

Gemeinderatskanzlei

Matthias Kehrl
Stationsstrasse 27
8442 Hettlingen
Telefon: 052 305 05 07
matthias.kehrl@hettlingen.ch



Per E-Mail an
Teilnehmende Vernehmlassung
"Harmonisierung Baubegriffe" BZO

Hettlingen, 22. Mai 2024

Teilrevision "**Harmonisierung Baubegriffe**" Bau- und Zonenordnung ("Harmonisierung Baubegriffe" BZO) und **Reglement kommunaler Mehrwertausgleichsfonds (MAF)**

Rückmeldung zur Vernehmlassung 1. Februar bis 8. März 2024 / Weiteres Vorgehen

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben sich an der Vernehmlassung der Teilrevision "Harmonisierung Baubegriffe" der Bau- und Zonenordnung ("Harmonisierung Baubegriffe" BZO) und des Reglements kommunaler Mehrwertausgleichsfonds (MAF) beteiligt. Ihre Partizipation war für den Gemeinderat und insbesondere für die politische Weiterentwicklung des angestossenen Prozesses ein erster zentraler Meilenstein (gesetzlich nicht notwendig).

Herzlichen Dank für Ihre Mitwirkung.

Die interne Arbeitsgruppe hat die umfangreichen Rückmeldungen von 14 Einzelpersonen, Parteien und Interessensgruppen für die Klausur des Gemeinderats vom 12. April 2024 zur strategischen Weiterentwicklung aufbereitet. Am 13. Mai 2024 hat der Gemeinderat die berücksichtigten Anpassungen Teilrevision "Harmonisierung Baubegriffe" BZO und das unveränderte MAF zur 2. Vorprüfung zuhanden der Baudirektion des Kantons Zürich (BD) verabschiedet.

Voraussichtlich im Herbst 2024 starten wir planmässig den gesetzlich-öffentlichen Prozess mit dem Einwendungsverfahren gemäss Planungs- und Baugesetzgebung.

Wir informieren Sie nachfolgend zusammenfassend über die eingegangenen Anregungen sowie deren Berücksichtigung:

- **Gebäude- oder Fassadenhöhe**
Mehrheitlich wurde die vorgeschlagene, leichte Reduktion der Gebäudehöhe - gemessen am Schnittpunkt der Fassade und der Dachkonstruktion - begrüsst, um die neue Messweise der Fassadenhöhe auszugleichen.
- **Gesamthöhe**
Die Gesamthöhe eines Gebäudes wird durch die Gebäude- oder Fassadenhöhe und die Firsthöhe von maximal 7.5 m bestimmt. Damit durch eine ortsunübliche Dachkonstruktion das Volumen des Dachstocks begrenzt bleibt, wurde neu die maximale Dachschräge auf 45° festgelegt. Eine weitere Begrenzung ist nicht vorgesehen.

- *Attikageschosse*
Die ursprünglich vorgesehene Erhöhung der zugelassenen Fassadenhöhe um einen Meter bei einer verglasten Absturzsicherung in der Flucht der Fassade wurde gestrichen. Zur Begrenzung der Grösse der Attikageschosse wurde abgeklärt, ob dessen Fläche auf einen Anteil des darunter liegenden Vollgeschosses begrenzt werden kann (z. B. 70 %). Gemäss der BD ist eine solche Bestimmung nicht bewilligungsfähig.
- *Dachaufbauten*
Die Beibehaltung der maximalen Grösse der Dachaufbauten auf einen Drittel der Fassadenlänge wurde mehrheitlich begrüsst.
- *Dachbegrünung*
Die Einführung einer massvollen Pflicht zur Begrünung der Flachdächer wurde mehrheitlich begrüsst.
- *Grenzabstände*
Zur Festlegung der minimalen Grenzabstände, vor allem angesichts der neuen Möglichkeit, auf der halben Länge einer Fassade vorspringende Gebäudeteile mit einer maximalen Tiefe von zwei Metern zu erstellen, wurden kontroverse Anregungen eingereicht. Um das Bauvolumen der vorspringenden Gebäudeteile zu kompensieren, wurde der minimale, kleine Grenzabstand in den Wohn- und Kernzonen um einen Meter erhöht. Um Bauten ohne vorspringende Gebäudeteile nicht zu benachteiligen, wurde eine neue zusätzliche Bestimmung eingefügt, die den minimalen Grenzabstand von Fassaden ohne vorspringende Gebäudeteile bei den heutigen Werten belässt. Der Mehrlängenzuschlag wird bei seinem bisherigen Wert belassen.
- *Ausnützung Wohnzonen*
Die Ausnützungsziffer von 20 % entspricht dem geringsten Wert für die W1-Zone, der gesetzlich vorgesehen ist. Die W2-Zone mit einer maximalen Ausnützung von 35 % liegt 5 %-Punkte über dem gesetzlichen Minimum. Wegen den tiefen Ausnützungsziffern wird auf die Einführung von weiteren, begrenzenden Massen, wie Grünflächen- oder Baumassenziffern verzichtet. Es ist geplant, solche Massnahmen in der ordentlichen Teilrevision BZO inhaltlich zu prüfen. Dazu ist eine umfassende Analyse der Auswirkungen neuer Masse auf die möglichen Bauvolumen auf den verschiedenen grossen Parzellen in Hettlingen erforderlich.
- *Erhalt Grünflächen*
Der Erhalt vielfältiger Grünflächen ist dem Gemeinderat wichtig. Er verzichtet aber, Bestimmungen in der "*Harmonisierung Baubegriffe*" BZO zu übernehmen. Die Auswirkungen von Grünflächenziffern, der Beschränkung von unterirdischen Bauten, die Begrenzung von oberirdischen Parkplätzen oder Vorgaben zur Biodiversität und Klima angepasster Bauweisen sollen in der ordentlichen Teilrevision BZO eingehend diskutiert werden.
- *Weitere Anliegen*
Unsere Wohnquartiere erfüllen die Anforderungen nicht, um als Quartiererhaltungszone eingestuft zu werden. Deswegen wird dieser Antrag nicht unterstützt.
Auf die Einführung eines Abgrabungsverbots in die "*Harmonisierung Baubegriffe*" BZO wird verzichtet. Die Auswirkungen dieser wesentlichen Änderung sollen ebenfalls inhaltlich in der ordentlichen Teilrevision BZO ausführlich diskutiert werden. Insbesondere

soll berücksichtigt werden, dass gemäss der aktuellen Bauordnung in der W1-, nicht aber in der W2-Zone das Untergeschoss bewohnt werden darf.

- *Mehrwertausgleich*

Die Einführung des Mehrwertausgleichs wurde grossmehrheitlich begrüsst. Einige Rückmeldungen regten eine Erhöhung des Abgabesatzes auf 30 % und mehr an. Der Satz wird bei 20 % beibehalten.

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Vorschlag des Regierungsrats, die Frist für die Übernahme der harmonisierten Baubegriffe auf Februar 2028 zu verlängern. Er erachtet es aber als sinnvoll, den eingeschlagenen politischen Prozess mit der "*Harmonisierung Baubegriffe*" BZO und der davon getrennten ordentlichen Teilrevision BZO weiterzuführen.

Thomas Trüb, Hochbauvorstand, prüft bereits für die ordentliche Teilrevision BZO externe Planungsbüros für die fachliche Begleitung. In den kommenden Monaten wird er dem Gemeinderat Vorschläge über die Einsetzung einer oder mehrerer qualitativen Arbeitsgruppen sowie die Spielregeln für diese vorlegen.

Wir bitten Sie um Kenntnisnahme und Verständnis für diesen umfangreichen, mehrjährigen politischen Prozess. Gleichzeitig bedanken wir uns nochmals für die bisherige Beteiligung und freuen uns, auch künftig auf Ihre motivierte, konstruktive Mitwirkung bei der Weiterentwicklung der BZO und damit der Weiterentwicklung von Hettlingen.

Freundliche Grüsse

GEMEINDERAT HETTLINGEN

Präsident



Armand Buchmann

Schreiber



Matthias Kehrl

Kopie an:

- INGESA AG, Andelfingen
- Hochbauvorstand
- Bereichsleiterin Hochbau (Akten)