

Zentrumsplanung Hedingen

Sonderbauvorschriften Zone+

Stand vom 19. August 2026
für die öffentliche Auflage

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1. Zweck

- ¹ Die vorliegenden Sonderbauvorschriften bezwecken die kleinräumige Innenentwicklung und die qualitätsvolle Verdichtung im Dorfzentrum Hedingen. Sie ermöglichen die Gestaltung eines Dorfplatzes sowie die sichere Erschliessung des Zentrums und fördern das nachhaltige Bauen.

Art. 2. Ziele der Sonderbauvorschriften

- ¹ Für die Zentrumsplanung Hedingens werden basierend auf den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung folgende Ziele angestrebt:

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 Wohnraum

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.

Art. 3. Geltungsbereich und Bestandteile

- ¹ Die Sonderbauvorschriften setzen sich aus den nachstehenden Bestimmungen und dem Plan Sonderbauvorschriften Zone+ im Massstab 1 : 500 zusammen.
- ² Der Plan Sonderbauvorschriften Zone+ definiert den massgebenden Perimeter für den Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften (weitere Bestimmungen vgl. Kap. B-E).

- ³ Der Plan Sonderbauvorschriften Zone+ bezeichnet drei Teilbereiche: «Post», «Magnolie» und «Juventus». Für diese, sowie für den überlagernden Kernbereich Dorfplatz/Dorfbach, gelten jeweils spezifische Vorschriften (vgl. Art. 12-15).

Art. 4. Rechtsgrundlage

- ¹ Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hedingen.

Art. 5. Richtungsweisendes Syntheseprojekt

- ¹ Das Syntheseprojekt («Syntheseprojekt Städtebau und Umgebung», siehe Anhang), dient als richtungsweisend (im Sinne einer exemplarischen Veranschaulichung) für das Bauen nach den Sonderbauvorschriften Zone+.
- ² Vorbehältlich der Bestimmungen aus den Sonderbauvorschriften Zone+, darf vom Syntheseprojekt abgewichen werden, sofern die Qualitätssicherung für eine mindestens gleichwertige Lösung gewährleistet ist (siehe Kapitel C).

B. Bauvorschriften

Art. 6. Bauweise

- ¹ Der Plan Sonderbauvorschriften Zone+ legt die Baubereiche fest, innerhalb derer Hochbauten realisiert werden können. Die maximale Gebäudelänge wird durch den Baubereich definiert.
- ² In den Baubereichen gelten abschliessend folgende maximalen Grundmasse und Dachformen (siehe Tabelle). Ein zusätzlicher Bonus gemäss Art. 28 Abs. 2 und/oder Art. 36 Abs. 3 BZO ist bei Anwendung der Sonderbauvorschriften nicht zulässig.

Baubereich	Baumasse max. [m3]	Fassadenhöhe max. [m]	Gesamthöhe max. [m]	Dachform / minimale Dachneigung [Grad]	Reduzierte Geschosse
Post					
A1	5813		16.6	Flachdach	2
A2	5169		16.6	Flachdach	2
A3	5171		13.5	Flachdach	1
A4	3840		13.5	Flachdach	1
Magnolie					
B	2521	12.5	15.9	Satteldach / 28	-
C	2330	9.4	12.3	Satteldach / 25	-
D	6875	11.7	20.7	Satteldach / 45	-
E	3346	13.6	15.9	Satteldach / 21	-
F	5987	15.5	18.2	Satteldach / 21	-
G	3197	12.5	15.9	Satteldach / 28	-
H	2002	9.4	12.2	Satteldach / 25	-
I	3856	12.5	15.1	Walmdach / 21-14	-
Juventus					
K	2923		14.3	Flachdach	1
L	4190		17.2	Flachdach	1
M	5654		13.5	Flachdach	1
N	3093		15.9	Flachdach	1

- ³ In den Teilbereichen Post und Magnolie sind gemäss Tabelle (Art. 6 Abs. 2) in der Fläche reduzierte, oberste Geschosse zulässig. Die maximale Ausdehnung dieser reduzierten Geschosse ist im Plan Sonderbauvorschriften Zone+ festgelegt.
- ⁴ In allen Baubereichen gelten für die Erdgeschosse (im Sinne des ebenerdigen Vollgeschosses) folgende Geschosshöhen:
- mind. 3.2 m bei Wohnnutzung
 - mind. 3.9 m bei Misch-/Gewerbenutzung
- ⁵ Zwischen den Baubereichen K und L ist, aufgrund des Geländeversprungs, eine vom Juventusplatz aus zugängliche, erhöhte Eingangsplattform für Baubereich L zu erstellen. Dabei ist der Lärmschutz für den inneren Hofbereich zu gewährleisten. Diese Plattform kann mit einem vom Hof aus zugänglichen Sockelgeschoss unterbaut werden.
- ⁶ Die Hauptvolumen (Obergeschosse) in den Baubereichen K und L müssen einen Gebäudeabstand von mind. 7 m einhalten.

Art. 7. Hochwasserschutz und Oberflächenabfluss

- ¹ Baubewilligungen im Baubereich N sowie für vorspringende Gebäudeteile dürfen, soweit diese innerhalb des Uferstreifens des Dorfbachs liegen, erst erteilt werden, wenn der Gewässerraum rechtskräftig ist und von den Festlegungen berücksichtigt wird.
- ² Wo eine Gefährdung durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 8. Störfallvorsorge

- ¹ In den Teilbereichen Post und Magnolie sind auch Fluchtmöglichkeiten so zu planen, die von der Liegenschaft Kt.-Nr. 2221 und 2405 (Maienbrunnenstrasse 1) wegführen. Schwer evakuierbare Nutzungen wie Altersheime oder Kinderbetreuung sind in diesen Teilbereichen nicht erlaubt.
- ² Abweichungen von den Vorschriften in Abs. 1 erfordern einen Nachweis, dass der vergleichbare Personenschutz gewährleistet ist. Solche Abweichungen sind vor Baueingabe mit der Fachstelle Störfallvorsorge des Amts für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) abzustimmen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend zu dokumentieren.
- ³ Abs. 1 und 2 werden hinfällig, falls der Konsultationsbereich der Dr. W. Kolb AG aufgehoben wird. (vgl. Karte «Risikokataster» auf <https://maps.zh.ch>).

Art. 9. Nutzweise und Lärmschutz

- ¹ Die vorwiegende Nutzung ist das Wohnen.
- ² In den Baubereichen D2, E, L, M ist im Erdgeschoss als Hauptnutzung ausschliesslich mässig störendes und nicht störendes Gewerbe zugelassen. Kinderbetreuung und öffentliche Nutzungen sind zugelassen.
- ³ Nebennutzflächen in Zusammenhang mit der Wohnnutzung sind in allen Erdgeschossen in untergeordnetem Masse zulässig.

- ⁴ Im Teilperimeter Post (Baufeld A1-A4) sind die IGW der ESII nachzuweisen. In den Teilperimeter Magnolie und Juventus sind die IGW der ESIII nachzuweisen.
- ⁵ In den Baubereichen K und N sind die Planungsrichtlinien «Altersgerechte Wohnbauten» inkl. den Präzisierungen zu den Planungsrichtlinien der Schweizer Fachstelle «Hindernisfreie Architektur» umzusetzen.

Art. 10. Vorspringende Gebäudeteile

- ¹ Vorspringende Gebäudeteile (Balkone) sind ausserhalb der Baufelder ausschliesslich an den entsprechend gekennzeichneten Stellen erlaubt.
- ² Vorspringende Gebäudeteile ragen maximal 2 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen pro Geschoss die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Art. 11. Grenzabstände

- ¹ Die massgebenden Grenzabstände sind innerhalb der Zone+ aufgehoben. Bauten sind innerhalb der Baubereiche zulässig.
- ² Das Zusammenbauen über die Grundstücksgrenze erfordert die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer.
- ³ Baubewilligungen für Baubereiche F und E können nur erteilt werden, wenn die Überbauung nach Sonderbauvorschriften Zone+ für beide Baubereiche rechtlich gesichert ist (Abhängigkeit zu Bestandesgebäude Vers. Nr. 325).

Art. 12. Abstellplätze

- ¹ Die Tiefgaragenzufahrt ist innerhalb des jeweiligen im Plan Sonderbauvorschriften Zone+ bezeichneten Bereich anzuordnen.
- ² Bei Wohnnutzungen sind pro Wohnung mindestens 0.5 und maximal 0.8 Autoabstellplätze für Bewohnende zu erstellen. Mit einem Mobilitätskonzept kann die Anzahl Parkplätze weiter reduziert werden.
- ³ Abweichend von Abs. 2 sind in den Teilbereichen Post und Magnolie bis zu 1.0 Bewohnenden-Parkplätze pro Wohnung zulässig, sofern höchstens 1.0 Besuchenden-Parkplatz pro 12 Wohnungen (Quotient abgerundet) erstellt wird; diese können unterirdisch angeordnet werden. Im Teilbereich Post gilt eine Obergrenze von 55 Bewohnenden-Parkplätze (exkl. Gewerbe und Besuchende).
- ⁴ Bei Wohnnutzungen sind pro Zimmer mindestens 1 Abstellplatz für Fahrräder zu erstellen.
- ⁵ Im Sinne einer nachhaltigen Mobilität sind folgende Zielwerte gemäss Kriterienbeschrieb SNBS Hochbau, Version 2023.1 (Stand 9. Februar 2024) oder nachfolgende Versionen, zu erfüllen (gemäss Raumtyp «Agglomeration») und mit dem Baugesuch nachzuweisen:
- Die Note 5 für den Indikator 335 Mobilitätsmassnahmen
 - Die Note 5 für den Indikator 336 Elektromobilität **oder** es sind mindestens die Hälfte der realisierten MIV-Parkplätze mit betriebsbereiten Ladestationen auszustatten sowie eine angemessene Anzahl Steckdosen für den langsamen Individualverkehr (LIV) vorzusehen.

Art. 13. Nachhaltige Bauweise und Umgebungsgestaltung

- ¹ Bei Neubauten sind zur Ressourcenschonung sowie dem bestmöglichen Wärmeschutz im Sommer folgende Zielwerte gemäss Kriterienbeschrieb SNBS Hochbau, Version 2023.1 (Stand 9. Februar 2024) oder nachfolgende Versionen, zu erfüllen und mit dem Baugesuch nachzuweisen:
 - Die Note 5.5 für den Indikator 144 Sommerlicher Wärmeschutz
 - Die Note 5.5 für den Indikator 322 Energiebedarf Betrieb
 - Die Note 6 für den Indikator 332 Ökologische Baustoffe
 - Die Note 5 für den Indikator 342 Wasser
- ² Mit der Umgebungsgestaltung sind zur Erhöhung des Sicherheitsgefühls der Nutzenden und zur Schaffung eines angenehmen Mikroklimas folgende Zielwerte gemäss Kriterienbeschrieb SNBS Hochbau Version 2023.1 (Stand 9. Februar 2024, Auszug im Anhang) zu erfüllen und mit dem Baugesuch nachzuweisen:
 - Die Note 6 für den Indikator 132 Sicherheit (umsichtige Gestaltung von Erschliessungs- und Zwischenräumen zur Erhöhung des Sicherheitsgefühls)
 - Die Note 5 für den Indikator 341 Biodiversität
- ³ Wird ein Gebäude (mit dazugehöriger Parzelle) mit SNBS-Gold für Hochbauten zertifiziert, kann auf die Anforderungen gemäss Art. 13 Abs. 1 und 2 sowie Art. 12 Abs. 5 verzichtet werden.
- ⁴ Bei der Umgebungsgestaltung ist auf die akustische Qualität zu achten. Es sind differenzierte Boden- und Fassadenmaterialien zu wählen, die sich positiv auf die akustische Qualität auswirken. Wo möglich, ist das Gelände zu modellieren und zu strukturieren. Flächen sind möglichst vielseitig zu begrünen.

C. Gestaltung und Qualitätssicherung

Art. 14. Spezifische gestalterische Vorschriften für den Teilbereich Post

- ¹ Bauvorhaben, welche die Sonderbauvorschriften Zone+ beanspruchen, müssen zu einer hochwertigen Siedlungs- und Umgebungsqualität führen und eine gesamthaft bessere Lösung umsetzen, als es die Regelbauweise ermöglicht. Als richtungsweisend dient das Syntheseprojekt.
- ² Gebäude müssen sich hinsichtlich Gestaltung und Materialisierung des Baukörpers so in die Umgebung einordnen, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Sie unterstützen und stärken das Erscheinungsbild des Zentrums.
- ³ Gestaltung der Baukörper
 - Ausbildung der Baukörper als kompakte Volumen mit regelmässigen Fassadenöffnungen.
 - Gliederung der Fassaden in Sockel-, Regelgeschoss und Dachrandabschluss.
 - Regelgeschosse: ruhiger, serieller Aufbau der Öffnungen, einheitliche Fenster- und Balkonformate
 - Flachdächer sind mindestens mit einer Substratstärke von 10 cm zu begrünen. Dies gilt auch wenn die Dächer zur Energiegewinnung verwendet werden.
- ⁴ Die strassenseitigen Erdgeschosse der Baubereiche A3 und A4 sind auf mindestens 50 % der Hauptfassaden-Länge mit grosszügigen Öffnungen zu versehen und einladend zu gestalten.

- ⁵ Die strassenseitigen Vorplätze der Baubereiche A3 und A4 sind auf mindestens 50 % der Hauptfassaden-Länge zugänglich und einladend zu gestalten. Sie ergänzen/ bereichern den öffentlichen Raum und stärken das Erscheinungsbild des Zentrums.
- ⁶ Entlang der Hinteren Bahnhofstrasse ist auf der gesamten Strassenlänge ein Trottoir vorzusehen.
- ⁷ Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung sowie Einfriedungen sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Anschriften, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen das Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.
- ⁸ Bepflanzung mit Bäumen
- An der gekennzeichneten Lage (vgl. Plan Sonderbauvorschriften Zone+) sind mindestens vier grosskronige Strassenbäume mit begrünten Baumscheiben vorzusehen.
 - Zusätzlich ist pro angefangene 450 m² Grundstücksfläche je ein weiterer grosskroniger Baum mit einem Wurzelraum von mind. 36 m³ frei, d. h. nicht unterbaut, zu platzieren. Insgesamt sind in diesem Teilbereich jedoch mindestens elf weitere grosskronige Bäume zu platzieren, wobei diese frei im ganzen Teilbereich verteilt und somit nicht einem bestimmten Grundstück zugeordnet werden müssen.
 - Pro angefangene 450 m² Grundstücksfläche ist zudem mindestens ein kleinkroniger Baum frei zu platzieren; bei Unterbauung ist eine ausreichende Aufschüttung für den Wurzelraum sicherzustellen.
- ⁹ Einfassungen der Garten- und Vorgartenbereiche entlang der Strassenkanten sind, sofern vorgesehen, ausschliesslich in Form von Gartenmauern bis höchstens 0.5 m Höhe mit aufgesetzten, durchlässigen Zaunelementen zulässig. Darüber hinausgehende Einfriedungen sind ausgeschlossen.
- ¹⁰ Über der Tiefgarage sind punktuell erhöhte Aufschüttungen von 90-120 cm für die räumliche Zonierung und dichtere Bepflanzung vorzusehen.
- ¹¹ Der innere Siedlungsraum ist als grosszügiger Grün- und Freiraum zu gestalten. Davon ausgenommen sind die privaten Aussenbereiche gemäss Abs. 11. In der Mitte der Anlage ist eine halböffentliche Begegnungs-, Aufenthalts- und Spielfläche für die Anwohnenden vorzusehen. Befestigte Eingangsbereiche und Erschliessungswege sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- ¹² Die Wohnungen in den Erdgeschossen verfügen gartenseitig über einen privaten Sitzbereich. Die privaten Bereiche werden durch sanfte Geländemodellierungen und Bepflanzungen von den halböffentlichen getrennt.
- ¹³ Mit einem möglichst hohen Anteil an unversiegelten und begrünten Flächen sowie ausreichender Beschattung, idealerweise mit Bepflanzung, ist ein angenehmes Mikroklima zu schaffen.
- ¹⁴ Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in höchstmöglichem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.

- ¹⁵ Das unverschmutzte Regenwasser aus nicht begehbaren Dachflächen, Platz- und Wegflächen ist möglichst vollständig zu versickern.

Art. 15. Spezifische gestalterische Vorschriften für den Teilbereich Magnolie

- ¹ Bauvorhaben, welche die Sonderbauvorschriften Zone+ beanspruchen, müssen zu einer hochwertigen Siedlungs- und Umgebungsqualität führen und eine gesamthaft bessere Lösung umsetzen, als es die Regelbauweise ermöglicht. Als richtungsweisend dient das Syntheseprojekt.
- ² Gebäude müssen sich hinsichtlich Gestaltung und Materialisierung des Baukörpers so in die Umgebung einordnen, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Sie unterstützen und stärken das Erscheinungsbild des Zentrums.
- ³ Gestaltung der Baukörper
- Ausbildung der Baukörper als kompakte Volumen mit regelmässigen Fassadenöffnungen.
 - Gliederung der Fassaden in Sockel-, Regelgeschoss und Dachrandabschluss.
 - Regelgeschosse: ruhiger, serieller Aufbau der Öffnungen, einheitliche Fenster- und Balkonformate
- ⁴ Die strassenseitigen Erdgeschosse der Baubereiche D und E sind auf 100 % der Hauptfassaden-Länge mit grosszügigen Öffnungen zu versehen und einladend zu gestalten.
- ⁵ Die strassenseitigen Erdgeschosse der Baubereiche B-C, G-H und F sind auf mindestens 50 % der Hauptfassaden-Länge mit grosszügigen Öffnungen zu versehen und einladend zu gestalten.
- ⁶ Die strassenseitigen Vorplätze der Baubereiche D und E sind auf 100 % der Hauptfassaden-Länge, jene der Baubereiche B-C, G-H und F auf 50 % der Hauptfassaden-Länge, zugänglich und einladend zu gestalten. Sie ergänzen und bereichern den öffentlichen Raum und stärken das Erscheinungsbild des Zentrums.
- ⁷ Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung sowie Einfriedungen sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Anschriften, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen das Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.
- ⁸ Einfassungen der Garten- und Vorgartenbereiche entlang der Strassenkanten sind, sofern vorgesehen, ausschliesslich in Form von Mauern bis höchstens 0.5 m Höhe mit aufgesetzten, durchlässigen Zaunelementen zulässig. Deren Gestaltung orientiert sich an dem ortstypischen Vorgartencharakter. Die Vorgärten sind als versickerungsfähige Strauch- und Staudenflächen zu gestalten.
- ⁹ Den Gärten als Sichtschutz dienende Pflanzflächen sind bis zu einer Höhe von max. 2 m einzig entlang den entsprechend im Plan Sonderbauvorschriften Zone+ designierten Gartenkanten erlaubt.
- ¹⁰ Bepflanzung mit Bäumen
- Pro angefangene 450 m² Grundstücksfläche ist je ein grosskroniger Baum mit einem Wurzelraum von mind. 36 m³ frei, d. h. nicht unterbaut, zu platzieren. Insgesamt sind in diesem Teilbereich jedoch mindestens vierzehn weitere

grosskronige Bäume zu platzieren, wobei diese frei im ganzen Teilbereich verteilt und somit nicht einem bestimmten Grundstück zugeordnet werden müssen.

- Pro angefangene 450 m² Grundstücksfläche ist zudem mindestens ein klein-kroniger Baum frei zu platzieren; bei Unterbauung ist eine ausreichende Aufschüttung für den Wurzelraum sicherzustellen.

- ¹¹ Über der Tiefgarage sind punktuell erhöhte Aufschüttungen von 90-120 cm für die räumliche Zonierung / dichtere Bepflanzung vorzusehen.
- ¹² Der innere Siedlungsraum ist als grosszügiger, zusammenhängender und halböffentlicher Freiraum auszubilden. Davon ausgenommen sind die privaten Aussenbereiche gemäss Abs. 12. In diesem Freiraum sind Begegnungs-, Aufenthalts- und Spielflächen für die Anwohnenden vorzusehen. Befestigte Eingangsbereiche und Erschliessungswege sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- ¹³ Die Wohnungen in den Erdgeschossen verfügen gartenseitig über einen privaten Sitzbereich. Die privaten Bereiche werden durch sanfte Geländemodelierungen und Bepflanzungen von den halböffentlichen getrennt.
- ¹⁴ Mit einem möglichst hohen Anteil an unversiegelten und begrünten Flächen sowie ausreichender Beschattung, idealerweise mit Bepflanzung, ist ein angenehmes Mikroklima zu schaffen.
- ¹⁵ Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in höchstmöglichem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.
- ¹⁶ Das unverschmutzte Regenwasser aus nicht begehbaren Dachflächen, Platz- und Wegflächen ist möglichst vollständig zu versickern.

Art. 16. Spezifische gestalterische Vorschriften für den Teilbereich Juventus

- ¹ Bauvorhaben, welche die Sonderbauvorschriften Zone+ beanspruchen, müssen zu einer hochwertigen Siedlungs- und Umgebungsqualität führen und eine gesamthaft bessere Lösung umsetzen, als es die Regelbauweise ermöglicht. Als richtungsweisend dient das Syntheseprojekt.
- ² Gebäude müssen sich hinsichtlich Gestaltung und Materialisierung des Baukörpers so in die Umgebung einordnen, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Sie unterstützen und stärken das Erscheinungsbild des Zentrums.
- ³ Gestaltung der Baukörper
 - Die Gebäude müssen einen mind. 5-kantigen, polygonalen Fussabdruck aufweisen.
 - Ausbildung der Baukörper als kompakte Volumen mit regelmässigen Fassadenöffnungen.
 - Gliederung der Fassaden in Sockel-, Regelgeschoss und Dachrandabschluss.
 - Regelgeschosse: ruhiger, serieller Aufbau der Öffnungen, einheitliche Fenster- und Balkonformate.
 - Flachdächer sind mindestens mit einer Substratstärke von 10 cm zu begrünen. Dies gilt auch, wenn die Dächer zur Energiegewinnung verwendet werden.

- ⁴ Die strassenseitigen Erdgeschosse der Baubereiche L und M sind auf 100 % der Hauptfassaden-Länge mit grosszügigen Öffnungen zu versehen und einladend zu gestalten.
- ⁵ Die strassenseitigen Vorplätze der Baubereiche L und M sind auf 100 % der Hauptfassaden-Länge zugänglich und einladend zu gestalten. Sie ergänzen und bereichern den öffentlichen Raum und stärken das Erscheinungsbild des Zentrums.
- ⁶ Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung sowie Einfriedungen sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Anschriften, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen das Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.
- ⁷ Bepflanzung mit Bäumen:
- An der gekennzeichneten Lage (vgl. Plan Sonderbauvorschriften Zone+) sind je mindestens sechs grosskronige und sechs kleinkronige Strassenbäume mit begrünten Baumscheiben zu platzieren. Insgesamt sind in diesem Teilbereich jedoch mindestens elf weitere grosskronige Bäume zu platzieren, wobei diese frei im ganzen Teilbereich verteilt und somit nicht einem bestimmten Grundstück zugeordnet werden müssen.
 - Pro angefangene 450 m² Grundstücksfläche ist zudem mindestens ein kleinkroniger Baum frei zu platzieren; bei Unterbauung ist eine ausreichende Aufschüttung für den Wurzelraum sicherzustellen.
- ⁸ Der öffentlich zugängliche Spielplatz gemäss Kennzeichnung im Plan darf den nach BZO notwendigen Spielplatz- und Ruheflächen für die Gebäude K/L/M/N angerechnet werden.
- ⁹ Das Umfeld des Dorfbachs ist versickerungsfähig zu gestalten. Im Gewässerbereich sind standortspezifische und ufertypische Gehölze zu verwenden.
- ¹⁰ Über der Tiefgarage sind punktuell erhöhte Aufschüttungen von 90-120 cm für die räumliche Zonierung und dichtere Bepflanzung vorzusehen.
- ¹¹ Der innere Hofbereich zeichnet sich durch einen ruhigen, zusammenhängenden halböffentlichen Freiraum mit Sitzmöglichkeiten aus. Davon ausgenommen sind die privaten Aussenbereiche gemäss Abs. 11. Befestigte Eingangsbereiche und Erschliessungswege sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- ¹² Die Wohnungen in den Erdgeschossen verfügen gartenseitig über einen privaten Sitzbereich. Die privaten Bereiche werden durch sanfte Geländemodelierungen und Bepflanzungen von den halböffentlichen getrennt.
- ¹³ Mit einem möglichst hohen Anteil an unversiegelten und begrünten Flächen sowie ausreichender Beschattung, idealerweise mit Bepflanzung, ist ein angenehmes Mikroklima zu schaffen.
- ¹⁴ Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in höchstmöglichem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.
- ¹⁵ Das unverschmutzte Regenwasser aus nicht begehbaren Dachflächen, Platz- und Wegflächen ist möglichst vollständig zu versickern.

Art. 17. Spezifische gestalterische Vorschriften für Dorfplatz und Dorfbach

- ¹ Der Dorfplatz hebt sich als befestigte Fläche mit einem geeigneten Belag von den umliegenden Strassenflächen ab. Möblierung und Ausstattung sind so zu platzieren, dass der Raum auch für temporäre Veranstaltungen (Märkte, Vereinsfeste, etc.) optimal genutzt werden kann.
- ² Auf dem Dorfplatz sind mindestens acht grosskronige Strassenbäume mit begrünten Baumscheiben für die Beschattung an geeigneten Orten vorzusehen.
- ³ Das Umfeld des Dorfbachs ist versickerungsfähig zu gestalten. Im Rahmen des Revitalisierungsprojekts soll beidseitig der punktuelle Zugang zum Fliessgewässer geprüft werden.
- ⁴ Im Gewässerbereich sind standortspezifische und ufertypische Gehölze vorzusehen.

Art. 18. Beurteilung der Bauvorhaben

- ¹ Die Baubewilligungsbehörde beauftragt eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber, ob das Bauvorhaben die qualitativen Anforderungen erfüllt. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch aufzulegen.
- ² In der Stellungnahme werden folgende Kriterien beurteilt:
 - a. Beziehung zum Quartierbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung,
 - b. kubische Gliederung und architektonische Gestaltung der Gebäude,
 - c. Wohnlichkeit und Wohnhygiene,
 - d. Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen sowie ökologischer Wert der Begrünung,
 - e. Art und Grad der Ausrüstung,
 - f. Ressourcenschonung und Energieeffizienz,
 - g. Berücksichtigung des Lokalklimas,
 - h. Versorgungs- und Entsorgungslösungen.

Finanzieller Ausgleich

Art. 19. Ersatzabgabe für Mehrausnützung

- ¹ Die gemäss MAG pflichtige Ersatzabgabe für Mehrausnützung ist gemäss städtebaulichem Vertrag zwischen Gemeinde und Eigentümerschaft (Anhang 1) zu berechnen und zu entrichten.

E. Schlussbestimmungen

Art. 20. Inkrafttreten

- ¹ Die Sonderbauvorschriften Zone+ treten mit Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.
- ² Vorbehalten ist die Rechtskraft des Strassenprojekts für die neue Erschliessung.
- ³ Baubewilligungen auf Grundlage der Sonderbauvorschriften Zone+ werden nur erteilt, wenn der zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde Hedingen abgeschlossene städtebauliche Vertrag rechtsgültig unterzeichnet ist.

Anhang

- 1) Städtebaulicher Vertrag, 19. August 2026
- 2) Syntheseprojekt Städtebau und Umgebung, 8. Mai 2025
- 3) Auszug Kriterienbeschrieb SNBS Hochbau, Version 2023.1.