Gemeinsam das Zentrum für morgen gestalten

Informations- und Diskussionsveranstaltung

Was wollen wir heute gemeinsam erreichen?

- Gesamtüberblick schaffen und Zusammenhänge erklären
- Update zum Fortschritt der Arbeiten
- Gemeinsames Verständnis über Zielsetzungen erreichen
- Unverständliche Inhalte erkennen und auflösen
- Mitwirkung weiterführen
- Diskussion ermöglichen

Agenda

1. Einführung	Philipp Gemperle
2. Überblick	Ruedi Fornaro
3. Gesamtprojekt	Christian Schlatter
4. Finanzielle Auswirkungen	Nicole Doppler
5. Pause	
6. Änderung Gestaltungsplan Schweizer	Gaby Horvath
7. Änderung Nutzungsplanung (Kernzone)	Gaby Horvath
8. Fazit / Nächste Schritte	Ruedi Fornaro
9. Imbiss	

Stimmungsbild

Gehen Sie auf menti.com | Code verwenden 7542 7571

Mentimeter

Was ist Ihnen bei der Zentrumsplanung am wichtigsten?

121 / 174

DB

Menti

Hedingen: Zentrumspla...

Select which slide to add

Was ist Ihnen bei der Zentrumsplanung am wichtigsten?

Wie hilfreich war der heutige Anlass für Sie?

Überhaupt nicht hilfreich

Sehr hilfreich

Überblick

Ruedi Fornaro

Gemeindepräsident

Wir gestalten unser Zentrum für morgen

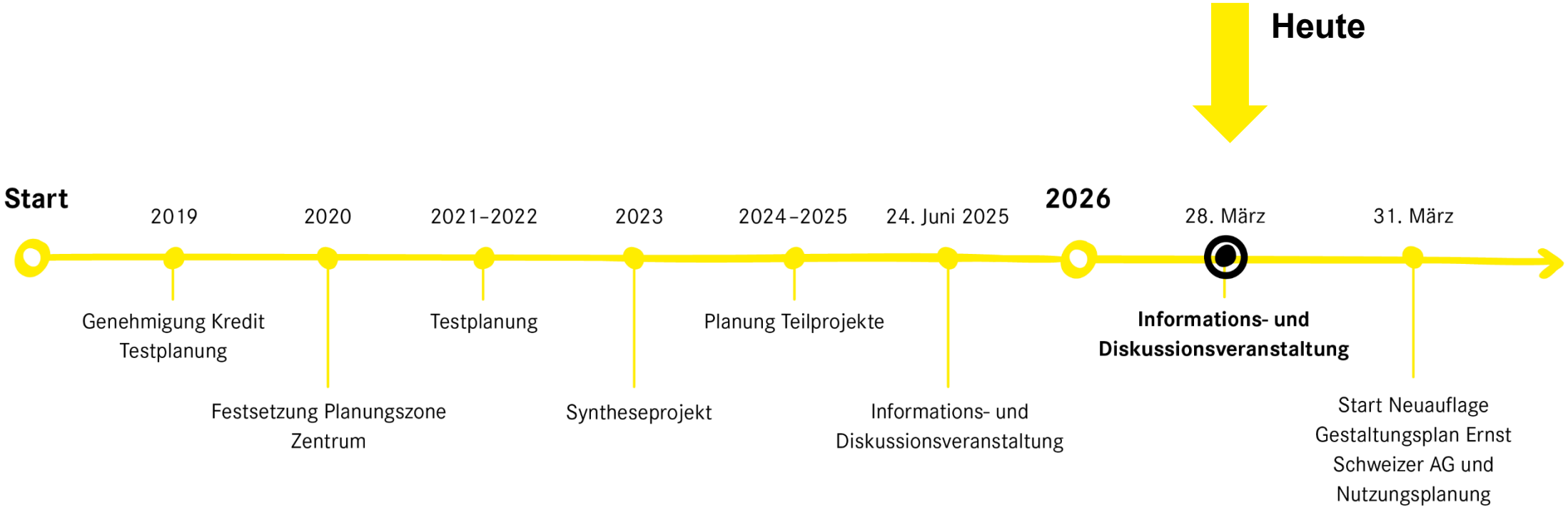
Wie soll sich unser Zentrum entwickeln?

- Wir investieren in unsere Zukunft
- Wir schaffen unseren lebendigen Dorfplatz

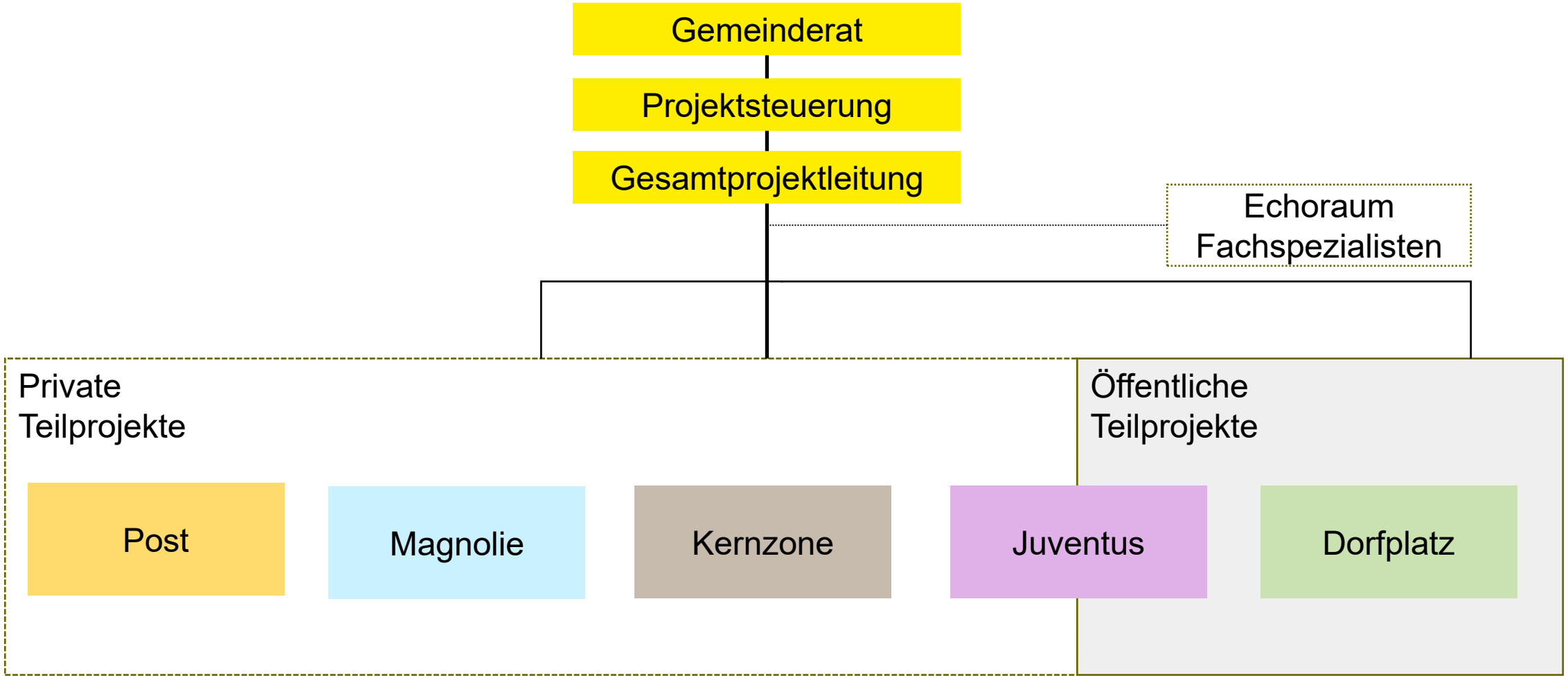
- Wir entlasten unser Zentrum vom Verkehr
- Wir gestalten gemeinsam

Teilbereiche

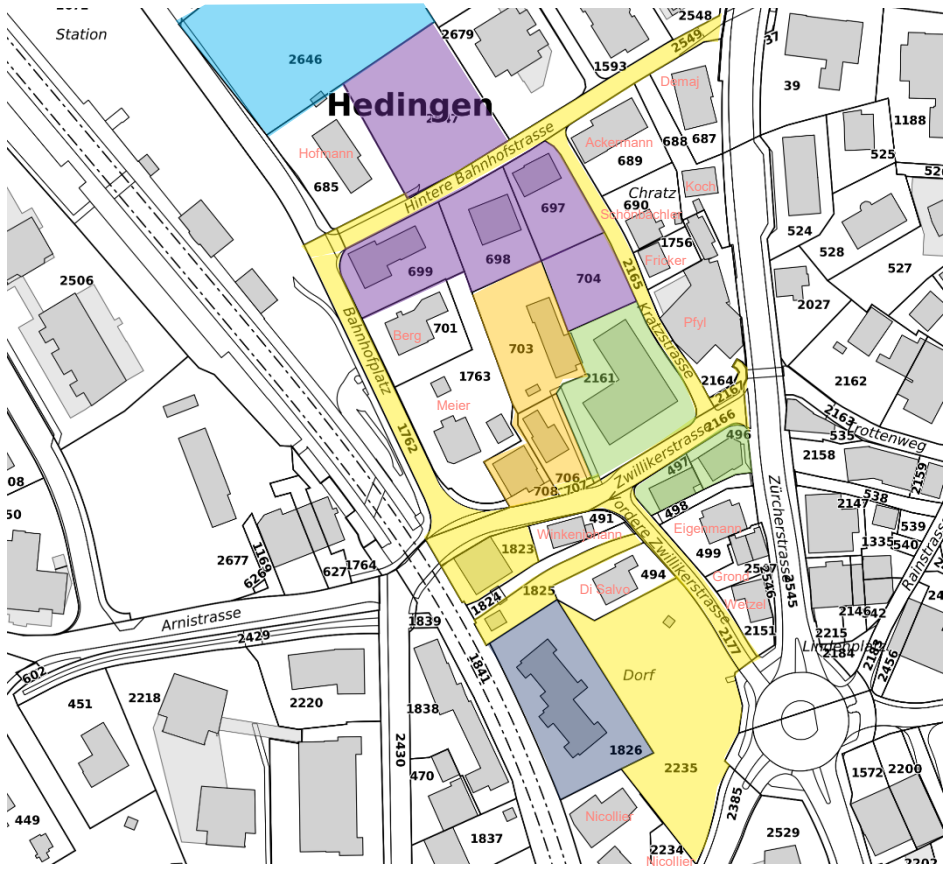
Wo stehen wir heute?



Zuständigkeiten



Eigentumsverhältnisse



Gemeinde Hedingen

Baugenossenschaft Süd-Ost (BGSO)

HEVO Immobilien AG

Ernst Schweizer AG

PK Ernst Schweizer AG

E. und A. Schweizer

Gesamtprojekt

Christian Schlatter

Gesamtprojektleiter Zentrumsplanung

Übersicht

Post
Kernzone
Hedingen
Bahnhof
Magnolie
Bahnhofplatz
Zürcherstrasse
Arnistrasse
Dorfplatz
Rainstrasse
Juventus
Zwillikerstrasse
Alte Zwillikerstrasse
Affolternst

Vielfältiger Einbezug der Bevölkerung

- Dezember 2018 Workshops regionales Entwicklungskonzept
- Dezember 2019 GV-Kredit Testplanung
- Juli 2020 Echoraumveranstaltung
- Mai 2022 Information über die Testplanungen
- Mai 2023 Echoraumveranstaltung
- Juni 2024 Infoveranstaltung
- August 2024 Echoraumveranstaltung
- Juni 2025 Infoveranstaltung
- September 2025 Echoraum zum Dorfplatz

Autofreier Dorfplatz

- Direkter Zugang zum Dorfbach, naturnah gestaltet
- Grünflächen mit schattenspendenden Bäumen
- Möblierung mit Sitzgelegenheiten, Spiel- und Aufenthaltszonen
- Erdgeschossnutzungen rund um den Platz: KiTa, Arztpraxis, Gastronomie

Post

- Neue Wohnungen mit gewerblichen Erdgeschossen
- Verdichtetes, urbanes Wohnen nah beim Bahnhof
- Gute Erreichbarkeit zu Fuss und mit dem Velo
- Grünräume und Treffpunkte
- Erschliessung Tiefgarage ab Bahnhofplatz

Magnolien

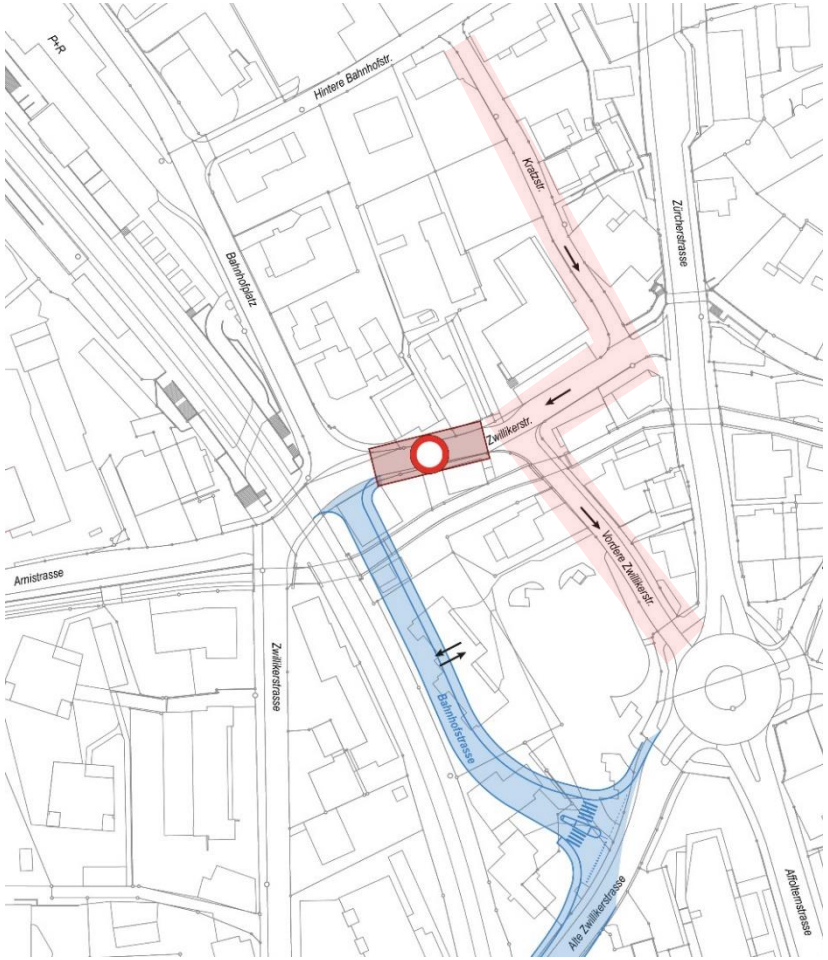
- Genossenschaftliches Wohnen
- Kleine Volumen, viele Grünräume
- Ideal für Familien und altersgerechtes Wohnen
- Gewerbepflicht an Ecke Sternen
- Erschliessung Tiefgarage ab Bahnhofplatz
- Liegenschaft Bahnhofplatz 5 ausserhalb des Perimeters

Juventus

- Lebendiger Ortseingang
- Wohnungen mit grünem Innenhof für Aufenthaltsqualität
- Neues Gemeindehaus an zentraler Lage
- Gewerbe entlang neuer Strasse
- Einfahrt Tiefgarage ab neuer Strasse
- Erhalt Schutzobjekt Haus Nicollier

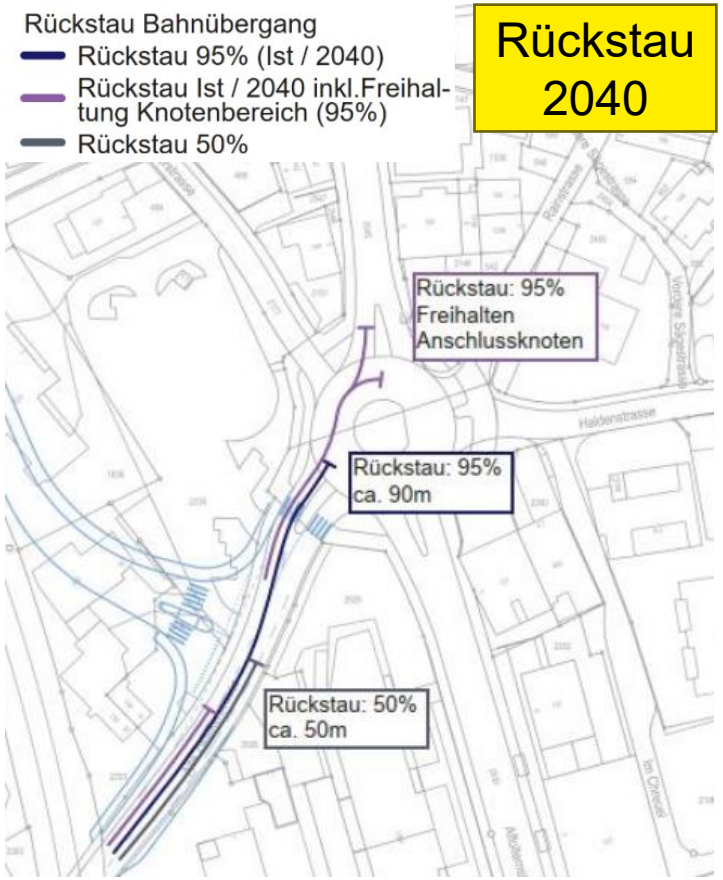
Neue Erschliessungsstrasse

- Voraussetzung für autofreien Dorfplatz
- Wichtige Anbindung für neue Wohngebiete und Gewerbe
- Entlastung der heutigen Quartier- und Dorfstrassen
- Verbesserung Zugang zum Bahnhof und zur E. Schweizer AG
- Alternative Erschliessungen rechtlich nicht umsetzbar
- Siedlungsverträgliche Ausgestaltung

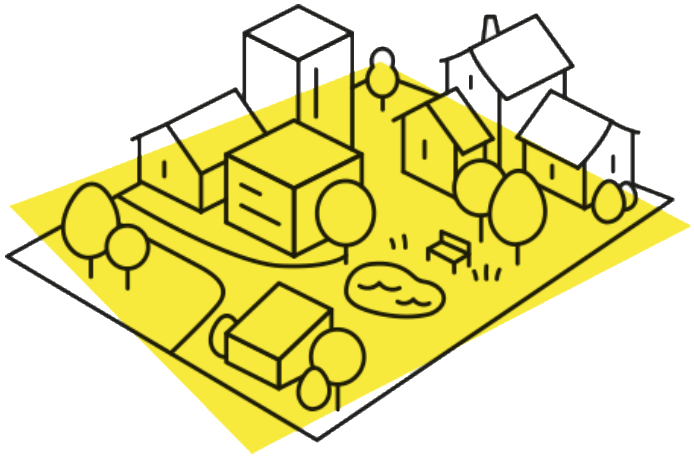


Überstauung Kreisel

- Aktuell: Rückstau bei geschlossenem Bahnübergang im Schnitt 70 m (PP Juventus)
- Ein bis zwei Mal pro Tag bis in den Kreisel (an den Spitzenzeiten mittags und abends)
- Kreisel nach Öffnung der Schranke innert 30 Sekunden wieder frei
- Keine wesentliche Verschlechterung mit der Zentrumsentwicklung gegenüber heute



Planungsinstrumente



Zentrumsgestaltung

Verkehrsrichtplan

Strategische Planung für Verkehr und Erschliessung

Nutzungsplanung

Grundordnung: Was ist wo zulässig?

Gestaltungsplan

Regeln für ein konkretes Areal, abzustimmen mit Zone+

Sonderbauvorschriften (Zone+)

Zusatzregeln für Qualität und Entwicklung im Zentrum

Nächste Schritte

Finanzielle Auswirkungen

Nicole Doppler
Gemeinderätin

Aktuelle Einwohnerzahl: 3‘982

Finanzielle Auswirkungen

Ausgangslage 2024

Steuerpolitik & Erträge

- Stabiler Steuerfuss 100%
- Gute Steuerkraft
- Stetig steigende Steuereinnahmen

Investitionen

In den letzten 5 Jahren gesamthaft CHF 7,6 Mio. investiert

Finanzielle Situation Hedingen

Verschuldung / Substanz

- Hohes Nettovermögen (schuldenfrei): CHF 7‘102 pro Kopf

Eigenkapital

Finanzieller Puffer: Zweckfreies Eigenkapital von CHF 49 Mio.

Finanzielle Auswirkungen

Annahmen Finanzplanung / Zentrumsplanung

Bevölkerung & Entwicklung

- Mehr Wohnraum für alle (Altersgerecht, günstig, Eigentum)
- 140 neue Wohnungen: + 280 Einwohner
- 2035: + 560 Einwohner (Total 4‘540)

Investitionen

- Zentrumsplanung inkl. Strasse und Dorfplatz: CHF 10 Mio.
- Zentrum Juventus inklusive Gemeindehaus: CHF 15 Mio.

Gesamtinvestition: CHF 80 bis 100 Millionen (inkl. Private)

Finanzpolitik & Steuern

- CHF +0.5 Mio. mehr Steuereinnahmen p.a.
- Zusätzlich Einnahmen: Miet- und oder Baurechtszinsen, Grundstückgewinnsteuern
- Mehrwertabschöpfung (Städtebaulicher Vertrag) ca. CHF 3 Mio.

Verschuldung

- Fremdkapitalaufnahme von CHF 40 Mio., davon rund CHF 20 Mio. durch Investitionen in das Abwasser
- Schuldenabbau ab 2031 möglich

Zentrumsplanung

Investitionsvolumen

- Investitionen 10 Jahre: CHF 67 Mio.
  - CHF 22 Mio. Gebührenhaushalt (Abwasser)
  - CHF 45 Mio. Steuerhaushalt
- Rund CHF 3 Mio. bereits finanziert

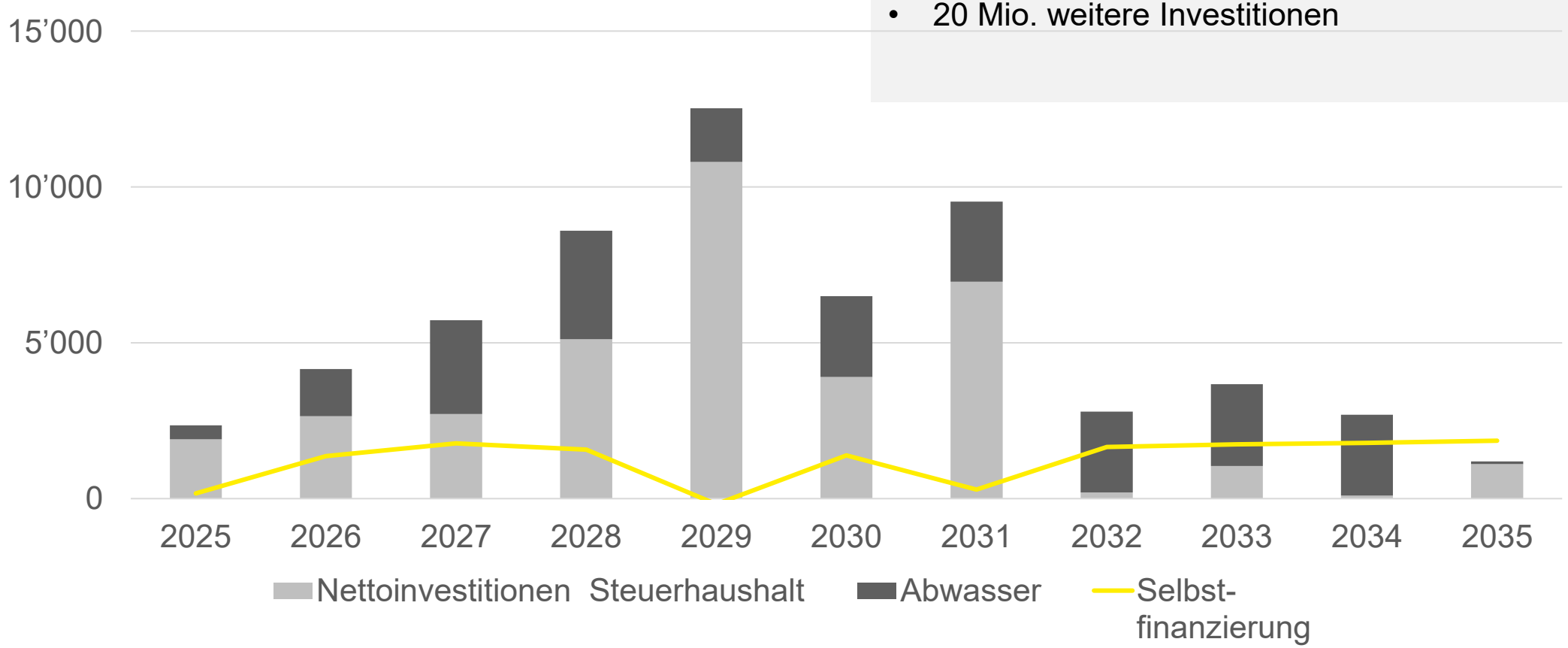
- Anteile Zentrumsplanung
  - Bau Strasse CHF 3 Mio.
  - Umgebungsarbeiten CHF 0.5 Mio.
  - Kauf Liegenschaft CHF 1.1 Mio.
  - Zeitwert Gebäude CHF 2.0 Mio.
  - Abtausch Grundstück CHF 1.5 Mio.
  - Dorfplatz CHF 1 Mio.
  - Kauf Liegenschaft CHF 1.3 Mio.
  - Juventus mit Gdehaus CHF 15 Mio.

Zentrumsplanung

Investitionsplanung

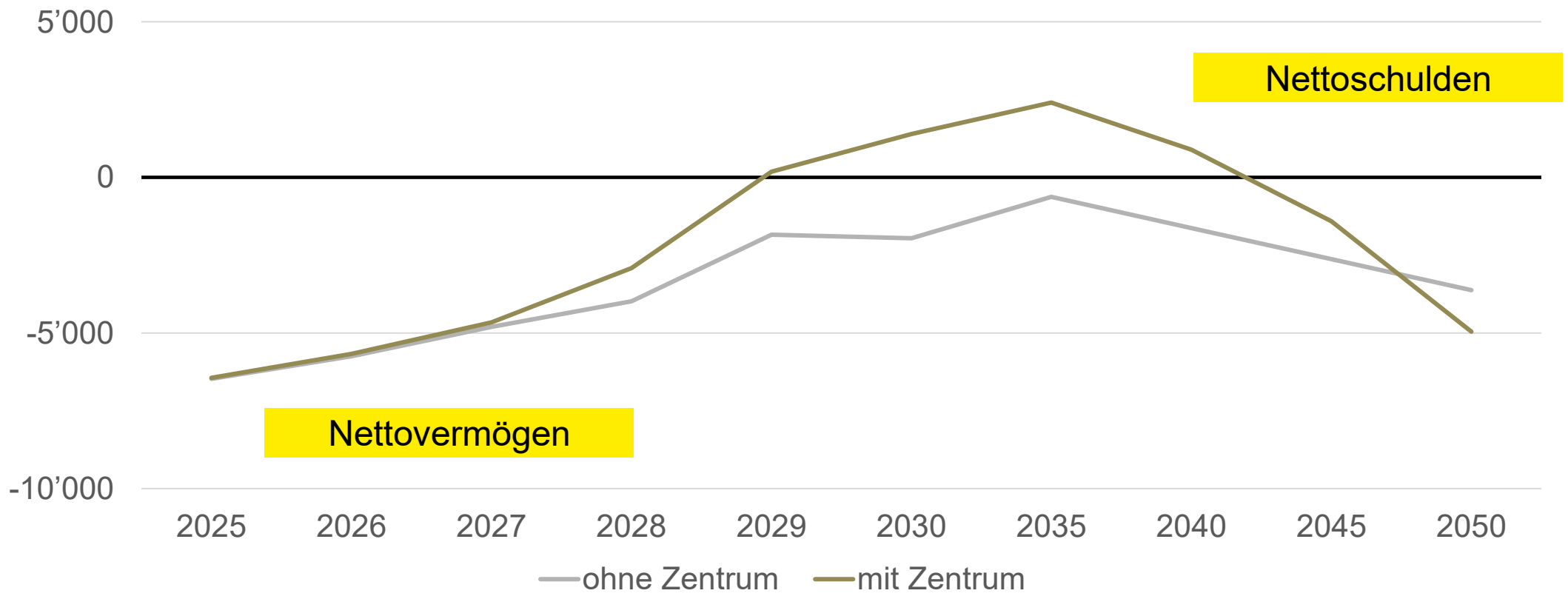
Investitionen Steuerhaushalt

- Baukosten Strasse: CHF 3 Mio., zusätzlich weitere Kosten CHF 4.8 Mio.
- Dorfplatz: CHF 3 Mio.
- Juventus Zentrum mit Gemeindehaus: CHF 15 Mio.
- 20 Mio. weitere Investitionen



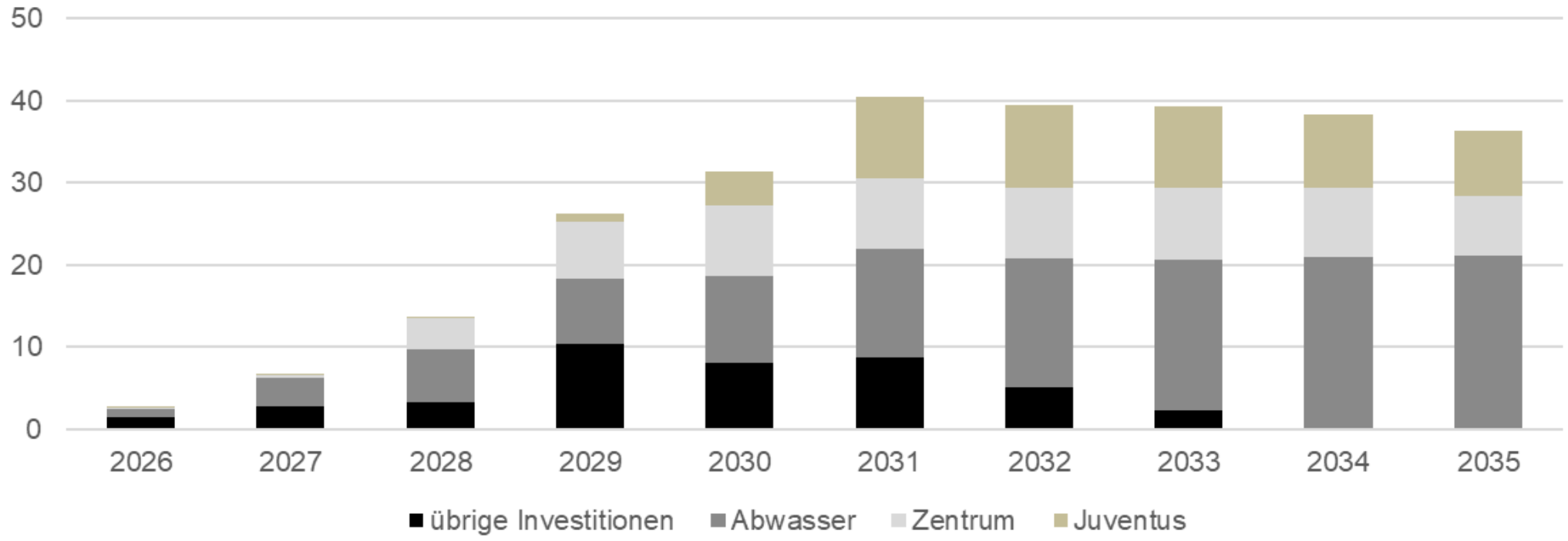
Zentrumsplanung

Nettoschuld pro Einwohner



Zentrumsplanung

Entwicklung Fremdkapital, in Mio. CHF



Für das Fremdkapital wurde im Finanzplan die Verzinsung mit 1,7 % berücksichtigt

Zentrumsplanung

Abschliessendes Fazit

- Erwartete Mehreinnahmen: CHF 1 Mio. / Jahr
- Davon CHF 0.5 Mio. aus der Zentrumsplanung
- Jährliche Abschreibungen: rund CHF 0.7 Mio.
- Keine Steuererhöhung im aktuellen Finanzplan vorgesehen
- Fazit: Die Zentrumsplanung ist eine finanziell tragbare Chance für alle

Fragen und Diskussion

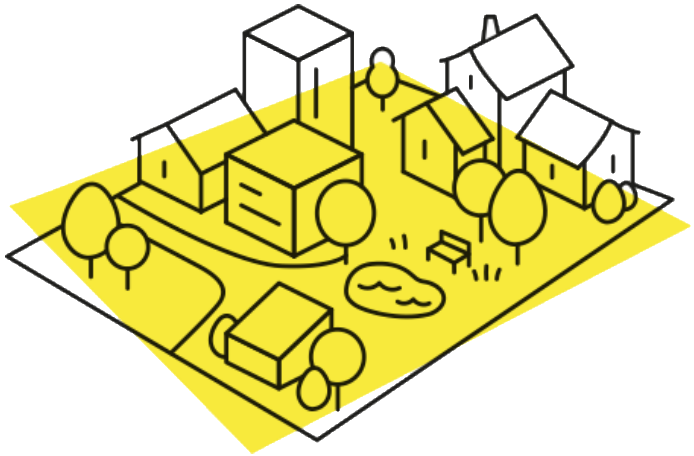
Philipp Gemperle
Die Botschafter Kommunikationsagentur AG

Pause

Änderung Gestaltungsplan Schweizer

Gaby Horvath
suisseplan Ingenieure AG

Planungsinstrumente



Zentrumsgestaltung

Verkehrsrichtplan

Strategische Planung für Verkehr und Erschliessung

Nutzungsplanung

Grundordnung: Was ist wo zulässig?

Gestaltungsplan

Regeln für ein konkretes Areal, abzustimmen mit Zone+

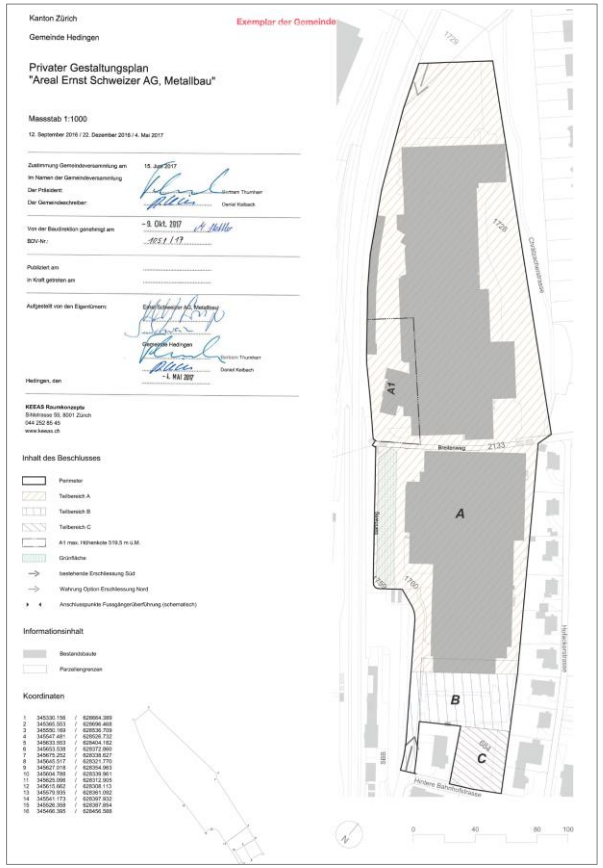
Sonderbauvorschriften (Zone+)

Zusatzregeln für Qualität und Entwicklung im Zentrum

Gestaltungsplan «Ernst Schweizer AG»

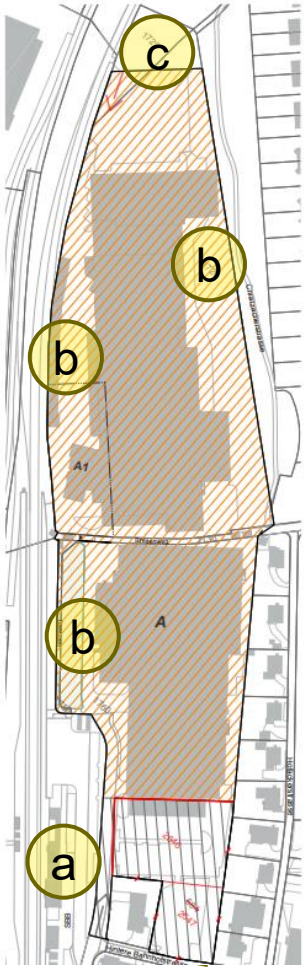
Bedeutung für Gesamtprojekt

- Privater Gestaltungsplan regelt Nutzung an zentralem Standort
- Schwerpunkt Wohnnutzung im Perimeter Post (Bereiche B und C)
- Abstimmung mit Zentrumsplanung notwendig



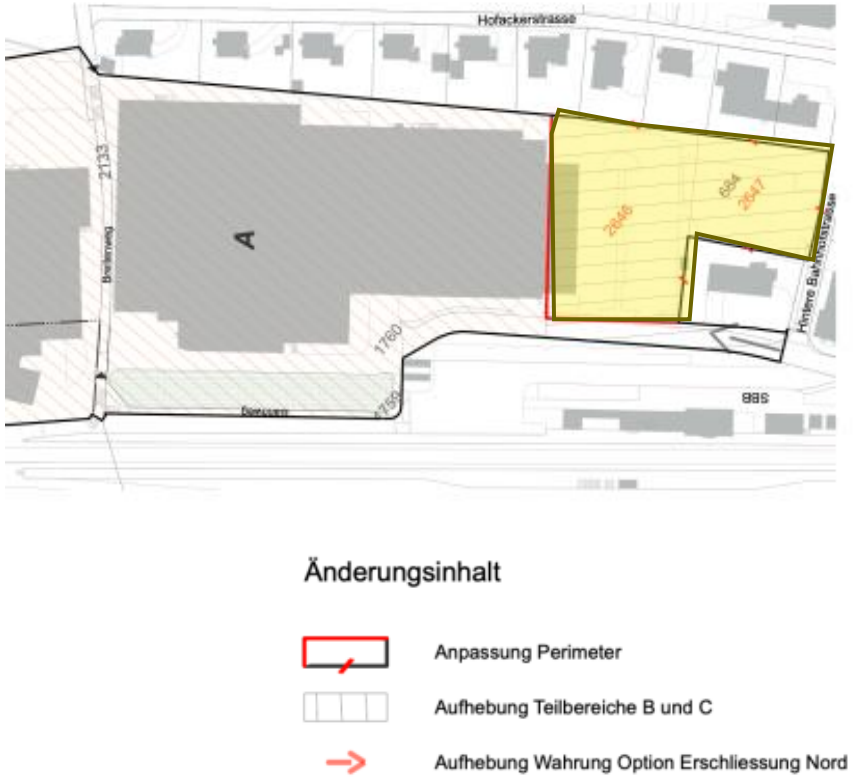
Änderungen

a) Entlassung Teilbereiche Wohnen/Postareal (rot unten)
b) Neuorganisation Parkierung
c) Streichung Nordzufahrt



Entlassung Teilbereiche Wohnen/Postareal

- Reduktion Gestaltungsplan auf das Industrieareal
- Entlassung Parzellen Nr. 2646 und 2647 aus dem Perimeter
- Überführung des Areals Post in die Zentrumsplanung
- Erschliessung Industrie bleibt gesichert
- Klare Trennung Post und Industrieareal, auch bei der Parkierung



Parkierung

- Anordnung bisher (187 Parkplätze)

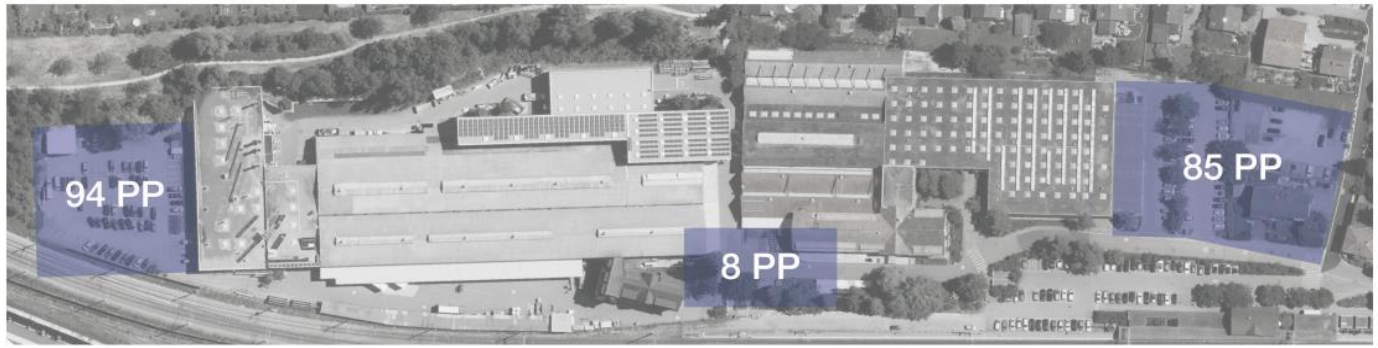


Abb. 3 Bestehende Parkplätze innerhalb des Areals

- Anordnung neu (177 Parkplätze)

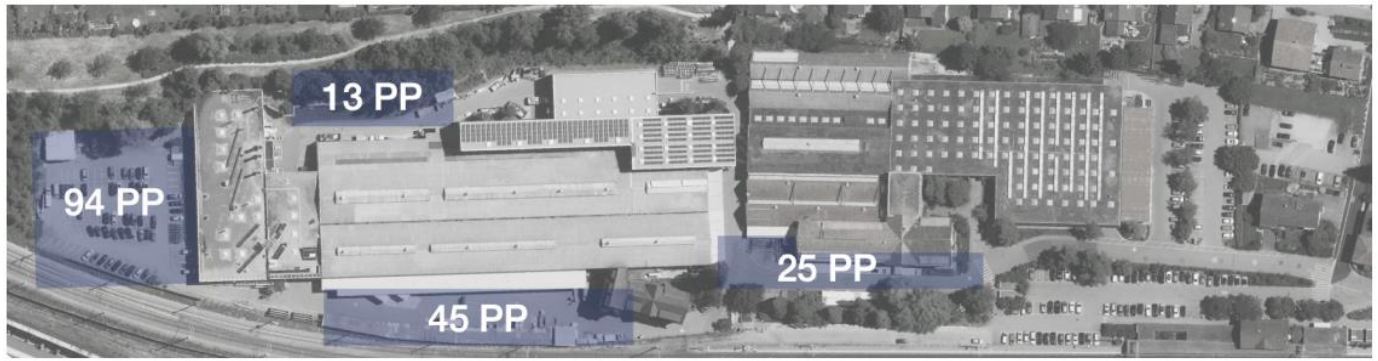
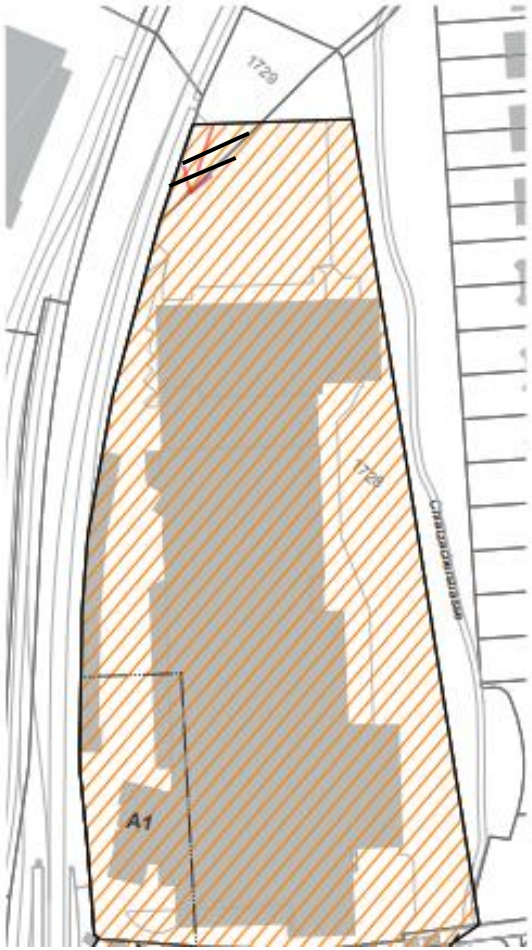


Abb. 4 Künftige Anordnung der Parkplätze innerhalb des Bereichs A

Nordzufahrt

- Nordzufahrt planungsrechtlich nicht zulässig
- Negativer Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung
- Bauzonen müssen über Bauzonen erschlossen werden
- Erschliessung wird im Rahmen des Verkehrsrichtplans geregelt



Handlungsspielraum

- Abstimmung der Planungs-instrumente auf die Zentrumsplanung
- Umgang mit Nordzufahrt im Gestaltungsplan
- Nutzungskonflikte minimiert durch Trennung von Industrie / Gewerbe und Wohnen

Vorprüfungsbericht ARE, 15.07.2025

Diese Erschliessungsmöglichkeit wurde bereits im Vorprüfungsbericht vom 1. Dezember 2016 moniert. Eine solche Erschliessung des Areals von Norden her ist planungsrechtlich nicht umsetzbar. Die Erschliessung von Bauzonen hat über Bauzonen zu erfolgen, was im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Die Erschliessung müsste grösstenteils über die

Fragen und Diskussion

Philipp Gemperle
Die Botschafter Kommunikationsagentur AG

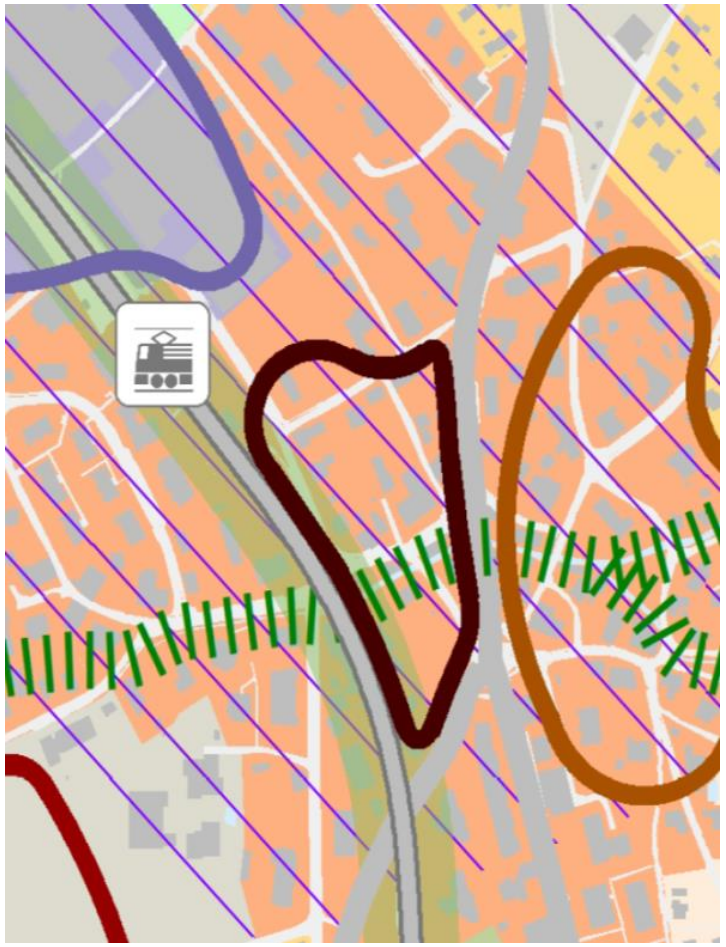
Änderung Nutzungsplanung

Gaby Horvath
suisseplan Ingenieure AG

Nutzungsplanung – Erweiterung Kernzone

Bedeutung für Gesamtprojekt

- Revidierte Bau- und Zonenordnung (BZO) seit 2024/25 in Kraft
- Zentrum als wichtiges Entwicklungsgebiet ausgeklammert
- Kantonales Amt für Raumentwicklung (ARE) unterstützt das Vorgehen
- Testplanung und Syntheseprojekt als Grundlagen für Anpassungen der BZO



Ausgangslage

- Historisch gewachsene, dörfliche Zentrumsstruktur entlang der Zürcherstrasse
- Sonderbauvorschriften für Erhalt und Entwicklung unzureichend

Problem

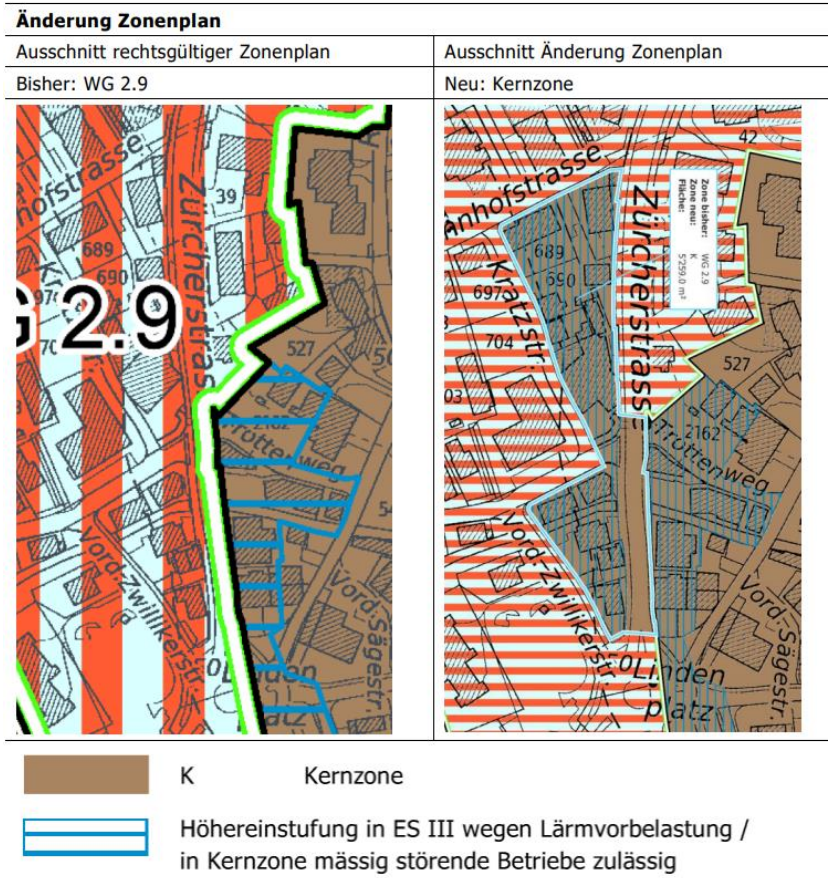
- Heute mögliche Baufelder (rot) stark eingeschränkt durch:
  - Strassenabstandslinien und Grenz-/ Gebäudeabstände
  - Gewässerraum
- Zweckmässiges Bauen unmöglich
- Umzonung schafft den nötigen planerischen Spielraum

Perimeter Testplanung

- Einige Grundeigentümerschaften haben sich gegen eine Teilnahme an der Testplanung entschieden
- Diese Grundstücke wurden deshalb nicht in die Testplanung einbezogen

Lösung

- Umzonung WG 2.9 zu Kernzone
- Entwicklung ermöglichen und räumliche Verbindung zu bestehender Kernzone sichern
- Ermöglicht Um- und Ersatzbauten im bestehenden Gebäudeprofil
- Erlaubt Neubauten mit reduziertem Grenzabstand



Erweiterung Kernzone

Zonenplan

Kommunale Zonen

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

Weitere Festlegungen der Bau- und Zonenordnung

Arealüberbauungen zulässig

Informationsinhalte

Verkehrsfläche

Gestaltungspläne bestehend

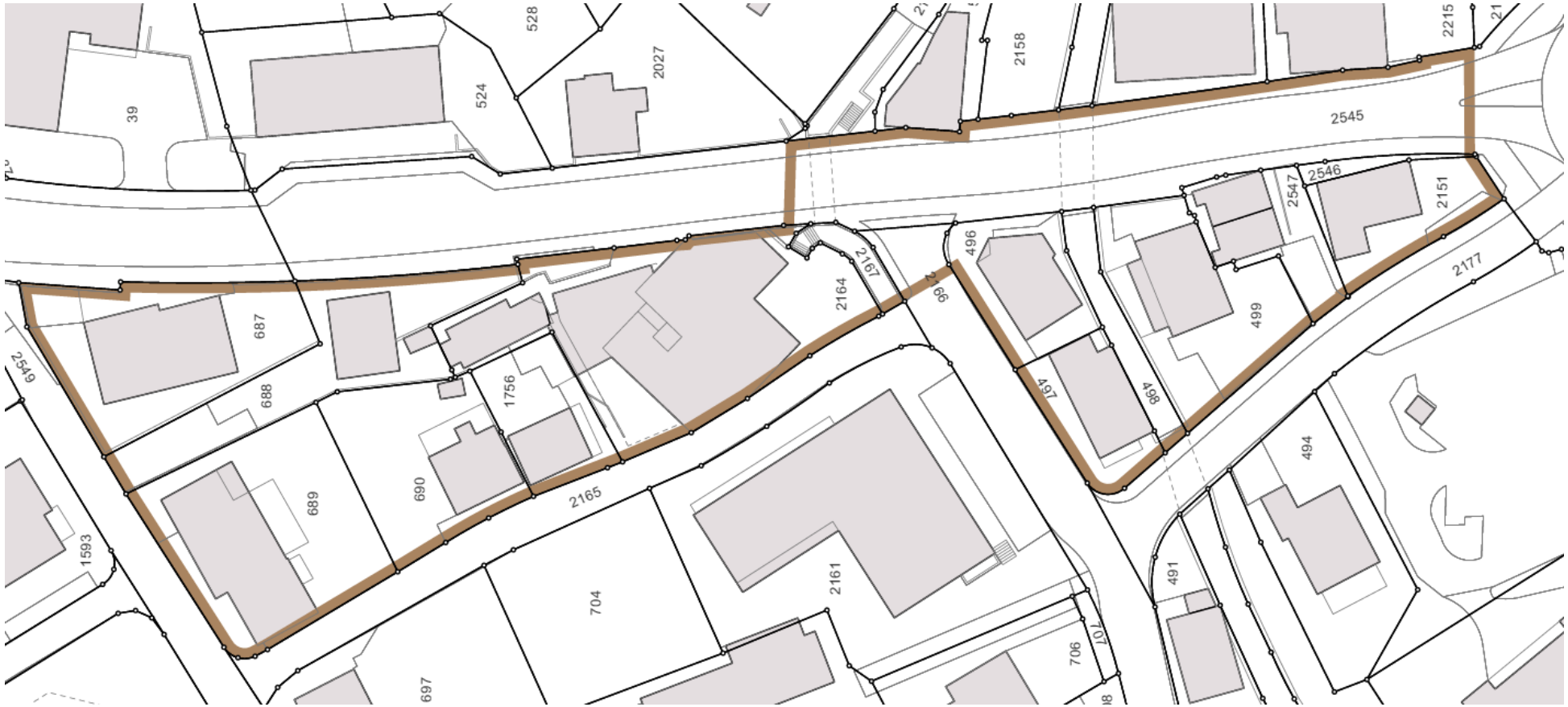
Weitere Festlegungen der Bau- und Zonenordnung – beantragt

Höhereinstufung in ES III wegen Lärmvorbelastung / in Kernzone mässig störende Betriebe zulässig

Temporäre Festlegungen

Beantragte Festlegung

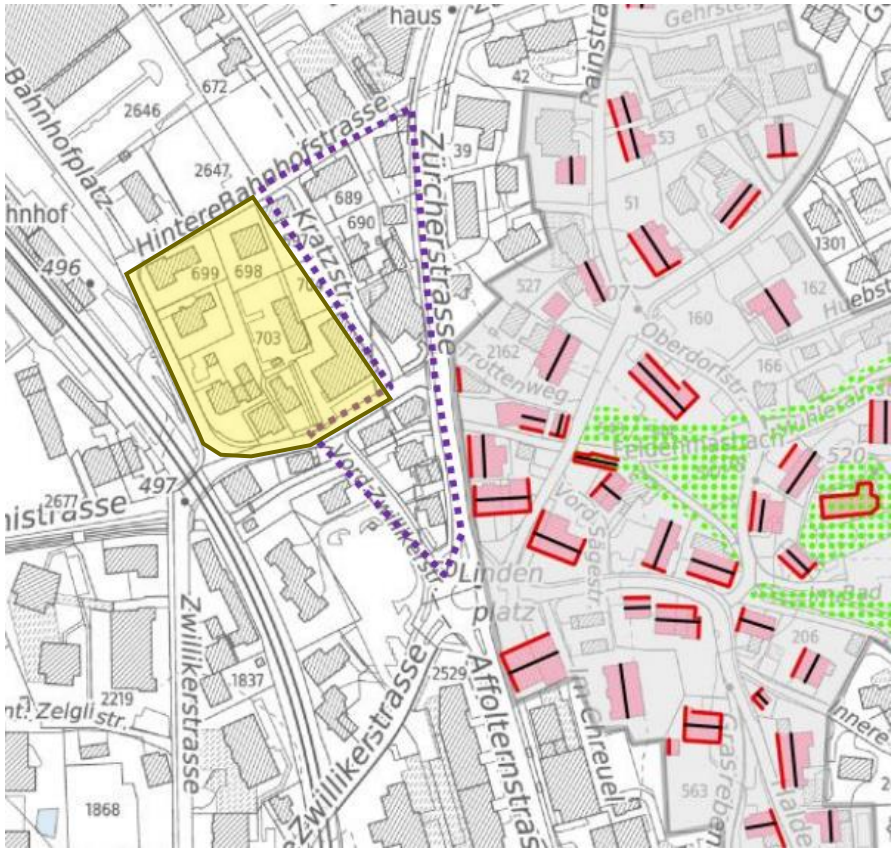
Ziel



39
524
528
2027
2158
2215
2545
2546
2547
2151
2177
496
2167
2164
2166
499
497
498
494
491
687
688
689
690
1756
2549
2165
1593
704
2161
706
707
697

Abgrenzung

- Kernzone bezweckt Erhalt geschützter Ortsbilder
- Kantonaler Ortsbildperimeter endet an Zürcherstrasse
- Bebauungs- und Freiraumkonzept mit verträglicher Dichte liegt vor (Testplanung)
- Kernzonenvorschriften widersprechen Grundsatz der Verdichtung in Bahnhofsnähe



Handlungsspielraum

- Weiterführung der dörflichen Struktur in Testplanung geprüft und verworfen:
  - geringes Verdichtungspotenzial
  - hinderliche Parzellenstrukturen
  - Problematische Grenz- und Gebäudeabstände
- Möglich: Gestaltungsplan mit Pflichtbaufeldern
- Verkehrsprobleme blieben ungelöst
- Insgesamt keine Verbesserung

Fragen und Diskussion

Philipp Gemperle
Die Botschafter Kommunikationsagentur AG

Stimmungsbild

Philipp Gemperle
Die Botschafter Kommunikationsagentur AG

Zentrumsplanung

Gehen Sie auf menti.com | Code verwenden 7542 7571

Mentimeter

Wie nützlich war der heutige Anlass für Sie?

Überhaupt nicht nützlich

Sehr nützlich

130 / 174

Gehen Sie auf menti.com | Code verwenden 7542 7571

Mentimeter

Welche Informationen zur Zentrumsplanung fehlen Ihnen noch?

67 / 174

DB

Menti

Hedingen: Zentrumspla...

Select which slide to add

Mentimeter

Was ist Ihnen bei der Zentrumsplanung am wichtigsten?

Mentimeter

Wie hilfreich war der heutige Anlass für Sie?

Überhaupt nicht hilfreich

Sehr hilfreich

Fazit

Ruedi Fornaro
Gemeindepräsident

Wie geht es weiter?

- Neu-Auflage ab 31. März 2026 – 60 Tage
  - Änderung Gestaltungsplan Ernst Schweizer AG
  - Änderung Nutzungsplanung (Erweiterung Kernzone)
  - Bereits eingereichte Einwände haben Gültigkeit
  - **mitwirken.hedingen.ch**

- Nächste Informations- und Diskussionsveranstaltung:
  Samstag, 6. Juni 2026

Ausblick

Heute
2026
28. März
31. März
6. Juni
August
November
3. Dezember
2027
Februar
März
Juni
Informations- und Diskussionsveranstaltung
Informations- und Diskussionsveranstaltung
Informationsveranstaltung
Informationsveranstaltung
Urnenabstimmung Kreditantrag
Start Neuauflage Gestaltungsplan Ernst Schweizer AG und Nutzungsplanung
Auflage Verkehrs-richtplan und Sonderbauvorschriften
Gemeindeversammlung: Entscheid Gestaltungsplan Ernst Schweizer AG und Nutzungsplanung
Gemeindeversammlung: Entscheid Verkehrsrichtplan und Sonderbauvorschriften

Herzlichen Dank

für Ihre Aufmerksamkeit