GEMEINDE HETTLINGEN

Nutzungsplanung

Teilrevision Bau- und Zonenordnung *"Harmonisierung Baubegriffe"*

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Version 30.06.2025 Urnenabstimmung

INGESA AG
INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM.
Landstrasse 51 | 8450 Andelfingen
052 305 22 55 | andelfingen@ingesa.ch

Gemeinde Hettlingen

Stationsstrasse 27, 8442 Hettlingen
Tel: 052 305 05 05
gemeinde@hettlingen.ch / www.hettlingen.ch

Inhalt

1 Zusammenfassung 1
1.1 Bauvorschriften 1
1.2 Mehrwertausgleich 1
2 Einleitung 2
2.1 Berichterstattung nach Art. 47 RPV 2
2.2 Beschreibung des Planungsprozesses 2
2.2.1 Anlass 2
2.2.2 Gegenstand der Planung 2
3 Übergeordnete Planungsgrundlagen 3
3.1 Nationale Ebene 3
3.1.1 Bundesinventar der Landschaften von Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN 3
3.1.2 Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) 3
3.1.3 Berücksichtigung nationaler Planungen 4
3.2 Kantonale Ebene 4
3.2.1 Mehrwertausgleich 4
3.2.2 Raumordnungskonzept Kanton Zürich 5
3.2.3 Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte 6
3.2.4 Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) 7
3.2.5 Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung 7
3.2.6 Richtplankarten 8
3.3 Regionale Richtplanung 9
3.4 Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte 10
3.5 Kommunales Inventar Natur- und Landschaftsschutzobjekte 10
3.6 Kommunale Richtplanung 10
4 Analyse der Entwicklung der Gemeinde Hettlingen 11
4.1 Bevölkerungsentwicklung 11
4.2 Siedlungsentwicklung 12
4.2.1 Bestehende Bauzone 12
4.2.2 Bauzonenentwicklung 14
4.2.3 Geschossflächenreserven 15
4.2.4 Berechnung Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität 17
4.2.5 Gebäudealter 18
4.3 Fazit räumliche Gemeindeentwicklung 18
5 Inhalt der Teilrevision 19
5.1 Mehrwertausgleich 19
5.1.1 Gesetzliche Grundlage 19
5.1.2 Freifläche und Abgabesatz 19

5.1.3 Verwendungszweck 20
5.2 Änderungen in den Bauvorschriften 20
5.2.1 Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) 20
5.2.2 Harmonisierte Regelungen in der Bau- und Zonenordnung 21
5.2.3 Von der Harmonisierung unabhängige Änderungen in der Bau- und Zonenordnung 27
6 Auswirkungen der Teilrevision 28
6.1.1 Gemeindeentwicklung 28
6.1.2 Harmonisierung der Baubegriffe 28
6.1.3 Mehrwertausgleich 28
6.1.4 Übereinstimmung mit Art. 15 RPG 28
7 Abgrenzung zur Gesamtrevision 29
7.1 Revision light und Gesamtrevision 29
7.1.1 Zeitbedarf 29
8 Verfahren 30
8.1 Kantonale Vorprüfung 30
8.1.1 Erste Vorprüfung 30
8.1.2 Zweite Vorprüfung 30
8.2 Mitwirkung und Öffentliche Auflage gemäss §7 PBG 31
8.2.1 Infoveranstaltung vom Februar 2024 31
8.2.2 Öffentliche Auflage und Anhörung 31
8.3 Urnenabstimmung 31
8.4 Genehmigung Baudirektion 31

1 Zusammenfassung

Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung von Hettlingen zielt darauf ab, die örtlichen Vorschriften an neue übergeordnete Gesetze und Richtlinien anzupassen. Dabei stehen insbesondere folgende Aspekte im Vordergrund:

- **Harmonisierung der Bauvorschriften:** Die Bauordnung wird an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst, um einheitliche Standards in der ganzen Schweiz zu gewährleisten.
- **Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs:** Durch die Einführung eines Mehrwertausgleichs soll ein Teil der Wertsteigerung von Grundstücken, die durch planerische Massnahmen entsteht, an die Gemeinde zurückgeführt werden.

1.1 Bauvorschriften

Fassadenhöhe:
Die Messweise der Fassadenhöhe wird neu definiert. Die erlaubten Fassadenhöhen werden unter Berücksichtigung der Dachkonstruktion so festgelegt, dass die bisherigen Gebäudehöhen auch künftig unter Anwendung der harmonisierten Bestimmungen gleich bleiben.

Attikageschosse:
Die Vorschriften für Attikageschosse werden mit der Harmonisierung der Baubegriffe flexibler gestaltet. Dies ermöglicht eine intensivere Nutzung der Attikageschosse bei Flachdachbauten.

Gebäudevorsprünge:
Die Grenzabstände von vorspringenden Gebäudeteilen werden unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes separat geregelt (Wohnhygiene und Brandschutz).

Dachaufbauten:
Um das bisherige Erscheinungsbild des Dorfbildes zu erhalten und weiterzuführen, werden die bisherigen Grössenbeschränkungen für die Dachaufbauten beibehalten.

Flachdachbegrünung:
Die Einführung der Flachdachbegrünung trägt zur Verbesserung der Siedlungsökologie bei, indem unter anderem der Regenwasserabfluss reduziert und die Biodiversität gefördert wird.

Nutzungsziffern:
Die Berechnung der Nutzungsziffern, die angeben, wie intensiv ein Grundstück genutzt werden darf, bleiben mit der vorliegenden Revision grösstenteils unverändert.

1.2 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 Auswirkungen. Es werden lediglich die gesetzlich erforderlichen Regelungen für den Ausgleich künftiger Mehrwerte geschaffen.

2 Einleitung

Dieser Bericht richtet sich an die interessierte Bevölkerung und dient u.a. den kantonalen Instanzen bei der Beurteilung der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Im Bericht werden die Änderungen an der Bau- und Zonenordnung aufgezeigt und begründet. Ausserdem werden die Änderungen in den Kontext der verschiedenen übergeordneten und sonstigen Anforderungen gesetzt.

2.1 Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Die Raumplanungsverordnung (RPV) verlangt in Art. 47 von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26, Abs. 1 RPG) darüber Bericht erstattet, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4, Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den kantonalen Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt, und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Sie legt auch dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

Diesem Bericht kommt keine Rechtsverbindlichkeit zu und er hat informativen Charakter. Die verbindliche Vorschrift stellt die Bau- und Zonenordnung dar.

2.2 Beschreibung des Planungsprozesses

2.2.1 Anlass

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

- Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) muss bis 2025 auf Gemeindeebene eingeführt sein.
- Der Ausgleich auf durch Planungsmassnahmen geschaffene Mehrwerte von Grundstücken ist ebenfalls bis 2025 auf kommunaler Stufe zu regeln.

2.2.2 Gegenstand der Planung

Der Gemeinderat Hettlingen hat das Ingenieurbüro INGESA AG beauftragt, die Bau- und Zonenordnug zu überarbeiten. Die Teilrevision umfasst folgende Unterlagen:

- Bauordnung
- Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds
- Bericht nach Art. 47 RPV

3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Die vorliegende kommunale Planung setzt die Vorgaben der kantonalen und regionalen Richtpläne um und verfolgt deren raumplanerischen Zielsetzungen.

3.1 Nationale Ebene

3.1.1 Bundesinventar der Landschaften von Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN

Die Mehrheit des Gemeindegebietes wird nicht durch das BLN tangiert. Nördlich des Siedlungsgebietes befinden sich zwei Flachmoor-Inventare (Dürrenbiel Objekt-Nr. 1527 und Baldisriet Objekt-Nr. 1528). Südlich des Siedlungsgebietes befindet sich ein Amphibienlaichgebiet (Mittelfeld-Kiesgrube Objekt-Nr. ZH367).

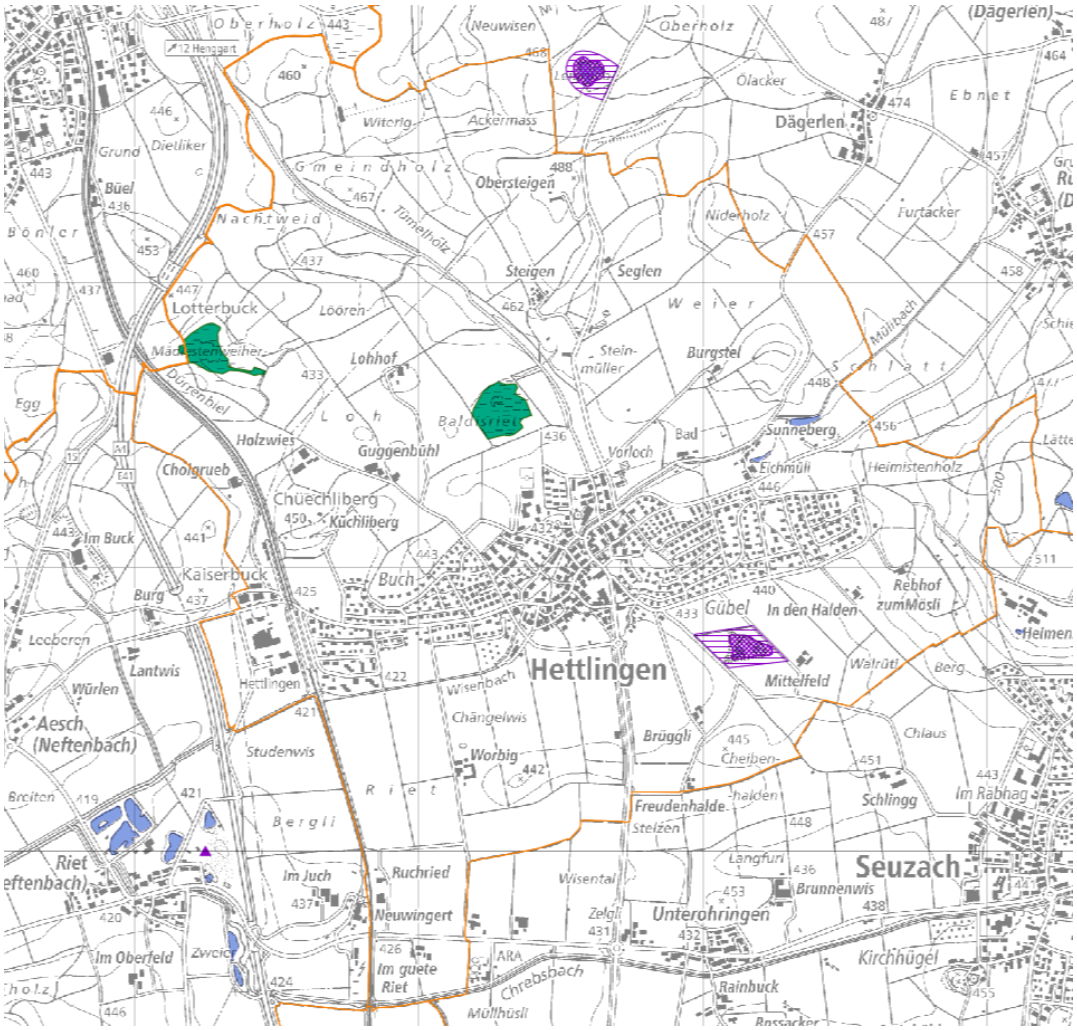


Abbildung 1: Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), Auszug Gemeinde Hettlingen

3.1.2 Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Im IVS erfasste Wege nationaler Bedeutung mit sichtbarer historischer Wegsubstanz stehen unter besonderem Schutz. Nationale Objekte "mit viel Substanz" sollen ungeschmälert, solche "mit Substanz" in ihren wesentlichen Elementen erhalten bleiben. Für Wege regionaler und lokaler Bedeutung sind die Kantone zuständig. Die Schaffhauserstrasse (IVS-Objekt ZH 29.2), welche vom Sü-

den her nach Hettlingen führt, ist als Objekt von nationaler Bedeutung (historischer Verlauf mit viel Substanz) im Bundesinventar enthalten.

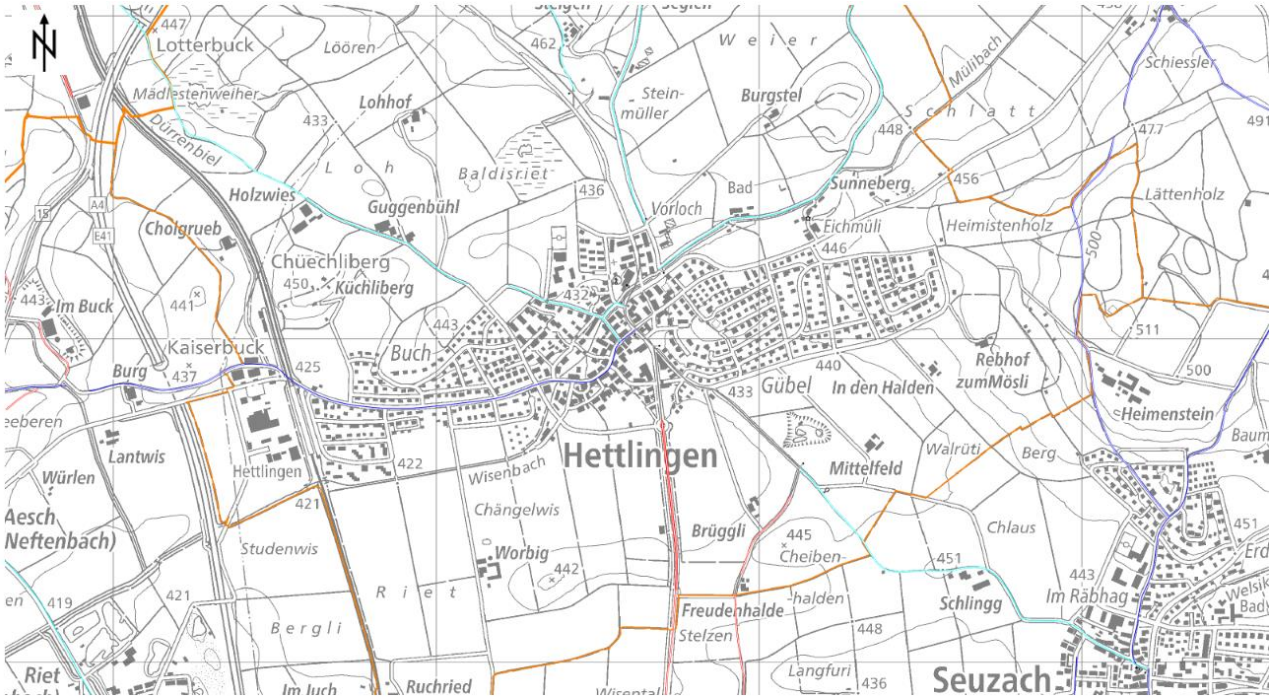


Abbildung 2: Planausschnitt Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

3.1.3 Berücksichtigung nationaler Planungen

Die Planungsgrundlagen des Bundes sind für die aktuelle "light"-Revision der Bau- und Zonenordnung nicht direkt relevant. Allerdings ist eine umfassende Überprüfung dieser Grundlagen im Rahmen der geplanten Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgesehen.

3.2 Kantonale Ebene

3.2.1 Mehrwertausgleich

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie insbesondere erhebliche planungsbedingte Vorteile, sogenannte Mehrwerte, ausgleichen. Der Kantonsrat verabschiedete am 28. Oktober 2019 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG). Dieses räumt den Gemeinden die Möglichkeit ein, bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Abgabe zu erheben. Die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen. MAG und MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen und traten am 1. Januar 2021 in Kraft. Die Gemeinden müssen in der kommunalen Bau- und Zonenordnung mit einer Frist bis zum 1. März 2025 die entsprechenden Vorschriften erlassen haben.

Zwischenzeitlich war ein kommunaler Verzicht aufgrund des Bundesgerichtsurteils "Meikirch" vom 5. April 2022 nicht mehr möglich. Aufgrund der zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2) ist es wieder möglich, auf den kommunalen Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen zu verzichten.

3.2.2 Raumordnungskonzept Kanton Zürich

Basierend auf den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes sowie des Verfassungsgrundsatzes der Nachhaltigkeit, soll die Entwicklung im Kanton Zürich schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr ausgerichtet werden. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern, die grenzüberschreitende Zusammenarbeit ist auf allen Ebenen zu unterstützen. Räumliche Entwicklungen müssen sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit orientieren.

Gemäss diesen Leitlinien für die räumliche Entwicklung des Kantons Zürich werden im Raumordnungskonzept verschiedene Handlungsräume unterschieden (siehe Abbildung 3). Das Gemeindegebiet von Hettlingen ist im Raumordnungskonzept als Landschaft unter Druck bezeichnet.

Für die Landschaften unter Druck weist das Raumordnungskonzept folgenden Handlungsbedarf aus:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie koordinieren und planen
- Sichert landwirtschaftliche Produktionsflächen
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

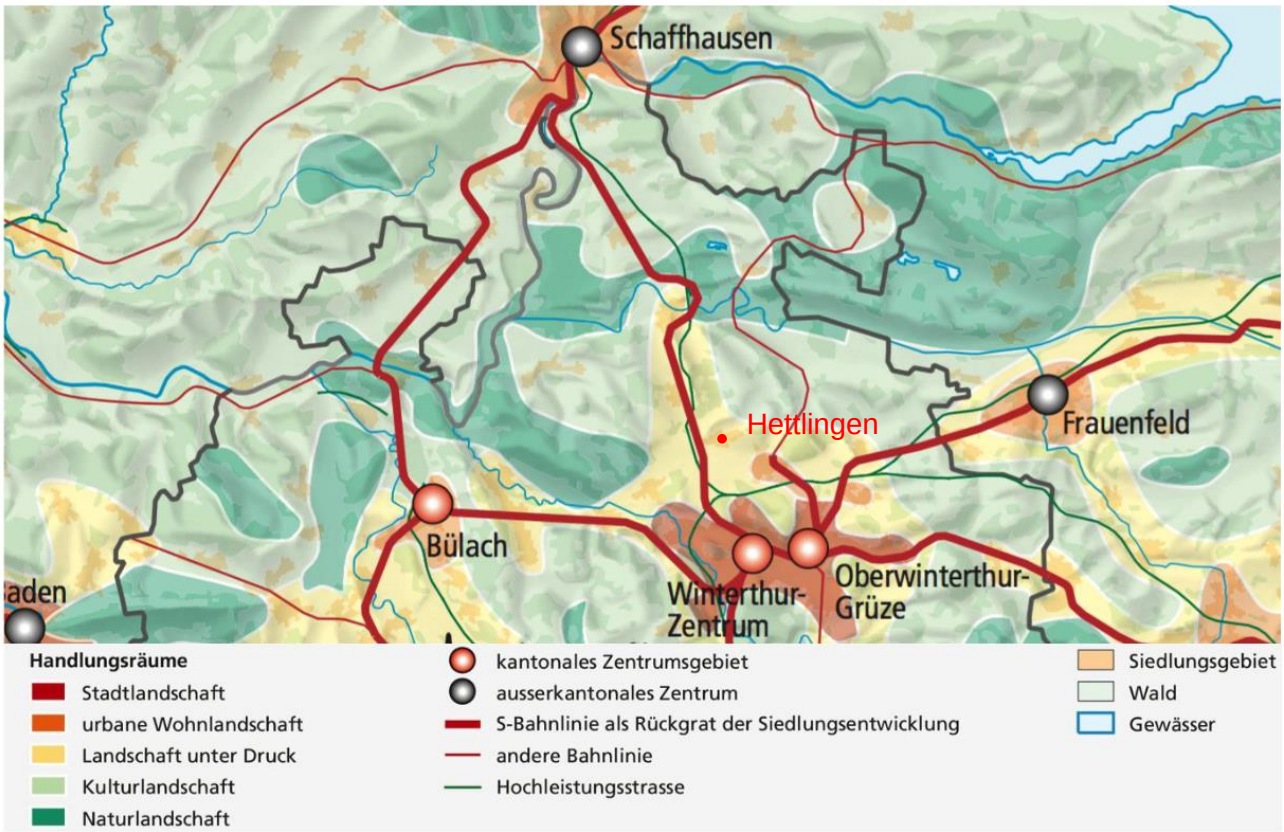


Abbildung 3: Handlungsräume des kantonalen Raumordnungskonzeptes

3.2.3 Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Das Inventar der Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung, festgesetzt am 14. Januar 2023, zeigt die einzigartigen, wertvollen und prägnanten Landschaften im Kanton Zürich, bei denen eine Schutzvermutung vorliegt. Die Bezeichnung potenzieller Schutzobjekte in Inventaren sichert die frühzeitige Abstimmung der verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen bei späteren Entwicklungsprozessen.

In der Gemeinde Hettlingen befindet sich nördlich des Siedlungsgebietes eine geomorphologisch geprägte Landschaft (Objekt-Nr. 1038 Würmeiszeitliche Grundmoränenlandschaft Baldisriet – Loh) und südlich des Siedlungsgebietes eine Naturlandschaft mit geologischen Zeitzeugen (Objekt-Nr. 7178 Drumlins bei Seuzach).

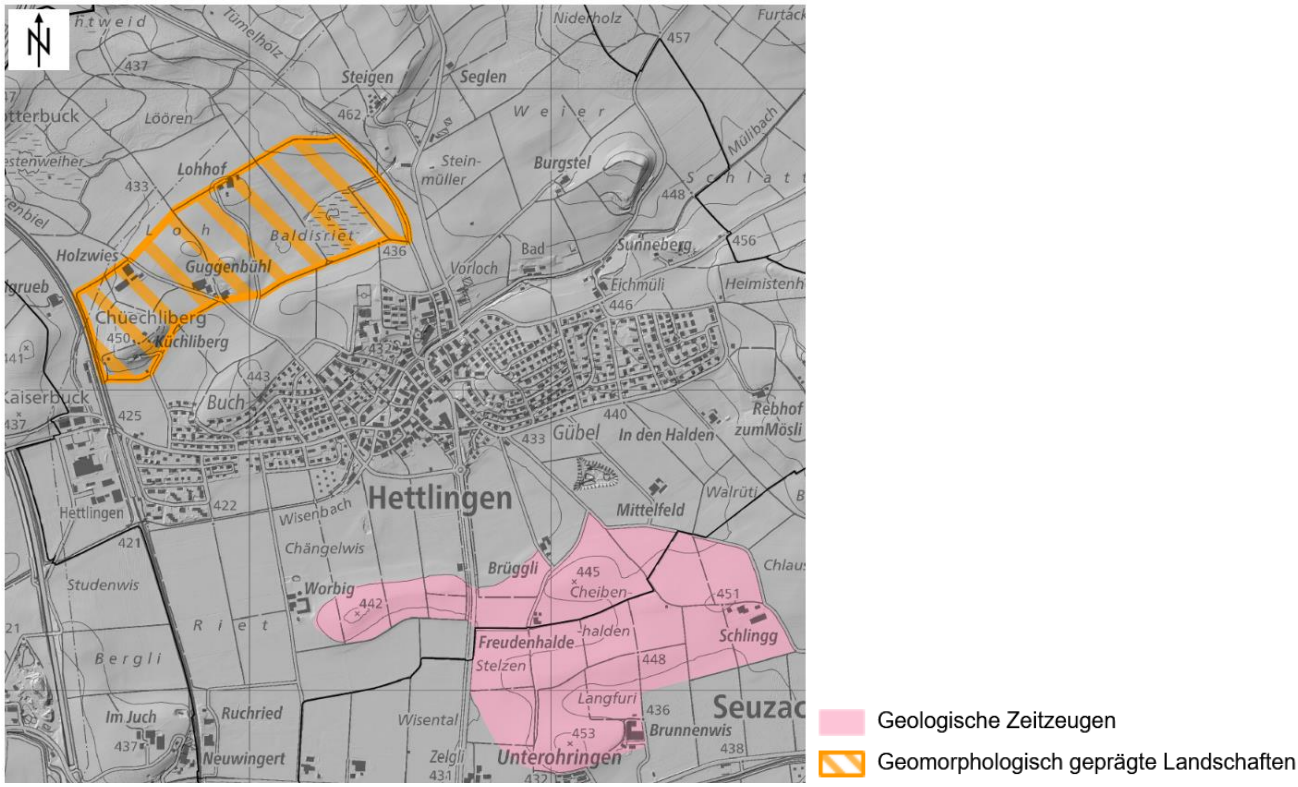


Abbildung 4: Planausschnitt kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

3.2.4 Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI)

Der Kanton führt ein Inventar der aus überkommunaler Sicht für das Ortsbild wichtigen Gebäude- und Gebäudegruppen (kantonales Ortsbildinventar). Der Dorfkern von Hettlingen ist im KOBI enthalten. Im Rahmen der vorgesehenen Gesamtrevision ist die Kernzonenplanung auf die Inhalte des kantonalen Ortsbildinventars abzustimmen.

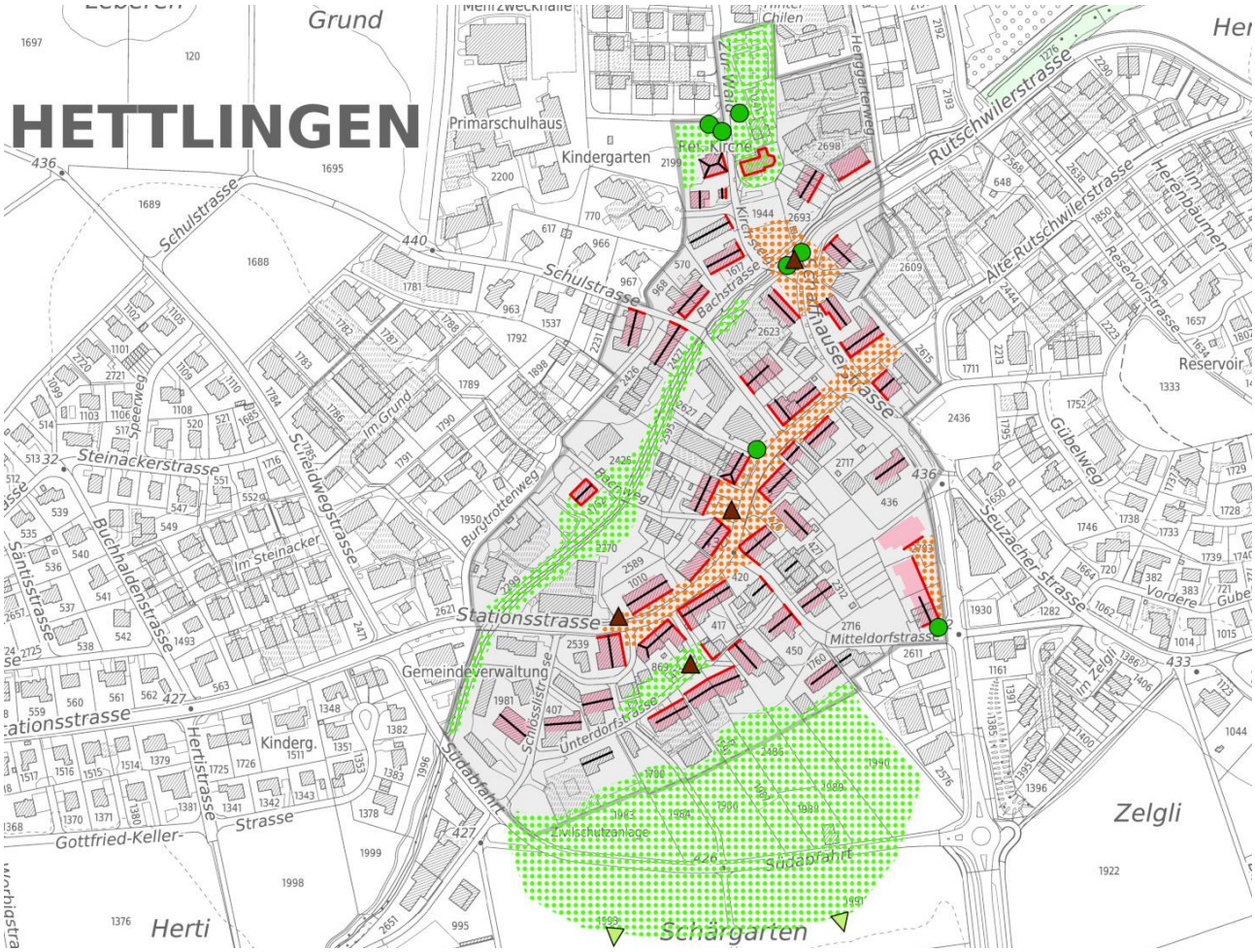


Abbildung 5: Planausschnitt kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder

3.2.5 Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

Mit der Festsetzung der Schutzobjekte in Inventaren wird sichergestellt, dass bei späteren Entwicklungsprozessen die verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen frühzeitig aufeinander abgestimmt werden können. Die Gesetzgebung unterscheidet drei Kategorien von Schutzobjekten: kantonal, regional und kommunal. Für Schutzmassnahmen an kantonalen und regionalen Objekten ist der Kanton zuständig, für solche an kommunalen die Gemeinden. Die Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung sind im GIS-Browser des Kantons verzeichnet. Die Objektliste und die dazugehörigen Inventarblätter sind zudem auf der Website der kantonalen Denkmalpflege abrufbar.

3.2.6 Richtplankarten

Am 18. März 2014 wurde die Gesamtüberprüfung des Kantonalen Richtplans durch den Kantonsrat festgesetzt. Dieser Beschluss wurde am 28. März 2014 im Amtsblatt des Kantons Zürich veröffentlicht und ist für alle Behörden im Kanton Zürich verbindlich. Der Richtplan wurde vom Bundesrat am 29. April 2015 genehmigt und wurde somit für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich.

Das im Kantonalen Richtplan (siehe Abbildung 6) bezeichnete Siedlungsgebiet kann auf regionaler und kommunaler Stufe grundsätzlich weder vergrössert noch verkleinert werden.

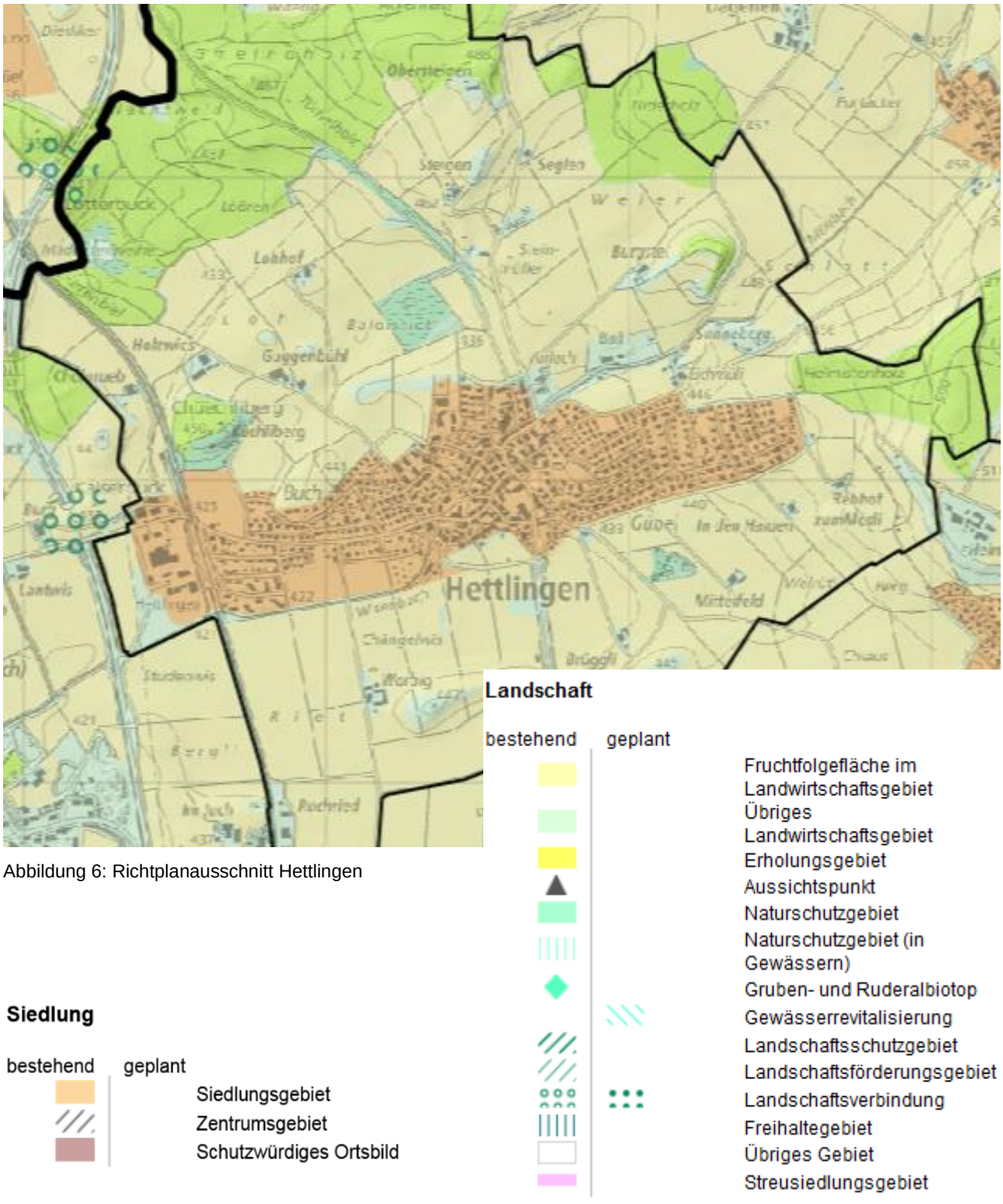


Abbildung 6: Richtplanausschnitt Hettlingen

3.3 Regionale Richtplanung

Der regionale Richtplan der Regionalplanung Winterthur und Umgebung konkretisiert den kantonalen Richtplan. Der regionale Richtplan Siedlung bezeichnet dabei vor allem Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung, Gebiete für stark verkehrserzeugende Nutzungen und definiert die bauliche Dichte in Gebieten innerhalb der Gemeinden. Ebenfalls Richtplaninhalte sind Verkehr, Landschaft, Ver- und Entsorgung und öffentliche Bauten und Anlagen. Der aktuelle regionale Richtplan wurde vom Regierungsrat am 17. November 2021 festgesetzt (Abbildung 7).

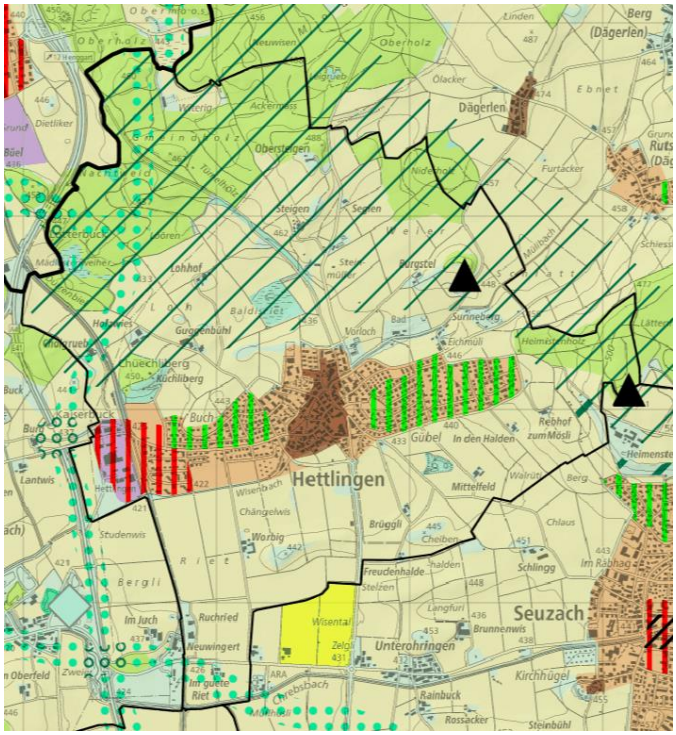


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan

3.4 Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte

Gemäss § 203 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) haben Gemeinden über die Schutzobjekte einstweilige Inventare zu erstellen. Inventare bilden dabei die Grundlage für die Arbeit der Denkmalpflege. Das Inventar listet Bauten und Anlagen auf, die aufgrund ihrer historischen Bedeutung wichtige Zeugen vergangener Epochen sind. Mit der Aufnahme ins Inventar wird ein Objekt nicht unter Schutz gestellt, sondern eine Schutzvermutung festgehalten.

Im Jahr 2014 wurde das kommunale Inventar der Gemeinde Hettlingen von 1991 überarbeitet. Das resultierende Inventar umfasst insgesamt 61 Objekte von kommunaler Bedeutung, die jeweils in einem Inventarblatt erfasst sind.

3.5 Kommunales Inventar Natur- und Landschaftsschutzobjekte

Das kommunale Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte der Gemeinde Hettlingen aus dem Jahr 1996 wurde 2014 überarbeitet und ins kommunale Gemeindeinformationssystem (GIS) integriert. Enthalten sind Lebensräume für Tiere und Pflanzen (Naturschutzobjekte) und markante Landschaftselemente (Landschaftsschutzobjekte).

3.6 Kommunale Richtplanung

In der nachfolgenden Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung wird sich die Gemeinde mit der kommunalen Richtplanung auseinandersetzen. Die Gemeinde verfügt über folgende Richtpläne:

- Verkehrsplan vom 14. September 1994
- Gesamtplan vom 11. April 1984

4 Analyse der Entwicklung der Gemeinde Hettlingen

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Hettlingen verzeichnete im Jahr 2021 eine Bevölkerungszahl von über 3000 Einwohner. Seit dem Jahr 1990 hat sich die Einwohnerzahl in Hettlingen beinahe verdoppelt (ca. 90 % Wachstum). Wie in Abbildung 8 ersichtlich, fand das Wachstum der Bevölkerung insbesondere in den Jahren von 1995 bis 2005 statt (ca. 70 % Wachstum). Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hettlingen liegt damit deutlich über jener der Region Winterthur Land und dem Durchschnitt des gesamten Kantons Zürich. Nur die letzten 15 Jahren betrachtend, stimmt das Wachstum mit jener der Region und dem Kanton überein.

Beim Blick auf die Altersstruktur der Gemeinde Hettlingen (Abbildung 9) fällt auf, dass es unterdurchschnittlich wenige Einwohner und Einwohnerinnen im Alter zwischen 25 und 45 Jahren gibt. Hingegen ist die Bevölkerungsgruppe im Alter ab 50 Jahren deutlich grösser als im kantonalen Durchschnitt.

Die Statistik der Beschäftigtenentwicklung (Abbildung 10) zeigt, dass die Anzahl der Person im Beschäftigungsverhältnis in der Zeitspanne zwischen 2011 und 2014 sank und danach wieder stark anstieg (Stand 2021).

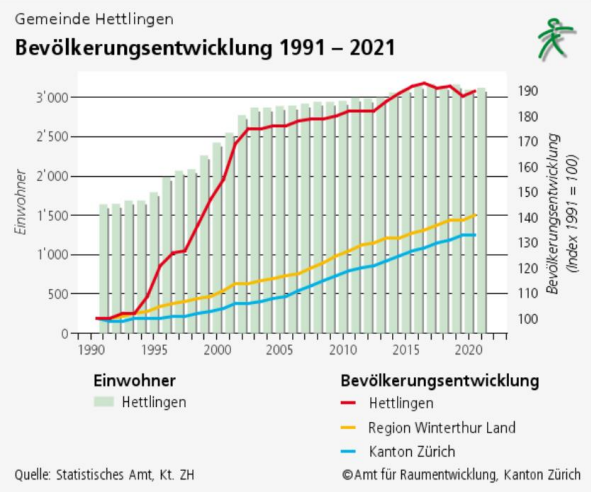


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung (Raumbeobachtung ZH)

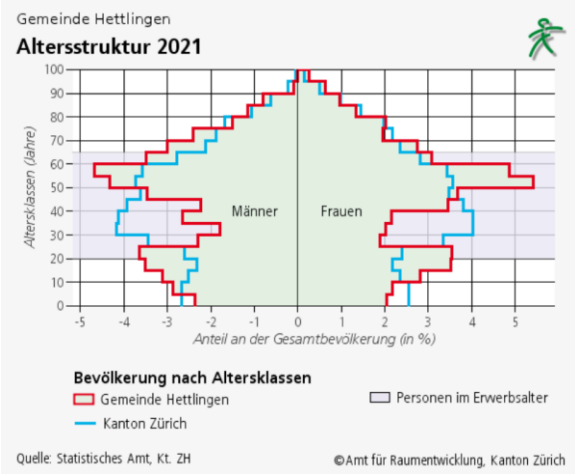


Abbildung 9: Altersstruktur (Raumbeobachtung ZH)

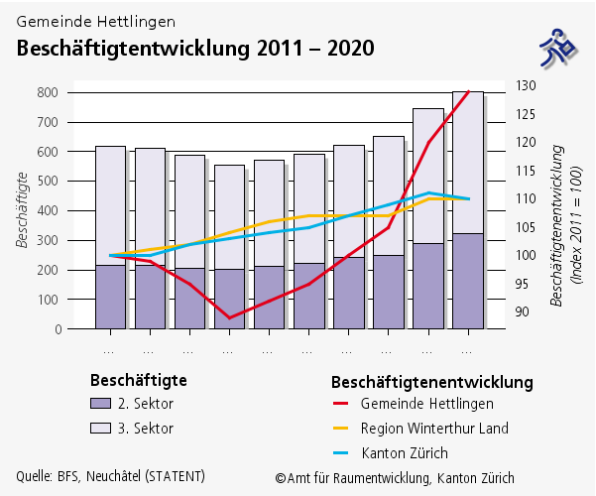


Abbildung 10: Beschäftigtenentwicklung der Gemeinde Hettlingen von 2011 bis 2020 (Raumbeobachtung ZH)

4.2 Siedlungsentwicklung

Dieses Kapitel setzt die Ergebnisse aus der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung in Relation zu den vorhandenen Bauland- und Geschossflächenreserven und damit zu den in der Gemeinde Hettlingen vorhandenen Kapazitäten, weitere Einwohner- und Einwohnerinnen aufnehmen zu können.

4.2.1 Bestehende Bauzone

Im folgenden Abschnitt wird die in der Gemeinde Hettlingen vorhandene Bauzone und deren Unterteilung analysiert.

Wie in Abbildung 11 dargestellt, sind in der Gemeinde Hettlingen insgesamt 81.3 ha Bauzonen vorhanden (Stand 2021). Davon fallen rund zwei Drittel der Bauzone der Wohnzone zu. Ein Fünftel macht die Mischzone aus. Der restliche Anteil gehört der Arbeitszone (12 %) und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (6 %) an.

In der Wohnzone beträgt der relative Anteil der unüberbauten Bauzone nur knapp 3 % (1.4 ha). Relativ und absolut betrachtet weist die Arbeitszone den grössten Anteil an noch unüberbauten Fläche auf mit 30 % (2.8 ha). Total sind von den 81.3 ha Bauzone in der Gemeinde Hettlingen

75.5 ha (92.9 %) bebaut und 5.8 ha (7.1 %) unüberbaut (Abbildung 12). Die genauen Zahlen sind aus Tabelle 1 ersichtlich.

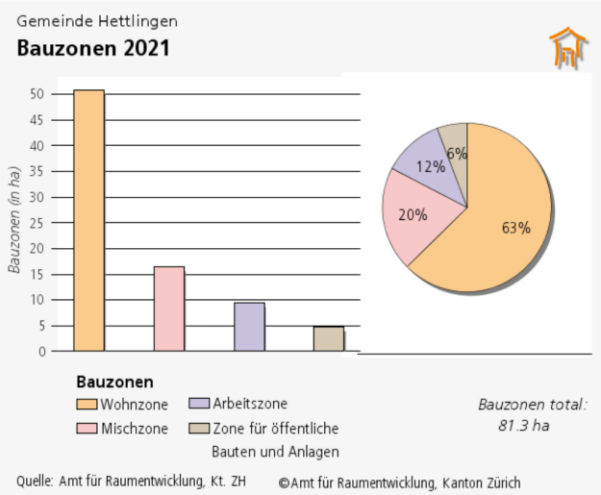


Abbildung 11: Verteilung Bauzone in der Gemeinde Hettlingen 2020 (Raumbeobachtung ZH)

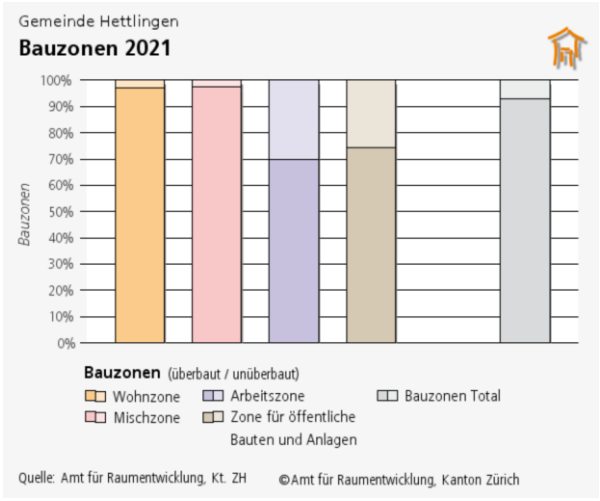


Abbildung 12: Verhältnis überbaut / unüberbaut in der Bauzone (Raumbeobachtung ZH)

Bauzonen (in ha)

	Bezeichnung		Bauzonen	überbaut	nicht überbaut			
	Gde	*ARE*	*Total*	*Total*	*Total*	*baureif*	*innert 5 Jahren baureif*	*längerfristig baureif*
Wohnzonen								
	W1/20	W1b	29.2	28.9	0.3	0.3		
	W1/20/GP	W1b	0.7	0.7				
	W2/35/GP	W2b	20.9	19.9	1.0	1.0		
Total			***50.9***	***49.5***	***1.4***	***1.4***		
Mischzonen								
	K	K	10.5	10.4	0.1	0.1		
	K/GP	K	5.9	5.6	0.3	0.3		
Total			***16.4***	***16.0***	***0.4***	***0.4***		
Arbeitszonen mit Dienstl.								
	G1	IG-HD	0.6	0.6				
	G2	IG-HD	8.8	5.9	2.8	0.9	1.9	
Total			***9.4***	***6.5***	***2.8***	***0.9***	***1.9***	
Zone fur offentl. Bauten								
	oB	Oe	4.7	3.5	1.2		1.2	
Total			***4.7***	***3.5***	***1.2***		***1.2***	
Total Bauzonen			**81.3**	**75.5**	**5.8**	**2.7**	**3.1**	

Tabelle 1: Bauzonenreserven Gemeinde Hettlingen (Quelle: Amt für Raumentwicklung)

4.2.2 Bauzonenentwicklung

Der Überbauungsgrad, welcher das Verhältnis von überbauten Bauzonen zur gesamten Bauzone wiedergibt, ist in der Gemeinde Hettlingen seit 1991 bis zum Jahr 2005 von unter 80 % auf über 90 % gestiegen. Seither gab es nur eine geringe Zunahme auf 92.9 % (Stand 2021). Damit liegt der momentane Überbauungsgrad auf dem Niveau der Region Winterthur Land und dem Kanton Zürich.

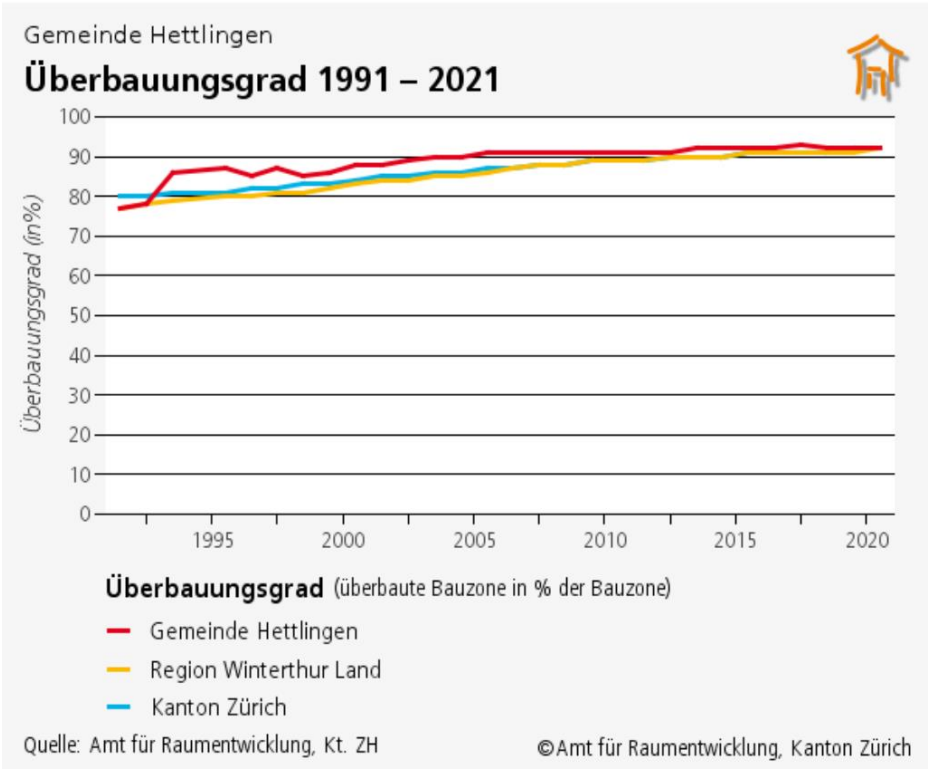


Abbildung 13: Verlauf Überbauungsgrad Gemeinde Hettlingen (Raumbeobachtung ZH)

Durch die Analyse der vergangenen Jahre (Abbildung 14 und Abbildung 15) lässt sich die erforderliche Bauzonenreserven für die nächsten 15 Jahren abschätzen. In den Jahren zwischen 2007 und 2021 wurde in der Wohnzone insgesamt 0.7 ha und in der Mischzone 0.6 ha überbaut. Mit der Annahme, dass sich der Verbrauch der Bauzone im gleichen Mass weiterentwickelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bauzonenreserven für die nächsten 15 Jahren ausreichen.

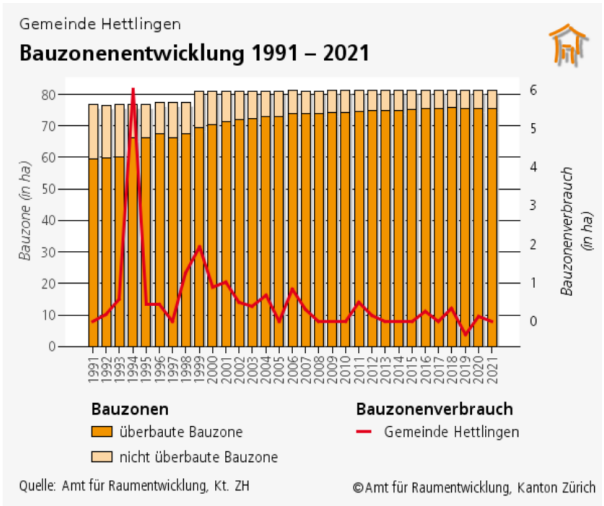


Abbildung 14: Bauzonenentwicklung der Gemeinde Hettlingen (Amt für Raumentwicklung ZH)

Bauzonen-Verbrauch (ha)

JAHR	W	M	A	AD	ÖB	Total
2007	0.3					0.3
2008						
2009						
2010						
2011		0.5				0.5
2012		0.1				0.1
2013						
2014						
2015						
2016	0.3					0.3
2017						
2018	0.3					0.3
2019	-0.3	0.0				-0.3
2020	0.1					0.1
2021	0.0					0.0

Abbildung 15: Verbrauch der Bauzone der letzten 15 Jahre (Amt für Raumentwicklung ZH)

4.2.3 Geschossflächenreserven

Die vorhandenen Baulandreserven sind nur ein Indikator, um das Siedlungsentwicklungspotenzial der Gemeinde abzuschätzen. Die Geschossflächenreserven (GFR) berücksichtigen sowohl das vorhandene Potenzial für die Erstellung zusätzlicher Geschossflächen innerhalb der unbebauten sowie der bereits überbauten Bauzone. Die GFR sind ein durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) ZH ermittelter Schätzwert der potenziell verfügbaren Wohnfläche und stellen die Differenz der theoretisch gemäss Bau- und Zonenordnung zulässigen Geschossflächen und der tatsächlich gebauten Geschossfläche (GWR) dar.

In der Gemeinde Hettlingen beträgt die GFR total 177'000 m^2. Die Mehrheit der GFR teilen sich in etwa gleichmässig auf die Wohn- (47 %) und Arbeitszone (43 %) auf (Abbildung 16).

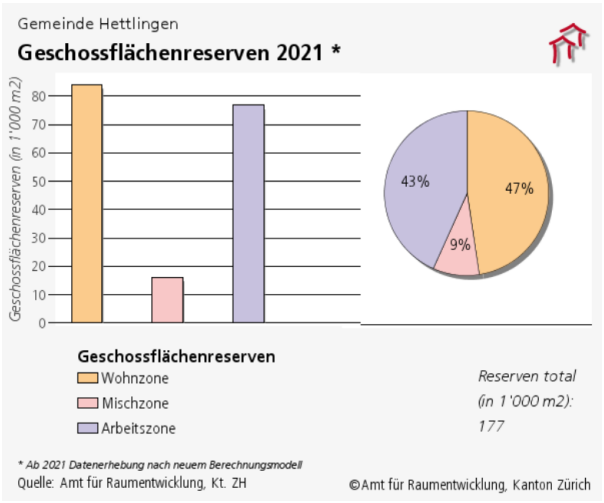


Abbildung 16: Anzahl Geschossflächenreserven

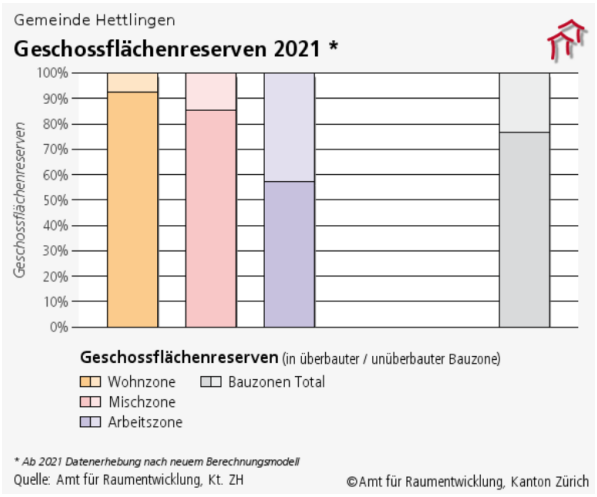


Abbildung 17: Verhältnis Geschossflächenreserven

Es kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass die gesamte Anzahl an verfügbaren GFR in den nächsten 15-20 Jahren ausgeschöpft wird. Der Ausbaugrad stellt das Verhältnis der gebauten zur zulässigen Geschossfläche dar und liegt zurzeit zwischen 55 % und 60 % (Abbildung 18). Dies bedeutet, dass in der überbauten Bauzone theoretisch fast doppelt so viel Geschossflächen gebaut werden könnten. Damit befindet sich der Ausbaugrad für die Gemeinde Hettlingen auf gleichem Niveau, wie jener der Region Winterthur Land. Verglichen mit dem Kanton Zürich liegt der Ausbaugrad etwas tiefer. Die Dichte der Einwohner in der Wohnzone liegt mit ca. 47 Personen pro ha deutlich unter dem Durchschnitt des Kantons Zürich (ca. 80 Personen / ha) (Abbildung 19)

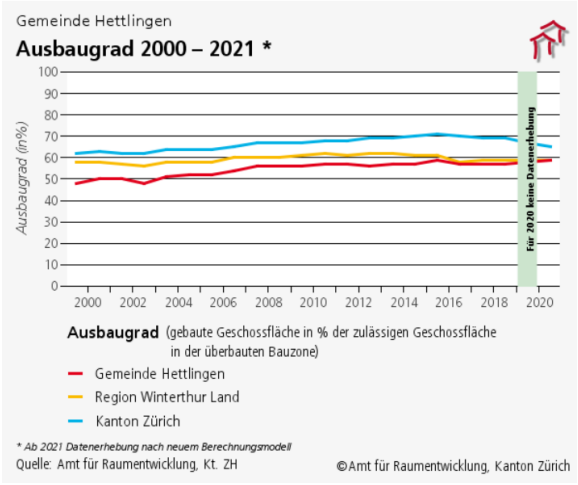


Abbildung 18: Entwicklung Ausbaugrad

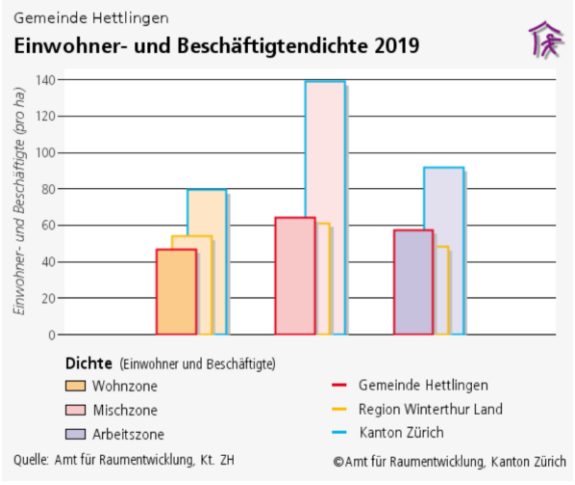


Abbildung 19: Vergleich bauliche Dichte

4.2.4 Berechnung Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Die Kapazität für neue Einwohner- und Einwohnerinnen in der Gemeinde Hettlingen kann anhand der GFR und dem Ausbaugrad berechnet werden. Für die Berechnung wird von einem durchschnittlichen Flächenverbrauch von 50 m^2 pro Person ausgegangen. Im Kanton Zürich beträgt gemäss Bundesamt für Statistik die durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner 46.6 m^2 (im Jahr 2021).

Für die Berechnung wird zudem davon ausgegangen, dass durch Verdichtung in den überbauten Bauzonen weitere 20 % der verfügbaren GFR ausgeschöpft werden können. Im Bereich der unbebauten Bauzone wird angenommen, dass 60 % der GFR ausgeschöpft wird.

		Berechnung Einwohnerkapazität	
Total Geschossflächenreserven		177'000 m^2	
Anteil Wohnzone **Anteil Mischzone**		83’190 m^2 (47 %) 76’110 m^2 (43 %)	
Anteil Wohnzone überbaut **Anteil Wohnzone unüberbaut**		78’871 m^2 (~90 %) 8’319 m^2 (~10 %)	
Anteil Mischzone überbaut **Anteil Mischzone unüberbaut**		64’693 m^2 (~85 %) 11’417 m^2 (~15 %)	
		Kapazität überbaut (20 %) / Verdichtung	**Kapazität unüberbaut (60 %) / Neubauten**
Wohnzonen	**GFR total** **GFR effektiv** **Einwohnerkapazität**	78'871 m^2 15'774 m^2 (20 %) 315 EW	8'319 m^2 4'991 m^2 (60 %) 100 EW
Mischzonen	**GFR total** **GFR effektiv** **Einwohnerkapazität**	64'693 m^2 12'937 m^2 (20 %) 259 EW	11'417 m^2 6'850 m^2 (60 %) 137 EW
	Kapazität Einwohner in heutiger Bauzone	**<u>811 EW</u>**	

Die mögliche Kapazität für zusätzliche Einwohner- und Einwohnerinnen liegt bei etwa 800 Personen. **Die prognostizierte Entwicklung kann <u>ohne Anpassung</u> der Bau- und Zonenordnung bereits zum aktuellen Zeitpunkt stattfinden.** Dies setzt aber voraus, dass die vorhandenen GFR in Zukunft ausgeschöpft werden können und auf den bereits überbauten Grundstücken zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.

4.2.5 Gebäudealter

Im Vergleich mit dem Kanton (33.2 %) stehen in der Gemeinde unterdurchschnittlich wenige Gebäude (19.1 %) mit Baujahr vor 1945. In der Periode von 1946 bis 1980 (26.6 %) und 1981 bis 2000 (26.7 %) wurden in etwa gleich viele Häuser gebaut. Ebenfalls rund ein Viertel aller Gebäude (25.7 %) wurden in den Jahren nach 2000 erbaut. Eine Übersicht des Gebäudealters mit der Hauptnutzung Wohnen ist in Abbildung 20 ersichtlich. Insbesondere für Bauten vor 1980 könnte bald eine erneute Sanierung anfallen. **Das Potenzial der inneren Verdichtung kann bei Sanierungen oder Umbauten genutzt werden.**

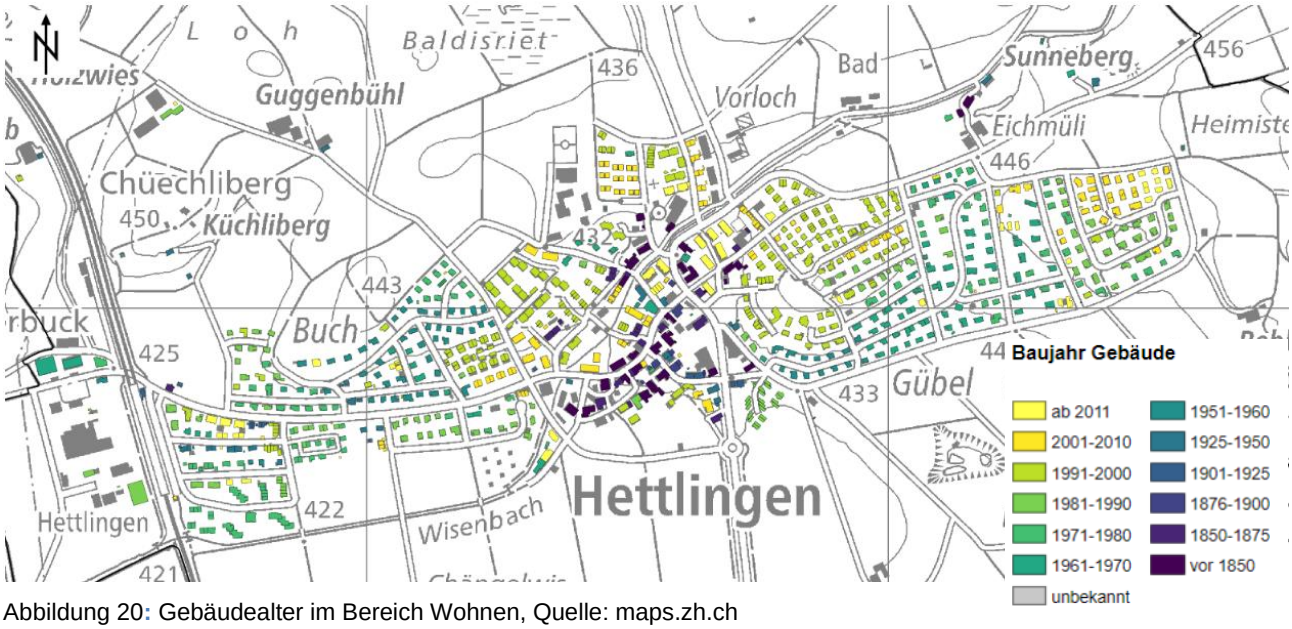


Abbildung 20: Gebäudealter im Bereich Wohnen, Quelle: maps.zh.ch

4.3 Fazit räumliche Gemeindeentwicklung

Die vorliegende grobe Analyse im Rahmen der "light"-Revision der Bau- und Zonenordnung zeigt, dass die Gemeinde Hettlingen aktuell über genügend grosse Bauzonen verfügt, um die prognostizierte Entwicklung zu bewältigen. Eine umfassende Beurteilung der zukünftigen Entwicklung wird jedoch erst im Rahmen der geplanten Gesamtrevision der Nutzungsplanung möglich sein. Die Analyse der Gemeindeentwicklung wird sich an den kantonalen Vorgaben gemäss dem Kreisschreiben der Baudirektion "Umsetzung kantonaler Richtplan: Anforderungen an die Rocht- und Nutzungsplanung" vom 4. Mai 2015 orientieren.

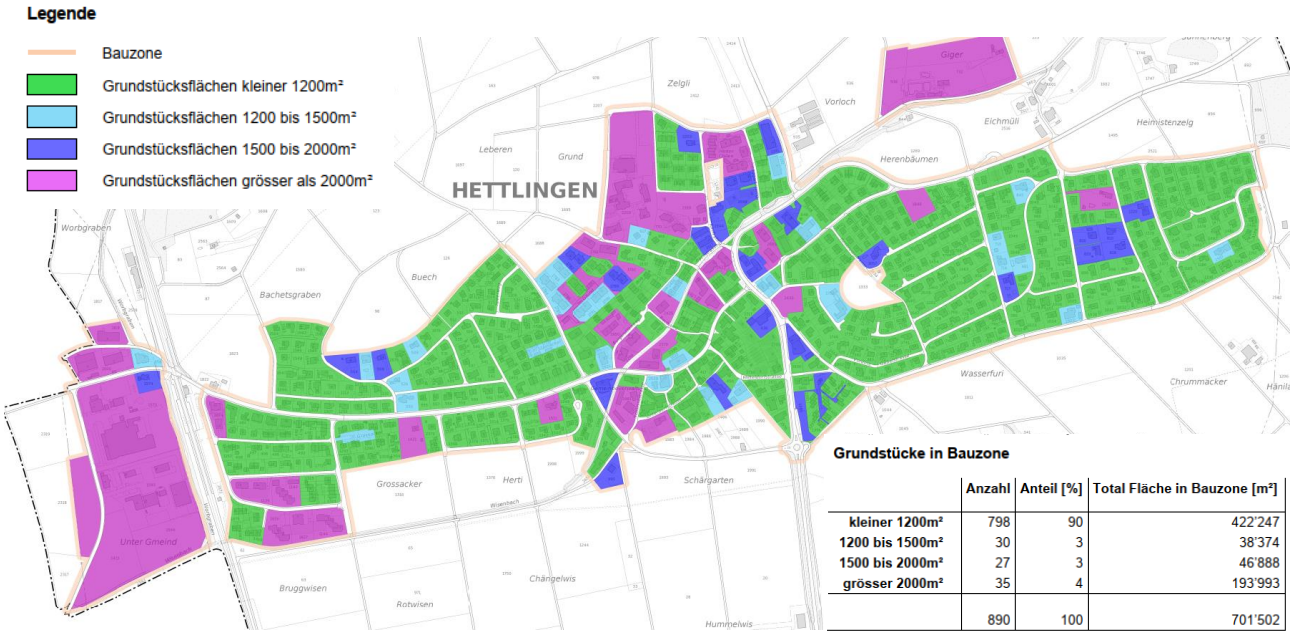
5 Inhalt der Teilrevision

5.1 Mehrwertausgleich

5.1.1 Gesetzliche Grundlage

Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen (mit Ausnahme von Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten), in ihrer Bau- und Zonenordnung (§ 19 Abs. 1 MAG).

Von der Gemeinde ist die Freifläche (1'200 m^2 - 2'000 m^2) und die Höhe des Abgabesatzes (max. 40 %) festzulegen. Die Baudirektion empfiehlt einen Abgabesatz von mind. 20 % festzulegen. Grundstücke die kleiner sind als die festgelegte Freifläche, sind vom Ausgleich ausgenommen (§ 19 Abs. 2 MAG), es sei denn, der Mehrwert beträgt mehr als CHF 250'000 (§ 19 Abs. 4 MAG). Die Verwendung der Erträge ist in einem separaten Fondsreglement zu regeln.



	Anzahl	Anteil [%]	Total Fläche in Bauzone [m²]
kleiner 1200m²	798	90	422'247
1200 bis 1500m²	30	3	38'374
1500 bis 2000m²	27	3	46'888
grösser 2000m²	35	4	193'993
	890	100	701'502

Abbildung 21: Übersicht Grundstücke nach Flächengrösse

In der Gemeinde Hettlingen kommen rund 90 % der Grundstücke für die Mehrwertabgabe nicht in Frage, da die Grundstücksfläche kleiner als 1'200 m^2 ist. Diese Grundstücke machen dabei eine Fläche von rund 60 % (422'247 m^2) der gesamten Fläche in der Bauzone (701'502 m^2) aus.

Rund 3 % der Anzahl Grundstücke in Hettlingen (38'374 m^2) weisen eine Fläche zwischen 1'200 m^2 und 1'500 m^2 auf und ebenfalls und 3 % der Grundstücke (46'888 m^2) weisen eine Fläche zwischen 1'500 m^2 und 2'000 m^2 auf. Die restlichen 4 % der Grundstücke (193'993 m^2) weisen eine Fläche von über 2'000 m^2 auf.

5.1.2 Freifläche und Abgabesatz

Mit dieser Teilrevision wird das Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert. Die Gemeinde erhebt bei künftigen Auf- und Umzonungen und Gestaltungsplänen die eine Mehrausnützung ermöglichen, eine Abgabe von 20 % auf den um CHF 100'000 gekürzten Mehrwert. Es wird eine Freifläche von 1'500 m^2 festgelegt.

Auf die planerischen Massnahmen dieser Teilrevision werden keine Mehrwertabgaben fällig.

5.1.3 Verwendungszweck

Die Mehrwertabgaben fliessen in einen kommunalen Fonds und stehen der Gemeinde zur Verfügung, um den öffentlichen Raum wie z. B. Park- und Grünanlagen und Plätze zu gestalten oder soziale Treffpunkte, Erholungsräume oder ausserschulische Einrichtungen zu erstellen. Dieser Verwendungszweck richtet sich nach Art. 3, Abs. 3 RPG bzw. nach § 37 MAV. Die Verwendung der Mittel wird in einem Fondsreglement präzisiert, muss jedoch innerhalb des gesetzlichen Rahmens liegen. Das Reglement für den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds wurde auf der Basis des kantonalen Musterreglements erstellt.

5.2 Änderungen in den Bauvorschriften

Die Vorschriften in der Bauordnung erfahren grundsätzlich keine gravierenden Änderungen. Es werden folgende wichtigen übergeordneten Anpassungen vorgenommen:

- Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Geringfügige zusätzliche Anpassungen in den Bauvorschriften
- Artikel zur Mehrwertabgabe

5.2.1 Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen mehreren Kantonen (Konkordat) mit dem Zweck, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen in der gesamten Schweiz zu vereinheitlichen. Ein Beitritt zum IVHB-Konkordat wurde vom Kantonsrat des Kantons Zürich zwar verworfen, die Harmonisierung der Baubegriffe soll jedoch trotzdem umgesetzt werden. Deshalb mussten Änderungen am Planungs- und Baugesetz (PBG) und an der Allgemeine Bauverordnung (ABV) vorgenommen werden. Zudem wurden auch die Bauverfahrensverordnung (BVV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II) an die neuen Begriffe angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. In den einzelnen Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnung ebenfalls harmonisiert haben.

Folgende neuen Begriffe erfordern eine entsprechende Anpassung in der Bauordnung oder eine neue Praxis im Baubewilligungsverfahren:

- Höhenmasse (Gesamthöhe, giebelseitige / traufseitige Fassadenhöhe, massgebendes Terrain)
- Attikageschosse
- Vorspringende Gebäudeteile
- Dachaufbauten
- Nutzungsziffern
- Unterniveaubauten und unterirdische Bauten
- Kleinbauten und Anbauten

5.2.2 Harmonisierte Regelungen in der Bau- und Zonenordnung

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen in der Bau- und Zonenordnung sind inklusive der entsprechenden Erläuterungen im Detail aus der Synopse ersichtlich. Nachfolgend sind die Änderungen zusammengefasst dargestellt.

Höhenmasse

Anstelle der Gebäudehöhe und der Firsthöhe wird neu die Bestimmung einer Gesamthöhe und einer traufseitigen und giebelseitigen Fassadenhöhe eingeführt, wobei nur die traufseitige Fassadenhöhe in der Bauordnung bestimmt werden muss. Die Fassadenhöhe ersetzt den Begriff der Gebäudehöhe. Für den oberen Messpunkt ist jedoch nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern mit der Oberfläche der Dachkonstruktion (ohne Wärmedämmung und Dachhaut) massgebend. Aufgrund der neuen Messweise kann ein Gebäude effektiv bis zu 0.5 m höher werden als dies die Gesamt- und Fassadenhöhe vorgeben (Abbildung 22).

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain und kann als Summe der bisherigen Gebäudehöhe und bisherigen Fristhöhe verstanden werden.

Das massgebende Terrain ersetzt den Begriff des gewachsenen Bodens. Im Vergleich zur bisherigen Regelung wird neu immer auf den gewachsenen Geländeverlauf abgestellt und nicht auf den bestehenden Verlauf des Bodens bei Einreichung des Baugesuchs. Das massgebende Terrain wird weder durch Abgrabungen noch Aufschüttungen verändert.

In der BZO Hettlingen sind die folgenden Artikel von der Änderung betroffen:

Kernzone

- Art. 5 Abs. 1
  Die Traufhöhen sollen auch künftig möglichst gleichbleiben. Die Fassadenhöhe wird daher gegenüber der Gebäudehöhe von 7.5 m um 20 cm auf 7.3 m reduziert.
- Art. 10 Abs. 3
  Verwendung des neuen Begriffs von § 5 Abs. 1 ABV: massgebendes Terrain.

Wohnzonen

- Art. 13 Abs. 1
  Bisher galt in der W1 eine Gebäudehöhe 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.
- Art. 15 Abs. 3
  Ersatz des Begriffs "grössten Höhe" durch "Gesamthöhe".

Gewerbezonen

- Art. 22 Abs. 1
  Ersatz der Begriffe "Gebäudehöhe" durch "(traufseitige) Fassadenhöhe". Die bisherige Gebäudehöhe wird für die Fassadenhöhe übernommen.
- Art. 22 Abs. 1
  Ersatz des Begriffs "Firsthöhe" durch "Gesamthöhe": Der Begriff der "Fristhöhe" wird nicht mehr verwendet. Der Begriff "Gesamthöhe" entspricht der Summe der bisherigen Gebäudehöhe plus der bisherigen Firsthöhe.

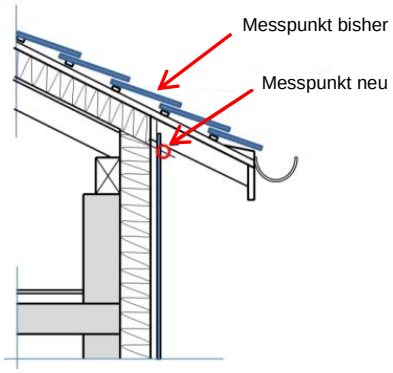


Abbildung 22: Vergleich neuer und alter Messpunkt für das Höhenmass

Attikageschoss

Der Begriff Attikageschoss bezeichnet das auf einem Flachdach aufgesetzte zusätzliche Geschoss. Bisher wurden Attikageschosse nicht erwähnt, da diese unter dem Begriff des Dachgeschosses eingeschlossen waren. Durch die neue gesetzliche Regelung dürfen Attikageschosse eine erheblich grössere Grundfläche aufweisen und dadurch stärker in Erscheinung treten als bisher. Der traufseitige Rückversatz beträgt nur noch die halbe Geschosshöhe. Zuvor musste ein Attikageschoss mindestens um seine ganze Geschosshöhe rückversetzt sein (Abbildung 23).

In der BZO Hettlingen sind die folgenden Artikel von der Änderung betroffen:

Wohnzonen

- Art. 13 Abs. 1
  Einführung des neuen Baubegriffs des Attikageschosses.
- Art. 14
  Anpassung des Baubegriffs Dachgeschoss zu Attikageschoss.
- Art. 18 Abs. 4
  Neu wären Dachaufbauten bis 1/2 der Fassadenlänge möglich. Bei Attikageschossen wird der bisherige Drittel beibehalten, weil sonst aufgrund der neuen Attikageschossdefinition ein Attikageschoss optisch als Vollgeschoss wirken würde.
- Art. 18 Abs. 5
  Neuer Absatz zur Firstrichtung bei Flachdachbauten:
  Bei Flachdachbauten muss die hypothetische Firstrichtung in der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen, um eine klare Abgrenzung zwischen Attikageschoss und den darunterliegenden Vollgeschossen zu gewährleisten. Ausnahmen sind nur bei minimalen Seitenlängendifferenzen zulässig. So soll verhindert werden, dass Attikageschosse wie zusätzliche Vollgeschosse wirken.

Gewerbezonen

- Art. 22 Abs. 3
  Die Attikavorschriften werden anlog der Wohnzone auch für die Gewerbezone übernommen.
- Art. 22 Abs. 4
  Analog zur Regelung in der Wohnzone (Art. 18 Abs. 5) wird ein neuer Absatz eingeführt, wonach die hypothetische Firstrichtung bei Flachdachbauten in der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen muss.

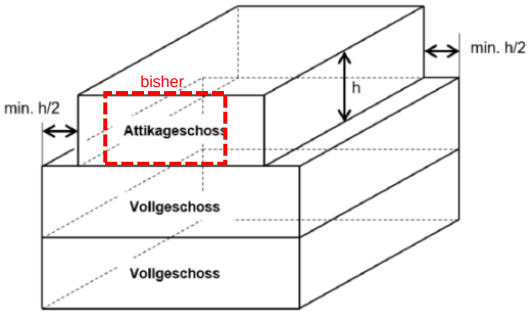


Abbildung 23: Vergleich neuer und alter Rückversatz Attikageschoss

Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile dürfen heute bereits auf einem Drittel der Fassadenlänge bis zu 2 m in den Grenzabstand hineinragen. Zukünftig wird eine Anpassung vorgenommen, die es ermöglicht, dass diese Gebäudeteile bis zur Hälfte der Fassadenlänge 2 m vorspringen dürfen und auch auf dem Terrain stehen können. Mehrere vorspringende Gebäudeteile, die auf unterschiedlichen Stockwerken versetzt angeordnet sind, werden in ihrer Breite addiert (Abbildung 24). Für Dachvorsprünge gilt die Beschränkung in der Breite bzw. des Anteils am Fassadenabschnitt nicht.

Bei Beibehaltung des bisherigen Grenzabstands in der Kernzone und des Grundabstandes[1] in der Wohnzone W1 von 3.5 m wäre es möglich, dass vorspringende Gebäudeteile bis zu 1.5 m bzw. in der Wohnzone W2 bis zu 2 m an die Grenze gestellt werden könnten. Dies kann jedoch feuerpolizeiliche und wohnhygienische Probleme mit sich bringen.

Aus diesen Gründen werden die Abstände erhöht: in der Kernzone und W1 von 3.5 m auf 4.5 m und in der W2 von 4.0 m auf 5.0 m, sofern vorspringende Gebäudeteile an der Fassade angebracht werden. Für Fassaden ohne solche Vorsprünge bleiben die bisherigen Grenz- und Grundabstände von 3.5 m und 4.0 m unverändert.

In der BZO Hettlingen sind die folgenden Artikel von der Änderung betroffen:

Kernzone

- Art. 5 Abs. 4 und 5
  Wird auf die Erstellung von vorspringenden Gebäudeteilen an einer Fassade verzichtet, beträgt der Grenzabstand zu dieser Fassade 3.5 m, andernfalls 4.5 m.

Wohnzonen

- Art, 13 Abs. 1
  Analog der Kernzone werden für Fassaden mit vorspringenden Gebäudeteilen ein kleiner Grundabstand von 4.5 m in der W1 und 5.0 m in der W2 festgelegt. Ohne vorspringende Gebäudeteile betragen die Abstände in der W1 3.5 m und 4.0 m in der W2.

[1] Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrlängenzuschlag gemäss Bau- und Zonenordnung zusammen.

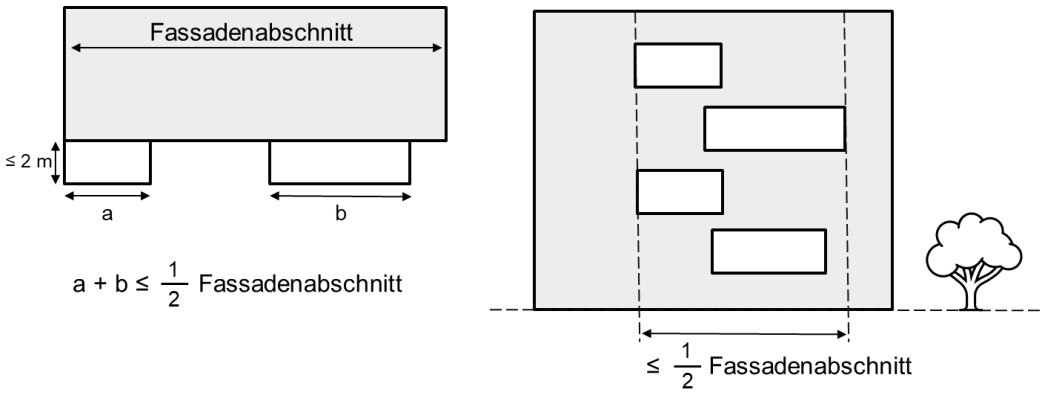


Abbildung 24: Berechnung für zulässiges Mass an vorspringenden Gebäudeteilen

Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen nach dem neuen harmonisierten Planungs- und Baugesetz maximal die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge einnehmen. In Hettlingen wird die bisherige Regelung von einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge in allen Zonen beibehalten. Durch diese Begrenzung auf einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge bei Attikageschossen und Dachgeschossen mit Schrägdächern wird das Ziel verfolgt, das Siedlungsbild und den architektonischen Charakter der bestehenden Quartiere beizubehalten. So wird sichergestellt, dass die Proportionen und das Erscheinungsbild von Gebäuden im Einklang mit der umliegenden Bebauung bleiben.

In der BZO Hettlingen wurden die folgenden Artikel zur 1/3-Regel eingeführt:

Kernzone

- Art. 9 Abs. 7

Wohnzonen

- Art. 18 Abs. 2

Gewerbezone

- Art. 22 Abs. 3

Nutzungsziffern

Die IVHB sieht als Ersatz für die **Ausnützungsziffer** die Geschossflächenziffer vor. Diese wird im Kanton Zürich allerdings nicht übernommen. Die Definition der Ausnützungsziffer ändert sich aber insofern, als neu anstelle der massgeblichen Grundfläche die anrechenbare Grundstücksfläche als Bezugsgrösse hingezogen wird. Neu können Wald- und Gewässerabstandsflächen bei der Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche angerechnet werden. Dies führt insbesondere bei Grundstücken, die an Wald oder Gewässer angrenzen, zu einer Erhöhung der Ausnützung. In Fällen, in denen bisher die Feinerschliessung zur Grundstücksfläche angerechnet werden konnte, führt dies zu einer Verringerung der anrechenbaren Fläche. Eine Anpassung der Ausnützungsziffer rechtfertigt sich jedoch aufgrund von nur marginal betroffener Grundstücke nicht. Die Ausnützungsziffern bleiben in den **Wohnzonen** daher unverändert.

Bei der Berechnung der **Baumassenziffer** werden künftig offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte von baulichen Abschlüssen wie Wänden umschlossen sind, nicht mehr angerechnet. Dies ersetzt die bisherige Regelung, bei der bewitterte Flächen abgezogen werden konnten. Durch diese Anpassung kann in bestimmten Fällen etwas mehr Bauvolumen realisiert werden. Die Reduktion der Baumassenziffer ist nicht notwendig, weil die Neuregelung nur zu einer marginalen Zunahme des Bauvolumens führt. In den **Gewerbezonen**, die von der Baumassenziffer betroffen sind, gab es bisher durch die teilweise Anrechnung von Vordächern Einschränkungen, die durch die

Neuregelung gelockert werden. Um die Flexibilität für Gewerbebauten zu erhalten, wird auf eine Anpassung der Baumassenziffer verzichtet.

In der **Kernzone** ist **keine Nutzungsziffer** festgelegt.

Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

Bisher war bei der Beurteilung von unterirdischen Gebäuden ausschliesslich relevant, ob diese unter dem gewachsenen Boden lagen, ohne nachträgliche Geländeabtragungen zu berücksichtigen.

Neu ist sowohl das massgebende Terrain (entspricht dem gewachsenen Boden) als auch das tiefer gelegte Terrain massgebend, ob es sich um ein unterirdisches Gebäude handelt. Ragt ein Gebäudeteil mehr als 0.5 m über das massgebende oder das tiefergelegte Terrain hinaus, gilt dieser als oberirdisch und ist von den Abstandsprivilegien gemäss § 269 PBG ausgenommen. Aufgrund von Terrainabtragungen kann, unabhängig vom Verlauf des massgebenden Terrains, aus einer unterirdischen Baute eine oberirdische Baute entstehen und damit können die Abstandprivilegien entfallen.

Unterniveaubauten ragen teilweise über das massgebenden oder tiefergelegten Terrain hinaus. Unterirdische Bauten befinden sich, mit Ausnahme der Erschliessung, vollständig unter dem massgebenden respektive tiefer gelegten Terrain (Abbildung 25).

Formell sind, ausser der Begriffsanpassung, keine Änderungen in der Bau- und Zonenordnung erforderlich.

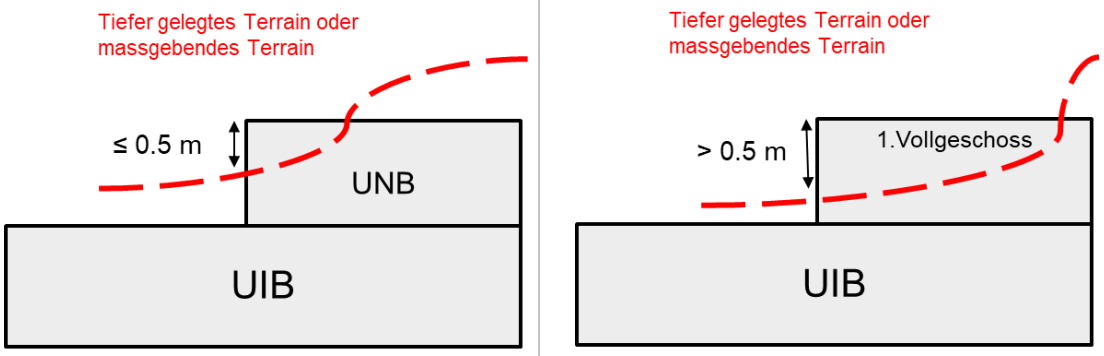


Abbildung 25: Unterscheidung Unterniveaubaute (UNB) und unterirdische Baute (UIB)

Kleinbauten und Anbauten

Bisher konnten für besondere Gebäude im Sinne von § 273 des PBG welche nicht dem dauernden Aufenthalt dienen und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m nicht übersteigt, in einem Abstand von 3.5 m von anderen Gebäuden errichtet werden. In der neuen Fassung des PBG ist diese Definition nicht mehr vorhanden. Besondere Gebäude werden neu in § 2a der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) als Kleinbauten und Anbauten definiert. Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m^2, deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten. Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m^2, deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen ent-

halten (Abbildung 26). Gegenüber der bisherigen Regelung ist die Grundfläche neu auf maximal 50 m^2 beschränkt.

Formell sind bei Klein- und Anbauten, ausser der Begriffsanpassung keine Änderungen in der Bau- und Zonenordnung erforderlich.

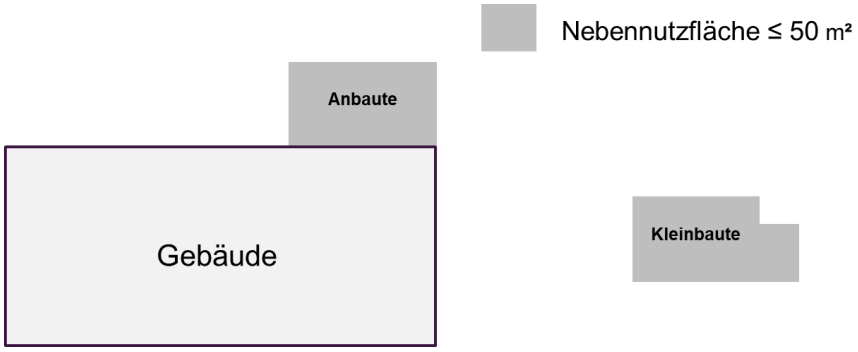


Abbildung 26: Vergleich Klein- und Anbauten

5.2.3 Von der Harmonisierung unabhängige Änderungen in der Bau- und Zonenordnung

Energiegewinnungsanlagen

Der Einordnungsartikel (Art. 11 BZO) zu den Energiegewinnungsanlagen in der Kernzone wird ersatzlos gestrichen. Die Anforderungen sind in der übergeordneten Gesetzgebung (Art. 18a RPG, Art. 32a und 32b RPV sowie § 238 Abs. 4 PBG) abschliessend definiert.

Flachdachbegrünung

Neu sind Flachdächer nach Art. 26 Abs. 1 BZO zu begrünen, soweit dies nicht der Nutzung des Daches widerspricht (z.B. Dachterrassen). Davon ausgenommen sind Flachdächer von Klein- und Anbauten bis 20 m^2 Grundfläche.

Die Einführung der Flachdachbegrünung soll die ökologische Nachhaltigkeit im bebauten Gebiet fördern, indem sie den Wasserhaushalt reguliert, die Biodiversität erhöht und das Mikroklima positiv beeinflusst. Sie ermöglicht eine natürliche Speicherung und Verzögerung von Regenwasser, indem sie als Puffer fungiert und einen Teil des Niederschlags absorbiert. Dies hilft, den Wasserfluss zu verlangsamen und das Kanalisationssystem zu entlasten, insbesondere während Spitzenregenereignissen. Diese begrünten Dächer bieten darüber hinaus Lebensraum für Pflanzen und Insekten und fördern so die Artenvielfalt.

Kompostierungsanlagen

Die Pflicht gemäss bisherigem Art. 28 BZO zur Anlegung von Kompostierungsanlagen wird aufgehoben. Diese Regelung wird in der jüngeren Praxis nicht mehr durchgesetzt, da in der Gemeinde eine Grünabfuhr vorhanden ist, die von April bis November wöchentlich am Dienstagmorgen stattfindet. In den restlichen Monaten wird das Intervall der Grünabfuhr reduziert. Diese stellt eine effektive und praktikable Alternative zur Entsorgung von Grünabfällen dar. Daher ist die Verpflichtung zur Anlegung von Kompostierungsanlagen nicht mehr erforderlich.

6 Auswirkungen der Teilrevision

6.1.1 Gemeindeentwicklung

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist davon auszugehen, dass die Reserven innerhalb der bestehenden Bauzonen für die Weiterentwicklung der nächsten 15 Jahre ausreichen. Die Detailüberprüfung erfolgt in der geplanten Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

6.1.2 Harmonisierung der Baubegriffe

Mit der Teilrevision wird der Status quo gesichert und die übergeordneten Vorgaben bezüglich der Harmonisierung der Baubegriffe umgesetzt.

6.1.3 Mehrwertausgleich

Der Mehrwertausgleich wird gemäss dem übergeordneten Gesetz eingeführt. Die Freifläche wird auf 1'500 m^2 und der Abgabesatz auf 20 % festgelegt. Die Höhe der Erträge, welche in den Mehrwertausgleichfonds fliessen werden, können zum aktuellen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Dies ist erst möglich, wenn mehrwertabgabepflichtige Planungsmassnahmen wie Auf- oder Umzonungen vorgenommen werden.

Durch die Einführung des Mehrwertausgleichs entstehen für die Grundeigentümerschaft vorerst keine Auswirkungen. Die vorliegende Teilrevision schafft lediglich die gesetzlich vorgeschriebenen Rahmenbedingungen, welche beim Ausgleich von künftig entstehenden Mehrwerten gelten.

Bedingt durch die übergeordneten Gegebenheiten (Handlungsraum Kulturlandschaft, vgl. Kap. 3 und Reserven, vgl. Kap. 4) ist in absehbarer Zeit nicht mit Auf- oder Umzonungen zu rechnen.

6.1.4 Übereinstimmung mit Art. 15 RPG

Die Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG erfüllt. Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden respektiert. Der im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum "Kulturlandschaft" vorgegebene Handlungsbedarf zum Erhalt von unverbauten Landschaftskammern wird nicht tangiert. Es werden keine zusätzlichen Reserven geschaffen. Die Teilrevisionsinhalte erforderten keine besondere vorgängige Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg. Die Nachbargemeinden können sich im Rahmen der Anhörung zu den Teilrevisionsinhalten äussern.

7 Abgrenzung zur Gesamtrevision

7.1 Revision light und Gesamtrevision

Die vorliegende **"Revision light"** umfasst primär die formelle Überführung der harmonisierten Baubegriffe in die kommunale Bau- und Zonenordnung und die Behandlung des kommunalen Mehrwertausgleichs.

Die **"Gesamtrevision"** mit Start im Februar 2025 beabsichtigt die umfassende Überprüfung und Anpassung der Nutzungsplanung. Dies beinhaltet eine detaillierte Überprüfung und Aktualisierung der bestehenden Bestimmungen sowie die Berücksichtigung von Kapazitätsüberlegungen. Darüber hinaus beinhaltet die Gesamtrevision die Erstellung eines Kernzonenplans, der aufgrund des revidierten und neu festgesetzten übergeordneten Ortsbildinventars erstellt werden muss.

Die Zweiteilung ermöglicht eine schnelle Einführung der harmonisierten Baubegriffe in der kommunalen Bau- und Zonenordnung und schafft gleichzeitig den Raum für eine gründliche Überarbeitung der Ortsplanung mit aktivem Mitwirkungsprozess.

7.1.1 Zeitbedarf

Arbeitsschritte	Revision light	Gesamtrevision
Startzeitpunkt	Januar 2023	Februar 2025
Entwurf BZO	Januar bis Juli 2023	
1. Vorprüfung Baudirektion	Juli bis September 2023	
Bereinigung Entwurf	Oktober 2023 bis April 2024	
2. Vorprüfung Baudirektion	Juni bis August 2024	
Öffentliche Auflage (60d)	November 2024 bis Januar 2025	
Behandlung Einwendungen Vorlauf Abstimmung	Februar bis August 2025	
Festsetzung Abstimmung	28. September 2025	
Rekursfrist (30d)*	Oktober 2025	
Genehmigung Baudirektion (3 Mt.)	November 2025 bis Januar 2026	
Rekursfrist (30d)*	Februar 2026	
In Kraft	ca. März 2026	

**ohne Reserve Rechtsmittelverfahren*

8 Verfahren

Dieses Kapitel behandelt die verschiedenen Planungsphasen in welchen eine Mitwirkung durch die Bevölkerung, die Nachbargemeinden und Planungsverbände sowie den kantonalen Instanzen erfolgt ist.

8.1 Kantonale Vorprüfung

8.1.1 Erste Vorprüfung

Am 28. Juni 2023 wurde die Planvorlage beim Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die Rückmeldung zur Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung ist am 25. August 2023 erfolgt. Im Rahmen der Planungsgruppe hat sich die Gemeinde eingehend mit dem Vorprüfungsbericht auseinandergesetzt und die Planungsvorlage entsprechend angepasst. Zusätzliche Änderungen wurden zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht.

8.1.2 Zweite Vorprüfung

Am 29. Mai 2024 wurden die Unterlagen zur Teilrevision der Nutzungsplanung "light" zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 25. August 2023 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen. Zusätzlich wurde auf einzelne in der Vorlage zur ersten Vorprüfung enthaltene Festlegungen verzichtet und es wurden neue Bestimmungen ergänzt.

Vorbehältlich der Umsetzung der Anträge der Vorprüfung wurde eine Genehmigung der Planungsvorlage in Aussicht gestellt. Die Empfehlungen und Anträge wurden sorgfältig geprüft und in die Vorlage aufgenommen. Die Empfehlung zu den Grenzabständen bei vorspringenden Gebäudeteilen wurde aufgrund der nachfolgenden Begründungen nicht umgesetzt:

- Grenzabstände
  Gemäss Baudirektion sind die vorspringenden Gebäudeteile abstandsprivilegiert. Die Gemeinden haben in ihrer BZO nicht die Möglichkeit, von der kantonalen Regelung abzuweichen. Die Baudirektion erachtet demnach Art. 5 und 13 BZO als nicht rechtmässig. An der Regelung wird trotzdem festgehalten. Neu können Gebäudeteile auf der halben Länge der Fassade 2 m vorspringen. Werden die bisherigen Abstände beibehalten, können vorspringende Gebäudeteile bis 1.5 m (K + W1) bzw. 2 m (W2) an die Grenze gebaut werden, was jedoch feuerpolizeiliche oder wohnhygienische Probleme ergibt. Deshalb wird an den Grenz- und Grundabständen mit bzw. ohne vorspringende Gebäudeteile festgehalten. Mit der generellen Festlegung eines grösseren Grenz-, bzw. Grundabstandes würden ein Grossteil der bestehenden Gebäude die geforderten Abstände unterschreiten.

8.2 Mitwirkung und Öffentliche Auflage gemäss §7 PBG

8.2.1 Infoveranstaltung vom Februar 2024

Die Bevölkerung wurde anlässlich einer Veranstaltung vom 24. Februar 2024 über die BZO Teilrevision zur Harmonisierung der Baubegriffe informiert werden. Einerseits wurden Anliegen zur inhaltlichen Anpassung der BZO und andererseits generelle Anliegen zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde vorgetragen. Die Anliegen wurden im Nachgang zur Veranstaltung geprüft und soweit möglich berücksichtigt. Die generellen Anliegen werden in die nachfolgende Gesamtrevision verwiesen.

8.2.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hettlingen, bestehend aus:

- Teilrevision BZO (synoptische Darstellung)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich

wurde gemäss § 7 Abs. 1 und 2 PBG vom **1. November 2024 bis 31. Januar 2025** öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen vorbringen. Es gingen 4 Rückmeldungen mit 18 Einwendungen ein.

Die meisten Einwendungen bezogen sich auf Fragen der baulichen Dichte, der Grenz- und Gebäudeabstände. Aufgrund der begrenzten Zielsetzung dieser Teilrevision – der Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe – konnten weitergehende Anliegen wie etwa eine Grünflächenziffer, neue Regelungen zu Abgrabungen oder weitergehende Nutzungsbeschränkungen in der Zone W1 nicht berücksichtigt werden. Diese Themen sollen im Rahmen der bereits angelaufenen ordentlichen Teilrevision der BZO vertieft behandelt werden. Insgesamt wurde der Spielraum der Teilrevision ausgeschöpft, um sowohl den übergeordneten Vorgaben als auch den lokalen Anliegen soweit als möglich Rechnung zu tragen.

Zu den Einwendungen wird in einem separaten Bericht detailliert Stellung genommen.

8.3 Urnenabstimmung

Über die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung "Harmonisierung Baubegriffe" sowie über das Reglement für den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds der Politischen Gemeinde Hettlingen wird an der Urnenabstimmung vom 28. September 2025 entschieden.

8.4 Genehmigung Baudirektion

Nach der Urnenabstimmung vom 28. September 2025 wird die Vorlage zur Genehmigung an die Baudirektion des Kantons Zürich eingereicht. Der Genehmigungsprozess ist für den Zeitraum November 2025 bis Januar 2026 vorgesehen. Nach Ablauf der Rekursfrist tritt die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung voraussichtlich im März 2026 in Kraft.