



Referenz-Nr.: ARE 17-1051

Kontakt: Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.are.zh.ch

1/3

Privater Gestaltungsplan «Areal Ernst Schweizer AG, Metallbau» – Genehmigung

Gemeinde **Hedingen**

Lage Areal Ernst Schweizer AG; Grundstücke Kat.-Nrn. 684, 1728, 1759, 1760, 2133

- Massgebende
Unterlagen
- Plan Mst. 1:1000 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 4. Mai 2017
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 4. Mai 2017
 - Bericht zu den Einwendungen vom 4. Mai 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Um den Fortbestand und die Wettbewerbsfähigkeit der Ernst Schweizer AG in Hedingen langfristig zu gewährleisten, ist eine Entwicklung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen auf dem Industrieareal (Grundstücke Kat.-Nrn. 1728 und 1760) nötig. Bei den Planungsarbeiten der Ernst Schweizer AG hat sich gezeigt, dass die aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Hedingen den Anforderungen des Unternehmens und den gewünschten Entwicklungen nicht gerecht wird. Dies insbesondere, da beim erstmaligen Erlass der BZO der damalige Bestand auf dem Areal nicht berücksichtigt wurde und die zulässige Dichte der Industriezone (Baumassenziffer) tiefer als die Bestandesdichte angesetzt wurde. Infolgedessen war das Grundstück Kat.-Nr. 1760 schon bei Erlass der BZO übernutzt. Somit wäre bereits der volumengleiche Ersatz der bestehenden Baukörper unzulässig. Der Gestaltungsplan soll nun die Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung schaffen.

Zustimmung

Die Gemeindeversammlung Hedingen stimmte mit Beschluss vom 15. Juni 2017 dem privaten Gestaltungsplan «Areal Ernst Schweizer AG, Metallbau» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Affoltern a.A. vom 2. August 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. Juli 2017 ersucht die Gemeinde Hedingen um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Der Gestaltungsplan unterteilt den Perimeter in die Teilbereiche A, A1, B und C. Im Teilbereich A (Industriezone) ist eine Erhöhung der zulässigen Baumassenziffer von heute 4.5 m³/m² auf neu 7.5 m³/m² vorgesehen. Im Teilbereich A1 entlang der Bahnlinie wird eine Gebäudehöhe von rund 20 m (anstelle von 18 m) zugelassen. Im Weiteren wird der

Bereich, in welchem industrielle und gewerbliche Nutzungen erlaubt sind, südlich um rund 10 m erweitert. In den Teilbereichen B und C (Zone WG 2.9; Grundstück Kat.-Nr. 684) wird die Möglichkeit geschaffen, den erforderlichen Wohnanteil von einem Drittel für beide Teilbereiche zusammen auf den Teilbereich C zu transferieren. Der Gestaltungsplan regelt zudem den Ersatz des heute ebenerdig durch das Industrieareal verlaufenden öffentlichen Breitenwegs durch eine Fussgängerüberführung, womit der öffentliche Langsamverkehr vom Betriebsverkehr getrennt wird.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 1. Dezember 2016 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde 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 Hedingen sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen 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 Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Areal Ernst Schweizer AG, Metallbau», welchem die Gemeindeversammlung Hedingen mit Beschluss vom 15. Juni 2017 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 841.60 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. 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 Hedingen 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 in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Hedingen (unter Beilage von drei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Rösch Wälter Willa, Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Nachführungsstelle)
- Ernst Schweizer AG, Metallbau, Bahnhofplatz 11, 8908 Hedingen (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 09. OKT. 2017

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

M. Hettler

Privater Gestaltungsplan "Areal Ernst Schweizer AG, Metallbau"

Masstab 1:1000


12. September 2016 / 22. Dezember 2016 / 4. Mai 2017

Zustimmung Gemeindeversammlung am

15. Juni 2017

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Bertram Thurnherr

Der Gemeindeschreiber:



Daniel Keibach

Von der Baudirektion genehmigt am

- 9. Okt. 2017



BDV-Nr.:

1051/17

Publiziert am

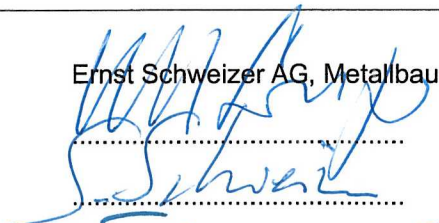
.....

In Kraft getreten am

.....

Aufgestellt von den Eigentümern:

Ernst Schweizer AG, Metallbau



Gemeinde Hedingen



Bertram Thurnherr

Daniel Keibach

- 4. MAI 2017

Hedingen, den

.....

Kanton Zürich

Gemeinde Hedingen

Privater Gestaltungsplan "Areal Ernst Schweizer AG, Metallbau"

Massstab 1:1000

12. September 2016 / 22. Dezember 2016 / 4. Mai 2017

Zustimmung Gemeindeversammlung am 15. Juni 2017

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Bertram Thurnherr

Der Gemeindevorsteher: Daniel Keibach

Von der Baudirektion genehmigt am

BDV-Nr.:

Publiziert am

In Kraft getreten am

Aufgestellt von den Eigentümern: Ernst Schweizer AG, Metallbau

.....

.....

Gemeinde Hedingen





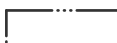




..... Bertram Thurnherr

..... Daniel Keibach



Hedingen, den

KEEAS Raumkonzepte
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich
044 252 85 45
www.keeas.ch

Inhalt des Beschlusses

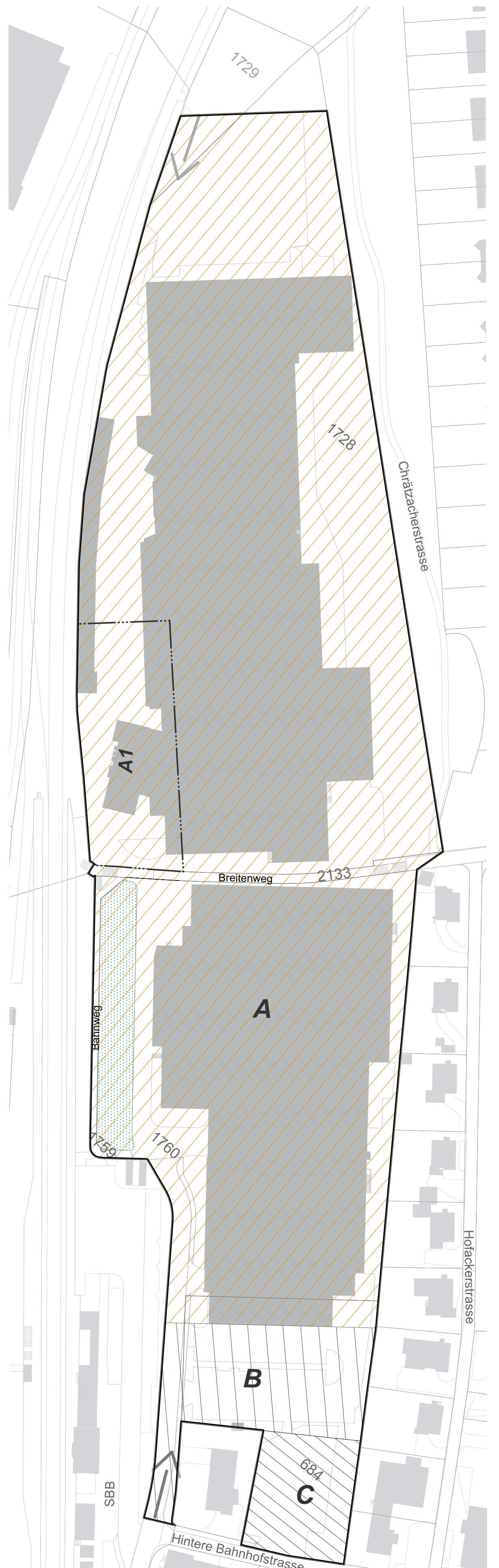
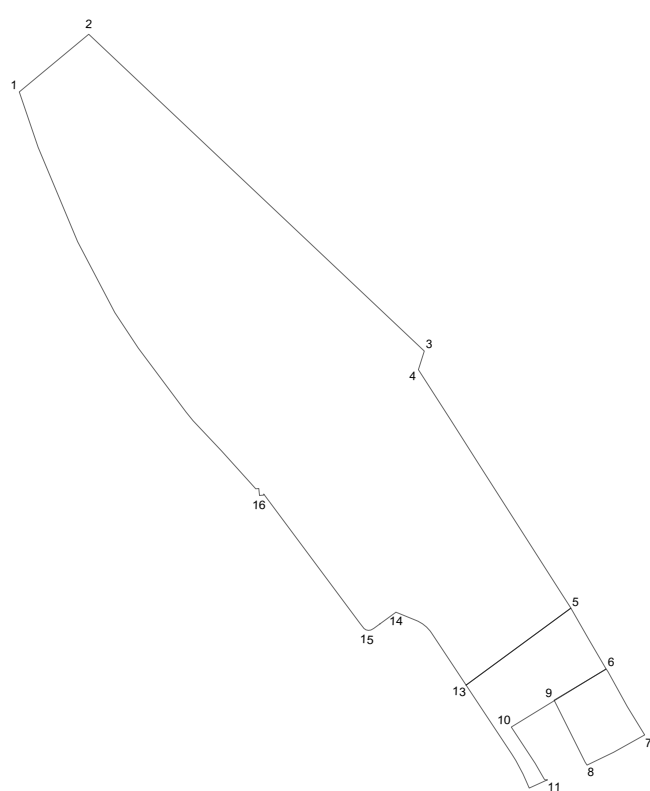
-  Perimeter
-  Teilbereich A
-  Teilbereich B
-  Teilbereich C
-  A1 max. Höhenkote 519,5 m ü.M.
-  Grünfläche
-  bestehende Erschliessung Süd
-  Wahrung Option Erschliessung Nord
-  Anschlusspunkte Fussgängerüberführung (schematisch)

Informationsinhalt

-  Bestandsbaute
-  Parzellengrenzen

Koordinaten

1	345330.156	/	628664.389
2	345365.553	/	628696.468
3	345550.169	/	628536.709
4	345547.481	/	628526.732
5	345633.553	/	628404.182
6	345653.538	/	628372.860
7	345675.252	/	628338.627
8	345645.517	/	628321.770
9	345627.018	/	628354.963
10	345604.788	/	628339.961
11	345625.096	/	628312.905
12	345615.662	/	628308.113
13	345579.935	/	628361.092
14	345541.173	/	628397.932
15	345526.358	/	628387.854
16	345466.395	/	628456.588



Kanton Zürich

Gemeinde Hedingen

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „Areal Ernst Schweizer AG, Metallbau“

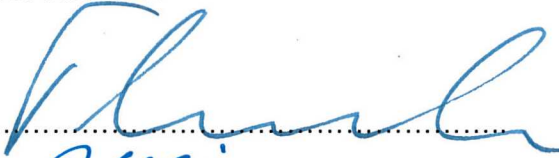

Vorschriften

Zustimmung Gemeindeversammlung am 15. Juni 2017

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Protokollführer:


.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am

- 9. Okt. 2017



BDV-Nr.:

1051/17
.....

Publiziert am

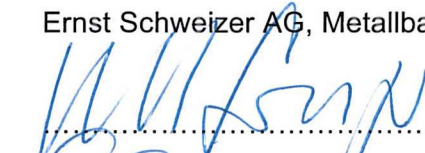

.....

In Kraft getreten am

.....

Aufgestellt von den Eigentümern:

Ernst Schweizer AG, Metallbau


.....

.....

Gemeinde Hedingen


.....

.....

Hedingen, den - 4. MAI 2017

I Grundlagen

Art. 1 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan werden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den langfristigen Fortbestand und die Entwicklung des Betriebs der Ernst Schweizer AG, Metallbau («Schweizer»), in Hedingen sichern zu können. Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt namentlich:

- die Sicherstellung von Bestand, Erneuerung und Erweiterung der Bauten und Anlagen auf dem Areal von Schweizer in Hedingen;
- eine wettbewerbsfähige, wirtschaftliche und nachhaltige Entwicklung der Unternehmung am Standort Hedingen und dadurch die Sicherung der Arbeitsplätze;
- die einwandfreie Einordnung der Bauten und Anlagen unter gleichzeitiger Nutzung der Sonnenenergie und Sicherstellung der Energieeffizienz bei Neubauten;
- die längerfristige Sicherstellung einer überwiegenden Wohnnutzung angrenzend an die Hintere Bahnhofstrasse;
- die Entflechtung der Fussgänger Verbindung zwischen Bahnhof und Hofacker-/Chrätzacher-Quartier vom Werkverkehr;
- den Erhalt der Möglichkeit einer allfälligen künftigen Erschliessung des Areals von Norden her.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:1000 zusammen.

² Der Geltungsbereich ist im Plan dargestellt; er umfasst folgende Grundstücke oder Teile davon:

- | | | | | |
|---|---------------|-----------|-------------|--------------|
| – | Kat.-Nr. 1728 | Schweizer | Zone I | |
| – | Kat.-Nr. 1729 | Schweizer | Zone I | |
| – | Kat.-Nr. 1760 | Schweizer | Zone I | |
| – | Kat.-Nr. 684 | Schweizer | Zone WG 2,9 | |
| – | Kat.-Nr. 2133 | Gemeinde | Zone I | [Breitenweg] |
| – | Kat.-Nr. 1759 | Gemeinde | Zone I | [Bahnweg] |

Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

¹ Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung vom 3. Februar 2005 mit Änderung vom 11. Dezember 2008 (BZO 2005).

² Vorgehendes eidgenössisches und kantonales Recht bleibt vorbehalten.

II Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Nutzweise

¹ Im Teilbereich A richtet sich die Nutzweise nach den Vorschriften der BZO 2005 für die Industriezone.

² In den Teilbereichen B und C richtet sich die Nutzweise nach den Vorschriften der BZO 2005 für die WG 2,9 mit folgenden Modifikationen:

- a) In den Teilbereichen B und C sind Produktionsstätten unzulässig; der Güterumschlag und die vorübergehende Deponierung von Baustoffen oder Erzeugnissen sind nur im Teilbereich B zulässig;
- b) Im Teilbereich C muss die Nutzung zu Wohnzwecken mindestens zwei Drittel der Nettogeschossfläche und in den Teilbereichen B und C zusammen mindestens ein Drittel der Nettogeschossfläche betragen.

Art. 5 Grundmasse

¹ Im Teilbereich A gelten die Grundmasse der Industriezone gemäss BZO 2005 mit folgenden Änderungen:

- a) Die Baumassenziffer im Teilbereich A beträgt $7,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
- b) Die Verteilung der im Teilbereich A gesamthaft zulässigen Baumasse auf die einzelnen Grundstücke bzw. Grundstücksteile ist im Rahmen der zulässigen Grundmasse frei.
- c) Der Mehrhöhenzuschlag entfällt.

² In den Teilbereichen B und C gelten die Grundmasse der WG 2,9 gemäss BZO 2005.

Art. 6 Gebäudeteile im Abstandsbereich

Bestehende Gebäudeteile, welche die Abstandsvorschriften der Grundmasse gemäss Art. 5 verletzen, dürfen bei Neu- und Ersatzbauten im bisherigen Umfang ersetzt werden. Vorbehalten bleiben weitergehende Näherbaurechte.

Art. 7 Höhenkote im Teilbereich A

¹ Gebäude und Teile davon dürfen in dem im Plan bezeichneten Bereich A1 die Höhenkote von 519,50 m ü.M. nicht überschreiten.

² Im Übrigen gelten die Höhenkoten gemäss Art. 17 BZO 2005.

Art. 8 Etappierung

¹ Etappierungen sind im Teilbereich A unbeschränkt zulässig.

² Eine Überbauung des Teilbereichs B, mit der mehr als ein Drittel der zulässigen Nettogeschossfläche konsumiert sein wird, setzt eine gesamtheitliche Baueingabe für die Teilbereiche B und C voraus.

³ Mindestwohnanteile (Art. 4 Abs. 2 lit. c) müssen auch bei Etappierungen eingehalten werden. Bauvorhaben im Teilbereich B, die insgesamt weniger als ein Drittel der zulässigen Nettogeschossfläche konsumieren, lösen jedoch keine Pflicht zur Realisierung des vorgeschriebenen Wohnanteils aus.

Art. 9 Gestaltung

Neubauten sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine einwandfreie Einordnung und Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Farben, Materialien und Bepflanzung. Dabei ist im Teilbereich A und B dem Charakter des Areals als Industriegelände sowie der angestrebten intensiven Nutzung der Gebäudehülle für die Nutzung der Sonnenenergie angemessen Rechnung zu tragen.

Art. 10 Aussenraum

Der bestehende Grünstreifen auf Kat.-Nr. 1760 entlang des Bahnwegs ist mit angemessener Bestockung (Bäume und Sträucher) zu erhalten.

III Erschliessung

Art. 11 Bestehende Erschliessung

¹ Die Erschliessung des Areals erfolgt an der im Plan eingezeichneten Stelle über die bestehende Strasse ab dem Bahnhofplatz.

² Bauten und Anlagen im Teilbereich C sowie Wohnnutzungen im Teilbereich B dürfen auch über die Hintere Bahnhofstrasse erschlossen werden.

Art. 12 Mögliche künftige Erschliessung von Norden

¹ Neu-, An- und Ersatzbauten in den Teilbereichen A und B müssen die Möglichkeit einer künftigen Erschliessung entlang der Bahngleisen von Norden her gewährleisten.

² Wird die Nordzufahrt gemäss Abs. 1 realisiert, hat die Erschliessung für Lastwagen über 3,5 Tonnen im Gestaltungsplanperimeter über die Nordzufahrt zu erfolgen.

Art. 13 Parkierung

¹ Für die bestehenden und künftigen Nutzungen im Teilbereich A darf in jedem Fall die bei Inkrafttreten des Gestaltungsplans bestehende Anzahl von 187 Parkplätzen beibehalten werden.

² Für die Lage und Gestaltung der Abstellplätze gelten die folgenden Vorgaben:

- a) in Teilbereich A: gemäss gesetzlicher Regelung;
- b) in Teilbereich B: Parkplätze, die neuen Gebäuden weichen müssen, sind unter Vorbehalt von lit. e unterirdisch bzw. überdeckt anzuordnen oder in Teilbereich A zu verschieben;
- c) in Teilbereich C: Wird in Teilbereich C ein Gebäude realisiert, sind sämtliche dort befindlichen Parkplätze aufzuheben und unter Vorbehalt von lit. e unterirdisch bzw. überdeckt anzuordnen oder in Teilbereich A zu verschieben;
- d) in den Teilbereichen B und C: Zusätzliche Parkplätze dürfen unter Vorbehalt von lit. e nur unterirdisch bzw. überdeckt erstellt werden;
- e) Abstellplätze für Besucher, Behinderte etc. sowie Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge dürfen zur besseren Erreichbarkeit auch in den Teilbereichen B und C oberirdisch angeordnet werden.

³ Im Übrigen richtet sich die Parkierung nach Art. 28 BZO 2005, wobei die Anzahl der Parkplätze unter Berücksichtigung der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und des jeweiligen Reglements von Schweizer zur Bewirtschaftung der Parkplätze angemessen zu reduzieren ist.

Art. 14 Fussgängerüberführung Breitenweg

¹ Bevor im Teilbereich A ein Neu- oder Ersatzbau realisiert wird, ist der Breitenweg (Teil von Kat.-Nr. 2133) zur Entflechtung des Fussgängerverkehrs vom Werkverkehr als öffentlicher Fussweg aufzuheben und durch eine neue öffentliche Fussgänger-

überführung mit den im Plan schematisch eingezeichneten Anschlusspunkten zu ersetzen.

² Die Fussgängerüberführung ist behindertengerecht mit einer maximalen Neigung von 6 Prozent und mindestens 2,5 Metern Breite auszuführen. Am südwestlichen Anschlusspunkt ist ein Lift bis auf das Niveau Bahnweg zu erstellen.

³ Nicht als Neu- oder Ersatzbau im Sinne von Abs. 1 gilt ein Vorhaben, für das bei Inkrafttreten des Gestaltungsplans bereits eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

IV Energie und Umwelt

Art. 15 Energieeffizienz

¹ Neubauten müssen mindestens den Energiewerten des Minergie-Basis-Standards entsprechen. Massgebend sind die Standards des Vereins Minergie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans.

² Spätere Ausgaben der kantonalen Wärmedämmvorschriften haben Vorrang, falls diese im Ergebnis strenger sind als die Vorgaben gemäss Abs. 1.

Art. 16 Nutzung erneuerbarer Energien

¹ Soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, sind Dachflächen und Fassaden bei Neubauten zur Nutzung der Sonnenenergie zu verwenden.

² Soweit der thermische Energiebedarf nicht durch Sonnenenergie gedeckt wird und soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, ist thermische Energie über das Fernwärmenetz (Holzenergie) zu beziehen. Ausgeschlossen davon ist die Prozesswärme.

Art. 17 Hochwasserschutz

Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

V Schlussbestimmungen

Art. 18 Inkrafttreten

¹ Der private Gestaltungsplan Ernst Schweizer AG, Metallbau, wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich.

² Der Gemeinderat Hedingen publiziert das Datum des Inkrafttretens gemäss § 6 PBG.

Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Privater Gestaltungsplan
Areal Ernst Schweizer AG Metallbau

Gemeinde Hedingen

12. September 2016 / 22. Dezember 2016 / 4. Mai 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Hintergrund und Auslöser für den Gestaltungsplan	4
1.2	Organisation und Ablauf der Planung	5
1.3	Perimeter	5
2	Begründung und Ziele des Gestaltungsplans	6
2.1	Begründung für den Gestaltungsplan	6
2.2	Ziele des Gestaltungsplans	6
3	Rahmenbedingungen und Besonderheiten des Areals	7
3.1	Kantonale und regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Bau- und Zonenordnung, Zonenplan	7
3.3	Hochwasser und Gewässer	8
3.4	Altlasten	9
3.5	Störfallverordnung	9
3.6	Nicht ionisierende Strahlung	9
3.7	Historische Schutzobjekte	9
3.8	Öffentliche Fussverbindungen	9
4	Bauliches Vorhaben	10
4.1	Bauliches Konzept und Etappierung	10
4.2	Bauliche Dichte und Einordnung in die Umgebung	12
5	Gestaltungsplan	16
5.1	Bau- und Nutzungsvorschriften	16
5.2	Erschliessung, Parkierung, Verkehr	19
5.3	Energie und Umwelt	23
6	Abweichungen zur Bau- und Zonenordnung 2005	24
6.1	Vorbemerkung	24
6.2	Abweichungen bei den Grundmassen	24
6.3	Abweichung der Nutzweise und deren Anteile	25
7	Kantonale Vorprüfung	25
7.1	Anträge und Empfehlungen im Plan	25
7.2	Anträge und Empfehlungen zu den Vorschriften	26
7.3	Anträge zum Planungsbericht	27
7.4	Weitere materielle Hinweise	27
8	Öffentliche Auflage	27
8.1	Anpassungen der Vorschriften	28
8.2	Anpassungen im Bericht	28

Anhang:

1 Auflistung bestehender Parkplätze

Verfasser:

Marcel Muri, Dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner FSU

Ilva Gerber, MSE FHO Spatial Development & Landscape Architecture

KEEAS Raumkonzepte

Sihlstrasse 59, 8001 Zürich

044 252 85 45

www.keemas.ch

1 Ausgangslage

1.1 Hintergrund und Auslöser für den Gestaltungsplan

Die Ernst Schweizer AG, Metallbau (Schweizer) wurde 1920 gegründet. Das Unternehmen ist spezialisiert auf in der Schweiz hergestellte Produkte für ästhetische und energieeffiziente Lösungen für die Gebäudehülle, Briefkästen sowie auf Systeme zur Nutzung der Sonnenenergie. Das Leitbild von Schweizer basiert auf dem Gedanken der Nachhaltigkeit, also der gleichwertigen Berücksichtigung von wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekten. In Hedingen befindet sich der Hauptsitz und der mit Abstand wichtigste Standort des Unternehmens. Mit ungefähr 400 Arbeitsplätzen in Hedingen und 30 Arbeitsplätzen im benachbarten Affoltern am Albis ist Schweizer eine wichtige Arbeitsgeberin im Bezirk Affoltern. Die Arbeitsplätze teilen sich ungefähr gleichmässig auf Büro (Entwicklung, Konstruktion, Verkauf, Unternehmensleitung, usw.) und Werk auf. Weitere Produktionsstätten befinden sich in Möhlin und St. Gallen.

Schweizer beauftragte 2011 die axess Architekten AG, einen Masterplan für die künftige Entwicklung des Areals in Hedingen zu erarbeiten und die Bauten und Anlagen aufzuzeigen, die künftig benötigt werden. Auf die Ziele des Masterplans und des vorliegenden privaten Gestaltungsplans wird nachstehend (2.2) eingegangen. Aus diesen Planungsarbeiten hat sich gezeigt, dass die Industriezone gemäss aktueller Bau- und Zonenordnung (BZO) den Anforderungen des Unternehmens und den gewünschten Entwicklungen nicht gerecht wird. Dies insbesondere, da beim erstmaligen Erlass der BZO der damalige Bestand auf dem Areal nicht berücksichtigt wurde und die zulässige Dichte (Baumassenziffer) tiefer als die Bestandsdichte angesetzt wurde. Infolgedessen war die Parzelle Kat.-Nr. 1760 bereits bei Erlass der BZO übernutzt. Eine bauliche Weiterentwicklung ist daher weder durch Ersatz noch durch Neubauten möglich.

Der vorliegende private Gestaltungsplan soll Schweizer eine bauliche Weiterentwicklung des Areals mit effizienten Gebäudestrukturen und optimierten Betriebsabläufen und dadurch eine hohe Wettbewerbsfähigkeit ermöglichen. Von zentraler Bedeutung ist die Errichtung einer durchgehenden Fließproduktion. Weiter ermöglicht der Gestaltungsplan die Verdichtung innerhalb des bestehenden Werkareals und entlastet dadurch die südlich angrenzenden Parzellen. Die Voraussetzung für eine Wohnnutzung im Bereich der Hinteren Bahnhofstrasse und einen attraktiven Übergang zu dieser Nutzung und zum Zentrumsgebiet sind dadurch gegeben.



Das Areal Ernst Schweizer AG liegt direkt am Bahnhof Hedingen und somit angrenzend an das Dorfzentrum.

Abb. 1 Lageübersicht des Gestaltungsplans in der Gemeinde (Quelle: www.maps.zh.ch)

1.2 Organisation und Ablauf der Planung

Planungsschritte	Datum
Eingabe bei der Gemeinde zur Vorprüfung	September 2016
Eingabe Vorprüfung beim Kanton	6. Oktober 2016
Bereinigung	Dezember 2016
Öffentliche Auflage 60 Tage und Amtsblattpublikation	Januar-März 2017
Einwendungsverfahren und 2. Fassung	April / Mai 2017
Behandlung der Mitwirkungsbegehren
Antrag des Gemeinderates
Beschluss und Abstimmung
Auflage 20 Tage und Amtsblattpublikation
Ggf. Beschwerden und Genehmigungsverfahren / allfälliger Beschwerdeentscheid, ev. Auflage 30 Tage und Amtsblattpublikation

1.3 Perimeter

Der Perimeter umfasst insgesamt 39'955 m² und setzt sich aus sechs Einzelgrundstücken zusammen. Bis auf die Parzellen der Gemeinde 1759 (Breitenweg) und 2133 (Bahnweg) gehören die Parzellen im Perimeter Schweizer.



Abb. 2 Perimeter Gestaltungsplan

Grundstück-Nr.	Grundeigentümer	Grundstücksfläche im Quartierplan
684	Ernst Schweizer AG, Metallbau	3'955 m ²
1728	Ernst Schweizer AG, Metallbau	22'334 m ²
1729	Ernst Schweizer AG, Metallbau	297 m ²
1759	Gemeinde Hedingen	238 m ²
1760	Ernst Schweizer AG, Metallbau	12'758 m ²
2133	Gemeinde Hedingen	373 m ²

Von den Parzellen 1728, 1729 und 2133 liegen lediglich diejenigen Teile im Gestaltungsplanperimeter, die der Industriezone angehören (vgl. Kap. 3.2).

2 Begründung und Ziele des Gestaltungsplans

2.1 Begründung für den Gestaltungsplan

Um den langfristigen, wettbewerbsfähigen Fortbestand des Unternehmens Schweizer in Hedingen zu gewährleisten, ist die Entwicklung und Erweiterung der Bauten und Anlagen auf dem Areal nötig. Insbesondere bedarf der Betrieb einer durchgängigen Fliessproduktion im Bereich der Werkhallen auf Kat.-Nr. 1760, die sich in den heutigen Gebäudevolumen nicht realisieren lassen. Die bestehenden beiden Werkhallen auf diesem Grundstück sind nicht gleich breit und hoch, was durchgängige Fertigungslinien in einem Teil der Hallen gegenwärtig verunmöglicht. Da beim Erlass der BZO die zulässige Dichte im Areal unter der bestehenden Dichte angesetzt wurde, gilt die Parzelle Kat.-Nr. 1760 als übernutzt. Gemäss den aktuellen Bestimmungen der BZO wäre daher bereits der volumengleiche Ersatz bestehender Volumen aufgrund der Übernutzung unzulässig.

2.2 Ziele des Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nötige Entwicklung des Unternehmens gesichert. Um so Weiterbestand, Erneuerung sowie Erweiterung der Bauten und Anlagen auf dem Areal zu ermöglichen. Nur wenn Büro-, Produktionsflächen und Verkehrswege die Anforderungen an Umsatzwachstum, Innovation, Qualität und Termine erfüllen, ist auch mittel und langfristig eine wettbewerbsfähige und nachhaltige (d.h. gleichermassen wirtschaftliche, soziale und ökologische) Entwicklung von Schweizer gesichert. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan können die baulichen Voraussetzungen für flexible Büro- und Fabrikationsflächen, wirtschaftliche Prozesse und sichere, moderne, ergonomische und attraktive Arbeitsplätze geschaffen werden. So sollen die Arbeitsplätze für Gemeinde und Region gesichert werden. Weiter ermöglicht der Gestaltungsplan eine Konzentration und Verdichtung der industriellen Nutzung im bisherigen Bereich und setzt damit die Voraussetzung für eine Wohnnutzung an der Hinteren Bahnhofstrasse.

Bei baulichen Veränderungen setzt der Gestaltungsplan eine einwandfreie Einordnung der Bauten voraus, wobei die Nutzung der Sonnenenergie und die Energieeffizienz von Neubauten sichergestellt sind. Die bestehende Fussgängerverbindung durch das Areal wird in eine Fussgängerüberführung verlegt und ist so gesichert. Dadurch wird die Fussgängerverbindung vom Werkverkehr entflechtet. Sollte die Gemeinde langfristig im Norden des Areals eine Erschliessungsstrasse realisieren, ist durch

den Gestaltungsplan diese Erschliessungsoption insbesondere betreffend die Anordnung von Neu- und Anbauten im Areal gesichert. Zur Hinteren Bahnhofstrasse strebt der Gestaltungsplan im Sinne der Zentrumsentwicklung eine überwiegende Wohnnutzung an.

3 Rahmenbedingungen und Besonderheiten des Areals

3.1 Kantonale und regionale Rahmenbedingungen

Das regionalen Raumordnungskonzept ist Teil des Regionalen Richtplans. Es zählt Hedingen zusammen mit Bonstetten/Wettswil, Mettmenstetten und Knonau zur Siedlungskategorie „Wohnen und Arbeiten an den S-Bahnstationen“. Diese Siedlungen zeichnen sich durch S-Bahn-stationen und dort angesiedelte Wohn- und Arbeitsschwerpunkten aus. Hedingen wird im regionalen Raumordnungskonzept als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung genannt. Der Fortbestand und die Entwicklung der Schweizer in Hedingen entspricht damit den übergeordneten raumplanerischen Vorgaben. Im Entwurf des gesamtrevidierten regionalen Richtplans Knonaueramt ist das Gestaltungsplanareal im Prioritätsgebiet „Holzenergie“ und wird zudem vom Vernetzungskorridor Nr. V11 tangiert.

3.2 Bau- und Zonenordnung, Zonenplan

Nach der heute aktuellen Bau- und Zonenordnung vom 3. Februar 2005 mit Änderungen vom 11. Dezember 2008 (BZO 2005) liegt der Gestaltungsplanperimeter überwiegend in der Industriezone und im Süden in der die Wohnzone mit mässig störendem Gewerbe WG 2.9. Der Perimeter grenzt östlich entlang der Parzelle 1728 an die Freihaltezone. Die weiteren benachbarten Zonen sind die Wohnzone W 2.0, die Wohnzone mit mässig störendem Gewerbe WG 2.9 sowie die Landwirtschaftszone.

Die überlagernden Zonen „Hofächer“ und „Chrätzacher“ im östlichen Bereich der Industriezone lassen maximale Höhenkoten von 509 m ü.M. resp. 513 m ü.M. zu. Diese Beschränkungen bleiben auch mit dem Gestaltungsplan bestehen.



Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan, Gemeinde Hedingen

3.3 Hochwasser und Gewässer

Im südlichen Bereich des Perimeters besteht gemäss Naturgefahrenkarte eine Restgefährdung. Mit einem Ereignis resp. Hochwasser ist demnach nur sehr selten zu rechnen. Für das Areal besteht zusätzlich der Hinweis auf Vernässung (Oberflächenabfluss/Vernässung). Im Baubewilligungsverfahren ist für betroffene Bauten der entsprechende Schutz durch geeignete Massnahmen nachzuweisen.

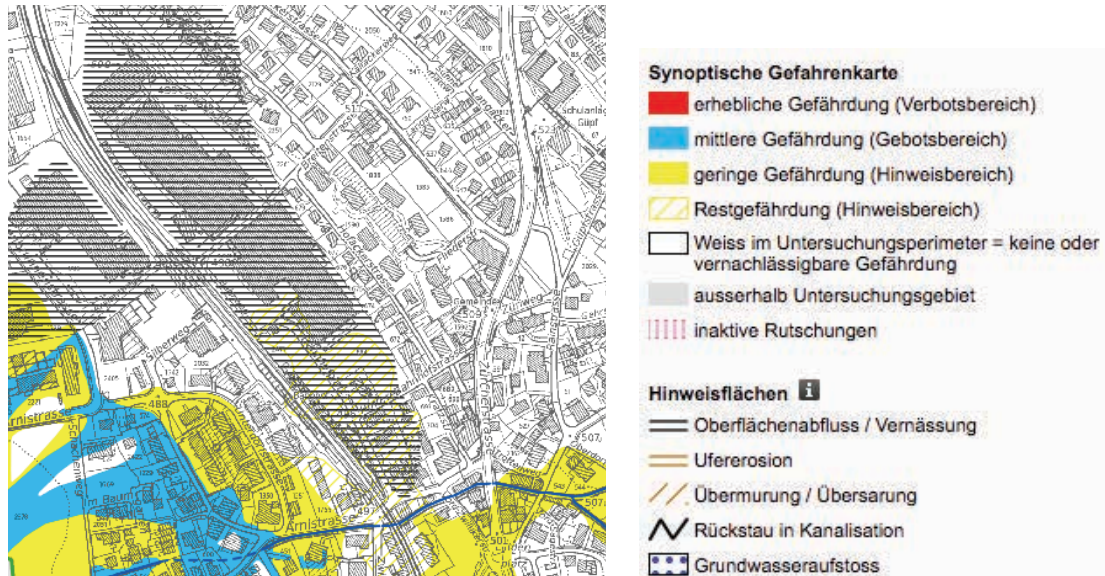


Abb. 4 Ausschnitt Gefahrenkarte, Gemeinde Hedingen (Quelle: www.maps.zh.ch)

Der Bereich der Zufahrt von Süden für das Areal liegt im Gewässerschutzbereich Au. In diesem dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Auf die bestehende Zufahrt hat der Gewässerschutzbereich Au keine Auswirkungen.



Abb. 5 Ausschnitt Gewässerschutzkarte, Gemeinde Hedingen (Quelle: www.maps.zh.ch)

In der angrenzenden Erholungszone Chrätzacher nordöstlich des Perimeters befinden sich zwei stehende Gewässer. Da keine Gewässerräume ausgeschieden sind, gilt dort die Übergangsbestimmung der Hochwasserschutzverordnung (HWSchV) von 8 m Uferstreifen. Das Areal ist am östlichen Rande teilweise von diesen Uferstreifen betroffen. Die Bebauung hat diese zu berücksichtigen.

3.4 Altlasten

Ein Teil der Parzelle Kat.-Nr. 1760 war im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet. Mit Verfügung vom 16. August 2016 löschte das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich diesen Katastereintrag, da die Schadstoffkonzentration gemäss den Abklärungen gering ausfällt.

3.5 Störfallverordnung

Das Areal der Schweizer in Hedingen unterliegt aufgrund der Lagermenge an Propangas der Störfallverordnung. Die entsprechend notwendigen Massnahmen wurden in Form von Feuerwehreinsatzplänen erfüllt. Auf den Gestaltungsplan hat dieses Thema keinen Einfluss.

3.6 Nicht ionisierende Strahlung

Der NIS-Korridor ist bei der SBB nicht direkt abrufbar. Er müsste in Funktion der Fahrstromstärke aufwändig durch Experten der SBB berechnet werden. Im Perimeter ist der Immissionsgrenzwert gemäss der Verordnung über den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (NISV) einzuhalten. Dieser weniger strenge Wert ist gemäss Aussage der SBB ausserhalb des Bahngeländes überall eingehalten. Darüber hinaus sollen Bauprojekte wenn immer möglich auch den strengeren Anlagegrenzwert anstreben. Schweizer berücksichtigt bei Neubauten diese Werte. Es wird allerdings darauf verzichtet, einen Auftrag zur Berechnung des NIS-Korridors bei der SBB auszulösen.

3.7 Historische Schutzobjekte

Das Aufnahmegebäude Bahnhof SBB Vers.-Nr. 0247 ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung verzeichnet. Es befindet sich in der Nachbarschaft des Areals. Bauvorhaben im Nahbereich des Schutzobjekts sollten auf dieses in Bezug auf Fussabdruck und Gebäudehöhe Rücksicht nehmen.

3.8 Öffentliche Fussverbindungen

Die öffentlichen Fussverbindungen Breitenweg (Kat.-Nr. 1759) und Bahnweg (Kat.-Nr. 2133) liegen mindestens teilweise im Planungsperimeter. Der öffentliche Durchgang muss auch künftig gewährleistet sein. Zusätzlich soll die Verbindung Breitenweg vom Werkverkehr mithilfe einer Fussgängerüberführung entflechtet werden (vgl. Kap. 5.2).

4 Bauliches Vorhaben

Die axess Architekten AG hat für Schweizer einen Entwurf für die bauliche Entwicklung des Unternehmens am Standort Hedingen erarbeitet. Im Masterplan der axess Architekten AG werden auch langfristige Entwicklungen aufgezeigt. Für die Bereiche im Süden im Bereich der WG 2.9 sind noch keine konkreten Vorhaben vorhanden.

Aktuell umfassen die Bauten auf dem Areal 162'100 m³. Die Parzelle Kat.-Nr. 1760 ist bereits heute übernutzt.

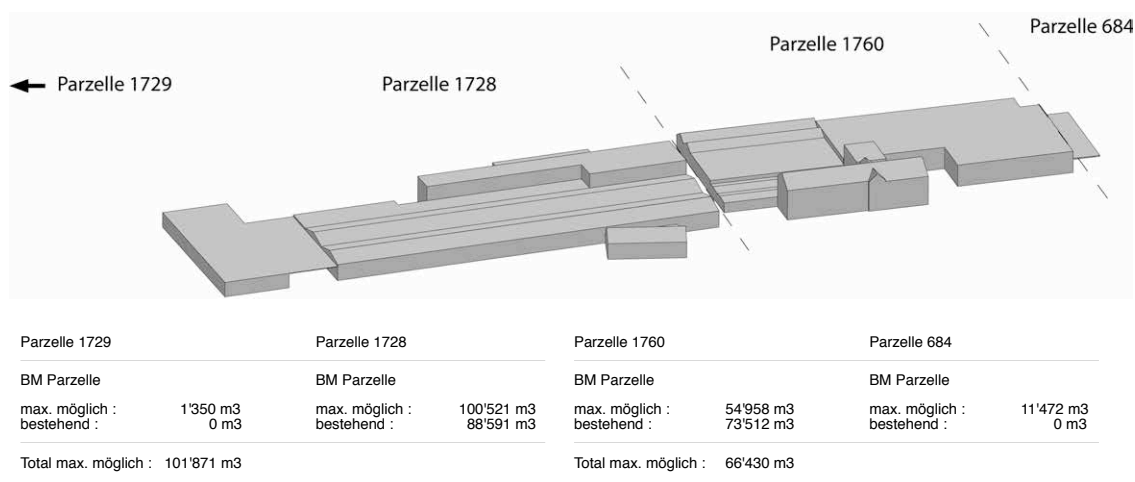


Abb. 6 Bestandsbauten Ernst Schweizer AG Hedingen (Quelle: axess Architekten AG)

4.1 Bauliches Konzept und Etappierung

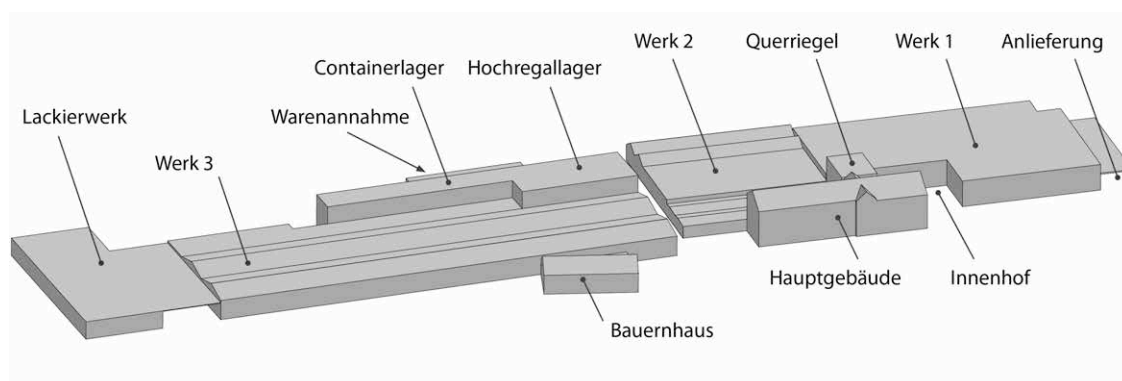


Abb. 7 Bestandsbauten Bezeichnungen (Quelle basiert auf: axess Architekten AG)

Mittelfristige An- und Ersatzbauten im Perimeter: Etappen

- 1 **Kopfbau Werk 1:** In einer ersten Etappe soll anstelle des bestehenden Dachs über der Anlieferung Werk 1 ein Anbau zur Büronutzung entstehen. Die Anlieferung im Erdgeschoss bleibt weiterhin bestehen. Die neuen Büroflächen dienen als Teilersatz für die heute bestehenden Büros im Querriegel, die mit dem Vorhaben der Etappe 3 abgebrochen werden. Der Gemeinderat hat die Baubewilligung mit Beschluss vom 6. September 2016 erteilt. Der Kopfbau soll auch längerfristig den repräsentativen Abschluss des Werkgeländes bilden und zu einer ästhetischen Aufwertung der Arealerscheinung gegen Süden und damit zum Dorfzentrum beitragen.
- 2 **Fussgängerüberführung Breitenweg:** Zur Entflechtung von Fussgängerverkehr und Werkverkehr wird die bestehende Fussgänger Verbindung Breitenweg auf eine neue Überführung verlegt. Die öffentliche Fussgänger Verbindung ist dadurch gesichert und mögliche Konflikte mit dem Werkverkehr am Boden erübrigen sich; die Sicherheit auf dem Areal wird dadurch verbessert.
- 3 **a. und b. Überbauung Querriegel und Innenhof sowie Ersatzbau Werk 2 und:** In einer ersten Etappe sollen die Werkhallen im Bereich des heutigen Querriegels und des Innenhofes erweitert werden. In einem weiteren Schritt soll das bestehende Werk 2 ersetzt werden. Die Bestandsbaute Werk 2 genügt energetisch nicht mehr den Anforderungen von Schweizer. Zudem ermöglicht diese Massnahme eine durchgängige Fliessproduktion in Werk 1 und Werk 2, was einen optimierten Betriebsablauf und die notwendige Effizienzsteigerung in der Produktion ermöglicht.
c. Büroaufstockung: Auf die Ersatzbaute von Werk 2 und Querriegel sowie auf den überbauten Innenhof können die Büroflächen des alten Querriegels mit einer Aufstockung ersetzt und erweitert werden.

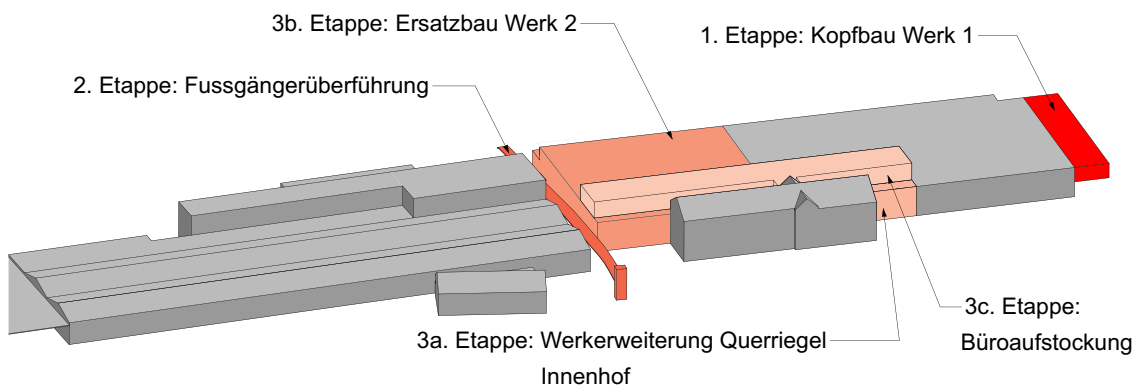


Abb. 8 Mittelfristige An- und Ersatzbauten (Quelle: axess Architekten AG)

Mögliche langfristige An- und Ersatzbauten des Werks

- 4 **Langfristig** werden im nördlichen Bereich zusätzliche Ausbaumöglichkeiten gesichert. Zum aktuellen Zeitpunkt bestehen keine konkreten Absichten. Es ist jedoch notwendig, Ausbaureserven zu sichern. In Zukunft könnten sich durch veränderte Bedürfnisse oder Vorschriften neue Anforder-

rungen an den Betrieb ergeben, die bauliche Anpassungen notwendig machen. Sollte der Bedarf für Büroraum wachsen, wäre ein Büro-Ersatzbau für das momentan als Büro genutzte „Bauernhaus“ entlang den Gleisen in Betracht zu ziehen. Zudem könnte die Verlängerung des Containerlagers sowie eine Verlängerung der Warenannahme bis zum Lackierwerk ein Thema werden.

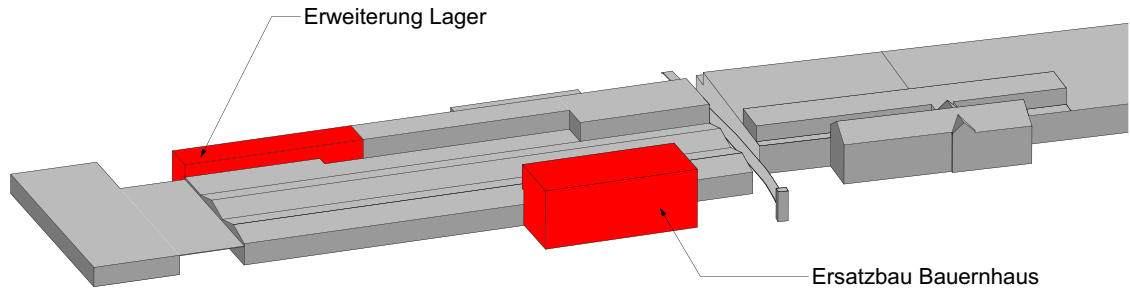


Abb. 9 Langfristige An- und Ersatzbauten des Werks (Quelle: axess Architekten AG)

5 Teilbereiche B und C

Es besteht jederzeit die Möglichkeit, im Teilbereich C Wohnnutzungen zu realisieren. Im Teilbereich B sind momentan keine baulichen Veränderungen geplant.

4.2 Bauliche Dichte und Einordnung in die Umgebung

Für das Areal ergibt sich dadurch folgende Baumasse:

Teilbereich	Grundfläche	Baumasse Bestand	Baumasse BZO	Baumasse GP
A	36'066 m ²	162'100 m ³	162'300 m ³	270'500 m ³
B	2'581 m ²	0 m ³	7'500 m ³	7'500 m ³
C	1'308 m ²	0 m ³	3'800 m ³	3'800 m ³
Total	39'955 m ²	162'100 m ³	173'600 m ³	281'800 m ³

Mit einer Baumassenziffer von 7.5 m³/m², wie sie der Gestaltungsplan für den Teilbereich A festlegt, können sämtliche auch langfristigen baulichen Anpassungen gesichert werden. Die Baumasse der Teilbereiche B und C ergibt sich auch künftig durch die Baumassenziffer 2.9 m³/m² gemäss der WG 2.9 der BZO 2005.

Die nachfolgende Flugaufnahme zeigt die bauliche Einordnung des Unternehmens in die Umgebung.



Die Etappen 1 und 3 befinden sich rund um die Werke 1 und 2 und ermöglichen eine durchgehende Fließproduktion. Nach aussen treten sie nur schwach in Erscheinung und sind besonders von den benachbarten Wohnquartieren kaum erkennbar. Die Etappe 2 ist die Fussgängerüberführung Breitenweg.



Abb. 10 Visualisierung Unternehmensstandort Hedingen Etappen 1 bis 3 (Quelle: Dome Visual GmbH)



Abb. 11 Visualisierung Unternehmensstandort Hedingen mit möglichen längerfristigen Baumassnahmen (Quelle: Dome Visual GmbH)

Die Visualisierung der längerfristig in Betracht kommenden Baumassnahmen auf dem Areal zeigt, dass sich für die Nachbarschaft im Osten und Nord-Osten auch mit der Verlängerung des Containerlagers und dem Ersatzbau für das Bauernhaus kaum etwas verändert. Lediglich zu den Gleisen tritt der Ersatzbau in voller Grösse in Erscheinung und ist daher als grössere Veränderung erkennbar.



Abb. 12 Sicht Nachbarschaft ohne (links) und mit (rechts) langfristiger Entwicklung (Quelle: Dome Visual GmbH)



Abb. 13 Sicht Nachbarschaft ohne (links) und mit (rechts) langfristiger Entwicklung (Quelle: Dome Visual GmbH)

5 Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan legt die zulässige Nutzung, Höhe, Baumasse und Abstände der künftigen baulichen Entwicklung fest. Zudem macht er Aussagen zu deren Gestaltung und Einordnung. In den nachfolgenden Punkten werden die planungsrechtlichen Aspekte erläutert. Der vollständige Gestaltungsplan zu den nachfolgenden Erklärungen ist separat beigelegt zu finden.

Als wesentliches Merkmal weist der Gestaltungsplan Areal Ernst Schweizer AG die drei Teilbereiche A, B und C auf. Diese unterscheiden sich insbesondere in ihrer Nutzweise und den zulässigen maximalen Grundmassen und minimalen Abständen.



Abb. 14 Ausschnitt Gestaltungsplan

5.1 Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise

Im Teilbereich A sind Nutzungen gemäss Industriezone der BZO 2005, d.h. insbesondere industrielle und gewerbliche Arbeiten, erlaubt. Dies beinhaltet auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Im Teilbereich A (inkl. A1) soll auch weiterhin die Geschäftstätigkeit von Schweizer stattfinden, d.h. Entwicklung, Konstruktion, Verkauf, Produktion sowie unterstützende Unternehmensfunktionen. Anders als die Zonierung gemäss BZO beinhaltet der Teilbereich A neben der Industriezone auch einen kleinen Abschnitt der WG 2.9. Es handelt sich dabei um den bereits geplanten und bewilligten Anbau der Büroflächen an das bestehende Werk 1 (Kopfbau Büro Werk 1).

In den Teilbereichen B und C sind im Gegensatz zum Teilbereich A keine Produktionsstätten zulässig. Mit Produktionsstätten sind Werkhallen gemeint, in denen die eigentliche Produktion, Montage etc. stattfindet. Dies in Abgrenzung zu betriebs- und unternehmenszugehörigen Verwaltungsbauten, in denen Verkauf, Entwicklung, Konstruktion, etc. sowie übergeordnete Managementaufgaben stattfinden. Solche betriebszugehörigen Nutzungen sind in den Teilbereichen B und C zulässig. Die Nutzweise richtet sich grundsätzlich nach der zulässigen Nutzung der Wohnzone mit mässig störendem Gewerbe WG 2.9. Für die Anlieferung und den Umschlag der Güter spielt der Teilbereich B eine wichtige Rolle. Erzeugnisse und Baustoffe können dort weiterhing angeliefert, verladen oder vorübergehend deponiert werden. Im Teilbereich C sind Güterumschlag und Lager nicht zulässig. Zudem muss die Wohnnutzung im Teilbereich C anders als in der BZO 2005 mindestens zwei Drittel der Nettogeschossfläche betragen. Dies ermöglicht eine Konzentration der Wohnnutzung an der Hintere Bahnhofstrasse.

se, während allfällige, momentan aber nicht im Vordergrund stehende gewerbliche Nutzungen näher zur Industriezone angesiedelt werden müssten. Ein möglichst hoher Wohnanteil an der Hinteren Bahnhofstrasse entspricht der gewünschten Entwicklung für das Zentrums- und Bahnhofsgebiet der Gemeinde Hedingen.

Grundmasse und Abstände

Da der Perimeter bereits weitgehend überbaut ist, wird auf eine Festlegung von Baufeldern verzichtet. Die Lage von Neu- und Ersatzbauten wird durch die vorgeschriebenen Grenzabstände ausreichend bestimmt. Zudem ist der nötige Abstand gemäss HWSchV von den stehenden Gewässern einzuhalten.

In den noch unbebauten Teilbereichen B und C gelten bei Neubauten die Grundmasse der WG 2.9 (BZO 2005) und somit sind die minimalen Grenzabstände von 6 m (kleiner Grundabstand) und 12 m (grosser Grundabstand) einzuhalten. Vorbehalten bleiben allerdings weitergehende Näherbaurechte.

Im Teilbereich A gelten innerhalb der Industriezone die minimalen Grenzabstände mit 3.5 m und zu Grundstücken der Wohnzonen $\frac{3}{4}$ der Gebäudehöhe aber mindestens 6 m. Sämtliche Gebäudeteile, die die genannten Abstände bereits heute unterschreiten, dürfen auch künftig im selben Umfang ersetzt oder neugebaut werden. Sind weitergehende Näherbaurechte vorhanden, gelten diese.

Der Gestaltungsplan lässt im Teilbereich A eine höhere Dichte als bisher zu. Die Baumassenziffer beträgt dort neu $7.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Zudem entfällt durch den Gestaltungsplan der Mehrhöhenzuschlag (der Mehrlängenzuschlag entfällt bereits aufgrund von Art. 16 BZO 2005). Dies ist insbesondere entscheidend, um im Bereich des bestehenden Werk 2, Querriegels und Innenhofs Neu- und Ersatzbauten zu realisieren, welche in den Werkhallen durchgehende Fertigungslinien (Fließproduktion) und damit eine wirtschaftliche Produktion ermöglicht.

Für einen allfälligen Büro-Ersatzbau entlang den Gleisen anstelle des alten Bauernhauses wird im Bereich A1 die maximale Höhenkote neu auf 519.5 m ü.M. festgelegt. Dadurch kann ein Gebäude von rund 20 m Höhe realisiert werden, was einem 5-geschossigen Gebäude entspricht. In den übrigen Gebieten gelten weiterhin die maximale Gesamthöhe von 18 m (Art. 16 BZO 2005) resp. die maximalen Höhekoten von 509 m ü.M. im Gebiet Hofächer und 513 m ü.M. im Gebiet Chrätzacher gemäss heutiger Bauordnung (Art. 17 BZO 2005).

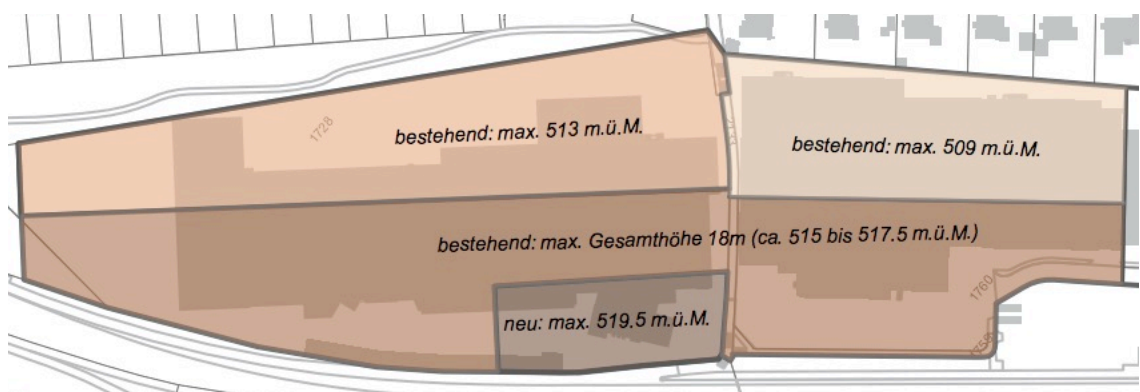


Abb. 15 Maximale Höhenkoten neu und bestehend

Etappierung

Die Vorhaben im Teilbereich A können beliebig etappiert werden. Da im Teilbereich B die Möglichkeit besteht, den Wohnanteil weitestgehend in den Teilbereich C zu transferieren, sind Bauvorhaben im Teilbereich B nur zulässig bei einer Baueingabe, die die Teilbereiche B und C insgesamt umfasst. Eine Ausnahme besteht, wenn das Vorhaben im Teilbereich B (inkl. allfälliger früherer Vorhaben) weniger als einen Drittel der dort zulässigen Nettogeschossfläche umfasst (in diesem Fall muss auch der Wohnanteil einstweilen noch nicht realisiert werden). Vorhaben im Teilbereich C dürfen auch eigenständig ins Baubewilligungsverfahren eingegeben und realisiert werden.

Gestaltung

Bei der Gestaltung von Neu-, Ersatz- und Anbauten ist darauf zu achten, dass die Gebäudeteile sich einzeln wie auch im Ganzen einwandfrei einordnen; mit dem Erfordernis der einwandfreien Einordnung wird auf einen im Gesetz etablierten Begriff Bezug genommen (vgl. § 80 Abs. 1 PBG). Als Spezialistin für Gebäudehüllen strebt Schweizer ästhetisch und architektonisch überzeugende Lösungen an. Insbesondere die Teilbereiche A und B können in ihrer optischen Erscheinung den industriellen Charakter wiedergeben. Dies obschon sich die industrielle Produktionsstätte auf den Teilbereich A beschränkt. Der Teilbereich B könnte aber beispielsweise mit Büronutzungen Teil des Betriebs sein und sich gestalterisch entsprechend ins Areal einordnen. Die hohen Ansprüche, welche die Ernst Schweizer AG an die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz ihrer Gebäude und Produktion stellt, können von aussen erkennbar sein. Damit sind insbesondere auch Solar- und Photovoltaikanlagen an Fassaden und Dächern zu verstehen.

In den Teilbereichen B und C sind keine Produktionsstätten zugelassen. Die Neubauten in diesen Bereichen sind entsprechend ihrer Gewerbe- resp. Wohnnutzung auszugestalten.

Aussenraum

Der bestehende Grünraum entlang den Gleisen auf dem Grundstück Nr. 1760 weist grosse, teilweise alte Bäume auf, die das Erscheinungsbild des Areals prägen. Der Grünraum ist auch bei der Weiterentwicklung des Areals in seiner Gesamtwirkung zu erhalten. Er ist Teil einer Umsetzung des Vernetzungskorridors Nr. V11 entlang des Gleisfelds (gemäss Entwurf Gesamtrevision regionaler Richtplan). Nördlich des Grünstreifens gilt das Areal mit dem Werk 3 und der nötigen Erschliessung im Areal als weitgehend „gebaut“. Weiterführende Festlegungen, die den Vernetzungskorridor aufwerten, können aus betrieblichen Gründen nicht in die Vorschriften aufgenommen werden. Bei einem allfälligen Ersatz der bestehenden Unterstände prüft die Eigentümerin weitere Vernetzungs- und Förderelemente wie beispielsweise eine Dachbegrünung (wobei aber die Priorität der Nutzung der Sonnenenergie zu beachten ist).

Innerhalb der Parzelle Kat.-Nr. 1728 entlang des nordwestlichen Rands zieht sich zu den Wohnbauten hin eine weitere markante Eingrünung. Sie dient der Nachbarschaft als natürlicher Sichtschutz. Schweizer beabsichtigt, diese Eingrünung auch weiterhin zu erhalten.

5.2 Erschliessung, Parkierung, Verkehr

Bestehende Erschliessung (Süden) und mögliche Erschliessung von Norden her

Heute wird das Areal für sämtlichen Verkehr im Süden über das Grundstück Nr. 1760 als Verlängerung des Bahnhofplatzes erschlossen. In der Vorstudie „Erschliessung Industrie Nord“ (siehe Beilage) wurde die bestehende Erschliessung vor drei Jahren untersucht. Die Studie hat gezeigt, dass keine technischen Probleme vorhanden sind. Eine Untersuchung im März 2017 hat dies erneut bestätigt: Die bestehende Erschliessung weist ausreichende Fahrbahnbreiten und Kurvenradien auf. Verglichen mit dem heutigen Verkehrsaufkommen weist die Erschliessung noch gewisse Reserven auf. Grundsätzlich sind die Zugangsnormen für das Areal Schweizer erfüllt, lediglich an zwei Stellen liegen für das bestehende Trottoir entlang der Zwillikerstrasse keine öffentlichen Wegrechte vor. Das Verkehrsaufkommen soll sich durch die geplante Entwicklung nicht merklich verändern. Es kann daher von einer ausreichenden Erschliessung ausgegangen werden. Genauere Angaben zum Verkehrsaufkommen sind in den nachfolgenden Abschnitten dargelegt.

Künftig ist es für Bauten im Teilbereich C möglich, eine Erschliessung ab der Hinteren Bahnhofstrasse zu erstellen. Über dieselbe Erschliessung darf auch die Wohnnutzung im Teilbereich B erschlossen werden. Dies ermöglicht eine gemeinsame Tiefgarage für die Bereiche B und C ab der Hinteren Bahnhofstrasse. Betrieblicher Verkehr darf allerdings nicht über den Teilbereich C geführt werden, sondern verläuft weiterhin über die Verlängerung des Bahnhofplatzes.

Die Gemeinde zieht längerfristig eine Erschliessung des Areals von Norden her entlang der Bahngleise und unter Umfahrung des Dorfkerns in Betracht. Durch den Wegfall des Lastwagenverkehrs im Zentrum würde nicht nur die verkehrliche Entlastung von Wohngebieten, sondern auch mehr Spielraum für die Zentrumsentwicklung ermöglicht. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die planungsrechtlichen Grundlagen einer entsprechenden Erschliessung von Norden her zurzeit noch nicht geschaffen sind. Trotzdem ist es ihr wichtig, dies als langfristige Option zu sichern. Auf lange Sicht ist die Gemeinde zuversichtlich, die nötigen Nachweise zu erbringen. Zudem besteht die Möglichkeit, dass die planungsrechtlichen Verhältnisse dannzumal anders aussehen werden.

Sollte eine entsprechende Strasse erstellt werden, erfolgt die Zufahrt für den industriellen Betrieb (insbesondere sämtliche Lastwagen über 3.5 t) sowie der nördliche Personenverkehr von Norden her. Personenverkehr von Süden, Besucher sowie Verkehr aus dem Dorf selbst können weiterhin über die bestehende Einfahrt ab dem Bahnhofplatz im Süden geführt werden. Das Verkehrskonzept und die entsprechende Signalisation wäre Aufgabe der Gemeinde (ggf. in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Behörden). Schweizer stellt sicher, dass die Erschliessungsoption von Norden her bei sämtlichen baulichen Anpassungen im Areal möglich bleibt.

Öffentlicher Verkehr

Das Areal liegt in direkter Nähe zum Bahnhof Hedingen. Dort verkehren die S-Bahnen S5 und S14 jeweils im Halbstunden-Takt nach Zürich und Zug (S5) bzw. Affoltern a. A. (S14). Die Anbindung in den Aargau sowie in die Zentral- und Ostschweiz, wo ebenfalls ein erheblicher Teil der Angestellten von Schweizer wohnen, ist deutlich schlechter. Der grosse Teil des Areals liegt in der ÖV-Gütekategorie B.



Abb. 16 ÖV-Güteklasse (Quelle: maps.zh.ch)

Werkverkehr

Bis ins Jahr 1974 erfolgte die Anlieferung auf das Areal teilweise über den Schienenverkehr. Dies war mit Lärmbelastungen für die Nachbarschaft verbunden. Mit dem Bau des Werks 1 musste der Gleisanschluss weichen. Seit 40 Jahren werden die Transporte des Betriebs – aufgrund der für Bahntransport geringen Anlieferungsmengen, der Auslieferung direkt auf die Baustellen und der Vorlaufzeit der Bahn – über die Strasse organisiert. Ein Anschlussgleis ist deshalb aus heutiger Sicht für die nächsten Jahrzehnte nicht realistisch.

Der Werkverkehr mit Lastwagen verläuft innerhalb des Areals als Rundlauf. Dies ist für die Produktionsabläufe wichtig und soll auch künftig und bei allfälliger Erschliessung von Norden beibehalten werden. Bei der Anlieferung und dem Umschlag der Güter spielt der Teilbereich B eine wichtige Rolle.

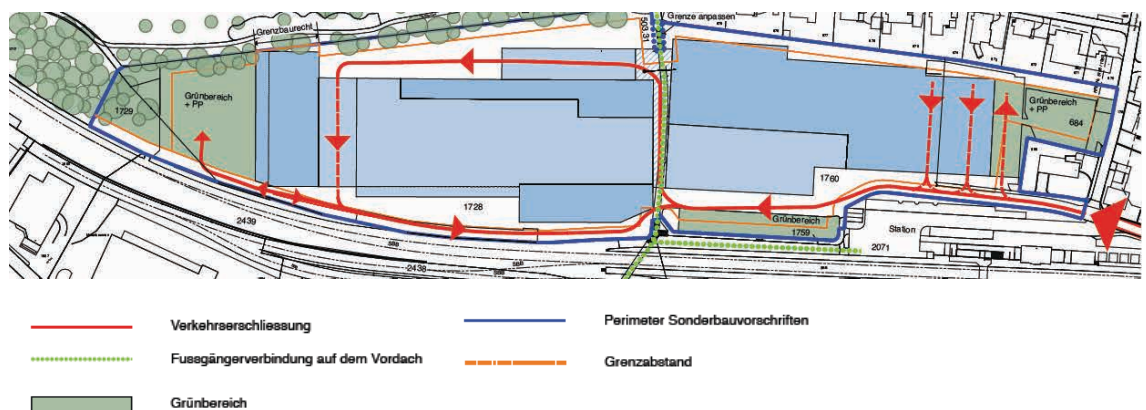


Abb. 17 Konzept Werkverkehr (Quelle: axess Architekten AG)

Parkierung

Mit den Vorschriften zur Parkierung im Gestaltungsplan wird beabsichtigt, die Anzahl Parkplätze für die Nutzung im Teilbereich A zu erhalten und in den Teilbereichen B und C bestehende offene Parkplätze bei einer Neugestaltung dieser Bereiche weitgehend unterirdisch oder überdeckt anzuordnen.

Die heute vorhandenen Parkplätze auf dem Areal dienen der Geschäftstätigkeit des Unternehmens. Sie dürfen für diese Nutzung im Teilbereich A in jedem Fall im selben Umfang erhalten werden. Die beiden grossen Parkierungsflächen befinden sich südlich und nördlich des Werkgeländes. Die bestehenden 187 Parkplätze dürfen jederzeit neu angeordnet oder verlegt werden. Müssen bestehende Parkplätze in den Teilbereichen B oder C Neubauten weichen, sind sie in den Teilbereich A zu verschieben, aufzuheben oder unterirdisch bzw. durch Gebäude oder Dach überdeckt anzuordnen. Eine genaue Auflistung der bestehenden Parkplätze ist im Anhang zu finden. Für Industriebauten verweist die BZO 2005 bei der nötigen Anzahl Parkplätze auf die Schweizer Normen SN. Zwar ist die Gemeinde daran mit der BZO Revision auch die Werte betreffend Parkplätze nach unten anzupassen, da dieser Gestaltungsplan allerdings einen statischen Verweis auf die BZO 2005 aufweist, ist er davon nicht betroffen. Eine Reduktion der zulässigen Anzahl Parkplätze nimmt Schweizer jedoch bereits heute selbst vor.

Zulässige Anzahl Parkplätze bei Industrienutzung gemäss SN 640 281:

	BGF Schweizer	Bezugseinheit gemäss SN	Zulässige Anzahl PP	Bestand PP
PP Personal	27'060 m ²	1 PP / 100 m ²	271	151
PP Besucher / Kunden	27'060 m ²	0.6 PP / 100 m ²	54	36
Total			325	187

Schweizer nimmt durch ihr vorbildliches Parkplatzreglement bereits eine Reduktion von über 40% gegenüber den Werten gemäss SN 640 281 vor. Die heute vorhandene Anzahl Parkplätze ist insbesondere für Angestellte im Schichtbetrieb zwingend notwendig, da ein Ausweichen auf den öffentlichen Verkehr aufgrund der Arbeitszeiten nicht möglich ist.



Abb. 18 Bestehende Parkplätze innerhalb des Areals

Die Parkplätze für neue Nutzungen in den Teilbereichen B und C errechnet sich gemäss Art. 28 BZO 2005, wobei eine angemessene Reduktion aufgrund der guten ÖV-Erschliessung und des Parkplatzreglements von Schweizer vorzunehmen ist. Mit Ausnahme von Besucherparkplätzen, Behindertenparkplätzen und Ladestationen für Elektrofahrzeuge müssen solche Parkplätze für neue Nutzungen in den Teilbereichen B und C unterirdisch oder überdacht angeordnet werden. Heute handelt es sich bei 12 der 187 bestehenden Parkplätze um Besucherparkplätze; diese sind im Teilbereich B angeordnet.

Im Übrigen hat Schweizer ein Parkplatzreglement erlassen, welches den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Anreize setzt, zu Fuss, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur Arbeit zu kommen. Die Parkplatzbenutzung auf dem Areal ist für Mitarbeitende grundsätzlich kostenpflichtig. Die Entgelte sind abhängig von der Arbeitsweglänge mit ÖV sowie davon, ob jemand Schicht arbeitet. Für die rund 400 Mitarbeitenden des Betriebs am Standort Hedingen stehen 151 Parkplätze zur Verfügung. Die weiteren Parkplätze sind für Besucher und Firmenfahrzeuge reserviert. Zurzeit leistet der Betrieb bei über 150 Angestellten Beiträge an ÖV-Abos oder Velos. Aufgrund der Anreize und des Parkplatzreglements ergibt sich einen sehr tiefen Modalsplit PW von rund 40%. Dieser Wert ist für den Standort von Schweizer sehr vorbildlich und wird auch künftig weiterverfolgt.

Verkehrsaufkommen

Für die Grösse des Betriebs weist Schweizer ein tiefes Verkehrsaufkommen durch Mitarbeitende auf, dies insbesondere aufgrund der tiefen Anzahl Parkplätze. Eine Verkehrszählung im März 2017 hat gezeigt, dass der Bahnhof mehr Fahrten generiert als Schweizer. Das Aufkommen des motorisierten Verkehrs soll sich aufgrund des Parkplatzreglements von Schweizer und den Beiträgen an ÖV- und Velonutzung auch mit der geplanten Entwicklung des Areals nicht merklich verändern. Es sind keine zusätzlichen Parkplätze für den Betrieb geplant.

Im März 2017 wurde das Verkehrsaufkommen im Zentrum von Hedingen erhoben. Dabei hat sich gezeigt, dass Schweizer heute durchschnittlich rund 60 Zu- und Wegfahrten mit Schwerverkehr verursacht. Schweizer rechnet damit, dass mit der geplanten Entwicklung mehr Arbeitsschritte in Hedingen erfolgen können und damit die Auslagerung bestimmter Zwischenschritte und hiermit verbundene Transportfahrten zu und von anderen Unternehmensstandorten (insbesondere im benachbarten Affoltern a. A.) eingespart werden können.

Fussgängerverbindungen

Zwei öffentliche Fusswege gewährleisten auf gemeindlichen Parzellen den Durchgang durch das Areal für Fussgänger – der Breitenweg in Querrichtung und der Bahnweg entlang den Gleisen. Der Breitenweg dient heute auch dem Werkverkehr. Dies kann zu Konflikten führen. Künftig sollen daher der Fussgänger- und Werkverkehr in diesem Bereich entflechtet werden.

Schweizer wird sich gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichten, eine Fussgängerüberführung zu erstellen, welche den öffentlichen Fussgängerweg Breitenweg ersetzt, und die damit verbundenen Kosten (inkl. Unterhalt) zu tragen. Der Vertrag zwischen Schweizer und der Gemeinde ist vor der öffentlichen Auflage unterzeichnet worden, seine Gültigkeit steht aber unter der Bedingung, dass der Gestaltungsplan in Kraft tritt. Die Fussgängerüberführung muss erstellt werden, sobald im Teilbereich A ein Neu- oder Ersatzbau realisiert wird (Mit Ausnahme des bereits bewilligten Kopfbau Werk 1). Die neue Fussgängerüberführung ist demnach vor einem weiteren Neu- oder Ersatzbau im Teilbereich A zu realisieren. Sie hat zum Ziel, die Sicherheit der Nutzer dieser Verbindung zu gewähren, eine signifikante Verbesserung zum aktuellen Zustand sicherzustellen und die umliegenden Räume durch die verbesserte Vernetzung aufzuwerten. Dabei soll die einfache, zweckmässige und nachhaltige Überführung auch sorgfältig in den bestehenden Raum im Übergang von Werkareal, Bahnareal und Wohnbebauung integriert werden. Die Anordnung dieser Brücke muss zwingend den laufenden Betrieb und die geplanten Werkserweiterungen berücksichtigen.

Im Mai 2016 wurde durch die Basler & Hofmann AG eine Machbarkeitsstudie inkl. Systemempfehlung für die Fussgängerüberführung gefertigt (vgl. separate Beilage Auszug „Überführung Breitenweg – Machbarkeitsstudie“). Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie wurde eine Verkehrszählung durchgeführt. Diese ergab, dass der Breitenweg eine wichtige Fusswegverbindung vom Wohngebiet nördlich des Bahnhofs zum Bahnhof darstellt, als Verbindung ins Unterdorf sowie für den Veloverkehr aber im Vergleich von untergeordneter Bedeutung ist.

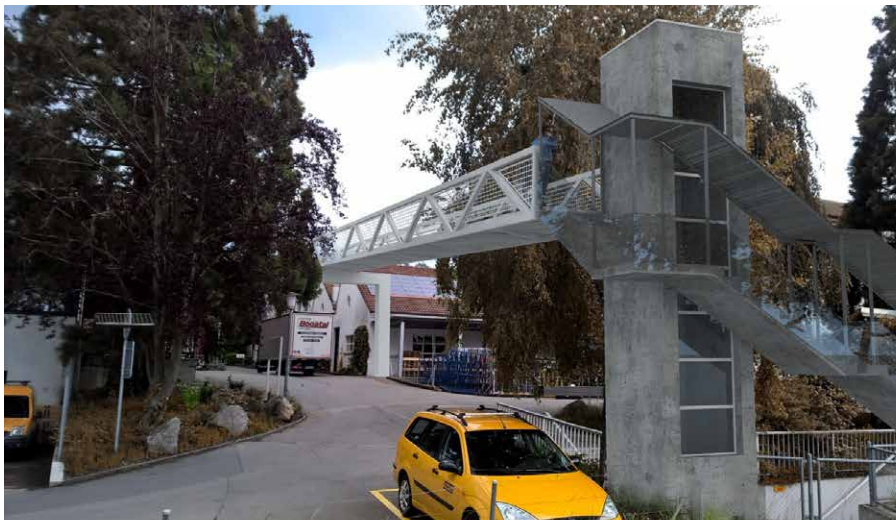


Abb. 19 Visualisierung Fussgängerüberführung Breitenweg vom Stand Juni 2016 (Quelle: Basler & Hofmann AG)

5.3 Energie und Umwelt

Energie und Nachhaltigkeit

Die Ernst Schweizer AG legt grossen Wert auf die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz ihrer Bauten. Sie bindet sich mit diesem Gestaltungsplan mindestens an die Energiewerte des Minergie-Basisstandards oder bei künftig strengeren kantonalen Wärmedämmvorschriften an diese. Sie beabsichtigt aber, diese Vorgaben bei Neubauten deutlich zu übertreffen. Zudem verpflichtet sie sich Dachflächen und Fassaden von Neubauten zur Nutzung der Sonnenenergie zu verwenden, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Schweizer ist heute bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen. Der thermische Energiebedarf, der nicht über die Sonnenenergie gedeckt werden kann, wird somit über die Holzenergie bezogen. Dies entspricht dem Eintrag im regionalen Richtplan als Prioritätsgebiet Holzenergie. Lediglich für die hochtemperaturige Prozesswärme von teilweise über 200 °C, die beispielsweise im Lackierwerk benötigt wird, muss Schweizer eine andere Quelle beziehen. Das Fernwärmenetz kann diese Temperaturen nicht abdecken.

Wasser und Abwasser

Für den Umgang mit Wasser und Abwasser richtet sich Schweizer nach den bestehenden übergeordneten Gesetzen (Gewässerschutzgesetz, Gewässerschutzverordnung, etc.). Nicht verschmutztes Re-

genwasser soll soweit möglich versickert werden. Bei Industrieabwasser wird der modernste Stand der Technik angestrebt, um möglichst wenig Abwasser und möglichst wenig schädliche Stoffe abzuleiten.

Lärmsituation

An den historisch gewachsenen Industriestandort (Empfindlichkeitsstufe ES IV) grenzt die W 2.0 mit ES II. In der Schweiz finden sich solche Abstufungen der Empfindlichkeitsstufe bei langansässigen Betrieben immer wieder. Schweizer bemüht sich die Lärmemissionen gegenüber der Wohnnutzung entsprechend tief zu halten. Vereinzelt (d.h. ein bis zwei Mal in den letzten Jahren) treten an heissen Sommertagen bei hoher Auslastung des Betriebs Beschwerden während dem Durchlüften auf. Mit dem geplanten Neubau des Werks 2 wird sich die Situation aufgrund des moderneren Gebäudes deutlich verbessern. Schweizer prüft zudem weitere Massnahmen, um beispielsweise Lärmbelästigungen durch stehende Lastwagen mit laufender Klimaanlage im Sommer zu vermindern. Durch einen Lärmpuffer einer ES III im Bereich des Werks 2 wäre die Produktion in diesem Bereich für Schweizer nicht mehr möglich. Für den geplanten Neubau Werk 2 und der damit angestrebten durchgängigen Fliessproduktion wird die ES IV dringend benötigt. Sie ist von zentraler Bedeutung für die Wettbewerbsfähigkeit von Schweizer am Standort Hedingen. Eine Reduktion der Empfindlichkeitsstufe wäre entsprechend unverhältnismässig.

6 Abweichungen zur Bau- und Zonenordnung 2005

6.1 Vorbemerkung

Der private Gestaltungsplan verweist subsidiär auf die BZO 2005. Damit das für den Gestaltungsplan geltende Recht auch nach einer allfälligen BZO-Revision eindeutig festgestellt werden kann, hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 4. Oktober 2016 die massgebliche Fassung festgestellt. Dieser Beschluss samt der BZO 2005 ist Beilage dieses Berichts.

6.2 Abweichungen bei den Grundmassen

Teilbereich A

Im Teilbereich A dürfen Bauten und Anlagen neu eine Baumassenziffer (BMZ) von $7.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erreichen. Bislang galt in der Industriezone eine BMZ von $4.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und im südlichsten Bereich des Teilbereichs A mit der WG 2.9 eine BMZ von $2.9 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Für den Teilbereich A entfällt der Mehrhöhenzuschlag (der Mehrlängenzuschlag entfällt bereits gemäss Art. 16 BZO 2005 für die Industriezone). Weiter dürfen Gebäudeteile innerhalb des vorgeschriebenen Abstandsbereichs im selben Umfang ersetzt werden. Im Bereich A1 wird zudem eine neue max. Höhenkote von 519.5 m ü.M. festgelegt, in den übrigen Bereichen gelten die bisherigen max. Höhenkoten resp. die Gesamthöhe für die Industriezone nach BZO 2005.

Durch diese Abweichungen der Grundmasse wird der Bestand des Unternehmens gesichert und die Weiterentwicklung des Areals für eine nachhaltige, effiziente und wettbewerbsfähige Produktion ermöglicht.

6.3 Abweichung der Nutzweise und deren Anteile

Teilbereiche B und C

Zur BZO 2005 werden die Vorschriften des Teilbereichs C verschärft. Der Mindestanteil Wohnen wird auf zwei Drittel der Nettogeschossfläche erhöht. In den Teilbereichen B und C sind Produktionsstätten unzulässig; der Güterumschlag und die vorübergehende Deponierung von Baustoffen oder Erzeugnissen sind nur im Teilbereich B zulässig

Durch diese Abweichungen und Verschärfungen wird die Wohnnutzung an der Hinteren Bahnhofstrasse im Sinne der vorgesehenen Zentrums- und Bahnhofsentwicklung der Gemeinde konzentriert.

7 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung hält zusammenfassend fest, dass der Gestaltungsplan durch die Vorgaben zur Gestaltung der Bauten, zum Aussenraum und zu Energiebelangen zur Qualitätserhöhung beiträgt. Er erfüllt die Vorgaben des kantonalen Richtplans betreffend „Siedlungsentwicklung nach innen“, „Erhöhung der Dichte an gut erschlossenen Lagen“ und „Erhalt geeigneter Flächen für das produzierende Gewerbe“. Der Gestaltungsplan wird grundsätzlich als ausgereift beurteilt. Mit gewissen Anpassungen und Präzisierungen wird eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Nachfolgend wird der Umgang mit den Anträgen und Empfehlungen dargelegt.

7.1 Anträge und Empfehlungen im Plan

Räumliche Referenzierung der Baufelder

Gemäss Antrag werden die Eckpunkte der Teilbereiche über Koordinaten örtlich definiert.

Freiflächen Vernetzung

Eine Aufwertung und Ergänzung des Vernetzungskorridors gemäss Entwurf regionaler Richtplan wurde geprüft. Die Erläuterungen dazu wurden im Kap. 5.1 unter „Aussenraum“ ergänzt.

Nicht ionisierende Strahlung (Bahnfahrleitung)

Das Planungsteam hat versucht die Empfehlung der kantonalen Vorprüfung aufzunehmen. Die Schwierigkeiten diesbezüglich wurden als Erläuterungen im Kap. 3.6 ergänzt..

Erschliessung

Die Zweckmässigkeit der Wahrung einer möglichen Erschliessung von Norden her wurde gemeinsam mit der Gemeinde untersucht. Als langfristige *Option* soll sie gemäss den ergänzten Erläuterungen

Kap. 5.2 gewahrt werden.

Die hinreichende Erschliessung von Süden her kann durch die Ergänzungen im Kap. 5.2 und der separaten Beilage Auszug „Vorstudie Erschliessung Industrie Nord“ ewp AG (2013) nachgewiesen werden.

7.2 Anträge und Empfehlungen zu den Vorschriften

Art. 2 Abs. 1 (Bestandteile)

In den Vorschriften wurde auf den dazugehörigen Plan mit einem falschen Massstab verwiesen. Die Angaben zum Massstab wurden entsprechend korrigiert.

Art. 4 Abs. 2 lit a (Nutzweise)

Es wird beantragt, dass der Begriff „Produktionsstätten“ anderweitig umschrieben oder im Erläuterungsbericht konkreter erklärt wird. Im Bericht wurde eine entsprechende Erklärung im Kap. 5.1 ergänzt.

Durch die Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung wurde die Diskrepanz zwischen dem Ausschluss mässig störender Betriebe und einer geltenden ES III im Teilbereich C erkannt. Abklärungen haben ergeben, dass mässig störende Betriebe für die WG 2.9 aufgrund des direkten Umfelds und der Nähe zum Bahnhof erlaubt werden sollten. Ausgeschlossen werden neu lediglich unerwünschte Nutzungen wie Deponie und Güterumschlag. Die geltende ES III ergibt sich dadurch wieder als sinnvoll.

Art. 5 Abs. 1 lit. C (Grundmasse)

Da die BZO den Entfall des Mehrlängenzuschlags bereits regelt, wurde dem Antrag nachgegangen, diese Vorgaben nicht nochmals in den Vorschriften aufzuführen.

Art. 10 (Aussenraum)

Die Vorschriften und der Planungsbericht Kap. 5.1 wurden inhaltlich auf einander abgestimmt. Es wurde festgelegt, dass eine angemessene Bestockung mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten ist.

Art. 12 (Mögliche künftige Erschliessung von Norden)

Die Absicht der Vorschrift wurde gemäss der Empfehlung der kantonalen Vorprüfung im Kap. 5.2 verdeutlicht.

Art. 13 (Parkierung)

Dem Antrag, den Pflichtbedarf an Parkplätzen aufgrund der ÖV-Güteklasse B zu reduzieren, wurde Folge geleistet. Im Kap. 5.2 wurde zudem dargelegt, welche stark reduzierte Anzahl Parkplätze der Betrieb bereits heute aufweist und welche Massnahmen bei Schweizer für einen tiefen Modalsplit umgesetzt werden.

Art. 15 (Energieeffizienz)

In Bericht und Vorschriften wurde der Energiestandard gemäss Antrag als Minergie-Basisstandard eindeutig deklariert.

Art. 16 (neu: Nutzung erneuerbarer Energien)

Erläuterungen und Festsetzung zur Holzenergie wurden in Bericht Kap. 5.3 und Vorschriften Art. 16

Abs. 2 (neu) ergänzt. Die Inhalte entsprechen dem Ist-Zustand. Die Abstimmung mit der regionalen und kommunalen Energieplanung ist nun auch in den Gestaltungsplandokumenten ersichtlich.

Kap. IV Energie und Umwelt

Durch die Anpassungen im Art. 4 Abs. 2 zur zulässigen Nutzweise Teilbereich C und die Ergänzungen Kap. 5.1 ist die bestehende Empfindlichkeitsstufe III nutzungskonform und wird daher beibehalten. Die Ergänzung zur Lärmsituation in Kap. 5.3 zeigt auf, dass es nur sehr selten zu Konflikten durch das Aneinanderstossen der ES IV und ES II kommt und sich dies mit dem Neubau Werk 2 weiter verbessern lässt. Die Konsequenzen eines Lärmpuffers wären für den Betrieb unverhältnismässig. Die übergeordneten Gesetzgebungen wie das Gewässerschutzgesetz und die Gewässerschutzverordnung gehen dem vorliegenden Gestaltungsplan vor. Für den Umgang mit Wasser und Abwasser hält sich Schweizer entsprechend an diese. Eine Erläuterung hierzu wurde im Kap. 5.3 ergänzt.

Art. 17 (Inkrafttreten)

Der Formulierungsvorschlag aus der Vorprüfung wurde übernommen.

7.3 Anträge zum Planungsbericht

Hochwasserschutz

Der Hinweisbereich Restgefährdung wird im Kap. 3.3 aufgezeigt. Die Verpflichtung zu eigenverantwortlichen Massnahmen wurde gemäss Antrag aus der kantonalen Vorprüfung in die Vorschriften unter Art. 17 aufgenommen.

Gewässerraum / Uferbereich

In den Kap. 3.3 und 5.1 wurden Hinweise auf die beiden stehenden Gewässer in der angrenzenden Erholungszone ergänzt. Zudem wird im Kap. 5.1 neu darauf hingewiesen, dass die Bebauung neben den geltenden Grenzabständen auch den notwendigen Abstand zu den beiden Gewässern einzuhalten hat.

7.4 Weitere materielle Hinweise

Denkmalpflege

Der Hinweis zur überkommunalen Bedeutung des Aufnahmegebäudes SBB und dem Umgang damit wurde im Kap. 3.7 aufgenommen.

8 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind mehrere Einwendungen eingegangen. Der detaillierte Umgang mit den einzelnen Einwendungen ist dem separaten Einwendungsbericht zu entnehmen. Die Prüfung der Anträge hat einige Anpassungen in den Vorschriften und im Bericht ausgelöst. Im Plan sind keine Anpassungen erfolgt.

8.1 Anpassungen der Vorschriften

Aufgrund der Einwendungen wurden die Vorschriften folgendermassen verändert:

Art. 12 Mögliche künftige Erschliessung von Norden

Neu Abs. 2:

² Wird die Nordzufahrt gemäss Abs. 1 realisiert, hat die Erschliessung für Lastwagen über 3.5 t im Gestaltungsplanperimeter über die Nordzufahrt zu erfolgen.

8.2 Anpassungen im Bericht

Aufgrund der Einwendungen wurden zusätzliche Abklärungen getätigt und Ergänzungen im Planungsbericht vorgenommen.

Kap. 5.2 Bestehende Erschliessung (Süden) und mögliche Erschliessung von Norden her
Verkehrsaufkommen

Die Resultate aus der zwischenzeitlich erfolgten Untersuchung der Zugangsnormen sowie der Verkehrszählung wurden ergänzt. Zudem wurde die Anpassung aus Art. 12 in den Text aufgenommen.

Anhang

1 Auflistung bestehender Parkplätze

Die bestehenden 187 Parkplätze auf dem Areal Ernst Schweizer AG in Hedingen wurden im Juni 2016 erhoben und werden folgendermassen im Areal verortet:

Parkplatz hinter der Lackieranlage		
PP Reihe entlang Gebäude LA	18	
PP Reihe entlang Hang	10	
PP Block Hang; Seite Hang	13	
PP Block Hang; Seite SBB	13	
PP Block Gleis; Seite Hang	14	
PP Block Gleis; Seite SBB	11	
PP Reihe entlang Gleis	<u>15</u>	
Total hinter Lackieranlage	94	
Bereich Breitenweg		
Bauernhaus	4	nur für
Grünfläche	<u>4</u>	Firmenautos
Total im Bereich Breitenweg	8	
Parkplätze vor Werk 1		
PP Reihe entlang Vordach Werk 1	18	Inkl. 5 TB-Autos
2-te PP Reihe	18	Inkl 10 Besucher
PP Reihe gegenüber MFH Weiss	20	
PP Reihe auf ehemaliger Postanlieferrampe	4	
PP unterhalb ehemaliger Postanlieferrampe	4	
PP Reihe gegen Hofackerstrasse	6	
PP im Bereich gegen hintere Bahnhofstrasse	4	
PP Reihe gegen MFH Weiss	<u>11</u>	
Total vor Werk 1	85	
Total Parkplätze Areal Ernst Schweizer AG	<u>187</u>	

Separate Beilagen

- Gestaltungsplan Situationsplan 1:1000 (4.5.17)
- Gestaltungsplan-Vorschriften (4.5.17)
- Beschluss des Gemeinderats Hedingen vom 4. Oktober 2016 mit zugehöriger Bau- und Zonenordnung (BZO 2005)
- „Technische Altlastenuntersuchung“ FriedliPartner AG (2016)
- Auszug „Vorstudie Erschliessung Industrie Nord“ ewp AG (2013)
- Auszug Machbarkeitsstudie „Überführung Breitenweg“ Basler&Hofmann (2016)
- Vertrag Fussgängerüberführung

Einwendungsbericht

Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen zum
privaten Gestaltungsplan Areal Ernst Schweizer AG Metallbau

Gemeinde Hedingen

4. Mai 2017

Auftraggeberin: Ernst Schweizer AG, Metallbau

Verfasser:

Marcel Muri, Dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner FSU

Ilva Gerber, MSE FHO Spatial Development & Landscape Architecture

KEEAS Raumkonzepte

Sihlstrasse 59, 8001 Zürich

044 252 85 45

www.keemas.ch

1 Einleitung

Vorbemerkung

Der private Gestaltungsplan Areal Ernst Schweizer AG, Metallbau wurde vom 13. Januar bis 14. März 2017 während 60 Tagen im Gemeindehaus Hedingen öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgte am Freitag, 13. Januar 2017 im Amtsblatt des Kantons Zürich Nr. 181067.

Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden Affoltern, Arni, Bonstetten und Stallikon sowie die SBB zu einer Stellungnahme zum privaten Gestaltungsplan Areal Ernst Schweizer AG, Metallbau eingeladen. Deren Stellungnahmen enthalten keine Einwendungen zum Inhalt des privaten Gestaltungsplans.

Die Stellungnahme der SBB beinhaltet mehrere Anregungen und Hinweise, die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu berücksichtigen sind.

Innerhalb der Auflagefrist sind fünf Einwendungen mit konkreten Anträgen zum Gestaltungsplan durch Private eingegangen. Zwei davon wurden nach persönlichen Verhandlungen zurückgezogen.

Die Grundeigentümer (d.h. die Ernst Schweizer, AG, Metallbau, «Schweizer», und die Gemeinde Hedingen) haben sämtliche Einwendungen geprüft. Soweit sie sich der Meinung der Einwender anschliessen konnten, wurden Anpassungen in den Planungsunterlagen vorgenommen.

Der vorliegende Bericht behandelt die nicht oder nur teilweise berücksichtigten Einwendungen.

2 Ergebnis öffentliche Auflage

Übersicht über die Einwendungen

	Thema
A	Höhenkoten
B	Fussgängerverbindung
C	Verkehr
D	Mehrwert

A Höhenkoten

Einwender Mauritius Bollier, Daniel Clerc, Lukas Gantert, Moritz Wandeler	Antrag 1 Auf die Ausnahmeregelung gegenüber Art. 17 BZO 2005 durch die Höhenkote im Teilbereich A1 soll verzichtet werden.
Stellungnahme	Anträge nicht berücksichtigt 1 Im regionalen Raumordnungskonzept wird Hedingen der Siedlungskategorie „Wohnen und Arbeiten an den S-Bahnstationen“ zugeteilt und zählt als Arbeitsgebiet von regionaler Bedeutung. Eine Verdichtung rund um die S-Bahnstationen wird vom Kanton ausdrücklich gewünscht. Ein Gebäude mit einer Höhe von rund 20 m wird daher von Seiten Schweizer und von der Gemeinde als angemessen empfunden. Es ermöglicht ein Bürogebäude mit fünf Vollgeschossen. Der Gestaltungsplan dient dazu die langfristige Entwicklung in einem begrenzten Gebiet auch ohne konkrete Bauabsicht planungsrechtlich festzusetzen. Schweizer hat die mögliche langfristige Entwicklung geprüft und bietet durch den Gestaltungsplan betreffend Lage und Höhe eines entsprechenden Neubaus frühzeitig Transparenz im Falle eines späteren Bedarfs. Dieses höhere Gebäude ist in die neue Baumassenziffer von 7.5 m ³ /m ² eingerechnet und ermöglicht es, mehr offene und grüne Flächen auf dem Areal zu erhalten. Die Lage des höheren Gebäudes ist so gewählt, dass die angrenzenden Parzellen dadurch keine beachtlichen Nachteile erleiden. Die Höhenkote im Teilbereich A1 von 519.5 m.ü.M wird daher beibehalten.

B Fussgängerverbindung

Einwender Christian Rensch	Antrag 1 Verlängerung der geplanten Fussgängerüberführung in westlicher Richtung zur Anbindung an das Perron 2 überprüfen. 2 Fussgängertunnel zur Anbindung an das Perron 2 überprüfen. 3 Fussweg vom Ende des Fussgängertunnels zur Anbindung an das Perron 2 überprüfen.
Thomas Schweizer	4 Option für eine Verlängerung der geplanten Fussgängerüberführung zur Anbindung an das Perron 2 auf den gleichen Planungsstand bringen, wie die Verlängerung des Liftes bis Niveau Fussgängerunterführung. 5 Verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen der Ernst Schweizer AG, Metallbau und der Gemeinde Hedingen ist für die Option der Verlängerung gemäss Punkt 7 zu ergänzen.
Stellungnahme	Anträge nicht berücksichtigt 1 - 5 Eine Anbindung von Perron 2 durch die bestehende Fussgängerunterführung wurde vor nicht langer Zeit durch die Gemeindeversammlung mangelnder Wirtschaftlichkeit abgelehnt. Trotzdem überprüft der Gemeinderat die Möglichkeiten zur Verbesserung des Fussgängeranschlusses an dieses Perron. Mit dem Gestaltungsplan bzw. der Option für eine Verlängerung des Lifts auf das Niveau der bestehenden Personenunterführung bleiben diese Möglichkeiten weiterhin

	<p>bestehen. Ob diese Option dannzumal aber wahrgenommen wird, hängt nicht zuletzt auch mit der Frage zusammen, welches Ziel mit einer solchen Verlängerung des Lifts verfolgt werden soll bzw. ob eine Anbindung des Perrons an die Unterführung wieder ein Thema werden soll.</p> <p>Die vorgeschlagene Verlängerung der Fussgängerüberführung liegt jedoch ausserhalb des Perimeters des privaten Gestaltungsplans und würde auch Grundstücke der SBB betreffen. Entsprechende Abklärungen liegen in der Zuständigkeit der Gemeinde (in Zusammenarbeit mit der SBB) und sind unabhängig vom vorliegenden Gestaltungsplan zu tätigen. Mit einer Überquerung der Fahrleitungen sind voraussichtlich höhere Kosten als bei einem Anschluss über die bestehende Unterführung zu erwarten. Für den Gemeinderat kommt eine solche Verlängerung über die Geleise hinaus aber nicht nur aus technischen und finanziellen Gründen nicht in Frage. Die Realisierung der Fussgängerüberführung ist auch Voraussetzung für alle weiteren Neubauten gemäss Gestaltungsplan und wird daher relativ zeitnah erfolgen. Der Aufwand für die Planung und Kreditierung der geforderten Verlängerung ist jedoch erheblich und würde die Realisierung mit grosser Wahrscheinlichkeit ziemlich verzögern. Die Aufnahme einer entsprechenden Option im Vertrag wird als nicht sinnvoll erachtet.</p>
--	--

C Verkehr

Einwender	Antrag
Mauritius Bollier, Daniel Clerc, Lukas Gantert, Moritz Wandeler	<p>1 Im Gestaltungsplan soll festgeschrieben werden, dass im Falle einer Realisierung der Nordzufahrt der gesamte Verkehr der Ernst Schweizer AG zwingend über diese abgewickelt werden muss.</p> <p>2 Die maximal mögliche Anzahl Parkplätze soll im Gestaltungsplan definiert werden.</p>
Stellungnahme	Anträge teilweise berücksichtigt
	<p>1 Die Vorschriften wurden im Art. 12 soweit ergänzt, dass im Falle der Realisierung der Nordzufahrt sämtliche Zu- und Wegfahrten mit Lastwagen über 3.5 t über die Nordzufahrt zu erfolgen haben. Damit wird dem Antrag Rechnung getragen, das Zentrum vom Transportverkehr mit der Nordzufahrt zu entlasten. Allerdings muss es auch künftig möglich sein, dass Personenwagen aus südlicher Richtung über die bisherige Erschliessung zufahren können und nicht von Süden durch das ganze Dorf fahren müssen, um bis zur Nordzufahrt zu gelangen. Die Realisierbarkeit der Nordzufahrt klärt die Gemeinde detailliert ab. Um die aktuelle Verkehrssituation transparent darzulegen, hat die Gemeinde eine Verkehrszählung durchgeführt und wertet diese zurzeit aus. Zusätzlich wurde die Verbindung Zürcherstrasse-Zwillikerstrasse-Bahnhofplatz-Areal Ernst Schweizer AG geprüft. Die Abklärungen haben ergeben, dass die Zugangsnormen für Schweizer erfüllt sind. Darauf wird</p>

	<p>im Planungsbericht Kap. 5.2 genauer eingegangen.</p> <p>2 Eine Reduktion der möglichen Parkplätze wird durch den Gestaltungsplan vorgeschrieben. Heute nimmt Schweizer bereits eine Reduktion von 40% der zulässigen Anzahl Parkplätze gegenüber den nach Art. 28 BZO massgeblichen Normalien auf dem Areal vor. Wie bereits heute soll auch künftig die Höhe der Reduktion im Ermessen des Gemeinderats und gemäss dessen Praxis liegen. Eine Erarbeitung eines Parkplatzreglements über die gesamte Gemeinde in absehbarer Zeit ist wahrscheinlich. Bei Inkrafttreten eines solchen Reglements soll dieses auch für das Areal Schweizer gelten. Um dies zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung einer statischen Anzahl Parkplätze verzichtet.</p>
--	--

D Mehrwert

Einwender	Antrag
Mauritius Bollier, Daniel Clerc, Lukas Gantert, Moritz Wandeler	1 Der durch die Aufzonung entstehende Mehrwert soll zu einem Satz von ca. 15% durch die Gemeinde abgeschöpft werden.
Stellungnahme	<p>Antrag nicht berücksichtigt</p> <p>1 Die Gemeinde hat verschiedene Anliegen an das Areal und dessen Weiterentwicklung angebracht. Diese gewichtigen öffentlichen Interessen wurden von Schweizer berücksichtigt, obwohl dadurch die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Areal erheblich eingeschränkt werden. Entsprechend wurden im Sinne der Gemeinde folgende Inhalte im Gestaltungsplan sowie im zugehörigen Vertrag zur Fussgängerüberführung integriert und festgeschrieben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veränderungen auf dem Areal können nur erfolgen, sofern die Nordzufahrt weiterhin möglich bleibt - Der Kopfbau im Teilbereich A bildet den Abschluss der industriellen Produktionsstätte. Im Teilbereich B kann die Produktionsstätte nicht weitergeführt werden. Zudem erhält die Gemeinde zusätzlich Wohnraum in Bereich C in Bahnhofsnähe. Dort werden der Güterumschlag und Lager ausgeschlossen und einen Wohnanteil von mind. 2/3 der Nettogeschossfläche festgesetzt. Dadurch wird ein harmonischer Übergang zum Zentrum geschaffen. - Der Fussverkehr wird vom Werkverkehr entflechtet. Schweizer erstellt und unterhält eine entsprechende Fussgängerüberführung und verbessert die Qualität der Verbindung verglichen zur heutigen Situation zusätzlich durch eine Liftanlage. Die Erstellung der Fussgängerüberführung ist mit erheblichen Kosten verbunden, welche alleine durch Schweizer getragen werden. <p>Schliesslich ist zu beachten, dass die Gemeinde am Erhalt der Arbeitsplätze am Standort Hedingen ein sehr gewichtiges öffentliches Interesse hat. Der Gestaltungsplan ist für die Weiterentwicklung des Unternehmens notwendige Voraussetzung.</p> <p>Eine rechtliche Abklärung hat zudem ergeben, dass für bestimmte Festlegungen in einem Gestaltungsplan – dazu ge-</p>

hört auch ein Mehrwertausgleich – im Planungs- und Baugesetz die rechtlichen Grundlagen nicht gegeben sind.

Im Gesetzesentwurf zum Mehrwertausgleich des Kantons Zürich wird als Alternative zur Erhebung einer Abgabe ein Ausgleich des Planungsmehrwerts durch städtebauliche Verträge vorgesehen, d.h. ein indirekter Ausgleich des Planungsmehrwerts. Der Planungsmehrwert, den Schweizer durch den Gestaltungsplan erhält, wird mit einem Mehrwert für die Gemeinde ausgeglichen. Damit entspricht die gewählte Lösung bereits der Rechtslage nach dem Gesetzesentwurf.

Zwischen der Gemeinde und Schweizer findet gemäss den Darlegungen ein Ausgleich des Mehrwerts statt. Der Antrag einer Abschöpfung wird daher nicht berücksichtigt.

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Privater Gestaltungsplan Areal Ernst Schweizer AG, Metallbau Inkraftsetzung

Hedingen. Die Gemeindeversammlung Hedingen hat am 15.06.2017 beschlossen:

Dem Privaten Gestaltungsplan «Ernst Schweizer AG, Metallbau» wird zugestimmt. Die Baudirektion Kanton Zürich genehmigte den Gestaltungsplan mit Verfügung Nr. 1051/17 vom 09.10.2017.

Die Entscheide wurden am 27.10.2017 im Amtsbblatt und im Anzeiger aus dem Bezirk Affoltern öffentlich bekannt gemacht. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts Kanton Zürich vom 15.12.2017 sind dagegen keine Rechtsmittel ergriffen worden.

Der Gestaltungsplan tritt somit am Tag nach dieser Publikation in Kraft.

Gemeinderatskanzlei Hedingen

00224943