



Gemeinderat

Protokollauszug der Sitzung vom 18. November 2025

Traktandum 274

B-Geschäft | Bau & Immobilien

6.0.4 Kommunale Planung

Verabschiedung Teilrevision Zentrumsplanung, Umzonung Kernzone zur öffentlichen Auflage

Genehmigung

Sachverhalt

Im Rahmen der Zentrumsplanung verfolgt die Gemeinde Hedingen das Ziel, das Ortszentrum funktional und städtebaulich zu stärken. Das Zentrum wurde im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) als vorrangiges Entwicklungsgebiet definiert. Die Ergebnisse der abgeschlossenen Testplanung wurden in die Richt- und Nutzungsplanung überführt.

Ziel dieser Teilrevision ist die Umzonung von Flächen im Zentrum in eine Kernzone, um die Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich zu optimieren und die ortsbauliche Identität zu sichern.

Das Dossier zur Umzonung der Kernzone wurde bereinigt und zur öffentlichen Auflage vorbereitet. Die kantonale Vorprüfung wurde abgeschlossen; die Auflagen und Hinweise des Amtes für Raumentwicklung sind im Planungsbericht (Kapitel 8) umgesetzt. Im Änderungsplan wurden die Signaturen «Sonderbauvorschriften» und die Aufhebung «Arealüberbauung zulässig» entfernt.

Die öffentliche Auflage ist für Anfang des kommenden Jahres vorgesehen, parallel zur Änderung des Verkehrsrichtplans und der Baulinien.

Erwägungen

Die Umzonung zur Kernzone stellt einen wesentlichen Bestandteil der Zentrumsplanung dar. Sie dient nicht der Verdichtung im klassischen Sinne, sondern der Optimierung der Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Zentrums, während gleichzeitig die bestehende städtebauliche Struktur gesichert wird.

Die Erweiterung der Kernzone in den Bereichen entlang der Zürcherstrasse gewährleistet, dass das Ortsbild von kantonaler Bedeutung erhalten bleibt. Dies trägt zur Bewahrung der ortsbaulichen Identität bei und stellt ein Gegengewicht zum Transformationsprozess dar. Die Massnahme fördert eine verträgliche Entwicklung des Zentrums, ohne die historische Struktur zu gefährden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die Revisionsvorlage wichtige Elemente der Zentrumsplanung verbindlich für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer umgesetzt werden. Die im REK zur Zentrumsentwicklung sowie in der Testplanung definierten Entwicklungsziele wurden berücksichtigt und umgesetzt.

Mit der Erweiterung der Kernzone wird die Struktur des Gebiets entlang der Zürcherstrasse, angrenzend an das Ortsbild von kantonaler Bedeutung, gesichert. Dies trägt zur Bewahrung der Ortsbaulichen Identität bei und schafft ein Gegengewicht zum Transformationsprozess der baulichen Verdichtung, wodurch dieser verträglicher gestaltet wird.

Für das Verfahren sind folgende Dokumente massgebend:

Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Umzonung Kernzone
Teilrevision Nutzungsplanung Kernzone Zentrum
Kernzonenplan Erweiterung Zentrum

Der Gemeinderat beschliesst

1. Die bereinigte Fassung des Dossiers Umzonung Kernzone wird verabschiedet und zur öffentlichen Auflage freigegeben.
2. Die öffentliche Auflage der Unterlagen erfolgt Anfang des kommenden Jahres parallel zur Änderung des Verkehrsrichtplans und der Baulinien. Die Auflagedaten werden auf den Titelblättern ergänzt.
3. Die Abteilung Bau & Immobilien wird mit der Durchführung der öffentlichen Auflage und der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.
4. Mitteilung an:
 - ☐ Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
 - ☐ Gesamtprojektleitung Zentrumsplanung (per E-Mail)
 - ☐ suisseplan Ingenieure AG, Gaby Horvath (per E-Mail)
 - ☐ Vorsteher Hochbau & Energie (per E-Mail)
 - ☐ Bereichsverantwortliche Hochbau (per E-Mail)
 - ☐ Bau & Immobilien (Akten)

GEMEINDERAT HEDINGEN

Ruedi Fornaro
Gemeindepräsident

Suzana Sturzenegger
Gemeindeschreiberin

Versand: