



Kanton Zürich
Baudirektion



Vorprüfung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: KS ARE 25-0169

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

6. Oktober 2025

Zentrumsplanung Hedingen – Sonderbauvorschriften (SBV) Zone+

Hedingen

- | | | |
|-----------------------|---|--|
| Massgebende | – | Situationsplan Sonderbauvorschriften Zone+ Mst. 1:500 vom 21. Mai 2025 |
| Unterlagen | – | Sonderbauvorschriften Zone+ vom 21. Mai 2025 |
| | – | Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 21. Mai 2025 |
| | – | Bericht Syntheseprojekt Städtebau / Umgebung vom 21. Mai 2025 |
| Weitere Unterlagen | – | Neue Bahnhofstrasse Variante 4a Einmündung Mitte 4.00 m optimiert Mst. 1:500 vom 4. Dezember 2024 |
| | – | Neue Bahnhofstrasse Variante 4a Einmündung Mitte 4.00 m optimiert Schleppkurve 2 mit 15 km/h Mst. 1:500 vom 4. Dezember 2024 |
| | – | Neue Bahnhofstrasse Variante 4a Einmündung Mitte 4.00 m optimiert Schleppkurve 3 mit 15 km/h Mst. 1:500 vom 4. Dezember 2024 |
| | – | Verkehrsregime MIV / Geschwindigkeitsregime Ist-Zustand 2024 Mst. 1:1'000 vom 31. Oktober 2023 |
| | – | Verkehrsregime MIV / Geschwindigkeitsregime Syntheseprojekt vom 4. Dezember 2024 Mst. 1:1'000 vom 4. Dezember 2024 |
| | – | Kriterienbeschrieb Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) vom 13. September 2023 |
| Mitberichte der Ämter | – | Amt für Raumentwicklung (ARE) |
| | – | Tiefbauamt (TBA) |
| | – | Amt für Mobilität (AFM) |
| | – | Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) |

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Über KatasterprozesseZH haben Sie uns am 16. Juni 2025 die Sonderbauvorschriften (SBV) Zone+ zur Zentrumsplanung Hedingen zur Vorprüfung eingereicht. Die oben genannten Fachstellen wurden zum Mitbericht eingeladen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung.

1. Ausgangslage

Im Zentrum von Hedingen konzentrieren sich diverse raumplanerische Frage- und Problemstellungen. Die Gemeinde hat das Zentrum in ihrem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) als wichtigstes Entwicklungsgebiet definiert und sich im Rahmen der Nutzungsplanung für einen kooperativen Planungsprozess mit einer Testplanung entschieden. Die

Zentrumsplanung wurde von der im Sommer 2024 in Kraft gesetzten Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) ausgeklammert und es wurde eine Planungszone für das Zentrumsgebiet erlassen. Die Planungszone «Zentrum Hedingen» ist im April 2025 abgelaufen. Für das Gebiet im Planungssperimeter wurde 2020-2022 eine Testplanung mit drei interdisziplinären Teams durchgeführt. Nun werden mit einer Teilrevision des Verkehrsrichtplans und einer Teilrevision der BZO mit Sonderbauvorschriften die Ergebnisse der Testplanung behörden- bzw. grundeigentümergebunden umgesetzt. Damit soll das Zentrum aufgewertet werden und es soll ein attraktiver, belebter Treffpunkt in Form eines Dorfplatzes entstehen. Dabei wird eine deutliche Verdichtung und Optimierung der Parzellenstruktur bei einer Optimierung der Erschliessungssituation angestrebt. 2017 wurde der kooperative Planungsprozess mit Einbezug der betroffenen Grundeigentümer gestartet. 2020-2021 wurde eine Testplanung im freihändigen Verfahren mit Präqualifikation durchgeführt. Die drei selektionierten Planungsbüros wurden beauftragt ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten. Anschliessend wurden die wesentlichen Erkenntnisse aus den Vorschlägen zu einem Syntheseprojekt weiterentwickelt. Parallel dazu wurden die Bedürfnisse der betroffenen Grundeigentümer weiter vertieft. Um die Anbindung des Bahnhofs zu verbessern, aber auch um die zusätzliche Verkehrsbelastung aufzunehmen, welche durch die angestrebte Entwicklung entsteht, ist eine neue Erschliessungsstrasse zu erstellen und das Verkehrsregime innerhalb des Zentrumgebiets anzupassen. Auch die Parkierung soll reguliert und eine Verkehrsberuhigung im Bereich des neuen Dorfplatzes erreicht werden.

Die neue Erschliessungsstrasse (Neue Bahnhofstrasse), die an die Alte Zwillikerstrasse anschliesst erfordert die Anpassung des Verkehrsrichtplans. Dieser wurde am 22. Mai 2025 vorgeprüft. Bei dieser Erschliessungsstrasse sind noch Abklärungen offen, welche aufzeigen sollen, wie die Auswirkungen auf den Kreisel sind. Diese neue Erschliessungsstrasse bildet eine Voraussetzung, um das Zentrum entsprechend den vorgegebenen Zielsetzungen entwickeln zu können.

Da sich der Perimeter der Zentrumsentwicklung mit dem Perimeter des privaten Gestaltungsplan «Ernst Schweizer AG» überschneidet, wurde der Perimeter des privaten Gestaltungsplans angepasst. Dazu wurde mit Vorprüfung vom 15. Juli 2025 Stellung genommen. Mit den SBV Zone+ soll eine qualitätsvolle Verdichtung des Zentrums ermöglicht und der Spielraum gegenüber der Grundordnung erweitert werden. Die SBV Zone+ und der zugehörige Situationsplan dienen dazu, dieses städtebauliche Konzept und die darin definierten, qualitativen Verbesserungen rechtlich zu verankern. Es sind drei Teilbereiche vorgesehen: «Post», «Magnolie» und «Juventus». Innerhalb des Teilbereiches «Magnolie» werden für den «Dorfplatz / Dorfbach» spezifische gestalterische Vorschriften festgelegt.

Gleichzeitig mit den SBV wurde auch eine Anpassung der Kernzone zur Vorprüfung eingereicht. Zu dieser wird mit separatem Vorprüfungsbericht Stellung genommen.

2. Gesamtbeurteilung

Planungsrechtlicher Kontext

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist die Gemeinde Hedingen dem Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» zugeordnet. In diesem Raum ist die regionale Zentrumsfunktion der darin befindlichen Ortschaften charakteristisch sowie eine hohe Entwicklungsdynamik und eine sehr gute Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. 80% des künftigen Bevölkerungswachstums soll in den Handlungsräumen

«Stadtlandschaft» und «Urbane Wohnlandschaft» stattfinden. Die dafür notwendigen Kapazitäten sind unter konsequenter Mobilisierung der inneren Reserven bereitzustellen. Im kantonalen Richtplan ist der Planungssperimeter dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Im Bereich des Perimeters ist der vollständige Ausbau auf Doppelspur der S-Bahnstrecke zwischen Altstetten und Zug festgelegt. Der betreffende, heute noch einspurige Abschnitt liegt zwischen den Bahnhöfen Hedingen und Bonstetten-Wettswil und tangiert die Zentrumsplanung nicht.

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

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

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

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

Am südlichen Rand des 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.

Entlang der Zürcher-, der Affoltern- und der Alten Zwillikerstrasse sind kantonale Verkehrsbaulinien mit einem Abstand von 6 m festgelegt. Entlang der Zwilliker-, Arni-, Hinteren Bahnhof- und Hofackerstrasse sind kommunale Verkehrsbaulinien mit einem Abstand von 8 m festgelegt.

Würdigung

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

Die Entwicklung im Zentrum soll nach Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung erfolgen. Dass hohe Anforderungen an die Nachverdichtung gestellt werden, begrüssen wir. Die teilweise Verwendung des Indikatorenkatalogs und der Messgrössen der «Standard nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) in Art. 10 SBV (Abstellplätzen für Motorfahrzeuge) und in Art. 11 SBV (nachhaltige Bauweise und Umgebungsgestaltung) sind zu überprüfen. Zur Parkierung und zur Umgebungsgestaltung (wie Baumstandorte, Versiegelung) sind zusätzliche Festlegungen aufzunehmen.

Der entstehende Mehrwert soll erst im Baubewilligungsverfahren verfügt und pauschal festgelegt werden. Dies würde einen vollständigen Systemwechsel darstellen und einigen Bestimmungen des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) zuwiderlaufen. Dies ist nicht genehmigungsfähig.

Wir empfehlen die Vorlage zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen.

3. Beurteilung im Einzelnen

Allgemeines

SBV in der BZO

Die SBV sind Teil der Grundordnung. In der BZO ist daher festzulegen, in welchem Gebiet die SBV inklusive dem Situationsplan gelten.

- ➔ Der SBV-Situationsplan ist unter den Ergänzungsplänen aufzuführen und die SBV sind in die BZO aufzunehmen.

Grundanforderungen SBV

Gemäss § 80 Abs. 1 PBG sorgen SBV für eine einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung der Überbauung.

Die SBV umfassen die Vorschriften, den Situationsplan und einen städtebaulichen Vertrag. Der städtebauliche Vertrag liegt uns nicht vor. Es bleibt unklar, wie die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts erfolgen wird. Gemäss Art. 9 SBV und gestützt auf § 81 Abs. 2 PBG können Baubewilligungen für die Baubereiche F und E nur erteilt werden, wenn die Überbauung nach SBV für beide Baubereiche gesichert ist. In allen anderen Baubereichen ist offen, ob die SBV beansprucht werden. Es ist somit davon auszugehen, dass ein Teil

der Grundstücke in den Teilbereichen «Post», «Magnolie» und «Juventus» nicht gemäss SBV überbaut werden. Im Planungsbericht ist auszuführen, wie diesem Umstand Rechnung getragen wird und wie das städtebauliche Konzept umgesetzt werden soll. Zudem ist nicht klar, wie die grundstücksübergreifenden Baubereiche (z.B. C, H) nach SBV überbaut werden können, wenn ein Grundeigentümer nicht mitmacht. Hier entstehen Abhängigkeiten zwischen angrenzenden Grundeigentümern, welche nicht zweckmässig wären. Dies Abhängigkeiten bzw. wie diese verhindert werden können, sind zu überprüfen und zu erläutern.

➔ Der Planungsbericht ist im Sinn der Ausführungen zu ergänzen.

Situationsplan Sonderbauvorschriften Zone+

Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP; LS 701.12)

Die Vorgaben der VDNP wurden grösstenteils umgesetzt. Gemäss § 10 der VDNP handelt es sich vorliegend um einen Ergänzungsplan. Die Vorgaben der VDNP sind eine Genehmigungsvoraussetzung und entsprechend einzuhalten (§ 2 Abs. 1 VDNP).

Bei der Überarbeitung ist zu beachten:

- Das Titelblatt hat die Elemente gemäss § 5 Abs. 2 VDNP zu enthalten.
 - Das Legendenblatt weist die Plandarstellungen als Festlegungen und/oder Informationsinhalte aus. Es sind diese Begriffe zu verwenden statt der verwendeten Begriffe «Beschlussinhalt» und «Orientierungsinhalt».
- ➔ Die Darstellung des Situationsplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.

Allgemeines, Baufelder / Vermassung / Legende

Das Grundstück Kat.-Nr. 701 wird vom Perimeter der SBV ausgenommen. Gemäss § 81 Abs. 1 PBG besteht kein Zwang nach den SBV zu bauen. Es lässt sich daher nicht nachvollziehen, wieso diese Parzelle vom SBV-Perimeter ausgeklammert wird.

- ➔ Das Grundstück Kat.-Nr. 701 ist im Perimeter zu belassen oder es ist plausibel und nachvollziehbar im Planungsbericht zu erläutern, wieso diese Parzelle vom Perimeter der SBV ausgenommen wird.

Die Baufelder sind weder in ihrer Lage noch in ihrer Ausdehnung vermassst.

- ➔ Die Baufelder sind zu vermassen.

Im Planungsbericht auf Seite 48 wird unter dem Kapitel Überschreitung der Baulinie erläutert, dass das geringfügige Überschreiten der kantonalen Baulinien mit dem Baubereich K eine städtebauliche Fassung des Juventusplatzes ermögliche. Dabei wird auf die Vordere Zwillikerstrasse referenziert, welche aber eine kommunale Strasse ist.

Die kantonalen Baulinien befinden sich entlang der Zürich- bzw. Affolternstrasse und der Alten Zwillikerstrasse. Die Raumsicherung gilt zudem dem Knotenpunkt «Juventusplatz», wo drei kantonale sowie drei kommunale Strassen aufeinandertreffen. Die Änderung des

Betriebsregime von Gegenverkehr zu Einbahnverkehr in südlicher Richtung auf der Vorderen Zwillikerstrasse ist hierfür nicht relevant, da die Ausfahrt in den Kreisel bestehen bleibt. Dieser Knotenpunkt ist bereits im Bestand aus Verkehrssicherheit problematisch, da Sichtbeziehungen eingeschränkt sind. Wir beurteilen es als unzweck- oder unverhältnismässig, die Baulinie in diesem Bereich anzupassen.

- ➔ Das Baufeld K im Teilgebiet «Juventus» ist so anzupassen, dass die kantonale Baulinie nicht überschritten wird.

Sonderbauvorschriften (SBV)

Art. 2 SBV Ziele

Die Revitalisierung des Dorfbachs ist ein zentraler Bestandteil der Zentrumsplanung. Die Revitalisierung des Dorfbachs ist deshalb als Ziel für die Zentrumsentwicklung in Art. 2 SBV zu ergänzen.

- ➔ In Art. 2 SBV ist die Revitalisierung des Dorfbachs als Ziel aufzunehmen.

Unter den Zielen werden u.a. attraktive und sichere öffentliche Fusswege und Veloverbindungen genannt. Weder die Festlegungen noch der Planungsbericht äussern sich dazu. Im Regionalen Richtplan ist im Bereich der Zentrumsplanung ein bestehender Wanderweg und eine Veloparkierungsanlage am Bahnhof festgelegt.

- ➔ Die in den Richtplänen verankerten Fuss- und Velowegführung sind im öffentlichen Interesse und demzufolge im Situationsplan und den Vorschriften festzulegen; so auch die Zufahrt zur Veloabstellanlage.

Art. 6 SBV Bauweise

Die Grundmasse in der Tabelle sieht für das Teilgebiet «Magnolie» für den Baubereich D eine Fassadenhöhe von 14.5 m und eine Gesamthöhe von 20.2 m vor. Diese sind mit einem Sternchen bezeichnet. In der Fusszeile ist dazu festgehalten: «Masse aus 3D Modell (in Prüfung)». Im Planungsbericht sind keine diesbezüglichen Erläuterungen enthalten. Der Situationsplan weist ein bestehendes Gebäude und Baubereiche D1 und D2 entlang der Grundfläche des bestehenden Gebäudes aus. Gegenüber der Grundordnung, welche für die WG 2.9 eine Gesamthöhe von 17.5 m festlegt, weist dieser Baubereich D die grösste Abweichung auf. Wir gehen daher davon aus, dass die Masse noch überprüft werden sollen und in der endgültigen Fassung die Festlegungen ohne Sternchen bezeichneten werden.

- ➔ In Hinblick auf die Genehmigung sind die Festlegungen ohne Sternchenvermerk aufzuführen.

Verweise auf Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) Hochbau

In den Art. 10 Abs. 2, Art. 11 Abs. 2 und 3 SBV wird auf den Kriterienbeschrieb SNBS Hochbau Version 2023.1, (Stand 9. Februar 2024) oder nachfolgenden Versionen verwiesen. In den Festlegungen wird zudem definiert, welche Note für den entsprechenden

Indikator erreicht werden muss. Eine umfassende Zertifizierung nach SNBS wird nicht angestrebt bzw. ist nicht vorgeschrieben.

Art. 10 SBV Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 10 SBV enthält die Festlegungen zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge. Gemäss Art. 10 Abs. 2 SBV ist der Zielwert Note 5 gemäss Kriterienbeschrieb SNBS Hochbau für den Indikator 335 Mobilitätsmassnahmen zur erfüllen. Aus dem beigefügten SNBS Kriterienbeschrieb wird nicht ersichtlich, wie sich die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge bemessen soll. Indirekt ist es möglich, die Parkplätze über den SNBS Kriterienkatalog bzw. die Klassifizierung der Gemeinde Hedingen als «Agglomerationsgemeinde (Neben Kern)» gemäss Raumgliederung des Bundesamtes für Statistik (BFS) zu ermitteln (0.8-1 Parkplatz pro Wohnung). Sich bei der Berechnung der Parkplätze ausschliesslich auf die SNBS Kriterien zu stützen widerspricht § 80 Abs. 1 PBG. rechtmässig, da die Parkplätze und die Erschliessung gemäss § 83 ff. PBG im Gestaltungsplan abschliessend zu regeln sind. Gemäss Art. 46 Abs. 1 BZO ist ein Parkplatz pro Wohnung festgelegt. Gemäss Art. 46 Abs. 6 BZO reduziert sich in der ÖV Güteklasse B der Pflichtbedarf für Parkplätze auf 60%. Im Planungsbericht (S. 36) wird zudem festgehalten, dass Art. 46, Abs. 7 der BZO gilt. Weitere Unterschreitungen des Pflichtbedarfs können in begründeten Fällen mit einem geeigneten Mobilitätskonzept bewilligt werden. Es ist somit davon auszugehen, dass Art. 46 Abs. 6 BZO und der Reduktionsfaktor von 60% nicht gelten sollen.

In den Bestimmungen ist daher eindeutig festzulegen, wie sich die Anzahl maximal zulässiger Parkplätze berechnet und wie dem festgelegten Reduktionsfaktor von 60% Rechnung getragen wird. Im Planungsbericht ist zudem festzuhalten, wieviele Parkplätze dies im Minimum bzw. im Maximum ergibt.

- ➔ Art. 10 Abs. 2 SBV ist zu streichen. Es ist festzulegen, wie sich die Anzahl Parkplätze berechnet. Im Planungsbericht ist zudem festzuhalten, wieviele Parkplätze im Minimum bzw. im Maximum erstellt werden können.

Zu den Veloparkplätzen sind keine Festlegungen in den SBV enthalten. Gemäss Art. 47 Abs. 1 BZO ist pro Zimmer ein Abstellplatz für Fahrräder und fahrzeugähnlichen Geräte bereitzustellen. Wir gehen davon aus, dass die BZO zur Anwendung kommt. Gemäss den Ausführungen im Planungsbericht Kap. C Gestaltung und Nutzung von Bauten und Umgebung sollen diese oberirdisch angeordnet werden. Um sicherzustellen, dass im Aussenraum ausreichend Platz für alle Funktionen bereitgestellt werden kann, ist zu erläutern, wie diese organisiert werden. Oberirdische Veloabstellplätze sind schematisch zu verorten.

- ➔ Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, wieviele Veloabstellplätze im Minimum bzw. im Maximum zu erstellen sind und wie diese organisiert werden (Tiefgarage oder Oberirdisch). Oberirdische Veloabstellanlagen sind schematisch zu verorten.

Art. 11 SBV Nachhaltige Bauweise und Umgebungsgestaltung

Gemäss Art. 11 Abs. 1 SBV sind neue Bauten und Anlagen in nachhaltiger energiesparender Bauweise zu erstellen und so auszurüsten, dass sie einen vorbildlich geringen Energiebedarf mit einem hohen Anteil an erneuerbaren Energieträgern aufweisen. Seit dem 1. September 2022 gelten im Kanton Zürich neue Energievorschriften, welche die Anforderungen an Neubauten regeln. Falls die SBV nicht zusätzliche Anforderungen

gegenüber den Energievorschriften festlegen, braucht es keine zusätzlichen Bestimmungen zu energiesparender Bauweise und erneuerbaren Energieträgern in den SBV. Im Planungsbericht ist daher auszuführen, wie Art. 11 Abs. 1 SBV zu den bestehenden Energievorschriften stehen und ob diese verschärft werden sollen oder nicht. Falls die SBV keine Verschärfung gegenüber den geltenden Energievorschriften vorsehen, sind die entsprechenden Textteile zu streichen.

- ➔ Im Planungsbericht ist auszuführen, wie Art. 11 Abs. 1 SBV mit der Energievorschriften zusammen gehen. Falls keine Verschärfung geplant ist, sind die Textteile zur Energie zu streichen.

Gemäss Art. 11 Abs. 3 SBV soll mit der Umgebungsgestaltung das Sicherheitsgefühl der Nutzenden erhöht und ein angenehmes Mikroklima geschaffen werden (Noten 6 für die Indikatoren Sicherheit und die Note 5 für den Indikator Biodiversität). Im Indikator Mikroklima wird unter den Erläuterungen zwar ausgeführt, dass auf bestehende und neue grosskronige Bäume ein besonderes Augenmerk gerichtet werden soll. In der Messgrösse 2 ist zudem festgehalten, dass schattenspendende grosskronige Bäume ein grosses Substratvolumen von mindestens 36 m³ brauchen.

Gemäss Syntheseprojekt «Städtebau/Umgebung» sollen in den Teilgebieten grosskronige Bäume zum Einsatz kommen. Für den Teilbereich «Dorfplatz/Dorfbach» sieht Art. 15 Abs. 2 SBV die Pflanzung grosskroniger Strassenbäume vor., In den anderen Teilgebieten fehlen analoge Festlegungen.

Da die unterbauten Flächen im Situationsplan nicht ausgewiesen werden, bleibt unklar, wie mit dem Baumbestand und Neupflanzungen umgegangen wird. Der im Synthesepan angegebene Baumbestand ist im Situationsplan und den Vorschriften zu sichern. Dazu sind die Baumstandorte schematisch im Situationsplan darzustellen und es ist sicherzustellen, dass diese ausserhalb der unterbauten Fläche zu liegen kommen. Oder es ist mit entsprechenden Bestimmungen zur Überdeckung zu gewährleisten, dass ausreichend Wurzelraum bereitgestellt werden kann.

Für den Teilbereich Magnolie ist in Art. 13 Abs. 9 SBV der zulässige Sichtschutz geregelt: *«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.»* Weiter werden in Art. 13 Abs. 10 SBV die Anforderungen an den Freiraum festgelegt. So ist dieser als grosszügiger, zusammenhängender und halböffentlich Freiraum auszubilden. Und gemäss Art. 13 Abs. 11 SBV werden private Sitzbereiche festgelegt, die durch eine sanfte Geländemodellierung von den halböffentlichen Bereichen trennt. Art. 13 Abs. 12 SBV legt die Anforderung an die Versiegelung und Beschattung fest und Art. 13 Abs. 13 SBV legt für die Vorgärten und andere Teile des Gebäudeumschwungs fest, dass diese als eine höchstmögliche ökologische wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten sind.

Darüber hinaus sind keine weiteren Festlegungen zum Freiraum und zur Umgebung enthalten. Gemäss Art. 2 SBV wird eine ökologisch wertvolle und klimaresiliente Gestaltung der Grün- und Freiräume angestrebt. Um dies zu erreichen, sind die zentralen Elemente des Freiraums so die Baumstandorte, die Grünflächen, das Ausmass der Versiegelung sowie die Ausstattung und Ausrüstung im Situationsplan und den SBV zu sichern. Dies auch in Hinblick von § 238a PBG. Es bleibt zudem unklar, ob die bereitgestellten Aussenraumflächen ausreichend dimensioniert sind, um alle notwendigen Funktionen zu erfüllen.

- ➔ Die zentralen Elemente des Freiraums sind im Sinn der Erwägungen im Situationsplan und den SBV zu sichern.
- ➔ Es sind entsprechende Bestimmungen aufzunehmen, welche die gemäss Syntheseprojekt vorgesehenen Bäume im Situationsplan sichern. Bei unterbauten Flächen ist eine ausreichende Überdeckung vorzusehen.

Art. 12, 13, 14, 15 SBV Gestaltung und Qualitätssicherung

Für die einzelnen Teilbereiche «Post», «Magnolie», «Juventus» werden differenzierte Bestimmungen festgelegt. Einige der in den Absätzen festgelegten Bestimmungen sind identisch. Zur besseren Übersicht empfehlen wir, die identischen Absätze für die einzelnen Teilgebiete zusammenzufassen.

Zur Gestaltung der Baukörper werden detaillierte Anforderungen festgelegt, so z. B. zur Ausbildung der Baukörper, zur Gliederung der Fassade zu den Regelgeschossen etc.

Zur Umgebungsgestaltung sind wenige Bestimmungen enthalten. § 238a PBG ist direkt anwendbar. Dieser enthält unter 238a Abs. 1 PBG Bestimmungen zu Vorgärten und zum Gebäudeumschwung, zur Versiegelung und zum Baumerhalt. Gemäss § 238a Abs. 4 PBG können die Gemeinden ausführende Bestimmungen erlassen.

In den SBV werden zwar zusätzliche Bestimmungen erlassen. Dabei werden jedoch Begriffe verwendet, bei denen offen bleibt, wie diese zu interpretieren sind. So z. B. in Art. 12 Abs. 12, Art. 13 Abs. 13, Art. 14 Abs. 12. SBV legt für die Vorgärten und andere Teile des Gebäudeumschwungs fest, dass diese «in höchstmöglichem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten sind». Zu diesen offenen Begriffen sind keine Ausführungen enthalten, wie dieses «höchstmöglich» zu interpretieren ist.

In § 238a Abs. 1 PBG sind Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als ökologische wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten. Als ausführende Bestimmungen von § 238a PBG gelten z.B. Anforderungen an die Bepflanzung, den Grad der Versiegelung u.ä.

- ➔ Falls ausführende Bestimmungen zu § 238a PBG festgelegt werden sollen, sind diese im Sinn der Erwägungen zu präzisieren.

Im Erläuterungsbericht sind zur Sicherung der Qualität der Raum- und Umgebungsgestaltung allgemeine Anforderungen, Prinzipien, Elemente sowie der Öffentlichkeitscharakter der Umgebungsgestaltung umschrieben. Zudem wird aufgezeigt, dass die gemäss § 259 PBG geforderten 10% Spiel und Ruheflächen in jedem Teilgebiet möglich sind. Ob diese Flächen in Konkurrenz zu weiteren Funktionen stehen (Feinerschliessung, oberirdische Parkierung (Velo, Auto)) wird nicht ausgeführt. Es bleibt somit unklar, wie die zentralen Elemente der Umgebungsgestaltung gesichert werden können.

- ➔ Die zentralen Elemente zur Umgebungsgestaltung sind im Situationsplan und in den Festlegungen zu sichern bzw. zu präzisieren.

Art. 15 SBV, Spezifische gestalterische Vorschriften für Dorfplatz und Dorfbach

Der «Kernbereich Dorfbach» liegt innerhalb des Uferstreifens des Dorfbachs, umfasst diesen aber nicht vollständig. Art. 15 Abs. 3 SBV, welcher die Nutzung des «Kernbereichs Dorfbachs» regelt, muss mit den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen zum Gewässerraum bzw. Uferstreifen vereinbar sein und ist dementsprechend zu ändern.

Gemäss Art. 15 Abs. 3 Satz 2 SBV soll «beidseitig der Zugang zum Fliessgewässer ermöglicht werden»: Es bleibt unklar, ob damit die Zugänglichkeit für den Gewässerunterhalt und / oder Zugänge ans Wasser für die Erholungsnutzung gemeint sind. Die Zugänge sind im Rahmen des Revitalisierungsprojekts für den Dorfbach festzulegen. Ob diese beidseitig des Dorfbachs erforderlich / bewilligungsfähig sind, kann im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung und ohne vorliegendes Revitalisierungsprojekt nicht beurteilt werden.

➔ Art. 15 Abs. 3 Satz 2 SBV ist zu streichen oder anzupassen.

Wie oben dargelegt, sind im Uferstreifen / Gewässerraum grundsätzlich keine Bauten und Anlage zulässig, sofern sie nicht standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen (Art. 41c Abs. Gewässerschutzverordnung [GSchV]).

➔ Art. 15 Abs. 3 Satz 2 SBV, wonach ein Spielbereich im «Kernbereich Dorfplatz» zulässig ist, ist deshalb zu streichen.

Auswirkungen Revision Umweltschutzgesetz

Durch die Revision des Umweltschutzgesetzes (USG) sind künftig neue Anforderungen an den Lärmschutz zu berücksichtigen. Die Revision wird erst per Frühjahr 2026 in Kraft treten, dennoch wird bereits jetzt empfohlen, laufende Planungen hinsichtlich den Anforderungen nach Art. 24 revUSG zu überprüfen.

Akustische Qualität von Aussenräumen

Unabhängig von der Revision des USG und allfälligen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte wird empfohlen, bei der Gestaltung der Aussenräume der akustischen Qualität besondere Beachtung zu schenken. Dabei ergeben sich Synergien mit Massnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas und der Biodiversität. Es wird empfohlen beispielsweise in Art. 11 SBV einen Absatz zur akustischen Qualität zu ergänzen. Dabei kann folgende oder sinngemässe Formulierung verwendet werden: «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.»

Dies soll unabhängig von allfällig nötigen Massnahmen zur Einhaltung von Anforderungen nach Art. 24 revUSG gelten.

Nutzungskonforme ES-Zuordnung

Mit den Sonderbauvorschriften werden aktuell keine Angaben zur ES-Zuordnung gemacht. Damit gilt die ES III der zugrundeliegenden Wohn- und Gewerbezone gemäss Nutzungsplanung. Damit die ES III im Rahmen der Sondernutzungsplanung als nutzungskonform betrachtet werden kann, ist grundsätzlich ein minimaler Gewerbeanteil nach Baubereich zu sichern. Vorliegend werden nur für die Baubereich D2, E, L und M in den Erdgeschossen

Gewerbeanteile vorgeschrieben. Aus Sicht der Fachstelle Lärmschutz wäre die Forderung nach weiterer gewerblicher Nutzung im Planungsgebiet nicht zweckmässig. Damit dennoch für die überwiegende Wohnnutzung eine gute Qualität aus Sicht des Lärmschutzes sichergestellt werden kann, ist diesbezüglich ein Artikel in den SBV zu ergänzen. Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen: «Zur Sicherung der guten Wohnqualität muss bei jeder Wohneinheit die Mehrheit der lärmempfindlichen Wohnräume über ein Fenster verfügen, bei dem die Lärmbelastung einen Pegel von 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht nicht überschreitet.»

- ➔ Die gute Wohnqualität ist bei überwiegender Wohnnutzung in der ES III hinsichtlich Lärmschutz sicherzustellen. Ein entsprechender Artikel ist in den SBV zu ergänzen.

Anmerkungen zum Lärmgutachten

Bei der weiteren Bearbeitung sind beim Lärmgutachten folgende Punkte anzupassen und zu ergänzen:

- Bei der Berechnung sind die Reflexionen 3. Ordnung zu berücksichtigen.
 - Es ist klar aufzuzeigen, dass mit den genauen Verkehrszahlen gerechnet wurde (nicht nur DTV)
 - Für die Berechnung mit sonROAD18 ist ein Schallleistungs- und nicht ein Schalldruckpegel auszuweisen.
 - Bei der Berechnung mit sonROAD18 werden nicht unbedingt auf Höhe des 1. Obergeschosses die lautesten Pegel ermittelt. Diese Aussage ist zu verifizieren und zu plausibilisieren. Gegebenenfalls sind die Abbildungen anzupassen.
- ➔ Bei der weiteren Bearbeitung ist das Lärmgutachten gemäss den Erwägungen anzupassen und zu ergänzen.

Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge

Die Baubereiche A1, A2, A3, A4 und G liegen 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. Das Vorgehen dafür ist in der kantonalen Planungshilfe «Raumplanung und Störfallvorsorge» (ARE/AWEL, 2025) dokumentiert.

Die zukünftigen Störfallrisiken der Dr. W. Kolb AG werden von der Fachstelle Störfallvorsorge als tragbar beurteilt. Für die betroffenen Baubereiche sind jedoch noch einfache Schutzmassnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken zu evaluieren. Diese umfassen insbesondere die Schaffung von Fluchtmöglichkeiten, die von der Dr. W. Kolb AG wegführen, sowie den Ausschluss von Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen wie z.B. Kindertagesstätten.

Die geeigneten Schutzmassnahmen sind in den SBV verbindlich festzulegen. Eine Verlagerung der Massnahmenevaluation auf das Baubewilligungsverfahren ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht möglich.

In der vorliegenden Planung wurde die Störfallvorsorge aufgrund der fehlenden Evaluierung und Festlegung von Schutzmassnahmen ungenügend berücksichtigt. Dies ist entsprechend zu ergänzen.

- ➔ Für die betroffenen Baubereiche sind Schutzmassnahmen vor Störfällen zu evaluieren und in die SBV aufzunehmen (vgl. Planungshilfe, Kapitel 2.3.2). Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV ist entsprechend zu ergänzen.

Art. 17 SBV Ersatzabgabe Mehrausnützung

Art. 17 SBV sieht vor, dass in Abweichung der gesetzlichen Regelung des Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), der Mehrwert erst im Baubewilligungsverfahren verfügt wird. Zudem wird der Mehrwert (CHF 40.- pro Kubikmeter) in den SBV geregelt.

Den Mehrwert erst im Baubewilligungsverfahren zu verfügen sowie ein pauschal festgelegter Mehrwert in den SBV würden einen vollständigen Systemwechsel darstellen und einigen Bestimmungen des MAG zuwiderlaufen. Zahlreiche in der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) dargestellten Verfahrensschritte könnten zudem nicht eingehalten werden. Bei einer Regelung mittels städtebaulichem Vertrag ist der Spielraum grösser. Da besteht die Möglichkeit eines Vorvertrages.

- ➔ Art. 17 SBV verstossen gegen die Bestimmungen des MAG und der MAV. Diese Bestimmung können nicht genehmigt werden und sind zu streichen.

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Verkehrsregime, Kap. 4.3

Mit der neuen Erschliessungsstrasse (Neue Bahnhofstrasse), die an die kantonale Alte Zwillikerstrasse anschliesst, soll der motorisierte Verkehr aus dem Zentrum gebündelt und damit der geplante Dorfplatz vom motorisierten Verkehr entlastet werden. Die neue Erschliessung (Neue Bahnhofstrasse) muss rechtskräftig sein und bildet eine Voraussetzung für die SBV. So ist es auch in Art. 18 Abs. 2 SBV festgelegt.

Zur Lage dieser neuen Erschliessungsstrasse wurde im Rahmen der Vorprüfung zur Teilrevision des kommunalen Verkehrsrichtplans Stellung genommen (Siehe Vorprüfungsbericht vom 22. Mai 2025). U.a. wurde ein Antrag formuliert, dass die Varianten zur Optimierung der Verkehrsführung und die Bewertung der Varianten nachvollziehbar zu dokumentieren sind. Die mitgelieferten Variantenstudien zur Einmündung und zum Verkehrsregime bilden, soweit wir informiert wurden, nicht den Stand der Diskussion mit dem TBA ab.

Auch wenn die neue Erschliessungsstrasse nicht Gegenstand der SBV und der Prüfung sind, sind im Planungsbericht die Erkenntnisse aus den Studien und Abklärungen zusammenfassend zu dokumentieren. In Kap. 4.3 des Planungsberichts auf den Anhang zu verweisen ist nicht ausreichend.

- ➔ Im Planungsbericht sind die wichtigsten Erkenntnisse aus den verkehrlichen Untersuchungen zu dokumentieren.

Wasserbau

Das Gebiet für die Sonderbauvorschriften wird vom Dorfbach, öffentliches Gewässer Nr. 5008, durchflossen. Es besteht eine geringe Gefährdung sowie eine Restgefährdung

durch Hochwasser (gelber und gelb-weisser Bereich gemäss Gefahrenkarte vom 2. Juli 2013).

Zudem liegt eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss vor (<http://geo.zh.ch/maps>, Karte «Naturgefahren: Oberflächenabfluss»). Wir empfehlen, die Befunde der Oberflächenabflusskarte für das Gestaltungsplangebiet zu plausibilisieren, zu interpretieren und vorzugsweise im Rahmen der SBV, zumindest aber bei der weiteren Projektierung der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen. Gemäss SIA-Norm 261/1:2020 sind die Einwirkungen des Oberflächenabflusses bei der Dimensionierung der Bauwerke zu berücksichtigen. Dies liegt in der Verantwortung der Bauherrschaften und ihrer Planer. Wir empfehlen, die Massnahmen gegen den Oberflächenabfluss im Planungsbericht zu erläutern.

Das Hochwasserrisiko darf gemäss § 12 Wasserwirtschaftsgesetz (WWG) ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden. Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Mit der vorgesehenen baulichen Verdichtung steigt das Schadenpotenzial und damit das Hochwasserrisiko. Gefahrenbereiche sind bei planungsrechtlichen Festlegungen zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 WWG) und die Hochwassersicherheit ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen (Art. 3 Abs. 1 Bundesgesetz über den Wasserbau, § 22 Abs. 3 WWG, Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans).

Gemäss Planungsbericht, Kap. 6.4.1, S. 55 soll der Hochwasserschutz für den Dorfbach mittels eines Hochwasserrückhaltebeckens im Gebiet Feldenmoos sichergestellt werden, welches einen Schutz vor einem 300-jährlichen Hochwasser gewährleistet. Nach dessen Realisierung seien keine weiteren Hochwasserschutzmassnahmen am Dorfbach erforderlich. Dabei ist zu beachten, dass die Retentionswirkung erst berücksichtigt werden darf, wenn das Projekt für das Hochwasserrückhaltebecken rechtlich und finanziell gesichert ist. Bis dahin ist der Hochwasserschutz mit planungsrechtlichen Festlegungen und / oder Objektschutzmassnahmen zu gewährleisten.

Im Planungsbericht ist deshalb aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen das bestehende Hochwasserproblem im Gebiet gelöst wird. Entsprechende Schutzmassnahmen sind in den Bestimmungen und im Situationsplan festzulegen (z.B. Festlegen von Mindesthöhen für Gebäudeöffnungen (Türen, Fenster, Lichtschächte, Lüftungsschächte, Tiefgaragen-Einfahrten/-Ausfahrten etc.), Festlegen von Mindesthöhen für Erdgeschosse, Festlegen von Terrainerhöhungen, Festlegen von Abflusskorridoren zum schadlosen Ableiten des Hochwassers, Festlegen von Nutzungsbestimmungen für gefährdete Bereiche, Festlegen eines Freiraums gegenüber dem Gewässer).

Anhaltspunkte für Massnahmen an Bauten und Anlagen gibt der «Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser» des AWEL, 2017 (insbesondere Kapitel 4 zur Platzierung von Gebäuden und Gebäudeöffnungen) sowie die Planungshilfe «Umsetzung der Gefahrenkarte in der Raumplanung» (Kap. 5.1; AWEL, ARE, 2024).

Falls keine Schutzmassnahmen in den Sonderbauvorschriften festgelegt werden sollen, ist dies im erläuternden Bericht zu begründen. In diesem Fall sind die Bestimmungen wie folgt zu ergänzen: «Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.»

- ➔ Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen das bestehende Hochwasserproblem im Gebiet gelöst wird. Entsprechende Schutzmassnahmen sind in den SBV und im Situationsplan festzulegen.
- ➔ Wenn mit den SBV keine weiteren Schutzmassnahmen vorgesehen werden, sind die Bestimmungen wie folgt zu ergänzen: «Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.»

Bis der Gewässerraum festgelegt ist, ist entlang des Dorfbachs ein Uferstreifen von 10.5 m von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten (vgl. Art. 41c GSchV).

Der Baubereich «N», die «max. Ausdehnung reduzierte Geschosse» und die Signatur «Vorspringende Gebäudeteile zulässig» liegen innerhalb des Uferstreifens des Dorfbachs. Das bereits bestehende Gebäude innerhalb des Uferstreifens ist in seinem Bestand grundsätzlich geschützt, sofern es rechtmässig erstellt und bestimmungsgemäss nutzbar ist (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Gemäss § 15 lit. m der Verordnung über den Hochwasserschutz [HWSchV] geniessen bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen im Uferstreifen bzw. Gewässerraum eine erweiterte Besitzstandsgarantie nach § 357 PBG (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen und Ersatzbauten). Im Grundsatz ist keine weitere Beanspruchung des Uferstreifens bzw. Gewässerraums durch ober- und unterirdische Bauten unter dem Titel der Besitzstandsgarantie möglich (vgl. § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG). Der Baubereich «N», die «max. Ausdehnung reduzierte Geschosse», die Signatur «Vorspringende Gebäudeteile zulässig» sind deshalb ausserhalb des Uferstreifens anzuordnen. Des Weiteren ist die Spielfläche ausserhalb des Uferstreifens einzutragen.

- ➔ Der Baubereich «N», die «max. Ausdehnung reduzierte Geschosse», die Signatur «Vorspringende Gebäudeteile zulässig» und die «Spielfläche» sind im Situationsplan ausserhalb des Uferstreifens des Dorfbachs anzuordnen.

Wir empfehlen, die Zentrumsplanung und das Revitalisierungsprojekt materiell und zeitlich aufeinander abzustimmen. Mit dem Revitalisierungsprojekt ist auch der Gewässerraum am Dorfbach festzulegen. Ggf. wird der Gewässerraum kleiner als der Uferstreifen ausfallen. Die Sonderbauvorschriften können sich jedoch erst auf den Gewässerraum stützen, sobald dieser rechtskräftig festgelegt ist. Für die Anforderungen an ein Revitalisierungsprojekt ist die «Praxishilfe Wasserbau» (AWEL, 2018, rev. 2022) zu berücksichtigen.

Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt in den Gewässerschutzbereichen A_u und im übrigen Bereich (üB). Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich (vgl. GIS-Browser, www.maps.zh.ch) liegt der südwestliche Teil im Randbereich des Grundwasserstroms von Hedingen.

Die kantonale Bewilligungspraxis für Einbauten ins Grundwasser ist im Merkblatt des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Februar 2019 beschrieben. Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, d.h. unter dem Höchstgrundwasserspiegel, ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich.

- ➔ Die Ausführungen zum Aspekt Grundwasser sind in den Planungsbericht aufzunehmen.

4. Hinweise für parallele Verfahren

Neue Erschliessungsstrasse (Neue Bahnhofstrasse)

Zur neuen Erschliessung (Neue Bahnhofstrasse) und der Lage der Erschliessungsstrasse haben Sitzungen mit dem TBA stattgefunden. An der letzten Sitzung vom 1. Juli 2025 wurden die verkehrlichen Untersuchungen vorgestellt. Aktuell entsteht bei geschlossener Bahnschranke bereits heute ein Rückstau bis zum Kreisel Juventusplatz auf der Alten Zwillikerstrasse. Es fehlen Angaben, wie sich die neue Erschliessungsstrasse auf die Rückstausituation im Kreisel auswirkt.

Für die Projektierung der neuen Strasse und der Genehmigung des Anschlusses an die Alte Zwillikerstrasse durch das TBA ist daher aufzuzeigen, wie sich der neue Anschluss auf den Rückstau im Kreisel auswirkt. Das TBA weist darauf hin, dass eine Präzisierung, wie häufig, dass der Kreisel im Vergleich zu heute überstaut wird und wie schnell sich dieser Rückstau wieder abbaut, aufzuzeigen ist.

Seit der Sitzung vom 1. Juli 2025 mit dem TBA ist bekannt, dass im vorderen Bereich der Neuen Bahnhofstrasse mit einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von über 2'500 Fahrzeugen (Fhz) zu rechnen ist. Das TBA weist darauf hin, dass damit der DTV die Grenze für Mischverkehr von motorisiertem Verkehr und Veloverkehr überschreitet. Die kantonalen Standards legen die Grenze bei 2'500 Fhz. fest.

Das TBA weist auf folgende Punkte hin, die bei der Projektierung zu beachten sind.

- Die Sichtweiten beim Juventusplatz sowie beim Anschluss der neuen Bahnhofstrasse sind nachzuweisen.
- Es ist aufzuzeigen, dass die Erschliessung nur über einen neuen Anschluss an das Kantonsstrassennetz erfolgen kann, nicht rückwärtig oder durch Zusammenfassen von mehreren Ausfahrten (PBG Art. 240 Abs. 3).
- Der Anschluss an die Alte Zwillikerstrasse erfolgt durch das TBA.

5. Formelle Hinweise

Einreichung von Unterlagen zur Genehmigung

Für die Genehmigung sind die Unterlagen (Situationsplan, Sonderbauvorschriften sowie Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum sechsfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung und das Baurekursgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen in elektronischer Form gemäss Checkliste «Unterlagen für die Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren von Richt- und Nutzungsplänen sowie



Quartierplänen» einzureichen. Diese ist unter www.are.zh.ch (→ Raumplanung → kommunale Nutzungsplanung) verfügbar.

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

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

6. Weiteres Vorgehen

Da noch grösserer Überarbeitungsbedarf besteht, empfehlen wir, die Planung zu einer weiteren Vorprüfung einzureichen.

Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Mit freundlichen Grüssen

Amt für Raumentwicklung

Raumplanung
Team West

Brigitte Fürer
Gebietsbetreuerin RNP