

Nutzungsplanung

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung "Harmonisierung Baubegriffe"

Bericht zu den Einwendungen

Version 30.06.2025 Urnenabstimmung

Festsetzung Teilrevision an der Urnenabstimmung vom 28. September 2025:

Präsident	Schreiber
Armand Buchmann	Matthias Kehrli

Genehmigung durch die Baudirektion am:

Für die Baudirektion: BDV-Nr.



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	Einleitung	3
1.1	Einwendungen Öffentliche Auflage	3
1.2	Anhörung der Regionalplanungsgruppe ZPW und Nachbargemeinden	3
1.3	Kantonale Vorprüfung	3
2	Behandlung der Einwendungen	4

1 Einleitung

Dieser Bericht dient im Sinne von § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) dazu, aufzuzeigen, welche Einwendungen die Bevölkerung sowie die nach- und nebengeordneten Planungsträger während der öffentlichen Auflage bei der Gemeinde eingereicht haben und wie diese Einwendungen behandelt wurden.

1.1 Einwendungen Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 194 vom 14. Oktober 2024 die Vorlage zur Teilrevision Bau- und Zonenordnung "Harmonisierung Baubegriffe" sowie den kommunalen Mehrwertausgleich zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des PBG verabschiedet. Die Unterlagen lagen vom 1. November 2024 bis 31. Januar 2025 öffentlich auf. Es gingen 4 Rückmeldungen mit 18 Einwendungen ein.

1.2 Anhörung der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) und Nachbargemeinden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört.

Die RWU nimmt zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hettlingen Stellung. Sie schreiben, dass die Anpassung an die neuen Baubegriffe untergeordneter Natur sind und keine Anliegen in der Region tangieren. Bei der festzulegenden Höhe der Mehrwertabgabe handelt es sich um einen politischen Entscheid. Die Bau- und Zonenordnung Bestimmung entspricht der kantonalen Vorgabe. Die vorgesehene Mehrwertabgabe von 20% sowie die Freifläche vom 1'500m² nimmt der Vorstand zur Kenntnis.

Von den zur Anhörung eingeladenen Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

1.3 Kantonale Vorprüfung

Die Planvorlage wurde erstmals am 28. Juni 2023 zur Vorprüfung eingereicht, woraufhin die Gemeinde nach der Rückmeldung des Amtes für Raumentwicklung vom 25. August 2023 Anpassungen vornahm. Am 29. Mai 2024 erfolgte die Einreichung der überarbeiteten Vorlage zur zweiten Vorprüfung, wobei den meisten Empfehlungen des Amtes weitgehend entsprochen und neue Bestimmungen ergänzt wurden. Lediglich die Empfehlung zur Beibehaltung der heutigen Grenzabstände, falls auf vorspringende Gebäudeteile verzichtet wird, wurde nicht umgesetzt. Die Genehmigung der Vorlage wurde, unter Vorbehalt der Bestimmungen zu den vorspringenden Gebäudeteilen, in Aussicht gestellt.

2 Behandlung der Einwendungen

Einwendungen 1 +2 (identisch)	Stellungnahme / Entscheid:
<p>Der Gemeinderat soll die BZO so weit präzisieren und ergänzen, dass die Vorgabe zu einer niedrigen baulichen Dichte in der W1 eingehalten wird.</p> <p>Der regionale Richtplan sieht in Hettlingen für grosse Teile der W1 eine niedrige bauliche Dichte vor. Die niedrige bauliche Dichte lässt sich nicht allein über die Ausnützungsziffer definieren. Richtpläne sind behördenverbindlich § 19 PBG.</p>	<p>Die Ausnützungsziffern der Wohnzonen werden mit der vorliegenden Planung nicht geändert. Die bestehenden Ziffern gewährleisten eine angemessene Kontrolle der baulichen Dichte. Die in der BZO festgelegten Ausnützungsziffern entsprechen den Anforderungen des regionalen Richtplans und liegen in der W1-Zone mit 20% bei der empfohlenen minimalen Ausnutzung (§ 49a PBG).</p> <p>Mit der Teilrevision wird der Status quo gesichert und die übergeordneten Vorgaben bezüglich der Harmonisierung der Baubegriffe umgesetzt. Die Anpassung der Ausnützungsziffern würde den Rahmen der vorliegenden Teilrevision BZO "Harmonisierung Baubegriffe" sprengen, da sie Abhängigkeiten zu anderen Regelungen schafft, deren Überarbeitung nicht Teil der aktuellen Teilrevision sind.</p> <p>Die umfassende Überprüfung und Anpassung der Nutzungsplanung wird im Rahmen der bereits gestarteten "Ordentliche Teilrevision BZO" erfolgen. Hierfür werden Arbeitsgruppen gebildet, die sich unter anderem mit der Nutzungsdichte der einzelnen Quartiere auseinandersetzen werden.</p>

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Einwendung 3	Stellungnahme / Entscheid:
<p>Den Grenzabstand vorerst belassen und nur im Falle von vorspringenden Gebäudeteilen erhöhen. (Art. 5 und 13 BZO)</p> <p>Das vorgeschlagene Vorgehen (Ausnahmeanartikel für den Fall, dass keine vorspringenden Gebäudeteile vorgesehen sind) ist zu kompliziert. Es wäre einfacher, den Grenzabstand nur im Fall von vorspringenden Gebäudeteilen zu erhöhen.</p>	<p>Die neuen Artikel 5 und 13 der BZO definieren unterschiedliche Grenzabstände für Fassaden mit und ohne vorspringende Gebäudeteile. Die mit der Einwendung vorgeschlagene Formulierung beabsichtigt die gleiche Regelung. Sie würde aber als Normabstand den geringeren heutigen Grenzabstände festlegen. Gemäss kantonalem Recht müssen sich aber die Grenzabstände auf die Fassadenlinie beziehen (§§ 49 Abs. 2 lit. b; 265 Abs. 1 PBG) und nicht auf vorspringende Gebäudeteile, weil diese laut kantonaler Gesetzgebung abstandsprivilegiert sind. Damit könnte die Erhöhung des Grenzabstandes bei vorspringenden Gebäudeteilen nicht durchgesetzt werden, weil die Fassadenlinie unverändert bleibt.</p>

Die Baudirektion stuft dies als nicht genehmigungsfähig ein. Obwohl die Baudirektion eine unterschiedliche Regelung des Grenzabstandes für Fassaden mit und ohne vorspringende Gebäudeteile als nicht genehmigungsfähig einstuft, hält der Gemeinderat an der

differenzierten Abstandsregelung fest. Die Beibehaltung der bisherigen Grenzabstände würde erlauben, dass vorspringende Gebäudeteile bis zu 1.5 m (W1) bzw. 2 m (W2) an die Grundstücksgrenze gebaut werden könnten. Die mit der Einwendung vorgeschlagene Formulierung würde bei einer Ablehnung der unterschiedlichen Grenzabstände für Fassaden mit und ohne vorspringende Gebäudeteile zu diesen geringen Grenzabständen von vorspringenden Gebäudeteilen führen. Die geringen Abstände von vorspringenden Gebäudeteilen zu Nachbarbauten könnten zu Problemen im Brandschutz und in der Wohnhygiene führen. Eine generelle Erhöhung der Grenzabstände führte andererseits dazu, dass viele bestehende Gebäude ohne vorspringende Gebäudeteile nicht mehr den Vorschriften entsprechen würden.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Einwendung 4	Stellungnahme / Entscheid:
<p>Beibehaltung der möglichen Gesamtbreite der Dachaufbauten von 1/2 der Fassadenlänge (F) statt 1/3. (Art. 9 BZO)</p> <p>Die Reduzierung der Dachaufbauten auf 1/3 der Fassadenlänge (F) bringt bei kleinen EFH nur geringe Vergrösserung des Wohnraumes. Die Baukosten und der anschliessende Unterhalt sind gerade deshalb unverhältnismässig hoch.</p>	<p>Die Begrenzung der Dachaufbauten auf 1/3 der Fassadenlänge entspricht der bisherigen Regelung und hat sich in der Praxis bewährt. Eine Ausweitung auf 1/2 würde das Ortsbild erheblich verändern und zu einer sichtbar verstärkten Erscheinung der Dachaufbauten führen.</p> <p>Die vorliegende Regelung stellt einen ausgewogenen Kompromiss zwischen den Bedürfnissen nach zusätzlichem Wohnraum einerseits und dem Erhalt des Ortsbildes andererseits dar. Auch unter wirtschaftlichen Aspekten ist die 1/3-Regelung verhältnismässig, da sie einen angemessenen Ausbau ermöglicht.</p>

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Einwendung 5 +6 (identisch)	Stellungnahme / Entscheid:
<p>Festlegung von Maximalwerten für Vollgeschosse, Fassadenhöhe, Gesamthöhe und Grundabständen für W1 und W2. (Art. 13 BZO)</p> <p>Die bisherigen Regelungen zu Gebäudehöhen sollen beibehalten werden, um überhohe Räume zu verhindern und eine Verschlechterung der Situation zu vermeiden.</p>	<p>Die Vereinheitlichung der Baubegriffe ist eine Pflicht, die vom Kanton vorgegeben wird und umgesetzt werden muss. Der alte Begriff "Gebäudehöhe" und seine Messweise (nach § 278 und § 279 des alten Planungs- und Baugesetzes) darf nicht mehr verwendet werden. Stattdessen muss der neue Begriff der "Fassadenhöhe" eingeführt werden.</p> <p>Die neuen Fassadenhöhen in den verschiedenen Zonen wurden sorgfältig erarbeitet, um eine möglichst harmonische Eingliederung von Neubauten in die bestehende Bebauung zu gewährleisten. Die Fassadenhöhen wurden so festgelegt, dass Neubauten in etwa gleich hoch erstellt werden können wie nach den bisherigen</p>

Regelungen zur Gebäudehöhe. Für die Wohnzone W1 beträgt die neue zulässige Fassadenhöhe 4.6 m und in der Wohnzone W2 liegt sie bei 7.9 m. Zum Vergleich: Nach dem alten System entsprach ein Vollgeschoss in der W1 einer Gebäudehöhe von 4.8 m und in der W2 entsprachen zwei Vollgeschosse einer Gebäudehöhe von 8.1 m.

Die leichte Differenz ergibt sich aus der geänderten Messweise: Während früher die Gebäudehöhe bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen wurde, wird bei der neuen Fassadenhöhe nur bis zur Oberkante der Tragkonstruktion des Daches gemessen.

Die Befürchtung überhoher Räume ist unbegründet, da die Gesamthöhe durch die festgelegte Fassadenhöhe und der zulässigen Vollgeschosshöhe begrenzt wird.

Vorspringende Gebäudeteile bei kleinen Gebäudeabständen verringern den effektiv wahrgenommenen Abstand erheblich.

Um angemessene Abstände bei Gebäuden mit vorspringenden Gebäudeteilen zu gewährleisten, wird in der aktuellen Planung der kleine Grenzabstand für Fassaden mit vorspringenden Gebäudeteilen um einen Meter vergrössert (siehe auch Einwendung Nr. 3).

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt

Einwendung 7 + 8 (identisch)

Stellungnahme / Entscheid:

Grünflächenziffer W1 und W2 40%.

Der Gemeinderat erachtet die Einführung einer Grünflächenziffer grundsätzlich als ein geeignetes Instrument, um die Qualität der Freiräume zu sichern und den oberflächlichen Regenwasserabfluss zu regulieren. Die Steuerung der Versickerung und die Erhöhung der Durchgrünung sind wichtige Aspekte einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die Grünflächenziffer ist bezüglich Retention/Versickerung wirksamer als die Begrünung von Flachdächern. Freiräume haben eine wichtige Funktion für Biodiversität und Hitzeregulierung. Über 60% der Gemeinden haben die Grünflächenziffer aufgenommen.

Die Einführung einer Grünflächenziffer würde zu einer weiteren Regulierungsebene führen, die den Rahmen der vorliegenden Teilrevision BZO "Harmonisierung Baubegriffe" sprengen würde, da sie Abhängigkeiten zu anderen Regelungen schafft, die mit der aktuellen Planung nicht alle untersucht werden können. Diese Revision umfasst primär die formelle Überführung der harmonisierten Baubegriffe in die kommunale Bau- und Zonenordnung.

Der Gemeinderat führt Artikel 16 zur Regelung der Flachdachbegrünung ein, um der zunehmend beobachteten Erstellung von Flachdachbauten Rechnung zu tragen. Diese Massnahme soll die ökologische Nachhaltigkeit im bebauten Gebiet fördern, indem sie

den Wasserhaushalt reguliert, die Biodiversität erhöht und das Mikroklima positiv beeinflusst.

Die umfassende Überprüfung und Anpassung der Nutzungsplanung wird im Rahmen der bereits gestarteten "Ordentliche Teilrevision BZO" erfolgen. Hierfür werden Arbeitsgruppen gebildet, die sich unter anderem mit der Einführung einer Grünflächenziffer auseinandersetzen werden.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Einwendung 9 + 10 (identisch)	Stellungnahme / Entscheid:
<p>Ersetzung von Art. 15 Abs. 3: Gegenüber Fassaden, deren Länge 16.0 m überschreitet, sind die Gebäudeabstände bei Gebäuden mit einer Gesamthöhe von weniger als 8.0 m um einen Viertel und bei solchen von mehr als 8 m um einen Drittel der Mehrlänge zu vergrössern, höchstens jedoch bis auf das Anderthalbfache Grundmass.</p>	<p>Die Einwendung zielt darauf ab den Mehrlängenzuschlag für die Grundabstände von 1/6 auf 1/4 bzw. 1/3 der Gebäudelänge über 16.0 m zu erhöhen. Im Rahmen der Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe wurde bezüglich Mehrlängenzuschlag einzig der alte Begriff "grösste Höhe" durch den neuen, harmonisierten Begriff "Gesamthöhe" ersetzt.</p> <p>Die Berechnung des Mehrlängenzuschlages ist unabhängig vom Regelgrenzabstand.</p>
<p>Entspricht der bereits heute gültigen Regelung, angewandt auf den vom GR neu vorgeschlagenen, kleinen Grenzabstand von 4.5 m für die W1.</p>	<p>Die umfassende Überprüfung und Anpassung der kommunalen Bauvorschriften wird im Rahmen der bereits gestarteten "Ordentliche Teilrevision BZO" erfolgen. Hierfür werden Arbeitsgruppen gebildet, die sich unter anderem im Rahmen der Thematik zur baulichen Dichte auch mit den Abstandsregelungen inkl. Mehrlängenzuschlag auseinandersetzen werden.</p>

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Einwendung 11 + 12 (identisch)	Stellungnahme / Entscheid:
<p>Änderung von Art. 15 Abs. 4: Verringern sich durch Näherbaurecht die Gebäudeabstände unter 9.0 m (statt 7.0 m), so gelangt im Sinne von § 27 ABV der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung.</p>	<p>Im Rahmen der Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe wurde an Art. 15 Abs. 4 BZO keine Änderungen vorgenommen.</p>
<p>Entspricht der bereits heute gültigen Regelung, angewandt auf den vom GR neu vorgeschlagenen, kleinen Grenzabstand.</p>	<p>Der Mehrlängenzuschlag dient dem Nachbarschutz, indem er verhindert, dass lange, geschlossene Fassadenfronten nahe an Nachbargrenzen entstehen. Dies gilt auch für Gebäude, die durch Näherbaurecht einen geringeren Grenzabstand als vorgeschrieben einnehmen dürfen. Der aktuelle Wert von 7 m trägt den baulichen Gegebenheiten in Hettlingen angemessen Rechnung. Bei einem Abstand von 9 m wirken nebeneinanderstehende Gebäude nicht mehr als geschlossene Front, sodass eine zusätzliche Erhöhung des Abstands zum Schutz der Nachbarschaft nicht erforderlich ist.</p>

Die umfassende Überprüfung und Anpassung der kommunalen Bauvorschriften wird im Rahmen der bereits gestarteten «Ordentliche Teilrevision BZO» erfolgen. Hierfür werden Arbeitsgruppen gebildet, die sich unter anderem im Rahmen der Thematik zur baulichen Dichte auch mit den Abstandsregelungen inkl. Verringerung der Abstände durch privatrechtliche Vereinbarungen (Näherbaurecht) auseinandersetzen werden.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Einwendung 13 + 14 (identisch)

Stellungnahme / Entscheid:

Ergänzung von Art. 18 Dachgestaltung: Der Dachfirst und damit auch die Traufseite hat zwingend parallel zur Gebäudelängsseite zu verlaufen. Dies gilt auch für die fiktive Traufseite beim Attikageschoss.

Die Rechtsprechung hat bereits hinreichend klare Leitlinien zur Dachgestaltung entwickelt, die in der Praxis angewendet werden.

Die Aussage, dass sich dieser Artikel durch die Gerichtspraxis erübrigt, ist nicht zutreffend und eröffnet ein weiteres Feld für Streitigkeiten und Verfahren mit Kostenfolgen für die Gemeinde.

Zur Klarstellung soll dennoch für Flachdachbauten eine ergänzende Regelung in die BZO aufgenommen werden. 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.

Art. 18 und Art. 22 BZO werden wie folgt ergänzt:

"Die hypothetische Firstrichtung eines Flachdachgebäudes muss in der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Ausnahmen können bei minimalen Seitenlängendifferenzen gewährt werden."

Bei Schrägdachbauten soll hingegen auf eine verbindliche Regelung verzichtet werden. In begründeten Ausnahmefällen soll eine situative Beurteilung möglich bleiben. Zudem bestehen in Hettlingen bereits Bauten mit Satteldächern im sog. "Chalet-Stil", bei denen der First auf der kürzeren Gebäudeseite liegt. Eine starre Vorschrift würde hier zu unnötigen Einschränkungen führen.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt

Einwendung 15 + 16 (identisch)

Stellungnahme / Entscheid:

Neuer Artikel zu Abgrabungen mit Regelungen zur Freilegung von Untergeschossen, zur maximalen Höhe von

Die Einwendung wird so verstanden, dass mit "bestehendem" Terrain der natürlich gewachsene Geländeverlauf gemeint ist, also das massgebende Terrain gemäss § 5 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV).

Untergeschossen über dem Terrain und zur Gestaltung des Terrains.

Mit der neuen kantonalen Gesetzesänderung entspricht die massgebende Höhe wieder dem bestehenden Terrain. In Hettlingen gibt es viele Grundstücke mit erheblichen Aufschüttungen, was übermässige Abgrabungen ermöglichen würde. Dies würde zu 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern in der W1 führen.

Im Gegensatz zur bisherigen Regelung gilt künftig nicht mehr der Bodenverlauf zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs als massgebend, sondern der ursprüngliche, natürlich gewachsene Geländeverlauf. Dadurch wird verhindert, dass frühere, künstlich gestaltete Geländeformen – insbesondere Aufschüttungen – zu Bevorzugungen führen. Tendenziell kommen daher neue Gebäude tiefer zu liegen. Das Entfernen solcher Aufschüttungen hat keine Auswirkungen auf die Geschossigkeit oder Fassadenhöhe, da neu stets vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländeverlaufs ausgemessen wird und nicht ab der Aufschüttung.

Die befürchteten Probleme im Zusammenhang mit der Freilegung von Untergeschossen können im Baubewilligungsverfahren durch eine sorgfältige Prüfung der Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild (§ 238 PBG) angemessen berücksichtigt werden.

Im Rahmen der bereits gestarteten "Ordentliche Teilrevision BZO" werden dennoch detaillierte Regelung zu Abgrabungen und Untergeschossen zu prüfen sein.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Einwendung 17 + 18

Neuer Artikel: Die eingeschossige Wohnzone W1 ist für freistehende Einfamilienhäuser und als mit Einfamilienhäusern vergleichbaren Wohnbauten gem. ABV 32 und §§ 303-305 PBG bestimmt.

Keine Begründung angegeben.

Stellungnahme / Entscheid:

Eine explizite Beschränkung der W1 auf freistehende Einfamilienhäuser steht im Widerspruch zu den kantonalen Vorgaben nach innerer Verdichtung und würde die Flexibilität bei der baulichen Entwicklung der Gemeinde und das Eigentumsrecht der betroffenen Grundeigentümer unverhältnismässig einschränken. Die bestehenden Parameter wie Ausnützungsziffer, Gebäudehöhe und Abstände gewährleisten eine angemessene Steuerung der Bebauungsdichte.

Festlegungen, dass Wohnzonen als Einfamilienhauszonen auszugestalten sind und Vorschriften zur Anzahl der Wohneinheiten sind nicht zulässig. Die Gemeinden können den Zonencharakter einzig über die Ausnützung, Bauweise und Nutzweise regeln und keine weitergehenden Festlegungen zur Nutzungsdichte treffen (§§ 49 und 49a sowie §§ 251 – 253 PBG; vgl. auch VB. 2019.00017; VB. 2006.00272; RB 1990 Nr. 59).

(Vgl. auch Einwendungen 1 und 2)

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt