

Urnenabstimmung

28. September 2025

Teilrevision BZO
"Harmonisierung Baubegriffe" und
Reglement kommunaler
Mehrwertausgleich



Der Beleuchtende Bericht und ergänzende Unterlagen (Planungsbericht Art. 47 RPV und Bericht Einwendungen) sind auf der Website www.hettlingen.ch aufgeschaltet.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Antrag	3
Ausgangslage	3
Harmonisierung Baubegriffe	3
Mehrwertausgleich	3
Mitwirkung Bevölkerung	3
Vorprüfung Baudirektion	4
Ordentliche Teilrevision BZO - Ausblick	4
Wesentliche Änderungen - Details Synopse (nicht abschliessend)	4
Antrag und Abschied RPK	5
Schlussbemerkungen / Schlusswort	5
Synopse Teilrevision BZO " <i>Harmonisierung Baubegriffe</i> "	6
Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds	24

Teilrevision Bau- und Zonenordnung "*Harmonisierung Baubegriffe*" und Erlass Reglement Kommunalen Mehrwertausgleichsfonds der Politischen Gemeinde Hettlingen

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Urnenabstimmung vom 28. September 2025, gestützt auf die §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 8 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) vom 28. November 2021, folgendes zur Beschlussfassung:

1. Der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung "*Harmonisierung Baubegriffe*" sowie dem Reglement Kommunalen Mehrwertausgleichsfonds wird zugestimmt und sie treten nach Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Die Vorlage wird hiermit zur Prüfung unterbreitet. Die Stimmberechtigten werden gebeten, ihre Stimme durch JA oder NEIN abzugeben.

Der Planungsbericht, Bericht zu den Einwendungen, die Synopse und das Reglement Kommunalen Mehrwertausgleichsfonds sind integrierter Bestandteil der Vorlage.

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Hettlingen stammt aus dem Jahr 2013. Aufgrund der Abstimmung auf neue übergeordnete Regelungen und Vorgaben ist eine Teilrevision der BZO "*Harmonisierung Baubegriffe*" notwendig.

Harmonisierung Baubegriffe

Mit der Teilrevision BZO "*Harmonisierung Baubegriffe*" werden primär die neu geltenden Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung übernommen. Dies sichert einheitliche Standards und effiziente Zusammenarbeit in der Baubranche und erleichtert den Austausch zwischen den Akteuren im Bauprozess. Die Einführung der harmonisierten Baubegriffe ist eine rein technische Teilrevision.

Die Harmonisierung der Baubegriffe wurde in der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) zwischen den Kantonen am 1. März 2017 vereinbart. Deshalb wurden Änderungen am Planungs- und Baugesetz und an der Allgemeinen Bauverordnung vorgenommen. Zudem wurden auch die Bauverfahrensverordnung und die Besondere Bauverordnung II an die neuen Begriffe angepasst. Die entsprechenden Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. In den Gemeinden werden die Änderungen erst wirksam, wenn diese ihre BZO ebenfalls harmonisiert haben.

Mehrwertausgleich

Der Mehrwertausgleich wird gemäss der übergeordneten Gesetzgebung von Bund und Kanton eingeführt. Es wird eine Freifläche von 1'500 m² und ein Abgabesatz von 20 % festgelegt. Etwa 90 % der Grundstücke sind von der Abgabe ausgenommen, da sie kleiner als 1'500 m² sind. Die Einnahmen fliessen in einen kommunalen Fonds, der für die Gestaltung öffentlicher Räume und sozialer Einrichtungen verwendet wird. Für die Grundeigentümer hat dies zunächst keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Es werden lediglich die gesetzlich erforderlichen Regelungen für den Ausgleich künftiger Mehrwerte geschaffen.

Mitwirkung Bevölkerung

Die Teilrevision BZO "*Harmonisierung Baubegriffe*" und das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds wurden der Bevölkerung im 23. Januar 2024 zur Vernehmlassung (Frist 8. März 2024) vorgelegt und es wurde am 24. Februar 2024 eine Info-Veranstaltung durchgeführt.

Der Gemeinderat hat die Vorlage zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung "*Harmonisierung Baubegriffe*" sowie den kommunalen Mehrwertausgleich zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) am 14. Oktober 2024 verabschiedet. Die Bevölkerung, umliegenden Gemeinden sowie die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) wurden zum Einwendungsverfahren eingeladen, welches vom 1. November 2024 bis 1. Januar 2025 dauerte. Innert der genannten Frist gingen wenige Einwendungen ein. Diese sind gesetzmässig im Bericht zu den Einwendungen begründet.

Während dem laufenden Einwendungsverfahren wurde eine weitere Info-Veranstaltung an zwei unterschiedlichen Daten für eine möglichst breite Erreichbarkeit der Bevölkerung durchgeführt.

Vorprüfung Baudirektion

Die Teilrevision BZO "*Harmonisierung Baubegriffe*" und der Planungsbericht nach Art. 47 RPV wurden im Juni 2023 und Mai 2024 aufgrund des sich weiterentwickelnden politischen Prozesses zweimal der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Ordentliche Teilrevision BZO - Ausblick

Im 3. Quartal 2025 wird die Bevölkerung zur aktiven Mitarbeit zur ordentlichen Teilrevision BZO eingeladen. In diesem ebenfalls mehrjährigen Prozess werden die weiteren Anregungen aus der Mitwirkung (Teilrevision BZO "*Harmonisierung Baubegriffe*") aufgenommen.

Wesentliche Änderungen - Details Synopse (nicht abschliessend)

Fassadenhöhe (alt Gebäudehöhe)

Ersatz des Begriffs "Gebäudehöhe" durch "(traufseitige) Fassadenhöhe" → Neue Messweise: Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die maximale Fassadenhöhe wird gegenüber dem bisherigen Mass für die Gebäudehöhe um 20 cm reduziert. Begründung: Die Traufhöhen sollen auch mit der neuen BZO möglichst gleich hoch bleiben.

Grenzabstand

Erhöhung des Grenzabstands in der Kernzone von 3.5 m (Minimum gemäss PBG §270) auf 4.5 m. Begründung: Neu können Gebäudeteile auf der halben Länge der Fassade 2 m vorspringen. Wird der bisherige Grenzabstand von 3.5 m beibehalten, können vorspringende Gebäudeteile bis 1.5 m an die Grenze gebaut werden, was jedoch feuerpolizeiliche oder wohnhygienische Probleme ergibt.

Gesamtbreite

Anstelle der möglichen Gesamtbreite der Dachaufbauten von 1/2 der Fassadenlänge wird die maximale Gesamtbreite auf 1/3 beschränkt. Begründung: die Beschränkung der Dachaufbauten auf 1/3 der Fassadenlänge entspricht der bisherigen Regelung.

Attikageschoss

Neu darf die Fassade des Attikageschosses traufseitig über die gesamte Fassadenlänge bis auf das halbe Mass der Höhe an die Fassade des darunterliegenden Geschosses gebaut werden. Bisher musste die Fassade des Attikageschosses um die ganze Höhe zurückversetzt werden.

Begrenzung des Ausbaus des Attikageschosses auf die Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses. Begründung: Der Begriffe "*Attikageschoss*" wird neu verwendet. Anstelle des möglichen Ausbaus der Attikafassade traufseitig auf 1/2 der Fassadenlänge wird er auf 1/3 der Fassadenlänge begrenzt, um die Wirkung als Vollgeschoss zu vermeiden.

Flachdachbegrünung

Die Flachdachbegrünung trägt zur Verbesserung der Siedlungsökologie bei, da unter anderem der Regenwasserabfluss reduziert und die Biodiversität gefördert wird. Begründung: Flachdachbegrünungen entlasten zudem bei Starkregen das Kanalisationsnetz.

Antrag und Abschied der Rechnungsprüfungskommission

1. Prüfung

Die Rechnungsprüfungskommission hat den vom Gemeinderat am 30.06.2025 beschlossenen Antrag zur Teilrevision Bau- und Zonenordnung "*Harmonisierung Baubegriffe*" sowie den Erlass des Reglements Kommunalen Mehrwertausgleichsfonds geprüft.

2. Ergebnis der Prüfung

Die Rechnungsprüfungskommission hat sich hauptsächlich auf die finanzrechtlichen und finanzpolitischen Auswirkungen der Vorlage beschränkt. Die Prüfung gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

- Die Teilrevision Bau- und Zonenordnung "*Harmonisierung Baubegriffe*" ist finanzrechtlich zulässig und hat keine direkten finanziellen Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt.
- Die durch die Harmonisierung der Baubegriffe vorgenommenen Anpassungen der aktuell geltenden Bau- und Zonenordnung, wie beispielsweise Grenzabstände oder Gebäudehöhe und -breite, sind sachlich begründet, nachvollziehbar, verhältnismässig und stehen in direktem Zusammenhang mit der Vereinheitlichung der baurechtlichen Begrifflichkeiten. Mit Ausnahme der Flachdachbegründung bleibt die bestehende Bau- und Zonenordnung grundsätzlich unverändert. Die Harmonisierung trägt zu mehr Klarheit und einer verbesserten Planungssicherheit für Planer sowie Bauherren bei.
- Das Reglement Kommunalen Mehrwertausgleichsfonds ist auf dem Mehrwertausgleichsgesetz von Bund und Kanton abgestützt und aus finanzrechtlicher Sicht ordnungsgemäss und gesetzeskonform ausgestaltet.
- Aus finanzpolitischer Sicht ist der Fonds als Instrument zur gezielten Förderung der Infrastrukturentwicklung der Gemeinde zu begrüssen. Die vorgesehene Finanzierung über künftige Mehrwertabgaben entlastet den ordentlichen Haushalt. Die Fondsmittel sind zweckgebunden und die Mittelverwendung unterliegt klaren Regeln und demokratischer Kontrolle. Es entstehen keine neuen laufenden Verpflichtungen für die Gemeinde. Das Risiko einer finanziellen Überbeanspruchung ist aufgrund des Schuldenverbots und der fehlenden Rechtsansprüche gering.

3. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission enthält sich zur Vorlage Teilrevision Bau- und Zonenordnung "*Harmonisierung Baubegriffe*" einer Stimmrechtsempfehlung.

Dem Erlass des Reglements Kommunalen Mehrwertausgleichsfonds kann aus Sicht der Rechnungsprüfungskommission die Zustimmung erteilt werden.

Hettlingen, 30. Juli 2025

Felix Rutz	Luc Parel
Präsident	Aktuar

Schlussbemerkungen / Schlusswort

Mit der revidierten BZO werden die Vorgaben der IVHB sowie die gesetzlich vorgesehenen Regelungen zum Mehrwertausgleich vollzogen. Bewährte Strukturen wurden, soweit zulässig, übernommen und dienen als Basis für die künftige Entwicklung.

Der Gemeinderat ersucht die Stimmberechtigten, der Teilrevision BZO "*Harmonisierung Baubegriffe*" und dem Reglement Kommunalen Mehrwertausgleich zuzustimmen.

Hettlingen, 30. Juni 2025

GEMEINDERAT HETTLINGEN	
Präsident	Schreiber
Armand Buchmann	Matthias Kehrli



Kanton Zürich

Bau- und Zonenordnung

Mit Urnenabstimmung vom 03.03.2013 festgesetzt und von der Baudirektion am 17.09.2013 mit Verfügung Nr. ARE/113/2013 genehmigt und mit Änderungen bis tt.mm.yyyy

Teilrevision «Harmonisierung Baubegriffe»

Synopse

Festsetzung Teilrevision an der Urnenabstimmung vom tt.mm.yyyy:

Präsident:

Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am tt.mm.yyyy:

Baudirektion:

BDV-Nr.





Links:
Gültige Bau- und Zonenordnung Hettlingen

Mitte:
Entwurf harmonisiert

Rechts:
Bemerkungen / Hinweise

~~rot / durchgestrichen:~~
Änderungen gegenüber gültiger BZO

I. Zonen und Zonenplan

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt:

1. Bauzonen

- | | | |
|---|----|--------|
| a) Kernzone | K | ES III |
| b) Wohnzonen | | |
| - eingeschossige Wohnzone | W1 | ES II |
| - zweigeschossige Wohnzone | W2 | ES II |
| c) Gewerbebezonen | | |
| - Gewerbezone mit max. 5.5 m Gebäudehöhe | G1 | ES III |
| - Gewerbezone mit max. 11.5 m Gebäudehöhe | G2 | ES III |
| d) Zone für öffentliche Bauten | | |
| - Schulareal | öB | ES III |
| - Schwimmbadareal | öB | ES III |

2. Weitere Zonen

- | | | |
|------------------------|---|--------|
| a) Freihaltezone | | |
| - Gübel, Birch | F | --- |
| - Schwimmbadareal | F | ES II |
| b) Reservezone | R | --- |
| c) Landwirtschaftszone | L | ES III |

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt:

1. Bauzonen

- | | | |
|---|----|--------|
| a) Kernzone | K | ES III |
| b) Wohnzonen | | |
| - eingeschossige Wohnzone | W1 | ES II |
| - zweigeschossige Wohnzone | W2 | ES II |
| c) Gewerbebezonen | | |
| - Gewerbezone mit max. 5.5 m Fassadenhöhe | G1 | ES III |
| - Gewerbezone mit max. 11.5 m Fassadenhöhe | G2 | ES III |
| d) Zone für öffentliche Bauten | | |
| - Schulareal | öB | ES III |
| - Schwimmbadareal | öB | ES III |

2. Weitere Zonen

- | | | |
|------------------------|---|--------|
| a) Freihaltezone | | |
| - Gübel, Birch | F | --- |
| - Schwimmbadareal | F | ES II |
| b) Reservezone | R | --- |
| c) Landwirtschaftszone | L | ES III |

Unverändert

ES: Empfindlichkeitsstufe

Begriffsanpassung

Begriffsanpassung

F: Freihaltezone in § 39ff PBG, **R:** Reservezone in § 65 PBG, und **L:** Landwirtschaftszone in § 36 PBG und im RPG geregelt. Keine zusätzlichen Regelungen in der kommunalen BZO nötig.



Art. 2 Zonenplan

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und Anordnungen innerhalb der Zonen sind der genehmigte Zonenplan 1:5000 und die im Datensatz der amtlichen Vermessung erfassten Grenzen massgebend. Andere zur Orientierung abgegebene Zonenpläne sind rechtlich nicht verbindlich.

² Detailpläne zur Darstellung weiterer Festlegungen der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan vor.

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und Anordnungen innerhalb der Zonen sind der genehmigte Zonenplan 1:5000 und die im Datensatz der amtlichen Vermessung erfassten Grenzen massgebend. Andere zur Orientierung abgegebene Zonenpläne sind rechtlich nicht verbindlich.

² Detailpläne zur Darstellung weiterer Festlegungen der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan vor.

Ganzer Artikel unverändert

II. Bestimmungen für die Bauzonen

A. Kernzone

Art. 3 Einordnungsanforderungen

In der Kernzone werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortsbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Volumen, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.

In der Kernzone werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortsbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Volumen, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.

Ganzer Artikel unverändert

Art. 4 Um- und Ersatzbauten

¹ Bestehende Gebäude, die sich gut ins gewachsene Ortsbild einfügen, dürfen im bisherigen Gebäudeprofil umgebaut oder ersetzt werden.

² Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.

³ Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassade möglich ist. Bei besonders guten Projekten ist gemäss Art. 9, Abs. 9 eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen, dachbündigen Lichtbändern möglich.

⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

¹ Bestehende Gebäude, die sich gut ins gewachsene Ortsbild einfügen, dürfen im bisherigen Gebäudeprofil umgebaut oder ersetzt werden.

² Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.

³ Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassade möglich ist. Bei besonders guten Projekten ist gemäss Art. 9, Abs. 9 eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen, dachbündigen Lichtbändern möglich.

⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Ganzer Artikel unverändert



Art. 5 Neubauten

¹ Neubauten dürfen höchstens 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse aufweisen. Sofern nicht die Rücksicht auf bestehende Gebäude eine geringere Gebäudehöhe erfordert, beträgt dieselbe max. 7.5 m.

² Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung, unter Beachtung der Gestaltungsdetails, über die Giebelfassade möglich ist. Bei besonders guten Projekten ist gemäss Art. 9, Abs. 9 eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen, dachbündigen Lichtbändern möglich.

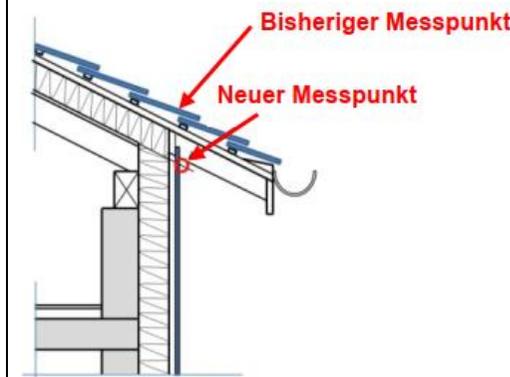
³ Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

¹ Neubauten dürfen höchstens 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse aufweisen. Sofern nicht die Rücksicht auf bestehende Gebäude eine geringere **traufseitige Fassadenhöhe** erfordert, beträgt dieselbe max. **7.3 m**.

² Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung, unter Beachtung der Gestaltungsdetails, über die Giebelfassade möglich ist. Bei besonders guten Projekten ist gemäss Art. 9, Abs. 9 eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen, dachbündigen Lichtbändern möglich.

³ Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

Ersatz des Begriffs "Gebäudehöhe durch "(traufseitige) Fassadenhöhe" → Neue Messweise: Die **Fassadenhöhe** ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie



Die maximale Höhe der Fassadenhöhe wird gegenüber dem bisherigen Mass für die Gebäudehöhe um 20 cm reduziert.
Begründung für die Änderung: Die Traufhöhen sollen auch mit der neuen BZO möglichst gleich hoch bleiben. Die Fassadenhöhe (neue Messweise) wird daher gegenüber der Gebäudehöhe (bisherige Messweise) um 20 cm reduziert. Da nicht die gesamte Höhe der Dachkonstruktion von der neu verbindlichen Fassadenhöhe abgezogen wird, wird dem erhöhten Raumbedarf für die Isolation des Dachbodens Rechnung getragen.

Unverändert



⁴ Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach §§ 269 – 272 und 274 PBG. Bei Gebäuden, die die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden baulichen Ersatzmassnahmen zur Anwendung.

⁵ Unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 2.0 m einzuhalten.

⁶ Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenzabstand von 2.0 m einzuhalten oder dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der gemeinschaftlichen Grenze beanspruchen.

⁷ Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird.

⁴ **Der allseitige Grenzabstand beträgt mind. 4.5 m.** Bei Gebäuden, die die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden baulichen Ersatzmassnahmen zur Anwendung.

⁵ **Wird auf die Erstellung von jeglichen vorspringenden Gebäudeteilen an einer Fassade verzichtet, beträgt der Grenzabstand zu dieser Fassade mind. 3.5 m.**

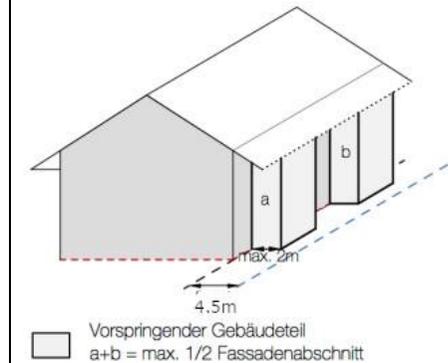
⁶ **Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten** haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 2.0 m einzuhalten.

⁷ **Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV** haben einen Grenzabstand von 2.0 m einzuhalten oder dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der gemeinschaftlichen Grenze beanspruchen.

⁸ Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird.

Erhöhung des Grenzabstands in der Kernzone von 3.5 m (Minimum gemäss PBG §270) auf 4.5 m.

Begründung für die Änderung: Neu können **Gebäudeteile** auf der halben Länge der Fassade 2 m **vorspringen**. Wird der bisherige Grenzabstand von 3.5 m beibehalten, können vorspringende Gebäudeteile bis 1.5 m an die Grenze gebaut werden, was jedoch feuerpolizeiliche oder wohngygenische Probleme ergibt.



neuer Absatz, Bauten mit einer ebenen Fassade sollen nicht benachteiligt werden

Neu wird zwischen **Unterirdische** Bauten (UIB) und **Unterniveaubaute (UNB)** unterschieden:

- UIB liegen unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain (Abgrabungen haben Auswirkungen bzw. Aufschüttung können nicht «heilen»)
- UNB ragen bis max. bis 0.5 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinaus

Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude" durch "Kleinbauten und Anbauten" → Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

Unverändert



Art. 6 Nutzweise

Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

Zulässig sind Wohnnutzungen, Dienstleistungsbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe und höchstens mässig störende Gewerbenutzungen.

Art. 7 Gestaltungsgrundsatz

¹ Die Gestaltung hat dem Gebäudetyp zu entsprechen. Es ist zwischen Umbau und Renovation traditioneller Wohnteile und Wohnbauten, Umbau und Umnutzung von Scheunenteilen sowie Neubauten zu differenzieren. Die traditionelle Unterteilung der bestehenden Gebäude in Wohn- und Ökonomieteil soll sichtbar bleiben. Projekte mit angemessener zeitgenössischer Architektur sind im Sinn der Gestaltungsvorschriften zulässig.

² Dabei sind je nach Bautyp oder Nutzweise die Aspekte in der folgenden Tabelle massgebend:

Aspekt ^a	Stellung, Abmessung ^a	Gestaltungselemente ^c (Dach, Fassade, Umgebung) ^a
Bauvorhaben^a		
Umbau eines traditionellen Wohnbaus^a	gegeben ^a	an Tradition angelehnt ^a
Umbau eines Ökonomiegebäudes^a	gegeben ^a	Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich ^a
Ersatzneubau^a	untergeordnete Abweichungen möglich ^a	Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich ^a
Neubau in Baulücke oder Anbau^a	in Struktur einfügen ^a	zeitgemässe Gestaltung möglich ^a

Art. 8 Fassaden

¹ Balkone sind als traufseitige Lauben zulässig und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

² Bei Ersatz- und Neubauten sind auch andere Balkone bis ins 2. Geschoss zulässig, sofern sie dem Gebäudecharakter entsprechen und sich gut in das Erscheinungsbild der Umgebung einordnen.

³ Bei Um-, Ersatz- und Neubauten sind auch Loggias zulässig.

⁴ Fenster haben in der Regel eine hochrechteckige Form aufzuweisen und sind in der Regel mit einer aussenliegenden Sprossenteilung zu versehen.

Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

Zulässig sind Wohnnutzungen, Dienstleistungsbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe und höchstens mässig störende Gewerbenutzungen.

¹ Die Gestaltung hat dem Gebäudetyp zu entsprechen. Es ist zwischen Umbau und Renovation traditioneller Wohnteile und Wohnbauten, Umbau und Umnutzung von Scheunenteilen sowie Neubauten zu differenzieren. Die traditionelle Unterteilung der bestehenden Gebäude in Wohn- und Ökonomieteil soll sichtbar bleiben. Projekte mit angemessener zeitgenössischer Architektur sind im Sinn der Gestaltungsvorschriften zulässig.

² Dabei sind je nach Bautyp oder Nutzweise die Aspekte in der folgenden Tabelle massgebend:

Aspekt ^a	Stellung, Abmessung ^a	Gestaltungselemente ^c (Dach, Fassade, Umgebung) ^a
Bauvorhaben^a		
Umbau eines traditionellen Wohnbaus^a	gegeben ^a	an Tradition angelehnt ^a
Umbau eines Ökonomiegebäudes^a	gegeben ^a	Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich ^a
Ersatzneubau^a	untergeordnete Abweichungen möglich ^a	Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich ^a
Neubau in Baulücke oder Anbau^a	in Struktur einfügen ^a	zeitgemässe Gestaltung möglich ^a

¹ Balkone sind als traufseitige Lauben zulässig und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

² Bei Ersatz- und Neubauten sind auch andere Balkone bis ins 2. Geschoss zulässig, sofern sie dem Gebäudecharakter entsprechen und sich gut in das Erscheinungsbild der Umgebung einordnen.

³ Bei Um-, Ersatz- und Neubauten sind auch Loggias zulässig.

⁴ Fenster haben in der Regel eine hochrechteckige Form aufzuweisen und sind in der Regel mit einer aussenliegenden Sprossenteilung zu versehen.

Ganzer Artikel unverändert

Ganzer Artikel unverändert

Ganzer Artikel unverändert



Art. 9 Dächer

⁵ In der Regel sind Fensterläden anzubringen. Fensterläden und Türen sind in herkömmlich wirkenden Formen zu gestalten. Sie sind auf die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen.

⁶ Bei gut gestalteten Neubauten sowie bei Umbauten im Zusammenhang mit Umnutzungen sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstersprossen und Fensterläden kann verzichtet werden.

⁷ Grosse Verglasungen in Verbindung mit einer offenen Bretterschaltung, Lichtschlitzen, Schiebeläden und dergleichen sind bei umgenutzten Ökonomiegebäuden resp. -teilen und Neubauten zulässig, wenn sie architektonisch gut gestaltet sind.

⁸ Verputz ist in hellen Farbtönen zu halten. Riegelwerk ist rot zu halten. Bretterschaltungen haben sich farblich gut ins Ortsbild einzufügen. Andere Farbgebungen zur Rekonstruktion ursprünglicher Zustände bleiben vorbehalten.

¹ Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von mindestens 36° und maximal 43° vorzusehen. Bei traditioneller Bauweise sind im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet.

² Auf Anbauten und besonderen Gebäuden im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.

³ Auf eingeschossigen Anbauten, die an ein Hauptgebäude anschliessen sind als Terrassen gestaltete Flachdächer zulässig.

⁴ Schrägdächer sind mit Tonziegeln und, wo Art und Stellung des Gebäudes es rechtfertigen, mit Biberschwanzziegeln zu decken. Bei Neubauten und besonderen Gebäuden kann die Baubehörde andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestatten.

⁵ Schrägdächer sind allseits vorspringend zu gestalten. Dachvorsprünge haben traufseits mindestens 60 cm und giebelseits mindestens 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

⁵ In der Regel sind Fensterläden anzubringen. Fensterläden und Türen sind in herkömmlich wirkenden Formen zu gestalten. Sie sind auf die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen.

⁶ Bei gut gestalteten Neubauten sowie bei Umbauten im Zusammenhang mit Umnutzungen sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstersprossen und Fensterläden kann verzichtet werden.

⁷ Grosse Verglasungen in Verbindung mit einer offenen Bretterschaltung, Lichtschlitzen, Schiebeläden und dergleichen sind bei umgenutzten Ökonomiegebäuden resp. -teilen und Neubauten zulässig, wenn sie architektonisch gut gestaltet sind.

⁸ Verputz ist in hellen Farbtönen zu halten. Riegelwerk ist rot zu halten. Bretterschaltungen haben sich farblich gut ins Ortsbild einzufügen. Andere Farbgebungen zur Rekonstruktion ursprünglicher Zustände bleiben vorbehalten.

¹ Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von mindestens 36° und maximal 43° vorzusehen. Bei traditioneller Bauweise sind im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet.

² **Auf Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV** sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.

³ Auf eingeschossigen Anbauten, die an ein Hauptgebäude anschliessen sind als Terrassen gestaltete Flachdächer zulässig.

⁴ Schrägdächer sind mit Tonziegeln und, wo Art und Stellung des Gebäudes es rechtfertigen, mit Biberschwanzziegeln zu decken. Bei Neubauten, **Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV** kann die Baubehörde andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestatten.

⁵ Schrägdächer sind allseits vorspringend zu gestalten. Dachvorsprünge haben traufseits mindestens 60 cm und giebelseits mindestens 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

Unverändert

Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude" durch "Kleinbauten und Anbauten" → Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude" durch "Kleinbauten und Anbauten" → Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

Unverändert



**Art. 10 Umge-
bung**

⁶ Dachaufbauten für technische Ausrüstungen sind auf ein Mindestmass zu beschränken.

⁷ Für die Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses notwendige Dachaufbauten sind in der Form von Schleppegauben oder Lukarnen zulässig, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören und ansprechend gestaltet und verteilt sind. Die Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden. Für die Zulässigkeit und Grösse der Dachaufbauten, ihre Einzel- und Gesamtlänge ist die Einordnung in die Dachfläche und die zugehörige Fassade massgebend.

⁸ Einzelne Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von höchstens 0.5 m² sind zulässig. Ein aussenliegender Sonnenschutz ist nur möglich, wenn er sich gut in die Dachfläche einordnet und nach aussen möglichst nicht in Erscheinung tritt.

⁹ Andere Belichtungsflächen wie schmale, dachbündige Lichtbänder können bewilligt werden, wenn sie das Dach in seiner flächigen Eigenart nicht verändern und von aussen möglichst nicht in Erscheinung treten.

¹⁰ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

¹ Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, wie dies der herkömmlichen Bauweise entspricht. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird.

² Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.

³ Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.

⁶ Dachaufbauten für technische Ausrüstungen sind auf ein Mindestmass zu beschränken.

⁷ Für die Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses notwendige Dachaufbauten sind in der Form von Schleppegauben oder Lukarnen zulässig, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören und ansprechend gestaltet und verteilt sind. Die Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden. Für die Zulässigkeit und Grösse der Dachaufbauten, ihre Einzel- und Gesamtlänge ist die Einordnung in die Dachfläche und die zugehörige Fassade massgebend. **Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf dabei max. 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge betragen.**

⁸ Einzelne Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von höchstens 0.5 m² sind zulässig. Ein aussenliegender Sonnenschutz ist nur möglich, wenn er sich gut in die Dachfläche einordnet und nach aussen möglichst nicht in Erscheinung tritt.

⁹ Andere Belichtungsflächen wie schmale, dachbündige Lichtbänder können bewilligt werden, wenn sie das Dach in seiner flächigen Eigenart nicht verändern und von aussen möglichst nicht in Erscheinung treten.

¹⁰ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

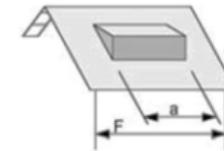
¹ Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, wie dies der herkömmlichen Bauweise entspricht. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird.

² Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.

³ Am **massgebenden Terrain** sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.

Unverändert

Anstelle der möglichen **Gesamtbreite der Dachaufbauten (a)** von 1/2 der Fassadenlänge (F) wird die maximale Gesamtbreite auf 1/3 beschränkt.
Begründung für die Änderung: die Beschränkung der Dachaufbauten auf 1/3 der Fassadenlänge entspricht der bisherigen Regelung.



Unverändert

Unverändert

Unverändert

Unverändert

Unverändert

Verwendung des neuen Begriffs "**massgebendes Terrain**"; nach § 5 Abs. 1 ABV entspricht das massgebende Terrain dem **natürlich gewachsenen Geländeverlauf**.



	<p>⁴ Es sollen nur einheimische, standortgerechte Baumarten verwendet werden.</p> <p>⁵ Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen sind möglichst unauffällig einzugliedern. Es ist darauf zu achten, dass chaussierte, gepflästerte und andere nicht bodenversiegelte Beläge abwechseln.</p> <p>⁶ Es sind nur Werbeformen für Eigenwerbung zulässig, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen.</p>	<p>⁴ Es sollen nur einheimische, standortgerechte Baumarten verwendet werden.</p> <p>⁵ Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen sind möglichst unauffällig einzugliedern. Es ist darauf zu achten, dass chaussierte, gepflästerte und andere nicht bodenversiegelte Beläge abwechseln.</p> <p>⁶ Es sind nur Werbeformen für Eigenwerbung zulässig, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Unverändert</p> <p>Unverändert</p> <p>Unverändert</p>
<p>Art. 11 Energiegewinnungsanlagen</p>	<p>¹ Energiegewinnungsanlagen an Bauten und Anlagen sind gestattet, sofern sie sich einordnen und weder das Orts- noch das Landschaftsbild beeinträchtigen.</p> <p>² Energiegewinnungsanlagen müssen dachflächenbündig ausgebildet werden und gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sein. Sie sind vollflächig auszubilden oder bandförmig anzuordnen.</p>	<p>¹ Energiegewinnungsanlagen an Bauten und Anlagen sind gestattet, sofern sie sich einordnen und weder das Orts- noch das Landschaftsbild beeinträchtigen.</p> <p>² Energiegewinnungsanlagen müssen dachflächenbündig ausgebildet werden und gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sein. Sie sind vollflächig auszubilden oder bandförmig anzuordnen.</p>	<p>Der Artikel wird gestrichen <u>Begründung für die Streichung des Artikels:</u> die Erstellung von Energiegewinnungsanlagen ist neu im übergeordneten Recht geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art. 18a RPG - Art. 32a und 32b RPV - § 238 Abs. 4 PBG: für Solaranlagen nur genügende Einordnung gefordert (in Kraft seit 1. September 2022)
<p>Art. 11 Abbrüche</p>	<p>Der Abbruch von Gebäuden ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.</p>	<p>Der Abbruch von Gebäuden ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.</p>	<p>Ganzer Artikel unverändert</p>
<p>Art. 12 Renovationen, nicht bewilligungspflichtige Massnahmen</p>	<p>Die Gestaltungsbestimmungen sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen massgebend.</p>	<p>Die Gestaltungsbestimmungen sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen massgebend.</p>	<p>Ganzer Artikel unverändert</p>

B. Wohnzonen

<p>Art. 13 Grundwerte</p>	<p>Es gelten folgende Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:</p>	<p>Es gelten folgende Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:</p>	<p>Nachfolgende Anpassungen und Änderungen wurden vorgenommen:</p>
----------------------------------	--	--	--



		W1	W2
Ausnutzungsziffer	max. %	20	35
Kleiner Grundabstand	mind. m	3.5	4.0
Grosser Grundabstand	mind. m	7.0	8.0
Vollgeschosse	max.	1	2
Dachgeschosse	max.	1	2
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	-
Gebäuelänge	max. m	25.0	40.0

		W1	W2
Ausnutzungsziffer (1)	max. %	20	35
Kleiner Grundabstand (2) von Fassaden mit vorspringenden Gebäudeteilen (3)	mind. m	4.5	5.0
Kleiner Grundabstand von Fassaden ohne vorspringende Gebäudeteile (4)	mind. m	3.5	4.0
Grosser Grundabstand	mind. m	7.0	8.0
Vollgeschosse	max.	1	2
Attikageschosse (5)	max.	1	1
Dachgeschosse	max.	1	2
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	-
Fassadenhöhe (traufseitig) (6)	max.	4.6 m	7.9 m
Gebäuelänge	max. m	25.0	40.0

(Die mit (1) – (6) markierten Messgrössen werden in der rechten Spalte der Synopsis kommentiert, in der Original-BZO werden die Kommentare weggelassen)

- 1) Die Definition der Ausnutzungsziffer ändert bezüglich der **anrechenbaren Grundstücksfläche** (§ 259 PBG) leicht:
 - Neu gelten nur noch Hauszufahrten als anrechenbare Erschliessung. Anlagen der Feinerschliessung wie Verbindungsstrasse ab Grundstück zu Groberschliessungsstrasse (§ 3 VERV) dürfen nicht mehr angerechnet werden;
 - Waldabstandsflächen und offene Gewässer dürfen angerechnet werden, wenn sie in der Bauzone liegen.

Die Ausnutzungsziffern in W1 und W2 werden nicht verändert, da nur wenige Grundstücke in Hettlingen in sehr geringem Umfang von der Änderung der anrechenbaren Grundstücksfläche betroffen sind.
- 2) Grundabstand = Grenzabstand ohne allfälligen Mehrlängenzuschlag (§ 21 ABV)
- 3) Die **Grundabstände** in W1 und W2 werden von 3.5 auf 4.5 m bzw. von 4.0 auf 5.0 m erhöht, falls an der Fassade vorspringende Gebäudeteile angefügt sind.
Begründung für die Änderung: Neu können Gebäudeteile auf der halben Länge der Fassade 2 m vorspringen. Werden die bisherigen Grundabstände beibehalten, können vorspringende Gebäudeteile bis 1.5 m (W1) bzw. 2 m (W2) an die Grenze gebaut werden, was jedoch feuerpolizeiliche oder wohnhygienische Probleme ergibt (erläuternde Darstellung s. Art. 5, Absatz 4).
- 4) Fassaden ohne vorspringende Gebäudeteile können bis auf den bisherigen, minimalen Grund-, bzw. Grenzabstand gebaut werden.
- 5) Attikageschosse werden neu im PBG (§ 275) aufgeführt.
- 6) Hettlingen verzichtete bisher auf die Festlegung **einer Gebäudehöhe** in der BZO. Erlaubt waren die Vollgeschosszahl gemäss PBG § 279 Abs. 1 und die daraus berechnete Gebäudehöhe von 3.3 m pro Geschoss und 1.5 m für die Erhebung des Erdgeschosses. Neu müssen zwingend die zulässigen Fassadenhöhen in der BZO festgelegt sein
Begründung für die Änderung: Bisher galt in der W1 eine Gebäudehöhe von 4.8 m und in der W2 von 8.1 m. Damit die Traufhöhen auch künftig möglichst gleichbleiben, wird die Fassadenhöhe gegenüber der Gebäudehöhe um 20 cm reduziert (erläuternde Darstellung s. Art. 5, Absatz 1).



**Art. 14 Dachgeschoss
Attikageschoss**

- ¹ Wird in der Wohnzone W2 bei Flachdachbauten auf die Erstellung eines Dachgeschosses (Attika) verzichtet, kann die Ausnützungsziffer um maximal den Faktor 1.2 erhöht werden.
- ² Der Verzicht auf die Erstellung eines Dachgeschosses muss im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 15 Abstände

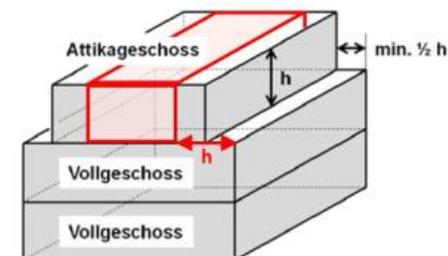
- ¹ Der grosse Grundabstand ist für die am stärksten gegen Süden orientierte längere Gebäudeseite einzuhalten.
- ² Bei genauer Ost-West-Orientierung der längeren Gebäudeseite oder bei quadratischem Grundriss gilt der grosse Grundabstand für die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche.
- ³ Gegenüber Fassaden, deren Länge 16.0 m überschreitet, sind die Grundabstände bei Gebäuden mit einer grössten Höhe von weniger als 8.0 m um einen Sechstel und bei solchen mit einer grössten Höhe von mehr als 8 m um einen Drittel der Mehrlänge zu vergrössern, höchstens jedoch bis auf das Anderthalbfache Grundmass.

- ¹ Wird in der Wohnzone W2 bei Flachdachbauten auf die Erstellung eines **Attikageschosses** verzichtet, kann die Ausnützungsziffer um maximal den Faktor 1.2 erhöht werden.
- ² Der Verzicht auf die Erstellung eines **Attikageschosses** muss im Grundbuch angemerkt werden.

- ¹ Der grosse Grundabstand ist für die am stärksten gegen Süden **oder Westen** orientierte längere Gebäudeseite einzuhalten.
- ² Bei genauer Ost-West-Orientierung der längeren Gebäudeseite oder bei quadratischem Grundriss gilt der grosse Grundabstand für die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche.
- ³ Gegenüber Fassaden, deren Länge 16.0 m überschreitet, sind die Grundabstände bei Gebäuden mit einer **Gesamthöhe** von weniger als 8.0 m um einen Sechstel und bei solchen mit einer **Gesamthöhe** von mehr als 8 m um ein Drittel der Mehrlänge zu vergrössern, höchstens jedoch bis auf das Anderthalbfache Grundmass.

Vorbemerkung zum Verständnis des Artikels 14:

Neu darf die **Fassade des Attikageschosses** traufseitig über die gesamte Fassadenlänge bis auf das halbe Mass der Höhe an die Fassade des darunterliegenden Geschosses gebaut werden (PBG § 275). Bisher musste die Fassade des Attikageschosses um die ganze Höhe zurückversetzt werden.



Der Begriff "**Attikageschoss**" wird neu verwendet.

Der Begriff "**Attikageschoss**" wird neu verwendet.

Je nach Ausrichtung eines Gebäudes ist der grosse Grundabstand auf der **Süd- oder Westseite** eines Grundstückes einzuhalten.

Begründung für die Änderung: Diese Änderung entspricht einem Bedürfnis aus der Bewilligungspraxis der Baubehörde und ist in vielen Gemeinden üblich.

Unverändert

Ersatz des Begriffs "**grösste Höhe**" durch "**Gesamthöhe**" im PBG §281 mit einer neuen Messweise: Der obere Referenzpunkt der Gesamthöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der "Dachkonstruktion". Die Bauten können aufgrund der neuen Messweise um das Mass der Dachkonstruktion höher werden (ca. 20 cm – 50 cm).



⁴ Verringern sich durch Näherbaurecht die Gebäudeabstände unter 7.0 m, so gelangt im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung.

⁵ Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenzabstand von 2.0 m einzuhalten. Sie dürfen in einem Abstand von 2.0 m von anderen Gebäuden errichtet werden.

Art. 16 Geschlossene Bauweise

Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

Art. 17 Mindestausnutzung

¹ Neubauten in der Wohnzone W2 müssen mindestens $\frac{1}{2}$ der zulässigen Ausnutzung konsumieren.

² Parzellierungen sind nur zulässig, wenn die Restparzelle noch vernünftig überbaubar ist.

Art. 18 Dachgestaltung

¹ Schräg- und Flachdächer sind grundsätzlich zulässig.

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind und die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören.

⁴ Verringern sich durch Näherbaurecht die Gebäudeabstände unter 7.0 m, so gelangt im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung.

⁵ **Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV** haben einen Grenzabstand von 2.0 m einzuhalten. Sie dürfen in einem Abstand von 2.0 m von anderen Gebäuden errichtet werden.

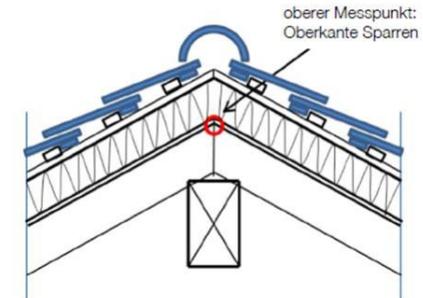
Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

¹ Neubauten in der Wohnzone W2 müssen mindestens $\frac{1}{2}$ der zulässigen Ausnutzung konsumieren.

² Parzellierungen sind nur zulässig, wenn die Restparzelle noch vernünftig überbaubar ist.

¹ Schräg- und Flachdächer sind grundsätzlich zulässig. **Schrägdächer dürfen eine maximale Neigung von 45° aufweisen.**

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind **bei Schrägdächern** im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind und die Geschlossenheit der



Ersatz des Begriffs "**Besondere Gebäude**" durch "**Kleinbauten und Anbauten**" (a. auch Art. 5, Abs. 6)

Unverändert

Ganzer Artikel unverändert

Ergänzung **maximale Dachneigung**
Begründung für die Änderung: entspricht der bisherigen Regelung gemäss PBG. Andernfalls sind neu Dachneigungen von über 45° mit gleichzeitiger Ausschöpfung der erlaubten Fassadenhöhe zulässig. Die heutige einheitliche Dachlandschaft soll beibehalten werden.

Anstelle der möglichen **Gesamtbreite der Dachaufbauten** (a) von $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge (F) wird die maximale Gesamtbreite auf $\frac{1}{3}$ beschränkt. Begründung für die Änderung: die Beschränkung der Dachaufbauten auf $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge entspricht der bisherigen Regelung.

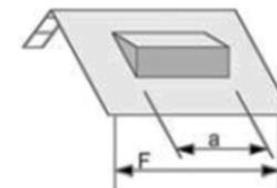


³ Dachflächenfenster sind zulässig.

Dachfläche nicht zerstören. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf dabei max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

³ Dachflächenfenster sind zulässig.

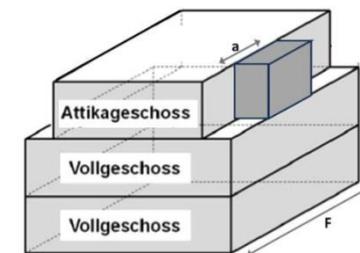
⁴ In Attikageschossen darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.



Unverändert

Neuer Absatz und Begrenzung des Ausbaus des Attikageschosses auf die Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses.

Begründung für den neuen Artikel: Der Begriff "Attikageschoss" wird neu verwendet. Anstelle des möglichen Ausbaus der Attikafassade traufseitig auf 1/2 der Fassadenlänge wird er auf 1/3 der Fassadenlänge begrenzt, um die Wirkung als Vollgeschoss zu vermeiden.



Neuer Absatz zur Firstrichtung bei Flachdachbauten

Begründung für den neuen Artikel: Attikageschosse sollen klar als solche erkennbar und deutlich von den darunterliegenden Vollgeschossen abgesetzt sein. Wird jedoch die Längsseite des Gebäudes als (fiktive) Giebelseite betrachtet, ist diese Unterscheidung kaum mehr möglich. Das Attikageschoss kann in diesem Fall über grosse Teile des Gebäudeumfangs bündig mit der Fassade der Vollgeschosse verlaufen – wodurch es wie ein zusätzliches Vollgeschoss wirkt.

Ganzer Artikel unverändert

Art. 19 Nutzweise

¹ In der Zone W1 ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 Abs. 1 PBG zulässig.

¹ In der Zone W1 ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 Abs. 1 PBG zulässig.



Art. 20 Arealüberbauung

- ² In der Zone W2 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.
- ¹ Arealüberbauungen sind in der Wohnzone W2 zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3'000 m² umfassen.
- ² Die Ausnutzungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal einen Fünftel erhöht werden.
- ³ Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.
- ⁴ Von der zonengemässen Beschränkung der Gebäudelänge kann abgewichen werden.
- ⁵ Voraussetzung zur Erreichung des Arealüberbauungsbonus ist der Einsatz von mindestens 80% erneuerbarer Energien zur Beheizung und Wassererwärmung, und die Gebäude sind in einem anerkannten Energiestandard zu erstellen.

- ² In der Zone W2 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.
- ¹ Arealüberbauungen sind in der Wohnzone W2 zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3'000 m² umfassen.
- ² Die Ausnutzungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal einen Fünftel erhöht werden.
- ³ Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.
- ⁴ Von der zonengemässen Beschränkung der Gebäudelänge kann abgewichen werden.
- ⁵ Voraussetzung zur Erreichung des Arealüberbauungsbonus ist der Einsatz von mindestens 80% erneuerbarer Energien zur Beheizung und Wassererwärmung, und die Gebäude sind in einem anerkannten Energiestandard zu erstellen.

Ganzer Artikel unverändert

C. Gewerbezone

Art. 21 Nutzweise, Einwirkungen

- ¹ In der Gewerbezone sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- ² Mässig störende Betriebe sind zulässig.
- ³ Grossläden und Einkaufszentren im Sinne von §§ 4 und 5 BBV II sind nicht zulässig.

- ¹ In der Gewerbezone sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- ² Mässig störende Betriebe sind zulässig.
- ³ Grossläden und Einkaufszentren im Sinne von §§ 4 und 5 BBV II sind nicht zulässig.

Ganzer Artikel unverändert

Art. 22 Grundwerte

¹ Es gelten die folgenden Werte als Maximalbeschränkungen

		G1	G2
- Baumassenziffer	max.	2.0	5.0
- Gebäudehöhe	max. m	5.5	11.5
- Firsthöhe	max. m	3.5	4.5

¹ Es gelten die folgenden Werte als Maximalbeschränkungen

		G1	G2
- Baumassenziffer	max.	2.0	5.0
- Fassadehöhe (traufseitig) (1)	max. m	5.5	11.5
- Gesamthöhe (2)	max. m	9.0	16.0

(Die mit (1) – (2) markierten Messgrössen werden in der rechten Spalte der Synopsis kommentiert, in der Original-BZO werden die Kommentare weggelassen.)

Nachfolgende **Anpassungen** wurden vorgenommen:

- 1) **Ersatz des Begriffs "Gebäudehöhe"** durch "(traufseitige) **Fassadehöhe**" gemäss PBG: Nach der neuen Messweise entspricht die Fassadenhöhe dem grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.
- 2) **Ersatz des Begriffs "Firsthöhe"** durch "**Gesamthöhe**": Der Begriff der "Firsthöhe" wird nicht mehr verwendet. Anstelle wird der Begriff "Gesamthöhe" verwendet, wobei diese der Summe der bisherigen Gebäudehöhe plus der Firsthöhe entspricht. Die Werte entsprechen den bisherigen Massen.



<p>² Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach §§ 269 - 274 PBG und § 14 BBV II.</p> <p>³ Das Zusammenbauen an einer Grenze ist im Rahmen von § 287 PBG und mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn gestattet.</p>	<p>² Schrägdächer dürfen eine maximale Neigung von 45° aufweisen.</p> <p>³ In Dach- und Attikageschossen darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p> <p>⁴ Die hypothetische Firstrichtung eines Flachdachgebäudes muss in der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Ausnahmen können bei minimalen Seitenlängendifferenzen gewährt werden.</p> <p>⁵ Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach §§ 269 - 274 PBG und § 14 BBV II.</p> <p>⁶ Das Zusammenbauen an einer Grenze ist im Rahmen von § 287 PBG und mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn gestattet.</p>	<p>Ergänzung maximale Dachneigung <u>Begründung für die Änderung:</u> entspricht der bisherigen Regelung gemäss PBG. Andernfalls sind neu Dachneigungen von über 45° mit gleichzeitiger Ausschöpfung der erlaubten Fassadenhöhe zulässig.</p> <p>Neuer Absatz: Regelungen für Dach- und Attikageschosse analog der Wohnzone (Art. 18, Absatz 2 und 4)</p> <p>Neuer Absatz: Regelungen für Attikageschosse analog der Wohnzone (Art. 18, Absatz 5)</p> <p>Unverändert</p> <p>Unverändert</p>
---	--	--

D. Zone für öffentliche Bauten

Art. 23 Grundwerte

¹ Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten. Mehrhöhenzuschläge müssen nicht berücksichtigt werden.

² Alle weiteren Grundwerte für neue Bauten und Anlagen sind in einem Gestaltungsplan festzulegen

³ Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind Um- und Ersatzbauten, besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sowie Provisorien und befristete Bauvorhaben.

¹ Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten. Mehrhöhenzuschläge müssen nicht berücksichtigt werden.

² Alle weiteren Grundwerte für neue Bauten und Anlagen sind in einem Gestaltungsplan festzulegen

³ Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind Um- und Ersatzbauten, **Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV** sowie Provisorien und befristete Bauvorhaben.

Unverändert

Unverändert

Ersatz des Begriffs "**Besondere Gebäude**" durch "**Kleinbauten und Anbauten**" (s. auch Art. 5, Absatz 6)

Art. 24 Energie

Bei grösseren Um-, Ersatz- und Neubauvorhaben sind zur Beheizung und Wassererwärmung erneuerbare Energien einzusetzen und der Energieverbrauch insgesamt zu optimieren.

Bei grösseren Um-, Ersatz- und Neubauvorhaben sind zur Beheizung und Wassererwärmung erneuerbare Energien einzusetzen und der Energieverbrauch insgesamt zu optimieren.

Ganzer Artikel unverändert



Art. 26 Flachdachbegrünung

Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind.

Art. 28 Kompostierungsanlagen

Bei allen Neu- und wesentlichen Umbauten sind Kompostierungsanlagen vorzusehen, und zwar in einem Umfang, der eine korrekte Kompostierung der Grünabfälle erlaubt, welche von Haushalten, Gärten und Grünflächen, ohne Strauch- und Baumschnitt, anfällt.

Art. 28 Gestaltungsplanpflicht

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

² In den Gebieten „Sägerei Surbeck“ und „Garage Schwarz AG“ hat der Gestaltungsplan folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) Es ist eine ortsverträgliche, qualitätsvolle Verdichtung anzustreben.
- b) Bauten am Ortseingang sind unter Einbezug des Strassenraums besonders sorgfältig zu gestalten.
- c) Für den Motorfahrzeugverkehr ist eine flächensparende Erschliessung vorzusehen.
- d) Zur Beheizung und Wassererwärmung der Neubauten sind mindestens 80% erneuerbare Energien einzusetzen oder die Gebäude sind in einem anerkannten Energiestandard zu erstellen.

Art. 29 Modell bei Baueingabe

In der Kernzone, bei Arealüberbauungen und bei Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat für die Beurteilung von Neu-, Ersatz- und Anbauten ein Architekturmodell in geeignetem Massstab oder andere aussagekräftige Visualisierungen verlangen.

¹ Flachdächer sind zu begrünen, soweit dies nicht der Nutzung des Daches widerspricht.

² Flachdächer von Klein- und Anbauten bis 20 m² Grundfläche sind ausgenommen.

Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind.

~~Bei allen Neu- und wesentlichen Umbauten sind Kompostierungsanlagen vorzusehen, und zwar in einem Umfang, der eine korrekte Kompostierung der Grünabfälle erlaubt, welche von Haushalten, Gärten und Grünflächen, ohne Strauch- und Baumschnitt, anfällt.~~

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

² In den Gebieten „Sägerei Surbeck“ und „Garage Schwarz AG“ hat der Gestaltungsplan folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) Es ist eine ortsverträgliche, qualitätsvolle Verdichtung anzustreben.
- b) Bauten am Ortseingang sind unter Einbezug des Strassenraums besonders sorgfältig zu gestalten.
- c) Für den Motorfahrzeugverkehr ist eine flächensparende Erschliessung vorzusehen.
- d) Zur Beheizung und Wassererwärmung der Neubauten sind mindestens 80% erneuerbare Energien einzusetzen oder die Gebäude sind in einem anerkannten Energiestandard zu erstellen.

In der Kernzone, bei Arealüberbauungen und bei Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat für die Beurteilung von Neu-, Ersatz- und Anbauten ein Architekturmodell in geeignetem Massstab oder andere aussagekräftige Visualisierungen verlangen.

Neuer Artikel zur Begrünung von Flachdächern

Begründung für den neuen Artikel: Die Anzahl der Bauten mit Flachdächern nimmt zu. Die Flachdachbegrünung leistet einen Beitrag zur Verbesserung der Siedlungsökologie und hilft mit, bei Spitzenniederschlägen das Kanalisationsnetz zu entlasten (Regenwasserretention).

Ausnahme für Klein- und Anbauten mit geringer Fläche Begrünung für die Ausnahme: Der Aufwand für die Begrünung von kleinen Dachflächen ist nicht verhältnismässig zur Wirkung.

Ganzer Artikel unverändert

Der Artikel wird gestrichen

Begründung für die Streichung des Artikels: Der Artikel wird in der Praxis nicht durchgesetzt, da in der Gemeinde eine Grünabfuhr besteht.

Ganzer Artikel unverändert

Ganzer Artikel unverändert



Dabei ist auch die nähere bauliche und landschaftliche Umgebung darzustellen.

Dabei ist auch die nähere bauliche und landschaftliche Umgebung darzustellen.

IV. Mehrwertabgabe

Art. 30 Erhebung

Neuer Artikel

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'500 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Neuer Artikel zur Einführung des **Mehrwertausgleichs durch eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen**

Begründung für den neuen Artikel: Aufgrund der Bundesgesetzgebung können die Gemeinden einen kommunalen Mehrwertausgleich festsetzen.

Die Freifläche wird auf 1'500 m² anstelle des gesetzlichen Mindestmasses von 1'200 m² festgelegt.

Begründung für die Abweichung: In Hettlingen besitzen wenige natürliche Personen ein Grundstück mit einer Fläche grösser als 1'500 m².

Die Mehrwertabgabe wird auf 20 % und nicht auf das gesetzlich mögliche Maximum von 40 % gesetzt.

Begründung für die Abweichung: Der Abgabesatz der Mehrwertabgabe muss angemessen sein, der Kanton erhebt auf kantonalen Planungsvorteilen eine Abgabe von 20 %.

Neuer Artikel, der bei der Einführung der Mehrwertabgabe notwendig wird.

Art. 31 Verwendung

Neuer Artikel

V. Schlussbestimmungen

Art. 32 Inkraftsetzung

¹ Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Der Gemeinderat ist berechtigt, sachliche und/oder örtliche Teilgenehmigungen einzuholen.

³ Sie ersetzt die Bauordnung vom 14. November 1997 einschliesslich nachträglicher Änderungen und Ergänzungen.

¹ Diese Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

~~² Der Gemeinderat ist berechtigt, sachliche und/oder örtliche Teilgenehmigungen einzuholen.~~

² Sie ersetzt die Bauordnung vom 14. November 1997 einschliesslich nachträglicher Änderungen und Ergänzungen.

Aktualisierte Formulierung

Streichung des Absatzes:

Begründung für die Streichung: der Absatz ist **rechtlich nicht statthaft**

Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

der Politischen Gemeinde
Hettlingen

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Zweck	25
Art. 2	Zuweisung von Mitteln	25
Art. 3	Verwendungszweck	25
Art. 4	Beiträge	25
Art. 5	Ausschluss der Verschuldung sowie Unterbestand	25
Art. 6	Beitragsberechtigte	25
Art. 7	Gesuch	26
Art. 8	Prüfung des Gesuchs	26
Art. 9	Entscheid	26
Art. 10	Auszahlung von Beiträgen	26
Art. 11	Umsetzungspflicht	26
Art. 12	Rückerstattung von Beiträgen	26
Art. 13	Berichterstattung	27

Die Gemeinde Hettlingen erlässt mit Urnenabstimmung vom 28. September 2025, gestützt auf das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), folgendes Reglement:

Art. 1 Zweck

Das Fondsreglement regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.

Art. 2 Zuweisung von Mitteln

Die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

Art. 3 Verwendungszweck

¹ Die Mittel des Mehrwertausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. Beitragsberechtigt sind folgende Massnahmen:

- a. die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen oder mit Bäumen bestockten Flächen, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern,
- b. Erholungseinrichtungen und andere öffentlich zugängliche Freiräume wie etwa Wege, Ufer von Gewässern, Rastplätze, Spielplätze und sanitäre Anlagen oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten,
- c. die Verbesserung des Lokalklimas im öffentlich zugänglichen Raum,
- d. die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen,
- e. die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen,
- f. die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe,
- g. die Planungskosten für Massnahmen zur Verminderung der Auswirkungen von Verkehrsinfrastrukturen.

² Beitragsberechtigt sind auch Rechtserwerbe.

³ Für Betrieb und Unterhalt werden keine Beiträge entrichtet.

Art. 4 Beiträge

¹ Die Gemeinde richtet einmalige Beiträge an Planungen, Erstinvestitionen und Erneuerungen von Einrichtungen und Anlagen aus.

² Es kommen keine Beiträge für Massnahmen in Betracht, die bereits auf anderer Rechtsgrundlage finanziert werden.

³ Es besteht kein Anspruch auf Beiträge.

⁴ Die Beiträge können von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden.

⁵ Die Höhe des Beitrags richtet sich nach der Bedeutung der beitragsberechtigten Massnahme. Es kann eine Teil- oder Vollfinanzierung gewährt werden.

Art. 5 Ausschluss der Verschuldung sowie Unterbestand

¹ Der Fonds darf sich nicht verschulden. Ein Gesuch darf nur bewilligt werden, wenn die Auszahlung für die beitragsberechtigte Massnahme den Fondsbestand nicht überschreitet.

² Stehen für Massnahmen nicht ausreichend Mittel aus dem Fonds zur Verfügung, sind die Gesuche abzulehnen und es ist kein Beitrag zu gewähren.

Art. 6 Beitragsberechtigte

Beitragsberechtigt sind natürliche Personen und juristische Personen des Privatrechts oder des öffentlichen Rechts.

Art. 7 Gesuch

¹ Das Beitragsgesuch muss vor dem Beginn der Umsetzung des Projekts beim Gemeinderat eingereicht werden.

² Das Gesuch soll je nach Projektgrösse folgende Angaben und Unterlagen umfassen:

- a. Nutzungskonzept
- b. Gestaltungskonzept
- c. Vorgehenskonzept
- d. Chancen und Risiken des Projektes
- e. Pflege- und Unterhaltskonzept
- f. Littering- und Lärmkonzept
- g. Hinweise auf für dieses Projekt bereits an anderer Stelle gestellte Beitragsgesuche
- h. weitere für die Behandlung des Gesuchs erforderliche Unterlagen.

³ Beitragsgesuche können zweimal pro Jahr, jeweils auf den 1. Mai und den 1. November, eingereicht werden.

Art. 8 Prüfung des Gesuchs

Das Gesuch wird vom Gemeinderat geprüft auf:

- a. Inhalt
 1. die Bedeutung des Vorhabens oder Projekts im Entwicklungskontext der Gemeinde,
 2. die Anzahl oder Vielfalt der Anspruchsgruppen, die einen Nutzen aus dem Vorhaben oder Projekt ziehen,
 3. das Zusammenwirken des Vorhabens oder Projekts mit kantonalen oder kommunalen Planungsinstrumenten.
- b. Zweckmässigkeit (vgl. Art. 3 des Fondsreglements)
- c. Wirtschaftlichkeit
- d. Folgekosten

Art. 9 Entscheid

¹ Über Beiträge entscheidet der Gemeinderat unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Gemeindeorgan.

² Zuständig für die Bewilligung von Fondsentnahmen ist das Gemeindeorgan, das gemäss der Gemeindeordnung neue Ausgaben in entsprechender Höhe zu bewilligen hat.

³ Das zuständige Gemeindeorgan kann den konkreten Mitteleinsatz prüfen und die Auszahlung der Beiträge von einem effektiven und effizienten Mitteleinsatz abhängig machen.

Art. 10 Auszahlung von Beiträgen

Die Auszahlung von Beiträgen erfolgt nach Massgabe des Fortschritts der Umsetzung der unterstützten Massnahme.

Art. 11 Umsetzungspflicht

¹ Innert zwei Jahren seit der Bewilligung von Beiträgen muss mit der Umsetzung der unterstützten Massnahmen begonnen worden sein.

² Die Nichteinhaltung dieser Frist begründet in der Regel

- a. die Verwirkung noch nicht ausbezahlter Beträge.
- b. die Pflicht zur Rückerstattung ausbezahlter Beträge.

Art. 12 Rückerstattung von Beiträgen

¹ Beiträge, die zu Unrecht zugesichert oder ausbezahlt worden sind, werden widerrufen oder zurückgefordert.

² Auf die Rückforderung wird verzichtet,

- a. soweit die Empfängerin oder der Empfänger infolge des Beitragsentscheids Massnahmen getroffen hat, die nur mit unzumutbaren finanziellen Einbussen rückgängig gemacht werden können, und



- b. wenn die Rechtsverletzung oder die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts für die Empfängerin oder den Empfänger nicht leicht erkennbar gewesen ist.

Art. 13 Berichterstattung

Der Gemeinderat veröffentlicht einmal im Jahr eine Liste mit den zugesicherten und geleisteten Beiträgen. Anzugeben sind die Höhe der einzelnen Beträge, Verwendungszwecke, Angaben zu Beitragsempfänger bzw. -empfängerin sowie Datum des jeweiligen Beschlusses und des Fondsbestands.

Vorstehendes Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds der Politischen Gemeinde Hettlingen wurde von der Urnenabstimmung am 28. September 2025 verabschiedet und auf XX.XXXX.XXXX in Kraft gesetzt.

POLITISCHE GEMEINDE HETTLINGEN

Präsident	Schreiber
Armand Buchmann	Matthias Kehrl



Der Beleuchtende Bericht und ergänzende Unterlagen (Planungsbericht Art. 47 RPV und Bericht Einwendungen) sind auf der Website www.hettlingen.ch aufgeschaltet.