

Potentialstudie Unter Gmeind, Hettlingen

22. Juni 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
3. Volumenstudie
4. Zahlen und Werte
5. Fazit
6. Abklärungen Mobilitätskonzepte

-
1. **Ausgangslage**
 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
 3. Volumenstudie
 4. Zahlen und Werte
 5. Fazit
 6. Abklärungen Mobilitätskonzepte

Ausgangslage: Grundlagen und Kontext

Erhaltene Grundlagen seitens Auftraggeberschaft:

200320_Grundbuchauszug_2318_Hettlingen.pdf

251110_Mutation_439_Ingesa.pdf

251121_Fakten_Potentialstudie_Unter_Gmeind_Hettlingen.pdf

251121_Oereb-Auszug.pdf

Bau-_und_Zonenordnung_Hettlingen.pdf

Abgegeben wurde die aktuelle BZO. Eine neue befindet sich in Ausarbeitung (IVHB) -> neg. Vorwirkung.

Neue BZO wurde im Sept. 2025 von den Stimmbürgern Hettlingens genehmigt.

Voraussichtliche Rechtssetzung bis Ende 2026

Ausschnitt «Ausgangslage» aus Dokument
«251121_Fakten_Potentialstudie_...»:

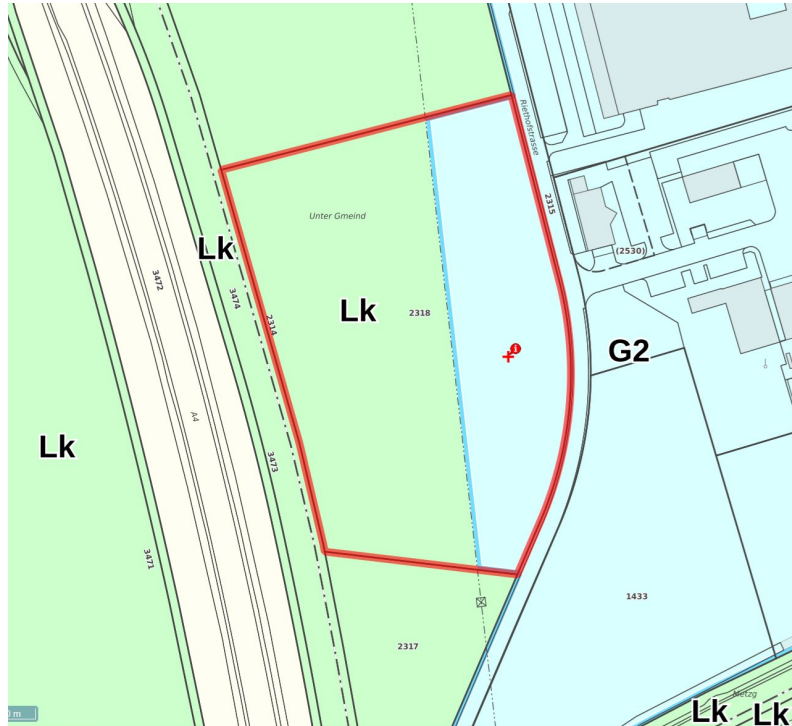
«Unter Gmeind» Riethofstrasse, Hettlingen Ausgangslage

- Kataster-Nr.: 2318
 - relevant: (neu Kat.-Nr. 2739) 7'122 m² Grundstückfläche in Gewerbezone
 - nicht relevant: (neu Kat.-Nr. 2738) 11'590 m² Landwirtschaftsland
 - Abparzellierung entlang Zonengrenze im Gange, vgl. Mutationsplan des Geometers in der Beilage
- Flurname: Unter Gmeind
- Perimeter:
 - Gewerbegebiet Unter Gmeind u. a. mit kantonalem Werkhof
 - Bahnhof Hettlingen
 - Landwirtschaftszone
 - Autobahn A4 Schaffhausen – Winterthur
- Hochspannungsfreileitung von Swissgrid mit Höchstspannung verläuft durch das Grundstück, bildet die Zonengrenze und die inskünftige Parzellengrenze



Ausgangslage: Grundlagen und Kontext

Einzonung Grundstück gemäss OEREB-Kataster



Liegenschaft 2318 (Hettingen)

Auszug mit rechtskräftigen und projektierten Objekten erstellen

[Auszug drucken](#)

Grundstück		BFS-Grundstück-Nr.	EGRIS_EGRID	Vollständigkeit	Fläche [m²]	Stand der Amtlichen Vermessung	Zustand	
Gemeinde	Nr.						OEREB-Kataster	Amtliche Ver
Hettingen	221	2318	CH607734802952	Vollständig	18712	17.02.2026	Ingesa AG (E-Mail)	Ingesa AG (E-Mail)

OEREB-Themen	Typ (Rechtsstatus, Fläche, Anteil)	Rechtsvorschriften	Gesetzliche Grundlagen	Weitere Hinweise
Raumplanung				
Planungszonen				betroffen.
Nutzungsplanung (kantonal/kommunal):	Gewerbezone 2 (rechtskräftig, 7122m², 38%)	Genehmigung vom 20. Oktober 1999	Raumplanungsgesetz (RPG)	
Grundnutzungen			Planungs- und Baugesetz (PBG)	
	Zonentyp: G2, Gewerbezone 2, Gewerbezone mit max. 11.5m Gebäudehöhe	Bauordnung Gemeinde Hettingen (Stand 30.09.2013)	Allgemeine Bauverordnung	
	Nutzungszone: k.A. (AZ), 5.0 (BZ), k.A. (UZ)	Festsetzung vom 18. Januar 2000 (Kantonale Nutzungszone)	Bauverfahrensverordnung (BVV)	
	Geschosse: k.A. (VG), k.A. (DG), k.A. (UG)		Besondere Bauverordnung I (BBVI)	
	Gesamthöhe: k.A.		Besondere Bauverordnung II (BBVII)	
	Gebäudehöhe: 11.5		Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen	
	Firsthöhe: 4.0 (max)			
	Freiflächenanteil: k.A. (min)			
	Wohnanteil: k.A. (min), k.A. (max)			
	Gewerbeanteil: k.A. (min), k.A. (max)			
	In Kraftsetzung: k.A., k.A., k.A.			
	Genehmigung: BD, 20.10.1999, 1321			
	Festsetzung: Legislative, 14.11.1997, k.A.			
	Örtliche Auflage: k.A., k.A., k.A.			
	Vorprüfung: k.A., k.A., k.A.			
	Verbindlichkeit: Nutzungsplanfestlegung			
				Kantonale Landwirtschaftszone

Ausgangslage: Baurechtl. Rahmenbedingungen

Ausschnitt «Ausgangslage» aus Dokument
«251121_Fakten_Potentialstudie_...»:

«Unter Gmeind» Riethofstrasse, Hettlingen Baurechtliche Rahmenbedingungen

- 7'122 m² Grundstückfläche in Bauzone
- Gewerbezone 2 (G2)
 - Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig
 - Mässig störende Betriebe zulässig (Lärmempfindlichkeitsstufe III)
 - Grossläden und Einkaufszentren sind nicht zulässig
 - Baumassenziffer (m³/m²) max. 5.0
 - Gebäudehöhe max. 11.5 m
 - Firsthöhe max. 4.0 m
 - Grenz- und Gebäudeabstände gem. PBG und BBV II
- Denkmalschutz/Ortsbildschutz: keine Unterschutzstellung oder Inventarisierung
- ISOS: nicht erfasst
- Naturschutz-/Landschaftsschutz: Kein Eintrag
- Kataster der belasteten Standorte: kein Eintrag
- Naturgefahren: mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)

*neue BZO (IVHB):
Fassadenhöhe: 11.5 m
Gesamthöhe: 16.0 m*

«Unter Gmeind» Riethofstrasse, Hettlingen Grundbuch

- Dienstbarkeit:
 - 1x Last: Durchleitungsrecht für Freileitung mit Pflanzbeschränkung, übertragbar, mit Nebenleistungspflicht, zugunsten Swissgrid AG, Laufendburg, CHE-112.175.457, dat. 15.06.2015, SP 1206 → relevant, zu berücksichtigen

Ausgangslage: Auftrag

Ausschnitt «Ausgangslage» aus Dokument
«251121_Fakten_Potentialstudie_...»:

«Unter Gmeind» Riethofstrasse, Hettlingen Leistungen Planer

Erstellung Potenzialstudie

- **Szenario 1**
Neubau mit maximalem Gewerbeanteil
- **Szenario 2**
Neubau mit maximalem Büroanteil
- **Nutzung**
Maximale Ausnützung des Grundstücks
- **Umfang Studie**
Potentialstudie ohne Andeutung Grundrisse
- **Fokusthema**
Hochspannungsfreileitung und damit verbundenes Regulativ
- **Bearbeitungszeitraum**
Offerte bis 3. Dezember 2025
Studie bis Ende Februar 2026

-
1. Ausgangslage
 - 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**
 3. Volumenstudie
 4. Zahlen und Werte
 5. Fazit
 6. Abklärungen Mobilitätskonzepte

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Baurecht, bereinigt

Annahme: Aufgrund der BZO-Anpassung lohnt es sich, die Rahmenbedingungen der neuen BZO ebenfalls auszuloten (grün):

Gewerbezone:	G2
Eigentümer:	Kanton Zürich
Grundstücksfläche:	7'122 m ²
Grundstück-Nr.:	2739 (neu)
BMZ:	max. 5.0 m ³ /m ²
Fassadenhöhe:	max. 11.5 m (traufseitig) (IVHB)
Gesamthöhe:	max. 16.0 m (IVHB)
Attikabreite:	1/3 Fassadenlänge (bleibt)
Grenzabstand:	Art. 274 PBG / Art. 14 BBV II
Abstand Freileitung:	Abhängig von NISV / Leitungsverordnung. Zudem Grundbuch: «[...] zu unterlassen, Bäume und Sträucher derart anzupflanzen, dass sie näher als 6 Meter zum nächsten Leiter heranwachsen.»
Gebäudeabstand:	Art. 274 PBG / Art. 14 BBV II Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten. Mehrhöhenzuschläge müssen nicht berücksichtigt werden.
ES:	Empfindlichkeitsstufe III, aufgestuft (nein)
Parkplatz:	"Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes" der Baudirektion <u>Annahme: Wir gehen davon aus, dass die Version von 2018 massgebend ist.</u>

Baurechtliche Rahmenbedingungen: Parkplatzberechnung

Angaben gemäss kant. Wegleitung

Grenzbedarf (für Gebiete ohne ÖV-Anbindung)

Bezugseinheit	Parkfelder-Angebot	
	Personal	Besucher / Kunde
%-Abzug (siehe unten)	x 0.65	x 0.8
<i>Nicht publikumsorientierte DL-Betriebe, Gewerbe</i>		
mBGF	1 PP / 80 m ²	1 PP / 300 m ²
<i>Industrielle und gewerbliche Fabrikation</i>		
mBGF	1 PP / 150 m ²	1 PP / 750 m ²
<i>Verwaltung / Büro</i>		
mBGF	1 PP / 150 m ²	1 PP / 500 m ²
<i>Lagerflächen</i>		
mBGF	1 PP / 500 m ²	

Velo

	Beschäftigte	Kundschaft
DL mit wenig Besucherverkehr	1 VP / 100 m ² GF	0.25 VP / 100 m ² GF
Gewerbe und Industrie	0.4 VP / 100 m ² GF	0.1 VP / 100 m ² GF

Hettlingen ist **Gemeindetyp 2**, Areal ist **ÖV-Güteklasse C** (gem. GIS):

Gemeindetyp 2:				
	Beschäftigte		Besucher / Kunden	
	Min. %	Max. %	Min. %	Max. %
C	45	65	50	80

Entsprechend der Güteklasse eines Gebietes wird die Zahl der Parkplätze in **Prozent des Grenzbedarfs** ermittelt.

Raumplanungsrechtl. Rahmenbedingungen

Naturgefahren: Hochwasser

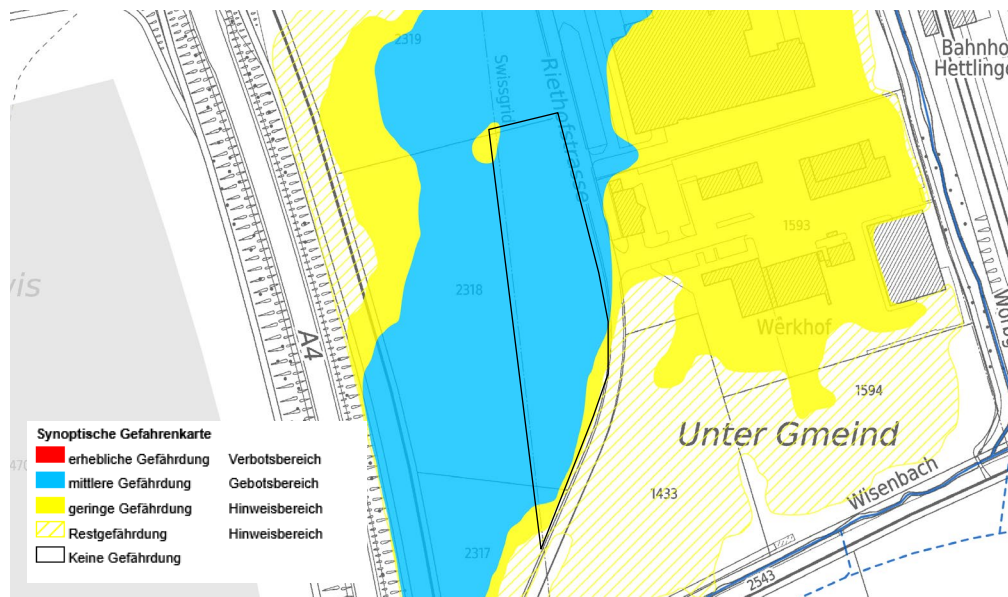
«Wenn in roten und **blauen** Gefahrenbereichen neu oder umgebaut wird, sind die Gebäudeschutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren mit dem **Formular zum Gebäudeschutznachweis** zu belegen. Das AWEL prüft die Massnahmen, die Gemeinde verfügt mit der Baubewilligung die Auflagen. ... Bauen [blau] ist hier mit Auflagen erlaubt, das heisst, **Schutzmassnahmen sind zwingend zu prüfen.**» ([Quelle](#))

Gelber Bereich: «Die Baubehörde prüft nur, ob eine Selbstdeklaration vorliegt, nicht aber deren Inhalt. Sprich: Die Verantwortung für die korrekte Planung und Umsetzung liegt vollumfänglich beim Bauherrn.»

Fazit:

Anforderungen an Gebäudeschutz umzusetzen (Schutzhöhe, Oberflächenabfluss, Terraingestaltung, Zugänge, ...).

Siehe auch: <http://schutz-vor-naturgefahren.ch>



Quelle: Geoportal Kt. ZH

Raumplanungsrechtl. Rahmenbedingungen

Naturgefahren: Grundwasser

Der Bund (PLANAT) und Verbände (VKF, SIA, HEV Schweiz und weitere) empfehlen das **Gebäudeschutzziel HQ300**. ([Quelle](#))

Die Wassertiefe beim HQ300 (300-jährliches Hochwasser) ist ein spezifischer Gefahrenparameter, der die Tiefe des Wassers bei einem seltenen Hochwasserereignis darstellt.

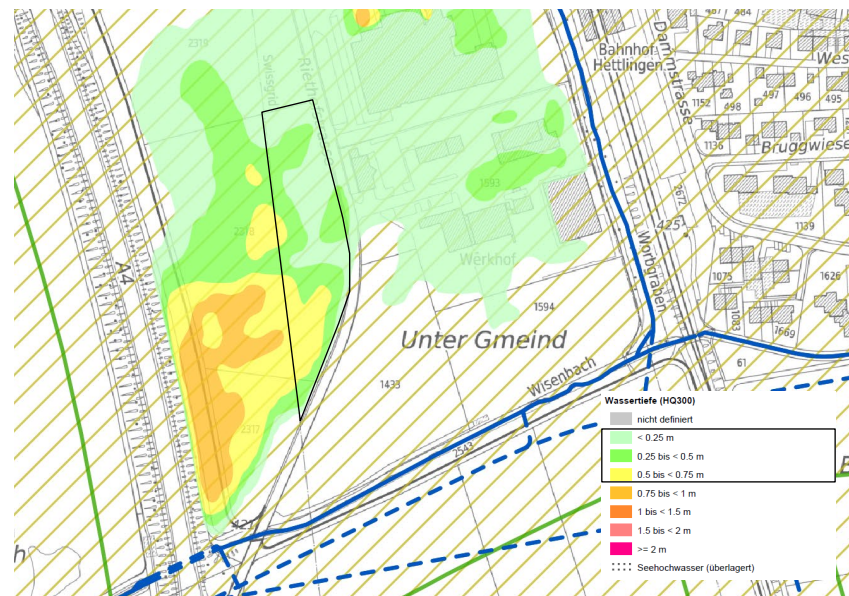
HQ300: im Durchschnitt alle 300 Jahre erreichtes oder übertroffenes Hochwasserereignis (300-jährliches Ereignis).

Aber: Je nach Klimapfad häuft sich das Ereignis.

«Grundlage für die Gefahrenkarte Hochwasser sind die Fliesstiefenkarten. Für die statistisch ermittelten Abflüsse des 30-, 100- und 300-jährlichen Hochwassers sowie des Extremereignisses werden die Überschwemmungstiefen und -flächen bestimmt.

Dabei werden sechs Fliesstiefenkategorien unterschieden: 0 bis 0,25 Meter; 0,25 bis 0,5 Meter; 0,5 bis 1 Meter; 1 bis 1,5 Meter; 1,5 bis 2 Meter und über 2 Meter.»

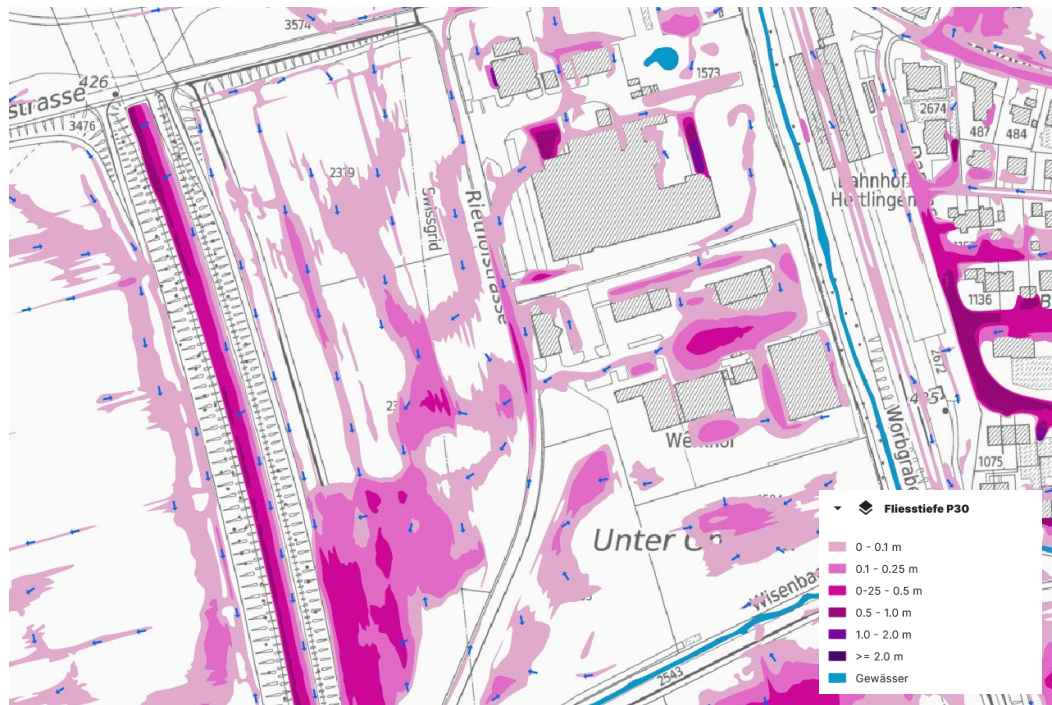
(Quelle: <https://www.ag.ch/media/kanton-aargau/bvu/umwelt-natur/hochwasserschutz-und-gewaesser/gefahrenkarte-hochwasser/umwelt-aargau-wie-lese-ich-gefahrenkarte.pdf>)



Quelle: Geoportal Kt. ZH

Raumplanungsrechtl. Rahmenbedingungen

Oberflächenabfluss: erhöhtes Gefährdungspotential



Quelle: Geoportal Kt. ZH

Raumplanungsrechtl. Rahmenbedingungen

Kantonaler Sachplan: Spannungserhöhung auf 380 kV

- Eine Spannungserhöhung auf 380 kV ist im Sachplan von 2009 festgehalten, die vorliegende Planung darf diese raumplanerische Sicherung nicht beeinträchtigen. Entsprechend ist **von 380 kV auszugehen**.
Aktuell sind keine Bestrebungen bezgl. Spannungserhöhung ersichtlich (Planungsdauer rund 20 Jahre).
- **Berechnungen** für eine noch nicht vorhandene Freileitung ist **nicht sinnvoll**, da diese von mehreren unbekannten Faktoren abhängig ist (Masthöhe, -breite, Doppel- oder Einzelleitung etc.), *Abklärung mit J. Hauenstein (EBP), Expertin NIS*
- Stellungsnahmen seitens Swissgrid erfolgen erst auf Ebene Vorprojekt.
- Entsprechend bestehen grosse Unsicherheiten in Bezug auf die Bestimmung des Gebäudeabstands in Bezug auf das im kantonalen Sachplan gesicherten Interesses. Auf den folgenden Folien finden sich Annäherungen an die Abstandsbemessung. Zuerst folgen allgemeine Ausführungen zu den Abstandsvorgaben gemäss NIS-Verordnung. Trotz vorhandener Strahlenbelastung ist für die vorliegende Parzelle die NIS prozedural nicht einschlägig. Für die Abstandsberechnung die Angaben in der LeV massgebend, siehe folgende Ausführungen.

Raumplanungsrechtl. Rahmenbedingungen: NISV

Umwelt: NISV (Verordnung zum Schutz vor schädlichen Wirkungen nichtionisierender Strahlung bei der Anwendung am Menschen)

- Die **NISV** ist bei Einzonungen **zwingend einzuhalten**, der Grenzwert 1 Mikrotelsa für OMEN.
- **OMEN** (Orten mit empfindlicher Nutzung) sind Orte mit ständigen Arbeitsplätzen, bedeutet > 2.5 Tage Arbeitszeit vor Ort.
- Gebäudehülle kann vor Strahlung geschützt werden, solange keine Fenster vorhanden sind.
- Die NISV ist für Einzonungen ab Februar 2000 einschlägig.

Orte, die nicht als OMEN gelten:

Nicht als OMEN gelten zum Beispiel:

- Balkone und Dachterrassen (vgl. BGE 128 II 378)
 - Treppenhäuser
 - Abstellräume, Keller, Estriche und andere Nebenräume, die nicht für den längerfristigen Aufenthalt von Personen geeignet sind.
 - Lager- und Archivräume (*2)
 - Autogaragen und -einstellplätze (*2)
 - Kirchen, Konzert- und Theatersäle (*2)
 - Turn- und Sporthallen (*2)
 - Sport- und Freizeitanlagen sowie Badeanstalten (*2)
 - Campingplätze (*2)
 - Leicht demontierbare oder verschiebbare Strukturen wie Gartenhäuser, Caravans, Wohnmobile oder Zelte
 - Fahrgastbereich in Transportmitteln des öffentlichen Verkehrs
 - Landwirtschaftsgebiet
 - Strassen und Trottoirs
 - Gärten, Schrebergärten
 - Aussichtsterassen
 - Nichtständige Arbeitsplätze sowie sämtliche Arbeitsplätze im Freien
- (*2) Vorbehalten bleiben ständige Arbeitsplätze im Innern von Gebäuden.

Quelle: <https://www.bafu.admin.ch/de/orte-mit-empfindlicher-nutzung-omen>

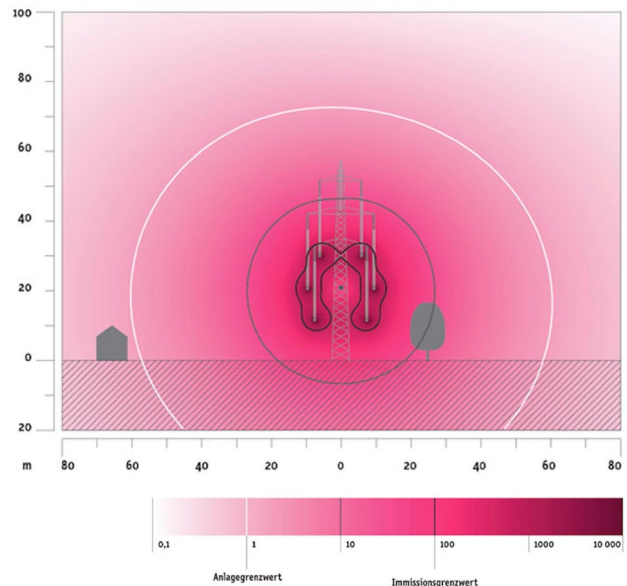
Auslegungen Sicherheitsabstände: Enertrans

Abklärungen bei Enertrans: Sicherheitsabstand 80 m (bei 220 kV)

Umgang mit Sicherheitsabstand 80 m (bei 220 kV) gem. schriftlicher Rückmeldung Enertrans:

Für den betreffenden Leitungsabschnitt liegt keine detaillierte Berechnung der Belastung durch NIS vor. «Generell ist für eine Beurteilung von Vorhaben hinsichtlich der Vorgaben aus der NISV der Zeitpunkt des ersten Ausscheidens als Bauzone relevant. Alle Einzonungen nach dem 1. Februar 2000 müssen der NISV entsprechen. Als Richtwert für eine NIS relevanten Korridor kann man 80m links und rechts der Leitungsachse annehmen. In diesem Bereich muss zusätzlich zur Leitungsverordnung die OMEN- Beschränkung gemäss NISV berücksichtigt werden. Gemäss Art. 16 NISV dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen (Stromleitungen) eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Im belasteten Bereich dürfen keine OMEN entstehen. Als OMEN gelten Wohnräume, Schulräume, Kindergärten, Spitäler, Alters- und Pflegeheime sowie ständige Arbeitsplätze, wenn diese mehr als 2 ½ Tage pro Woche besetzt sind.»

Auslegungen Sicherheitsabstände: BAFU



BAFU: Abstand ca. 60 m (bei 380 kV)

- <https://www.bafu.admin.ch/de/hochspannungsleitungen-freileitungen-als-elektromog-quelle>



Sicherheitsabstände nach NISV:
Parzelle läge komplett im Schutzbereich,
Parzellenbreite rund 46 m (< 60 m BAFU)

Einzonung 18.01.2000, Inkraftsetzung NISV 01.02.2000

Nichtanwendbarkeit NISV und Anwendbarkeit LeV

- Aufgrund der Einzonung des Gebiets Unter Gmeind im Januar 2000 ist die **NISV nicht einschlägig** (siehe Auszug Verfügung rechts, Quelle: OEREB-Kataster). Trotzdem ist die Strahlung vorhanden, die Prozessrisiken darstellen können (z.B. bei Kreditgenehmigung). Wir empfehlen eine Anlehnung (insb. auch durch baul. Schutzmassnahmen) an den in der NISV empfohlenen Grenzwert (1 Mikrottesla).
- Nebst der NISV ist für die Gebäudeabstandsberechnung die Leitungsverordnung **LeV** massgebend.



ARV/ 48 /2000

VERFÜGUNG

vom 18. Januar 2000

Hettingen. Kantonale und regionale Nutzungszonen (Änderung)

Festsetzung (§ 2 lit. b PBG)

Am 10. Dezember 1993 und am 14. November 1997 setzte die Gemeindeversammlung Hettingen Änderungen des Zonenplans fest, die mit RRB Nr. 2760/1994 und mit BDV Nr. 1321/1999 genehmigt wurden. Die mit BDV Nr. 2054/1985 festgesetzten kantonalen und regionalen Nutzungszonen sind an diesen Zonenplan anzupassen.

Die Änderungen betreffen die Zuweisung des Gebietes Heimistenzelg, des Gebietes westlich des Chüelchlibergs und kleiner Flächen am Südrand der Bauzone zur Landwirtschaftszone sowie im Zusammenhang mit der Erweiterung der Gewerbezone im Gebiet Unter Gmeind die Entlassung der entsprechenden Fläche aus der Landwirtschaftszone. Im Gebiet Guggenbüel und Zelgli wird die Landwirtschaftszone dem geringfügig geänderten Verlauf der Bauzonengrenze angepasst.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die kantonalen und regionalen Nutzungszonen werden gemäss Plan Mst. 1:5000 datiert vom 2. Dezember 1999 geändert.
- II. Der Plan steht bei der Gemeindekanzlei Hettingen und bei der Baudirektion (Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) jedermann zur Einsicht offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Dispositiv Ziffern I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekanntgemacht.

Leitungsverordnung LeV Art.38 und Anhang 8

Art. 38 Abstand von Hochspannungsfreileitungen zu Gebäuden

¹ Für Hochspannungsfreileitungen gelten die Gebäudeabstände nach Anhang 8.

² Der Horizontalabstand von Hochspannungsleitern und ihren Tragwerken zu Gebäuden muss mindestens 5 m betragen und der Direktabstand zwischen Leitern und den nächstliegenden Gebäudeteilen bei Windauslenkung mindestens 2,50 m plus 0,01 m pro kV Nennspannung.

³ Übertagt das Gebäude den untersten Leiter, so erhöht sich der Horizontalabstand von 5 m um die Übertagung des den Leitern nächstliegenden Gebäudeteils. Bei einer Dachneigung von über 45° wird die Übertagung nach Anhang 8 Figur 2 berechnet. Ein Horizontalabstand von insgesamt 20 m genügt in jedem Fall.

⁴ Übertagt die Hochspannungsfreileitung das Gebäude, darf der Horizontalabstand ausnahmsweise unterschritten werden. Die Kontrollstelle entscheidet über:

- die Zulässigkeit der Unterschreitung;
- die Direktabstände aufgrund der Brandbelastung und der Brandrisiken der Gebäude;
- die zu treffenden Schutzmassnahmen.

⁵ Im Leitungsbereich dürfen sich keine Gebäude, Festhütten, Zelte oder ähnliche Einrichtungen mit grossen Menschenansammlungen, grossem Brandrisiko oder explosiblen Stoffen befinden. Die Kontrollstelle kann Ausnahmen bewilligen und Schutzmassnahmen vorschreiben.

⁶ Hochspannungsfreileitungen dürfen nur an Gebäuden angebracht oder abgespannt werden, die ausschliesslich dem Betrieb elektrischer Anlagen dienen.

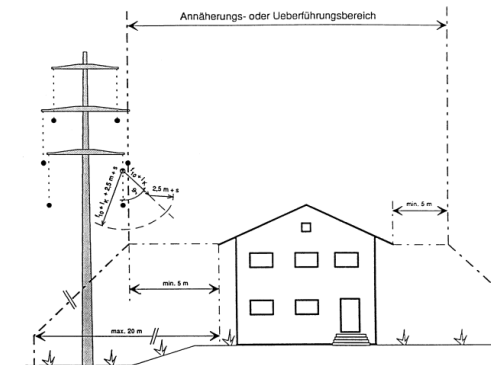
Quellen: Auszüge aus LeV

22.06.2026 Potentialstudie Unter Gmeind_Schlussbesprechung

Mindestabstände von Hochspannungsfreileitungen zu Gebäuden

1 Figur 1

Gebäude übertagt den untersten Leiter nicht



□ = Gerade durch den Befestigungspunkt der Hänge-/Abspannketten auf nächsten Masten am Ort der Gebäudeannäherung

f_{10} = Leiterdurchhang bei 10 °C am Ort der Gebäudeannäherung

l_k = Länge der Hängekette (bei Abspannketten $l_k = 0$, bei einseitiger Hängekette l_k im Verhältnis der Teilspannweiten reduziert)

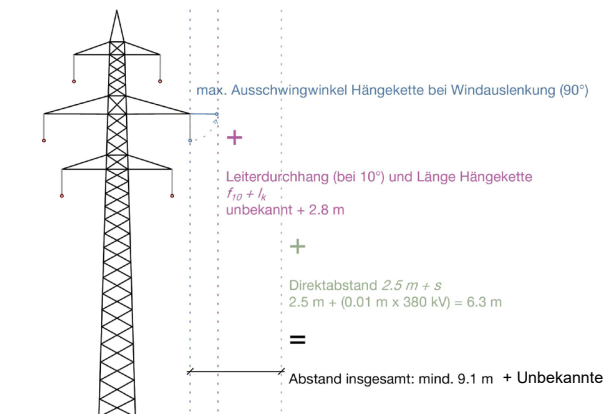
φ = Ausschwingwinkel bei Leiter-Windauslenkung

s = 0,01 m pro kV der Nennspannung

Leitungsverordnung LeV: Abstandsberechnung

LeV

- Die Leitungsverordnung LeV definiert den Gebäudeabstand zur bestehenden Leitung. Diese wurde unter der Annahme berechnet, dass die sachplanerisch gesicherte Leitungserhöhung am bestehenden Masten erfolgt und in Absenz konkreter Berechnungen nach bestem Wissen und Gewissen nach der rechts abgebildeten Grafik erstellt. Ausnahmen kann die Kontrollstelle in begründeten Fällen erlassen (LeV Art. 2 Abs. 3) .
- Ggf. sind bauseitige Schutzmassnahmen für OMEN-Nutzungen zu prüfen.
- Baugesuche, die im Bereich von Swissgrid Hochspannungsleitungen kleiner als 80 Meter erstellt werden, sind der Swissgrid zur Überprüfung einzureichen (Aussage Swissgrid in Stellungnahme zur öffentlichen Auflage der Teilrevision des Richtplans 2022 vom 04.04.2023).



Annahmen Abstandsberechnung nach LeV

Ermittlung Mindestabstand: Grundlagen

- Die Berechnung des Mindestabstands nach den Angaben in der LeV ist von einigen Faktoren abhängig. Mangels vorliegender Planung seitens Swissgrid ist insbesondere der Faktor «Leiterdurchhang» nicht zuverlässig bestimmbar («Unbekannte» auf vorheriger Seite).
- Faktor Leiterdurchhang: Für die Mindestabstandsberechnungen bedarf es Angaben zum Leiterdurchhang bei 10 Grad bei der geplanten Spannungserhöhung auf 380 KV. Die Planung und somit die konkreten Berechnungen werden aber bis auf Weiteres nicht erfolgen.
- Für die «Unbekannte», Leiterdurchhang bei 10 Grad, können Enertrans und Swissgrid in Abwesenheit einer konkreten Berechnung keine Erfahrungswerte / Faustregeln nennen. Enertrans könnte bei Bedarf nach Offertstellung an die Swissgrid eine Berechnung des Abstands anhand der IST-Situation (Stromstärke 220 kV) vornehmen, räumt aber gleichzeitig ein, dass das schutzwürdige Interesse der Stromspannungserhöhung im Sachplan massgebend ist (Aussage in Telefonat). Entsprechend ist die Bestimmung des Abstands anhand der IST-Situation für die Eruierung des tatsächlichen baulichen Potentials wenig aussagekräftig.
- Die Swissgrid beurteilt Projekte erst auf Stufe Vorprojekt und hat weitgehende Mitsprachemöglichkeiten, was das Bauen innerhalb des Schutzbereichs angeht (also zwischen 5 m ab unterstem Leiter und dem zu bestimmenden Abstand).

Ermittlung Mindestabstand: Vorgehen und Annahmen

Der massgebende Mindestabstand kann aufgrund der fehlenden Planung der Spannungserhöhung nicht zuverlässig ermittelt werden.

Daher wird von folgendem Szenario für die Berechnung ausgegangen:

Der Minimalabstand wird auf Basis des Leiterdurchhangs im vorhandenen 3D-Modell der Swissgrid berechnet. Dies weist allerdings den Leiterdurchhang bei 80 Grad aus (maximale Erhitzung) und stellt nach unseren Annahmen auch bei einer Spannungserhöhung das Maximalszenario dar.

Es ist anzunehmen, dass mit der Umsetzung der neuen BZO zukünftige Gebäude den untersten Leiter überragen, sodass Art. 38 Abs. 3 zum Tragen kommt, der einen maximalen Horizontalabstand von 20 m vorsieht.

Die Abmessung aus bestehenden Leiterdurchhang hat ergeben, dass die Berechnung über den Maximalabstand hinausgeht. Ein Abstand von 20 m wird daher als Referenz angenommen.

– Art. 38 Abstand von Hochspannungsfreileitungen zu Gebäuden

¹ Für Hochspannungsfreileitungen gelten die Gebäudeabstände nach Anhang 8.

² Der Horizontalabstand von Hochspannungsleitern und ihren Tragwerken zu Gebäuden muss mindestens 5 m betragen und der Direktabstand zwischen Leitern und den nächstliegenden Gebäudeteilen bei Windauslenkung mindestens 2,50 m plus 0,01 m pro kV Nennspannung.

³ Überragt das Gebäude den untersten Leiter, so erhöht sich der Horizontalabstand von 5 m um die Überragung des den Leitern nächstliegenden Gebäudeteils. Bei einer Dachneigung von über 45° wird die Überragung nach Anhang 8 Figur 2 berechnet. Ein Horizontalabstand von insgesamt 20 m genügt in jedem Fall.

⁴ Überragt die Hochspannungsfreileitung das Gebäude, darf der Horizontalabstand ausnahmsweise unterschritten werden. Die Kontrollstelle entscheidet über:

- a. die Zulässigkeit der Unterschreitung;
- b. die Direktabstände aufgrund der Brandbelastung und der Brandrisiken der Gebäude;
- c. die zu treffenden Schutzmassnahmen.

⁵ Im Leitungsbereich dürfen sich keine Gebäude, Festhütten, Zelte oder ähnliche Einrichtungen mit grossen Menschenansammlungen, grossem Brandrisiko oder explosiblen Stoffen befinden. Die Kontrollstelle kann Ausnahmen bewilligen und Schutzmassnahmen vorschreiben.

⁶ Hochspannungsfreileitungen dürfen nur an Gebäuden angebracht oder abgespannt werden, die ausschliesslich dem Betrieb elektrischer Anlagen dienen.

Auszug aus LeV

-
1. Ausgangslage
 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
 - 3. Volumenstudie**
 4. Zahlen und Werte
 5. Fazit
 6. Abklärungen Mobilitätskonzepte

Lageplan: Reguläre und Potentialfläche

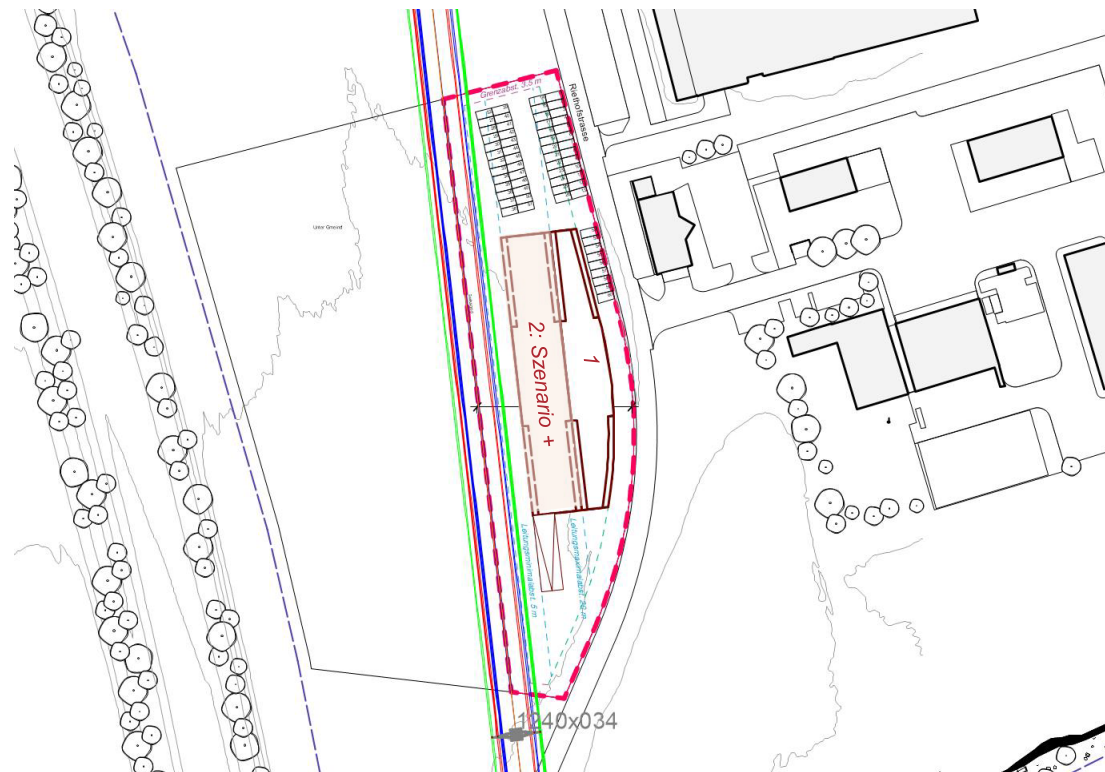
Mindestabstand zu Hochspannungsleiter bei 380 kV:
20 m (unter den vorhin genannten Annahmen).

1. Regulär überbaubare Fläche:

Fläche, die ohne Genehmigung seitens Swissgrid bebaubar ist.

2. Szenario +:

Potentiell zusätzlich verfügbare Fläche mit Genehmigung Swissgrid oder ohne Genehmigung für nicht-OMEN Nutzungen. Die Genehmigung und die konkret zur Verfügung stehende Fläche wird seitens Swissgrid im Vorprojekt beurteilt.



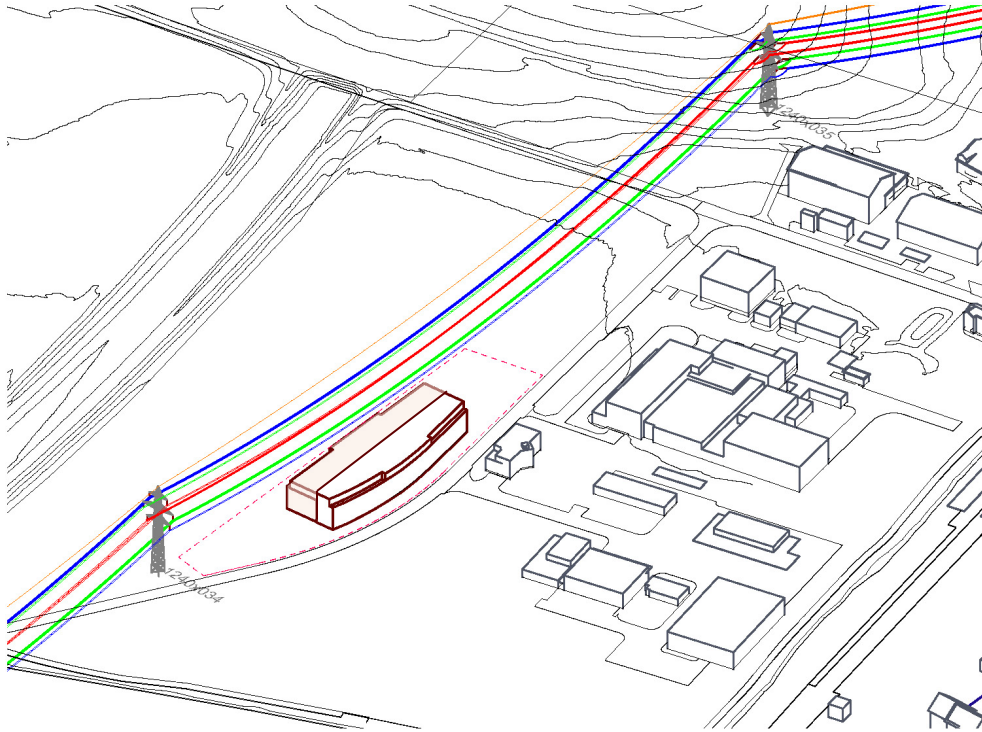
Lageplan: Ausdehnung Bebauung

Aufgrund der schmal zulaufenden Gebäudegeometrie in der regulär bebaubaren Fläche (1.) wird davon ausgegangen, dass eine Gebäudetiefe von > 8 m für die beiden vorgesehenen Funktionen (Büro und Gewerbe) effizient und wirtschaftlich ist. Diese Annahme ist projektspezifisch zu prüfen und phasengerecht zu präzisieren.

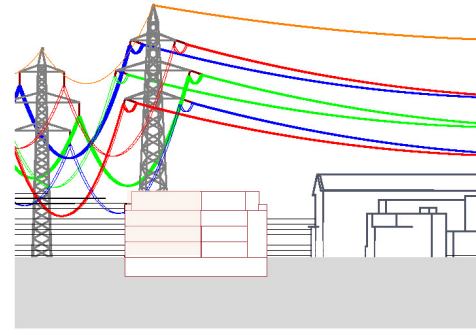
Die benötigten Aussenflächen (Anlieferung, Umschlag, Zu- und Ausfahrt, Parkplätze, ggf. Garageneinfahrt) stellen ebenfalls limitierende Faktoren in der horizontalen Ausdehnung der Gebäudevolumina dar, die ebenfalls im Szenario+ (2.) limitierend wirken. Auch diese Annahmen sind projektspezifisch zu prüfen und phasengerecht zu präzisieren.



Volumen und Schnitt nach neuer BZO



Axonometrie, 1:2000



Schnitt, 1:1000

-
1. Ausgangslage
 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
 3. Volumenstudie
 - 4. Zahlen und Werte**
 5. Fazit
 6. Abklärungen Mobilitätskonzepte

Übersicht *Gewerbe*

Die Volumenstudie wurde für 2 Nutzungsszenarien gerechnet: *Gewerbe* und *Büro*. Aufgrund der kleinen zur Verfügung stehenden Fläche unterscheiden sich die Volumina nicht, da vom maximal zur Verfügung stehende Potential ausgegangen wird.

Gesamthaft stehen für die Nutzung Gewerbe maximal folgende Flächen zur Verfügung:

Gewerbe: Reguläre Fläche (OMEN)

Geschoss	Gesamthöhe	GF	HNf	V	VP inkl. Besucher	PP min	davon Besucher	PP max	davon Besucher
unterirdisch		939 m²	0 m²						
oberirdisch		2'817 m²	2'254 m²						
TOTAL	13.80 m	3'756 m²	2'254 m²	9'860 m²	14 VP	21 PP	5 PP	30 PP	8 PP

Gewerbe: Szenario+

Geschoss	Gesamthöhe	GF	HNf	V	VP inkl. Besucher	PP min	davon Besucher	PP max	davon Besucher
unterirdisch		1'240 m²	992 m²						
oberirdisch		4'784 m²	3'827 m²						
TOTAL	13.80 m	6'024 m²	4'819 m²	16'531 m²	24 VP	35 PP	8 PP	52 PP	13 PP

Total beide Szenarien Gewerbe:

TOTAL		9'780 m²	7'073 m²	26'391 m²	38 VP	55 PP	13 PP	82 PP	20 PP
					eff. "Ausnützung" (GF _{ob.ird.} /GSF)		1.37		

Die Anzahl Parkplätze sind oberirdisch im Minimalszenario abbildbar, für das Maximalszenario wird ein Untergeschoss benötigt.

Übersicht *Büro*

Die Volumenstudie wurde für 2 Nutzungsszenarien gerechnet: *Gewerbe* und *Büro*. Aufgrund der kleinen zur Verfügung stehenden Fläche unterscheiden sich die Volumina nicht, da vom maximal zur Verfügung stehende Potential ausgegangen wird. Gesamthaft stehen für die Nutzung Gewerbe maximal folgende Flächen zur Verfügung:

Büro: Reguläre Fläche (OMEN)

Geschoss	Gesamthöhe	GF	HNf	V	VP inkl. Besucher	PP min	davon Besucher	PP max	davon Besucher
unterirdisch		939 m²	0 m²						
oberirdisch		2'817 m²	1'972 m²						
TOTAL	13.70 m	3'756 m²	1'972 m²	9'766 m²	35 VP	28 PP	3 PP	41 PP	5 PP

Büro: Szenario+

Geschoss	Gesamthöhe	GF	HNf	V	VP inkl. Besucher	PP min	davon Besucher	PP max	davon Besucher
unterirdisch		1'240 m²	868 m²						
oberirdisch		4'784 m²	3'349 m²						
TOTAL	13.70 m	6'024 m²	4'217 m²	16'407 m²	60 VP	48 PP	5 PP	70 PP	8 PP

Total beide Szenarien Büro:

TOTAL		9'780 m²	6'189 m²	26'173 m²	95 VP	76 PP	8 PP	111 PP	12 PP
					eff. "Ausnützung" (GF _{ob.ird.} /GSF)		1.37		

Die Anzahl Parkplätze sind oberirdisch im Minimalszenario abbildbar, für das Maximalszenario wird ein Untergeschoss benötigt.

Mengengerüst Szenario *Gewerbe* Reguläre Fläche (Neue BZO)

Szenario 1: Gewerbe

Szenario 1: Gewerbe OMEN Nutzung: Gewerberäume, nicht publikumsorientierte DL-Betriebe									
Grundstücksfläche GSF (m2)	7'122 m²								
Gebäudevolumen GV (m3)	9'860 m³								
Baumassenziffer BMZ (m3/m2)	3.5	max 5.0							
Umgebungsfläche UF	6'183 m²								
Verhältniswert HNF / GF	0.8								
Gesamthöhe	16 m								
Fassadenhöhe Traufe	10.5	max. 11.5 m inkl. Brüstung (1 m)							
Gesamthöhe 16.0 m / Fassadenhöhe Traufe 11.5 m					PP min: (1PP / 80 m² x 0.45) + (1PP / 300m2 x 0.5)	PP Besucher min: (1PP / 300m2) x 0.5	PP max: (1PP / 80 m² x 0.65) + (1PP / 300m2 x 0.8)	PP Besucher max: (1PP / 300m2) x 0.8	
Geschoss	Geschosshöhe	GF	HNF	V	VP inkl. Besucher	PP min	davon Besucher	PP max	davon Besucher
UG	3.50	939 m²							
EG	3.50	939 m²	751 m²	3'287 m³	4.695	7	2	10	3
1. OG	3.50	939 m²	751 m²	3'287 m³	4.695	7	2	10	3
2. OG	3.50	939 m²	751 m²	3'287 m³	4.695	7	2	10	3
3. OG	3.30		0 m²	0 m³	0.0	0	0	0	0
4. OG	-								
5. OG	-								
Fassadenhöhe	10.50	plus 1 m Brüstung = 11.5 m			eff. "Ausnützung" (GF _{ob.Ird./GSF})		0.40		
unterirdisch		939 m²	0 m²						
oberirdisch		2'817 m²	2'254 m²						
TOTAL	13.80 m	3'756 m²	2'254 m²	9'860 m²	14 VP	21 PP	5 PP	30 PP	8 PP

Mengengerüst Szenario *Gewerbe* Szenario+ (Neue BZO)

Szenario +: Nicht-OMEN Nutzungen oder Ausnahmegewilligung

Gesamthöhe 16.0 m / Fassadenhöhe Traufe 11.5 m						PP min: $(1PP / 90m^2) \times 0.45$	PP Besucher min: $(1PP / 300m^2) \times 0.5$	PP max: $(1PP / 90m^2) \times 0.65$	PP Besucher max: $(1PP / 300m^2) \times 0.8$
Geschoss	Geschosshöhe	GF	HNF	V	VP inkl. Besucher	PP min	davon Besucher	PP max	davon Besucher
UG	3.50	1'240 m ²	992 m ²						
EG	3.50	1'240 m ²	992 m ²	4'340 m ³	6.2	9	2	13	3
1. OG	3.50	1'240 m ²	992 m ²	4'340 m ³	6.2	9	2	13	3
2. OG	3.50	1'240 m ²	992 m ²	4'340 m ³	6.2	9	2	13	3
3. OG	3.30	1'064 m ²	851 m ²	3'511 m ³	5.3	8	2	11	3
4. OG	-								
5. OG	-								

Fassadenhöhe	10.50	plus 1 m Brüstung = 11.5 m			eff. "Ausnützung" (GF _{ob.ird.} /GSF)		0.67				
unterirdisch		1'240 m²	992 m²								
oberirdisch		4'784 m²	3'827 m²								
TOTAL	13.80 m	6'024 m²	4'819 m²	16'531 m²	24 VP	35 PP	8 PP	52 PP	13 PP		

Mengengerüst Szenario *Büro* Reguläre Fläche (Neue BZO)

Szenario 2: Büro

Szenario 2: Büro OMEN Nutzung: Büro und Verwaltungsbetriebe									
Grundstücksfläche GSF (m2)	7'122 m²								
Gebäudevolumen GV (m3)	9'766 m³								
Baumassenziffer BMZ (m3/m2)	3.5								
Umgebungsfläche UF	6'183 m²								
Verhältnisswert HNF / GF	0.7								
Gesamthöhe	16 m								
FassadenhöheTraufe	10.4								
Gesamthöhe 16.0 m / Fassadenhöhe Traufe 11.5 m					VP: 1.25PP / 100m²	PP min: (1PP / 50 m² x 0.45) + (1PP / 500m2 x 0.5)	PP Besucher min: (1PP / 500m2) x 0.5	PP max: (1PP / 50 m² x 0.65) + (1PP / 500m2 x 0.8)	PP Besucher max: (1PP / 500m2) x 0.8
Geschoss	Geschosshöhe	GF	HNF	V	VP inkl. Besucher	PP min	davon Besucher	PP max	davon Besucher
UG	3.00	939 m²							
EG	4.00	939 m²	657 m²	3'756 m³	12	9	1	14	2
1. OG	3.20	939 m²	657 m²	3'005 m³	12	9	1	14	2
2. OG	3.20	939 m²	657 m²	3'005 m³	12	9	1	14	2
3. OG	3.30		0 m²	0 m³	0	0	0	0	0
4. OG	-								
5. OG	-								
Fassadenhöhe	10.40	plus 1 m Brüstung: 11.4 m			eff. "Ausnützung" (GF _{ab,ird} /GSF)		0.40		
unterirdisch		939 m²	0 m²						
oberirdisch		2'817 m²	1'972 m²						
TOTAL	13.70 m	3'756 m²	1'972 m²	9'766 m³	35 VP	28 PP	3 PP	41 PP	5 PP

Mengengerüst Szenario *Büro* Szenario+ (Neue BZO)

Szenario +: Nicht-OMEN Nutzungen oder Ausnahmegewilligung

Geschoss	Geschosshöhe	GF	HNF	V	VP inkl. Besucher	PP min	davon Besucher	PP max	davon Besucher
UG	3.00	1'240 m²	868 m²						
EG	4.00	1'240 m²	868 m²	4'960 m³	16	12	1	18	2
1. OG	3.20	1'240 m²	868 m²	3'968 m³	16	12	1	18	2
2. OG	3.20	1'240 m²	868 m²	3'968 m³	16	12	1	18	2
3. OG	3.30	1'064 m²	745 m²	3'511 m³	13	11	1	16	2
4. OG	-								
5. OG	-								

Fassadenhöhe	10.40	plus 1 m Brüstung: 11.4 m			eff. "Ausnützung" (GF _{ob.lrd.} /GSF)		0.67		
unterirdisch		1'240 m²	868 m²						
oberirdisch		4'784 m²	3'349 m²						
TOTAL	13.70 m	6'024 m²	4'217 m²	16'407 m²	60 VP	48 PP	5 PP	70 PP	8 PP

-
1. Ausgangslage
 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
 3. Volumenstudie
 4. Zahlen und Werte
 - 5. Fazit**
 6. Abklärungen Mobilitätskonzepte

Fazit

Die vorliegende Studie eruierte das planungsrechtliche Potential des Areals Unter Gmeind in Hettlingen in Bezug auf die Nutzungen Büro und Gewerbe. Für beide Nutzungen erscheint das Areal in einer ersten Abklärung geeignet und im angegebenen Umfang der Mengengerüste (Maximalangabe) nutzbar.

Eine abschliessend belastbare Aussage zum Potential des Grundstücks kann zu diesem Zeitpunkt nicht getätigt werden. Die hier dargestellten Szenarien basieren auf einem Maximalszenario, das auf Annahmen aus den vorhandenen Grundlagen basiert (insb. eines Leiterdurchhangs bei 80 Grad des heutigen Ist-Zustands mangels Angaben zur Spannungserhöhung) und weisen das verbleibende Potential aus, das u.U. mit Zustimmung der Swissgrid möglich wäre.

Die präsentierten Resultate unterliegen somit einigen Annahmen und Unsicherheiten, die in nachgelagerten Abklärungen mit den betreffenden Fachstellen geschärft und präzisiert werden müssen. Dies betrifft insbesondere Abstands- und Freihaltévorschriften in Absenz von Emissionsberechnungen seitens Swissgrid, Möglichkeiten von Ausnahmegewilligungen seitens Kontrollstelle, Einschränkungen in der Parkplatzanordnung sowie ggf. politischen Prozessrisiken.

-
1. Ausgangslage
 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
 3. Volumenstudie
 4. Zahlen und Werte
 5. Fazit
 6. **Abklärungen Mobilitätskonzepte**

Parkplatzreduktion: Zusammenfassung und Fazit

Aufgrund des ausgewiesenen Parkplatzbedarfes stand im Rahmen der Schlussbesprechung vom 29. Mai 2026 die Frage im Raum, ob die Anzahl Parkplätze zugunsten grösserer Flächenausnutzung reduziert werden kann. Dafür können in den meisten Gemeinden Mobilitätskonzepte eingereicht werden.

Die **Ausgangslage für die Genehmigung eines Mobilitätskonzeptes ist ungünstig**: Formell sind die dafür erforderlichen raumplanungsrechtl. Voraussetzungen in der Gemeinde nicht geschaffen (BZO, kommunaler Richtplan, ...). Zwar kann sich auf übergeordnete Bestimmungen im PBG abgestützt werden (Art. 242), dennoch liegt es in der Obhut der Gemeinde, Mobilitätskonzepte zu bewilligen.

Die materiellen Voraussetzungen sind ebenfalls herausfordernd: Das Areal liegt in ÖV-Güteklasse C, d.h. das Areal ist schlecht mit dem ÖV erschlossen, und Ersatzmassnahmen (Shuttledienst, Mitfahrservice, ...) sind projektspezifisch plausibel nachzuweisen. In diesem Zusammenhang sind ggf. aufgelegte Ersatzmassnahmen zu beachten, die kostspielig werden können (Ersatzabgabe, Nutzungsrecht Nachbarsparkplätze mit Grundbucheintrag, etc.).

Aufgrund der erfolgten Abklärungen mit der Gemeinde und der Verkehrsexpertin EBP erachten wir die Genehmigung einer Parkplatzreduktion mittels Mobilitätskonzept zu diesem Zeitpunkt als tendentiell unwahrscheinlich. Es ist jedoch nicht auszuschliessen, dass nach einer konkreten Nutzungsdefinition und in Abklärungen mit der Gemeinde sowie Dritten (in Bezug auf Parkplatznutzungsrechte) eine Lösung gefunden werden könnte.

Formelle Voraussetzungen Parkplatzreduktion

Voraussetzungen:

«Die Gemeinde führt das **Mobilitätskonzept in der kommunalen Richtplanung** als Instrument zur Lenkung der Mobilität **auf** und sieht es als Element der Nutzungsplanung vor. In der **grundeigentümergebundenen Nutzungsplanung** (Bau- und Zonenordnung, Parkplatzverordnung) werden die Vorgaben zur Erstellung von Abstellplätzen für Fahrzeuge, die Bereitstellung von Mobilitätsangeboten sowie die **Anforderungen an ein Mobilitätskonzept definiert**. Zudem kann festgelegt werden, **in welchen Fällen Mobilitätskonzepte verlangt werden und unter welchen Voraussetzungen mit einem freiwilligen Mobilitätskonzept Spielräume geschaffen werden können.**» (aus: Kanton Zürich, *Mobilitätskonzepte für Bauvorhaben. Merkblatt für Gemeinden und Bauherrschaften, Version 1.0, S. 4*)

Seit 01. August 2025 sind im übergeordneten kantonalen Recht in PBG Art. 242 die Voraussetzungen bezüglich Parkplatzerstellungspflicht gegeben. Neu kann auf Antrag der Bauherrschaft in der Baubewilligung eine tiefere Zahl an erforderlichen Abstellplätzen festgelegt werden, wenn sichergestellt ist, dass dadurch die Abstellplätze auf öffentlichem Grund nicht übermässig in Anspruch genommen werden. Dies entspricht einem Mobilitätskonzept. **Abgestützt auf PBG Art. 242 können Bauherrschaften Mobilitätskonzepte auch in Gemeinden einreichen, in deren BZO die formellen Voraussetzungen zur Parkplatzreduktion nicht gegeben sind. Trotzdem entscheidet die Gemeinde, ob resp. unter welchen Bedingungen sie das Mobilitätskonzept akzeptiert.**

Abklärungen bei Gemeinde Hettlingen

Umgang mit Mobilitätskonzepten gem. schriftlicher Rückmeldung der Gemeinde Hettlingen, Bereich Hochbau:

«Die gesetzlichen Grundlagen für die Anzahl an Fahrzeugabstellplätzen sind in unserer Bau- und Zonenordnung verankert (Art. 26). Ein separates Mobilitätskonzept gibt es in der Gemeinde Hettlingen momentan nicht.»

Fazit: In Hettlingen sind nach Aussagen Bereichsleiterin Hochbau die Voraussetzungen für ein Mobilitätskonzept auf Stufe Gemeinde nicht vorhanden. Es ist sich auf kantonales Recht, d.h. PBG Art. 242, abzustützen, wobei die Bewilligung Sache der Gemeinde ist.

Materielle Voraussetzungen

Das Mobilitätskonzept muss realistische Alternativen aufzeigen, die eine Parkplatzreduktion plausibilisieren und nicht den Parkierungsbedarf auf öffentliche Flächen auslagert. Die Voraussetzungen dafür sind auf der vorliegenden Parzelle ungünstig:

- Trotz Bahnhofsnähe liegt die Parzelle in der ÖV-Gütekategorie C (mittelgute Erschliessung). Argumentativ kann sich für eine Parkplatzreduktion nicht allein auf die ÖV-Anbindung abgestützt werden (insb. bei Schichtbetrieb / Nacharbeit). Ausbaupläne sind aktuell nicht bekannt.
- **Alternative Erschliessungsangebote** können vorgeschlagen werden, wie z.B.: Shuttle-Service, Mitfahrdienste, ... Diese bedingen jedoch, dass die Mitarbeitenden in einer gewissen geographischen Distanz zueinander wohnen und zur gleichen Zeit zur Arbeit und nach Hause fahren. Zudem lassen sich diese Massnahmen schlecht skalieren und sind nur für eine geringe Anzahl Personen realistisch.
- Die **Nutzung unternutzter Parkplätze** in der Nähe stellt eine weitere Möglichkeit zur Parkplatzreduktion dar, die mit Dritten verhandelt werden muss.
- Die Gemeinde legt auch im Wohngebiet eine hohe Parkplatzanzahl fest, es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde tendenziell vorsichtig auf mögliche Reduktionen reagiert. Einzig «**im Interesse des Ortsbildes**» (BZO, Art. 26. Abs. 8) lässt die Gemeinden auf Stufe BZO Reduktionen zu. Nach Aussage Gemeinde wird dieses «Interesse des Ortsbildes» fallspezifisch qualitativ beurteilt.
- Die materiellen Voraussetzungen sind durch ein **Nutzungskonzept** aufzuzeigen und sind abhängig von der Nutzung der Parzelle, dem Mitarbeiterprofil (Anreisedistanzen), betrieblichen Voraussetzungen (z.B. Schichtbetrieb ausserhalb ÖV-Zeiten) usw.
- Gemeinden können zudem **Sicherungsmassnahmen** verlangen. Diese können kostspielig werden (Grundbucheintrag, einmalige Abgabe pro aufgegebenen Parkplatz (Richtwert CHF10.000.-/PP), Einwilligung Dritter bei Benützung unternutzter Parkplätze in der Umgebung, ...).
- **Fazit:** Generell sind die materiellen Voraussetzungen herausfordernd und mögliche Alternativmassnahmen aufwendig, sodass die Parkplatzreduktion argumentativ präzise plausibilisiert werden muss, wobei damit gerechnet werden muss, dass die Gemeinde zurückhaltend reagieren wird.