



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Verfügung**  
Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 20-1648

Kontakt: Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 96, www.are.zh.ch

1/4

Ingesa AG					
An		cab			
Vis					
E		25. Jan. 2021			
Kopie an:					

Nr. 1648 / 20

vom 21. Januar 2021

## Privater Gestaltungsplan «Sägerei Surbeck» – Genehmigung

Gemeinde Gemeinde Hettlingen

Lage Areal «Sägerei Surbeck» umfassend die beiden nordwestlich der Ecke Mittel-  
dorfstrasse/Schaffhauserstrasse gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. 439 und 1579

Massgebende - Situation (Nr. 1) Mst. 1:500 und Vorschriften (Nr. 2) zum privaten Gestaltungsplan  
Unterlagen «Sägerei Surbeck» vom 24. Februar 2020

- Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen vom 24. Februar 2020 (Nr. 3)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 24. Februar 2020 (Nr. 4)

Weitere Unterlagen - Richtprojekt Grundrisse, privater Gestaltungsplan «Sägerei Surbeck», HFR Architek-  
ten AG, Hettlingen vom 3. September 2019 (Nr. 5)

- Richtprojekt Fassaden/Schnitte, privater Gestaltungsplan «Sägerei Surbeck», HFR Ar-  
chitekten AG, Hettlingen vom 3. September 2019 (Nr. 5).

Anlass und Ziel-  
setzung der Pla-  
nung

### Sachverhalt

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung ist das Areal «Sägerei Surbeck» der Kernzone K zugewiesen. Das Areal liegt zudem innerhalb des Ortsbildperimeters des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (regionale Bedeutung). Aufgrund seiner prominenten Lage am Ortseingang kommt dem Areal «Sägerei Surbeck» innerhalb des Ortskerns eine besondere Stellung zu. Als Nahtstelle zur Kernzone wurden die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 439 und 1579 anlässlich der Teilrevision der Nutzungsplanung 2013 mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Mit dem Gestaltungsplan soll neben einer ortsbildverträglichen und qualitätsvollen Verdichtung, der sorgfältigen Gestaltung der Bauten am Ortseingang unter Einbezug des Strassenraums, auch ein Augenmerk auf eine flächensparende Erschliessung sowie erhöhte energetische Anforderungen gelegt werden.

Infolge diverser anstehender Veränderungen im Dorfkern Hettlingen (Ortsbildperimeter) und dessen unmittelbarer Umgebung, sah sich der Gemeinderat veranlasst, in einem Leitbild aufzuzeigen, wie die vorhandenen Qualitäten inskünftig erhalten und weiterentwickelt werden können. Im kommunalem Leitbild «Weiterentwicklung Dorfkern» wurde das Areal der «Sägerei Surbeck» als eines von fünf Schlüsselarealen («Sagi-Areal») gelistet, welche den Dorfkern von Hettlingen langfristig besonders markant prägen. Die wegweisenden Zielsetzungen aus dem Leitbild sind in enger Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin in deren bereits laufende Projektierungsarbeiten eingeflossen. Das abge-

stimmt auf das kommunale Leitbild erarbeitete Richtprojekt bildet Grundlage für den privaten Gestaltungsplan «Sägerei Surbeck». Mit diesem wird nun der in der Nutzungsplanung verankerten Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans nachgekommen.

**Zustimmung** Der private Gestaltungsplan «Sägerei Surbeck» wurde mit Urnenabstimmung vom 27. September 2020 festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 5. November 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 18. November 2020 ersucht die Gemeinde Hettlingen um Genehmigung der Vorlage.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

**Zusammenfassung der Vorlage** Der Gestaltungsplanperimeter ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung erfasst. Dabei werden prägende oder strukturbildende Gebäude («Restaurant Hirschen», Mitteldorfstrasse 7), prägende Firstrichtungen und wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen bezeichnet. Der Gestaltungsplan berücksichtigt die Vorgaben des überkommunalen Inventars.

Um das Bebauungsmuster der Kernzone fortzusetzen und das Ortsbild zu vervollständigen, werden gemäss den im Zielbild «Hirschen» zugrunde gelegten Absichten im Gestaltungsplan «Sägerei Surbeck» vier Baubereiche (A bis D) definiert. Mit den bezeichneten Baubereichen A, B und D wird das «Sagi-Areal» mit Neubauten im Sinne des sogenannten Siedlungsraums zweite Reihe besetzt. Mit dem festgelegten Baubereich C wird die Fassadenflucht, des als kommunales Schutzobjekt bezeichneten Gebäudes «Restaurant Hirschen» (Gebäude Vers. Nr. 14) zur Schaffhauserstrasse hin, aufgenommen und fortgesetzt. Im nördlichen Teil des «Sagi-Areals» wird die dadurch geschaffene räumliche Vertiefung gefasst und abgeschlossen und zur Schaffhauserstrasse hin als Auftakt zum Dorfkern eine Raumkammer gebildet.

**Wesentliche Festlegungen und Vorschriften** Die Bebaubarkeit der bezeichneten Baubereiche wird über die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen bestimmt. Die Zahl der anrechenbaren Geschosse ist im Rahmen des PBG frei.

Bauten, Anlagen und Umschwung haben erhöhte gestalterische Anforderungen zu erfüllen. Bezüglich der Gestaltung der Gebäude und Freiräume kommt dem Richtprojekt der HFR Architekten AG zum privaten Gestaltungsplan «Sägerei Surbeck» in seiner Fassung vom 3. September 2019 wegleitender Charakter zu.

Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage erfolgt für den motorisierten Individualverkehr ab der Mitteldorfstrasse, zur Entlastung dieser wird ein Rechtsabbiegeverbot aus der Tiefgarage erlassen. Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Gemeinde Hettlingen. Mit dem privaten Gestaltungsplan wird die Linienführung

der zwischen Stationsstrasse und Mitteldorfstrasse beabsichtigten öffentlichen Durchwe-  
gung innerhalb des bezeichneten Geltungsbereichs gesichert.

Der private Gestaltungsplan legt weiter fest, dass die Überbauung an die Fernwärmever-  
sorgung der Gemeinde Hettlingen anzuschliessen ist, wenn im Zeitpunkt der Baubewilli-  
gung die technischen Voraussetzungen und die Lieferkapazität hierzu gesichert sind.

Ergebnis der Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 4. November 2019 gestellten An-  
Genehmigungsprüfungträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen  
und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der  
Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Hettlingen sind durch die Geneh-  
migung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren be-  
troffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen. (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3  
PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften  
Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Ver-  
fügung eine Gebühr zu erheben.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Sägerei Surbeck», welchem mit Urnenabstimmung vom  
27. September 2020 zugestimmt wurde, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden  
die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 690.90	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 131.30	105 323 / 83100.41.273
<b>Total</b>	<b>Fr. 822.20</b>	

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an ge-  
rechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich  
Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begrün-  
dung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeich-  
nen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich

beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Gemeinde Hettlingen wird eingeladen

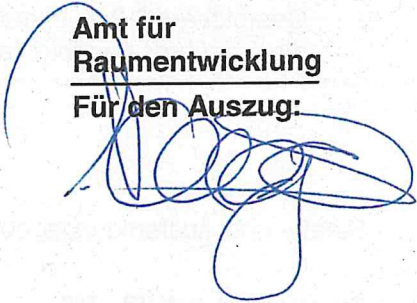
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Hettlingen (unter Beilage von drei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon ZH (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Primo Immobilien AG, Mettlenstrasse 8, 8472 Seuzach (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 21. JAN. 2021

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:





## Privater Gestaltungsplan "Sägerei Surbeck"

Situation 1:500

Grundeigentümer:

Hettlingen, den 09. Nov. 2020

Kat.-Nr. 439  
Kat.-Nr. 1579

Surbeck Martin, Mitteldorfstr. 12, 8442 Hettlingen,

M. Surbeck

Zustimmung per Urnenabstimmung am:

Hettlingen, den 18. Nov. 2020

Im Namen des Gemeinderates  
Der Präsident

Der Gemeindegeschreiber:

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 21. Jan. 2021

BDV-Nr. 1048/20

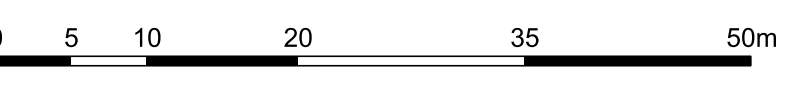
Für die Baudirektion:

Projektverfasser:



**INGESA AG**  
GEOMATIK / BAUINGENIEURWESEN /  
GEMEINDEINGENIEURWESEN / PLANUNG  
Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen  
T 052 305 22 55 / andelfingen@ingesa.ch

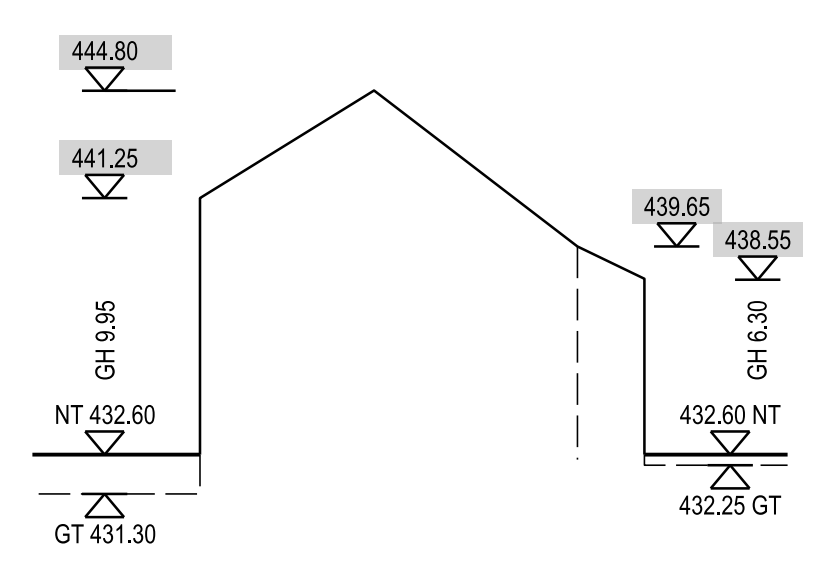
Plan Nr.: **1**  
Projekt Nr.: 421.060.0010  
Datum: 24.02.2020



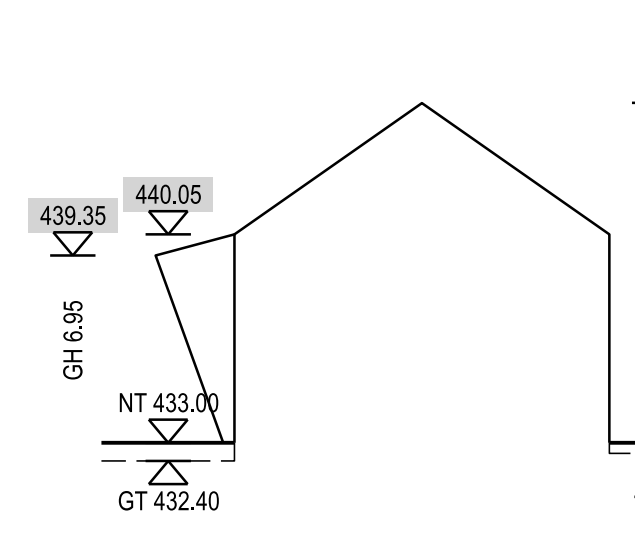
Plotdatum:	12.02.2020
Format:	45 x 84
Pfad:	F:\4_pla42_rp421_andei421_060_HETT1421_060_0010_gp_surbeck\8_DATEN\800_dgn421_060_0010_Plan01_sl_gestaltungsplan.dgn

Index	Revision	Datum	Zeichner	Projektleiter	Visum
A	Erstellung	27.08.2019	sco	std	std
B	öffentl. Auflage und Eingabe zur Vorprüfung	03.09.2019	sco	std	std
C	Korrekturen Vorprüfung	29.11.2019	vom	std	std
D	Genehmigung GR zuhanden Abstimmung	24.02.2020	vom	std	std

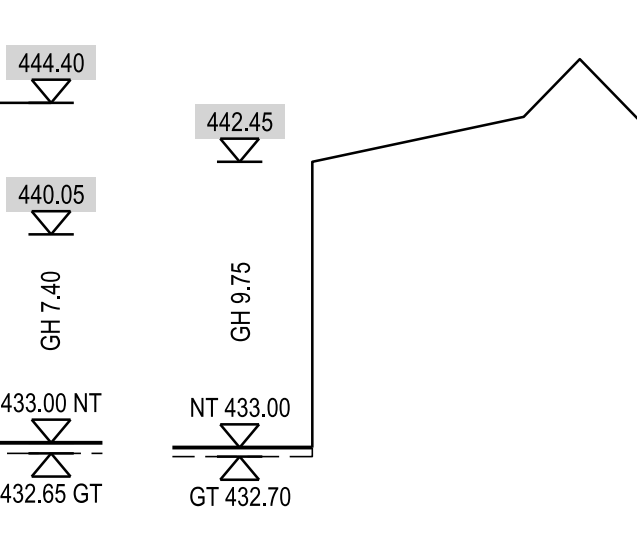
Schemaschnitte 1:250  
Baubereich A, Schnitt 1-1



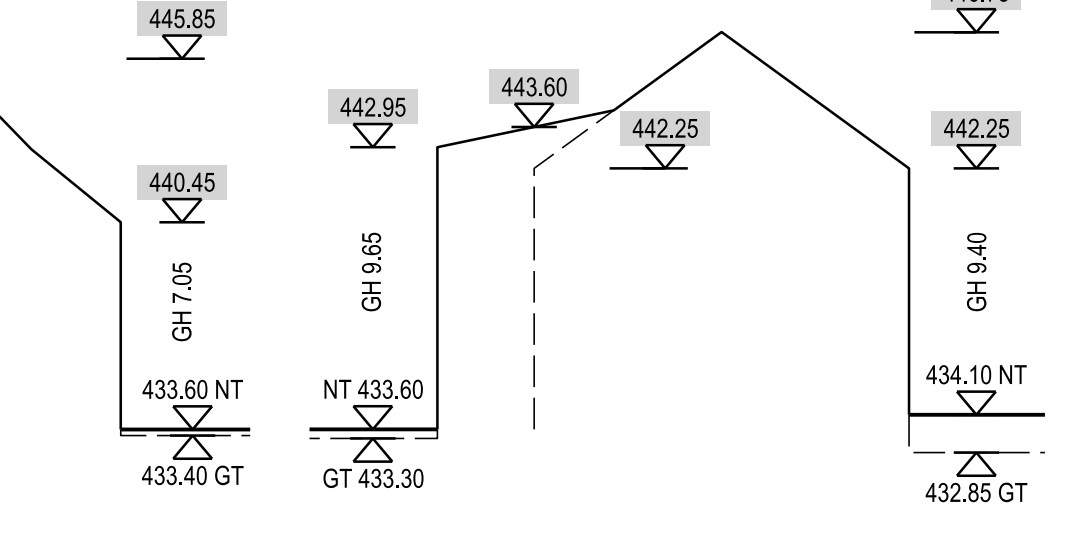
Baubereich B, Schnitt 2-2



Baubereich C, Schnitt 3-3



Baubereich D, Schnitt 4-4



### Koordinatenliste:

Nr.	X	Y
A1	2695623.442	1266867.175
A2	2695623.442	1266879.675
A3	2695634.935	1266879.675
A4	2695634.935	1266881.875
A5	2695647.478	1266881.875
A6	2695647.478	1266867.175
B1	2695629.866	1266886.838
B2	2695613.254	1266912.774
B3	2695623.696	1266919.462
B4	2695640.308	1266893.526
C1	2695654.958	1266866.380
C2	2695651.451	1266874.343
C3	2695657.209	1266876.755
C4	2695651.801	1266889.275
C5	2695643.076	1266909.471
C6	2695656.577	1266915.303
D1	2695639.959	1266917.544
D2	2695633.131	1266927.895
D3	2695658.172	1266944.415
D4	2695666.763	1266931.393
D5	2695650.945	1266920.957
D6	2695649.183	1266923.629
N1	2695631.631	1266912.669
N2	2695626.237	1266921.090
N3	2695628.764	1266922.708
N4	2695634.157	1266914.287



Nr. 1

### Privater Gestaltungsplan "Sägerei Surbeck"

Situation 1:500

Grundeigentümer: Hettlingen, den .....

Kat.-Nr. 439  
Kat.-Nr. 1579

Surbeck Martin, Mitteldorfstr. 12, 8442 Hettlingen, .....

Zustimmung per Urnenabstimmung am: Hettlingen, den .....

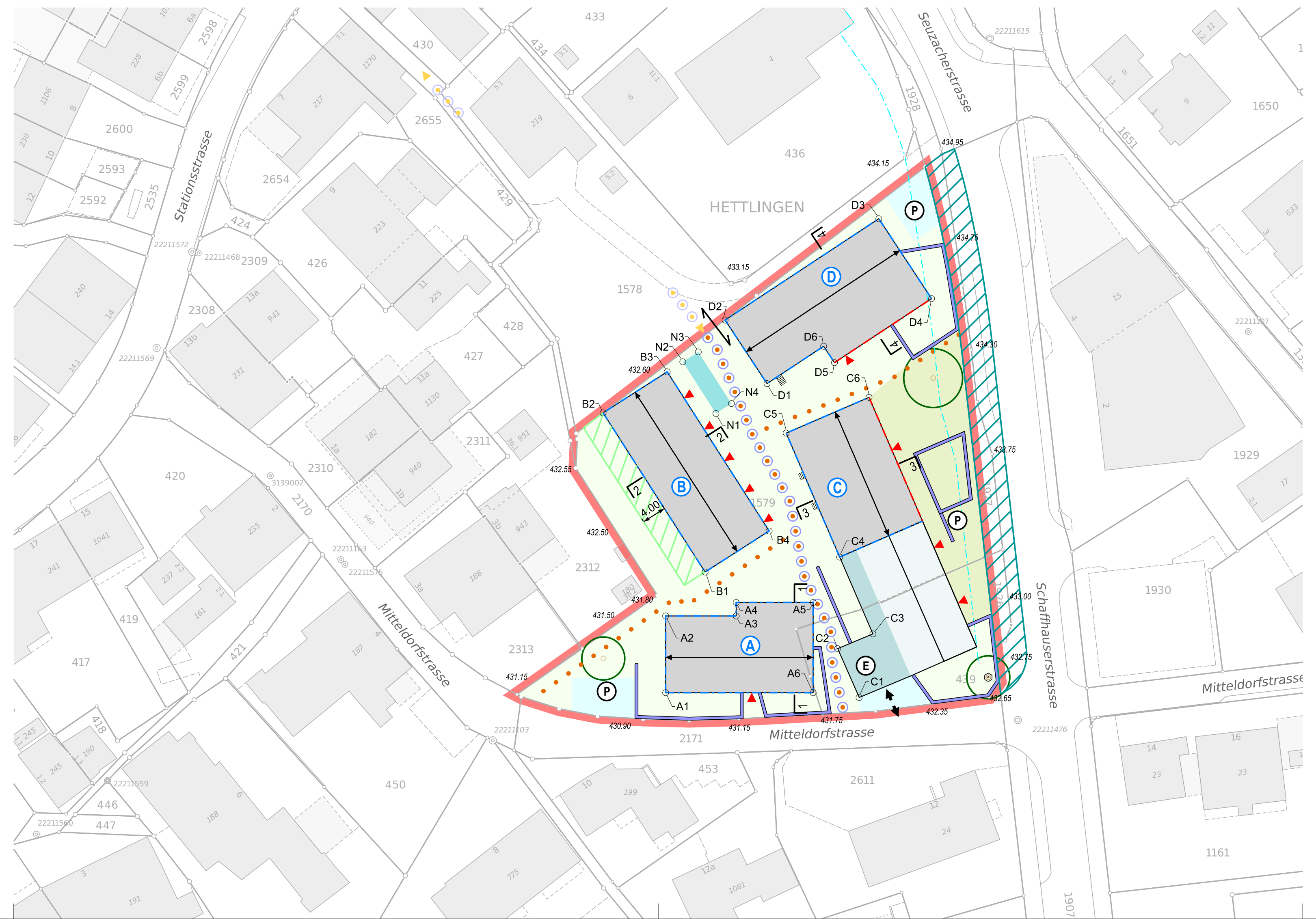
Im Namen des Gemeinderates  
Der Präsident .....

Von der Baudirektion  
genehmigt am: .....

Für die Baudirektion: .....

BDV-Nr. ....

<p><b>INGESA AG</b> GEOMATIK / BAUINGENIEURWESEN / GEMEINDEINGENIEURWESEN / PLANUNG Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen T 052 305 22 55 / andelfingen@ingesa.ch</p>	Plan Nr.:	1
	Projekt Nr.:	421.060.0010
	Datum:	24.02.2020



### Legende:

Festlegungen:	Ziffer Vorschriften:
	Geltungsbereich 1.2
	Mantelbaulinie Hauptbauten 2.1
	Zwangsbauulinie 2.1
	Baubereiche A - D 2.1
	Baubereich Vorbauten 2.1
	Anbaubereich Bestandesbau 2.1
	Baubereich Nebengebäude 2.1
	absolute Koordinaten (siehe Liste) 2.1
	max. Höhenkote verbindlich 2.2
	Firstrichtung 2.2
	geschützter Bestandesbau 2.3
	Freiraum Umgebungsgestaltung 3.1
	Freiraum Platzgestaltung 3.2
	Einzelbaum 3.2
	Gartenmauern 3.3
	befestigte Flächen Zufahrten / Zugänge 5.1
	Zu- und Wegfahrt unterirdische Sammelgarage 5.1
	Anschluss / Durchfahrt Sammelgarage 5.1
	Besucher- / Kundenparkplätze oberirdisch 5.1
	Haupteingänge (Lage schematisch) 5.2
	öffentliches Wegnetz 5.2
	halböffentliches Wegnetz 5.2
	Entsorgung 5.3
	öffentliche Wegverbindung ausserhalb Geltungsbereich
	bestehende Baulinie Verkehr (TBA, Nr. 1407 vom 13.07.1998)
	Anschluss öffentlicher Aussenraum
	best. Höhenkote



## Privater Gestaltungsplan "Sägerei Surbeck"

### Vorschriften

Grundeigentümer:

Hettlingen, den 09. Nov. 2020

Kat.-Nr. 439  
Kat.-Nr. 1579

Surbeck Martin, Mitteldorfstr. 12, 8442 Hettlingen:

*M. Surbeck*

Zustimmung per Urnenabstimmung am:

Hettlingen, den 18. Nov. 2020

Im Namen des Gemeinderates  
Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 21. Jan. 2021

BDV-Nr. 1648/20

Für die Baudirektion:

Projektverfasser	Auftraggeber
 <b>Ingesa AG</b> Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen T 052 305 22 55 / F 052 305 22 56 andelfingen@ingesa.ch / www.ingesa.ch	<b>Primo Immobilien AG</b> Mettlenstrasse 8, 8472 Seuzach T 052 725 25 10 / F 052 725 25 11 www.primoimmobilien.ch
24.02.2020, Daniel Steinlin	

## Impressum

### Revisionsverzeichnis

Datum	Revision, Status	Autor
27.08.2019	Entwurf	Daniel Steinlin (std)
03.09.2019	Öffentliche Auflage und Eingabe zur Vorprüfung	std
29.11.2019	Korrekturen Vorprüfung	std
24.02.2020	Genehmigung GR zuhanden Abstimmung	std

### Kontakte

Projektverfasser	Auftraggeber
Daniel Steinlin +41 52 305 22 55 daniel.steinlin@ingesa.ch	Primo Immobilien AG 8472 Seuzach 052 725 25 10

Dateiablage:

I:\4\_p...\421\_ande\421\_060\_HETT\421\_060\_0010\_gp\_surbeck\421\_060\_0011tb\_vorschriften\_gp\_surbeck\_abstimmung.docx

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>4</b>
1.1	Zweck.....	4
1.2	Geltungsbereich und Bestandteile.....	4
1.3	Geltendes Recht.....	4
<b>2</b>	<b>Bauten</b> .....	<b>5</b>
2.1	Lage und horizontale Abmessungen der Gebäude.....	5
2.2	Gebäude-, Firsthöhe und Anzahl Geschosse.....	5
2.3	Denkmalschutz.....	5
<b>3</b>	<b>Freiräume</b> .....	<b>6</b>
3.1	Freiraum Umgebungsgestaltung.....	6
3.2	Freiraum Platzgestaltung.....	6
3.3	Einzelbäume.....	6
3.4	Gartenmauern.....	6
<b>4</b>	<b>Gestaltung</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Erschliessung</b> .....	<b>7</b>
5.1	Verkehrerschliessung und Parkierung.....	7
5.2	Wegverbindungen und Hauszugänge.....	7
5.3	Entsorgung.....	7
5.4	Entwässerung.....	8
5.5	Wasserversorgung.....	8
5.6	Energie.....	8
<b>6</b>	<b>Schlussbestimmungen</b> .....	<b>8</b>
6.1	Inkrafttreten.....	8

## 1 Allgemeine Bestimmungen

### 1.1 Zweck

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen zur verdichteten und gut in das Ortsbild eingegliederten Überbauung des Gestaltungsplangebiets, bei gleichzeitigem Erhalt der denkmalpflegerisch wertvollen Bau- substanz. Weiter ordnet er die Erschliessung des Gebiets.

<sup>2</sup> Insbesondere bezweckt der Gestaltungsplan:

- a. eine ortsverträgliche, qualitätsvolle Verdichtung;
- b. besonders sorgfältig und unter Einbezug des Strassenraums gestaltete Bauten am Ortseingang;
- c. eine flächensparende Erschliessung für den Motorfahrzeugverkehr;
- d. zur Beheizung und Wassererwärmung der Neubauten mindestens 80% erneuerbare Energien ein- zusetzen oder die Gebäude in einem anerkannten Energiestandard zu erstellen.

### 1.2 Geltungsbereich und Bestandteile

<sup>1</sup> Für das Sägereiareal (Grundstücke Kat.-Nrn. 439 und 1579) mit einer Gesamtfläche von 4'320 m<sup>2</sup> wird ein Privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 ff. PBG festgesetzt.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Bestandteilen zusammen:

Bestandteile	Verbindlichkeit	Nummer
Plan Situation 1:500	allgemeinverbindlich	1
Vorschriften	allgemeinverbindlich	2
Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen	allgemeinverbindlich	3
Planungsbericht	informativ	4
Richtprojekt	wegleitend	5

<sup>3</sup> Alle im Situationsplan Mst. 1:500 als Festlegungen bezeichneten Elemente, die Schemaschnitte und die Koordinatenliste sind allgemein verbindlich. Die übrigen Elemente sind richtungsweisend.

### 1.3 Geltendes Recht

<sup>1</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts abweichend regelt, gelten die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung.

<sup>2</sup> Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

<sup>3</sup> Bezüglich übergeordnetem kantonalen Recht kommt die bis zum 28. Februar 2017 geltende Fassung des Planungs- und Baugesetzes vom 1. Juli 2015 zur Anwendung.

## 2 Bauten

### 2.1 Lage und horizontale Abmessungen der Gebäude

- <sup>1</sup> Hauptgebäude sind innerhalb der durch Mantel- und Zwangsbaulinien begrenzten Baubereiche A bis D anzuordnen.
- <sup>2</sup> Von den Mantelbaulinien dürfen Fassaden- oder Fassadenteile maximal 0.5 m vor- oder zurückgesetzt werden. Der Geltungsbereich und die Grundstücksgrenzen dürfen nicht überstellt werden.
- <sup>3</sup> Entlang der Zwangsbaulinien müssen die Fassaden auf der ganzen Länge bis an die Zwangsbaulinie gebaut werden.
- <sup>4</sup> Eingezogene Balkone dürfen im Rahmen des Richtprojekts von den Mantel- und Zwangsbaulinien zurückgesetzt werden.
- <sup>5</sup> Dachvorsprünge und Vordächer gemäss Richtprojekt dürfen die Mantel- und Zwangsbaulinien überschreiten.
- <sup>6</sup> Im Baubereich für Vorbauten dürfen Vorbauten gemäss Richtprojekt erstellt werden.
- <sup>7</sup> Nebengebäude und Anbauten dürfen in den bezeichneten Bereichen erstellt werden.
- <sup>8</sup> Ausserhalb der Baubereiche dürfen erstellt werden:
- unterirdische Gebäude und Gebäudeteile wie Tiefgaragen und Kelleranlagen zu Hauptgebäuden (inkl. Technikräume);
  - Aussentreppen,
  - Rauch- und Wärmeabzüge, Fluchtröhren, Notausstiege
  - Kinderspielplätze
  - Elektroverteilungen und dgl.

### 2.2 Gebäude-, Firsthöhe und Anzahl Geschosse

- <sup>1</sup> In den Baubereichen A bis D gelten die maximalen Gebäude- und Firsthöhen gemäss den Schemaschnitten auf dem Situationsplan 1:500.
- <sup>2</sup> Die Zahl der anrechenbaren Geschosse ist im Rahmen des PBG frei. Für die optische Ablesbarkeit der Geschosse in den Fassaden ist das Richtprojekt wegleitend.
- <sup>3</sup> Gebäude im Baubereich Nebengebäude dürfen eine grösste Höhe von 3.0 m aufweisen. Die zulässigen Höhen im Anbaubereich Bestandesbau haben sich an die Höhen des geschützten Bestandesbaus anzupassen.

### 2.3 Denkmalschutz

- <sup>1</sup> Das Gebäude Vers.-Nrn. 14 und 10 (Teil) ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.
- <sup>2</sup> Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten, Erneuerungen sowie sonstige Massnahmen richten sich nach den Bestimmungen der separaten Schutzanordnung. Umbauten, Erneuerungen und sonstige Massnahmen unterliegen der Zustimmung und der Bewilligung durch die Gemeinde Hettlingen.

### 3 Freiräume

#### 3.1 Freiraum Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Der Freiraum Umgebungsgestaltung dient der Bereitstellung von privaten oder halböffentlichen Aufenthalts-, Ruhe- und Grünflächen, Spielplätzen sowie der Anlage von Zugangswegen zu den Gebäuden.

<sup>2</sup> Die Gestaltung mit genauer Materialwahl sowie das Pflanzkonzept sind im Baubewilligungsverfahren vorzulegen.

#### 3.2 Freiraum Platzgestaltung

<sup>1</sup> Der Freiraum Platzgestaltung ist als halböffentlicher Platz nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten. Er dient als städtebaulicher «Identifikationspunkt» an der Schaffhauserstrasse, der Ankunft und Orientierung für die Überbauung sowie zur Fussgängererschliessung des Bestandesbaus und des Baubereichs C.

<sup>2</sup> Die Detailgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren vorzulegen.

#### 3.3 Einzelbäume

<sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Einzelbäume sind zu pflanzen und zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Unterirdische Gebäude- und Gebäudeteile haben den Raumbedarf für das Wurzelvolumen zu berücksichtigen.

#### 3.4 Gartenmauern

<sup>1</sup> An den bezeichneten Bereichen sind zur Einfassung der Vorgärten Sockelmauern zu erstellen. Bezüglich Lage sind die Angaben im Situationsplan 1:500 wegleitend.

### 4 Gestaltung

<sup>1</sup> Die Gebäude und die Freiräume sind nach einem einheitlichen architektonischen Konzept zu gestalten. Das architektonische RICHTPROJEKT, PRIVATER GESTALTUNGSPLAN «SÄGEREI SURBECK», HFR Architekten AG, Hettlingen vom 03.09.2019 gilt bezüglich Gestaltung als wegleitend.

<sup>2</sup> Für die Gestaltung und Einordnung von Bauten, Anlagen und deren Umschwung gelten erhöhte qualitative Anforderungen im Sinne von § 71 PBG.

## 5 Erschliessung

### 5.1 Verkehrserschliessung und Parkierung

<sup>1</sup> Die Parkplatzzahl ist zum Zeitpunkt der Baueingabe nach den gültigen kommunalen Vorschriften festzulegen.

<sup>2</sup> Die Fahrzeugabstellplätze sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Davon ausgenommen sind Besucher- und Kundenparkplätze an den im Situationsplan bezeichneten Stellen. Bei Bedarf ist die Tiefgarage so zu gestalten, dass ein Teil der Besucherparkplätze darin angeordnet werden können.

<sup>3</sup> Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist an der im Plan bezeichneten Stelle zu erstellen.

<sup>4</sup> Die Tiefgarage ist so zu erstellen, dass ein späterer Anschluss einer Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1578 möglich ist. Entsprechende Grunddienstbarkeiten sind spätestens mit der Baubewilligung im Grundbuch einzutragen. Diesbezüglich gilt im Anschlussbereich eine massgebliche Höhenlage der Tiefgarage von 429.50 bis 430.00 m ü. M.

<sup>5</sup> Bei der Tiefgaragenausfahrt in die Mitteldorfstrasse gilt ein Rechtsabbiegeverbot. Die Signalisation ist im vorgegebenen Verfahren festzusetzen.

<sup>6</sup> Beim Parkplatz nordöstlich des Baubereichs D ist die Rückwärtsausfahrt direkt in die Schaffhauserstrasse nicht zulässig. Der Parkplatz ist entsprechend zu gestalten und das notwendige Fahrwegrecht auf der angrenzenden Wegparzelle nachzuweisen. Bei einem allfälligen Ausbau der Schaffhauserstrasse oder wenn andere öffentliche Interessen dies erfordern, ist der Parkplatz beim Baubereich D ohne Entschädigung zu beseitigen bzw. den veränderten Verhältnissen anzupassen. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein entsprechender Revers im Grundbuch einzutragen.

### 5.2 Wegverbindungen und Hauszugänge

<sup>1</sup> Die Wegverbindungen für den Langsamverkehr sind entsprechend dem im Situationsplan vorgesehenen Wegnetz zu erstellen. Bezüglich Lage sind die Angaben im Situationsplan 1:500 wegleitend.

<sup>2</sup> Durch das Areal ist ein öffentlich zugänglicher Fussweg zu Lasten der Grundeigentümerschaft zu führen. Bezüglich Lage sind die Angaben im Situationsplan 1:500 wegleitend.

<sup>3</sup> Die Haupteingänge zu den Bauten sind:

- a. im Baubereich A von der Mitteldorfstrasse;
- b. im Baubereich B vom internen Freiraum;
- c. in den Baubereichen C, D und beim Bestandesbau vom Freiraum Platzgestaltung

her zu erstellen.

### 5.3 Entsorgung

<sup>1</sup> Für die Abfallentsorgung ist an dem im Situationsplan bezeichneten Standort innerhalb des Anbaubereichs Bestandesbau ein Containerstellplatz anzuordnen.

## 5.4 Entwässerung

<sup>1</sup> Massgebend ist der GEP der Gemeinde Hettlingen. Die Entwässerung wird im Detail im Baugesuchverfahren bestimmt.

## 5.5 Wasserversorgung

<sup>1</sup> Die Wasserversorgung wird im Detail im Baugesuchverfahren bestimmt.

## 5.6 Energie

<sup>1</sup> Zur Beheizung und Wassererwärmung der Neubauten sind mindestens 80% erneuerbare Energien einzusetzen oder die Gebäude sind in einem anerkannten Energiestandard zu erstellen (Art. 29 Abs. 2 lit. d) BZO).

<sup>2</sup> Die Überbauung ist an die Fernwärmeversorgung der Gemeinde Hettlingen anzuschliessen (Wärmeverbund Schule), sofern die technischen Voraussetzungen und die Lieferkapazität zum Zeitpunkt der Baubewilligung gesichert sind.

<sup>3</sup> In der Tiefgarage sind ausreichende Vorkehrungen (Anschlüsse, Kabeltragsysteme, Leerrohre, Durchbrüche) für einen späteren Einbau von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

## 6 Schlussbestimmungen

### 6.1 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan «Sägerei Surbeck» wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



## Privater Gestaltungsplan "Sägerei Surbeck"

### Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

Grundeigentümer:

Hettlingen, den **09. Nov. 2020**

Kat.-Nr. 439  
Kat.-Nr. 1579

Surbeck Martin, Mitteldorfstr. 12, 8442 Hettlingen:

.....

Zustimmung per Urnenabstimmung am:

Hettlingen, den **1.8. Nov. 2020**

Im Namen des Gemeinderates  
Der Präsident:

.....

Der Gemeindeschreiber:

.....

Projektverfasser	Auftraggeber
 <b>Ingesa AG</b> Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen T 052 305 22 55 / F 052 305 22 56 andelfingen@ingesach / www.ingesach	<b>Primo Immobilien AG</b> Mettlenstrasse 8, 8472 Seuzach T 052 725 25 10 / F 052 725 25 11 www.primoimmobilien.ch
24.02.2020, Daniel Steinlin	

## Impressum

### Revisionsverzeichnis

Datum	Revision, Status	Autor
18.11.2019	Entwurf	Benjamin Kuratli
25.11.2019	Beschluss Gemeinderat	Daniel Steinlin (std)
24.02.2020	Genehmigung GR zuhanden Abstimmung	std

### Kontakte

Projektverfasser	Auftraggeber
Daniel Steinlin +41 52 305 22 55 daniel.steinlin@ingesa.ch	Primo Immobilien AG 8472 Seuzach 052 725 25 10

Dateiablage:

I:\4\_p...\421\_ande\421\_060\_HETT\421\_060\_0010\_gp\_surbeck\421\_060\_0011tb\_einwendungen\_gp\_surbeck\_abstimmung.docx

**Inhalt**

**1 Einleitung..... 4**  
1.1 Öffentliche Auflage ..... 4  
1.2 Zweck..... 4  
1.3 Vorgehen und Inhalte ..... 4  
**2 Behandlung der Einwendungen ..... 5**

## 1 Einleitung

### 1.1 Öffentliche Auflage

Die Gemeinde Hettlingen hat den privaten Gestaltungsplan «Sägerei Surbeck» nach § 7 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) vom 13. September bis 12. November 2019 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern. Insgesamt gingen während der Auflagefrist 3 Einwendungen mit 11 Anträgen ein.

### 1.2 Zweck

Das Einwendungsverfahren dient gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 7 PBG der Mitwirkung der Bevölkerung. Es handelt sich nicht um ein Rechtsmittelverfahren.

Der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist an der Urnenabstimmung zusammen mit dem Situationsplan und den Vorschriften festzusetzen. Dieser Bericht erfordert keine Genehmigung durch die Baudirektion.

### 1.3 Vorgehen und Inhalte

Der Gemeinderat hat sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft. Die berücksichtigten Einwendungen sind in den Gestaltungsplan eingeflossen. Der vorliegende Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen erläutert, welche Anträge nicht oder nur teilweise berücksichtigt wurden. Berücksichtigte Einwendungen werden der Vollständigkeit halber ebenfalls aufgelistet.

## 2 Behandlung der Einwendungen

Bei Einwendungsschreiben, in denen keine expliziten Anträge enthalten sind, wurden in diesem Bericht sinngemässe Anträge formuliert.

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
A A.1	<p><b>Antrag:</b> Der private Gestaltungsplan hat die Mitteldorfstrasse aktiv miteinzubeziehen und die Ausfahrt der Tiefgarage ist neu zu planen.</p>	<p><b>Beschluss des Gemeinderates:</b> Die Einwendung ist teilweise zu berücksichtigen.</p>
	<p><b>Begründung:</b> Die geplante Ausfahrt von der Tiefgarage in die Mitteldorfstrasse bringt zusätzlichen Verkehr auf die Quartierstrasse, wodurch Unfallrisiko und Lärmbelastung steigen. Die zusätzlich entlang der Mitteldorfstrasse geplanten Besucherparkplätze verschärfen das Problem.</p>	<p><b>Erwägungen:</b> Der Perimeter des Gestaltungsplan steht seit der Nutzungsplanungsrevision von 2013 fest. Der aktive Miteinbezug hätte eine Vergrösserung des Perimeters zur Folge, was der Rechtssicherheit für den Grundeigentümer widersprechen würde. Die Ausfahrt der Tiefgarage wurde zudem aus Gründen des Ortsbildschutzes und basierend auf Besprechungen mit den kantonalen Fachstellen bewusst an die Mitteldorfstrasse gelegt. Jedoch soll ein Rechtsabbiegeverbot bei der Tiefgargenausfahrt zur Entlastung der Mitteldorfstrasse führen. Somit werden nur die ersten 20 m der Mitteldorfstrasse beansprucht. Die zusätzlichen Besucherparkplätze sind bezüglich Fahrzeugwechsel von untergeordneter Bedeutung.</p>
B B.1	<p><b>Antrag:</b> Der private Gestaltungsplan hat die Nutzung fürs Gewerbe miteinzubeziehen.</p>	<p><b>Beschluss des Gemeinderates:</b> Die Einwendung wurde bereits berücksichtigt.</p>
	<p><b>Begründung:</b> Das Gewerbe in der Gemeinde Hettlingen ist zu stärken.</p>	<p><b>Erwägungen:</b> In der Kernzone sind gewerbliche Nutzungen grundsätzlich zulässig (vgl. Art. 6 Bau- und Zonenordnung). Die Gewerbenutzung in Haus D und im Hirschen ist grundsätzlich möglich und von der Gemeinde gewünscht. Die Festlegung von Gewerbeanteilen oder ähnlichem erscheint jedoch nicht zielführend zu sein und je nach Nachfrage schwer durchsetzbar.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
B B.2	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Der private Gestaltungsplan hat eine geringere Verdichtung aufzuweisen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Die projektierte Verdichtung passt nicht zum Ortsbild von Hettlingen. Die umliegenden Liegenschaften werden durch die übermässige Nutzung des Areals in Form und Gestaltung und der Bewertung entwertet.</p>	<p><b>Beschluss des Gemeinderates:</b></p> <p>Die Einwendung ist nicht zu berücksichtigen.</p> <p><b>Erwägungen:</b></p> <p>In der Teilrevision der Nutzungsplanung von 2013 wurde das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, mit der Zielsetzung einer ortsverträglichen und qualitätsvollen Verdichtung. Das Überbauungskonzept übernimmt typische, in der Kernzone Hettlingen anzutreffende Elemente wie räumlichen Verengungen, Aufweitungen und Durchblicke. Es trägt dadurch zu einer ortsbildverträglichen und qualitätsvollen Verdichtung eines den Dorfkern langfristig markant prägenden Areals bei.</p> <p>Im Übrigen wird betreffend Verdichtung auf das Leitbild Weiterentwicklung Dorfkern vom 21. Oktober 2019 sowie auf die gemeinsame Erarbeitung des Gestaltungsplans mit dem Kanton verwiesen.</p>
B B.3	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Durch den privaten Gestaltungsplan sollen lokale Arbeitsplätze gefördert werden.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Damit die Klimaziele erreicht werden, soll lokales Wohnen und Arbeiten gefördert werden. Durch den geringeren Pendlerverkehr wird der CO<sub>2</sub>-Ausstoss reduziert.</p>	<p><b>Beschluss des Gemeinderates:</b></p> <p>Die Einwendung ist nicht zu berücksichtigen.</p> <p><b>Erwägungen:</b></p> <p>Die Ermöglichung von lokalen Arbeitsplätzen wird durch eine grundsätzlich erlaubte und gewünschte Gewerbenutzung im Haus D und im Hirschen ermöglicht (vgl. auch B.1).</p> <p>Hinsichtlich Klimaziele wird zudem auf die Vorschriften betreffend energetischer Bauweise verwiesen.</p>
B B.4	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Der private Gestaltungsplan soll ein Quartier-Wohngefüge schaffen, welches den Ortsansässigen die Möglichkeit zur Entfaltung bietet.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Durch die übermässige Verdichtung im Quartier bietet sich für die Ortsansässigen wenig Möglichkeit sich zu entfalten. Es wird zu Fragen kommen bezüglich Parkplätze, Verkehr, Spielplätze und Lärm.</p>	<p><b>Beschluss des Gemeinderates:</b></p> <p>Die Einwendung ist nicht zu berücksichtigen.</p> <p><b>Erwägungen:</b></p> <p>Betreffend Verdichtung wird auf das Leitbild Weiterentwicklung Dorfkern vom 21. Oktober 2019 verwiesen. Aufgrund der aktuell tiefen Anzahl an Wohnungen in der Gemeinde, wird der Wohnungsbau begrüsst. (vgl. auch B.2)</p> <p>In unmittelbarer Gehdistanz befinden zudem die zwei öffentlichen Spielplätze Oberdorf und Burgtrotte.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
B B.5	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Der private Gestaltungsplan hat einen grösseren Freiraum aufzuweisen.</p>	<p><b>Beschluss des Gemeinderates:</b></p> <p>Die Einwendung ist nicht zu berücksichtigen.</p>
	<p><b>Begründung:</b></p> <p>Speziell den Familien in der neuen Überbauung soll mehr Freiraum geboten werden. Der noch existierende Grünraum, welcher gemäss Leitbild Weiterentwicklung Dorfkern als ortstypisches Merkmal gilt, wird komplett verdrängt.</p>	<p><b>Erwägungen:</b></p> <p>Gemäss dem Leitbild Weiterentwicklung Dorfkern vom 21. Oktober 2019 soll auf dem «Sagi-Areal» das Bebauungsmuster des Ortsbildes mit Raumkammern fortgesetzt werden, weshalb die Gebäude von der Stationsstrasse zurückgesetzt wurden. Der Freiraum besteht vor anstelle zwischen der Überbauung und kann so z.B. in eine Umgestaltung der Stationsstrasse einbezogen und vielfältiger genutzt werden.</p> <p>Zudem erfolgen Details zur Freiraum- bzw. Umgebungsplanung erst im definitiven Bauprojekt. (vgl. auch B.2)</p>
B B.6	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Der private Gestaltungsplan soll für den Bau von mehr Besucherparkplätzen sorgen.</p>	<p><b>Beschluss des Gemeinderates:</b></p> <p>Die Einwendung ist nicht zu berücksichtigen.</p>
	<p><b>Begründung:</b></p> <p>Vereinzelt geplante Besucherparkplätze sind für die geplante Überbauung unterdimensioniert. Die Mitteldorfstrasse soll nicht zum Parkplatz verkommen.</p>	<p><b>Erwägungen:</b></p> <p>Gemäss Richtprojekt sind 23 Wohnungen und 5 Reiheneinfamilienhäuser auf dem Gestaltungsplangebiet projektiert. Laut Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hettlingen bedingt dies 27 Bewohner- und 9 Besucher-Parkplätze. Je nach möglichen gewerblichen Nutzungen im Hirschen und Haus D kann der Parkplatzbedarf noch variieren. Mit den 45 projektierten Tiefgaragenplätzen und den zusätzlich Aussenparkplätzen sind insgesamt genügend Parkplätze vorhanden. Die genaue Parkplatzzahl ist zum Zeitpunkt der Baueingabe festzulegen.</p>
B B.7	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Der private Gestaltungsplan hat die Zu- und Wegfahrt von Seiten der Schaffhauserstrasse zu planen.</p>	<p><b>Antrag des Gemeinderates:</b></p> <p>Die Einwendung ist nicht zu berücksichtigen.</p>
	<p><b>Begründung:</b></p> <p>Der Verkehr von und zu der neuen Überbauung betrifft hauptsächlich die Schaffhauserstrasse. Folglich sollen Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage auch dort gebaut werden.</p>	<p><b>Erwägungen:</b></p> <p>Die Ausfahrt der Tiefgarage wurde aus Gründen des Ortsbildschutzes und basierend auf Besprechungen mit den kantonalen Fachstellen bewusst an die Mitteldorfstrasse gelegt. Jedoch soll ein Rechtsabbiegeverbot aus der Tiefgarage zur Entlastung der Mitteldorfstrasse führen. (vgl. auch A.1)</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
<p>B B.8</p>	<p><b>Antrag:</b> Bei der Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans soll die betroffene Nachbarschaft miteinbezogen werden.</p>	<p><b>Beschluss des Gemeinderates:</b> Die Einwendung ist zu berücksichtigen.</p>
	<p><b>Begründung:</b> Bisher fand keine Kommunikation zwischen dem Planungsunternehmen und der betroffenen Nachbarschaft statt.</p>	<p><b>Erwägungen:</b> Der Gemeinderat empfiehlt der privaten Trägerschaft vor der Abstimmung einen öffentlichen Anlass (z. B. Info-Veranstaltung) durchzuführen.</p>
<p>C C.1</p>	<p><b>Antrag:</b> Der Parkplatz in der Nordecke des Sägerei-Areals und seine Zufahrt sind so zu gestalten, dass der Bau einer Postauto-Haltebucht im Bereich der Parzellen 1927 und 1907 nicht erschwert oder gar verunmöglicht wird. Allenfalls ist die Lage dieses Parkplatzes neu festzulegen.</p>	<p><b>Beschluss des Gemeinderates:</b> Die Einwendung ist zu berücksichtigen.</p>
	<p><b>Begründung:</b> Der Parkplatz ist nicht kompatibel mit einer allfälligen Postauto-Haltebucht im Bereich der Parzellen 1927 und 1907. Um die aktuelle oder künftige Realisierung einer Haltebucht nicht zu gefährden, muss der verbindlich festgelegte Parkplatz in der Nordecke überprüft werden.</p>	<p><b>Erwägungen:</b> Aus Sicherheitsgründen ist die direkte Zu- und Wegfahrt zu/von den Parkplätzen beim Baubereich D in die Schaffhauserstrasse nicht zulässig. Die Zu- und Wegfahrt hat über den Zufahrtsweg des Grundstücks Kat.-Nr. 1578 zu erfolgen.  Gleichzeitig dürfen die Parkplätze beim Baubereich D einen Ausbau der Schaffhauserstrasse, die Erstellung einer Haltestelle des öffentlichen Verkehrs, ortsbauliche Weiterentwicklungen oder andere öffentliche Interessen nicht behindern.  Dies bedeutet, dass bei einem solchen Fall die Parkplätze beim Baubereich D, ohne Kosten- und Entschädigungsfolge für die öffentliche Hand, durch die Eigentümerin anzupassen sind oder sogar darauf verzichtet werden muss (Rückbaurevers im Grundbuch).</p>
<p>C C.2</p>	<p><b>Antrag:</b> Anlässlich des privaten Gestaltungsplans ist ein Anschluss der Überbauung an den Wärmeverbund Schule der Gemeinde Hettlingen zu prüfen.</p>	<p><b>Beschluss des Gemeinderates:</b> Die Einwendung ist zu berücksichtigen.</p>
	<p><b>Begründung:</b> Falls Kapazitäten brach liegen, könnte der Wärmeverbund von einem neuen Grosskunden profitieren. Gleichzeitig würde die Nachfrage nach einheimischem Schnitzelholz langfristig steigen.</p>	<p><b>Erwägungen:</b> Der Anschluss an die Fernwärmeversorgung der Gemeinde Hettlingen (Wärmeverbund Schule ) ist zu prüfen. Die Gestaltungsplanvorschriften sind entsprechend zu ergänzen.</p>

## Privater Gestaltungsplan "Sägerei Surbeck"

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Projektverfasser	Auftraggeber
 <b>Ingesa AG</b> Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen T 052 305 22 55 / F 052 305 22 56 andelfingen@inges.ch / www.inges.ch	<b>Primo Immobilien AG</b> Mettlenstrasse 8, 8472 Seuzach T 052 725 25 10 / F 052 725 25 11 www.primoimmobilien.ch
24.02.2020, Daniel Steinlin	

## Impressum

### Revisionsverzeichnis

Datum	Revision, Status	Autor
27.07.2019	Entwurf	Daniel Steinlin (std)
03.09.2019	Öffentliche Auflage und Eingabe zur Vorprüfung	std
29.11.2019	Korrekturen 1. Vorprüfung	std
24.02.2020	Genehmigung GR zuhanden Abstimmung	std

### Kontakte

Projektverfasser	Auftraggeber
Daniel Steinlin +41 52 305 22 55 daniel.steinlin@ingesa.ch	Primo Immobilien AG 8472 Seuzach 052 725 25 10

Dateiablage:

I:\4\_pla\42\_rpl\421\_ande\421\_060\_HETT\421\_060\_0010\_gp\_surbeck\421\_060\_0011tb\_gp\_surbeck\_abstimmung.docx

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage.....	4
1.2	Zielsetzung.....	4
1.3	Berichterstattung nach Art. 47 RPV.....	4
<b>2</b>	<b>Planungs- und baurechtliche Situation</b> .....	<b>5</b>
2.1	Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung.....	5
2.1.1	Festlegungen Ortsbild.....	5
2.1.2	Festlegungen zur baulichen Dichte.....	5
<b>3</b>	<b>Räumliches Entwicklungsleitbild Dorfkern Hettlingen</b> .....	<b>5</b>
3.1	Kommunale Bau- und Zonenordnung.....	6
3.1.1	Verfahren.....	6
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Herleitung / Entwurfsschwerpunkte</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Inhalte Gestaltungsplan</b> .....	<b>9</b>
5.1	Bestandteile.....	9
5.2	Harmonisierung der Baubegriffe.....	9
5.3	Regelungstiefe.....	9
5.4	Gestaltungsplanvorschriften.....	9
5.4.1	Lage und horizontale Abmessungen der Gebäude (Vorschriften Ziffer 2.1).....	9
5.4.2	Gebäude-, Firsthöhe und Anzahl Geschosse (Vorschriften Ziffer 2.2).....	9
5.4.3	Denkmalschutz (Vorschriften Ziffer 2.3).....	10
5.4.4	Freiraumgestaltung (Vorschriften Ziffern 3.1 bis 3.4).....	10
5.4.5	Gestaltung (Vorschriften Ziffer 4).....	10
5.4.6	Erschliessung (Vorschriften Ziffern 5.1 – 5.5).....	10
<b>6</b>	<b>Weitere Auswirkungen und Hinweise</b> .....	<b>12</b>
6.1	Ökologische Grundsätze.....	12
6.2	Öffentliche Fusswegverbindung.....	12
6.3	Gefahrenkarte Naturgefahren.....	12
<b>7</b>	<b>Nachweise und Beurteilung</b> .....	<b>13</b>
7.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung.....	13
7.2	Berücksichtigung überkommunale Richtplanung.....	13
7.3	Berücksichtigung kommunales Leitbild.....	13
7.4	Gestaltungsplanpflicht.....	13
7.5	Abweichungen von der kommunalen Bau- und Zonenordnung.....	13
7.5.1	Gebäudehöhe und Vollgeschosszahl.....	13
7.5.2	Unterschreitung Abstände.....	14
7.6	Verkehrsbaulinie.....	14
7.7	Beurteilung aus Sicht des Projektteams.....	15
<b>8</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>17</b>
8.1	Vorprüfung.....	17
8.2	Öffentliche Auflage.....	17
8.3	Urnenabstimmung.....	17

## 1 Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision von 2013 wurde unter anderem das Verdichtungspotenzial der Kernzone ermittelt. Dabei wurden im Ortskern mehrere Gewerbeareale mit künftigen Umnutzungsmöglichkeiten identifiziert, unter anderem das Areal «Sägerei Surbeck». Um das öffentliche Interesse bezüglich Ortsbild, Nutzung und Dichte zu sichern, wurde eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die mit der Gestaltungsplanpflicht verknüpften öffentlichen Interessen wurden in der Bauordnung fixiert (Art. 29).

Aufgrund der Überbauungsabsichten der Grundeigentümerschaft wurde der vorliegende private Gestaltungsplan erstellt.

### 1.2 Zielsetzung

Mit dem Gestaltungsplan soll die bauliche Entwicklung des Areals definiert werden. Der Gestaltungsplan soll eine städtebaulich, architektonisch und freiraumgestalterisch hohe Qualität einer künftigen Überbauung sicherstellen.

### 1.3 Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Der Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) wird im Rahmen von Planungsverfahren zuhanden der Genehmigungsbehörde erstellt. Er gibt Auskunft darüber, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes, der Kantone und Regionale Richtplan berücksichtigt werden sowie den Anforderungen des Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung getragen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass je nach Planungsstufe nur die massgebenden Themen zu behandeln sind.

Der Erläuterungsbericht richtet sich grundsätzlich an die kantonale Genehmigungsbehörde. Daneben soll der Planungsbericht auch den Gemeindebehörden und für die Urnenabstimmung als Entscheidungsgrundlage sowie als Erläuterung zur öffentlichen Auflage dienen.

## 2 Planungs- und baurechtliche Situation

### 2.1 Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung

Der Regierungsrat setzte am 9. November 2016 (RRB Nr. 1071/2016) den regionalen Richtplan Winterthur und Umgebung fest.

#### 2.1.1 Festlegungen Ortsbild

Die Gemeinden erhalten und pflegen die Eigenart des Ortsbildes mit geeigneten planungsrechtlichen Massnahmen. Im Vordergrund stehen Kernzonen mit entsprechenden Bauvorschriften und detaillierten Kernzonenplänen. Bauliche Verdichtungen sind möglich, soweit sie mit den Zielen des Ortsbildschutzes vereinbar sind. Für die Erhaltung wichtiger Grünräume kann auch die Ausscheidung von Freihaltezonen erforderlich sein. Zudem ist der Gestaltung der Siedlung in der Umgebung eines schutzwürdigen Ortsbildes hohe Bedeutung beizumessen.

Der Dorfkern von Hettlingen ist im regionalen Richtplan als schutzwürdiges Ortsbild von überörtlicher Bedeutung festgelegt:

- Gut erhaltenes, durch Neubauten kaum beeinträchtigt Ortsbild mit abwechslungsreicher Struktur und historischer Bedeutung
- Neben Kirche und Pfarrhaus zahlreiche regionaltypische Einzelobjekte in dominierender Stellung
- Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

#### 2.1.2 Festlegungen zur baulichen Dichte

Die Grundmasse für Kernzonen, Quartiererhaltungszonen und Zonen für öffentliche Bauten sind aufgrund der jeweiligen Zweckbestimmung festzulegen. Auch in diesen Zonen gilt der Grundsatz, dass die zulässige bauliche Dichte an sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen, unter Berücksichtigung der Schutzziele, möglichst hoch festzulegen ist.

## 3 Räumliches Entwicklungsleitbild Dorfkern Hettlingen

Mit dem kommunalen Leitbild werden die räumlichen Qualitäten des bestehenden Dorfkerns von Hettlingen erfasst und dessen gewünschte Erneuerung und Ergänzung dargelegt. Es dient dem Gemeinderat als breit abgestützte Grundlage für die Beurteilung und Umsetzung von räumlichen Planungen. Das räumliche Entwicklungsleitbild Dorfkern Hettlingen soll im Oktober 2019 vom Gemeinderat beschlossen werden.

Im südlichen Bereich der Schaffhauserstrasse soll beim Restaurant Hirschen der Strassenraum eine Raumkammer bilden:



Aufweitung südlicher Bereich Schaffhauserstrasse

### 3.1 Kommunale Bau- und Zonenordnung

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt gemäss gültigem Zonenplan in der Kernzone K. Zudem besteht gemäss Art. 29 der Bau- und Zonenordnung in den bezeichneten Gebieten «Sägerei Surbeck» und «Garage Schwarz AG» eine Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan hat folgende Anforderungen zu erfüllen:

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

#### 3.1.1 Verfahren

Der private Gestaltungsplan beinhaltet noch keine Bewilligung für konkrete Bauprojekte. Er steckt den äusseren planungs- und baurechtlichen Rahmen für die Bebauung der Grundstücke ab. Ergänzende Baubewilligungsverfahren folgen später.

#### 4 Städtebauliche Herleitung / Entwurfsschwerpunkte

Das Areal «Sägerei Surbeck» befindet sich am südlichen Eingang des Dorfes Hettlingen. Es wird östlich durch die Schaffhauserstrasse, südlich durch die Mitteldorfstrasse und westlich sowie nördlich durch die vorhandene Bebauungsstruktur der Kernzone begrenzt. Das Areal diente über Jahrzehnte gewerblichem Zwecke (Restaurant und Sägerei mit Holzverarbeitung/-lagerung) und weist eine dementsprechende Struktur auf. Markant ist dabei der an der Ecke Schaffhauserstrasse/Mitteldorfstrasse situierte Baukörper mit dem Restaurant «Hirschen», der so auch geschützt ist.

Der Bezug zum Ort und das Weiterbauen der vorhandenen, im Detail differenzierten Dorfstruktur ist ein prägendes Merkmal der neuen Überbauung. Diese Dorfstruktur wird weitergeführt und mit dem bestehend bleibenden Gebäude «Restaurant Hirschen» im südlichen Teil abgeschlossen. Teil dieser Struktur ist auch die überall im Dorf vorhandenen Durchwegung, die aufgenommen wird und neue Verbindungen schafft.

Die neuen Baukörper übernehmen in Stellung, Form und Volumetrie die im Dorf vorhandenen Gebäudetypologien. Unterschiedlich angeordnete, grossvolumige Satteldachbauten prägen die neue Überbauung. Die wichtige Dachlandschaft ist mit wenigen Dachaufbauten bewusst ruhig gestaltet.

Durch die austarierte, immer leicht zueinander abgedrehte Stellung der einzelnen Baukörper mit unterschiedlichen Fassadenhöhen ergeben sich dorftypische räumliche Verengungen und Ausweitungen sowie Durchblicke.

Der vorhandene Vorplatz beim «Hirschen» und der Sägerei längs der Schaffhauserstrasse wird übernommen, neugestaltet und ist ein wichtiges räumliches Element und Auftakt sowie Zugang zur neuen Überbauung. Diese «Raumkammer» ist mit Abmessungen und Form durch die Bebauungslinien im «Entwicklungsleitbild Dorfkern Hettlingen» definiert.

Die verschiedenen, neuen Gebäude, welche sich bewusst durch gleiche Materialien, Ausgestaltungen und Merkmale kennzeichnen, ergeben zusammen ein Ensemble analog vorhandener Bereiche in der bestehenden Kernzone.

Modellfotos:



Südostansicht



Südwestansicht



Nordwestansicht



Nordostansicht

## 5 Inhalte Gestaltungsplan

### 5.1 Bestandteile

Der Gestaltungsplan „Sägerei Surbeck“ umfasst folgende Bestandteile:

Bestandteile	Verbindlichkeit	Nummer
Plan Situation 1:500	allgemeinverbindlich	1
Vorschriften	allgemeinverbindlich	2
Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen	allgemeinverbindlich	3
Planungsbericht	informativ	4
Richtprojekt	wegleitend	5

### 5.2 Harmonisierung der Baubegriffe

Die Gemeinde verfügt zum aktuellen Zeitpunkt noch keine harmonisierte Bau- und Zonenordnung. Der Gestaltungsplan basiert daher auf der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung des Planungs- und Baugesetzes vom 1. Juli 2015.

### 5.3 Regelungstiefe

Die Regelungen in den Gestaltungsplanvorschriften beschränken sich auf die wesentlichen Inhalte. Dies sind insbesondere:

- Anordnung der Bauten (Baubereiche)
- Gebäudehöhen
- Gestaltung der Aussenräume
- Erschliessung (Zugang, Parkierung, Fusswege)

### 5.4 Gestaltungsplanvorschriften

#### 5.4.1 Lage und horizontale Abmessungen der Gebäude (Vorschriften Ziffer 2.1)

Die horizontale Ausdehnung der Bauten, deren Abstände untereinander und die Anzahl möglicher Bauten werden durch Mantelbaulinien begrenzt. Die Mantelbaulinien gewährleisten das Einhalten der angestrebten Überbauungsstruktur, wobei das architektonische Richtprojekt, PRIVATER GESTALTUNGSPLAN «SÄGEREI SURBECK» wegleitend ist. Um einen gewissen Planungsspielraum offen zu halten, dürfen Fassaden- oder Fassadenteile 0.5 m von den Mantelbaulinien vor- oder zurückgesetzt werden. Der Geltungsbereich und die Grundstücksgrenzen dürfen dabei nicht überstellt werden.

Zur Sicherung und klaren Abgrenzung der Raumkammer im Bereich der Schaffhauserstrasse werden gegenüber dem öffentlichen Raum Zwangsbaulinien festgelegt. Entlang dieser Zwangsbaulinien müssen die Fassaden der Gebäude C und D auf der ganzen Länge an die Zwangsbaulinie gebaut werden.

Zum besseren Verständnis wird klar definiert, dass Loggien (eingezogene Balkone) von diesen Festlegungen ausgenommen sind.

Für das Ortsbild und das Überbauungskonzept untergeordnete Bauten und Anlagen wie die Tiefgarage, Aussentreppen etc. können ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Nebengebäude und Anbauten dürfen jedoch nur in den bezeichneten Bereichen erstellt werden.

Die an das Grundstück Kat.-Nr. 1578 angrenzenden Mantelbaulinien unterschreiten den Grenzabstand von 3.5 m gemäss Art. 5 Abs. 4 der Bau- und Zonenordnung. Das entsprechende Näherbaurecht, bzw. Grenzbaurecht wurde mittels Dienstbarkeitsvertrag vom 6. August 2019 vereinbart.

#### 5.4.2 Gebäude-, Firsthöhe und Anzahl Geschosse (Vorschriften Ziffer 2.2)

Die zulässigen Höhen je Baubereich sind in Ziffer 2.2 in Verbindung mit dem Situationsplan 1:500 über die Angabe der maximalen Gebäude- und Firsthöhe festgelegt. Die Zahl der anrechenbaren Geschosse gemäss Definition im PBG ist innerhalb der Maximalhöhen frei. Die optische Ablesbarkeit der Geschosse in den Fassaden ist dabei durch das Richtprojekt vorgegeben.

Im Gegensatz zur zweigeschossigen Bauweise nach der Bauordnung der Gemeinde ermöglicht der Gestaltungsplan in folgenden Baubereichen eine dreigeschossige Bauweise:

- Südfassade Baubereich A
- Westfassade Baubereich C
- Baubereich D

#### 5.4.3 Denkmalschutz (Vorschriften Ziffer 2.3)

Das Gebäude des Restaurants Hirschen ist in ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Es besteht eine Schutzverfügung vom 12.03.2018. Die baulichen Möglichkeiten richten sich nach der Schutzverfügung. Baumassnahmen sind im koordinierten Verfahren durch die kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

#### 5.4.4 Freiraumgestaltung (Vorschriften Ziffern 3.1 bis 3.4)

Die unterschiedlichen Aussenräume innerhalb der Überbauung sollen den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen gerecht werden. Der «Freiraum Platzgestaltung» vor dem Restaurant Hirschen und Baubereich C an der Schaffhauserstrasse stellt eine Aufwertung des Strassenraums als Identifikationspunkt im Sinne des Leitbildes dar. Der strassenseitige Vorplatz vor der Scheune des traditionellen Bauernhauses war meist durch einen prägenden Einzelbaum beschattet. Dieses Gestaltungselement, der markante Baum beim Hirschen gemäss Ortsbildinventar und je ein neu zu pflanzender Einzelbaum westlich des Baubereichs A und südlich des Baubereichs D werden im Gestaltungsplan festgesetzt.

Zwischen der Parzelle der Schaffhauserstrasse (Kat.-Nr. 1907) und dem Gestaltungsplanperimeter liegen zwei Grundstücke der Baudirektion des Kantons Zürich (Kat.-Nrn. 1926 und 1927). Es würde sich anbieten, dass diese von der Gemeinde übernommen und der Schaffhauserstrasse zugeschlagen werden. So könnte der Anschlussbereich unter der Regie der Gemeinde in die Strassenraumgestaltung der Schaffhauserstrasse einbezogen werden. Andernfalls muss der Zugang über die kantonalen Grundstücke zu den Parzellen Kat.-Nrn. 1579 und 439 mit der Baudirektion geregelt und sichergestellt werden.

Innerhalb der Siedlung dient der «Freiraum Umgebungsgestaltung» den Bewohnern als Garten- und Aufenthaltsbereich. Die Hauszugänge sind über ein Netz von halböffentlichen und öffentlichen Fusswegen angebunden.

Die mit Mauern eingefassten Vorgärten orientieren sich an den typischen Bauergärten, die oft mit einer niedrigen Sockelmauer umrahmt sind und ein prägendes Gestaltungselement der Kernzone darstellen.

#### 5.4.5 Gestaltung (Vorschriften Ziffer 4)

Der Gestaltungsplan sichert eine auf die besondere Ortsbauliche Lage abgestimmte Überbauung und eine hohe architektonische Qualität. Die Überbauung des Gesamtareals ist einheitlich zu gestalten. Das architektonische Richtprojekt privater Gestaltungsplan «Sägerei Surbeck» gilt bezüglich architektonischer Gestaltung als wegleitend.

Generell gelten im Gestaltungsplanperimeter für Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung erhöhte qualitative Gestaltungsanforderungen. Für deren Beurteilung ist sinngemäss § 71 PBG anzuwenden.

Bezüglich Dachaufbauten werden im Gestaltungsplan keine speziellen Regeln aufgestellt; es gelten somit die Bestimmungen der Bauordnung.

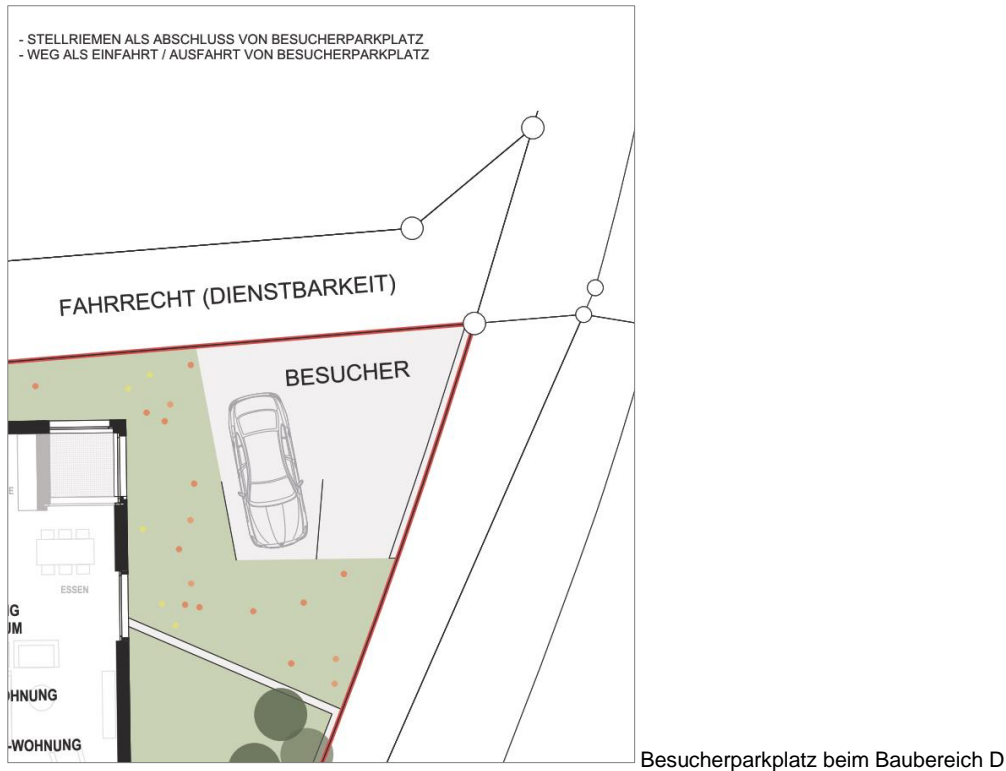
#### 5.4.6 Erschliessung (Vorschriften Ziffern 5.1 – 5.5)

Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebietes ist in den Ziffern 5.1 bis 5.4. der Vorschriften geregelt. Die Hauptzufahrt erfolgt ab der Mitteldorfstrasse direkt in eine Tiefgarage. Ausgenommen von einzelnen im Situationsplan bezeichneten Besucher- und Kundenparkplätze sind sämtliche Fahrzeugabstellplätze in der unterirdischen Fahrzeugeinstellhalle anzuordnen. Der Fussgängerzugang erfolgt über die verkehrsfreien Aussenräume zu den einzelnen Gebäuden.

Die Ausfahrt der Tiefgarage wurde aus Gründen des Ortsbildschutzes an die Mitteldorfstrasse gelegt und in den Anbaubereich des Bestandesbaus integriert. Um die Mitteldorfstrasse nicht mit dem Verkehr der neuen Überbauung zu belasten, wird bei der Tiefgargenausfahrt ein Rechtsabbiegeverbot festgesetzt. Somit werden nur die ersten 20 m der Mitteldorfstrasse beansprucht. Die zusätzlichen Besucherparkplätze sind bezüglich Fahrzeugwechsel von untergeordneter Bedeutung.

Auf eine Rückwärtsausfahrt von den Besucherparkplätzen beim Baubereich D in die Schaffhauserstrasse ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig. Die Zufahrt hat mit entsprechendem Grundbucheintrag über den Zufahrtsweg des Grundstücks Kat.-Nr. 1578 zu erfolgen. Andernfalls sind die fraglichen Besucherparkplätze in der Tiefgarage anzuordnen.

Gleichzeitig dürfen die Parkplätze beim Baubereich D einen Ausbau der Schaffhauserstrasse, die Erstellung einer Haltestelle des öffentlichen Verkehrs, ortsbauliche Weiterentwicklungen oder andere öffentliche Interessen nicht behindern. Dies bedeutet, dass die Parkplätze beim Baubereich D, ohne Kosten- und Entschädigungsfolge für die öffentliche Hand, durch die Eigentümerin anzupassen sind oder sogar darauf verzichtet werden muss (Rückbaurevers im Grundbuch).



Der Zugang für Notfahrzeuge ist direkt ab der Schaffhauser- und Mitteldorfstrasse möglich. Eine maximale Entfernung von 60 m zum zweigeschossigen Baubereich B wird nicht überschritten.

Die Abfallentsorgung ist in Ziffer 5.3 geregelt und beinhaltet primär die Containerposition. Der Containerstandort ist innerhalb des Anbaubereichs bei der Tiefgarageneinfahrt vorgesehen.

Die Entwässerung ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens festzulegen. Gemäss GEP ist das Gebiet im Mischsystem zu entwässern. Das Areal liegt gemäss Gewässerschutzkarte im «übrigen Bereich üB». Ein Ausbau der öffentlichen Kanalisation ist aufgrund der vorgesehenen Überbauung nicht erforderlich.

Die Wasser- und Löschwasserversorgung sind im Baugesuchverfahren festzulegen. Gemäss der Richtlinie für die Ausführung der Löschwasserversorgung der GVZ vom 1. Mai 2010 muss jedes Gebäude von 2 Hydranten mit Schlauchmaterial von weniger als 100 m erreichbar sein. Die Vorgaben sind mit den bestehenden Hydranten erfüllt.

## **6 Weitere Auswirkungen und Hinweise**

### **6.1 Ökologische Grundsätze**

Gemäss BZO sind bei Zonen mit Gestaltungsplanpflicht zur Beheizung und Wassererwärmung der Neubauten mindestens 80% erneuerbare Energien einzusetzen oder die Gebäude sind in einem anerkannten Energiestandard zu erstellen. Die energetischen Anforderungen wurden mit den Gestaltungsplanvorschriften verbindlich aufgenommen. Der Nachweis hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

Die Gemeinde Hettlingen verfügt über eine Fernwärmeversorgung (Wärmeverbund Schule) mit einer klimaneutralen Holzschnitzelheizanlage. Sofern die technischen Voraussetzungen und die Lieferkapazität zum Zeitpunkt der Baubewilligung gesichert sind, muss die Überbauung angeschlossen werden. Damit ist auch die obenstehende Bedingung erfüllt.

In der Tiefgarage müssen ausreichende Vorkehrungen (Anschlüsse, Kabeltragsysteme, Leerrohre, Durchbrüche) für einen späteren Einbau von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge vorgesehen werden. Dadurch können aufwendige Nachrüstungen vermieden werden.

### **6.2 Öffentliche Fusswegverbindung**

Heute besteht eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen der Stations- und Mitteldorfstrasse. Wobei die Wegparzelle Kat.-Nr. 429 im Bereich des Gestaltungsplangebiets endet. Im Bereich des Gestaltungsplans wird die öffentliche Verbindung gesichert.

Im Sinne des Leitbildes «Weiterentwicklung Dorfkern» beabsichtigt die Gemeinde die Weiterführung der öffentlichen Fusswegverbindung zwischen der Stations- und Mitteldorfstrasse («Durchwegung»). Es besteht die Möglichkeit, die bestehende öffentliche Wegparzelle Kat.-Nr. 429 entsprechend umzulegen. Die Wegführung ist aber noch abhängig von möglichen Bauvorhaben auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1578. Bis zum Zeitpunkt der Baueingabe hat die Gemeinde die öffentliche Wegverbindung ausserhalb des Geltungsbereichs mit den jeweiligen Grundstückeigentümern zu regeln.

### **6.3 Gefahrenkarte Naturgefahren**

Für das Gestaltungsplangebiet besteht gemäss Gefahrenkarte keine Gefährdung bezüglich Naturgefahren.

## 7 Nachweise und Beurteilung

### 7.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Der Gestaltungsplan berücksichtigt in der vorliegenden Form die übergeordnete Gesetzgebung, insbesondere die Planungs- und Baugesetzgebung von Bund und Kanton sowie die Umweltgesetzgebung. Der Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er in einer heute unternutzten Kernzonenfläche eine dichte und einheitliche Struktur ermöglicht.

### 7.2 Berücksichtigung überkommunale Richtplanung

Die Festlegungen zum Siedlungsgebiet der überkommunalen Richtplanung werden mit dem vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt:

- Mit dem Gestaltungsplan werden geeignete Rahmenbedingungen für eine qualitätvolle Verdichtung und raumplanerisch sinnvolle Überbauung der bestehenden Bauzonenreserve geschaffen. Das vorliegende ortsbauliche Konzept schafft zudem die Voraussetzung für eine hohe Qualität der künftigen Bauten und Aussenräume.

### 7.3 Berücksichtigung kommunales Leitbild

Die im südlichen Bereich der Schaffhauserstrasse, beim Restaurant Hirschen vorgesehene Ausweitung des Strassenraums wird im Gestaltungsplan mittels der Festlegung von Mantelbaulinien und dem Freiraum Platzgestaltung umgesetzt.

### 7.4 Gestaltungsplanpflicht

Unter Berücksichtigung des kommunalen Leitbilds und in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Ortsbildschutz des kantonalen Amtes für Raumplanung schafft der Gestaltungsplan die Voraussetzung für eine ortsverträgliche, qualitätsvolle Verdichtung des Areals «Sägerei Surbeck». Mit der Betonung des historischen Gebäudes des Restaurants Hirschen und der Strassenraumaufweitung entsteht ein besonders sorgfältig gestalteter Auftakt zum Dorfkern. Die Parkierung ist flächensparend in einer Tiefgarage angeordnet. Die Energiebestimmungen gemäss Art. 29 BZO sind im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

Die Anforderungen der Gestaltungsplanpflicht werden erfüllt.

### 7.5 Abweichungen von der kommunalen Bau- und Zonenordnung

#### 7.5.1 Gebäudehöhe und Vollgeschosszahl

Gemäss Art. 5 der kommunalen Bau- und Zonenordnung dürfen Neubauten höchstens zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse aufweisen. Sofern nicht die Rücksicht auf bestehende Gebäude eine geringere Gebäudehöhe erfordert, beträgt dieselbe maximal 7.5 m.

Das Richtprojekt sieht in seinem Konzept bis zu 3 Vollgeschosse vor. Diese Erhöhung von 2 auf 3 Vollgeschosse ermöglicht ein städtebaulich überzeugendes Baukonzept zu entwickeln.

Abweichungen zur kommunalen Bau- und Zonenordnung bestehen hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Vollgeschosszahl und der Dachneigung:

Baubereich Nr. betroffene Fassade	A Südfassade	B Westfassade	C Westfassade	D Nordfassade	D Südfassade
Gebäudehöhe ab OK best. Terrain	9.95 m	7.65 m	9.75 m	9.40 m	9.65 m
Gebäudehöhe nach Art. 5 BZO*	7.50 m	7.50 m	7.50 m	7.50 m	7.50 m
Anzahl Vollgeschosse	3	2	3	3	3
Vollgeschosse nach Art. 5 BZO	2	2	2	2	2

\* bzw. § 279 PBG vor Änderung vom 14. September 2015

Gemäss Art. 9 Abs. 1 BZO sind bei Hauptgebäuden in der Kernzone 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.

Die Neigungsreduktionen im unteren Dachteil sämtlicher Häuser A bis C betreffen zulässige Aufschieblinge. Beim Haus A weist dagegen das südliche Hauptdach eine Neigung von 32° auf. Die Abweichung entspricht dem städtebaulichen Gesamtkonzept.

### 7.5.2 Unterschreitung Abstände

Die an das Grundstück Kat.-Nr. 1578 angrenzenden Mantelbaulinien unterschreiten den Grenzabstand von 3.5 m gemäss Art. 5 Abs. 4 der Bau- und Zonenordnung. Das entsprechende Näherbaurecht, bzw. Grenzbaurecht wurde mittels Dienstbarkeitsvertrag vom 6. August 2019 vereinbart.

Auf den gestaltungsplaninternen Grundstücken sind die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände nicht relevant. Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan werden allfällige Näherbaurechte selbstredend vorausgesetzt. Bei Gebäuden, die die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden baulichen Ersatzmassnahmen zur Anwendung.

### 7.6 Verkehrsbaulinie

Entlang der Schaffhauserstrasse ist eine Verkehrsbaulinie festgelegt (TBA Nr. 1407 vom 13.07.1998). Die Mantelbaulinie des Baubereichs D überschreitet im Eckbereich die Verkehrsbaulinie geringfügig.

Das kantonale Amt für Verkehr hat in den vergangenen Jahren im gesamten Kanton seine Verkehrsbaulinien überarbeitet und u.a. kantonale Verkehrsbaulinien entlang der Staatsstrassen in den Kernzonen aufgehoben. In Hettlingen bestehen in der Kernzone noch vereinzelt Verkehrsbaulinien an ehemaligen Staatsstrassen.

Diese Verkehrsbaulinien stehen im Widerspruch mit dem Grundsatz der Kernzone gemäss Art. 3 der Bau- und Zonenordnung (BZO), wonach an Bauten besondere architektonische und ortsbauliche Anforderungen gestellt werden, u.a. bezüglich Situierung und Einordnung in die Umgebung. Nach Art. 29 BZO sind Bauten im Gestaltungsplanbereich am Ortseingang unter Einbezug des Strassenraums besonders sorgfältig zu gestalten. Ausserdem ist nach Art. 5 Abs. 7 BZO das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird.

Die bestehende Verkehrsbaulinie steht diesen Grundsätzen entgegen und ist daher in einem separaten Verfahren aufzuheben.

## 7.7 Beurteilung aus Sicht des Projektteams



Modellfoto, Ansicht aus Richtung Schaffhauserstrasse mit Restaurant "Hirschen" und neuem Platz

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird eine Überbauung entstehen, die hohe Anforderungen an die Einordnung in die bauliche Umgebung erfüllt.

Die differenziert gestaltete Überbauung, am Dorfeingang von Hettlingen situiert, wird mit ihrer hauptsächlich Wohnnutzung und den halböffentlichen Bereichen das Dorfleben beleben und bereichern.

Es wird wie gewünscht eine qualitätsvolle und ortsverträgliche Verdichtung erreicht. Mit dem neuen, grosszügigen Vorplatz wird das Areal räumlich-gestalterisch an die wichtige Schaffhauserstrasse angebunden und wertet somit auch den Strassenraum beim Dorfeingang entsprechend auf.

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt wenig störend und peripher ab der Mitteldorfstrasse. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage ist dabei in ein Gebäude integriert und tritt somit kaum in Erscheinung. Alle Gebäude sind an diese Tiefgarage angeschlossen, womit die Überbauung autofrei ist. Es ist vorgesehen, dass das nördliche Nachbargrundstück später auch noch die Möglichkeit hat, an die Tiefgarage anzuschliessen.

Der Durchwegung der Überbauung wird besondere Aufmerksamkeit geschenkt und sie ist ein wichtiger Bestandteil. Bestehende Wegverbindungen werden neu aufgenommen und ergänzt. Sie dienen den zukünftigen Bewohnern der Überbauung als Zugangswege und machen gleichzeitig das ganze Areal von der Stationsstrasse bis zur Schaffhauser- und Mitteldorfstrasse für Fussgänger und den Langsamverkehr durchgängig.

Ein guter Anschluss an den öffentlichen Verkehr wird durch die beiden Postautohaltestellen in unmittelbarer Nähe an der Schaffhauserstrasse gewährleistet.

Dem haushälterischen Umgang mit unseren Baulandressourcen wird durch die relativ dichte Bauweise Rechnung getragen. Mit einer energieeffiziente Bauweise unter Verwendung vom nachhaltigen Baumaterial Holz für Konstruktionen und Fassadenverkleidungen werden auch weitere ökologische Aspekte berücksichtigt. Die Wärmeerzeugung erfolgt über Wärmepumpen mit Erdsonden.

Die Umgebung wird durch Auswahl von traditionellen Belagsmaterialien und Chaussierungen sowie durch einheimische Bepflanzungen und Begrünungen so gestaltet, dass sich auch diese mit Hofplätzen, Nutz- und Ziergartenbereichen passend ins vorhandene Dorfbild einfügt.



westlicher Platz vor  
Schaffhauserstrasse



westlicher Einblick in den Innenhof



Blick von Norden her

## 8 Verfahren

### 8.1 Vorprüfung

Am 6. September 2019 wurde der private Gestaltungsplan «Sägerei Surbeck» der Baudirektion des Kantons Zürich sowie der Gemeinde Hettlingen zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Vorprüfungsbericht vom 4. November 2019 hat das Amt für Raumentwicklung unter Mitbericht des Amtes für Verkehr der Volkswirtschaftsdirektion (AFV), des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), der Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA/FALS) sowie der Gebietsbetreuung Ortsbild und Städtebau des Amtes für Raumentwicklung (ARE/OBS) zur Vorlage Stellung genommen. Dem Gestaltungsplan wird grundsätzlich zugestimmt: «Den Zielen und Vorgaben, der in der kommunalen Nutzungsplanung verankerten Forderungen, wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Auch konnte durch den engen Austausch während der Erarbeitung des Richtprojektes die Zielsetzungen des kommunalen Leitbildes «Weiterentwicklung Dorfkern» erfüllt werden. Die anlässlich der Erarbeitung des Leitbildes «Weiterentwicklung Dorfkern» geführte Zusammenarbeit wird somit auch ausdrücklich begrüsst.» Dennoch ergaben sich Hinweise und Anmerkungen zu Einzelheiten, die eine Anpassung der Vorlage erforderte.

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan in seiner Sitzung vom 25. November 2019 behandelt und grundsätzlich zustimmend zur Kenntnis genommen. Dabei wurde festgehalten, dass der Gestaltungsplan hinsichtlich einzelner Punkte (insb. Parkplätze, Verkehrssicherheit und Energie) anzupassen ist.

Die vorliegende Fassung des Gestaltungsplanes wurde bezüglich der kantonalen und kommunalen Anliegen bereinigt.

### 8.2 Öffentliche Auflage

Der Gestaltungsplan lag vom 13. September bis am 12. November 2019 öffentlich auf. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern. Insgesamt gingen während der Auflagefrist 3 Einwendungen mit 11 Anträgen ein.

Der Gemeinderat hat sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft. Die berücksichtigten Einwendungen sind in den Gestaltungsplan eingeflossen. Der separate Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen erläutert, welche Anträge nicht oder nur teilweise berücksichtigt wurden.

### 8.3 Urnenabstimmung

Der Gemeinderat verabschiedete den Gestaltungsplan an seiner Sitzung vom 24.02.2020 zuhanden der Urnenabstimmung.

Andelfingen, 24.02.2020

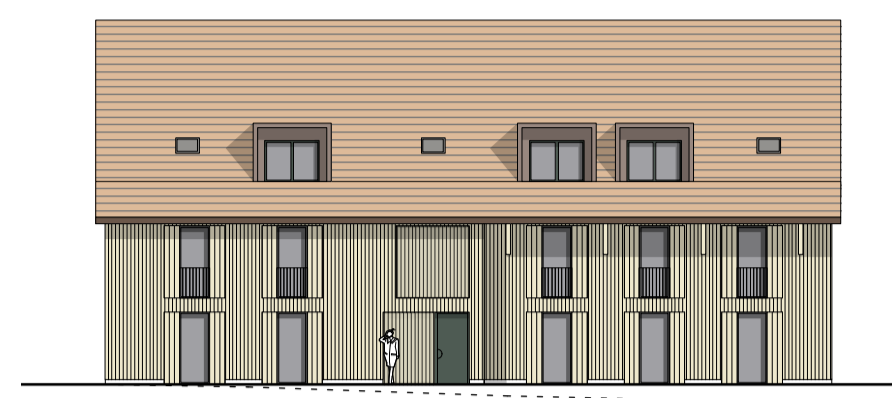
**Ingesa AG**

Daniel Steinlin  
Projektleiter





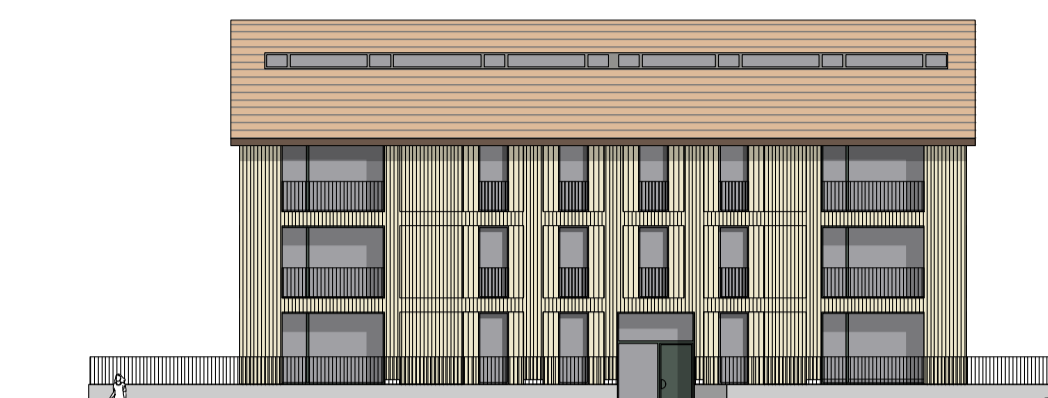
HAUS A 1:250



NORDFASSADE



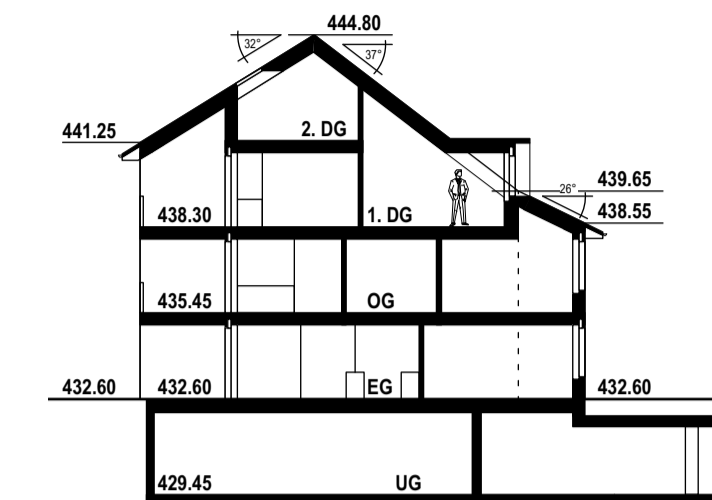
OSTFASSADE



SÜDFASSADE



WESTFASSADE



SCHNITT

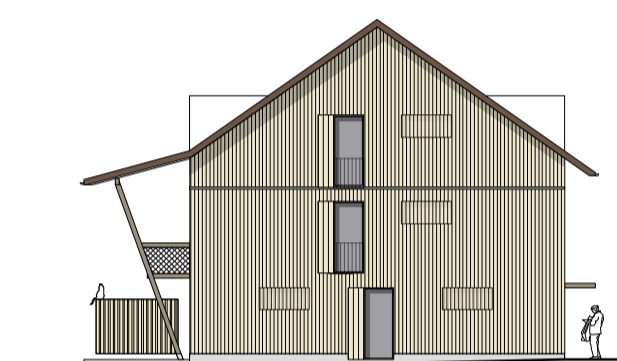
HAUS B 1:250



NORDFASSADE



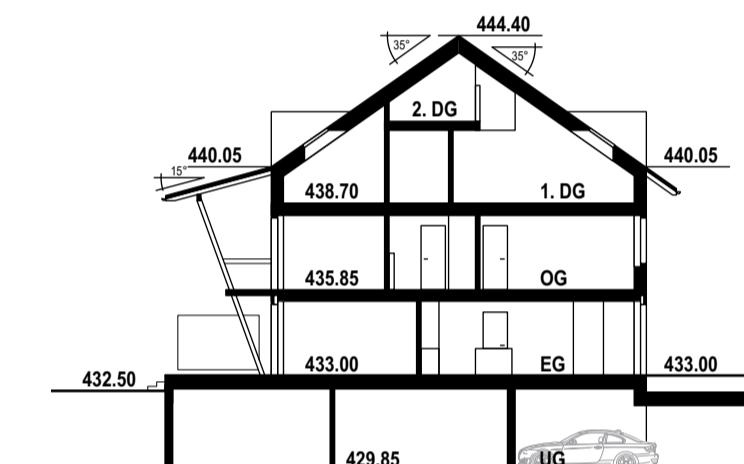
OSTFASSADE



SÜDFASSADE

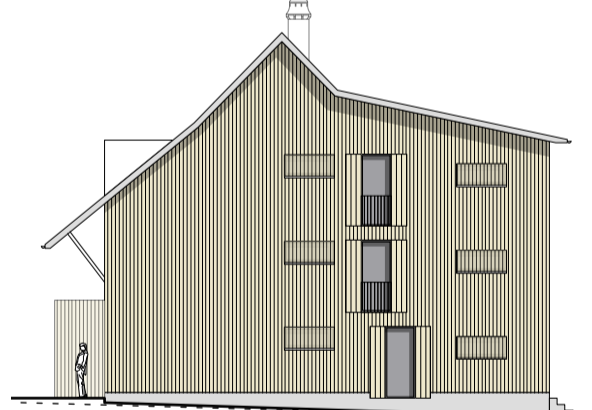


WESTFASSADE



SCHNITT

HAUS C 1:250



NORDFASSADE



OSTFASSADE



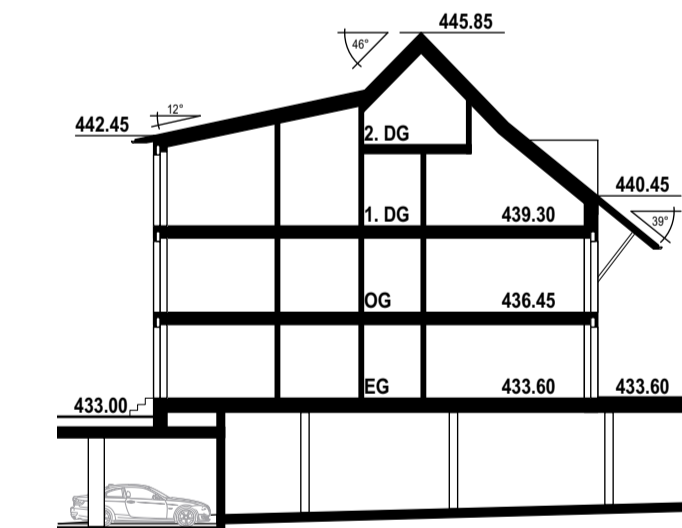
HAUS A



SÜDFASSADE



WESTFASSADE



SCHNITT

HAUS D 1:250



NORDFASSADE



HAUS C

HAUS C



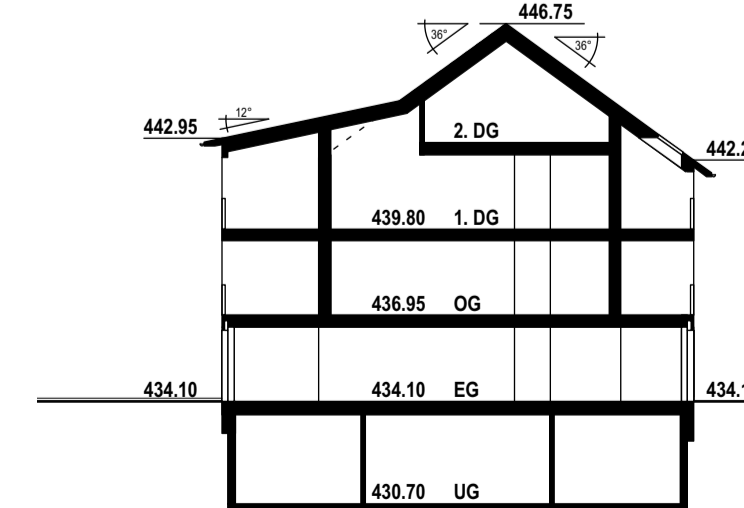
OSTFASSADE



SÜDFASSADE



WESTFASSADE



SCHNITT

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 19.03.2021  
**Voraussichtliches Ablaufdatum:** 19.04.2021  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-000000943

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Hettlingen, Stationsstrasse 27, 8442 Hettlingen

## **Privater Gestaltungsplan "Sägerei Surbeck", Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8442 Hettlingen

**Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:**

Der private Gestaltungsplan "Sägerei Surbeck" wurde von den Stimmberechtigten am 27.09.2020 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 21.01.2021 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 10.03.2021 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan "Sägerei Surbeck" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

**Kontaktstelle:**

Gemeinde Hettlingen  
Stationsstrasse 27  
8442 Hettlingen