



Gemeinderat

Protokollauszug der Sitzung vom 18. August 2026

Traktandum 175

B-Geschäft | Präsidiales

6.0.4 Kommunale Planung

Zentrumsplanung; Syntheseprojekt; Sonderbauvorschriften Zone+ u. städtebaulicher Vertrag, Anpassung aufgrund zweiter Vorprüfung und Freigabe zur öffentlichen Auflage

Genehmigung

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat die überarbeiteten Unterlagen der Zentrumsplanung Hedingen, bestehend aus den Sonderbauvorschriften Zone+ (SBV Zone+), dem Situationsplan Sonderbauvorschriften Zone+, der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie dem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, gestützt auf die Ergebnisse der ersten kantonalen Vorprüfung und die zwischenzeitlich vorgenommenen Anpassungen dem Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich am 28. April 2026 zur zweiten Vorprüfung eingereicht.

Mit Vorprüfungsbericht vom 6. Juli 2026 hat die Baudirektion des Kantons Zürich die eingereichten Unterlagen beurteilt. Die kantonale Beurteilung fällt grundsätzlich positiv aus. Die Baudirektion anerkennt die Zentrumsplanung als qualitätsvolle Innenentwicklung und unterstützt insbesondere die angestrebte Verdichtung im gut erschlossenen Zentrum, die Aufwertung des öffentlichen Raums mit einem Dorfplatz sowie die Stärkung des Fuss- und Veloverkehrs.

Die Baudirektion beurteilt die Planung unter Berücksichtigung der verlangten Anpassungen und Präzisierungen als genehmigungsfähig.

Die kantonalen Hinweise aus der zweiten Vorprüfung wurden geprüft und in die Planungsunterlagen eingearbeitet. Die bereinigten Unterlagen liegen nun in einer konsolidierten und auflagefähigen Fassung vor. Eine Übersicht über die durch den Kanton verlangten Anpassungen sowie deren Umsetzung in den Planungsunterlagen ergibt sich aus der Tabelle «Stand der Überarbeitung Bericht 2. Vorprüfung» vom 30. Juli 2026 welche dem Geschäft als Beilage beigelegt wird.

Eine wesentliche Anpassung betrifft die planungsrechtliche Integration der Sonderbauvorschriften Zone+. Der Kanton hat ausdrücklich festgehalten, dass die SBV Bestandteil der Grundordnung sind und deshalb neben der entsprechenden Festlegung in der BZO auch im Zonenplan abzubilden sind. Der Perimeter der Sonderbauvorschriften ist im Zonenplan mit der entsprechenden Signatur festzulegen. Der Zonenplan wurde entsprechend ergänzt und ist zusammen mit der BZO, den Sonderbauvorschriften und dem Situationsplan Bestandteil der öffentlichen Auflage.

Die weiteren Anpassungen betreffen insbesondere die Präzisierung der Bestimmungen zum Dorfbach und zum Uferstreifen, die Abstimmung mit dem zukünftigen Revitalisierungsprojekt, die Sicherung wesentlicher Elemente

des Freiraumkonzepts und der Baumpflanzungen, Anforderungen an die Umgebungsgestaltung und Nachhaltigkeit sowie einzelne Präzisierungen im Bereich Verkehr, Mehrwertausgleich und Planungsbericht.

Parallel zur Überarbeitung der Planungsunterlagen wurde zwischen der Gemeinde Hedingen und den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ein städtebaulicher Vertrag finalisiert. Dieser regelt insbesondere die Zusammenarbeit der Beteiligten sowie die mit der Zentrumsplanung verbundenen vertraglichen Leistungen und die Regelung der Mehrwertabschöpfung. Im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrags wurden weitere Anpassungen an den Sonderbauvorschriften vorgenommen.

Für die öffentliche Auflage liegen damit die bereinigten Planungsunterlagen vor. Die massgebenden Unterlagen umfassen die Sonderbauvorschriften Zone+ inklusive Situationsplan, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, die Anpassung des Zonenplans sowie den Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV. Das Syntheseprojekt Städtebau / Umgebung wird als ergänzende planerische Grundlage mit den Auflageunterlagen aufgelegt.

Die Zentrumsplanung wurde seit der ersten kantonalen Vorprüfung schrittweise weiterbearbeitet. Mit der nun vorgesehenen öffentlichen Auflage wird der nächste formelle Schritt des Planungsverfahrens eingeleitet. Während der gesetzlichen Auflagefrist besteht für die Bevölkerung und die interessierten Kreise die Möglichkeit zur Einsichtnahme und zur Einreichung von Einwendungen. Nach Abschluss der Auflage werden die eingegangenen Einwendungen geprüft und dem Gemeinderat zur weiteren Behandlung unterbreitet.

Erwägungen

Die zweite kantonale Vorprüfung bestätigt, dass die Zentrumsplanung Hedingen grundsätzlich mit den übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen übereinstimmt. Die geplante Entwicklung im Umfeld des Bahnhofs mit einer qualitätsvollen Verdichtung, einer Stärkung des öffentlichen Raums sowie einer Förderung des Fuss- und Veloverkehrs entspricht den Zielsetzungen der Innenentwicklung und berücksichtigt die Standortgunst des gut erschlossenen Zentrumsgebiets.

Die kantonalen Anforderungen aus der zweiten Vorprüfung wurden in den Planungsunterlagen berücksichtigt. Die Anpassungen dienen insbesondere der planungsrechtlichen Präzisierung sowie der langfristigen Sicherstellung der städtebaulichen, freiräumlichen und ökologischen Qualität der Zentrumsplanung.

Im Rahmen der Anpassung der BZO und des Zonenplans werden auch die Vorgaben des Kantons zur Integration der Sonderbauvorschriften Zone+ in die Grundordnung berücksichtigt. Damit werden der Perimeter und die Geltung der Sonderbauvorschriften auch auf Ebene des Zonenplans festgelegt. Die BZO und der Zonenplan werden daher zusammen mit den Sonderbauvorschriften öffentlich aufgelegt. Die Abstimmung mit der Revitalisierung des Dorfbachs wird durch die angepassten Bestimmungen berücksichtigt. Ebenso werden die Anforderungen an Freiraumgestaltung, Baumpflanzungen, ökologische Qualitäten und eine klimaangepasste Gestaltung des Zentrums in den Planungsinstrumenten entsprechend präzisiert.

Die vorgenommenen Anpassungen aufgrund der zweiten kantonalen Vorprüfung sind für den Gemeinderat in der beiliegenden Übersicht dokumentiert. Damit ist nachvollziehbar, welche kantonalen Hinweise geprüft und in welcher Form in den überarbeiteten Planungsunterlagen umgesetzt wurden.

Der städtebauliche Vertrag ergänzt die planungsrechtlichen Festlegungen und regelt die vertraglichen Aspekte der koordinierten Umsetzung der Zentrumsplanung sowie der Mehrwertabschöpfung. Die verbindlichen planungsrechtlichen Anforderungen werden durch die Sonderbauvorschriften, die BZO und den Zonenplan sichergestellt.



Die Baudirektion beurteilt die Planung unter Berücksichtigung der verlangten Anpassungen als genehmigungsfähig. Die bereinigten Unterlagen erfüllen damit die Voraussetzungen, um die öffentliche Auflage durchzuführen.

Der Gemeinderat beschliesst

1. Die Ergebnisse der zweiten kantonalen Vorprüfung der Zentrumsplanung Hedingen gemäss Vorprüfungsbericht der Baudirektion des Kantons Zürich vom 6. Juli 2026, Referenz-Nr. KS ARE 26-0120, werden zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Anpassungen und Präzisierungen der Sonderbauvorschriften Zone+, des Situationsplans sowie des Planungsberichts gemäss Art. 47 RPV werden genehmigt.
2. Die aufgrund der zweiten kantonalen Vorprüfung sowie der weiteren Bearbeitung bereinigten Planungsunterlagen der Zentrumsplanung Hedingen werden genehmigt.
3. Die folgenden Planungsunterlagen werden zur öffentlichen Auflage verabschiedet:

- Sonderbauvorschriften Zone+, Stand vom 13. August 2026,
- Plan Sonderbauvorschriften Zone + 1:500, Stand 06. August 2026,
- Plan Teilrevision Nutzungsplanung: Sonderbauvorschriften Zone+ 1:1000, Stand 14. August 2026
- Sonderbauvorschriften Zone+ Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, Stand 13. August 2026,
- Städtebaulicher Vertrag, Fassung vom 13. August 2026
- Teilrevision Bau- und Zonenordnung Sonderbauvorschriften Zone +, Arealüberbauung, 22. Januar 2026,
- Zentrumsplanung Sonderbauvorschriften Zone+ kantonaler Bericht 2. Vorprüfung vom 06. Juli 2026

Das Syntheseprojekt Städtebau / Umgebung (Stand vom 21. Mai 2025) sowie die Tabelle «Stand der Überarbeitung Bericht 2. Vorprüfung» vom 30. Juli 2026 werden als ergänzende planerische Grundlagen mit den Auflageunterlagen aufgelegt.

4. Die öffentliche Auflage der Unterlagen erfolgt gemäss den gesetzlichen Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes während der gesetzlichen Auflagefrist von 60 Tagen.
5. Der im Zusammenhang mit der Zentrumsplanung erarbeitete städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Hedingen und den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in der Fassung vom 13. August 2026 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
6. Während der Auflagefrist wird der Bevölkerung sowie den interessierten Kreisen die Möglichkeit zur Einsichtnahme und zur Stellungnahme eingeräumt.
7. Die eingehenden Einwendungen werden nach Abschluss der Auflage geprüft und dem Gemeinderat zur weiteren Behandlung unterbreitet.
8. Mitteilung an:
 - ☐ Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (Aufschaltungsportal Webapplikation KatasterprozesseZH)
 - ☐ Gesamtprojektleitung Zentrumsplanung, Christian Schlatter (per E-Mail)
 - ☐ Suisseplan Ingenieure AG, Lena Hausding (per E-Mail)
 - ☐ Keeas AG, Seraina Schwizer (per E-Mail)
 - ☐ Vorsteher Hochbau & Energie (per E-Mail)
 - ☐ Hochbau (per E-Mail)
 - ☐ Bau & Immobilien (Akten)



GEMEINDERAT HEDINGEN


Nicole Doppler
Gemeindepräsidentin


Sandro Hischer
Stellvertretender Gemeindeschreiber

Versand: