

The background of the slide is a photograph of a residential building with a reddish-brown facade and a dark roof. Several tall, thin, silver poles with red arrowheads at the top are positioned in front of the building, pointing upwards. The sky is a pale, overcast grey.

Jan Letze, Guillermo Padilla,
Merita Morina, Michelle Peyer

ETH Zürich - FS 2025

Politik & Baugesetz

I ♥ Hüttikon

Gastdozentur Lilitt Bollinger

Politische Struktur

1 | **Gemeindeordnung Hüttikon** Hüttikon ist eine kleine Gemeinde im Kanton Zürich mit einer politisch klar strukturierten Verwaltung. Die Entscheidungsfindung erfolgt über zwei zentrale Organe:

- **Gemeindeversammlung:** Das oberste politische Organ, in dem alle stimmberechtigten Bürger:innen über wichtige Entscheidungen abstimmen.
- **Gemeinderat:** Das Exekutivorgan, bestehend aus fünf Mitgliedern, inklusive der Gemeindepräsidentin Beatrice Derrer (SVP).

Die Gemeindeversammlung entscheidet über grundsätzliche und rechtliche Rahmenbedingungen in folgenden Bereichen:

- Wasserversorgung
- Siedlungsentwässerung
- Abfallbewirtschaftung
- Polizeirecht
- Gebührenerhebung
- Arbeitsverhältnis der Gemeindeangestellten
- Entschädigung der Behördenmitglieder

3

Die Gemeindeversammlung entscheidet über die Errichtung, Nutzung und Finanzierung von öffentlichen Gebäuden:

- Schulen
- Gemeindehaus
- Versammlungsräume
- Kirchliche Zugehörigkeit

Der Gemeinderat leitet die Gemeinde und setzt politische Entscheidungen um.

Er verwaltet das Budget, organisiert Abstimmungen und vertritt Hüttikon nach außen.

Außerdem kümmert er sich um gemeindeeigene Gebäude wie Schulen und Sportanlagen und sorgt dafür, dass die Verwaltung funktioniert.

Hüttikon wählt konservativ!

Hüttikon gehört zu den Gemeinden mit dem höchsten SVP-Wähleranteil im Kanton Zürich. Mit 49,19 % (zum Vergleich: Zürich Kreis 4+5 nur 7,34 %) steht die Gemeinde für Skepsis gegenüber neuen Regulierungen, Klimapolitik und staatlichen Eingriffen. Gleichzeitig wächst die Einwohnerzahl rasant – was zu steigendem Infrastrukturbedarf, Wohnraumangel und Verkehrsproblemen führt.

Der zentrale Konflikt: Wie kann eine Gemeinde wachsen, wenn politisch das „Bewahren“ im Fokus steht? Wie lassen sich traditionelle Strukturen mit den Anforderungen an moderne Stadt- und Raumplanung in Einklang bringen? Diese Fragen werden die zukünftige Entwicklung Hüttikons maßgeblich prägen.

4
1.)



2.)



3.)



4.)



1. Derrer Beatrice: Gemeindepäsidentin/ Sicherheit, SVP

2. Lüsi Thomas: Vizepräsident/ Infrastruktur, parteilos

3. Pintimalli Eva: Gesundheit & Soziales, parteilos

4. Schenkel Fabian: Finanzen/ Liegenschaften, SVP

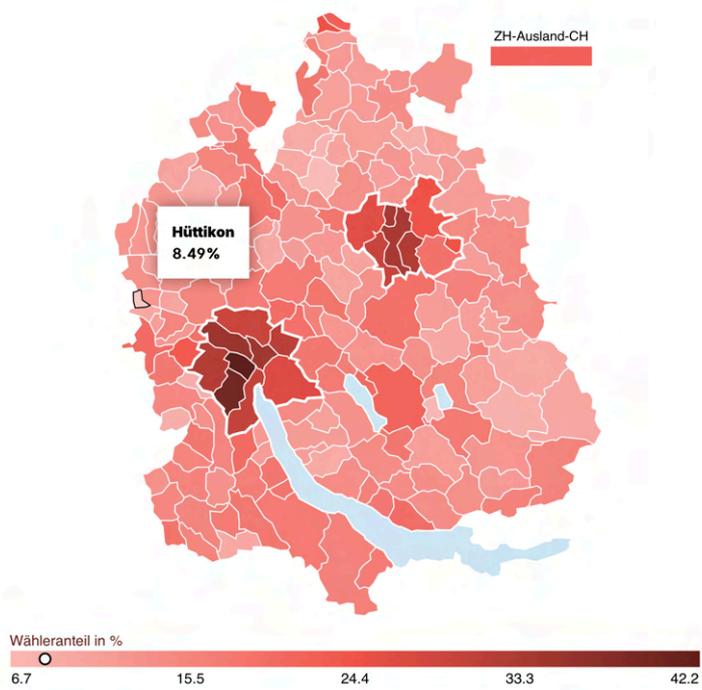
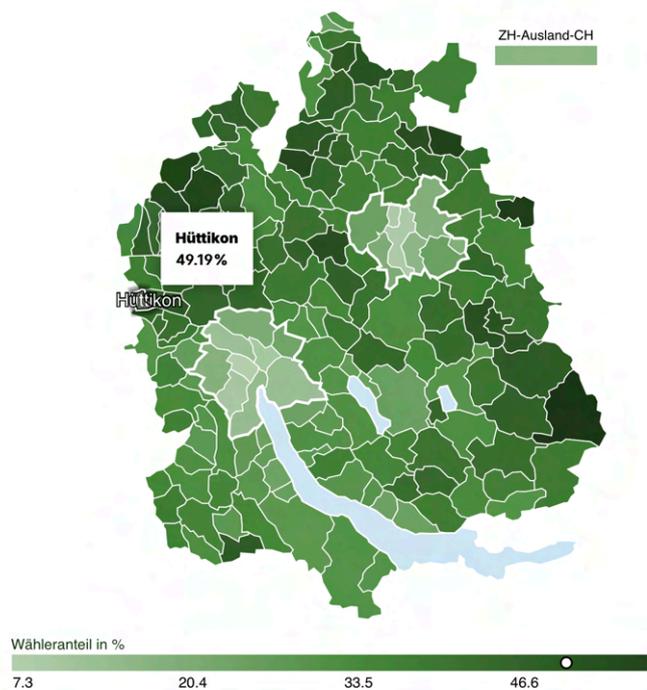
5. Wiederkehr Oliver: Hochbau/ IT, parteilos



SVP Wähleranteil 2024

SP Wähleranteil 2024

5



Hüttikon bleibt Hüttikon!

Hüttikon wächst – um 30 % in nur sieben Jahren. Der steigende Wohnraumbedarf und der hohe Anteil an Minderjährigen fordern neue Infrastruktur – Schulen, Freizeitangebote und Wohnraum.

Zudem kommen auch neue Asylunterkünfte. Asylunterkunft als Test für Integration

Jede Gemeinde muss in der Schweiz 1.6% der Bevölkerung Asylsuchende aufnehmen. 2024 wurde Hüttikon verpflichtet, 16 Asylsuchende aufzunehmen. Mangels Wohnraum entschied sich die Gemeinde für einen Modulbau. Geplant ist ein Modulbau mit zwei Wohneinheiten und acht Zimmern indem bis zu 16 Personen untergebracht werden



Photoshop Modulbau in Hüttikon

- **Standortwahl:** Die Gemeinde haben sich verschiedene gemeindeeigene Grundstücke geprüft und haben sich für das Grundstück 685 entschieden
- **Kosten:** 548,000 CHF – Herausforderung für die Finanzplanung.
- **Gesellschaftlicher Test:** Kann eine bisher homogene Gemeinde sozialen Wandel erfolgreich meistern?

Die neuen Asylunterkünfte sind nicht nur ein Bauprojekt – sie sind ein Test für Hüttikons Zukunft. Die Gemeinde muss Wege finden, Wachstum zu steuern, Integration zu ermöglichen und Infrastruktur zu stärken, ohne ihre Identität zu verlieren.





Grossgrundbesitzer Hüttikon!

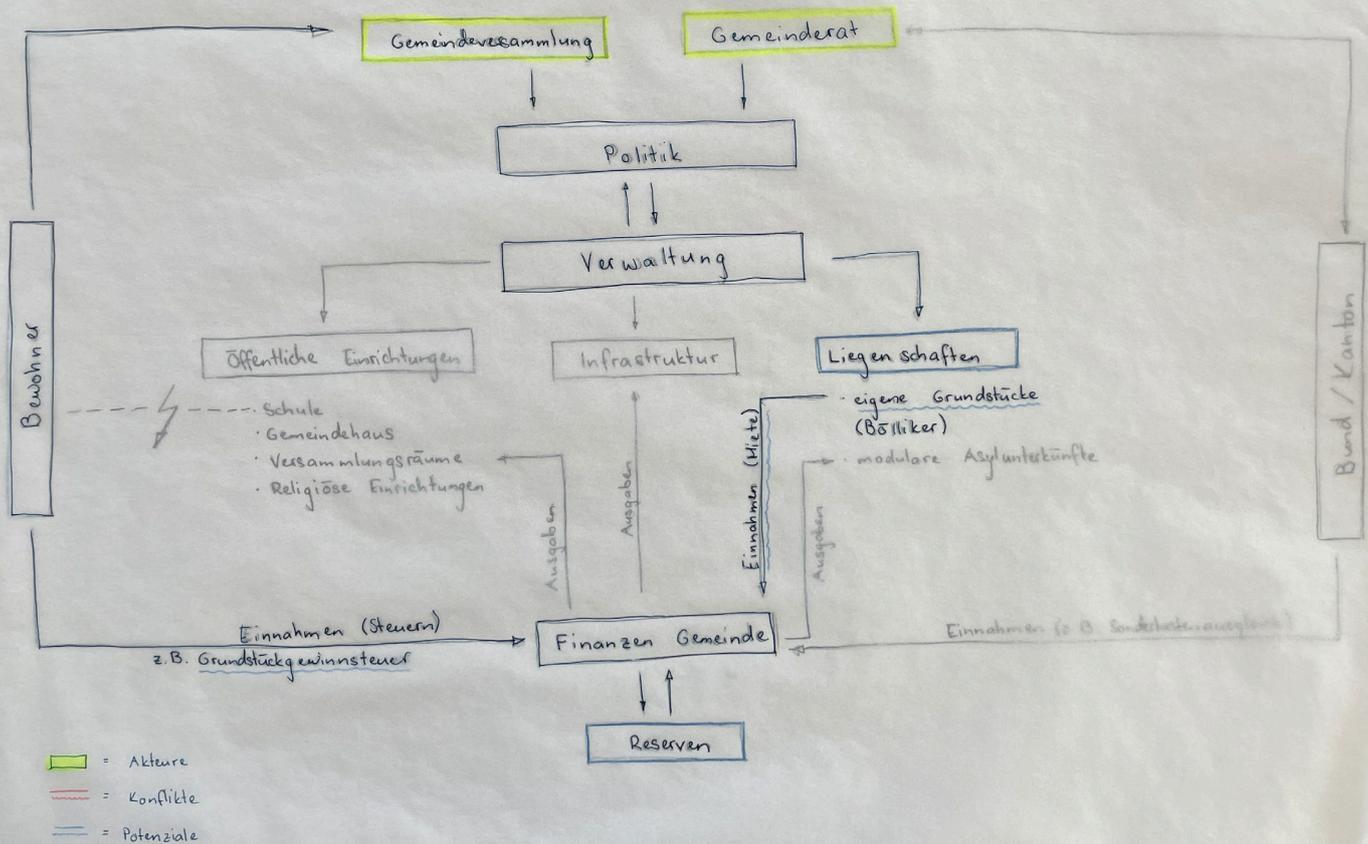
Hüttikon dient heutzutage vor allem als Wohnort. Daher mag es nicht erstaunen, dass die Gemeinde sich selbst sowohl durch die Steuern der Einwohner aber auch durch die Baubranche finanziert. Vor allem der Bauboom der letzten Jahre, beispielsweise die Erstellung der bunten Siedlung «Am Brunnen», konnte durch die Grundstückgewinnsteuer viel Gewinn erzielen. In der Jahresrechnung 2023 wurde daher ein Ertragsüberschuss von 321'827.27 CHF verzeichnet. Allerdings ist man sich bewusst, dass diese rege Bautätigkeit in den kommenden Jahren wieder zurückgehen wird und die Grundstückgewinnsteuer daher keine stetige Einnahmequelle ist. Daher wurden die Parzellen Kat.-Nr. 679 und Kat.-Nr. 686 im Quartier Bölliker durch die Gemeinde erworben, um dort Neubauprojekte zu entwickeln und künftig ein konstantes Einkommen durch die Mieten zu generieren. Zusätzlich dienen die beiseitegelegten Reserven dazu, eventuelle Schwankungen im Gemeindebudget auszugleichen.²

2 | Budget 2025
Gemeinde Hüttikon

Im Gemeinderat von Hüttikon ist Fabian Schenkel (SVP) für die Finanzen und Liegenschaften zuständig. Die Finanzverwaltung und das Steueramt regeln die Einnahmen und Ausgaben der Gemeinde, welche zusätzlich durch die Rechnungsprüfkommission kontrolliert werden. Die Generalversammlung entscheidet Ende jeden Jahres, ob das geplante Budget angenommen werden soll. Der Landerwerb durch die Gemeinde im Quartier Bölliker war eine von Fabian Schenkels ersten Tätigkeiten als Gemeinderat und er setzt sich weiterhin für dessen Entwicklung ein. Sein Ziel ist, weiterhin sparsam mit dem Gemeindebudget umzugehen, um den Steuerfuss möglichst niedrig zu halten.³ Dieser liegt mit 115% jedoch über dem kantonalen Schnitt von 105.7%.⁴

3 | tagesanzeiger.ch, 2022

4 | raiffeisen.ch, 2025



Quartier Bölliker:

Dies ist ein momentan noch grösstenteils unbebautes Gebiet südöstlich des Gemeindehauses. Auf einer der Parzellen (Kat.-Nr. 707) wird 2025 die Überbauung «Böllikerpark» mit fünf Mehrfamilienhäusern durch den Immobilieninvestor ImmoZins AG erstellt. Das Bauland daneben (Kat.-Nr. 688) ist ebenfalls privates Eigentum, wofür jedoch noch keine Planung besteht. Der Grossteil der nördlichen Parzellen in dem Quartier ist im Besitz der Gemeinde. Auf Kat.-Nr. 677 befindet sich das Gemeindehaus, auf der danebenliegenden Parzelle wurde im letzten Jahr ein Spielplatz gebaut. Dieser soll mit der kommenden Verdichtung des Quartiers einen zentralen Treffpunkt für Familien bilden und wurde durch die Gemeinde finanziert. Die Planung von Wohnobjekten auf den Parzellen Kat.-Nr. 678 und 686 steht noch an, der Gemeinderat möchte dadurch Mieteinnahmen generieren, um das Gemeindebudget zu stärken. Hinter dem schon bestehenden Werkhof auf Kat.-Nr. 685 werden im kommenden Jahr modulare Asylunterkünfte für 16 Bewohner errichtet.⁵

Kommende Investitionen:

Im Jahr 2025 stehen die Sanierung der Chriesbaumstrasse West und die Erstellung von modularen Asylunterkünften an. Durch die Neubauprojekte im Quartier Bölliker wird die Gemeinde erneut wachsen, sodass bald ein Ausbau der Infrastruktur vor allem in der Abfallwirtschaft anstehen kann. Momentan ist diese jedoch noch ausreichend und in einem guten Zustand.⁶

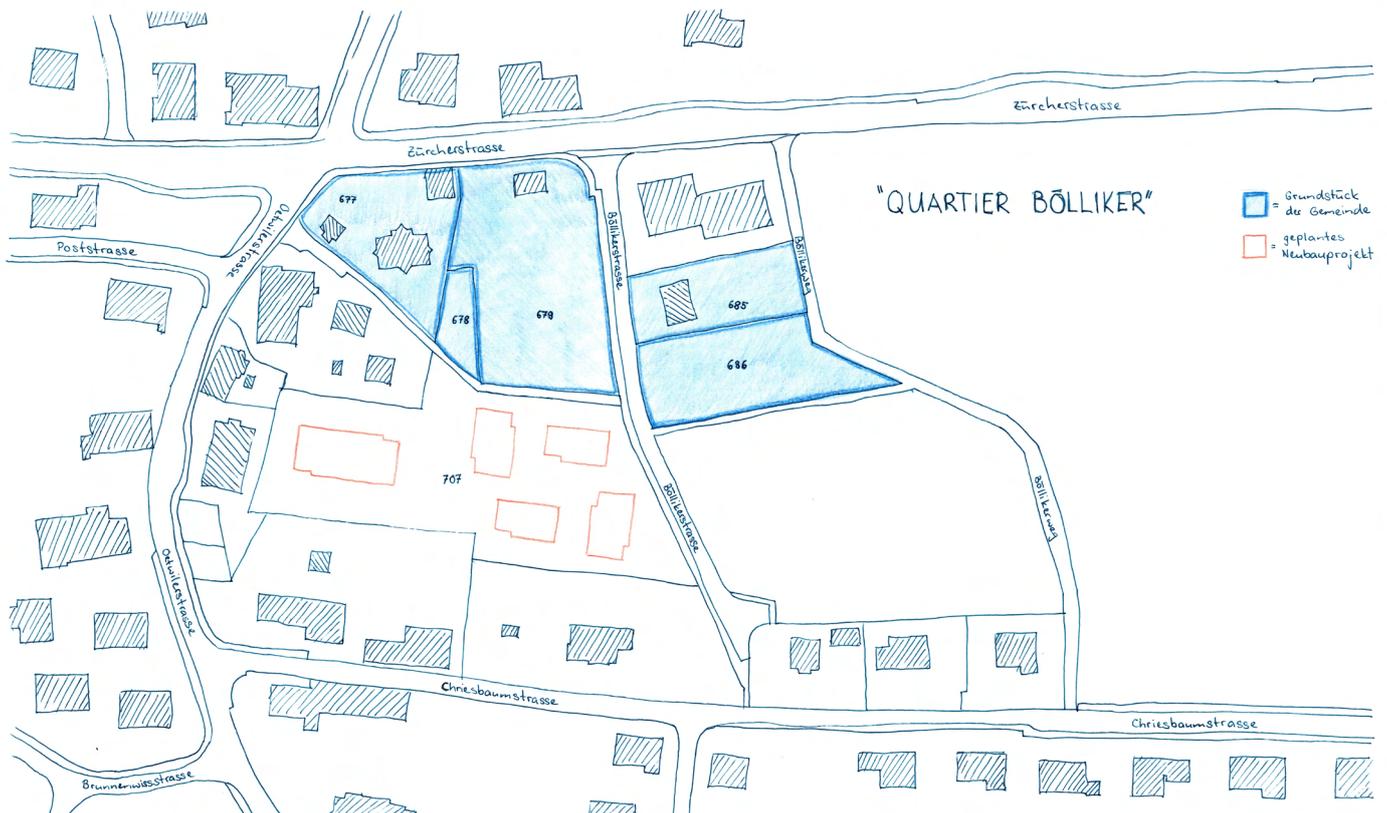
6 | Budget 2025
Gemeinde Hüt-
tikon

Grundstückgewinnsteuer:

Wenn beim Verkauf eines Grundstücks Gewinn gemacht wird, muss der Verkäufer diesen Gewinn an die Gemeinde versteuern. Wenn der Eigentümer jedoch vor dem Verkauf selbst dort gewohnt hat und den Gewinn direkt in den Kauf eines Ersatzobjekts investiert, wird die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben.⁷

7 | zh.ch, 2025

11



Datenbezug: Grundbuchamt Dielsdorf

ES BRÜCHTI MEH

MIETWOHNIGE ...

... EN GUETI
SCHUEL ...

... UND EN LADE !



Kinderparadies ohne Perspektive?

8 | *bernerzeitung.ch*, 2021

Spätestens seit der 2015 fertiggestellten Siedlung «Am Brunnen» gilt Hüttikon in den Medien als Kinderparadies.⁸ Dies liegt am hohen Bevölkerungsanteil Minderjähriger in der Gemeinde. Zu Beginn der 2000er sank dieser bis unter den kantonalen Durchschnitt, stieg jedoch mit der Fertigstellung der neuen Siedlung im Jahr 2015 dramatisch, so dass nun in Hüttikon verhältnismässig mehr Kinder leben als anderswo im Kanton Zürich. Ganze 27% der Bevölkerung sind unter 20 Jahre alt.⁹ Dadurch erhält die Gemeinde sogar einen demografischen Sonderlastenausgleich vom Kanton, da ein grösseres Angebot an Kultur, Bildung und Sport für diese Zielgruppe notwendig ist.¹⁰

9 | *Siehe Diagramm "Bevölkerungsentwicklung"*

10 | *Budget 2025 Gemeinde Hüttikon*

Einer der grössten Konfliktpunkte zwischen den Bewohnern von Hüttikon und der Gemeinde war in den letzten Jahren die Primarschule Dänikon-Hüttikon. Ein häufiger Wechsel des Lehrpersonals sowie unterschiedliche Ansichten zur Führung der Schule zwischen Eltern und Schulleitung führten zu immer mehr Unmut auf beiden Seiten. Ende 2024 kündete schliesslich die gesamte Schulpflege. Nun wird die Primarschule bis zu den nächsten Wahlen der Schulpflege vom Kanton zwangsverwaltet, der Schulpräsident von Buchs, Beat Vogt, übernimmt dabei die vorübergehende Leitung.¹¹ Da drei von fünf Mitglieder der Schulpflege zur SVP gehörten, wurde die gesamte Debatte sehr politisiert. Die SVP Dänikon-Hüttikon, welcher auch Gemeindepräsidentin Bea Derrer und Gemeinderat Fabian Schenkel angehören, steht hinter der Schulpflege¹², während viele Eltern in Hüttikon im Elternverein gegen die Führung der Schule protestierten.

11 | *tagesanzeiger.ch*, 2025

12 | *svp-daenikon.ch*, 2024

13 | *20min.ch*, 2025

Aufgrund der instabilen Situation sollen einige der Eltern ihre Kinder sogar von der Schule genommen haben und sie nun in eine Privatschule schicken.¹³ Dies könnte den Kindern zwar ein besseres Lernumfeld ermöglichen, sie aber zunehmend von Hüttikon distanzieren.

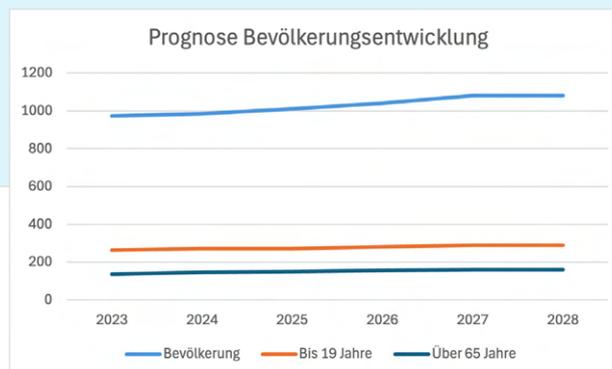
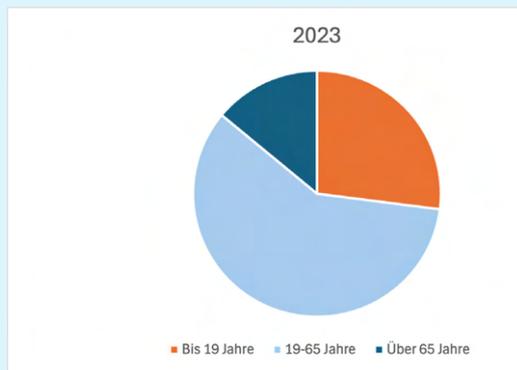
Drohende Abwanderung:

Die Gemeinderätin Eva Pintimalli (parteilos) hat es sich unter anderem zum Ziel gemacht, sich auf diese Kinder und Jugendlichen zu konzentrieren und deren Ansprüchen entgegenzukommen.¹⁴ Dabei gilt es zu verhindern, dass jene Hüttiker die Gemeinde verlassen, sobald sie volljährig werden. Denn obwohl das Dorf mit seinen Neubausiedlungen viel Platz für junge Familien bietet, so fehlt es an sozialem Raum für die Jugendlichen. Die Sekundarschule befindet sich im Nachbarort Otelfingen und auch der Jugendtreff Unteres Furttal und andere Freizeitangebote liegen ausserhalb von Hüttikon. Es gibt neben den Einfamilienhäusern nur wenige (Miet-)Wohnungen, die sich junge, alleinstehende Erwachsene viel eher leisten könnten.¹⁵ Daher stellt sich schnell die Frage, wo jene jungen Hüttiker hinziehen können, wenn sie von zu Hause ausziehen möchten.

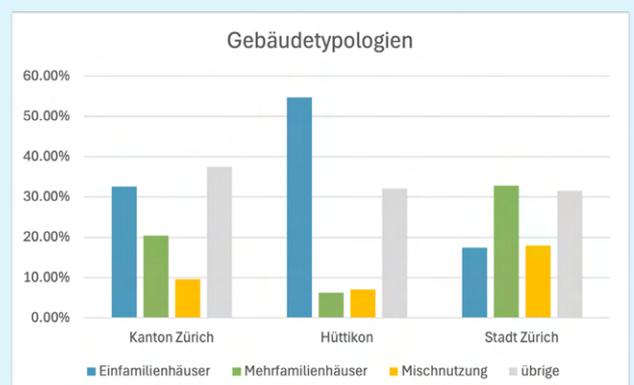
14 | tagesanzeiger.ch, 2022

15 | Siehe Diagramm "Gebäudetypologien"

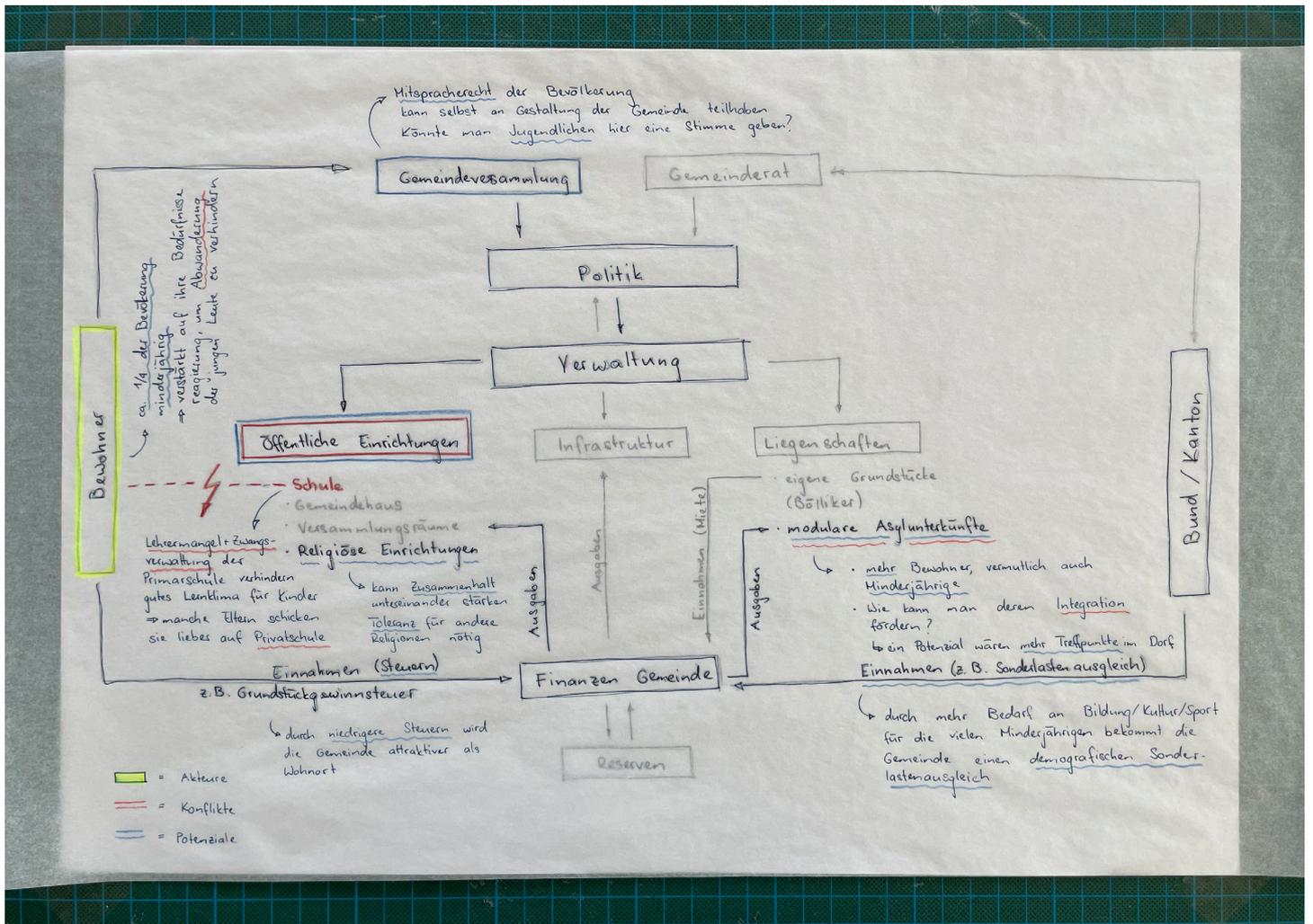
14



Datenbezug: Budget 2025
Gemeinde Hüttikon



Datenbezug: Statistisches
Amt Kanton Zürich



Handlungsvorschläge:

Mit der Fertigstellung der modularen Asylunterkünfte 2025 könnten noch weitere Minderjährige ins Dorf kommen. Dabei ist es wichtig, diese ins Dorfleben miteinzu-beziehen, um die Integration zu erleichtern. Dafür könnte man beispielsweise mehr Events für die Bewohner organi-sieren oder gar einen Jugendtreff einrichten. Dies würde die Asylsuchenden und die Hüttiker mehr verbinden und für alle mehr Abwechslung im Dorfleben bedeuten.

Ausserdem ist es unserer Meinung nach eine Überlegung wert, ob man die Jugend mehr in die Politik einbeziehen könnte. Da ein grosser Teil der Gemeinde so jung ist, ist es für die zukünftige Entwicklung von Hüttikon entschei-dend, auch deren Wünsche und Vorstellungen miteinzube-ziehen. So könnte man beispielsweise erlauben, dass Ju-gendliche ab einem bestimmten Alter auch eine Stimme an der Generalversammlung bekommen.

Baugesetzgebung

Raumplanungsgesetz (RPG)

Im Raumplanungsgesetz (RPG) legt der Bund fest, dass Bund, Kantone und Gemeinden eine nachhaltige Raumnutzung sicherstellen, die Siedlungsentwicklung steuern, natürliche Ressourcen schützen und wirtschaftliche Rahmenbedingungen schaffen. Dafür hat jeder Kanton einen Richtplan zu erstellen.¹⁶

16 | Raumplanungsgesetz

Planungs- und Baugesetz (PBG)

Das vom Regierungsrat erlassene Planungs- und Baugesetz (PBG) legt Ziele und Zwecke der Raumplanung fest und gewährt die Planungsmittel für die Aufteilung des Bodens in verschiedene Nutzungsbereiche.¹⁷

17 | Planungs- und Baugesetz

16 Allgemeine Bauverordnung (ABV)

Die Allgemeine Bauverordnung (ABV) ist eine kantonale Verordnung, die planungsrelevante Begriffe, Nutzungsziffern, Bauvorschriften und Messmethoden gemäß Planungs- und Baugesetz (PBG) festlegt und durch Skizzen erläutert.¹⁸

18 | Allgemeine Bauverordnung

Richtpläne (kantonal, regional, kommunal)

Der kantonale Richtplan besteht aus einem Richtplantext und einer Richtplankarte und legt die Grundzüge der kommunalen Entwicklung fest. Zudem definiert er Siedlungsgrenzen und dient als Basis für die regionalen und kommunalen Planungen.¹⁹

19 | Kantonaler Richtplan ZH

Der regionale Richtplan setzt die Vorgaben des kantonalen Richtplans um, ergänzt sie und steuert die Siedlungs- und Landschaftsentwicklung.²⁰

20 | Regionaler Richtplan Furttal

Der kommunale Richtplan basiert auf dem räumlichen Entwicklungskonzept, stellt die Siedlungsentwicklung transparent dar, konkretisiert regionale Vorgaben. Er beinhaltet einen Verkehrsplan und optional weitere Teilrichtpläne.²¹

21 | Kommunaler Richtplan Verkehr

Bau- und Zonenordnung (BZO) und Nutzungsplanung

22 | Bau- und Zonenordnung Hüttikon

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) teilt das Gemeindegebiet in verschiedene Zonen ein und legt darin spezifische Bauvorschriften und Nutzungsmöglichkeiten fest.²²

23 | Revision Nutzungsplanung Hüttikon

Die revidierte Nutzungsplanung von Hüttikon fasst die gesetzlichen Grundlagen zusammen, situiert die Gemeinde in der heutigen und zukünftigen Landschaft der Region und zeigt mögliche Entwicklungspotentiale auf.²³

Raumordnungskonzept (kantonal, regional)

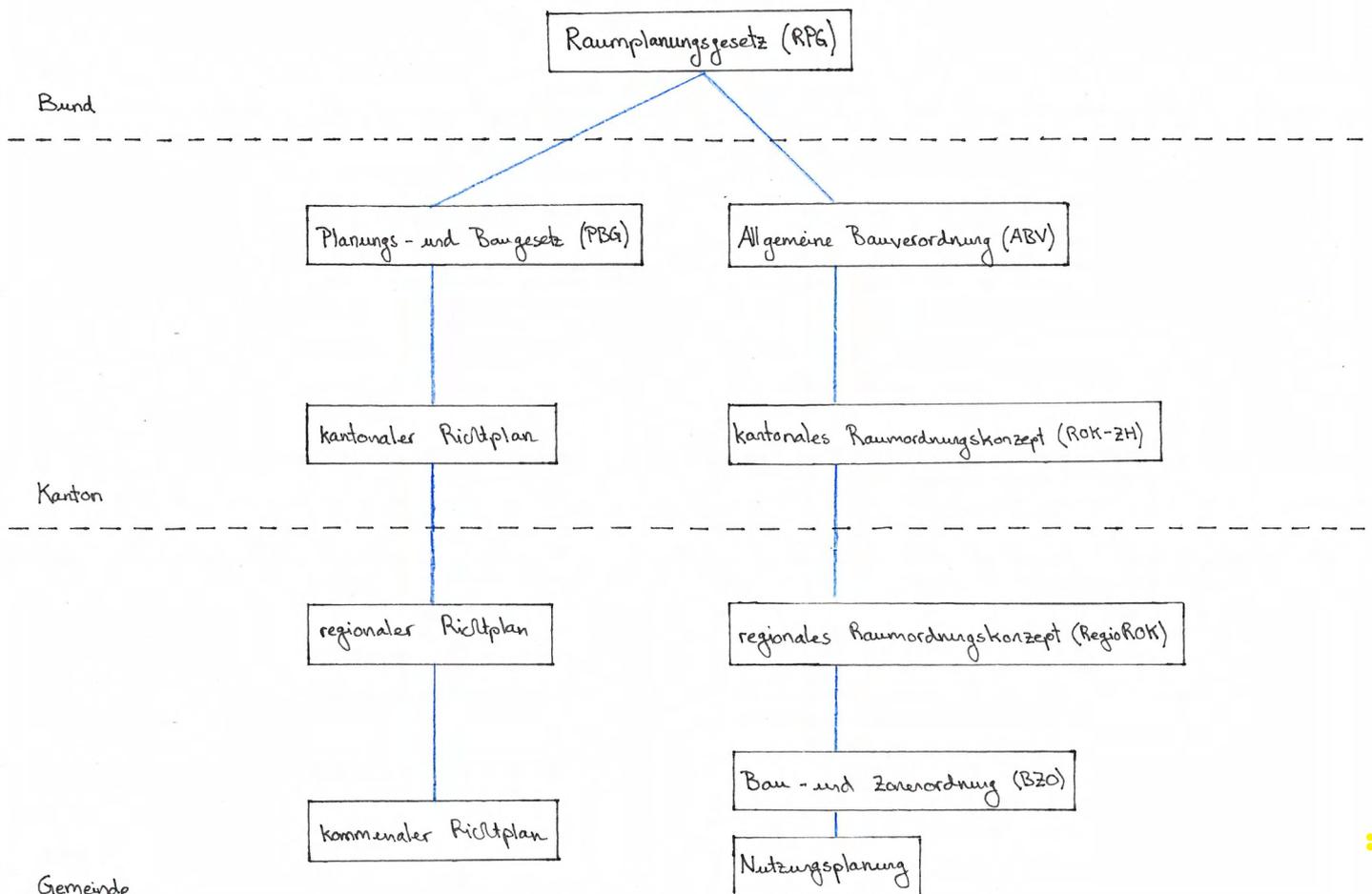
24 | Kantonales Raumordnungskonzept

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist in den kantonalen Richtplan integriert und entwirft eine Übersicht der räumlichen Ordnung im Kanton Zürich. Es unterteilt das Kantonsgebiet in fünf Handlungsräume.²⁴

25 | Regionales Raumordnungskonzept

Das regionale Raumordnungskonzept (RegioROK) dient als konzeptionelle Grundlage für die Planungsarbeiten in der Region und als Vorarbeit einer möglichen Revision des regionalen Richtplans. Es bildet die Basis für Diskussionen zu den regionalen Entwicklungszielen und die als Instrument zur Koordination der Entwicklung.²⁵

17



Wird es eng in Hüttikon?

Rechtliche Ausgangslage

Im Raumplanungsgesetz (RPG) gibt der Bund vor, dass Kantone und Gemeinden dafür sorgen sollen, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und kompakte Siedlungen geschaffen werden sollen. Der kantonale Richtplan von Zürich teilt hierzu den Kanton in fünf Handlungsräume auf, wobei die Gemeinde Hüttikon im Raum «Landschaft unter Druck» ist. Darin wird festgehalten, dass der Druck auf die Landschaft sich in den letzten Jahren laufend erhöht hat, weshalb unmittelbarer Handlungsbedarf besteht, wobei gilt «stabilisieren und aufwerten»: Innerhalb von bestehenden Bauzonen sollen Potenziale ausgeschöpft, der Bauzonenverbrauch verkleinert und Eingriffe in die Landschaft verringert werden.²⁶

26 | Kantonales
Raumordnungs-
konzept

18

Strategieplan für Hüttikon

Daraus folgend teilt Hüttikon das Gemeindegebiet in drei Bereiche ein. In der «Kernzone» soll der Erhalt historischer Bausubstanzen im Vordergrund stehen. Im «Erneuerungsgebiet» soll der aktuelle Gebäudebestand saniert und erneuert werden können, wobei jedoch keine Verdichtungen angestrebt wird. Die «stabilen Gebiete» wurden erst kürzlich entwickelt oder liegen ausserhalb der Bauzonen und weisen daher in naher Zukunft keinen Handlungsbedarf auf. Um weiteres Wachstum aufzunehmen, sollen die grösseren Baulandreserven im Gebiet Bölliker und Blüttler mobilisiert werden.²⁷

27 | Revision Nut-
zungsplanung

Laut Gemeinderat werden die aktuellen Vorgaben der übergeordneten Richtpläne vollständig respektiert. Der vorgegebene Handlungsbedarf zur Reduktion des Bauzonenverbrauchs und der Nutzung der Potenziale innerhalb der Bauzone wird umgesetzt und es werden keine zusätzlichen Reserven geschaffen.

Überbauung „Arm Brunnen“



Burj Al Babas, Türkei

Wird es nun eng in Hüttikon?

Wir fragen uns wie sich das Dorf weiterhin verändern wird. Einerseits geben Bund und Kanton eine Verdichtung nach innen vor, andererseits möchte Hüttikon keine Verdichtung. Dieser Widerspruch lässt uns stutzig und wir fragen uns wie die Gemeinde ihr Wachstum regulieren will. Mit der formulierten Nutzungsplanung will Hüttikon vor allem Baulücken und Baulandreserven aktivieren will, welche noch für die nächsten 20 Jahre ausreichen. Doch was dann? Wir werfen einen kritischen Blick auf die Diskrepanz zwischen den Vorgaben des Kantons und der Auslegung der Gemeinde.

20



„Stabiles Gebiet“ Allenwinden



Strategieplan

« qualitative Weiterentwicklung möglich »

« historische Bausubstanzen und ortsbauliche Strukturen sind zu erhalten »

« ein würdiges Siedlungsrandabschluss ist zu gewährleisten »

« Siedlungsstruktur und Nutzungen sollen gewahrt bleiben »

« erst kürzlich entwickelte Fläche ohne Handlungsbedarf »

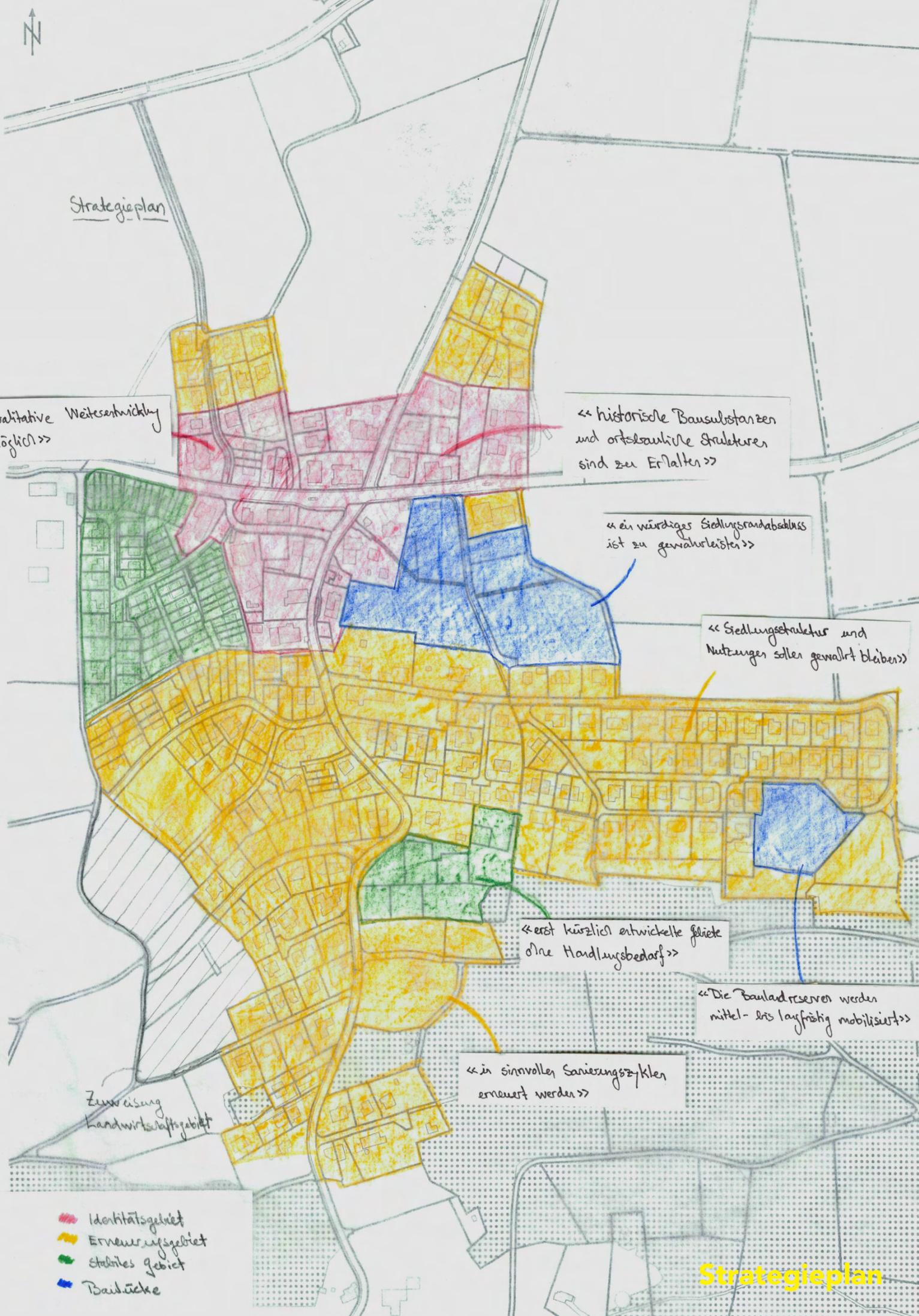
« Die Baulandreserven werden mittel- bis langfristige mobilisiert »

« in sinnvollen Sanierungszyklen erneuert werden »

Zuweisung Landwirtschaftsgebiet

- Identitätsgebiet
- Erneuerungsgebiet
- Stabiles Gebiet
- Baulücke

Strategieplan



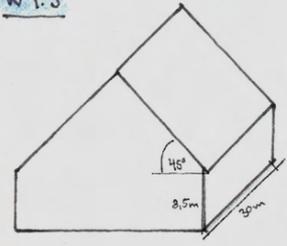


Zonenplan

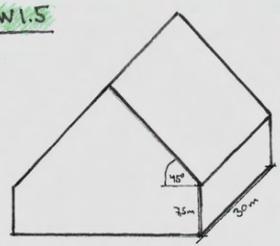
Kernzone
 «den historischen Kern wahren»
 «qualitätsvoll ergänzen»
 «erhöhte gestalterische Anforderungen»

WG → für Gewerbe gilt:
 «Grundabstände sind herabgesetzt»
 «kein Mehrflächenauslass»
 «Baumasse um 20% erhöht»

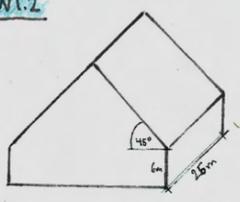
W1.3



W1.5



W1.2



- Kernzone
- Wohnzone W1.2
- Wohnzone W1.5
- Wohnzone W1.3
- Wohn- und gewerbezone WG



Kernzone



Wohnzone W1.5



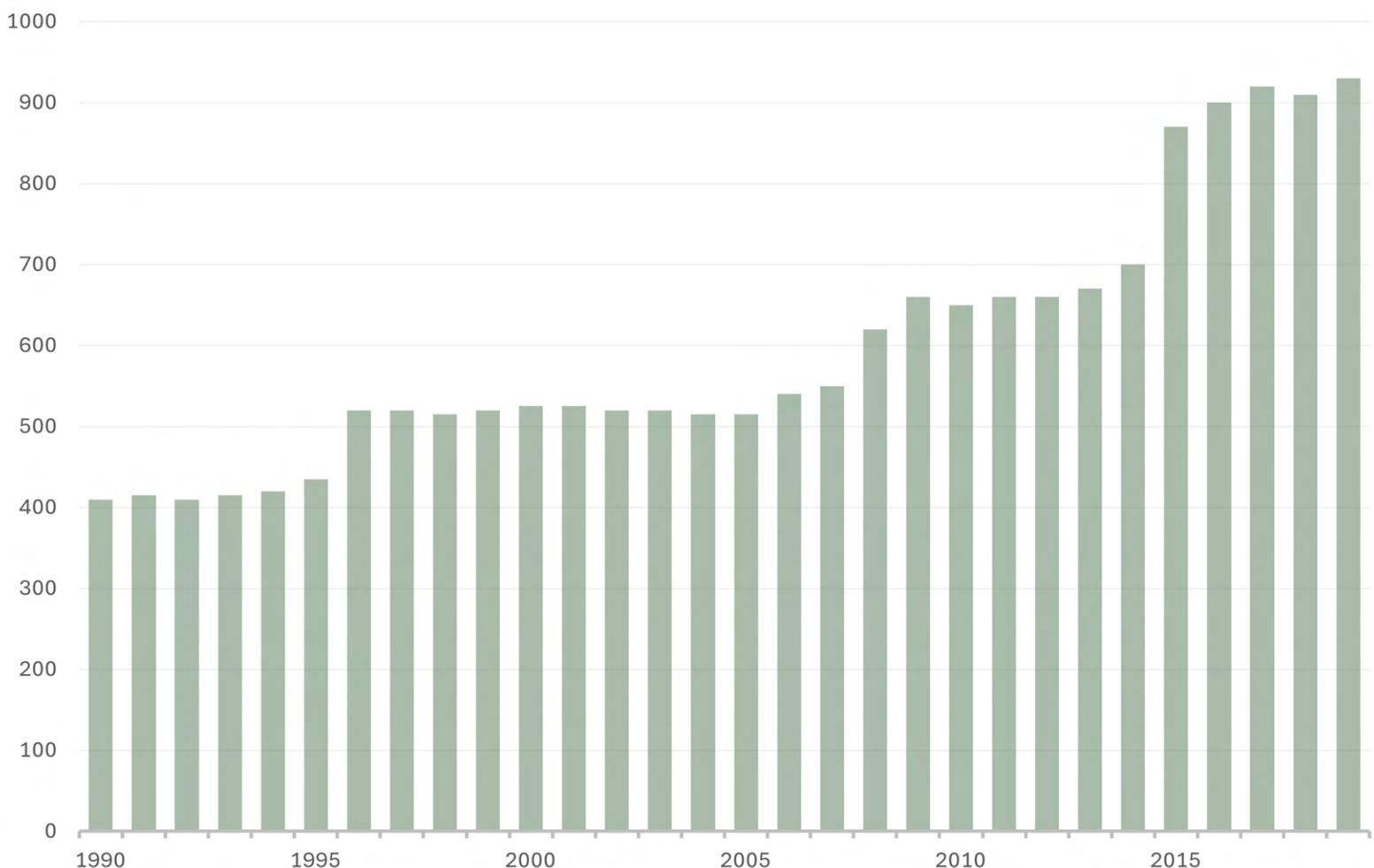
Wohn- und Gewerbezone

Willkommen, neue Nachbarn!

Hüttikon in Statistiken

Die Zahl der Einwohner im Furttal und in Hüttikon hat sich in den letzten 30 Jahren stetig erhöht. Dabei hatte Hüttikon im Vergleich zu den übrigen Gemeinden im Furttal ein stärkeres Bevölkerungswachstum, aufgrund der neu entwickelten Gebiete wie der Überbauung «Am Brunnen». Durch die aktuell laufenden Entwicklungen wie im Gebiet «Allenwinden» wird die Gemeinde Hüttikon nochmals einen Wachstumsschub erleben. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) ist dabei ein führendes Werkzeug. Sie teilt die Gemeinde in verschiedene Zonen ein, worin unter anderem die Baumassenziffer oder Art der Nutzung geregelt sind. Es ist zu erkennen, dass der Ausbaugrad der Parzellen vor allem in den Wohnzonen W1.2 / W1.5 hoch ist.

24



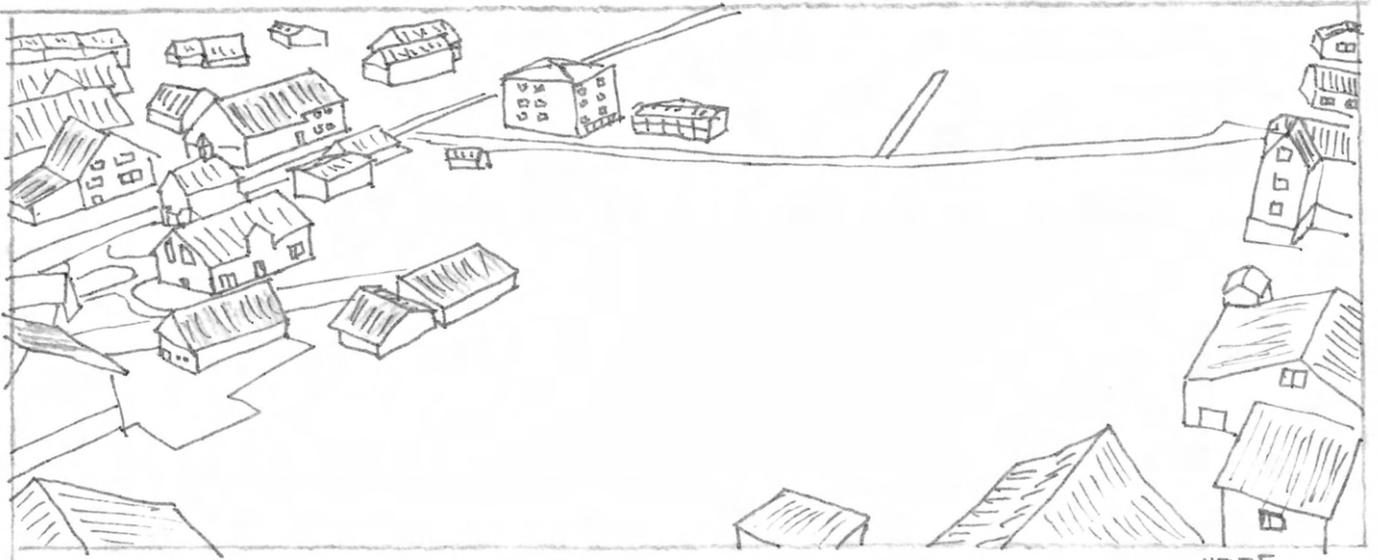
Bevölkerungsentwicklung

Das Potenzial, welches die Gemeinde noch aktiviert möchte, liegt daher hauptsächlich in den verschiedenen Baulücken und Baulandreserven. Die Gemeinde hat berechnet, dass bei gleichbleibendem durchschnittlichen Baulandverbrauch die aktuellen Baulandreserven für noch gut 20 Jahre genügen würden.²⁸

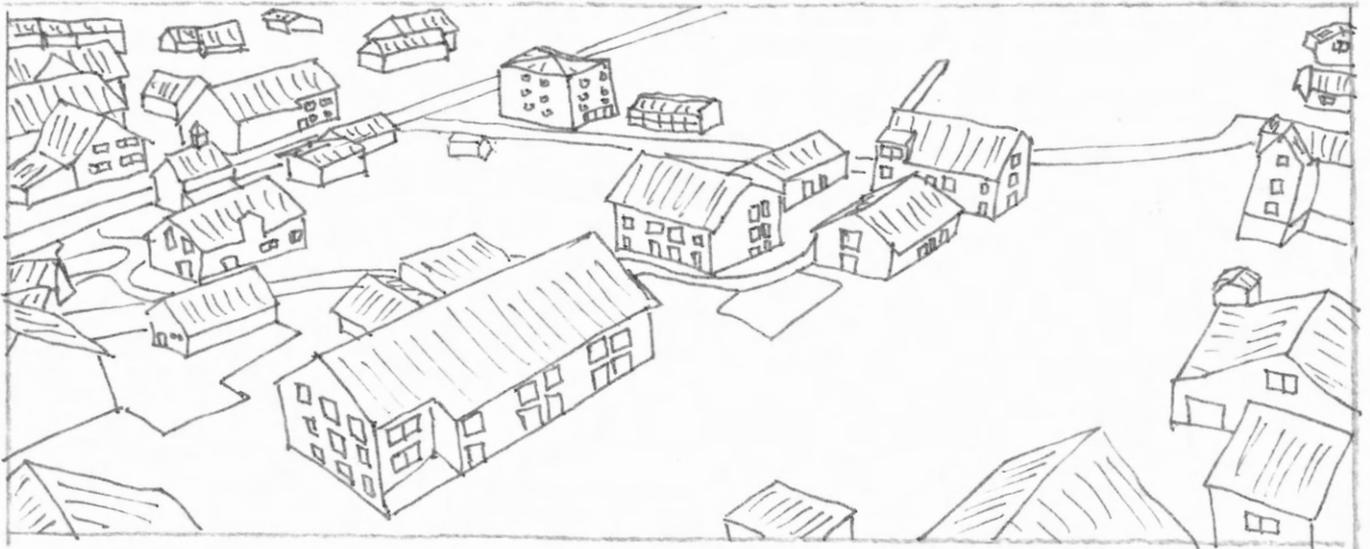
Neue Nachbarschaft

Wir fragen uns wie es in Hüttikon in Zukunft aussieht. Was passiert, wenn die Baulandreserven aktiviert und überbaut wurden? Inwiefern behält das Dorf seinen ländlichen Charakter? Wie weit reichen die heutigen Reglemente aus, um die wachsende Bevölkerung gut geregelt im Dorf aufzunehmen und wo muss es Anpassungen geben?

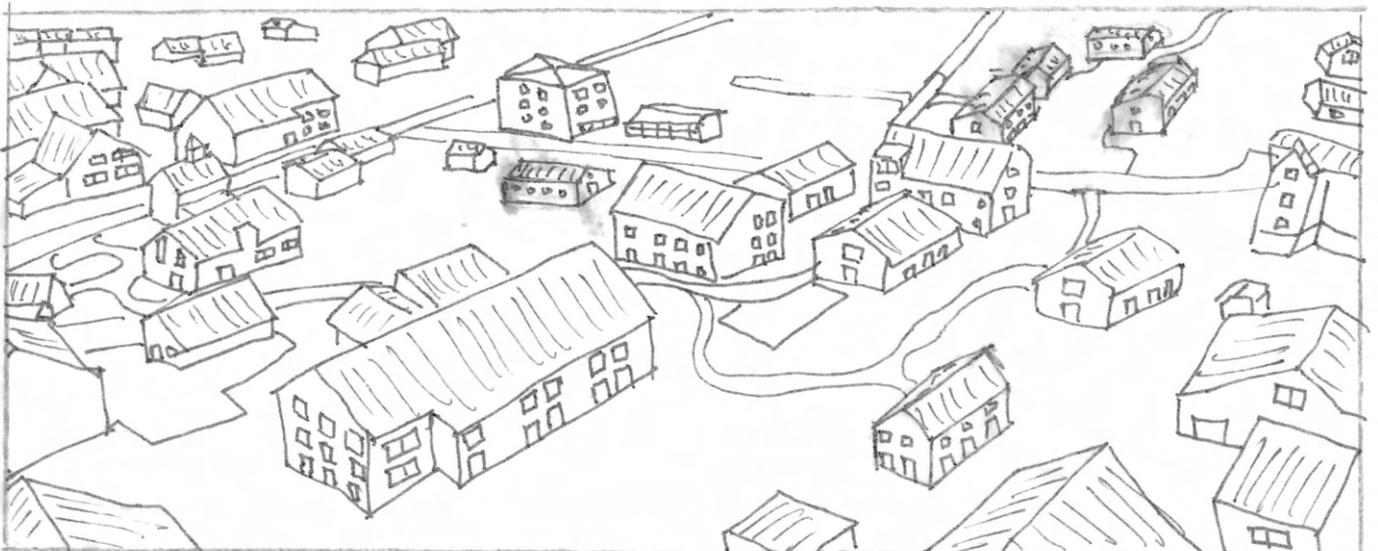




HEUTE



2030



2050

Skizze Entwicklung der Baulandreserve

Heutige Situation



Visualisierung Böllikerpark, INTER CONCEPT

verparkt, verbaut, verloren?

Rechtliche Ausgangslage

Die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs reguliert die Fahrzeugabstellplätze, welche gebietsweise festgelegt werden. In der BZO von Hüttikon wird die spezifische Anzahl an Abstellplätzen nach Wohnungsgrösse angegeben. Beispielhaft hierzu die Skizze eines von diversen Einfamilienhäusern in Hüttikon. Dieses muss laut BZO über zwei Abstellplätze plus einen Besucherparkplatz verfügen. Weiter wird geschrieben, dass die Abstellplätze sich gut in die Umgebung einzuordnen haben, nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen sowie offen und angemessen bepflanzt zu gestalten sind.²⁹

29 | Bau- und Zonenordnung Hüttikon

Leitbild & Eindruck

- 28 In Zukunft werden Bevölkerung und Beschäftigte noch mobiler und die Pendlerverflechtungen nehmen weiter zu, da immer mehr Beschäftigte längere Arbeitswege in Kauf nehmen. Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur soll Schwerpunkt auf den öffentlichen Verkehr gelegt werden. Auch Hüttikon will «attraktive und sichere Verbindungen für alle Verkehrsteilnehmer anbieten».³⁰

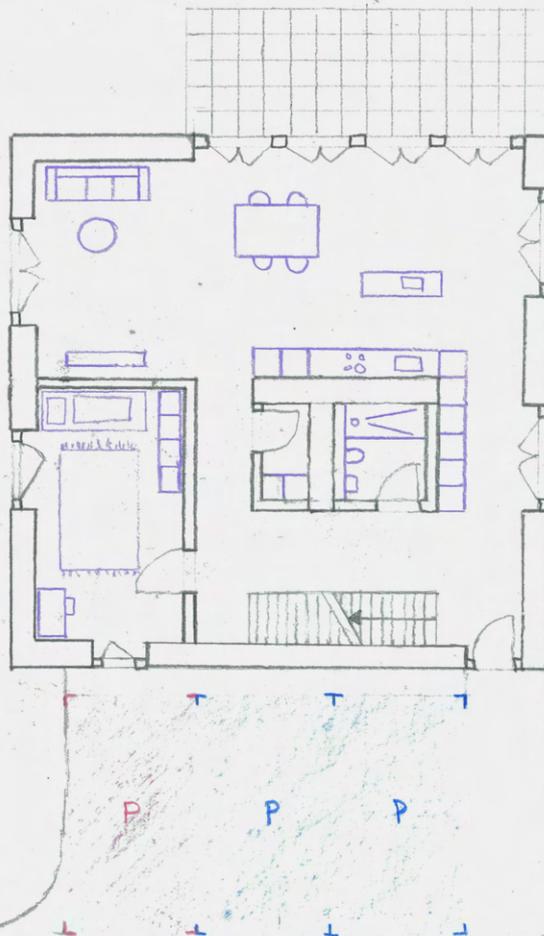
30 | Regionales Raumordnungskonzept

Der Verkehr spielt in der Raumplanung eine wichtige Rolle. Einerseits beinhaltet dies die öffentlichen Transportmittel, aber auch den motorisierten Individualverkehr. Daher ist es verständlich, dass für beide Bereiche Regeln und Leitlinien definiert werden müssen. Einerseits wird mit dem Richtplan auf kantonsebene eine ressourcenschonende Verkehrsentwicklung mit Schwerpunkt auf den ÖV angestrebt, andererseits ist bei genauerem Betrachten der Nutzungsplanung Hüttikons ersichtlich, wie wichtig der Strassenraum und vor allem das Auto ist. Der beachtliche Raum, welcher das Auto einnimmt, finden wir fraglich. Klar kann die verkehrstechnische Situation des ländlichen Hüttikons nicht mit derjenigen von Zürich verglichen werden. Dennoch ruft diese grosszügige Reglementformulierung nach einer kritischen Hinterfragung.

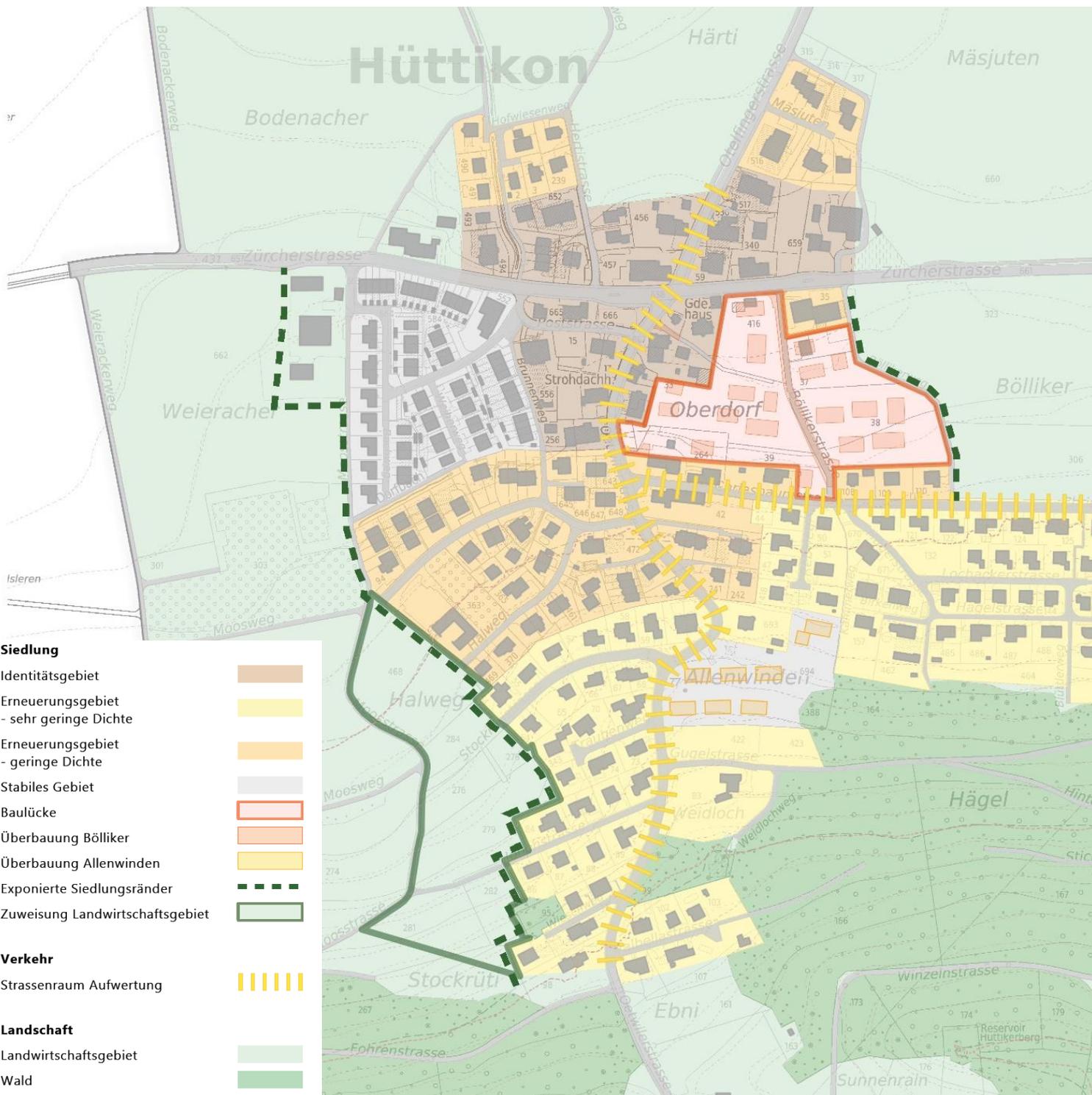
Garage freihalten



„Garage freihalten“



Skizze Fahrzeugabstellplätze



Siedlung

- Identitätsgebiet
- Erneuerungsgebiet - sehr geringe Dichte
- Erneuerungsgebiet - geringe Dichte
- Stabiles Gebiet
- Baulücke
- Überbauung Bölliker
- Überbauung Allenwinden
- Exponierte Siedlungsränder
- Zuweisung Landwirtschaftsgebiet

Verkehr

- Strassenraum Aufwertung

Landschaft

- Landwirtschaftsgebiet
- Wald

Lückenhaft!

Der Nutzungsplan und die Bau und Zonenordnung

Der Nutzungsplan regelt, wie der Boden überhaupt genutzt werden darf.¹⁷ Als Grundlage dient der Katasterplan, der Plan ist also "parzellenscharf" und für die Eigentümer verbindlich. In der Regel definieren die Kantone die möglichen Zonen z.B. Wohnzonen oder Gewerbezone, allerdings dürfen in den meisten Fällen weitere Zonen ausgewiesen werden.³⁰

17 | Planungs- und Baugesetz

Diese einzelnen Zonentypen, machen Vorgaben zur Ausnutzung und die möglichen Funktionen, die in dieser Zone bzw. in die sich darin befindenden Parzellen untergebracht werden können. Weitere Angaben wie Lärmempfindlichkeitsstufen oder einzuhaltende Grenzabstände werden in der Bau und Zonenordnung (BZO) ergänzt. Dem Nutzungsplan wird bei der Planung eine grosse Bedeutung beigemessen und ist eine wichtige Grundlage.

30 | Grämiger Gregory, Baugesetze formen

31

Und doch steht der Nutzungsplan in der Kritik. Das Instrument regelt in erster Linie das maximal zulässige Bauvolumen auf einer bestimmten Parzelle. Dabei wird Baumasse mit der "Giesskanne" verteilt, ohne jedoch auf die Spezifika des Kontextes einzugehen, weswegen eine "homogenisierende Wirkung" ³⁰ des Zonenplans beklagt wird. Weiter wird kritisiert, dass reine Ausnutzungsvorgaben kein städtebauliches Verständnis oder Vorstellung artikulieren können, sie berücksichtigen keine Blickachsen oder Fernpunkte. Auch der Aussenraum bleibt im toten Winkel des Nutzungsplans: Es werden keine Aussagen zu dem zwischen der Baumasse entstehenden Raum getroffen.

30 | Grämiger Gregory, Baugesetze formen



Im Falle Hüttikons ist die Kritik wohl berechtigt. Zum Teil werden diese Mängel von den Vorschriften in der BZO sogar noch verschärft. Die ohnehin homogene Wirkung durch eine einheitliche Baumassenziffer innerhalb der Zonen, wird dadurch verstärkt, dass die geltenden Grenzabstände das Bauvolumen in die Mitte der Parzelle drängen. Das Ergebnis ist eine sehr gleichmässige Körnung.

29 | Bau und
Zonenordnung
Hüttikon

Auch die Vorstellung eines wünschenswerten Aussenraumes, bleibt in der BZO eher vage. Es sollen "attraktive Vorgärten und Vorzonen" entstehen und "gute Übergänge" zwischen Öffentlichem und Privatem schaffen.²⁹ Allerdings wird nicht näher ausgeführt, was in diesem Fall als «gut» erachtet wird. Fraglich ist auch, ob eine ausschliesslich parzellenbezogene Planung des Aussenraums sinnvoll ist und nicht ein eigentümerübergreifendes Leitbild von Vorteil wäre. Gegenwärtig wird der Hüttiker Aussenraum von einer fraktalen Heckenlandschaft dominiert, ganz anders als die durchlässig ineinanderfliessenden Räume, wie es die ursprünglich gab.

Dem Auto wird in der BZO eine grosse Bedeutung eingeräumt. So gibt es klare Angaben zur Mindestanzahl an Abstellplätzen je nach Typologie. Allerdings sind diese «gut in die Umgebung einzuordnen»; im Dorf gibt es jedoch einige Beispiele, bei den fraglich ist, ob diese Forderung genügend berücksichtigt wurden.

«Mit attraktiven Vorgärten und Vorzonen werden Gute Übergänge zu den öffentlichen Räumen geschaffen.»





Entkernt!

Hüttikons Kernzone

Die Kernzone umfasst laut PBG schützenswerte Ortsbilder. Es kann sich dabei um ein bestimmtes Gebiet oder eine Gebäudegruppe handeln, deren „Eigenart“ erhalten oder sogar erweitert werden soll. Solche Zonen dürfen ausdrücklich von den übergeordneten Vorschriften abweichen.¹⁷

17 | Planungs- und Baugesetz

Die Bestimmungen der Kernzone in Hüttikon umfassen vor allem formelle Aspekte, wie die zwingende Erhaltung eines Gebäudeprofils beim Ersatz oder eine verbindliche Dachneigung der Satteldächer. Das erklärte Ziel ist, die „räumlichen Qualitäten“ dieser Zone zu behalten. Worin bestehen diese Qualitäten, die diesen Ort prägen? Und wieso sind diese schützenswert? Wie soll sich der Kern dieses Dorfes in Zukunft weiterentwickeln?

35

Zur Sicherstellung der „erhöhten Anforderungen“ behält sich die Gemeinde vor, bei einzelnen Bauvorhaben das Fachgutachten einer neutralen Instanz beizuziehen.²⁹ Allerdings wird im 2022 verabschiedeten Dokument „Revision Nutzungsplanung“ – in dem etwas näher auf die Kernzone eingegangen wird – nicht klar, worin die Essenz, eben der Kern dieser qualitativen Eigenheiten, besteht.

29 | Bau und Zonenordnung Hüttikon

Welche Schlüsse ziehen wir daraus? Halten wir es für unverzichtbar, ein Leitbild für den Dorfkern Hüttikons zu formulieren? Braucht es einen Masterplan, eine konkrete Vision oder ein Zukunftsbild? Oder trauen wir uns als Planende zu, ohne Richtschnur verantwortungsvoll und sorgsam mit dem Ort umzugehen?

Wehrlos!

Dem Gesetz Ausgeliefert

Gregory Grämiger beklagt die Form folge meist dem Gesetz und nicht das Gesetz die wünschenswerten Form.³⁰ Wir Planende befinden uns also in einer Art gesetzlichen Zwangsjacke. Und doch gibt es einige Möglichkeiten sich von dieser zu befreien oder zumindest ein wenig zu lockern.

30 | Grämiger
Gregory,
Baugesetze
formen

Die mittlerweile beliebte "Allzweckwaffe" in diesem Bereich ist die des Gestaltungsplans und ihre weiteren Abwandlungen. Laut Artikel 83 des Planungs- und Baugesetzes, werden "Nutzweise und Zweckbestimmungen" für "bestimmt umgrenzte Gebiete" bindend festgelegt. Die im Gestaltungsplan festgelegten Bestimmungen dürfen von den Kantonalen Vorgaben abweichen. Auch Private Akteure dürfen Gestaltungspläne aufstellen, allerdings nur bei "öffentlich-rechtlicher" Mitwirkung und mit der Zustimmung der Gemeinde.

Dieses vermeintliche planerische "Allheilmittel" birgt allerdings einige Risiken. Ändern sich beispielsweise die Eigentumsverhältnisse, wobei plötzlich mehr Eigentümer von den Bestimmungen des Gestaltungsplans betroffen sind, so ist es deutlich komplexer Vorschriften zu ändern, denn hierfür müssten alle Akteure einen Konsens finden. So kann es geschehen, dass man plötzlich auch im Gestaltungsplan «gefangen» ist.

Es besteht auch die Gefahr, dass ein Ort zum Flickenteppich dieser Sondernutzungspläne wird und dadurch ein Archipel als nicht kohäsives Gefüge entsteht.

Bei der Formulierung von Gestaltungsplänen haben die



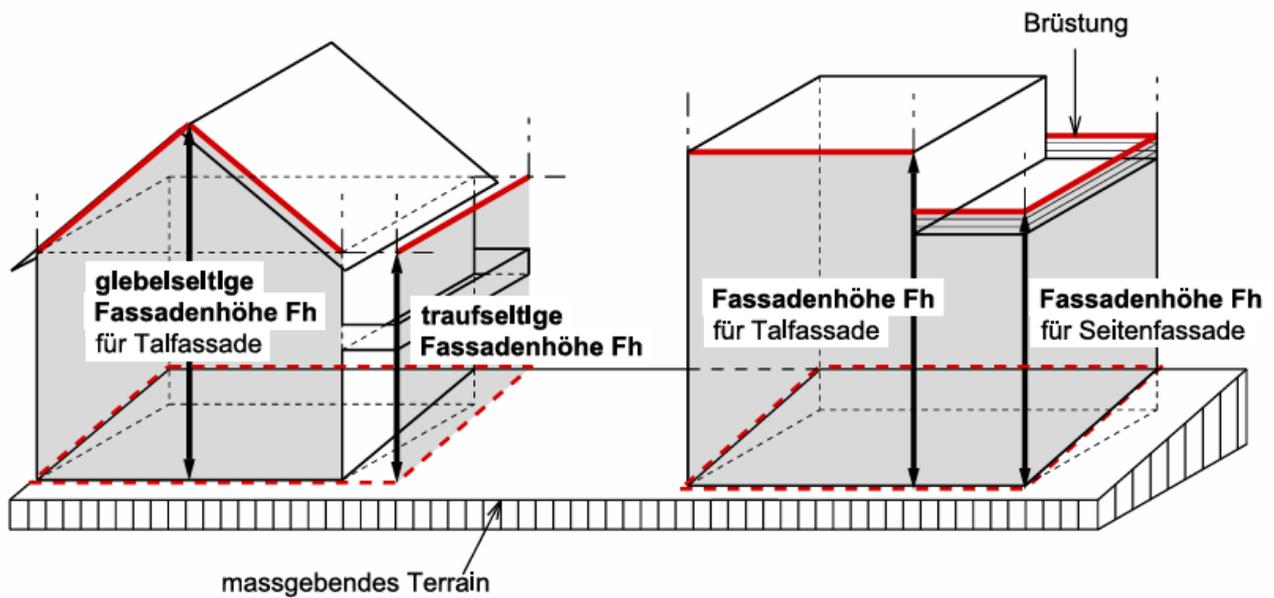
Gemeinden oft den kürzeren Hebel in der Hand. Investoren drohen bei strengen Vorgaben mit dem Abzug und können so auch fragliche Vorhaben durchsetzen.

In Hüttikon kam der Gestaltungsplan auch schon zum Einsatz. Bei der ehemaligen Gärtnerei entstand auf dieser Grundlage die neue Wohnsiedlung am Brunnen. Diese weist eine merklich Veränderte Morphologie auf und weicht deutlich von den sonstigen Vorgaben der BZO.

Von grosser Bedeutung sind planerische Zielsetzungen, die nicht nur mit quantitativen Kategorien operieren, sondern auch qualitativ wünschenswerte Entwicklungen aufzeigen. Leitbilder und Masterpläne könnten in dieser Hinsicht relevante Instrumente sein. Grämiger plädiert auch für die Einführung von "Kontextspezifischen Zonen", die gezielter auf die Eigenheiten reagieren und nicht nur Masse verteilen.



Auszug ABV



Zürich-Hard/
Altstetten

Zürich-City

Uster

² Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen:

- der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben;
- Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;
- See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;
- naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;
- die Wälder ihre Funktionen erfüllen können.

Auszug PBG

