erwartet sowie eine intensivere Nutzung des öffentlichen Raums. Unabhängig davon wird der Gewässerraum festgelegt. In diesem Zuge wird der Dorfbach revitalisiert: Das Fliessgewässer erhält mehr Platz und das Bachbett wird umgestaltet (Gewässerrevitalisierung gem. Art. 38a GSchG).

Weitere Ziele sind die Verbesserung der verkehrlichen Erschliessung, verbunden mit einer Erhöhung der Sicherheit und einer Aufwertung des öffentlichen Raums, insbesondere der Schaffung eines neuen, autofreien Platzbereiches. Der Mehrwert des Dorfplatzes wird zusätzlich gestärkt durch einen neuen Bachzugang und einem erleb-
baren Bachbereich.

6.2 Entwicklung und Verdichtung des Zentrums

6.2.1 Ermittlung der Interessen

Alle übergeordneten kantonalen, regionalen und kommunalen rechtlichen Grundlagen zur Siedlungsentwicklung sind kongruent in der Forderung nach Aufwertung und Verdichtung: urbane Wohnlandschaft gemäss kantonalem ROK, Gebiet für hohe bauliche Dichte gemäss regionalem RP, Entwicklungsgebiet 1 «Zentrum» als Wohn-/Mischgebiet mit Zieldichte 100-150 Personen/ha gemäss kommunaler IES/REK, WG2.9 gemäss kommunaler BZO (vgl. Kap. 3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen).

Interessen der öffentlichen Hand (Gemeinde, Region, Kanton, Bund): Verdichtung des Zentrums, Aufwertung des öffentlichen Raums, Erhöhung der Attraktivität für Betriebe und Kleingewerbe, Sicherung bzw. Verbesserung der (Nah-)Versorgung innerhalb der Gemeinde, Verbesserung der (Bahnhof-)Erschliessung, Verbesserung der Klimaresilienz, Aufwertung und Revitalisierung des Dorfbachs, Sicherung des Gewässerraums.

Private Interessen (Vorbemerkung: die betroffenen Liegenschaften sind mehrheitlich Wohngebäude, dabei steht die Wohnnutzung in Konflikt mit der Zentrumsfunktion: publikumsorientierte Nutzungen / belebte öffentliche Räume): Für die Eigentümer stehen der Erhalt und/oder die Erneuerung der Bausubstanz; der Erhalt und/oder die Erweiterung der Nutzung; der Werterhalt, die Wertsteigerung bzw. der wirtschaftliche Profit im Vordergrund.

6.2.2 Handlungsspielraum

Der Handlungsspielraum seitens Gemeinde zur baulichen Verdichtung ist klein: sie kann mit der Erhöhung der Ausnutzung in der Grundordnung Anreize schaffen, damit eine bauliche Dynamik gefördert wird. Diese konkret zu steuern ist aber schwierig und durchzusetzen unmöglich.

Vorhandene Baulandreserven existieren, sind aber aufgrund der bestehenden Parzellenzuschnitte und der einzuhaltenden Grenzabstände kaum bis gar nicht nutzbar. Die Mobilisierung der Baulandreserven ist sowohl für die öffentliche Hand wie auch für die privaten Grundeigentümer herausfordernd und kostspielig: die öffentliche Hand hat kaum Einflussmöglichkeit (s.o.). Die Privateigentümer haben folgende Möglichkeiten:

- Arealüberbauung (gem. Grundordnung): Entwicklung muss mind. 2'500 m² Grundfläche umfassen. Bedingt in der Regel Kooperation unter verschiedenen Grundeigentümern, grössere Investitionen und gemeinsame Entwicklung bis Baubewilligung der beteiligten Grundeigentümer.
- Gestaltungsplan (Sonderbaurecht). Bedingt in der Regel ebenfalls eine Kooperation verschiedener Grundeigentümer, ein detailliertes Richtprojekt und vor allem auch ein kostspieliges sowie zeitintensives Planungsverfahren.

Je unabhängiger die einzelnen Privatpersonen vorgehen können, desto höher sind die Chancen, dass individuelle Bauvorhaben umgesetzt werden können und entsprechend die Verdichtung des Gebiets angestossen werden kann. Die Erfahrung zeigt darüber hinaus, dass eine entstehende, bauliche Dynamik sich auch auf die Gesamtentwicklung förderlich auswirken kann.

→ Prüfung von Alternativen und Varianten

Alternative Standorte sind innerhalb der Gemeinde Hedingen nicht gegeben, zumindest nicht mit einer vergleichbaren Lagegunst oder Grösse. Weder planerisch noch räumlich besteht also eine Ausweichmöglichkeit.

6.2.3 Beurteilung bzw. Gewichtung der Interessen

Die planungsrechtlichen Grundlagen lassen keine Zweifel darüber offen, dass das Zentrumsgebiet in Hedingen für eine bauliche Entwicklung und Verdichtung prädestiniert ist. Alle übergeordneten Planungsinstrumente sind kohärent untereinander und bekräftigen gegenseitig diese Forderung. Entsprechend dringlich stellt sich für die

Gemeinde Hedingen die Frage, wie sie dieser Forderung nachkommen kann: Die Gemeinde steht unter «Zugzwang».

Aus einer übergeordneten Perspektive haben öffentliche Interessen grundsätzlich ein grösseres Gewicht gegenüber Privatinteressen, denn sie betreffen einen deutlich grösseren Teil der Bevölkerung. Auf der anderen Seite jedoch geniesst das private Grundeigentum rechtlich höchsten Schutz und ist grundsätzlich unantastbar.

Es besteht somit eine Pattsituation, welche nur mittels einer Kooperation und/oder einer für beide Seiten vorteilhaften Strategie gelöst werden kann. Es gilt, einen gemeinsamen Weg auszuhandeln, mit dem gegenläufige Anliegen möglichst konfliktarm und für beide Seiten gewinnbringend zusammengeführt werden können.

→ Interessenskonflikte

Öffentliches Interesse (Zentrumsentwicklung) vs. Privateigentum

Die erwähnten, öffentlichen Interessen (insbesondere Verdichtung und Versorgung) können nur durch Private und/oder in Zusammenarbeit mit Privaten erreicht werden. Darin zeigt sich die Bedeutung, auf gemeinsamen Interessen aufzubauen und eine Strategie zu finden, die es erlaubt eine gegenseitige Win-Win-Situation zu erreichen, die also für beide Seiten (Gemeinde und Private) attraktiv und zielführend ist. Hier setzt die Strategie der Zone+ an.

Privatinteresse vs. Privatinteresse

Mit der strategischen Einführung in der Grundordnung der «Zone+» entsteht aber ein weiterer Konflikt, der in Zusammenhang mit dieser Planungsstrategie gelöst werden muss, und zwar die Bevorzugung einzelner Grundeigentümer: Mit der Einführung der Sonderbauvorschriften Zone+ wird der Wert ihrer Grundstücke ohne ihr Zutun erheblich gesteigert.

6.2.4 Optimierung der Interessen und Ergebnis

Um den übergeordneten Forderungen und Zielsetzungen gerecht zu werden, also letztlich, um die Interessen der Öffentlichkeit zu vertreten und erfolgreich umzusetzen, wird mit der Einführung der Zone+ nicht nur die angestrebte Entwicklung ermöglicht, sondern auch die Ungleichbehandlung einzelner Eigentümer ausgeglichen. Letzteres erfolgt auf zwei Ebenen:

Einerseits werden die Eigentümer, welche von den Vorteilen der Zone+ profitieren können (und auch dazu bereit sind) dazu verpflichtet, einen Teil des abgeschöpften Mehrwerts mittels einer Abgabe an die Gemeinde zu entrichten. Diese Abgabe wird proportional in Bezug auf die Höhe des Mehrwerts und abgestützt auf eine vorgegebene Berechnungsbasis ermittelt. Die zu entrichtende Abgabe wird einem Fonds zugewiesen, dessen Gelder für die Aufwertung öffentlicher Räume – also zugunsten der Allgemeinheit – wieder eingesetzt werden.

Andererseits gelten für die Eigentümer, welche von den Vorteilen der Zone+ profitieren, im Rahmen der Bewilligung ihrer Bauvorhaben höhere und strengere Qualitätsvorschriften, wie beispielsweise Mindestanteile Gewerbe und die Einhaltung der Nachhaltigkeitsziele gemäss SNBS. So wird zusätzlich sichergestellt, dass die Entwicklung des Zentrums Hedingens nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ und im Interesse der Allgemeinheit voranschreiten kann.

Die Verdichtung wurde in einer Testplanung mit drei Teams und darauffolgend im Syntheseprojekt in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde, der beratender Raumplanerin, den betroffenen Eigentümerinnen und dem interdisziplinären Planungsteam erarbeitet und intensiv abgewogen. Mit dem Ziel der ortsbaulichen Aufwertung und unter Berücksichtigung der erwähnten Interessen wurde das Syntheseprojekt massgeschneidert auf die jeweiligen Situationen abgestimmt und als verträglich eingestuft.

6.3 Erschliessung und Verkehrsberuhigung

6.3.1 Ermittlung der Interessen

Im Einzugsgebiet Bahnhofplatz werden gemäss geltendem Verkehrsrichtplan mit einem künftigen Ausbaugrad des Zentrums von 90-100 % gemäss Regelbauweise die bestehenden Zufahrtsstrassen etwas mehr als 300 Wohneinheiten (WE) erschliessen müssen. Mit der Umsetzung der Zentrumsplanung wird die neu geplante Erschliessungsstrasse zwischen 300 und 400 Wohneinheiten erschliessen und erfüllt damit die gemäss Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) verlangte Funktion (300-600 WE). Gleichzeitig wird mit dem neuen Verkehrsregime die Verkehrssituation gesamthaft deutlich verbessert.

Mit der neuen Erschliessungsstrasse wird ein wichtiger Beitrag zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Zentrum von Hedingen geleistet, die Wege werden entflechtet, Konflikte minimiert, die Zufahrten zu den Grundstücken werden optimiert und bei Neubauten wird eine unterirdische Parkierung gefordert.

Die Planung entspricht vollumfänglich den übergeordneten Zielen zu Siedlung und Verkehr, insbesondere bezüglich der Entwicklung des Zentrumsgebietes und des Bahnhofsbereichs, mit der neuen Erschliessung zur Optimierung der Verkehrsflüsse und der sicheren Durchwegung, sowie der Stärkung des Zentrums mit hochwertigen öffentlichen Räumen und ergänzenden Nutzungen.

6.3.2 Handlungsspielraum

Die Erhöhung der Kapazität und situative Entlastung vom Durchgangsverkehr könnte im Zentrumsgebiet Hedingens auf zwei Arten erreicht werden: Entweder müsste die Zwillikerstrasse von der Zürcherstrasse abgehängt werden, dann wäre zwingend eine neue Erschliessungsspanne notwendig, die wohl zweckmässigerweise an den Kreisel Juventusplatz angehängt werden müsste. Oder es müsste der Bahnübergang für den

MIV gesperrt werden, wobei fraglich bliebe, ob der Niveauübergang ausschliesslich für Velo- und Fussverkehr beibehalten werden könnte. In beiden Fällen würde die Verlagerung des Durchgangsverkehrs zum Preis des Verlusts von Laufkundschaft der Detailhändler erfolgen und somit zur Schwächung des Zentrums führen.

→ Prüfung von Alternativen und Varianten

Im Rahmen der Testplanung wurde die Sperrung des Bahnübergangs für den MIV von zwei Teams geprüft. Man ist jedoch zum Schluss gekommen, dass von einer Schliessung des Bahnübergangs für den MIV abzuraten ist. Folgende Empfehlung wurde von der Fachjury der Testplanung formuliert: Unter der Prämisse, dass die verkehrliche Lösung auf der östlichen Seite der Gleise zu suchen ist und damit eine Verkehrsverlagerung auf die Zwillikerstrasse westlich der Gleise nicht in Frage kommt, ist der Ansatz mit einer neuen Spange zwischen dem Kreisel Lindenplatz und der Strasse «Bahnhofplatz» zu favorisieren. Neben der Beruhigung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Zentrum mittels Tempo 30 oder einer Begegnungszone werden weitere Massnahmen für eine weitergehende Verkehrsentslastung vertieft geprüft.

Zur Optimierung der Verkehrsführung im Dorfzentrum und der Umsetzung der Empfehlungen aus der Testplanung wurde eine Verkehrsstudie in Auftrag gegeben. Es wurden verschiedene Varianten zur Linienführung geprüft sowie ein zweckmässiges Verkehrsregime erarbeitet. Sämtliche Varianten zur Linienführung der neuen Erschliessungsstrasse erfordern eine neue Querung des Dorfbaches, d.h. eine zusätzliche Überdeckung. Die Variante 4a der Strassenführung entlang der Bahnlinie hat sich aus städtebaulicher Sicht, unter Berücksichtigung der Lärmbelastung sowie bezüglich Sicherheitsaspekten als Best-Variante herausgestellt (vgl. Verkehrsdossier vom 04.12.2024).

6.3.3 Beurteilung bzw. Gewichtung der Interessen

Die gemäss Innenentwicklungsstrategie geplante Entwicklung im Zentrum und die damit verbundene, erwartete Bevölkerungsentwicklung induzieren zusätzlichen Verkehr. Das Wachstum wird in erster Linie durch die innere Verdichtung im Zentrum und damit in Bahnhofsnähe erfolgen, somit stehen die haushälterische Bodennutzung und die Optimierung der bestehenden Infrastruktur im Einklang mit den Modal-Split-Zielen. Da jedoch die Verkehrssituation bereits aktuell an ihre Grenzen stösst und Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmenden schafft, ist eine neue Erschliessungsstrasse erforderlich, um das Verkehrsaufkommen auch bei der geplanten baulichen Verdichtung noch aufnehmen und die Verkehrsflüsse optimieren zu können bzw. um eine Zuspitzung der ohnehin angespannten Verkehrssituation vermeiden zu können. Mit der vorliegenden Planung einer neuen Erschliessungsstrasse und der damit verbundenen Optimierung des Verkehrsregimes zur Entflechtung der Verkehrsströme werden die künftige Zentrumsentwicklung und die damit verbundene Verkehrsentwicklung verträglich aufeinander abgestimmt.

→ Interessenskonflikt

Verkehrsoptimierung vs. Luftreinhaltung und Lärmschutz

Die nationalen Interessen der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes werden durch die Zentrumsentwicklung und durch die daraus folgende neue Erschliessung beeinträchtigt, aufgrund der optimierten Lage des neuen Strassenverlaufs ist die Beeinträchtigung mittel. Die Interessen Luftreinhaltung und Lärmschutz stehen auf nationaler Ebene den Interessen der Raumplanung, der Gewässerrevitalisierung, und der Strategie der nachhaltigen Entwicklung auf gleicher Stufe gegenüber.

6.3.4 Optimierung der Interessen und Ergebnis

Während die Grundsätze der Raumplanung Siedlung und die Strategie Nachhaltige Entwicklung mit der neuen Erschliessungsstrasse gesamthaft erfüllt werden, widerspricht bei der Gewässerrevitalisierung lediglich die vorgesehene teilweise Bachüberdeckung einer gesamthaften Erfüllung. Weil erstgenannte Interessen grösstenteils erfüllt werden und somit die Vorteile gegenüber den Nachteilen überwiegen, wird die vorgesehene Erschliessungsstrasse im Zusammenhang mit der Zentrumsplanung zu Lasten der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes als vertretbar beurteilt.

6.4 Gewässerraum (Hochwasserschutz) und Gewässerrevitalisierung

6.4.1 Ermittlung der Interessen

Der Hochwasserschutz für den Dorfbach wird mittels eines Hochwasserrückhaltebeckens im Gebiet Feldenmoos sichergestellt, das einen HQ300-Schutz gewährleistet. Das Hochwasserschutzprojekt ist in Ausarbeitung. Nach dessen Realisierung wären keine weiteren Hochwasserschutzmassnahmen am Dorfbach erforderlich.

Die Kantone sorgen gem. Art. 38a GSchG für die Revitalisierung von Gewässern. Sie berücksichtigen dabei den Nutzen für die Natur und die Landschaft sowie die wirtschaftlichen Auswirkungen, die sich aus der Revitalisierung ergeben. Im Rahmen der Zentrumsplanung ist vorgesehen, den stark verbauten Dorfbach zu revitalisieren, aufzuwerten und öffentlich zugänglich zu machen. Gemäss kantonaler Revitalisierungsplanung ist der Dorfbach künstlich und naturfremd und weist im Dorfzentrum und den angrenzenden Quartieren einen mittleren Revitalisierungsnutzen, ein geringes Aufwertungspotenzial, jedoch ein mittleres ökologisches Potenzial auf. Ausserhalb Bauzone wird das Aufwertungspotenzial als gross beurteilt. Gemäss Art. 21 NHG darf die Ufervegetation weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Soweit es die Verhältnisse erlauben, haben die Kantone dafür zu sorgen, dass dort, wo sie fehlt, Ufervegetation angelegt wird oder zumindest die Voraussetzungen für deren Gedeihen geschaffen werden. Der stark verbaute Dorfbach wird mit der Zentrumsplanung revitalisiert und aufgewertet, fehlende Ufervegetation wird angelegt.

Gemäss Art. 41c GSchV dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken im Gewässerraum erstellt werden. Fliessgewässer dürfen gem. Art. 38 GSchG nicht überdeckt oder eingedolt werden. Die Behörde kann jedoch für Verkehrsübergänge Ausnahmen bewilligen. Für die neue Strasse mit einer Breite von 8.50 m (Baulinien gemäss Vorprojekt) muss der Dorfbach überdeckt werden, was etwa 9.3 % der Abschnittslänge im Zentrum beträgt.

6.4.2 Handlungsspielraum

Die Kantone legen gemäss Bundesvorgabe von Art. 36a GSchG nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest, der erforderlich ist für die Gewährleistung ihrer Funktionen (Gewässerraum): Die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung.

→ Prüfung von Alternativen und Varianten

Die Ausscheidung der Gewässerräume innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss Gewässerschutzgesetz und -verordnung des Bundes (GSchG, GSchV) wurde von der Gemeinde in einem separaten Verfahren begonnen. In dem Zusammenhang wurden verschiedene Varianten geprüft. Um die Möglichkeit der baulichen Entwicklung im Rahmen der Zentrumsplanung in Kombination mit einer Aufwertung des Baches zu optimieren, wird gemäss technischem Bericht des Ingenieurbüros gpw zur Gewässerraumfestlegung des Dorfbachs (Stand Entwurf vom 06.03.2023) eine Breite des Gewässerraums von 13.25 m mit einer asymmetrischen Anordnung vorgesehen (vgl. 2.5).

Auch die Aufhebung der Brücke über die Vordere Zwillikerstrasse, als Kompensation für die neue Brücke weiter westlich, wurde geprüft. Diese Option kann jedoch aus verkehrsplanerischen Gründen nicht umgesetzt werden, da auf die Erschliessungsspanne Zwillikerstrasse – Vordere Zwillikerstrasse nicht verzichtet werden kann.

6.4.3 Beurteilung bzw. Gewichtung der Interessen

Bei der Zentrumsplanung in Zusammenhang mit der neuen Erschliessung handelt es sich um eine nachhaltige Entwicklung mit baulicher Verdichtung bei einem haushälterischen Umgang mit dem Boden, welche vollumfänglich den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung entspricht. Durch die notwendig werdende, teilweise Bachüberdeckung (aufgrund der neuen Erschliessungsstrasse) wird jedoch die Massnahme der Revitalisierung und Aufwertung des Dorfbaches klar beeinträchtigt.

→ Interessenskonflikt

Zentrumsentwicklung vs. Bachrevitalisierung

Durch die teilweise Überdeckung des Dorfbachs wird keine Ufervegetation beeinträchtigt, vielmehr wird im umgestalteten Bachabschnitt grosszügig neue Ufervegetation geschaffen. Somit werden die Interessen der Revitalisierung grösstenteils

erfüllt. Das Variantenstudium für die neue Erschliessung hat wiederum ergeben, dass es sich bei der geplanten Linienführung um die Best-Variante handelt.

6.4.4 Optimierung der Interessen und Ergebnis

Stünde die Aufwertung des Bachbereichs nur in Zusammenhang mit der neuen Erschliessungsstrasse, müsste die Massnahme der Gewässerrevitalisierung in Ihrem Wirkungsgrad grundsätzlich infrage gestellt werden. Es kann jedoch festgehalten werden, dass die Zentrumsentwicklung insgesamt – mit der Schaffung des Dorfplatzes, der allgemeinen Aufwertung des öffentlichen Raums, der wirtschaftlichen Stärkung des Zentrums durch Verdichtung und Nutzungsergänzungen sowie der Erhöhung der Verkehrssicherheit – einen dermassen umfassenden, positiven Beitrag leistet, dass er die Beeinträchtigung durch die teilweise Bachüberdeckung klar überwiegt. Der öffentliche Nutzen beträchtlich, daher wird die vorgesehene Bachüberdeckung zu Lasten des Gewässerraums als vertretbar beurteilt.

6.5 Störfallvorsorge

6.5.1 Ermittlung der Interessen

Die Teilperimeter Post und Magnolien sind gemäss Risikokataster (siehe Kap. 3.1.4) vom Konsultationsbereich der W. Kolb AG betroffen, wobei folgende Interessen zu berücksichtigen sind:

- Für die raumplanerische Verdichtung vom Zentrum an best-erschlossenster Lage sowie die Aufwertung des öffentlichen Raumes besteht öffentliches Interesse. Die vorgesehene Verdichtung in den Teilperimeter Post und Magnolie ermöglicht eine BMZ von 4.2 im Vergleich zur Regelbauweise mit einer BMZ 2.9.
- Die Zentrumsplanung liegt teilweise im Konsultationsbereichs mit einem Mindestabstand von 250m vom Baufeld A1 zum Betrieb der Dr. W. Kolb AG.

6.5.2 Handlungsspielraum

Der Handlungsspielraum seitens Ortes und Lage der Verdichtung ist gering. Das Zentrum ist bestmöglich erschlossen und mitten im bestehenden Siedlungsgebiet. Das Areal wird mit der neuen Bebauung mehr Personen beherbergen und eine gesamthafte Aufwertung des öffentlichen Aussenraum erfahren. Alternativen, um diese Ziele zu erreichen, sind nicht vorhanden.

Ein Handlungsspielraum des Betriebes ist nicht vorhanden. Ein anderer Standort oder eine Umstellung des Betriebes kann im Rahmen der Sonderbauvorschriften nicht abgeschätzt werden und hätte weitreichende Konsequenzen (Arbeitsplätze, Wirtschaftlich, etc) zur Folge.

Ein möglicher Handlungsspielraum besteht bei der Nutzungseinschränkung. Bei Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (bspw. eingeschränkte Personen oder Kinder) sind spezielle Schutzmassnahmen nötig.

Ein weiterer Handlungsspielraum besteht in der Architektur bzw. der Grundrissgestaltung. Fluchtmöglichkeiten müssen vom Störfallbetrieb wegführen. Wichtig ist dabei auch die Freiraumgestaltung: Spielplätze müssen auf der von der Störfallanlage abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Die Umgebungsgestaltung des Syntheseprojekt berücksichtigt diese Vorgaben hinsichtlich Freiräume.

6.5.3 Beurteilung bzw. Gewichtung der Interessen

Das öffentliche Interesse der Verdichtung ist zentral an dieser Lage und kann nicht «verschoben» werden. Die Verdichtung im Rahmen der Sonderbauvorschriften gegenüber der Regelbauweise sind als nicht-massgeblich Erhöhung des Risikos einzuschätzen (siehe auch Kap. 6.2)

Das Störfall-Risiko wird von der Fachstelle Störfallvorsorge als tragbar beurteilt. Zur Minimierung der Risiken sind einfache Schutzmassnahmen am Objekt hinsichtlich Nutzung und Fluchtwege vorzunehmen – hierzu ist der Art. 8 formuliert. Die Schutzmassnahmen minimieren die Interessen der Verdichtung und Aufwertung des öffentlichen Raumes nicht.

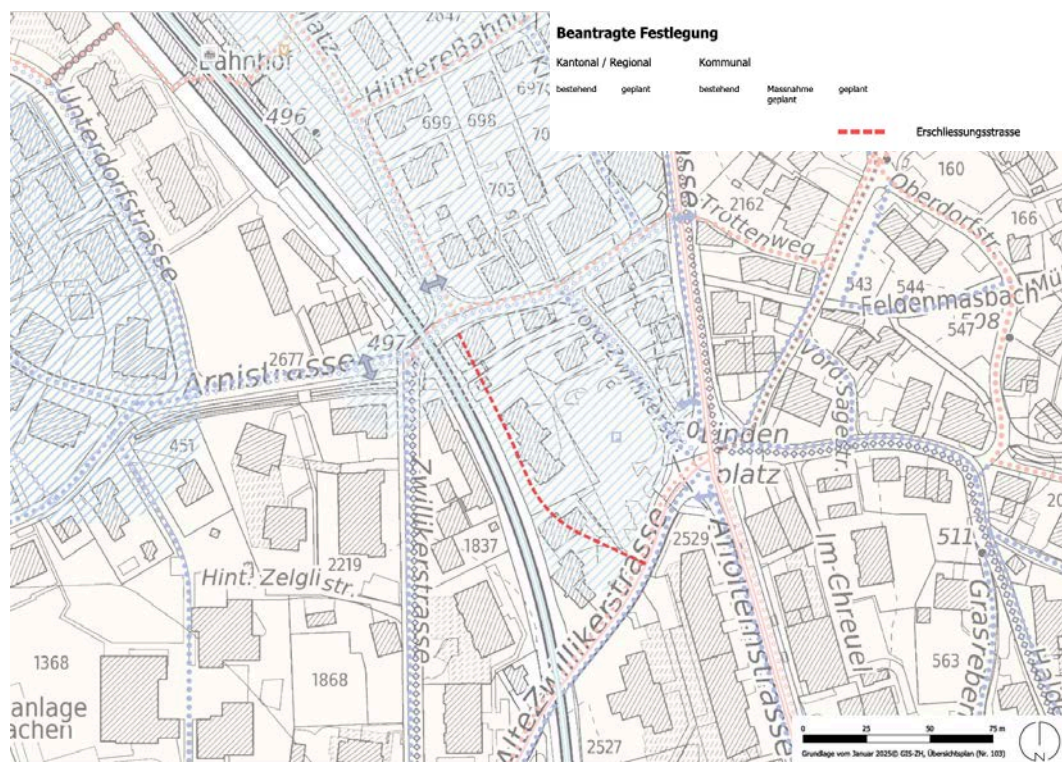
6.5.4 Optimierung der Interessen und Ergebnis

Die Interessensabwägung bzw. der Nachweis für den Personenschutz ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

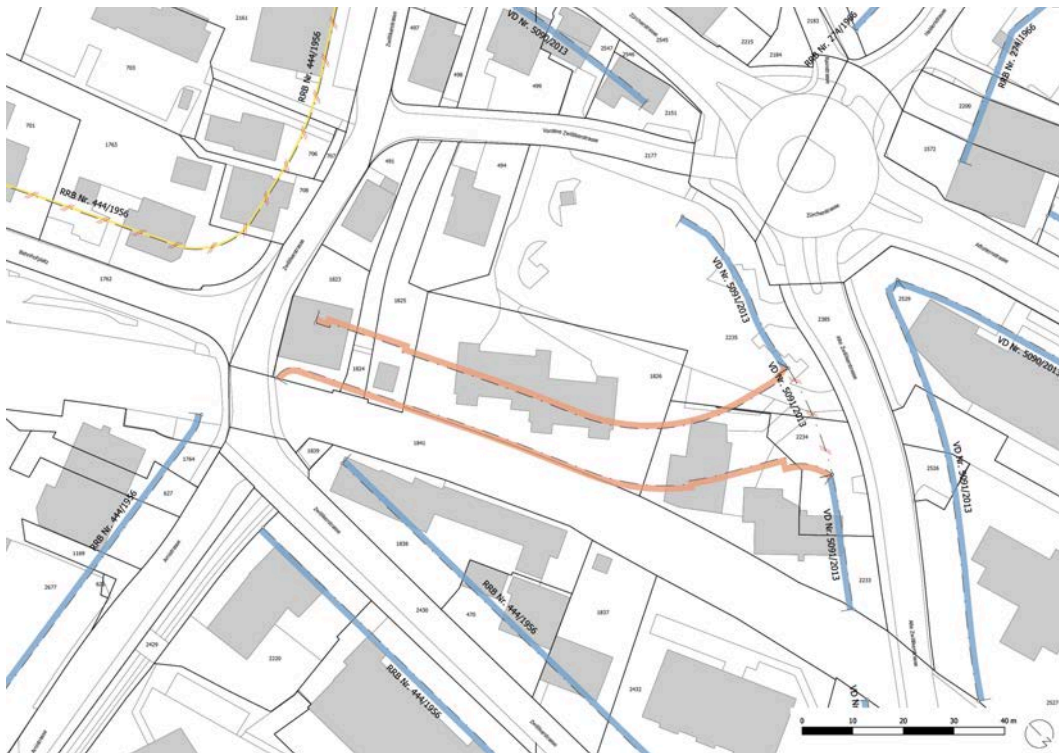
7 Abstimmung mit weiteren Planungsinstrumenten

7.1 Anpassung Verkehrsrichtplan und kommunale Verkehrsbaulinien

Die Anpassung des Verkehrsrichtplan sowie der Verkehrsbaulinien wurde im Rahmen der zweiten kantonalen Vorprüfung vom ARE am 28.11.2025 positiv (ohne Genehmigungsvorbehalt) geprüft. Die Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist im Jahr 2026 vorgesehen.



Anpassung Verkehrsrichtplan



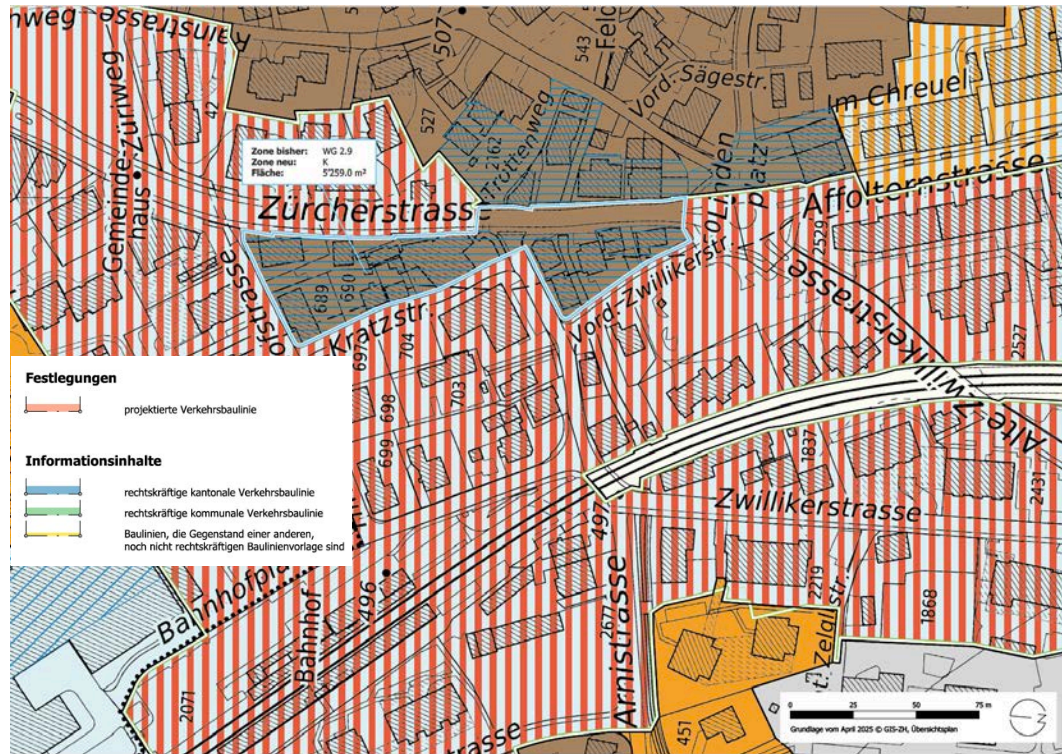
Anpassung Verkehrsbaulinie Abschnitt 1, suisseplan Ingenieure AG, 30.9.2025, Stand 2. Vorprüfung



Anpassung Verkehrsbaulinie Abschnitt 2, suisseplan Ingenieure AG, 30.9.2025, Stand 2. Vorprüfung

7.2 Anpassung Kernzonenplan

Die Anpassung Kernzonenplan wird parallel bzw. koordiniert die Verfahrensschritte verlaufen – siehe separates Dossier.



Anpassung Zonenplan,
suisseplan, 11.11.2025

Zonenplan

Kommunale Zonen

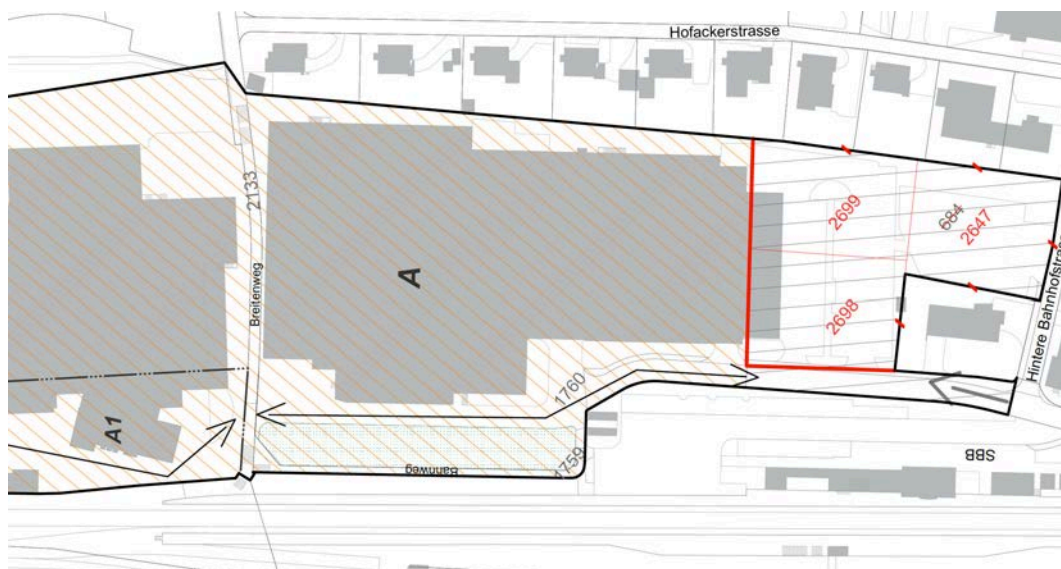
Abk.

K	Kernzone	ES
W 2.0	Wohnzone	II/III
WG 2.0	Wohnzone massig störendes Gewerbe zulässig	II
WG 2.9	Wohnzone massig störendes Gewerbe zulässig	III
I	Industrie	IV
Ö	Zone für öffentliche Bauten	II

7.3 Anpassung Gestaltungsplan «Areal Ernst Schweizer AG»

Die Anpassung des Gestaltungsplan «Areal Ernst Schweizer AG» wurde am 13. Mai 2025 vom Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. In der Stellungnahme vom 15. Juli 2025 hält das Amt für Raumentwicklung fest, dass die Anpassung des Gestaltungsplanperimeters aufgrund der Sonderbauvorschriften Zone+ sinnvoll ist. Nach geringfügigen Bereinigungen erfolgte die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans von Dezember 2025 bis Februar 2026 sowie erneut von März bis Mai 2026. Aufgrund der eingegangenen Anträge wurde der Gestaltungsplan im Juli 2026 überarbeitet und im August 2026 vom Gemeinderat zur Urnenabstimmung verabschiedet.

Die Anpassung des Gestaltungsplanes wurde mit der Zone+ koordiniert. Der Perimeter des Gestaltungsplans wurde zugunsten der Zone+ reduziert.



Ausschnitt Änderungsplan Gestaltungsplan Ernst Schweizer AG

Änderungsinhalt

-  Anpassung Perimeter
-  Aufhebung Teilbereiche B und C

Änderung Orientierungsinhalt

-  Aktualisierung Parzellengrenzen inkl. Nummer

8 Planungsablauf

8.1 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde bereits seit der Testplanung im Jahr 2022 regelmässig über den aktuellen Stand der Planung informiert. Nach der Ausstellung zur Testplanung folgten mehrere Echoräume wo einerseits die Bevölkerung und andererseits die betroffenen Grundeigentümerschaften Einblicke ins Projekt und die Möglichkeit zu Rückmeldungen gegeben wurde. Der letzte Stand des Syntheseprojektes wurde an einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 24. Juni 2025 präsentiert. In verschiedenen Diskussionsgruppen konnten die Anwesenden Fragen stellen und Rückmeldung geben. Weiter wurde die Bevölkerung am 6. Juni 2026 im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Sonderbauvorschriften Zone+ informiert.

Ein wichtiger Bestandteil der öffentlichen Information ist das Video: <https://www.hedingen.ch/public/upload/assets/1410/20250624%20Infoveranstaltung%20Video.mp4?fp=1>



Titelbild Video zur Zentrumsplanung

8.2 Erste kantonale Vorprüfung

Die Sonderbauvorschriften, Stand 21. Mai 2025 wurde am 16. Juni 2025 dem Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich zur Vorprüfung abgegeben. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 6. Oktober 2025 hat das ARE Stellung genommen. Nachfolgend werden die Vorbehalte und Inputs aufgelistet und die Überarbeitung der Sonderbauvorschriften erläutert.

Aufgrund der massgeblichen Veränderungen hinsichtlich Ersatzabgabe Mehrausnutzung, welche neu im städtebaulichen Vertrag geklärt sind, werden die Dokumente zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Hinweis zur Benennung bspw. Art. 10alt/12neu. «alt» entspricht der Nummerierung gemäss Dokumenten vom 21. Mai 2025. «neu» entspricht der Nummerierung gemäss Eingabe zur zweiten Kantonalen Vorprüfung.

ID	Rückmeldung kant. Vorprüfung	Reaktion in Überarbeitung
1	Der SBV-Situationsplan ist unter den Ergänzungsplänen aufzuführen und die SBV sind in die BZO aufzunehmen.	Wird in der BZO umgesetzt.
2	Ergänzung Planungsbericht wie städtebauliches Konzept umgesetzt wird, wenn nicht alle mitmachen.	Ergänzende Erläuterung im Kap. 2.4 zukünftige Parzellierung und Ergänzung im Kap. 5.1 bei Erläuterung des Art. 1.
3	Beschrieb Abhängigkeiten Grundeigentümer untereinander	Ergänzende Erläuterung im Kap. 2.4 zukünftige Parzellierung.
4	Anpassung formelle Mängel Titel- und Legendenblatt	Siehe Plankopf.
5	Grundstück 701 nicht aufgenommen; plausible und nachvollziehbare Begründung, warum nicht aufgenommen oder Aufnahme.	Das Grundstück Nr. 701 wird nach Rücksprache mit der Eigentümerschaft nicht in den Perimeter aufgenommen, siehe Begründung im Kapitel 2.3.
6	Vermassung Baufelder auf Plänen	Siehe Koordinaten auf Plan.
7	Anpassung Baufeld K auf Baulinie	Baufeld K wurde an kantonale Baulinie angepasst.
8	Sicherung Baumstandorte	Die Bäume wurden mittels neuer Signatur im Plan sowie Mindestanzahl in Art. 14/15/16 gesichert.
9	Revitalisierung Bach als Ziel aufnehmen	Die Revitalisierung wurde in Art. 2 unter Zielen ergänzt.
10	Fuss- und Velowegverbindungen in SBV aufnehmen	Die richtplanerisch verankerten Fuss- und Velowege liegen innerhalb des Perimeters gesamthaft auf öffentlichem Grund (Strassenraum) und sind daher gesichert. Lage und Gestaltung sind noch nicht weiter präzisiert. Die reine Wiederholung der Darstellung aus dem Richtplan wäre redundant und erscheint unnötig. In den nachfolgenden Planungen sind die richtplanerischen Inhalte umzusetzen.
11	Aufhebung Sternchenvermerk Volg-Gebäude	Die Höhen des Volg-Gebäude wurde überprüft und im Art. 6 angepasst, damit das Bestandsvolumen gesichert ist.
12	Streichung Art. 10 Abs. 2 SBV und Angabe Minimum und Maximum Anzahl Parkplätze	Die Angaben wurden im Art. 10alt/12neu ergänzt.

13	Angabe minimale und maximale Angabe Veloparkplätze sowie Empfehlung zur Verortung VPP.	Die minimale Anzahl Veloparkplätze wurde in Vorschriften präzisiert. Eine maximale Anzahl wird nicht definiert, da möglichst viele Veloparkplätze erstellt werden sollen. Die Verortung der Veloparkplätze wird in den Sonderbauvorschriften nicht präzisiert. Mögliche Standort sind im Freiraumkonzept enthalten. Der Spielraum ist Teil der Bauprojekte und wird im Baubewilligungsverfahren geprüft.
14	Darstellen wie Art. 11alt/13neu Abs. 1 mit den übergeordneten Energievorschrift zusammengeht.	Der Abs. 1 wurde gelöscht. Der Inhalt ist redundant mit den übergeordneten Energievorschriften.
15	Zentrale Elemente Freiraum in den SBV sichern: Bäume gem. Plan sowie im Untergrund	Für den Dorfplatzbereich bestanden bereits Vorgaben für die Freiraumgestaltung (Art. 17 neu). Entlang der hinteren Bahnhofstrasse, am Dorfplatz und am Kreisel wurde eine Vorschrift (minimale Anzahl Bäume) ergänzt und der Plan mit einer zusätzlichen Signatur präzisiert (Art. 14/15/17) Die Vorgaben zum Aufbau Untergrund in SBV ergänzt/gesichert. Weiterführende Vorgaben zur Freiraumgestaltung sind bewusst nicht in den Vorschriften definiert. Mit den Sonderbauvorschriften ist ein Gestaltungsspielraum für das Bauprojekt beabsichtigt – es ist kein Gestaltungsplan.
16	Prüfung, ob Aussenraum ausreichend dimensioniert ist.	Die Grünflächen sind ausreichend mit den SNBS-Vorschriften und dem Freiraumkonzept gesichert. Siehe SNBS-Nachweis bei Kap. 5.1, Art. 14.
17	Sicherung Grünflächen, Ausmass Versiegelung, Ausstattung und Ausrüstung in den SBV sichern insb. Hinsichtlich § 238a PBG.	
18	Zentrale Elemente Umgebungsgestaltung in den SBV sichern.	
19	Art. 15alt/17neu Abs. 3: zweiter Satz streichen oder anpassen.	Wurde umgesetzt.
20	Streichung Spielbereich im Kernbereich Dorfplatz	Wurde umgesetzt
21	Überprüfung Anforderungen rev. USG	Die erwähnten Artikel des rev. USG haben wir geprüft und sehen keinen Konflikt. vgl. ID 22 hinsichtlich Aussenakustik.
22	Ergänzung Art. 11alt/13neu SBV, um Hinweis zu Aussenakustik	Wurde umgesetzt.
23	Gute Wohnqualität bei überwiegender Wohnnutzung in der ES III hinsichtlich Lärmschutz	Die ES wurde pro Teilperimeter mit IGW präzisiert (Art. 9).
24	Anpassungen Lärmgutachten	Ergänzung Lärmgutachten (Anhang) und Fazit in Kap. 5.1 / Art. 14.

25	Schutzmassnahmen von Störfällen evaluieren und in SBV aufnehmen.	Wurde umgesetzt (Art. 8).
26	Art. 17alt/19neu verstösst gegen Bestimmungen MAG / BAV und ist zu streichen.	Der Art. 19 wurde angepasst und die Inhalte im städtebaulichen Vertrag definiert.
27	Im Planungsbericht sind die wichtigsten Erkenntnisse der verkehrlichen Untersuchungen zu dokumentieren	Ergänzungen im Kap. 2.5 Verkehrs-studien sowie zusätzlicher Anhang mit Studie von SNZ.
28	Massnahmen gegen Oberflächenabfluss im Planungsbericht erläutern	siehe Kap. 3.1.6
29	Aufzeigen, wie Hochwasserschutz gelöst wird	siehe Kap. 3.1.6 und neuer Art. 7.
30	Hochwasserschutzmassnahmen in SBV aufnehmen oder Bauherrschaft zu Schutzmassnahmen verpflichten	siehe Kap. 3.1.6
31	Prüfung Baubereich N auf Hochwasserschutz resp. Koordination HWS-Massnahmen Hedingen mit Projekt	Präzisierung der Bebaubarkeit des Baubereich N
32	Ausführungen Grundwasser sind in den Planungsbericht aufzunehmen.	Ergänzungen im Kap. 3.1.5
33	Angaben aus Vorprüfung in den Bericht aufnehmen. Platzhalter oder Verweis zu Bericht über nicht berücksichtigte Einwendungen der Mitwirkung.	Siehe diese Tabelle.

Aufgrund von neuen Erkenntnissen wurden folgende Anpassungen der Unterlagen vorgenommen:

- Anpassung der Baufelder E, F und I aufgrund von Fehler der Plangrundlagen: Die Baumasse aller Baufelder bleibt gleich. Das Baufeld F wurde länger, die Baufelder E und leicht abgedreht.
- Reduktion Dorfplatzbereich vor dem Volg aufgrund Vorprojekt.

8.3 Zweite kantonale Vorprüfung

Die Sonderbauvorschriften, Stand 3. April 2026 / 2. Februar 2026 wurden am 28. April 2026 dem Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 6. Juli 2026 hat das ARE Stellung genommen. Nachfolgend werden die Vorbehalte und Inputs aufgelistet und die Überarbeitung der Sonderbauvorschriften erläutert.

Die Vorprüfung fällt insgesamt wohlwollend aus: Das mehrstufige Verfahren zur Klärung der Entwicklung beim Bahnhof wird als «vorbildlich» bezeichnet, und die angestrebte Verdichtung mit Dorfplatz, Dorfbach-Revitalisierung sowie autoarmer, fuss-/veloorientierter Nutzung wird als qualitative Innenentwicklung ausdrücklich unterstützt. Auch die durch die SBV ermöglichten erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten mit Wahlfreiheit für die Grundeigentümerschaft sowie die hohen Anforderungen an die Nachverdichtung werden begrüsst. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Auflagen stuft das ARE die Planung als genehmigungsfähig ein.

ID	Rückmeldung 2. kant. Vorprüfung	Reaktion in Überarbeitung
101	Die SBV müssen nicht nur in der BZO, sondern auch im Zonenplan abgebildet sein.	Anpassung gemäss Erwägung.
102	Uferstreifen statt Uferbereich überall und besonders im Situationsplan und SBV	Anpassung gemäss Erwägung.
103	Anpassung Art. 2 SBV und stbl. Vertrag (Kap. 1.2, Seite 4) nach Erwägungen --> Punktuell statt freier Zugang zum Dorfbach	Anpassung gemäss Erwägung.
104	Art. 7 Abs. 1 SBV gemäss Erwägungen anpassen	Anpassung gemäss Erwägung. Wichtig, es betrifft nur die Überlappung des Uferstreifens mit dem Baubereich inkl. vorspringende Gebäudeteile - nicht den gesamten Baubereich.
105	Art. 17 Abs. 3 SBV gemäss Erwägungen anpassen	Anpassung gemäss Erwägung.
106	Eindeutige Festlegung in welchem Masse das Syntheseprojekt bzw. Freiraumkonzept richtungsweisend ist.	Anforderungen an Freiraum sind mittels SNBS-Vorschriften in SBV (Art. 13) festgelegt. Siehe auch Nachweis im Planungsbericht. Anpassung der Unterlagen: Korrektur Verweis auf Syntheseprojekt mit Beschrieb Umgebung, Teilgebiete etc. Keine Anpassung nötig.
107	Die zahlreichen im Syntheseprojekt abgebildeten Bäume, die im Situationsplan oder in den Vorschriften nur marginal übernommen werden, sind zu sichern.	Anpassung der Unterlagen: Ergänzung in SBV, Art. 14, 15, 16 Post: Minimal 4 grosskronige Bäume entlang Strasse (wie bisher) plus 11 grosskronige Bäume (Wurzelraum mind. 36 m ³ , nicht unterbaut) zu verteilen - 1 Baum je angefangene 450 m ² Grundstücksfläche. Sowie 11 kleinkronige Bäume je angefangene 450 m ² Grundstücksfläche. Dorfplatz: Minimal 8 grosskronige Bäume (wie bisher) Magnolien: 14 grosskronige Bäume (Wurzelraum mind. 36m ³ , nicht unterbaut) zu verteilen - 1 Baum je angefangene 450 m ² Grundstücksfläche. Sowie 14 kleinkronige Bäume je angefangene 450 m ² Grundstücksfläche. Juventus: Minimal 6 grosskronige Bäume entlang Strasse (wie bisher). Sowie 6 kleinkronige Bäume an schematischer Lage und 10 kleinkronige Bäume je angefangene 450 m ² Grundstücksfläche. Ergänzung Planungsbericht: Erläuterung Anzahl Bäume pro Grundstücksfläche (Berechnungsgrundlage)

108	Anpassung Bestimmung bzgl. Überdeckung: "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.	Mit der Sicherstellung der Anzahl grosskronige Bäume (ohne Unterbauung) ist dieses Ziel erreicht.
109	Definition Begriff "gekennzeichnet" Strassenkante	Anpassung der Unterlagen: an gekennzeichnete schematischer Lage
110	Anpassung Begrifflichkeit von "Ersatzabgabe für Mehrausnützung" auf "Art und Wert der Ausgleichsleistung"	Für die bessere Verständlichkeit und Kongruenz mit den weiteren Unterlagen wird am bisherigen Begriff festgehalten
111	Anpassung Begrifflichkeit von nieder- und hochstämmig zu klein-, mittel- und grosskronigen Bäumen	Anpassung gemäss Erwägung.
112	Im Planungsbericht ist auszuführen, was bei Art. 14-16 unter "höchstmöglich" verstanden wird und wie sich der Begriff ggü. Paragraf 238a Abs. 1 PBG abgrenzt.	Die Beurteilung des Baugesuchs und die Erfüllung des "höchstmöglich" ist stark situationsabhängig und eine genaue Definition ist nicht stufengerecht für Sonderbauvorschriften. Die Beurteilung, ob die Forderung erfüllt ist und die Qualität dem Syntheseprojekt entspricht, ist Sache der Bewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren. Keine Anpassungen nötig.
113	Aufzeigen, wie Baumpflanzungen und TG-Einfahrten zusammengehen.	Die Tiefgaragen-Einfahrten sind bewusst als grosse Bereiche definiert, um so Spielraum bei der Platzierung der Strassenbäume und Rampe zu schaffen. Es liegt noch keine Detailplanung für die Rampe oder das Erdgeschoss vor. Ebenso ist die Lage der Bäume schematisch und muss im weiteren Projektverlauf definiert werden. Die Anzahl geforderten Bäume stellt kein Hindernis für die Tiefgaragen-Einfahrt dar. Keine Anpassung nötig.
114	Im "Syntheseprojekt Städtebau / Umgebung", S. 6, sind die Ausführungen zum Zugang zum Dorfbach entsprechend [gem. angepasstem Art. 17. Abs. 3 SBV] anzupassen. (an zwei Orten: S. 6 und S. 7)	Anpassung gemäss Erwägung.
115	Anpassung im "Syntheseprojekt Städtebau / Umgebung" von "Gewässerabstand 11 m" auf "Uferstreifen 10.5 m"	Anpassung gemäss Erwägung.

Aufgrund von neuen Erkenntnissen wurden folgende Anpassungen der Unterlagen vorgenommen:

- Anpassung Baubereich A2: Verlängerung des Rechtecks nach Norden und Süden um je 1 m (bei gleichbleibender Baumasse). Der Baubereich ist aufgrund zu engen Spielraums minim vergrössert worden. Entsprechend wurden die Bereiche für vorspringende Gebäudeteile verschoben.
- Anzahl Parkierung: Im Zusammenhang mit den Bäumen (siehe 107) wurden die Tiefgaragen nochmals neu geprüft. Daraus wurde erkannt, dass mit zusätzlichen Bäumen (inkl. Wurzelräume) eine Tiefgarage von 55 Parkplätzen realistisch ist. In Abwägung hat man entschieden mehr Bäume verpflichtend zu

erstellen sowie optional mehr Parkplätze mit gleichzeitig höherwertigem Aus-
senraum zu erlauben.

Ergänzung Art. 12 - neuer Abs.

Im Teilbereich Post und Magnolie ist 1 Bewohnenden-Parkplatz / Wohnung
zulässig, sofern auf oberirdische Parkplätze (exkl. Gewerbe-Kundenpark-
plätze) verzichtet wird. Im Teilbereich Post gilt eine Obergrenze von 55 Be-
wohnenden-Parkplätzen (exkl. Gewerbe und Besuchende).

- SNBS-Gold Zertifizierung statt Art. 13 Abs. 1 und 2. Für eine höhere Flexibilität
und gleichbleibende hohe Anforderungen im Bereich Nachhaltigkeit wurde
diese Alternative bei Art. 13 eingefügt.
- Systematische Anpassung aller (!) Dokumente von Zentrumsentwicklung auf
Zentrumsplanung überall dort, wo es um den Projekttitel geht.

8.4 Öffentliche Auflage

8.5 Beschlussfassung / Genehmigung

Anhang

- A) Syntheseprojekt Städtebau und Umgebung, AXESS Architekten AG mit Uniola
Landschaftsarchitekten, 21. Mai 2025
- B) Verkehrsregime Zentrum, teamVerkehr, 4. Dezember 2024
- C) Zentrumsplanung Hedingen – Resultate verkehrliche Untersuchungen, SNZ
Ingenieure und Planer AG, 7. Juli 2025
- D) Lärmbeurteilung, Beat Sägesser, 20. März 2023
- E) Lärmgutachten, Beat Sägesser, 12. Dezember 2025