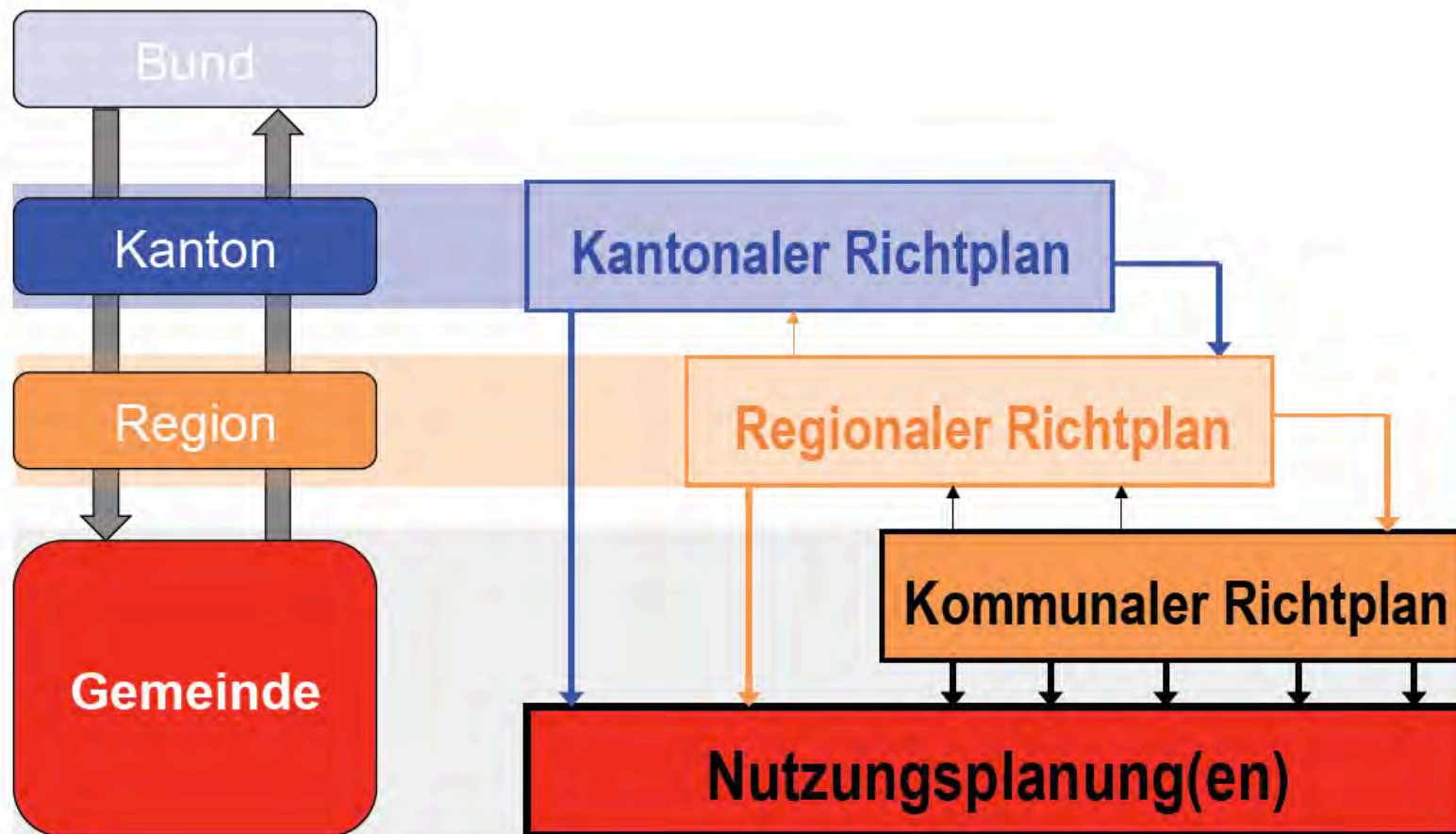


Update Raumplanung

Behördenanlass - 3. Mai 2017



Ablauf

- | | | |
|-------------------------|-----------------|--------|
| • Übersicht Raumplanung | Fritz Zollinger | 20 min |
| • Kommunale Instrumente | Reto Wild | 45 min |
| • Erfahrungsberichte | | |
| - Pfungen | Max Rüttimann | 10 min |
| - Wiesendangen | Kurt Roth | 10 min |
| - Elsau | Ueli Renggli | 10 min |
| • Diskussion | Martin Lüdin | 60 min |
| • Ausblick | Martin Lüdin | 5 min |

Übersicht Raumplanung

Fritz Zollinger

Notwendigkeit schon früh erkannt

«Und also wuchern unsere Städte, wie`s halt kommt, geschwürartig, dabei sehr hygienisch; man fährt eine halbe Stunde lang mit einem blanken Trolleybus und sieht das Erstaunliche, dass die Vergrößerung unserer Städte zwar unaufhaltsam stattfindet, aber keineswegs zum Ausdruck kommt. Es geht einfach weiter, Serie um Serie, wie die Vergrößerung einer Kaninchenfarm.

Fährt man weiter, zeigt sich, dass das Schweizer Mittelland aufgehört hat eine Landschaft zu sein. Es ist nicht Stadt, auch nicht Dorf. Es ist ein Jammer und das Werk unserer Generation.»

achtung: die Schweiz, Max Frisch u.a. 1955

Verfassungsauftrag seit 1969

Art 75 Bundesverfassung

¹ Der Bund legt Grundsätze der Raumplanung fest. Diese obliegt den Kantonen und dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes

² Der Bund fördert und kombiniert die Bestrebungen der Kantone und arbeitet mit den Kantonen zusammen

³ Bund und Kantone berücksichtigen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben die Erfordernisse der Raumplanung

Alles ist und braucht Raumplanung



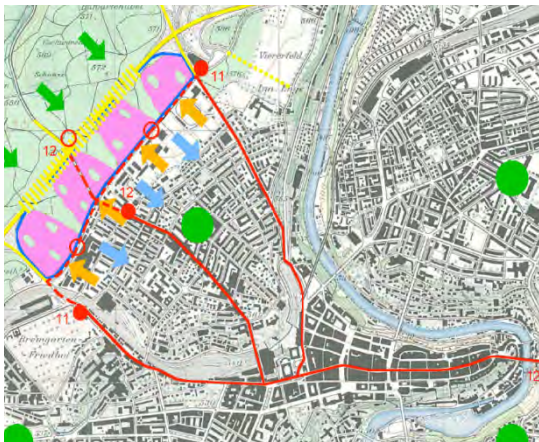
«S5-Stadt»



Ferienresort Heinzenberg (GR)



Hochwasser in Brienz (2005)



Projekt Waldstadt Bremer, Bern



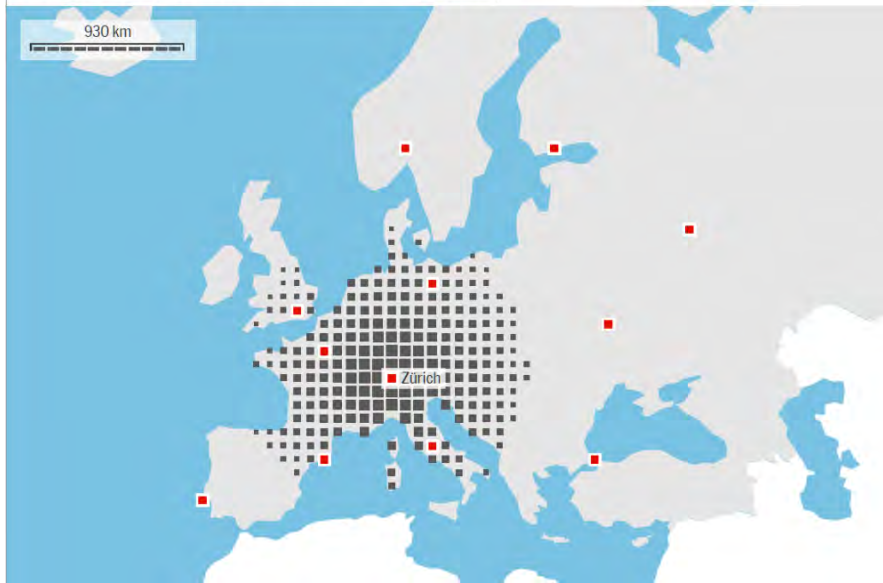
Engadiner Seen (Silvaplana/Surlej)



Projekt Photovoltaikanlage Walensee

Raumplanung kann die Welt verändern

Wenn **die Welt** - so dicht besiedelt wäre wie **Zürich** - :

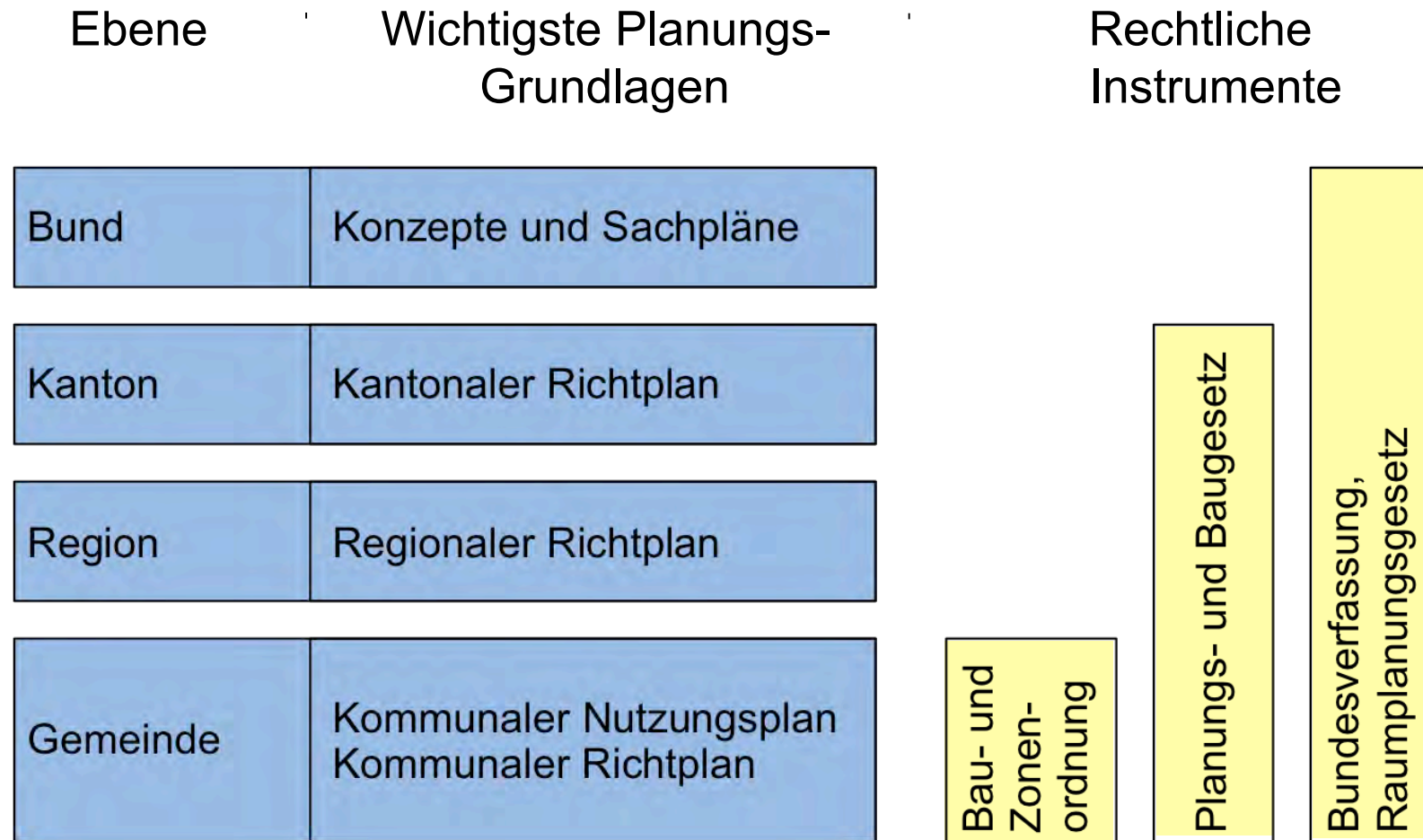


Tages Anzeiger, Datenblog, 30. Juli 2015

Wenn **die Welt** - so dicht besiedelt wäre wie **Paris** - :



Ebenen und Instrumente



Konzepte und Sachpläne (Art. 13 RPG)

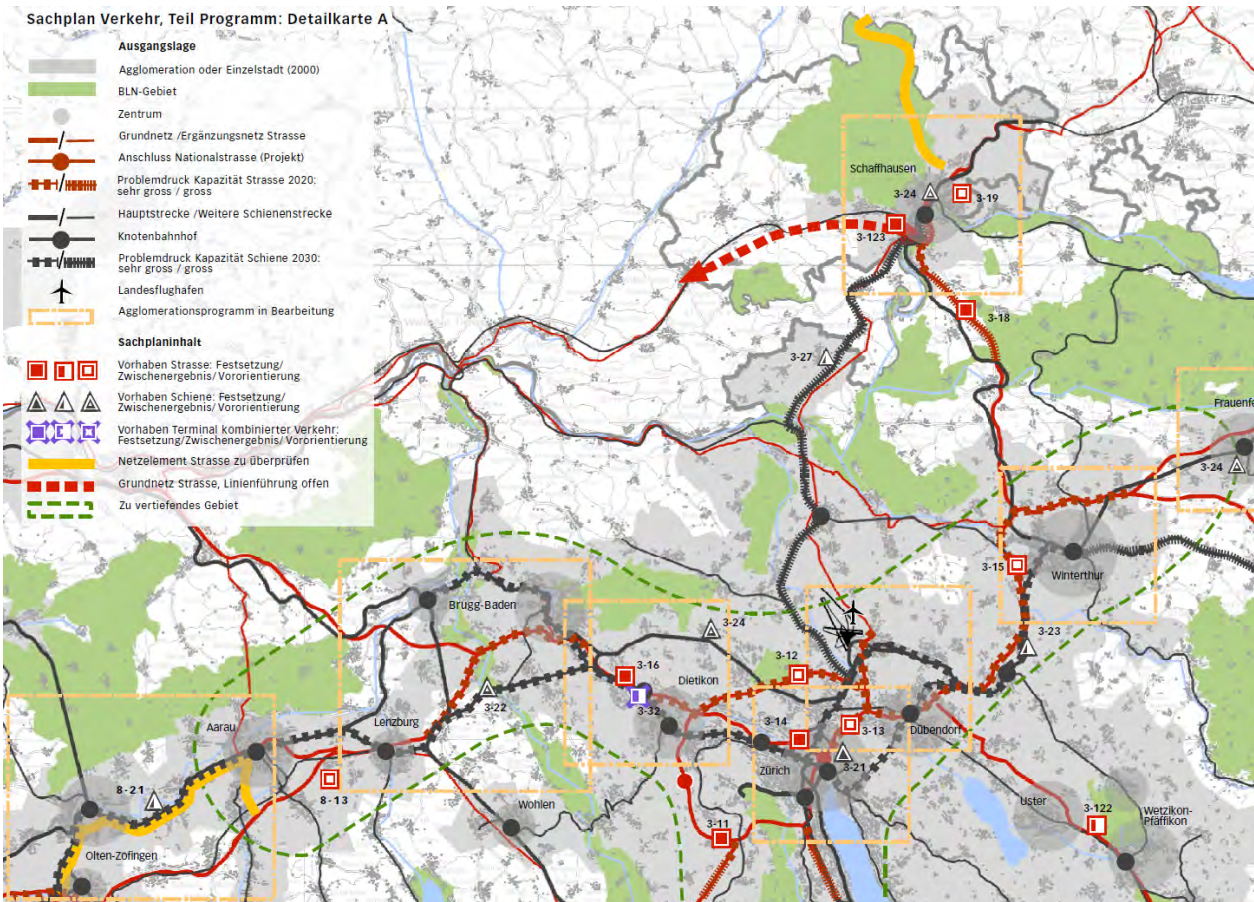
¹ Der Bund erarbeitet Grundlagen, um seine raumwirksamen Aufgaben erfüllen zu können; er erstellt die nötigen Konzepte und Sachpläne und stimmt sie aufeinander ab

² Er arbeitet mit den Kantonen zusammen und gibt ihnen seine Konzepte, Sachpläne und Bauvorhaben rechtzeitig bekannt

Die Sachpläne im Überblick

- Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)
- Sachplan Verkehr
 - Teil Programm
 - Teil Infrastruktur Schifffahrt (SIF)
 - Teil Infrastruktur Schiene (SIS)
 - Teil Infrastruktur Strasse (SIN)
 - Teil Infrastruktur Luftfahrt (SIL)
- Sachplan Militär (SPM)
- Sachplan Übertragungsleitungen (soll zum Sachplan Energienetze SEN werden)
- Sachplan Geologische Tiefenlager
- Sachplan Rohrleitungen (sistiert)

Sachplan Verkehr von hoher Bedeutung



Sachplan Verkehr, Teil Programm 26. April 2006

Inhalt

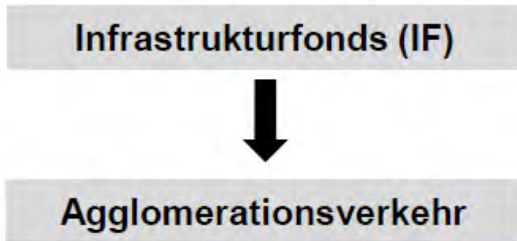
1 Der Sachplan Verkehr	1
1.1 Zweck	1
1.2 Gegenstand und Einbettung	1
1.3 Konzeption des Teils Programm	3
2 Ausgangslage	6
2.1 Entwicklung des Raumes	6
2.2 Entwicklung des Verkehrs	6
2.3 Stand der Verkehrsinfrastrukturen	9
2.4 Kosten und Finanzierung der Verkehrsinfrastrukturen	11
3 Herausforderungen für die Verkehrsinfrastrukturplanung	13
3.1 Ziele der Verkehrsinfrastrukturpolitik	13
3.2 Zentrale Probleme zum Zeitpunkt 2020	14
4 Entwicklungsstrategien	16
4.1 Förderung einer sinnvollen Komplementarität der Verkehrsträger	16
4.2 Sicherstellung der Funktionalität der Verkehrsinfrastrukturen	17
4.3 Bewältigung von Agglomerationsverkehr und Agglomerationsentwicklung	17
4.4 Erschliessung des ländlichen Raumes und der Tourismusregionen	18
4.5 Entwicklung des Langsamverkehrs und der kombinierten Mobilität im Personenverkehr	18
4.6 Verbesserung der Verkehrssicherheit	19
4.7 Senkung der Umweltbelastungen und des Energieverbrauchs	19
5 Netzzuordnung	20
5.1 Grundsätze zur Verkehrsinfrastruktur von gesamtschweizerischer Bedeutung	20
5.2 Netzzuordnung Strasse	20
5.3 Netzzuordnung Schiene	23
5.4 Weiteres Vorgehen	25
6 Handlungsgrundsätze und Prioritäten in Teilräumen	26
6.1 West-Ost-Achse	27
6.2 Nord-Süd-Achse	27
6.3 Teilraum Zürich	28
6.4 Teilraum Basel	30
6.5 Teilraum Bern	31
6.6 Espace lémanique	32
6.7 Ticino Urbano	34
6.8 Teilraum Aarau-Olten-Zofingen	35
6.9 Teilraum Luzern/Zentralschweiz	36
6.10 Teilraum St. Gallen/Bodensee/Rheinthal	38
6.11 Jurabogen	39
6.12 Alpenraum West	40
6.13 Alpenraum Ost	41
7 Modalitäten der Umsetzung	43
7.1 Konkretisierung der Ziele, Grundsätze und Prioritäten	43
7.2 Beurteilung und Vollzugskontrolle	44
7.3 Weiteres Vorgehen	44
8 Verweise	45
Anhang: Übersichtskarte, Detailkarten	47

Ausschnitt Teil Programm

Die Agglomerationsprogramme

1 und 2. Generation (ab 2008)

Bisher



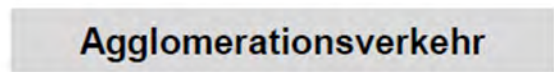
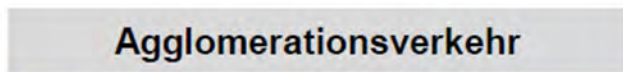
Gesetzliche Grundlage:

- Infrastrukturfondsgesetz
- Bundesgesetz über die Verwendung der zweckgebunden Mineralölsteuer



Zukünftig

Neu



Ziele der Raumplanung gemäss RPG (Art. 1)

¹ Bund, Kanton und Gemeinden sorgen für eine haushälterische Bodennutzung und für die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet

² Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen:

- die natürlichen Lebensgrundlagen (Boden, Luft, Wasser, Wald) zu schützen
- Siedlungsentwicklung nach Innen zu lenken
- auf angemessene Dezentralisation von Wirtschaft und Besiedlung hinzuwirken
- räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten
- Ausreichende Versorgungsbasis zu sichern

Grün: Neu seit 1. Mai 2014 in Kraft

(Ausgewählte Ziffern, zusammengefasst und stark gekürzt)

Planungsgrundsätze gemäss RPG (Art. 3)

² Die Landschaft ist zu schonen, u.a.

- Erhalt von geeignetem Kulturland, insbesondere Fruchtfolgefleichen
- Einordnung von Siedlungen, Bauten Anlagen in die Landschaft

³ Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen, u.a.

- Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten und Planung schwergewichtig an Orten, die mit dem ÖV erschlossen sind
- Treffen von Massnahmen zur Nutzung von Brachen/unternutzten Flächen und zur Verdichtung

Grün: Neu seit 1. Mai 2014 in Kraft

(Ausgewählte Ziffern, zusammengefasst und stark gekürzt)

Raumplanung an einem Wendepunkt?



Paradigmenwechsel in der Raumplanungsgesetzgebung: Siedlungsentwicklung nach Innen als neues Hauptziel

Zwingende Inhalte Richtplan Siedlung (Art. 8a)

- a. wie gross die **Siedlungsfläche insgesamt sein soll**, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird;
- b. **wie Siedlung und Verkehr aufeinander abgestimmt** und eine rationelle sowie flächensparende Erschliessung sichergestellt werden;
- c. wie eine hochwertige **Siedlungsentwicklung nach innen** bewirkt wird;
- d. wie sichergestellt wird, dass die Bauzonen den Anforderungen von Artikel 15 entsprechen; und
- e. wie die **Siedlungserneuerung** gestärkt wird.

Grün: Neu seit 1. Mai 2014 in Kraft

Aufträge für Richtplanung aus rev. RPG

- Kantonale Raum(entwicklungs)konzepte
 - Ziele für übergeordnete räumliche Entwicklung Kantone festlegen
- Strategie Siedlungsentwicklung
 - Thematische Ziele für Siedlungsentwicklung festlegen
- Grösse und Verteilung Baugebiet
 - Längerfristige Grenzen der Siedlungsausdehnung festlegen
- Bauzonendimensionierung
 - Dynamische Entwicklung mit Spielregeln steuern

Raumplanung muss verstärkt Trends aufgreifen

Trends mit besonderer Bedeutung für die Raumentwicklung



LaRes Kanton Zürich mit Horizont 2050

Kommunale Instrumente

Reto Wild

Raumplanung macht Schlagzeilen

Bund will die Raumplanung kontrollieren

Letztes Jahr hiess das Volk die **Revision des Raumplanungsgesetzes** gut. Seit 1. Mai 2014 ist es in Kraft. Es stärkt die Steuerung der Entwicklung und die Planung in Siedlungsgebieten. Und macht Kantonen und Gemeinden Arbeit. Eine Tagung an der Universität beschäftigt sich mit dem Thema.



Schwierige Balance zwischen Nützen und Schützen

Gemeinden wollen über Einzonungen entscheiden



Nicht länger in die Breite wachsen

Relevanz und Anforderungen städtischer Dicht

Mut zur Verdichtung



Umsetzung der Kulturlandinitiative
Der Streit um gutes Ackerland

Make Wetzikon **not GREATER** again!



Analyse der Zersiedelung

Grösstes Verdichtungspotenzial in den Vorstädten

Bauliche Verdichtung

Dicht darf nicht doof sein



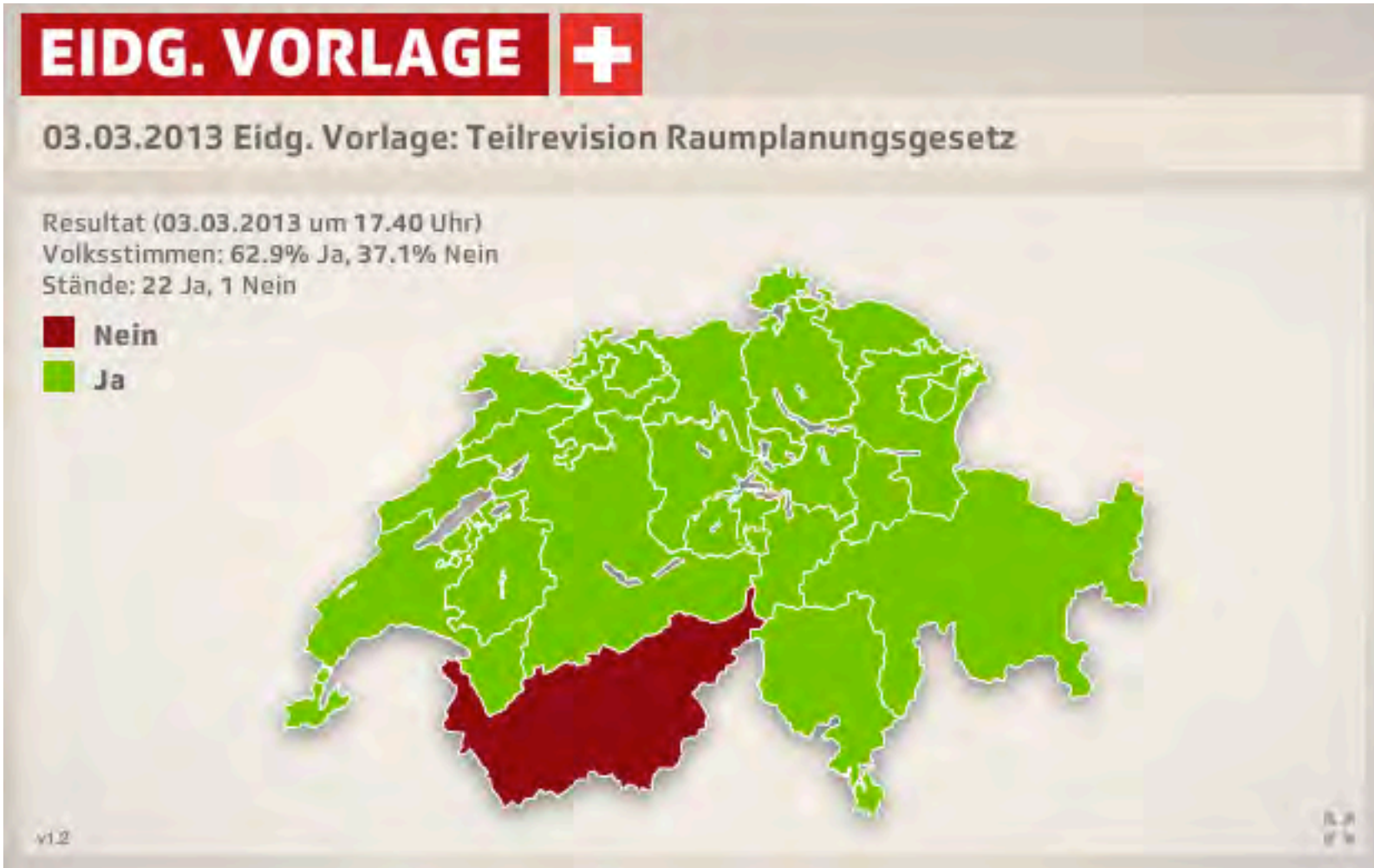
Die Nachfrage nach Wohnraum als Herausforderung

Dichte ohne Dogma

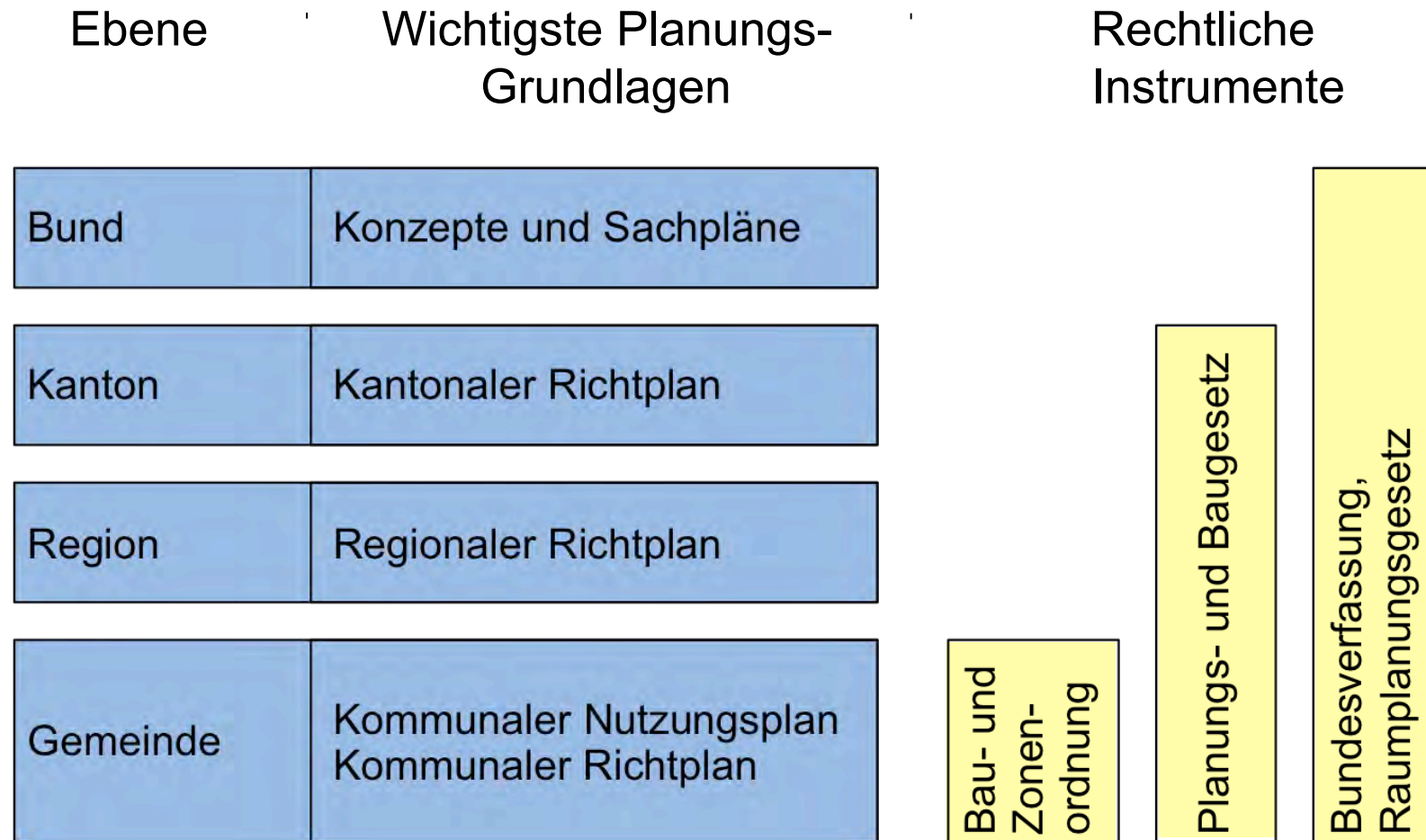
Der Verschleiss von Land steht im Widerspruch zum Gesetz

Das Hauptproblem der Raumplanung ist der Vollzug

Raumplanung auf Stufe Bund



Ebenen und Instrumente



Leitlinien des Regierungsrates

- Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
- Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
- Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und aktiv zu fördern.



Gesetze, Verordnungen und Richtplan

- PBG Baurechtsbegriffe (IVHB)
- PBG Baulinien
- PBG-Verordnung Preisgünstiger Wohnraum
- MAG Mehrwertausgleichsgesetz
- WAG Wassergesetz (Hochwasserschutzverordnung)
- Darstellungsverordnung und ÖREB-Kataster
- Kantonaler Richtplan 2015: Arbeitsplatzgebiete

Kreisschreiben 4. Mai 2015

- Raumplanerischer Stufenbau
- Beurteilung Ortsplanungen
 - Werden die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne insbesondere im Bereich Siedlung erfüllt? Wird dem Handlungsbedarf in den einzelnen Handlungsräumen des kantonalen Raumordnungskonzepts entsprochen? Werden urbane Handlungsräume gestärkt?
 - Sind die kommunalen Planungen mit den in Überarbeitung befindlichen regionalen Richtplänen widerspruchsfrei abgestimmt? Wurde die Planung über die Gemeindegrenzen hinweg eingeordnet, bewertet und abgestimmt?
 - Welche Auswirkungen von der Planung werden auf den Ausbaugrad (gebaute Geschossfläche in Prozent der rechtlich zulässigen Geschossfläche) erwartet? Wie ist der Ausbaugrad mit Blick auf das kantonale und regionale Mittel zu beurteilen?
 - Welche Auswirkungen von der Planung werden auf die Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare überbaute Bauzone) erwartet? Wie ist die Nutzungsdichte mit Blick auf das kantonale und regionale Mittel zu beurteilen?
 - Liegt eine Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet vor und wenn ja, ist die Argumentation nachvollziehbar und schlüssig? Ist diese Gesamtschau im kommunalen Richt- oder Nutzungsplan verankert? Sind die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung nach innen ausgeschöpft?

Kreisschreiben 4. Mai 2015

- Ortsplanungsgespräche
- Abstände zur Bauzonengrenze
- Leitfaden und Vorlagen

Leitfaden und Vorlagen

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Dichtevorgaben umsetzen

Leitfaden
04 2015

Nutzungsdichtediagramm

Nutzungsdichte (in E+B/ha)

Brutto-Ausnutzungsziffer AZb (in %)

Vollgeschosse

Dichtesprung

The graph shows a linear relationship between the gross utilization rate (AZb) on the x-axis and the utilization density (in E+B/ha) on the y-axis. The x-axis ranges from 20 to 180, and the y-axis ranges from 0 to 400. A diagonal line starts at approximately (20, 10) and goes up to (180, 370). A blue circle labeled 'Dichtesprung' is positioned at approximately (70, 100).

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

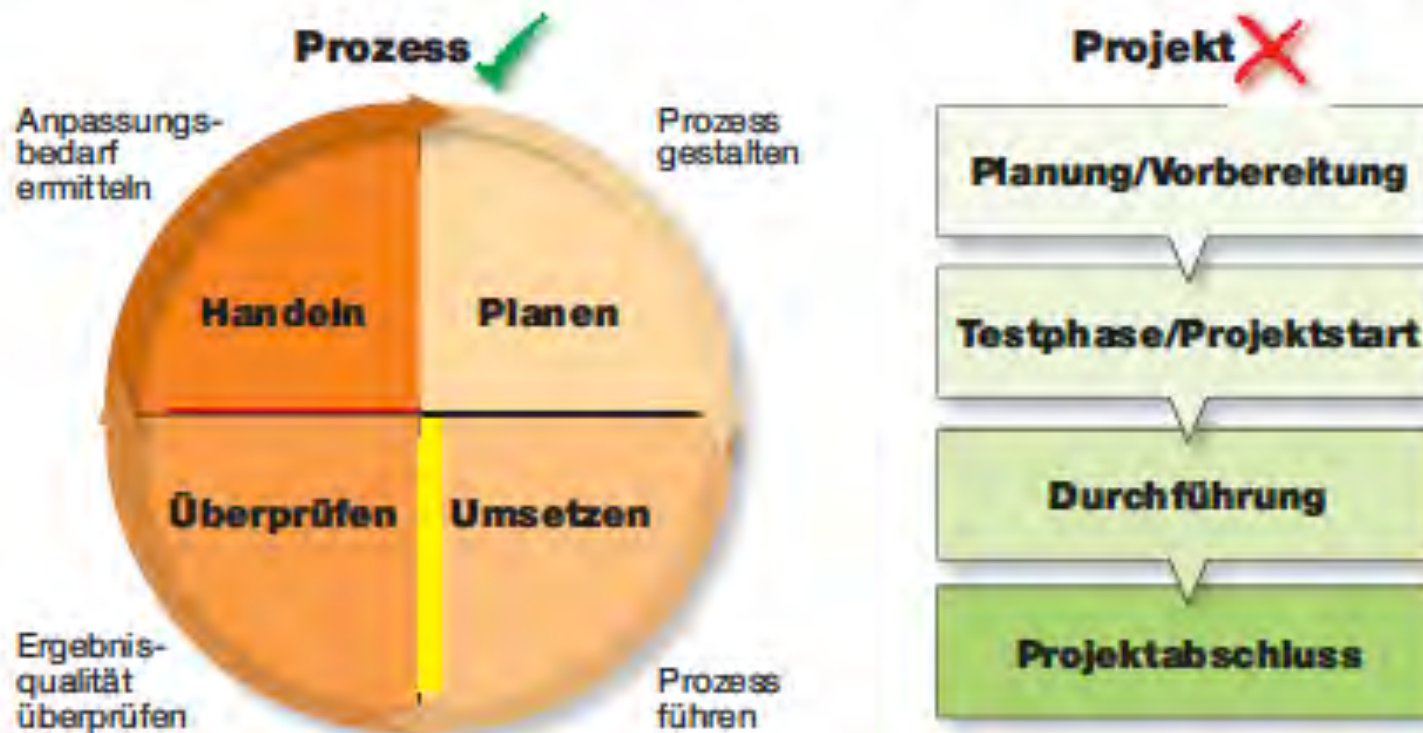
April 2015
1/8

Checkliste

für den Erläuternden Bericht nach Art. 47
der Raumplanungsverordnung (RPV)

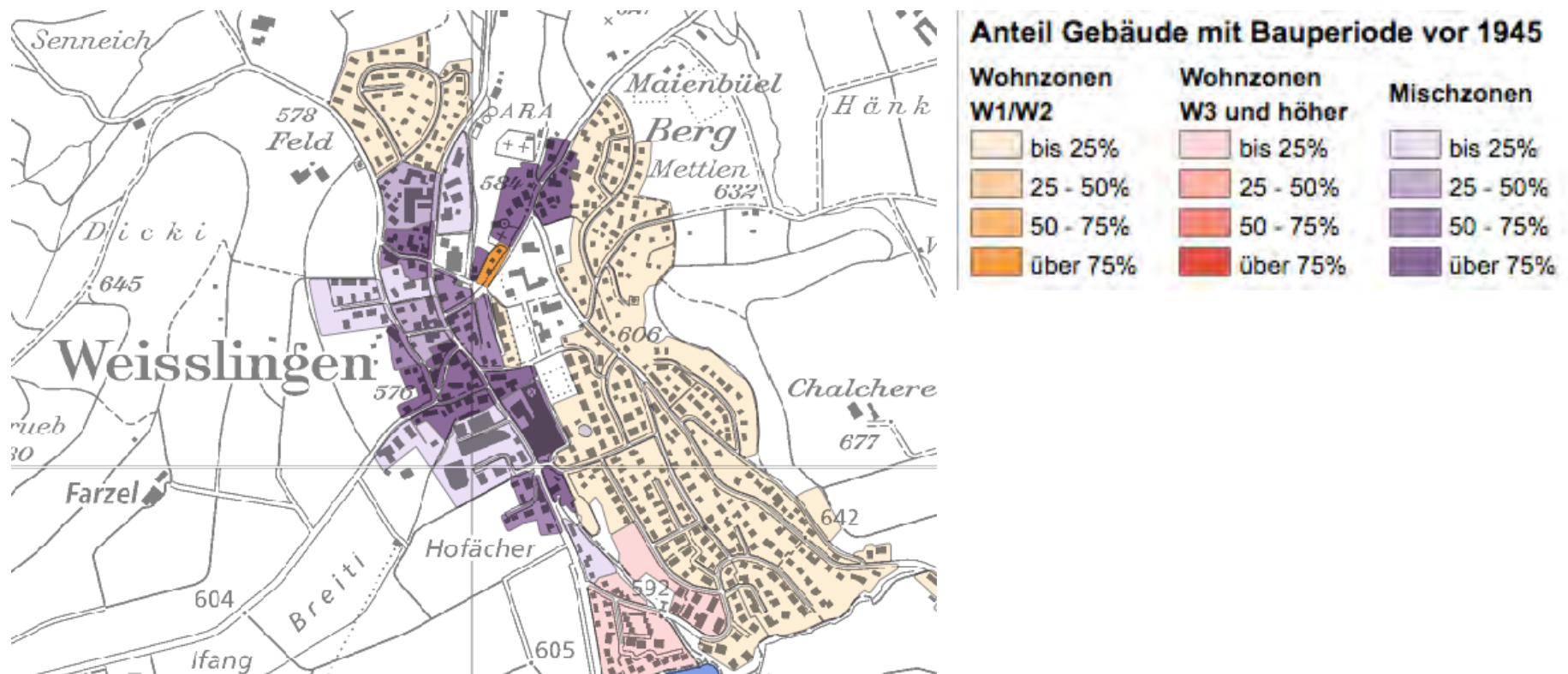
Planungsverständnis Kanton

Innenentwicklung als qualitätssichernder Kreislauf



Grundlagen Kanton

- Reicher Fundus an Daten, Daten,



Grundlagen Kanton

- bald auch zu den Arbeitsplazzonen



Planungsverständnis Kanton

«Stadtplanung ist hochpolitisch»

Raumplanung und Städtebau in der Praxis

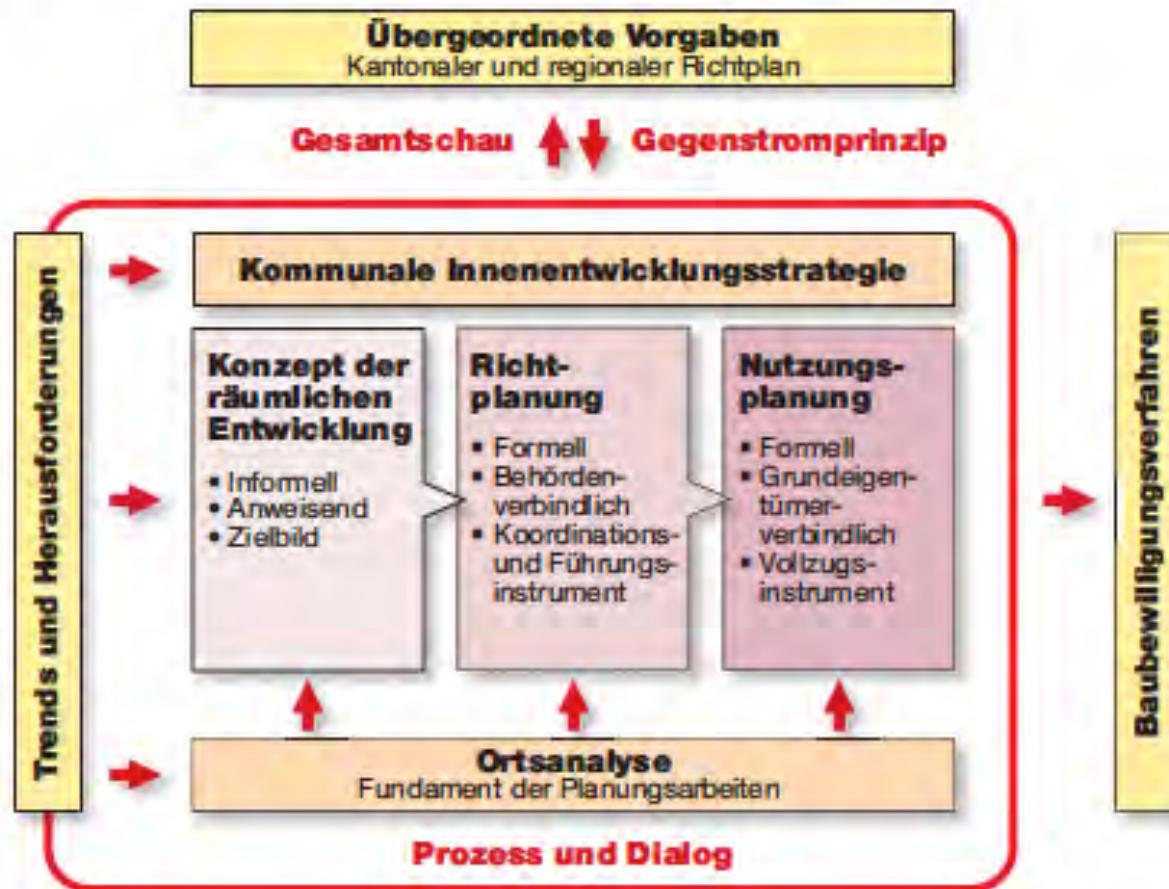
Welche Einflüsse sind entscheidend in der Stadtplanung? Und woran scheitert der Städtebau in der Agglomeration? Drei Experten diskutieren über aktuelle Fragen in der städtebaulichen Entwicklung und die grossen Herausforderungen in der Planungspraxis.

***TEC21:** Es setzt auch voraus, dass die Verantwortung von den Kommunen und Städten wahrgenommen wird?*

Natrup: Die städtebaulichen Fragen unterliegen der kommunalen Planungshoheit. Es liegt in der Verantwortung der Gemeinden, ob sie ihre Ortsplaner oder Experten beiziehen wollen – oder ob sie den Investor allein machen lassen. Dann wird das Projekt in der Gemeinde vom Bausekretär auf Übereinstimmung mit dem Planungs- und Baurecht geprüft, und wir müssen es genehmigen. Wenn die Gemeinden die übergeordneten Vorgaben nicht einhalten, müssen sie die Planung überarbeiten. Wir machen Auflagen und empfehlen, eine qualifizierte Person beizuziehen, letztlich jedoch ist es Sache der Gemeinde. Aber sie wissen mittlerweile, dass sie mit uns ein Problem bekommen, wenn die nächste Vorprüfung ähnlich ausfällt: Wir genehmigen nicht. Sie müssten dann, das machen sie zum Teil auch, gegen den Kanton die Genehmigung einklagen. Das ist alles sehr rechtsstaatlich, was wir da machen.

Planungsverständnis Kanton

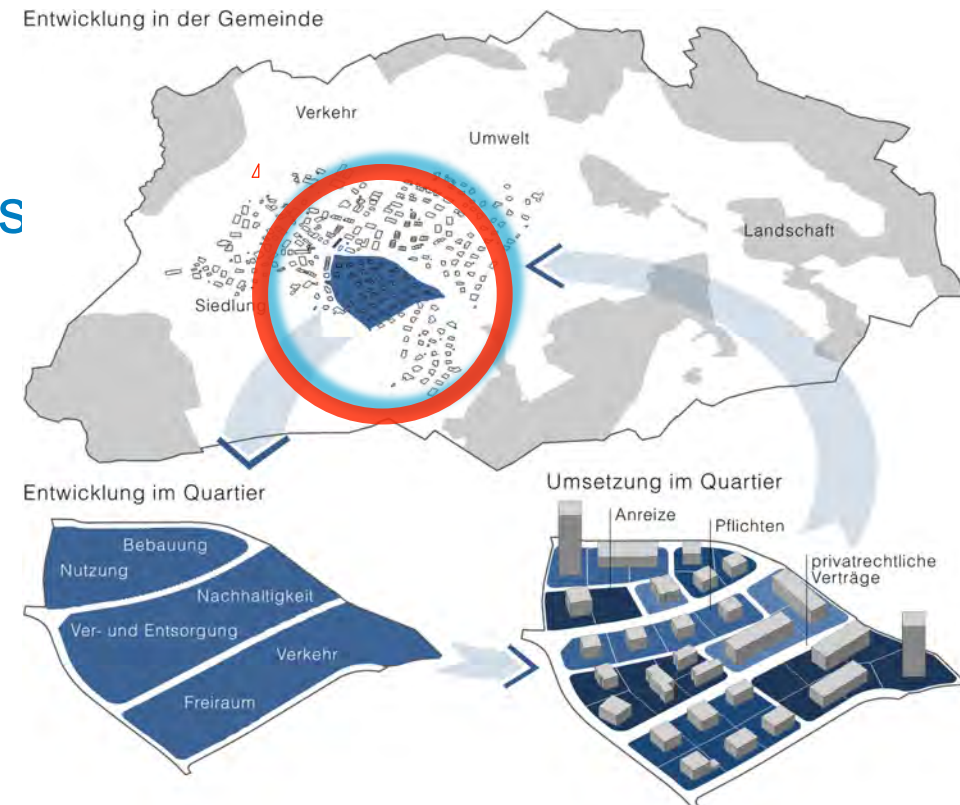
Dialog und Gegenstromprinzip



Räumliche Entwicklungsstrategie

Die kommunale Strategie ist die Basis für die Formulierung der räumlichen Entwicklung in den Quartieren:

- Was gilt es zu bewahren?
- Wo liegen die Entwicklungsschwerpunkte?
 - erneuern / erweitern
 - rückbauen / umbauen
 - neu entwickeln
- Welche neue Qualitäten entstehen?



stabile Gebiete

"nichts machen"



Arealüberbauung In der Schwerzi, Mönchaltorf

weiterentwickelte Gebiete

erneuern und
erweitern



Nachverdichtung Einsiedlerstrasse, Horgen

neustrukturierte Gebiete

rückbauen oder
neu bauen



Hunziker-Areal, Zürich

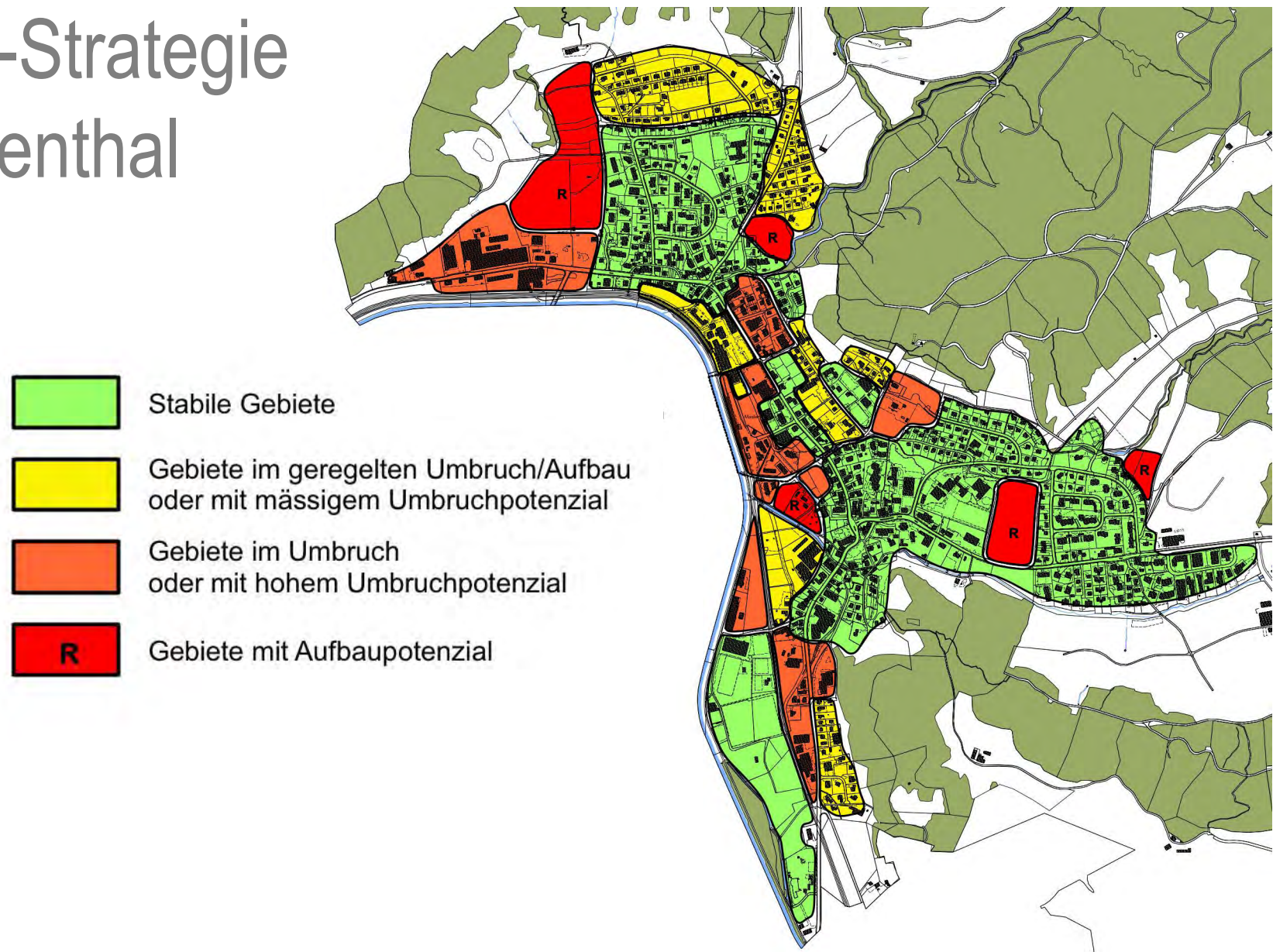
neuentwickelte Gebiete

erstmals bebauen

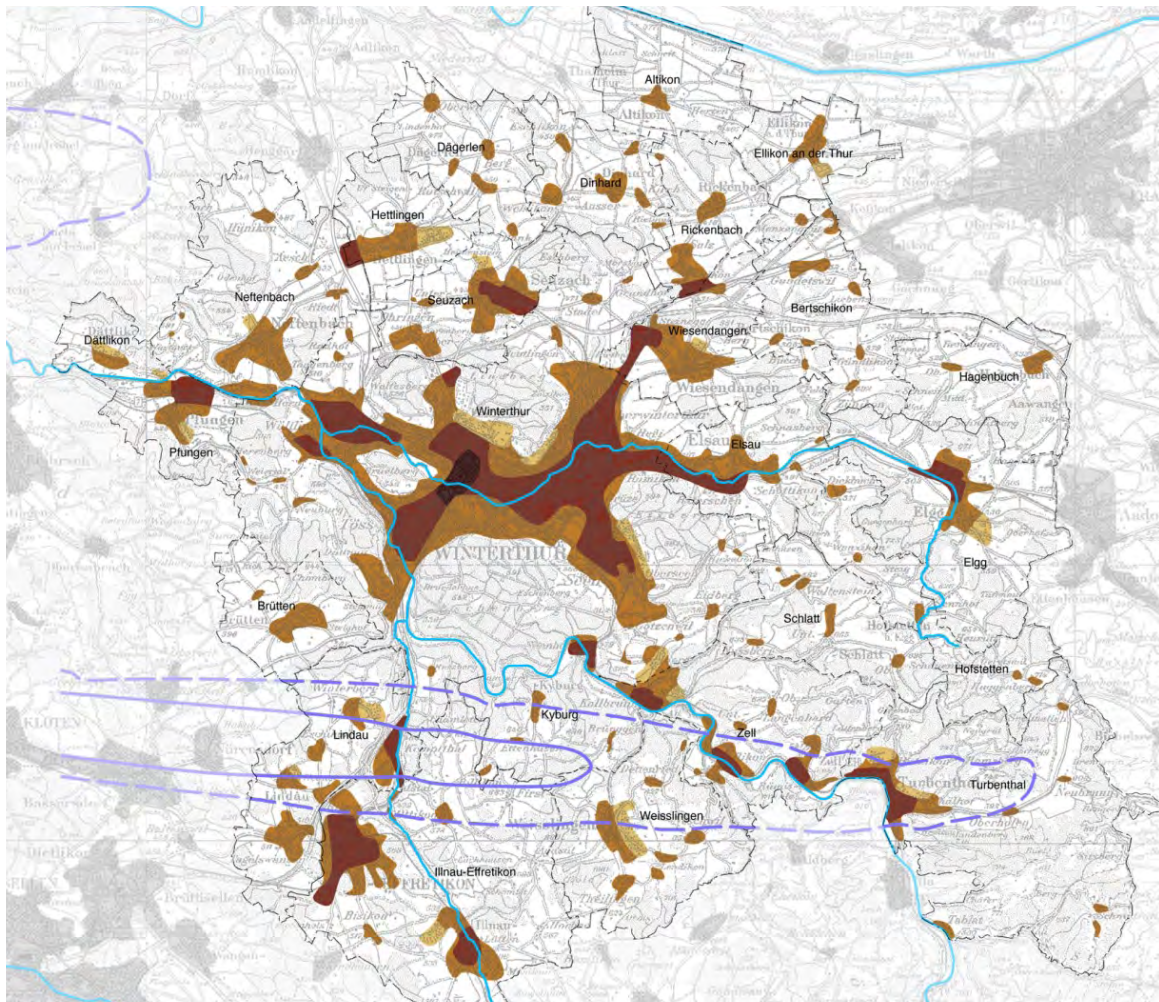


Zentrumsüberbauung Samstagern, Richterswil

BZO-Strategie Turbenthal



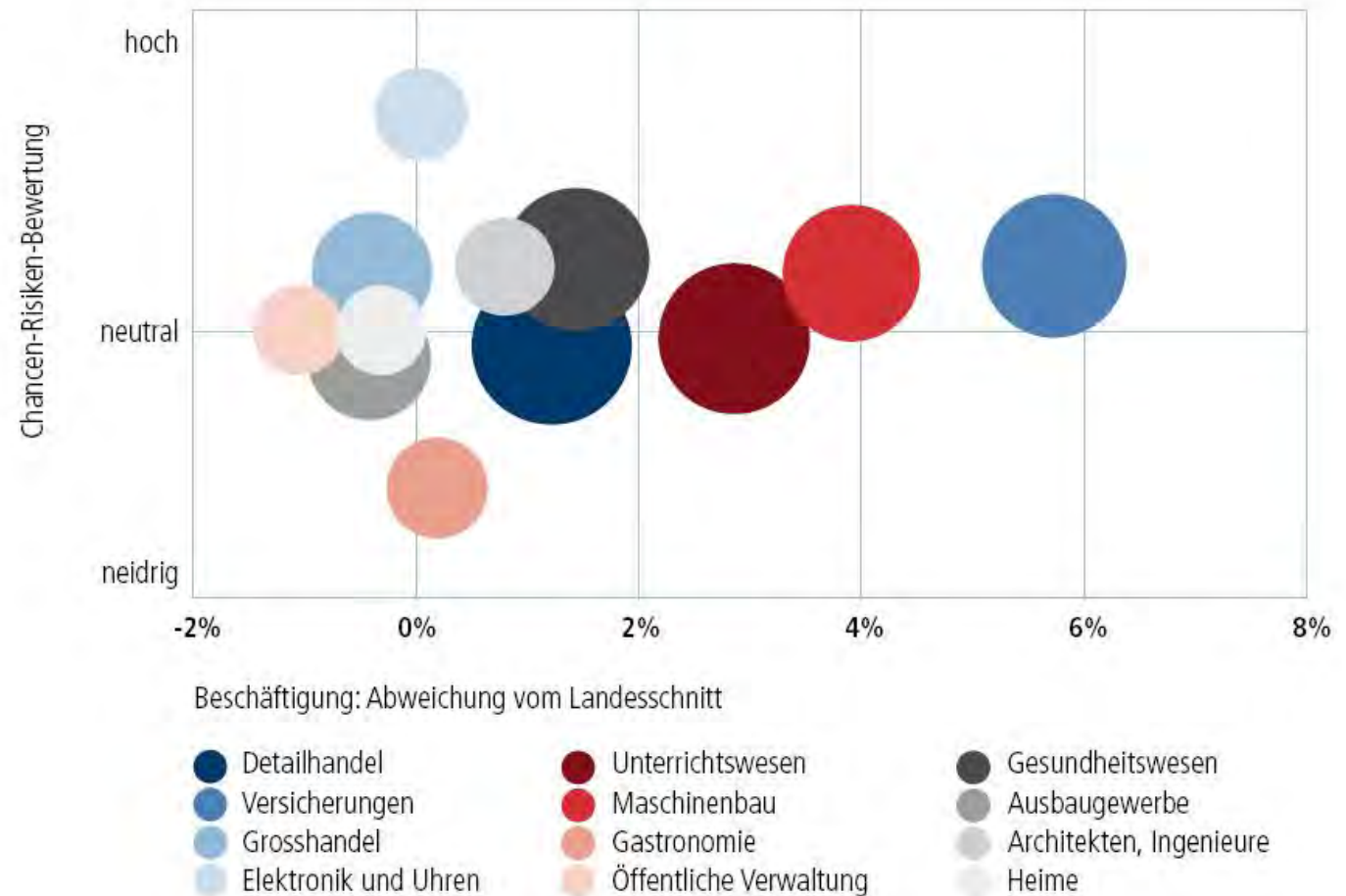
RegioROK Raum für 200'000 Einwohner



-  Sehr hohe Dichte
-  Hohe Dichte
-  Mittlere Dichte
-  Geringe Dichte
-  Immissionsgrenzwert Flughafen Zürich
gemäss Entwurf zum Kantonalen Richtplan 2010
-  Planungswert Flughafen Zürich
gemäss Entwurf zum Kantonalen Richtplan 2010

... und Raum für 120'000 Beschäftigte

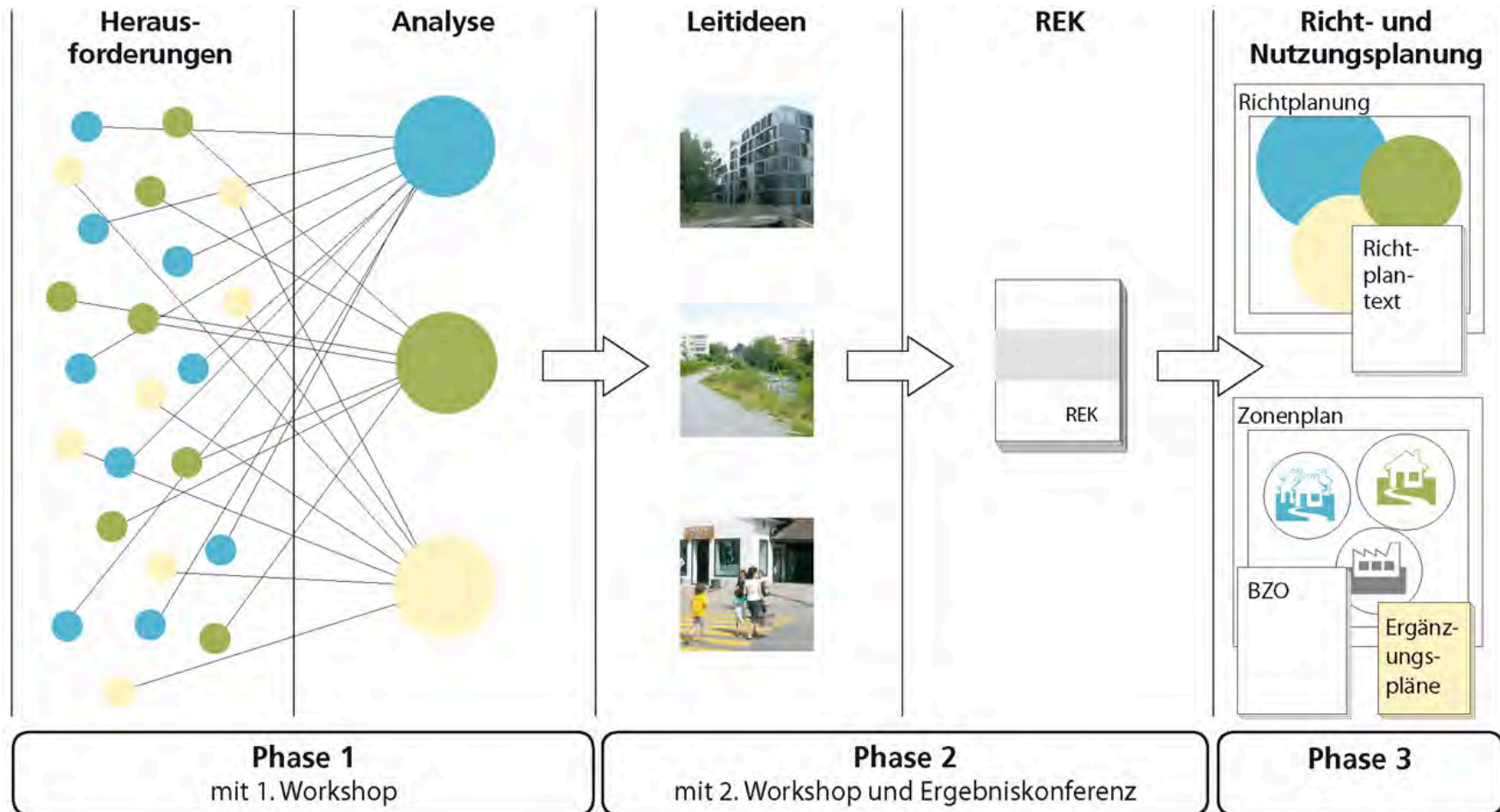
Branchenmix?



Überblick gewinnen



Praxisbeispiel Ortsplanung Wetzikon - Übersicht



Praxisbeispiel Ortsplanung Wetzikon - Leitideen

Wetzikon, wo Qualität nach oben zeigt.

Stadtquartiere neben Dorfquartieren



Städtebau

Wetzikon, wo man zu Fuss gut fährt.

direkt – attraktiv – sicher



Verkehr

Wetzikon, wo die Landschaft vor der Haustüre beginnt.

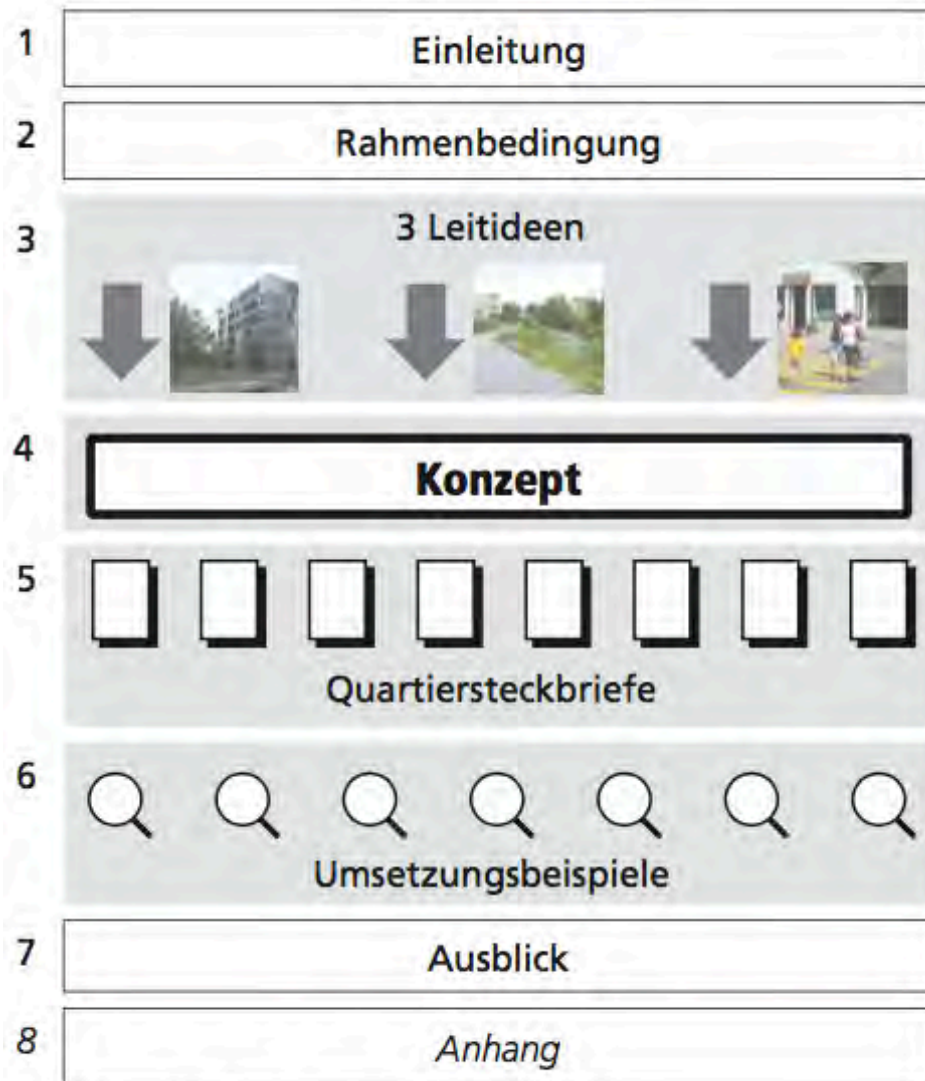
vielfältig – natürlich – schön



Freiraum



Praxisbeispiel Ortsplanung Wetzikon – Aufbau REK



Ziel / Bedeutung:

„Aufzeigen der qualitätvollen langfristigen räumlichen Entwicklung“

- > Instrument für:
 - Koordination
 - Führung
 - Rollende Planung
 - Dialog mit der Bevölkerung

- > Grundlage für:
 - Revision Richtplanung
 - Revision Nutzungsplanung
 - Einzelprojekte

- > behörden- und verwaltungsanweisend

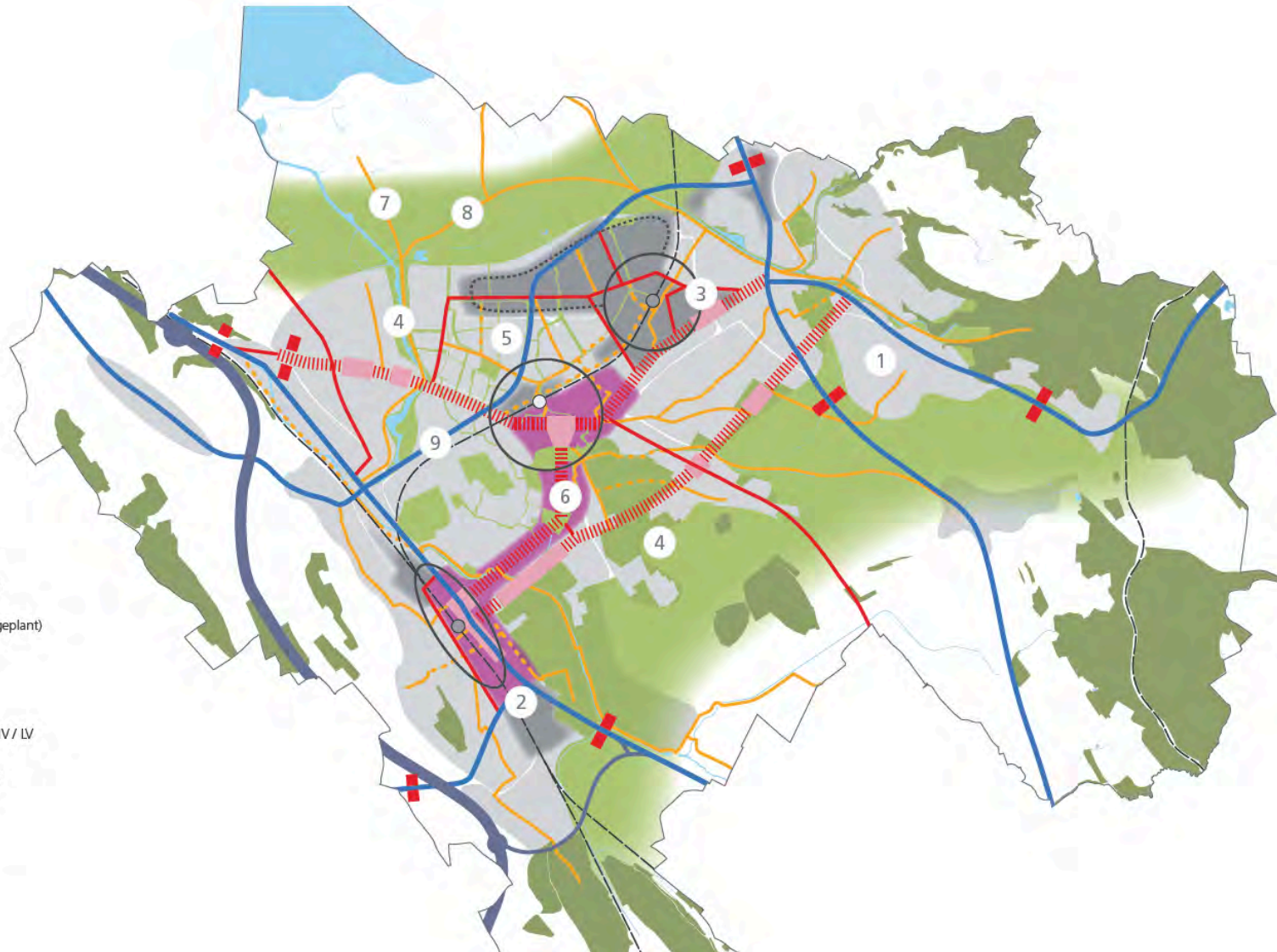
Praxisbeispiel Ortsplanung Wetzikon – REK

Konzeptplan

Gibt einen Überblick

Legende

-  Zentrumsraum
-  Verdichtungsbereiche
-  Landschafts-Fjorde / Riet
-  Quartiere
-  Gebiete für Hochhäuser
-  Besondere Anforderungen für höhere Häuser
-  S-Bahn-Halt (bestehend / geplant)
-  Oberlandautobahn
-  Hauptverkehrsstrassen
-  Sammelstrassen
-  Bereiche für Koexistenz MIV / LV
-  Verkehrsberuhigung / Aufwertung Strassenraum
-  Pfortneranlage vorsehen
-  LV-Wegenetz (bestehend / fehlend) (Fussgänger + Velo)
-  Gewässer
-  Wald



Praxisbeispiel Ortsplanung Wetzikon

6

Zentrumsraum

Der Zentrumsraum ist das zentrale Entwicklungselement innerhalb der Stadt. Er umfasst das regionale Zentrum Unterwetzikon, das kommunale Zentrum Oberwetzikon sowie die Untere Bahnhofstrasse, die diese beiden Zentren verbindet. Die sukzessive Umgestaltung der Bahnhofstrasse, zu einem aufenthaltsfreundlichen, und attraktiven innerstädtischen öffentlichen Raum mit vielfältigem Nutzungsangebot ist ein wichtiges Ziel.



Kommunale Festlegungen



Perimeter



Bereiche für Bebauungskonzepte



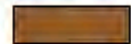
Hochhäuser möglich
grösste Höhe inkl. aller notwendigen technischen Aufbauten
max. 35 m bzw. max. 45 m
(Symbol, in der Lage nicht genau)



Gebiete mit angestrebter baulicher Verdichtung



Gebiete mit realisierter baulicher Verdichtung



Inventar-/Schutzobjekte



Bauliche Struktur respektieren



Gebäude- und Traufhöhen übernehmen /
Bestehende Struktur weiterführen



Gebäudeflucht übernehmen /
Neue Struktur ermöglichen



Städtische Aussenräume



Wichtige Fussgängerquerungen



Platzräume



Strassenbegleitende Baumreihen



Raumkante



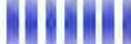
Sichtachse



Grünräume
(Öffentlich, privat oder bereits gesichert)



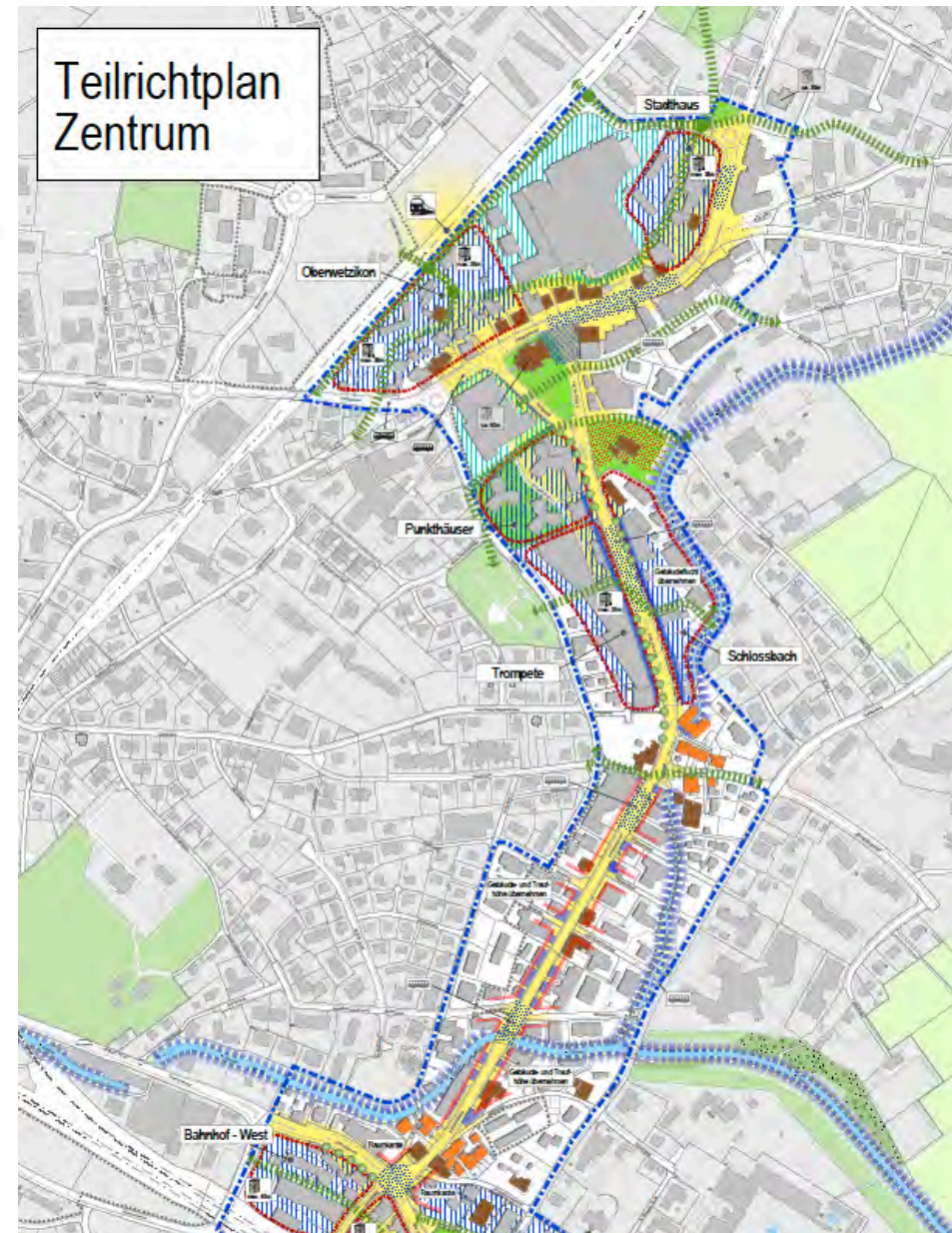
Wichtige öffentliche Fusswegverbindungen



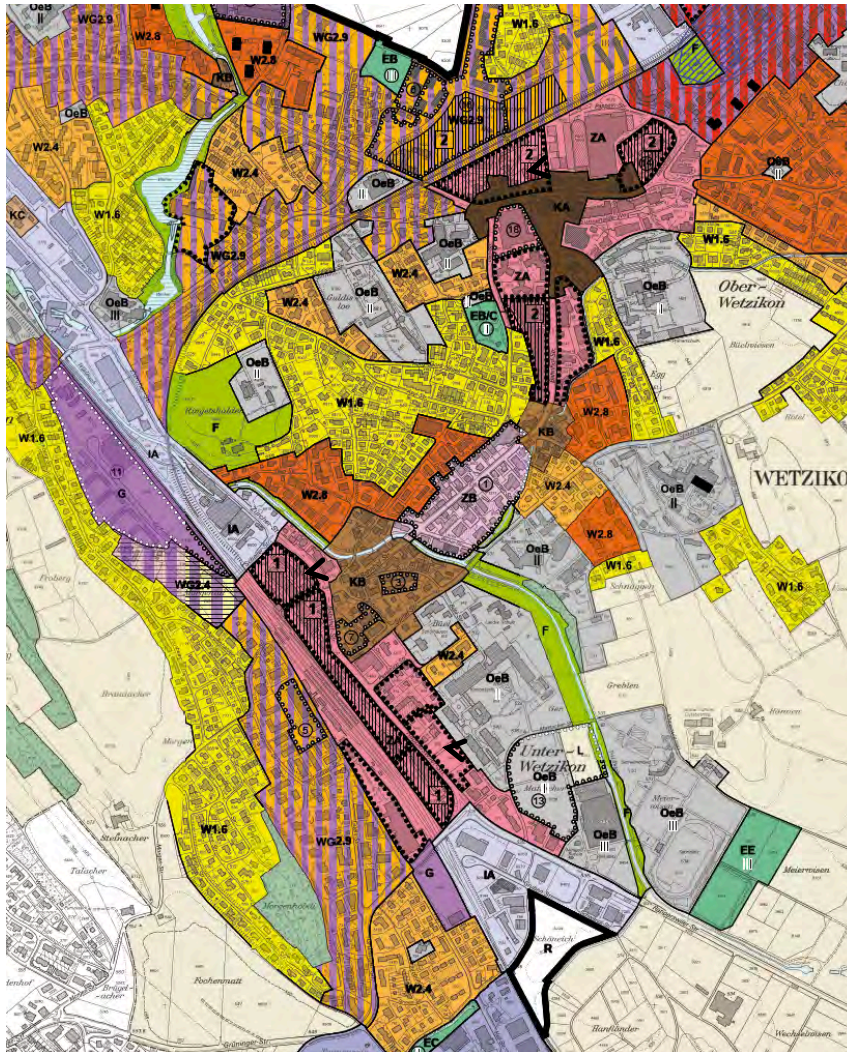
Gewässerraum



Raumsicherung für Haltestelle Oberwetzikon
(Haltestelle geplant)

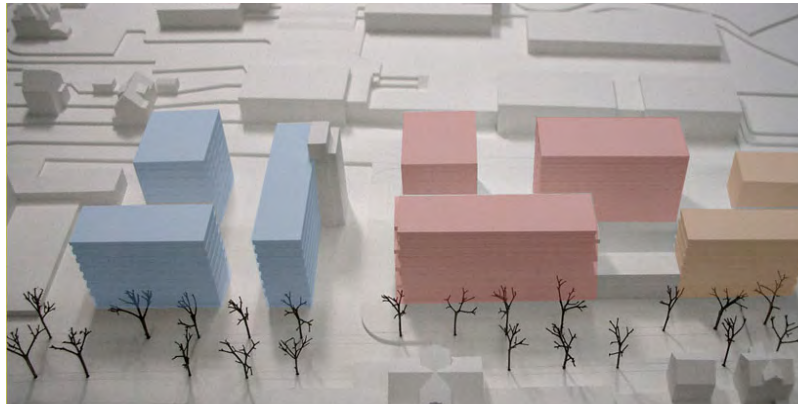


Praxisbeispiel Ortsplanung Wetzikon - Nutzungsplanung



- Oberwetzikon:
Testplanung - GP - QP
(Führung durch Stadt)
- Bahnhof West:
Testplanung - GP - PW
(Führung durch Grundeigentümer)
- Mattacker:
Studienauftrag - GP - QP
(Führung durch Grundeigentümer)

Praxisbeispiel Ortsplanung Wetzikon - Nutzungsplanung



Praxisbeispiel Ortsplanung Wetzikon

Zukunftskonferenz



RTSC-Konferenz



SKW Publikation



Planungs- und Bauaufträge

Entscheidungsgrundlagen für die Vergabe



Open Space



World Café



frischer_wind

Suter • von Känel • Wild • AG
 Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
 Föhrbuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
 Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

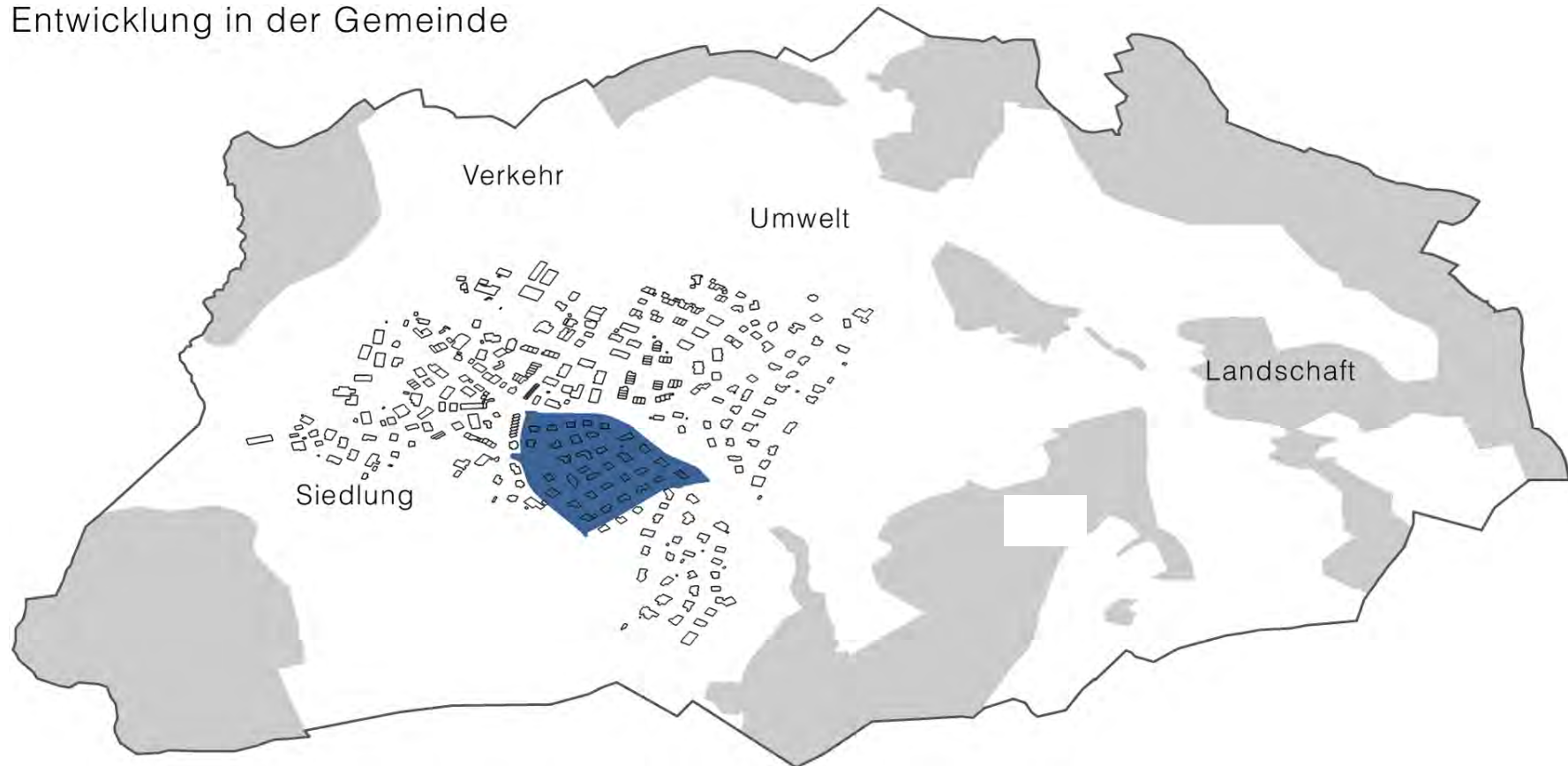
30061 - 30.6.2015

Mitwirkungsmethoden

Entwicklungsinstrumente

Entwicklungsabsicht in der Gemeinde geklärt

Entwicklung in der Gemeinde

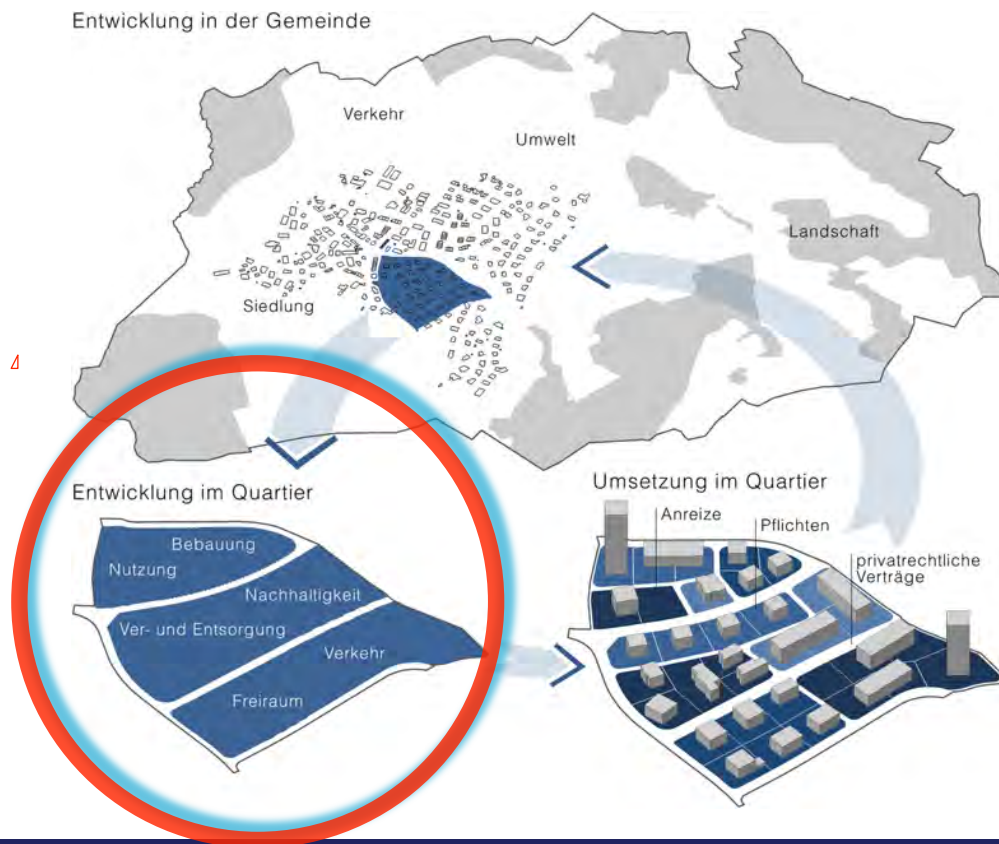


Quartierentwicklungskonzept

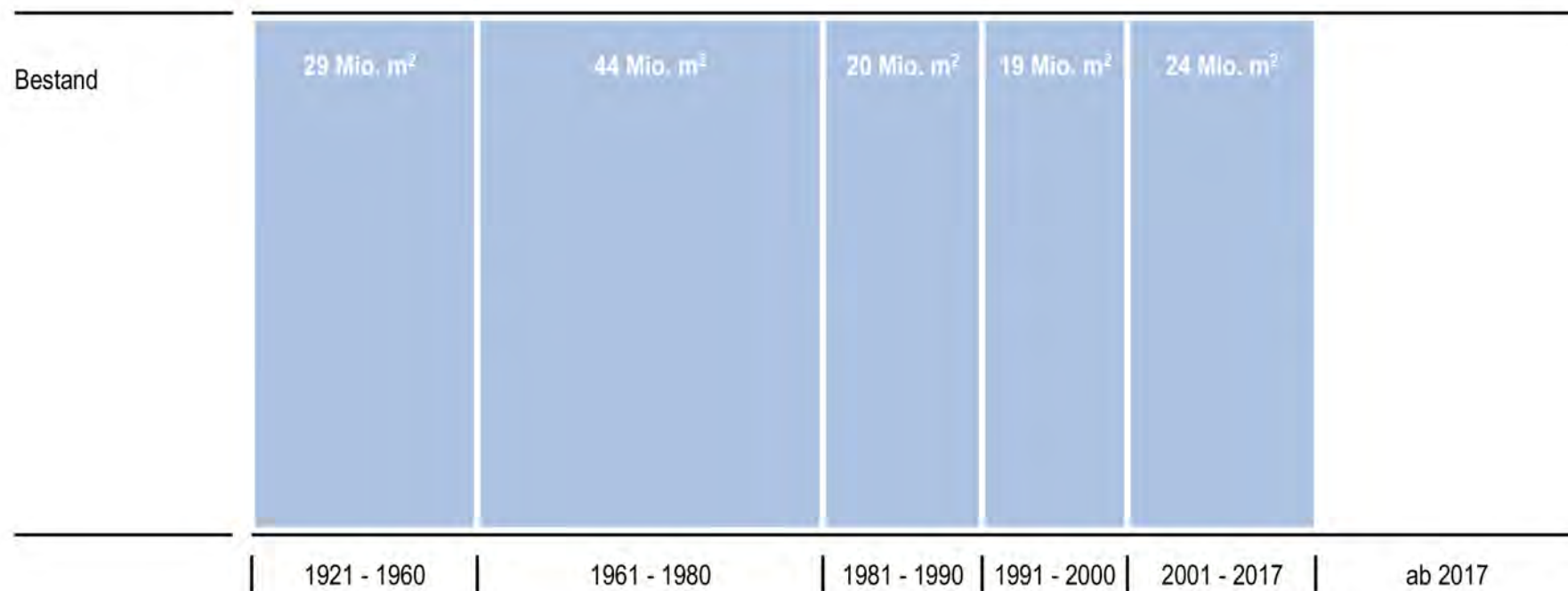
Das Quartierentwicklungskonzept als gemeinsame Vision von Behörden, Bevölkerung und den Grundeigentümern:

Wohin wollen wir?

Entwicklung in der Gemeinde



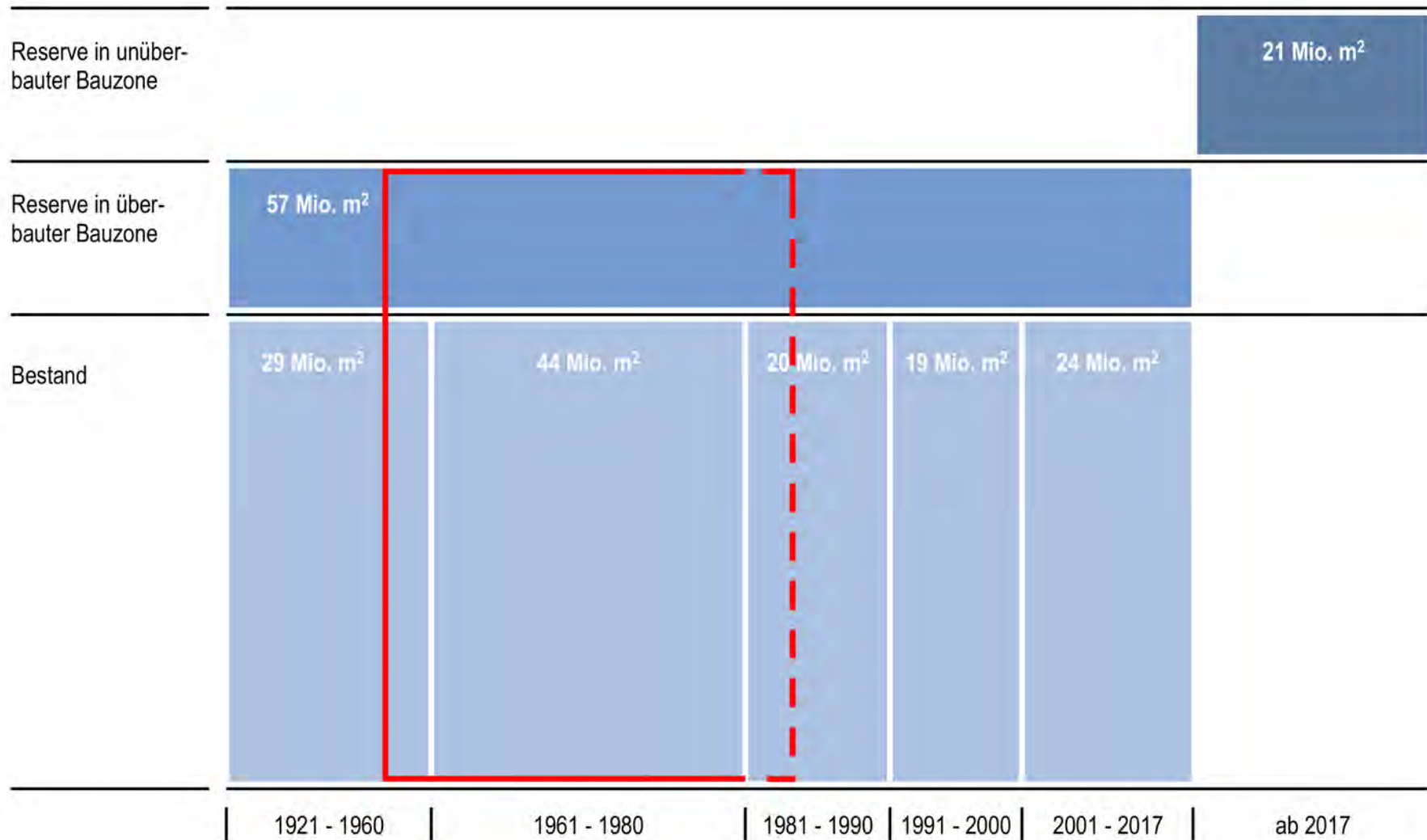
Enormer Flächenbestand in Altbauten



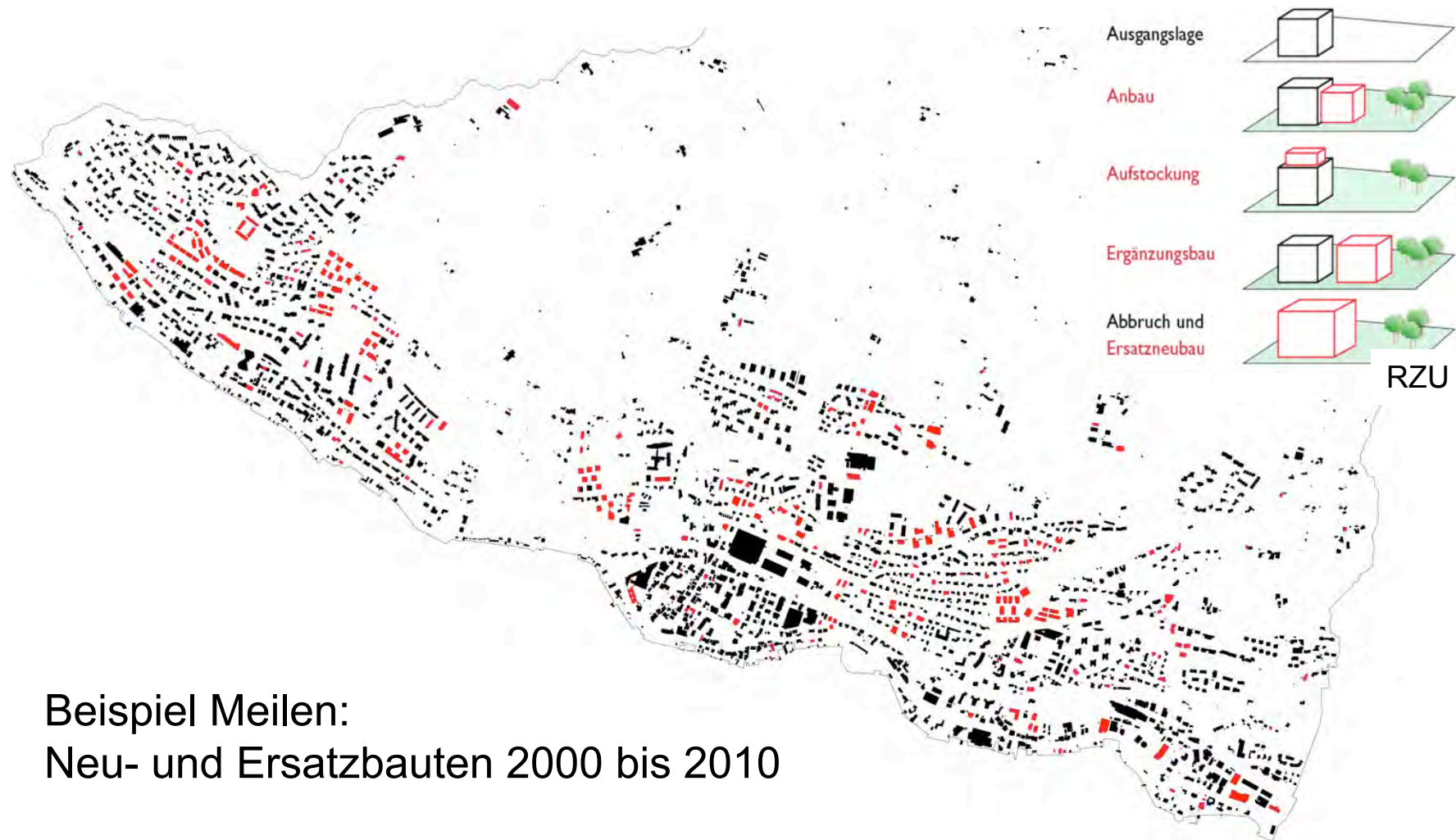
Mehr Reserven im Bestand als auf der grünen Wiese



Viele Quartiere aus den Boomjahren erneuern sich



Quartiere erneuern sich



Beispiel Meilen:
Neu- und Ersatzbauten 2000 bis 2010

Lösungen sind vielfältig



Kernfragen

- Welche Einflussnahme ist politisch erwünscht und mehrheitsfähig?
- Welche Einflussnahme ist rechtlich möglich?
- Welche Modelle sind vollzugstauglich?
- Welche Fragen ergeben sich im Hinblick auf die Umsetzung?

Drei Modelle



Heterogene Bebauungsstruktur

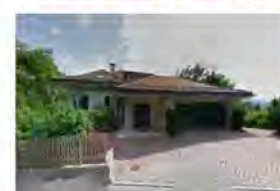
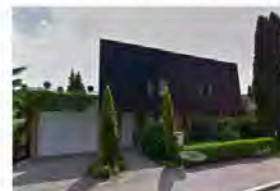
Herrliberg - Humrigen



Mehrfamilienhaus mit 3 und 4 Vollgeschosse



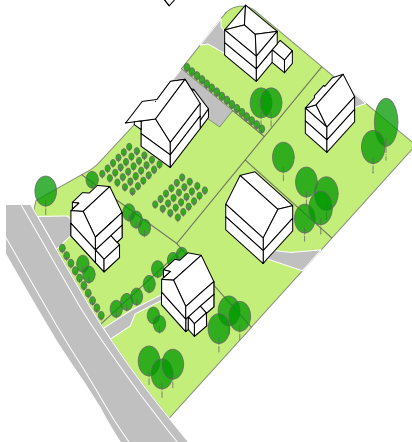
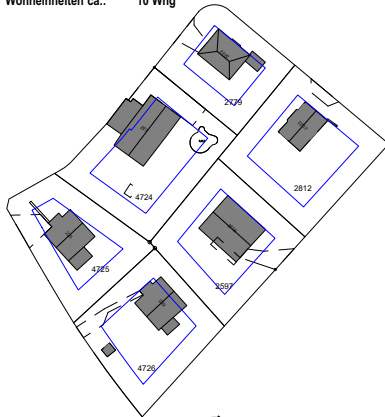
Einfamilienhaus mit 1 und 2 Vollgeschosse



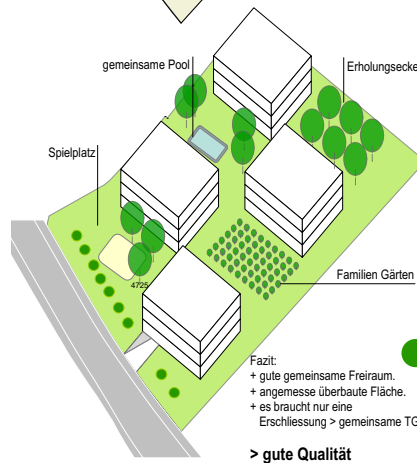
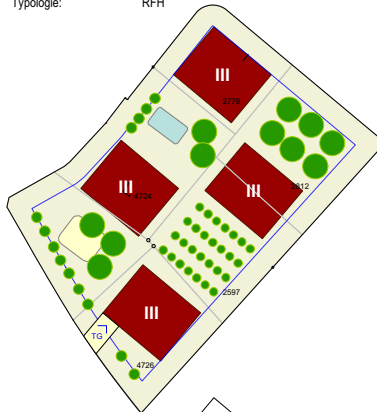
Verankerung erwünschter Prinzipien in einem Leitbild

Masstäblichkeit fortführen

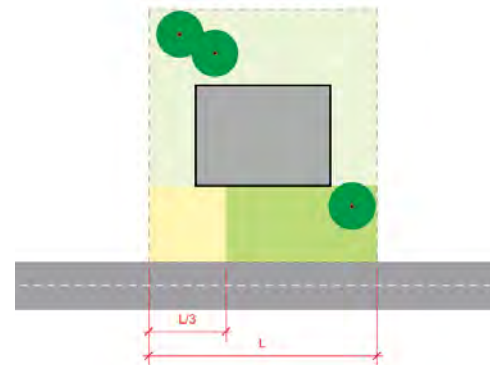
überbaut:
m3: 3'780 m3
BMZ: 0.87
nicht ausgeschöpft: 3'580 m3
Wohneinheiten ca.: 10 Whg



Neubau:
m3: 9'720 m3
BMZ: 2.2
Wohneinheiten: 27 Whg (120 m2)
Typologie: RFH



Schnittstellen zum öffentlichen Raum definieren



Fazit zum Modell 1

- Überblick verschafft Vorsprung
- Für Massstäblichkeit sind primäre Bauvorschriften (Länge/Höhe/Dichte) bestimmend
> justieren
- Einfache Grundsätze erleichtern den Vollzug und schaffen Transparenz (wie definiert die Gemeinde eine befriedigende Einordnung?)
- Beschränkte Einflussnahme (Verunstaltungsverbot)

Drei Modelle

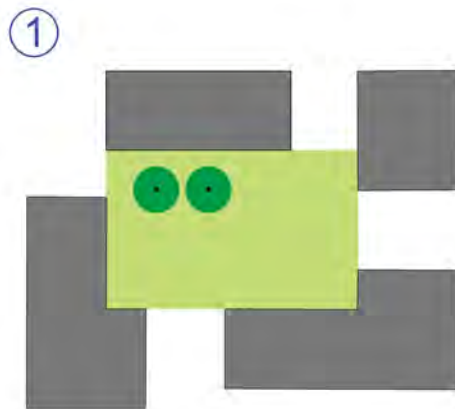
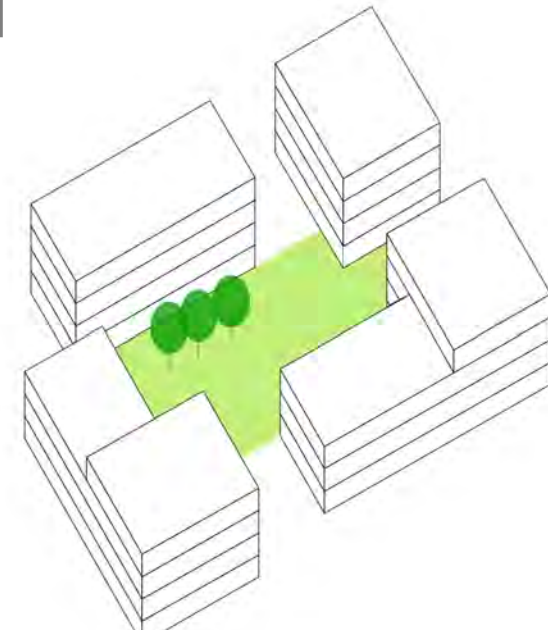


Modell 2: Leitbilder als Anreiz für Sonderbauvorschriften

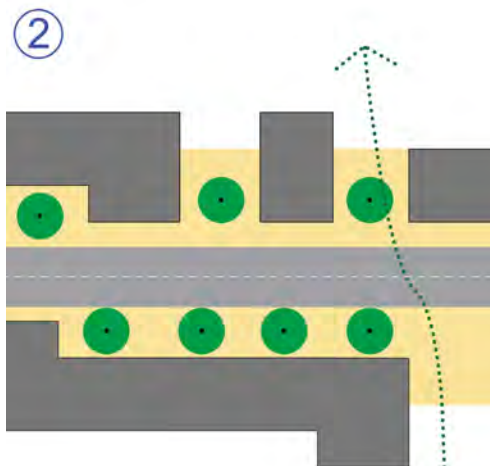
Mehrnutzung für den Grundeigentümer, wenn er freiwillig im Sinne der im Quartierleitbild verankerten Ziele baut.



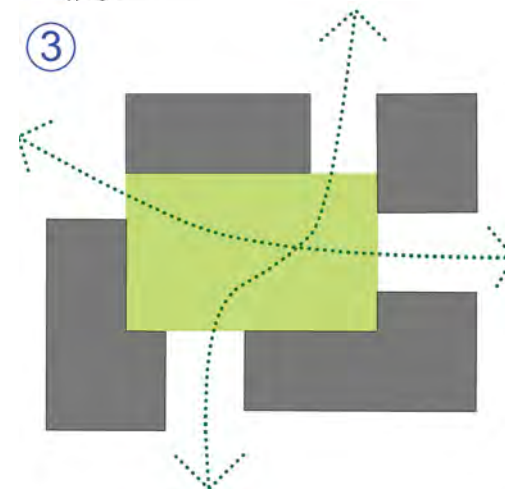
Prinzipien für den massvollen Umbau



Hofbildung



Strassenfassaden



Durchlässigkeit

Fazit zum Modell 2

- Anreizsystem schafft Interessenausgleich
- Grundstücksweise Umsetzung möglich, daher gut etappierbar
- Regelungsmechanismus basiert auf Freiwilligkeit
- Leitbild schafft Transparenz für alle
- Vollzug:
Baubewilligungsverfahren ist eine komplexe Aufgabe
Beurteilung der SBV durch Fachexperten

Drei Modelle



Modell 3: Konzepte als Grundlage für Teil-GPs

Ortsbauliches Konzept als verbindliche Vorgabe zur Erfüllung einer Planungspflicht



Ortsbauliches Konzept



Testplanung zur
Findung der
ortsbaulichen
Grundstruktur



Zentrum beleben
(Stimmungsbild)

Fazit zum Modell 3

- Dank Planungspflicht kann Gesamtkonzept gesichert werden
- Behördenverbindliche Verankerung
- Hohe Flexibilität in der Umsetzung (etappierbar, Rücksichtnahme auf Bauabsichten der Grundeigentümer)
- Wettbewerbs-*pflicht* sichert qualitative Lösungen
- Durchhaltevermögen erforderlich:
Flexibilität versus Verbindlichkeit
- Vollzug:
Kümmerer / Kleines Begleitgremium

Spannungsfeld bewahren und weiterentwickeln



Spannungsfeld bewahren und weiterentwickeln

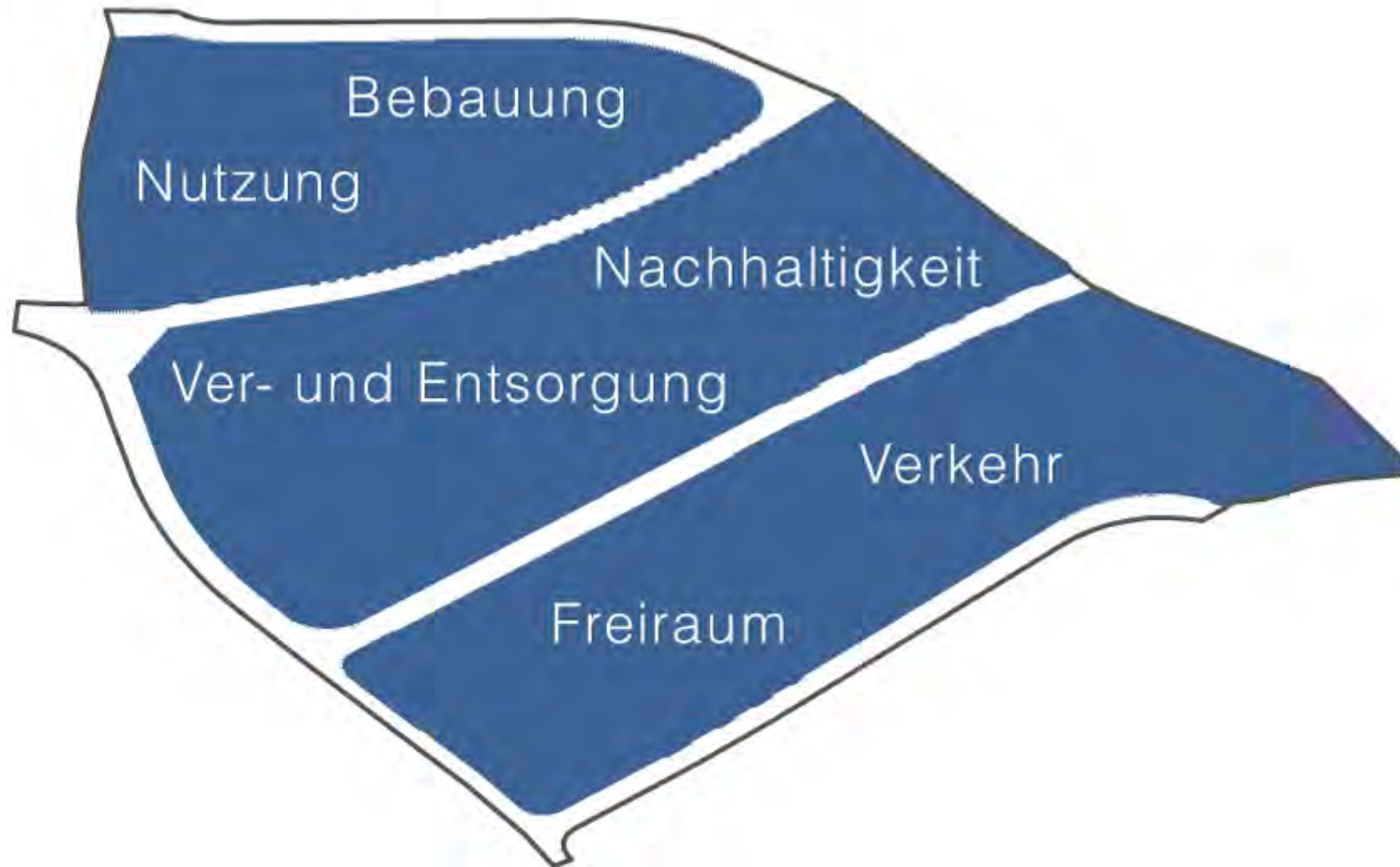


In vielen Erneuerungs-
gebieten fehlt eine über-
geordnete räumliche Idee,
auf der aufgebaut werden
kann.



Heidi hallt nach!
Akzeptanz für Wachstum
und Dichte ist die grosse
Herausforderung.

Entwicklungsabsicht im Quartier geklärt



Umsetzungsinstrumente

Die Konzepte müssen mit den geeigneten Instrumenten gesichert werden – im öffentlichen Planungsrecht und/oder auf privatrechtlicher Basis.

Wie erreichen wir dies?

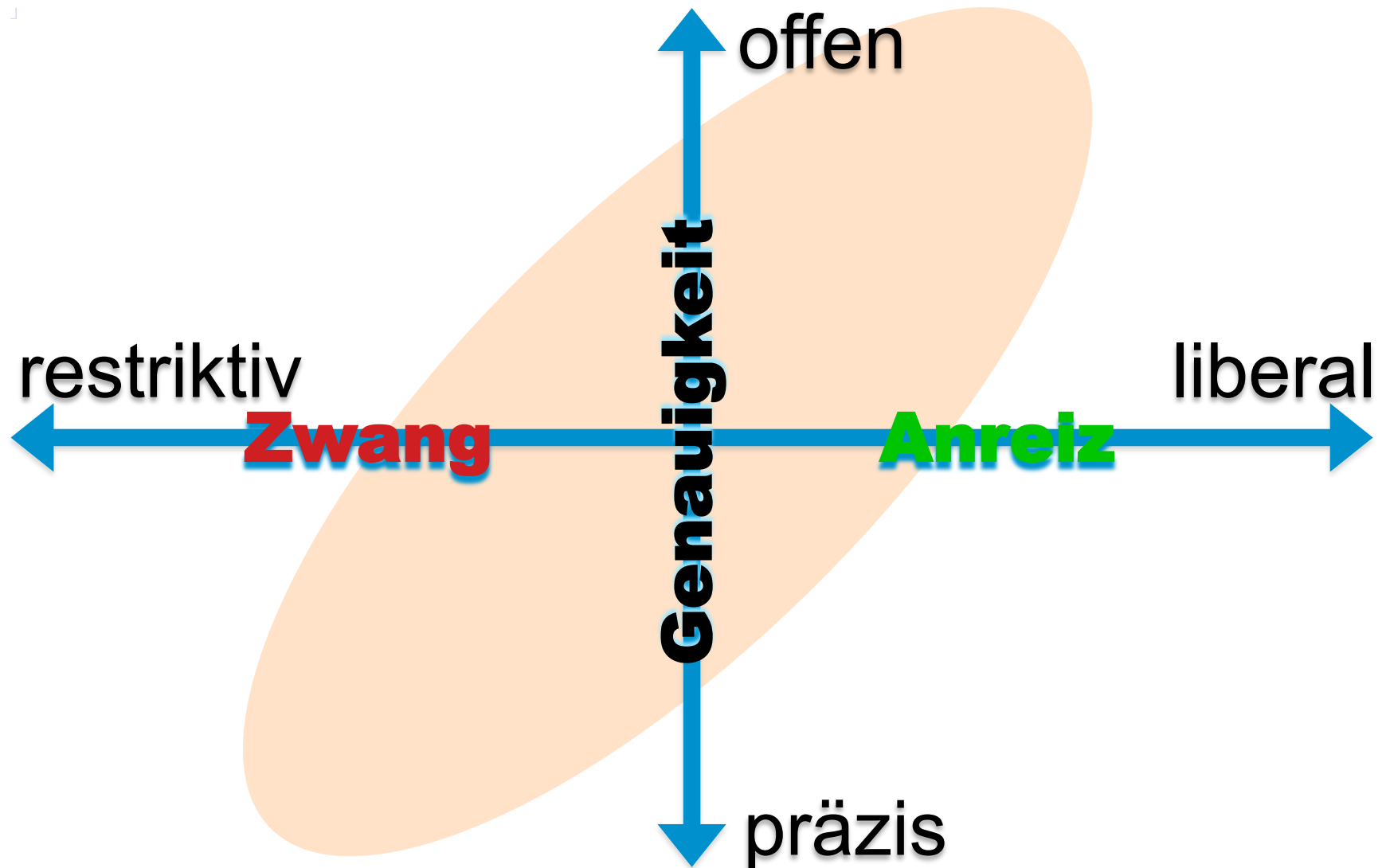
Entwicklung in der Gemeinde



Auslegeordnung Instrumente



Ausgestaltung der Instrumente

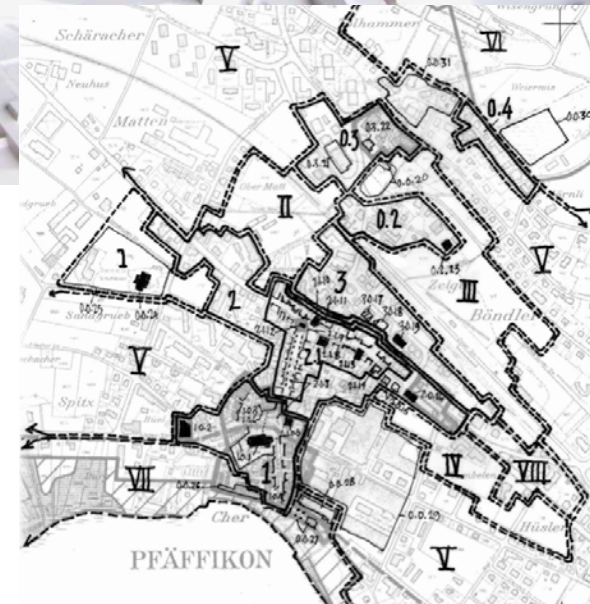


Zentrum Pfäffikon



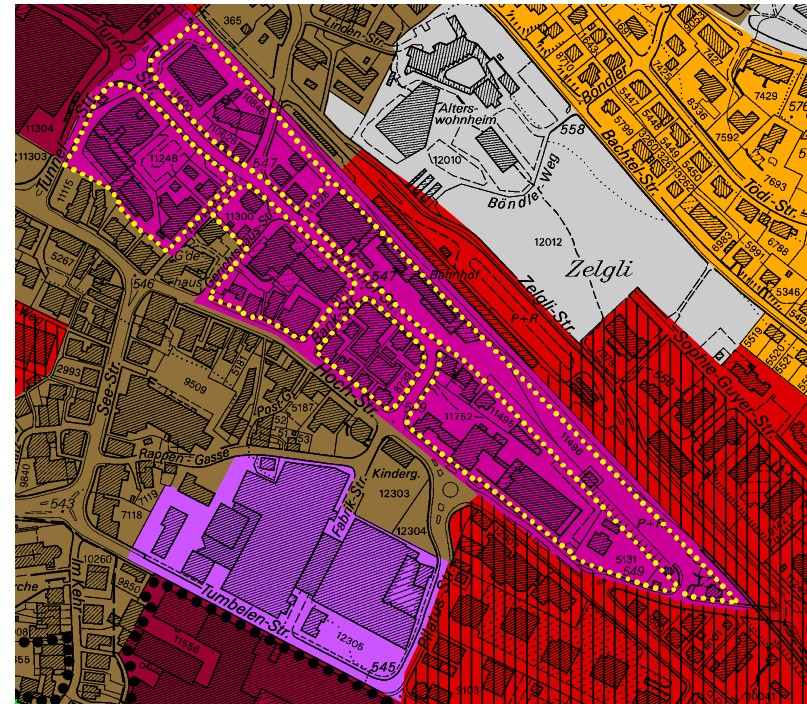
Sonderbauvorschriften Pfäffikon Zürich

- Stärkung Zentrum (ehemalige Kernzone)
- Erhöhte Nutzungsmöglichkeit – erhöhte Anforderungen

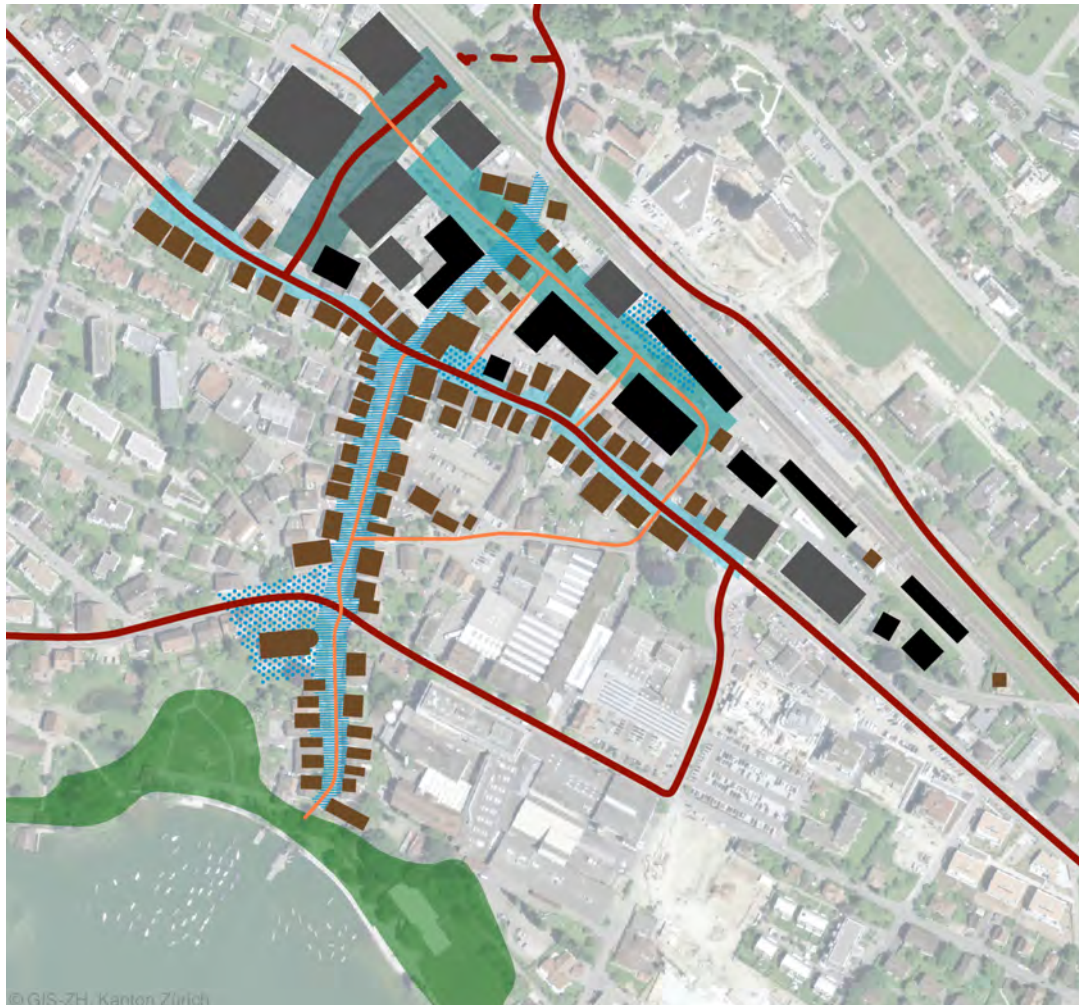


Sonderbauvorschriften Pfäffikon Zürich

- Zentrumszone Z (3.5 m³/m² und Gesamthöhe 15 m)
- Erhöhung Baumasse:
 - ab 50% Flächenbeteiligung 4.5 m³/m²
 - ab 80% Flächenbeteiligung 5.0 m³/m²
- Maximale Gesamthöhe 21 m
- Umsetzung Leitbild
- Nachweis mit Gestaltungsplan



Leitbild Zentrum Pfäffikon Zürich



© GIS-ZH, Kanton Zürich

-  kleinteilige gewachsene Strukturen erhalten und sanft erneuern
-  grossmasstäbliche Strukturen erhalten
-  grossmasstäbliche Strukturen schaffen
-  Dorfachse
-  Zentrumsachse
-  Tunnelstrasse
-  Hochstrasse / Kempptalstrasse
-  Parkanlagen
-  Freiräume für Begegnung und Erholung
-  übergeordnetes Verkehrsnetz
-  verkehrsberuhigte Gemeindestrassen

Hochbord Dübendorf



Richtplan Hochbord Dübendorf

Teilrichtplan

- Karte
- Text
- Erläuterungen



Festlegung

Das Gebiet wird mit einem Konglomerat der beiden Bebauungstypen "Block" und "Hochhaus" überbaut.

Ergänzungsplan Hochbord Dübendorf

Ergänzungsplan



Anbaupflicht, Eckpunkte und Linien



Gesamthöhe Hochhausbereich West max. 60m



Baumreihe / Gebäudevorzone



Wohnanteil min. 0% - max. 40%



Wohnanteil min. 40% - max. 80%



Wohnanteil min. 40% - max. 100%



Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen



Bahnhof Nord Regensdorf

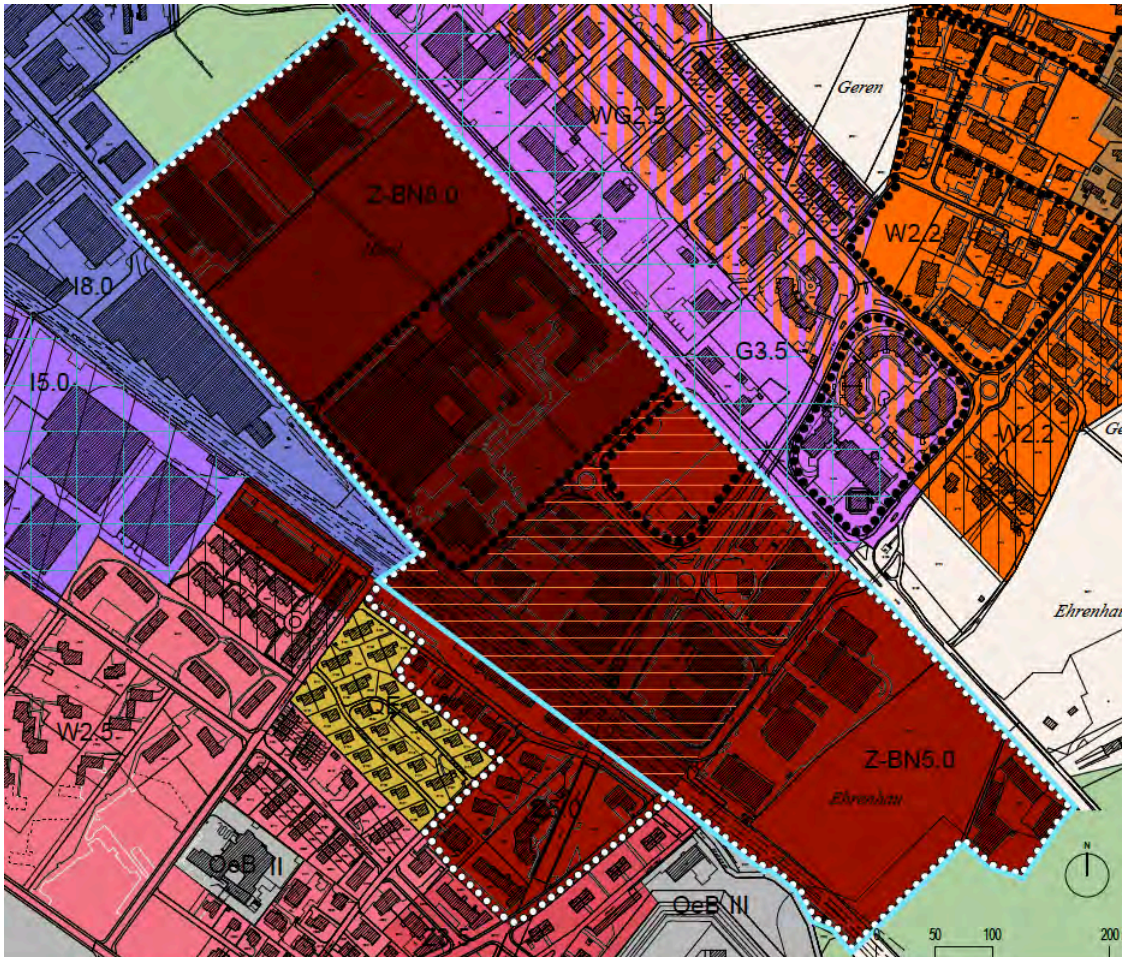


Leitlinien Bahnhof Nord Regensdorf



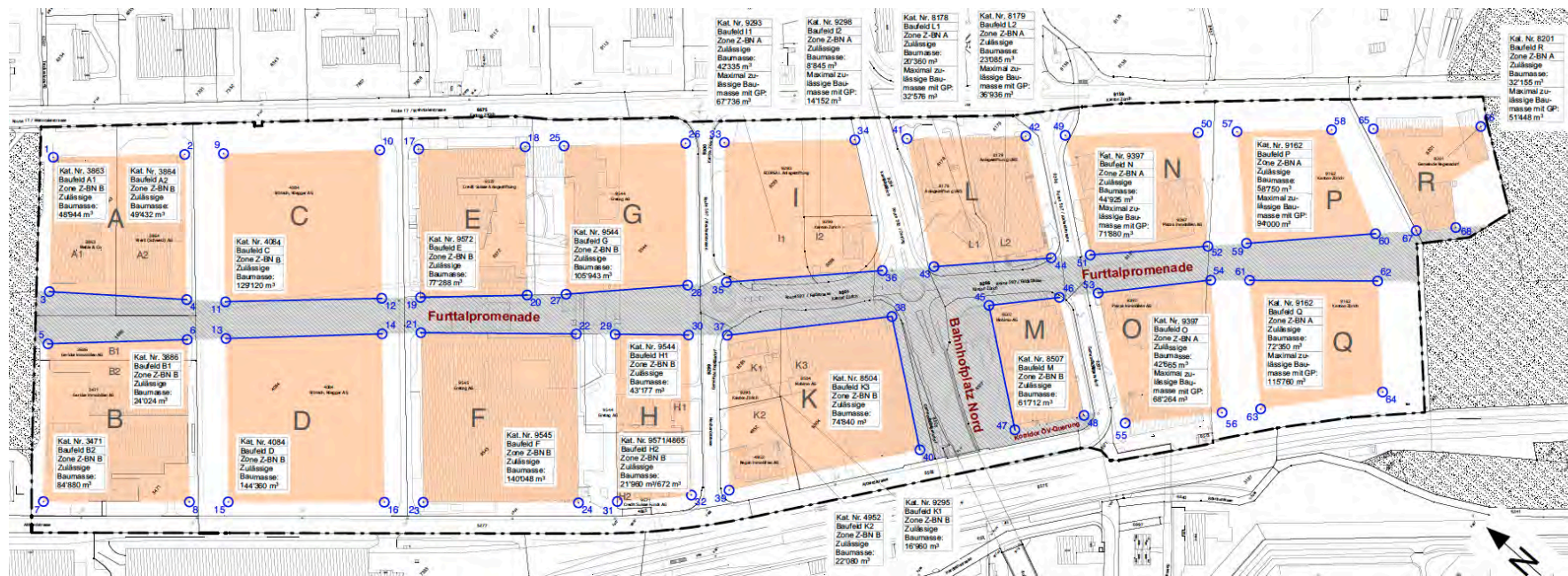
Themen in der Struktur der zukünftigen Gestaltungspläne:
Bebauung, Nutzung, Freiraum, Verkehr, Ver-/Entsorgung,

BZO Bahnhof Nord Regensdorf

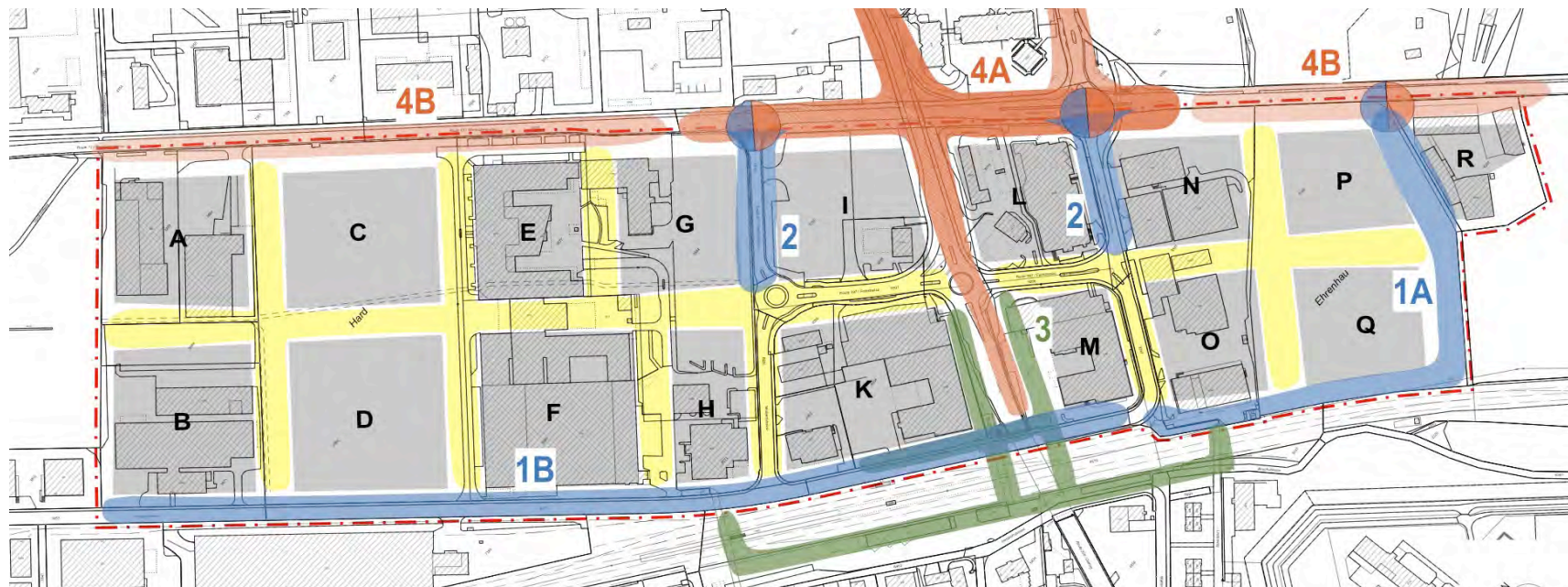


- GP-Pflicht
- Bebauung und Gestaltung
- Aussenraum
- Nutzweise
- Lärmschutz
- Erschliessung

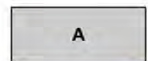
Ergänzungsplan Bahnhof Nord Regensdorf



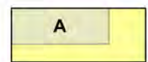
Entwicklungsvertrag Bahnhof Nord Regensdorf



Perimeter Entwicklungsvertrag



Baufelder mit Bezeichnung



Flächen und Vorhaben, welche privat überbaut (Baufelder) / erstellt werden (Furttalpromenade und Aussenraum/Quartierstrassen)



Spange Althardstrasse inkl. Aufwertung bestehende Althardstrasse und zwingende Stichstrassen sowie Anschluss an Staatsstrasse



Aufwertung Businfrastruktur / Aufwertung ÖV



Anpassung Wehntalerstrasse inkl. Rückbau Überführung mit Anpassung Ostring

Gebietskoordination Bahnhof Nord Regensdorf

Beschluss-Ebenen

Koordinations-Ebenen

Kanton, Gemeinde
und Grundeigentümer

Vernetzung
(Leitung Max Walter)

- Gemeinde
(Max Walter, Karl Wegmüller, Stefan Marty,
Stefan Pfyl, Matthias Grieder, Peter Widmer)
- Kanton
(Markus Traber, Matthias Sieber, Wilhelm Natrup, Christian Werlen)
- Grundeigentümer
(Daniel Grando, Vertreter Grundeigentümer, Schlüssel-
Grundeigentümer)
- Planer
(SKW)

Kommunikation

Planungen im
Umfeld

Gemeinde und
Grundeigentümer

Gebietskoordination
(Leitung Max Walter)

- Gemeinde
(Max Walter, Karl Wegmüller, Stefan Pfyl, Matthias Grieder)
- Grundeigentümer
(Daniel Grando, Vertreter Grundeigentümer, Schlüssel-Grundeigentümer)
- Planer
(SKW, weitere)

Grundeigentümer

Eigentümer-Plattform Bahnhof Nord
(Leitung Daniel Grando)

- Grundeigentümer

Operative Ebenen

Quartier Talgut Winterthur



Gestaltungsplan und Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag Talgut Winterthur

Heutige Siedlung



Richtprojekt (Miroslav Sik)

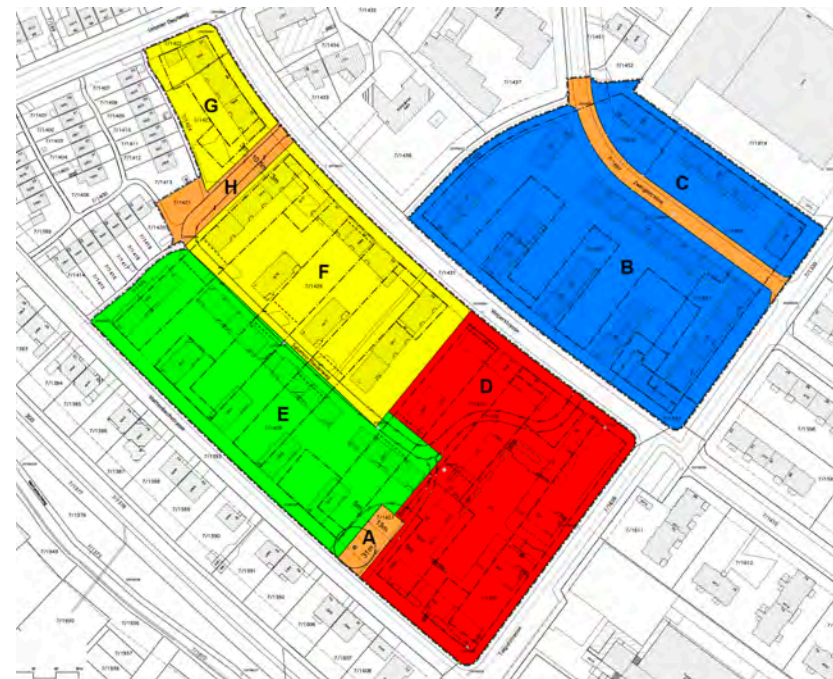


Gestaltungsplan und Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag Talgut Winterthur

Gestaltungsplan



Neuer Bestand

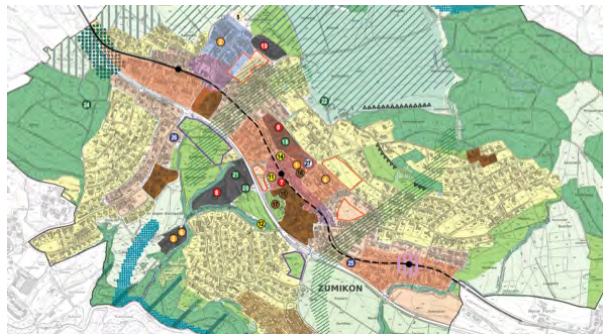


Ortsplanung Zumikon

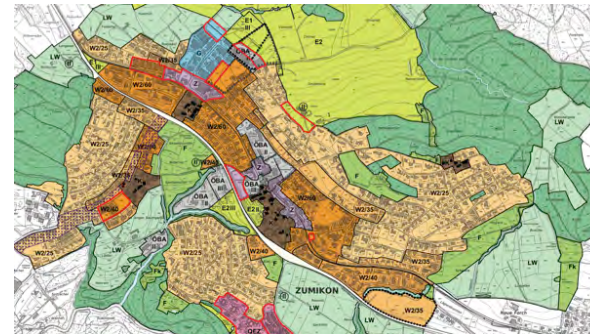


Gesamtrevision Ortsplanung Zumikon

Entwicklungsstrategie ETH

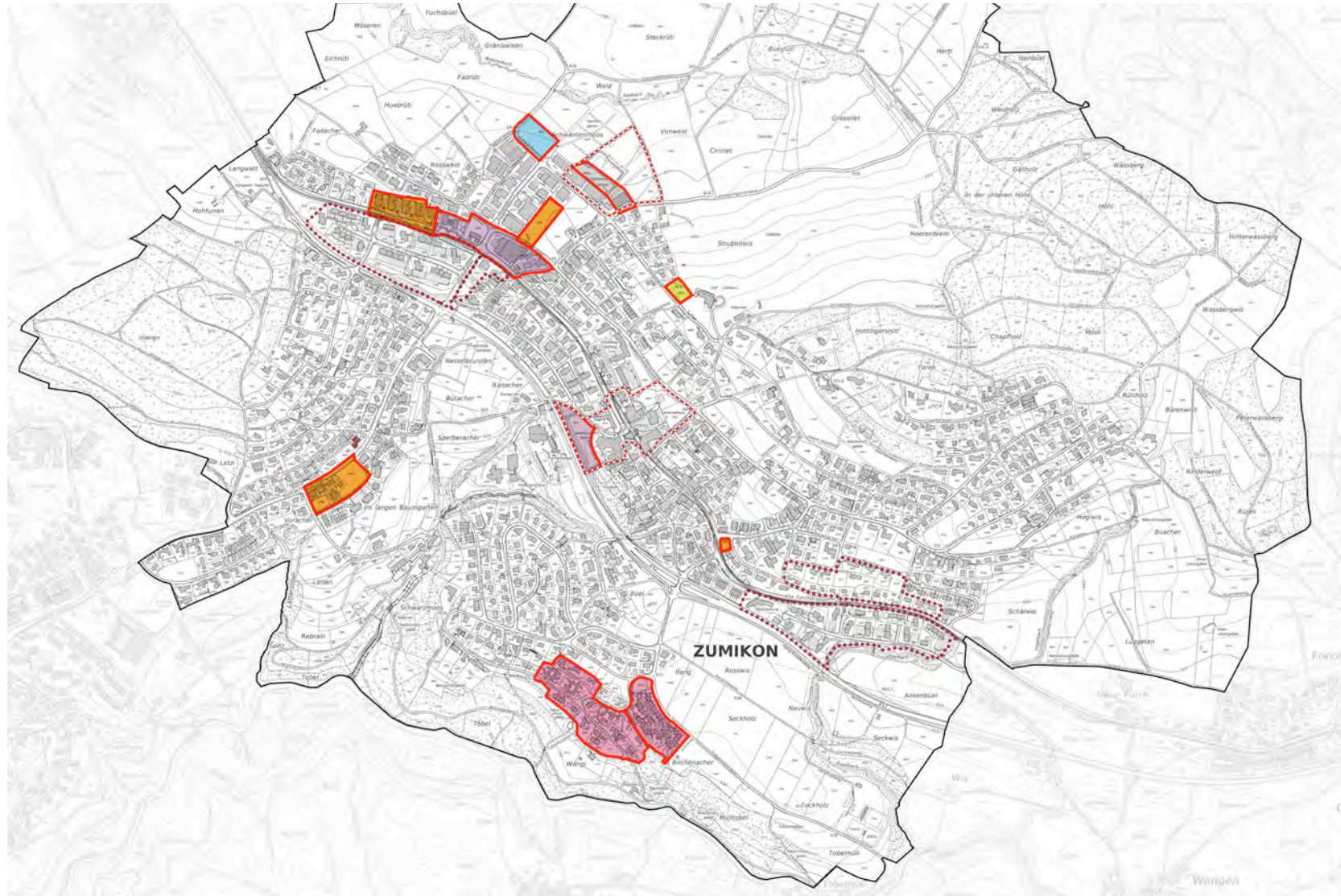


Richtplan

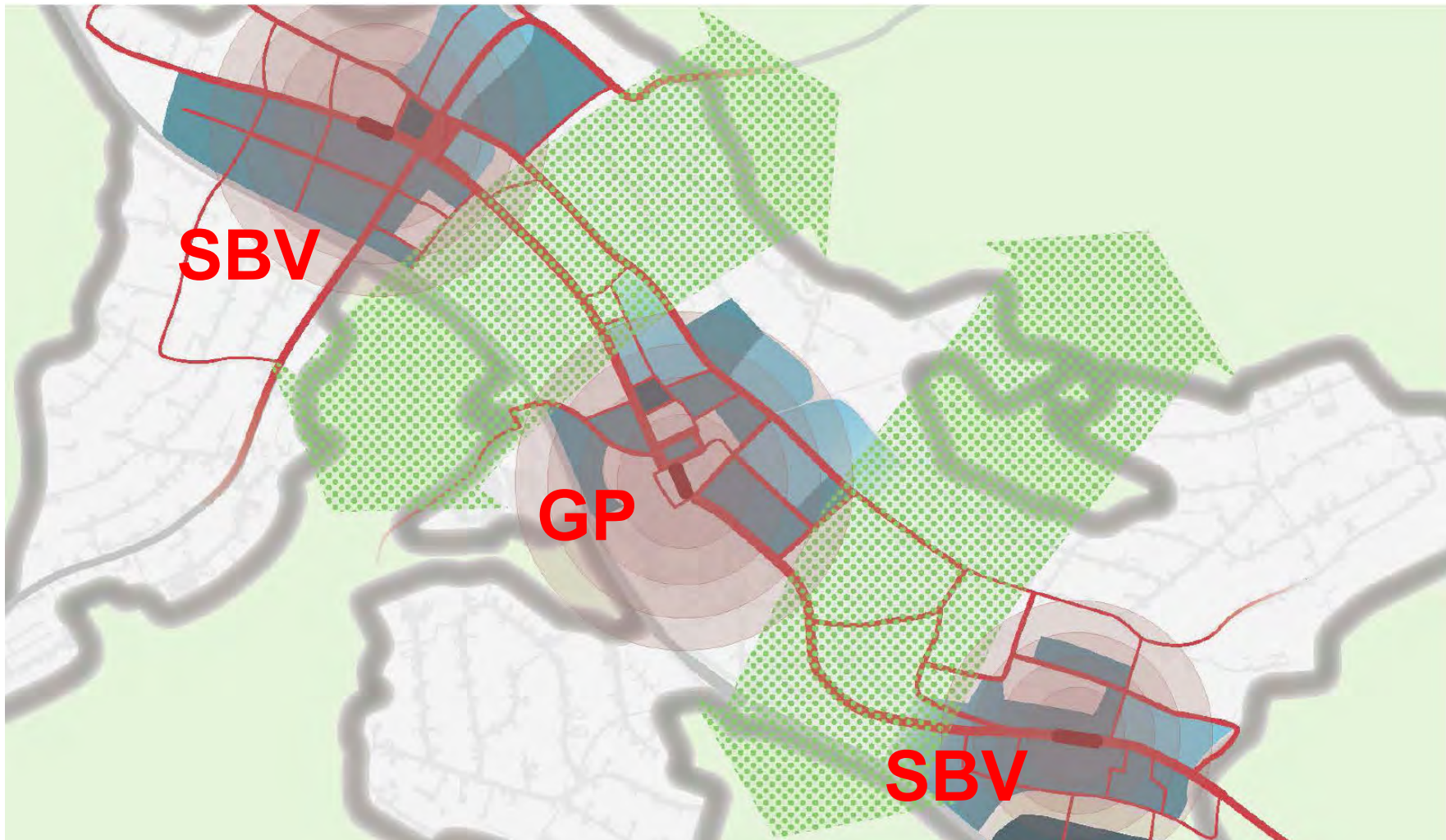


Bau- und Zonenordnung

Umzonungen Zumikon



Instrumente Zentrumsgebiete Zumikon



Sonderbauvorschriften "In der Gand"



Sonderbauvorschriften "In der Gand"



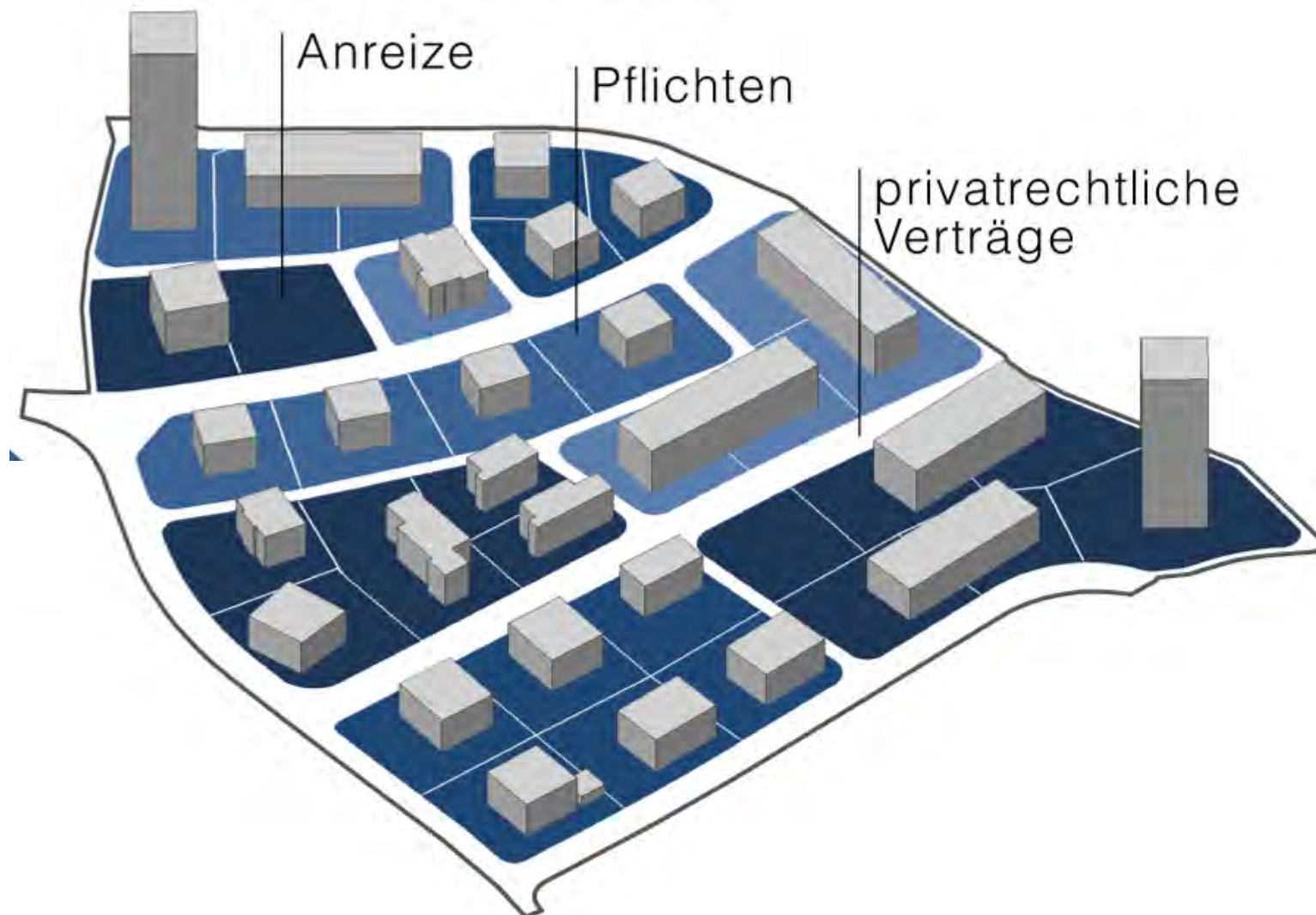
- Erleichterung Aufstockung
- Erleichterungen für Ergänzungsbauten (+ 2 VG)

Sonderbauvorschriften "In der Gand"



- Erleichterungen für Neubauten (max. AZ 110%)
- Mindestarealgrösse / Qualitätsvolle Freiraumgestaltung

Bereit zur Umsetzung!

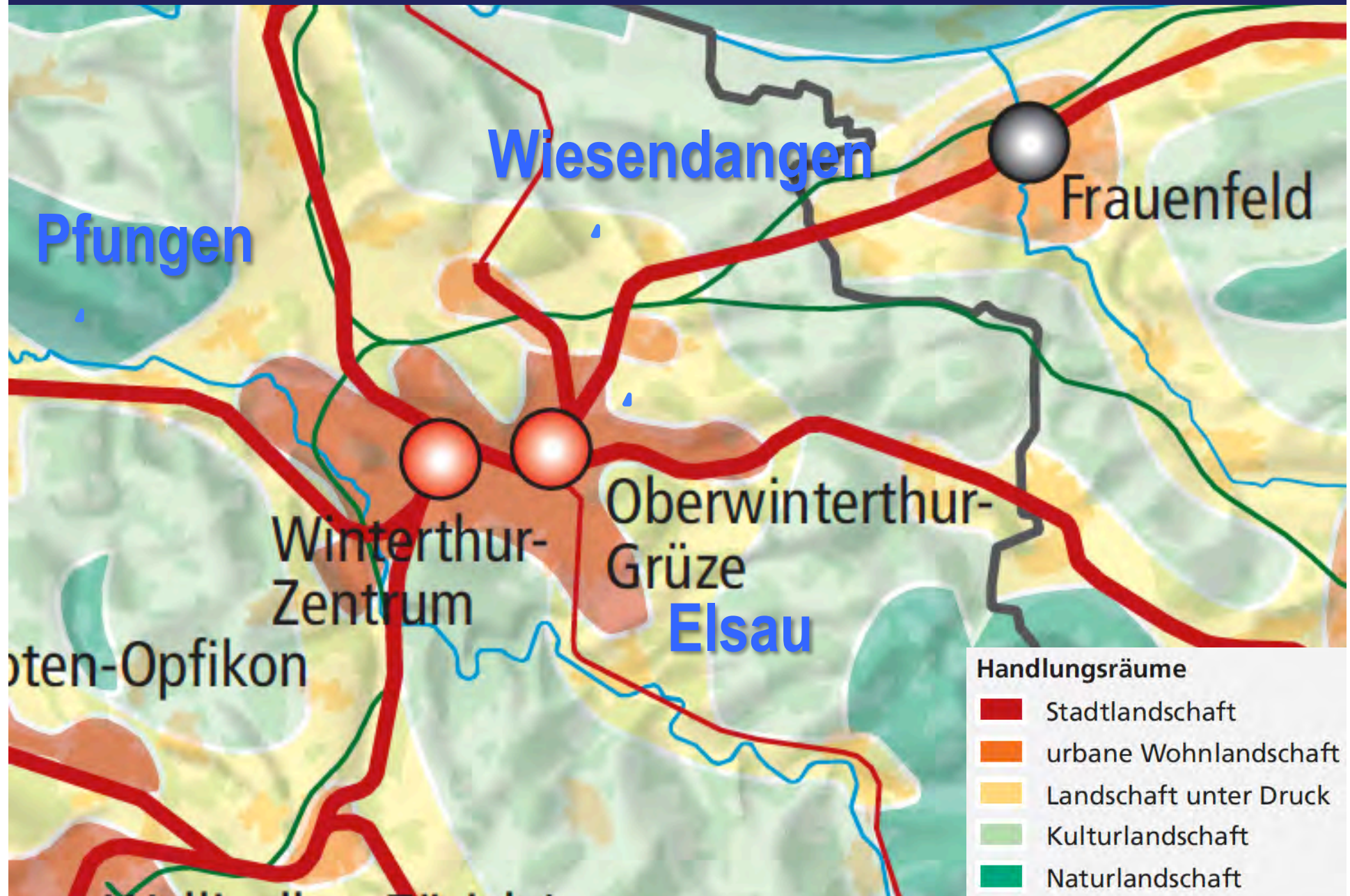


Kein Patentrezept: Spezifisches Kochen gefragt

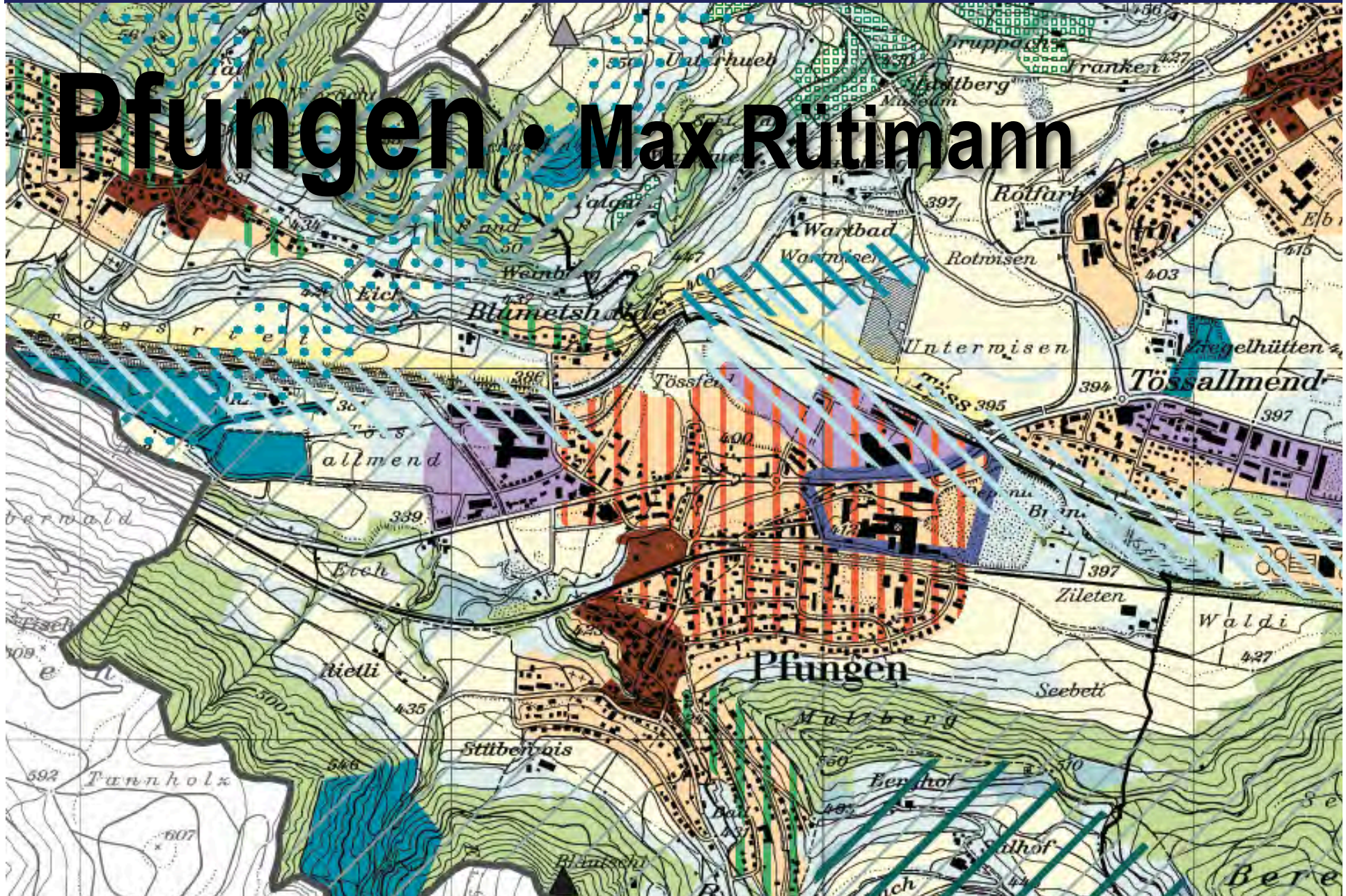


Erfahrungsberichte

Martin Lüdin



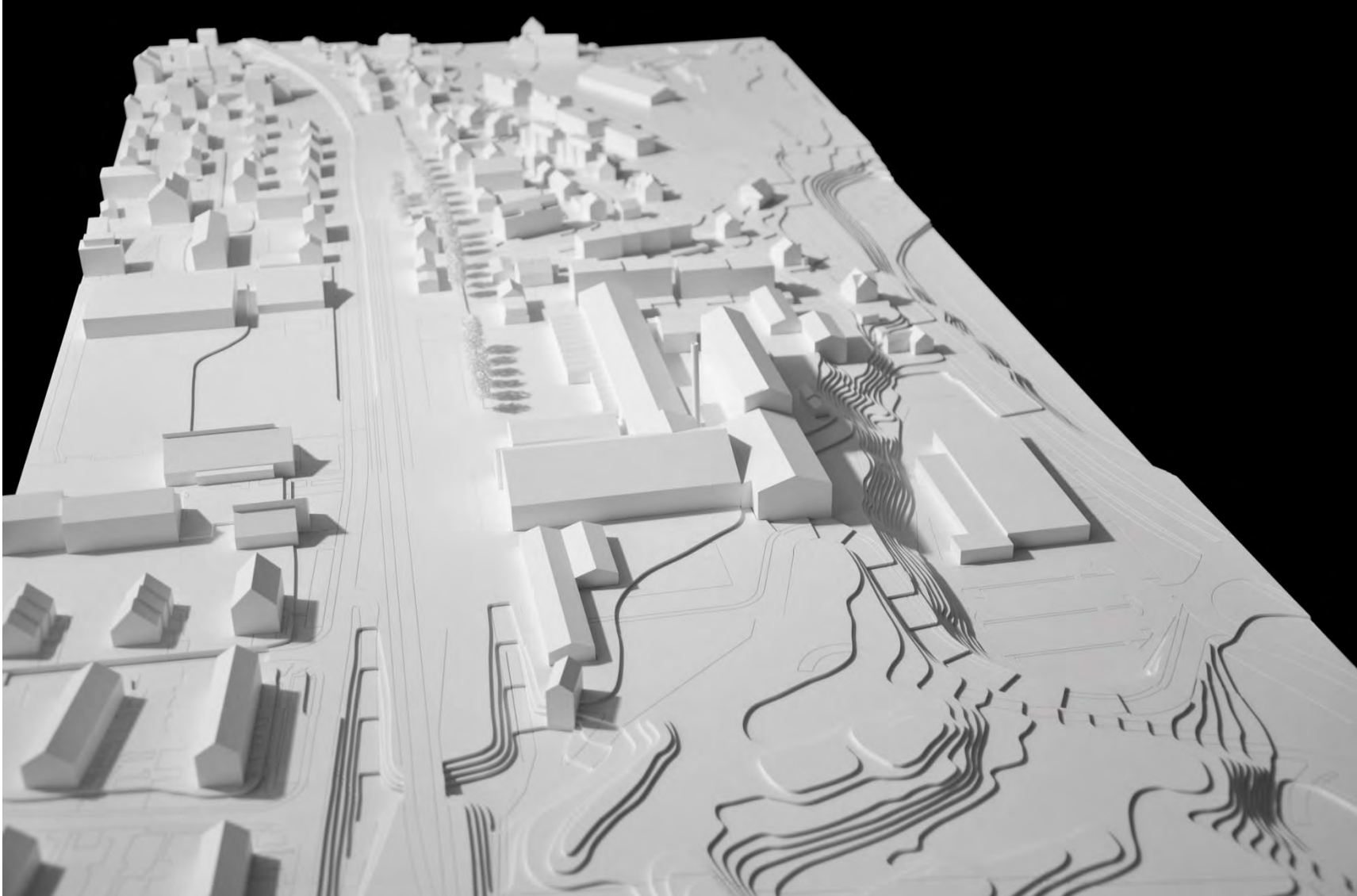
Pfungen • Max Rütimann



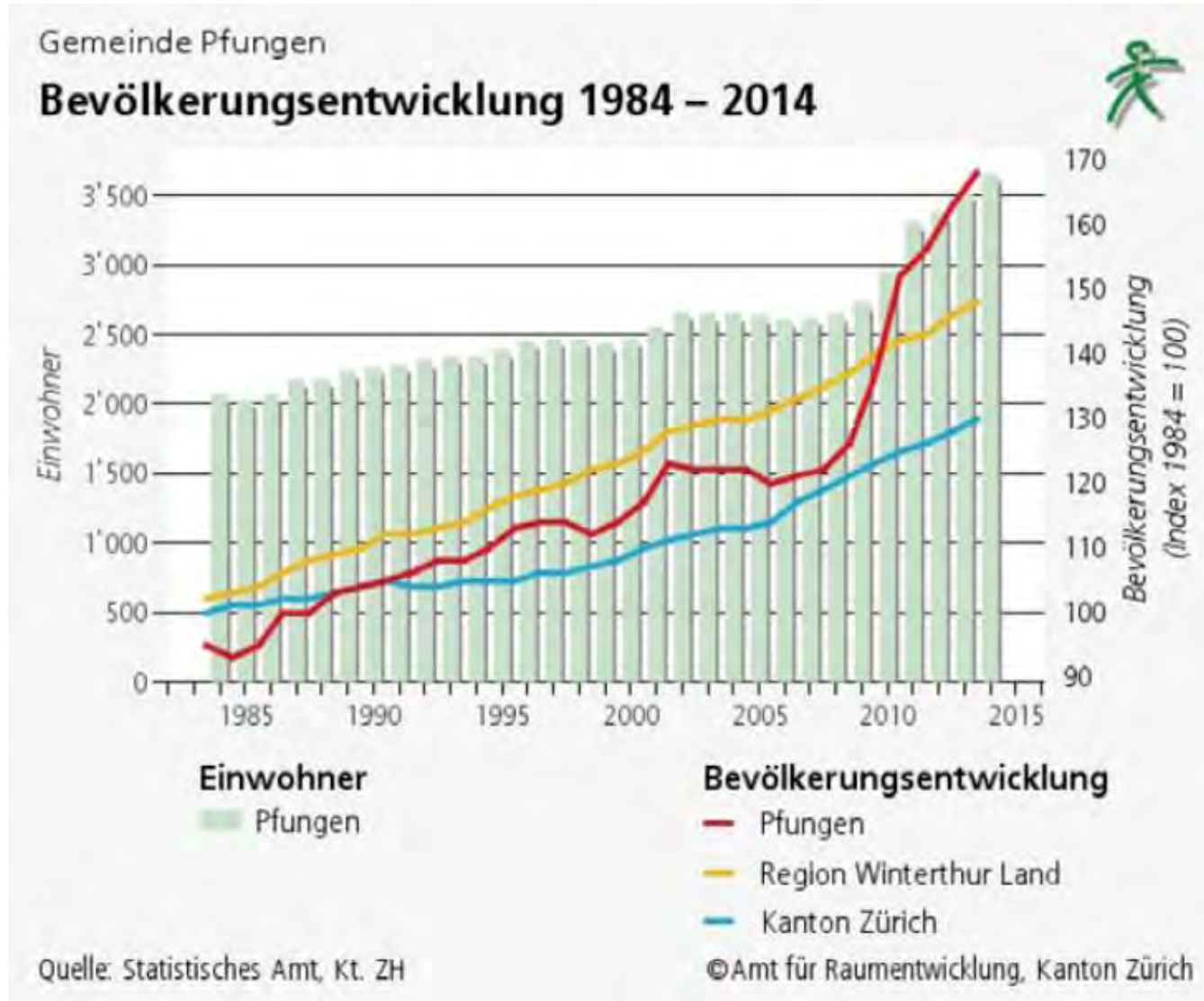
Pfungen

... auf dem Weg in die Zukunft

Pfungen
Leben an der Töss



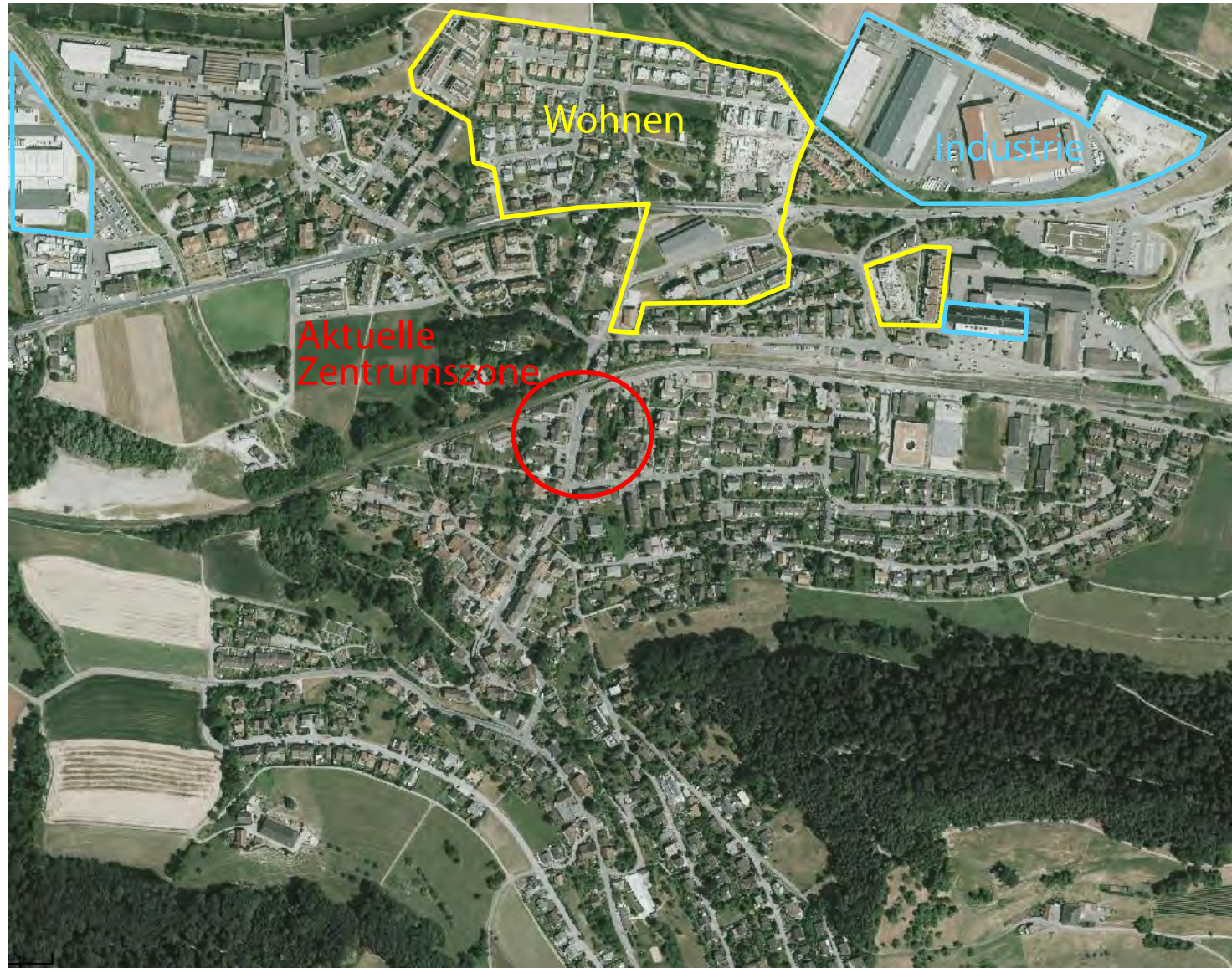
Rückblick Bevölkerungsentwicklung



Bauliche Entwicklung, Stand 2005



Bauliche Entwicklung, Stand 2015

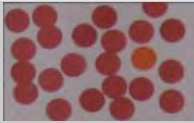
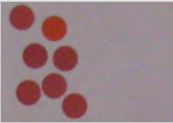
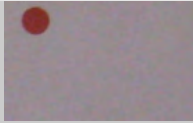



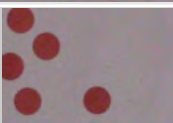
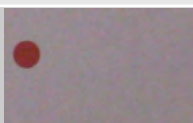



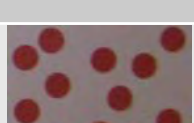

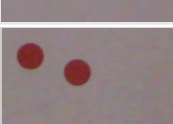

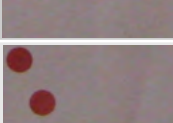
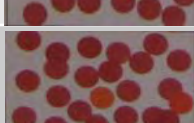
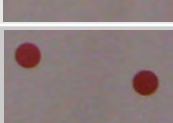
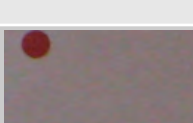


Themen aus dem Workshop

- Wachstum Allgemein
- Zentrumsentwicklung
- Nachverdichtungsgebiet
- Anpassungen Zonenplan rund um den Bahnhof



Wertung der Teilnehmer zu spezifischen Fragen:

Bewertung	Stimme ich voll- ständig zu	Stimme ich zu aber.....	Bin mir nicht sicher	Lehne ich ab
Pfungen soll moderat wachsen				
Wachstum über innere Verdichtung				
Verdichtung in den Entwicklungsgebieten				
Autoarmes Wohnen ermöglichen				
Verdichtung am Bahnhof ist erwünscht				
Qualität vor Quantität				
Zentrum an den Bahnhof verlegen				

Fazit aus Zusammenarbeit Bevölkerung und Gemeinderat

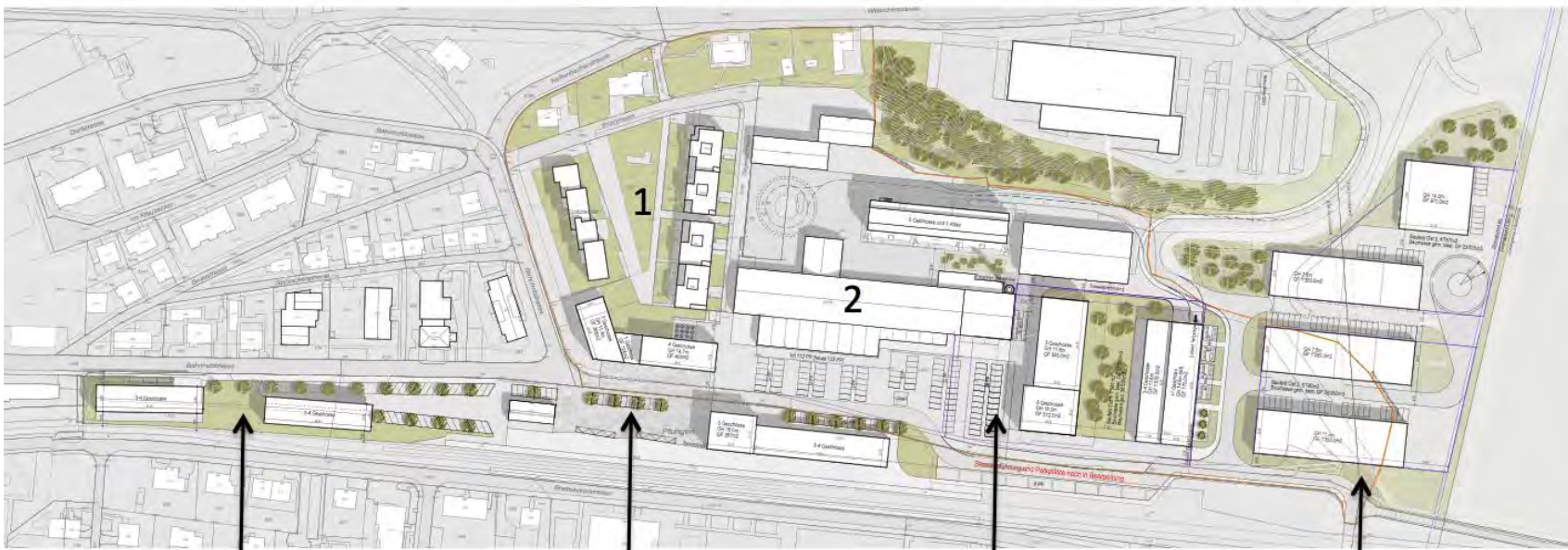


Ziele für die Teilrevision aus Sicht der Bevölkerung/des GR

- a. Voraussetzungen schaffen für ein **moderates Wachstum** und eine **zeitgemässe Siedlungserneuerung**
- b. Klärung der **Zentrumsentwicklung** und **Grundlagen für Entwicklung** bereitstellen
- c. Das **Siedlungswachstum** erfolgt **über Massnahmen der inneren Verdichtung**
- d. Das **ungenutzte Areal beim Bahnhof** soll aktiviert werden

Gesamtkonzept Bahnareal 2017

In den Erdgeschossen sollen vorrangig publikumsorientierte Nutzungen angesiedelt werden



Alters- und
Kleinwohnungen

Bahnhofplatz mit
2 Busanlegekanten
und Neubauten zur
Fassung des Platzes

Neubau zur Fassung
des Ziegeleiplatzes

Gewerbepark für
das lokale und sub-
regionale Gewerbe

Revision Nutzungsplanung Bahnhofbereich Spezifische Informationen

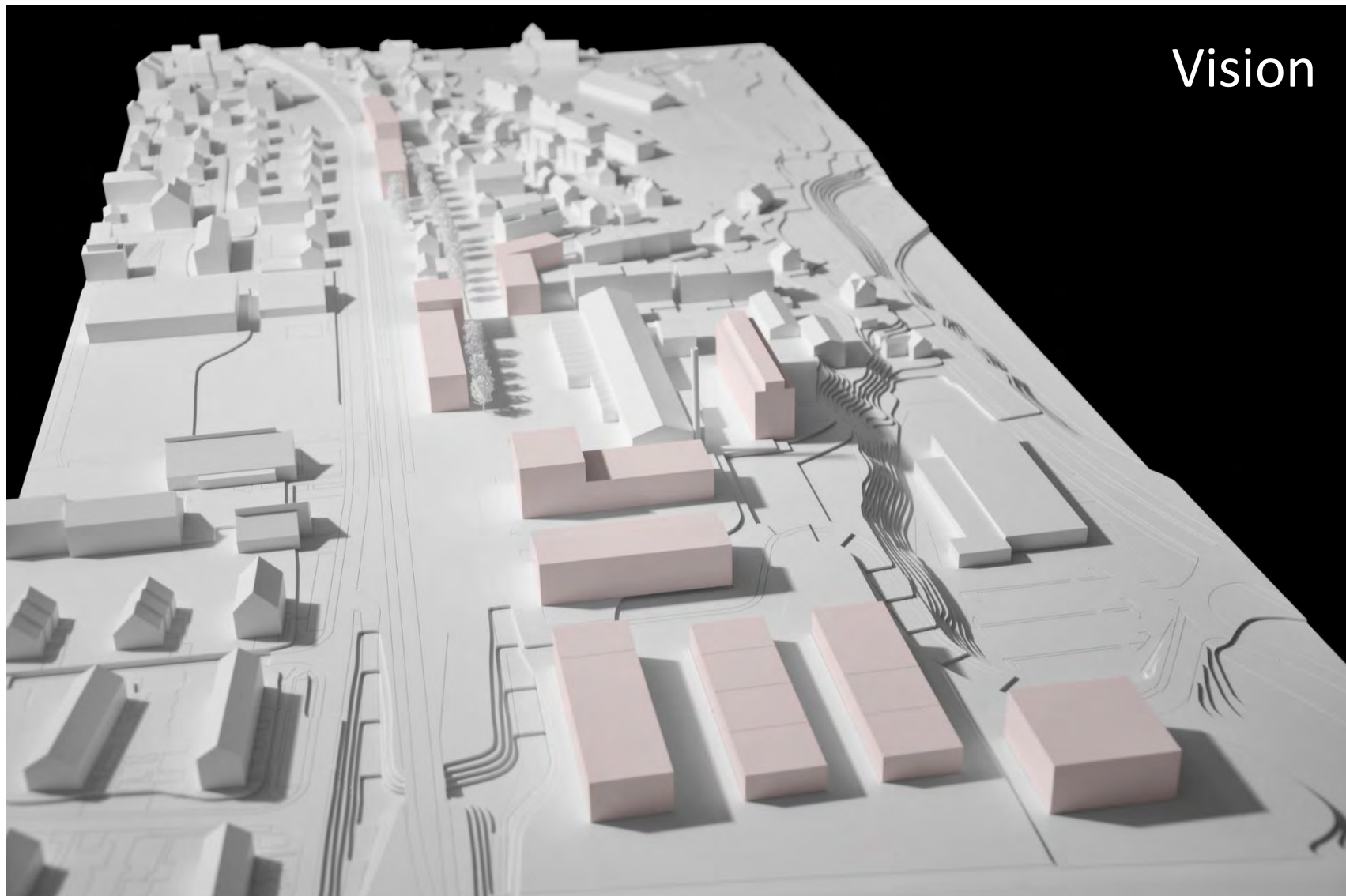
Änderungen Zonenplan

- Einzonung Reservezone in eine Zentrumszone und WG-Zone
- Umzonung bestehende Zentrumszone in WG-Zone
- Aufzonung und Umzonung unmittelbares Bahnhofgebiet

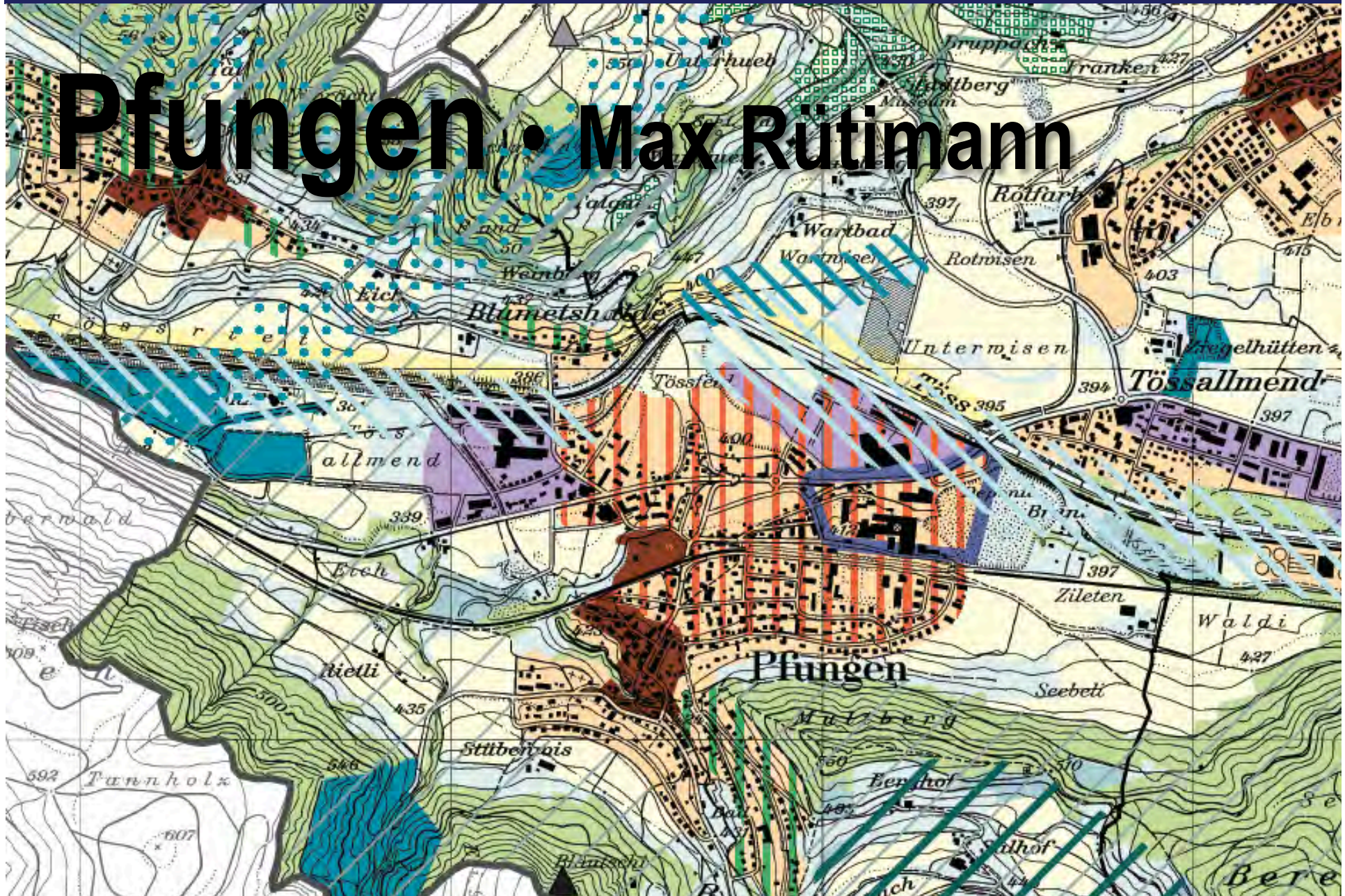


Vision Bahnhofgebiet

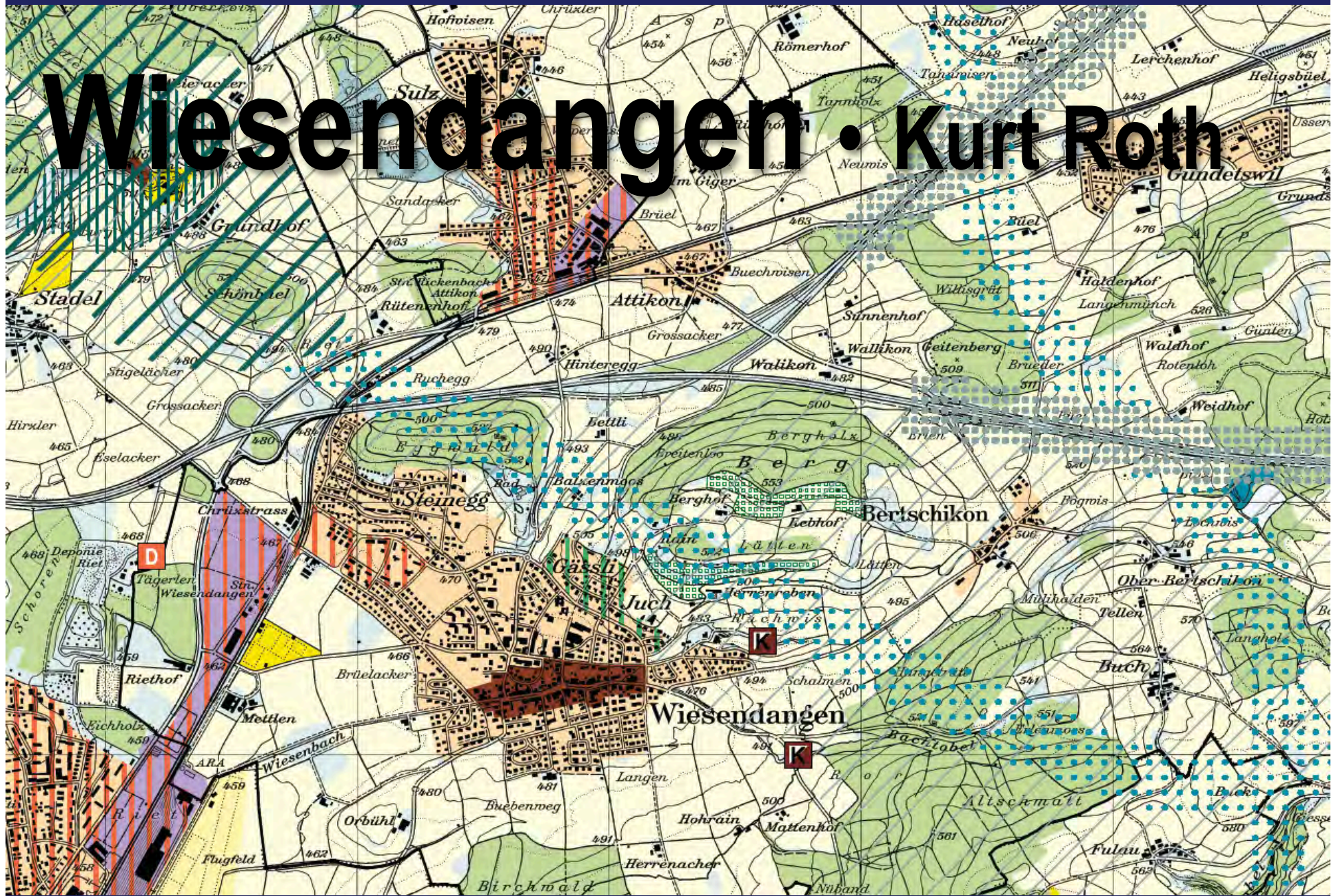
Gesamtkonzept Bahnareal Modellfoto



Pfungen • Max Rütimann



Wiesendangen • Kurt Roth



BZO Revision Wiesendangen

Kurt Roth
Gemeindepräsident



Inhalt

1. Warum eine BZO Revision?

2. Ablauf

3. Kernpunkte der BZO Revision

4. Verdichtung – Innenentwicklungsstrategie

5. falls Zeit: Kritische Würdigung



1. Warum eine Revision der BZO?

- **Zusammenführung der Bauordnungen von Bertschikon und Wiesendangen bis Ende 2018**
- **Letzte Revision fand in Wiesendangen 1996 statt**
- **Einzonung des regionalen Arbeitsplatzgebietes und einer Wohnzone gemäss genehmigten kant. RP**
- **Aufzonungen zwecks Verdichtung im urbanen Gebiet**



2. Ablauf

- **Kick-off der AG «BZO Revision» im April 2014**
- 12 Sitzungen der Arbeitsgruppe
- **Öffentliche Auflage vom 9.11.15 bis 15.1.16**
- **Einreichung zur Vorprüfung November 2015**
- **Verzögerung wegen**
 - **Auflagen des ARE (z.B. Innenentwicklungsstrategie)**
 - **Abstimmung zur Umsetzung der Kulturlandinitiative**
 - **Unklarheiten zur Mehrwertabschöpfung**



Ablauf (2)

- Schluss-Sitzung der AG 28.3.17 und Verabschiedung der Grundsätze im GR am 10.4.17
- **Aussprache mit ARE am 26.4.17**
- **Infoveranstaltung für Stimmvolk am 23.6.17**
- definitive Verabschiedung im GR am 14.8.17 z.Hd.
- **a.o. Gemeindeversammlung am 25.9.2017**



3. Kernpunkte

(vgl. auch «warum eine BZO-Revision»)

- Zusammenführung der Bauordnungen von Bertschikon und Wiesendangen
- Einzonung des regionalen Arbeitsplatzgebietes
- **Einzonung nur Hälfte der Wohnzone**, welche im kant. RP genehmigt wurde, zudem **Auszonung einer Bauzone in Liebensberg**
- **Umzonung Teil der öffentliche Zone in Bauzone**
- Aufzonungen zwecks Verdichtung im urbanen Gebiet basierend auf **Innenentwicklungsstrategie**



Kernpunkte (2)

- **Mehrwertabschöpfung durch ausgehandelte Infrastrukturbeiträge (städtebauliche Vereinbarungen)**
- Verschiebung der Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe auf späteren Zeitpunkt
- **Ablehnung diverser Einzonungsbegehren für einzelne Grundstücke in Aussenwachten**
- Kernzonen-Leitbilder für alle Dörfer und Aussenwachten, dafür Verzicht auf Kerzonenpläne



4. Verdichtung - Innenentwicklungsstrategie

- **Vorgaben aus dem RPG / vom Kanton (ARE)**
- **Wachstum der Gemeinde**
- **Modell**
- **Einflussfaktoren**
- **Fazit / Strategie**



Wachstum der letzten 60 Jahre



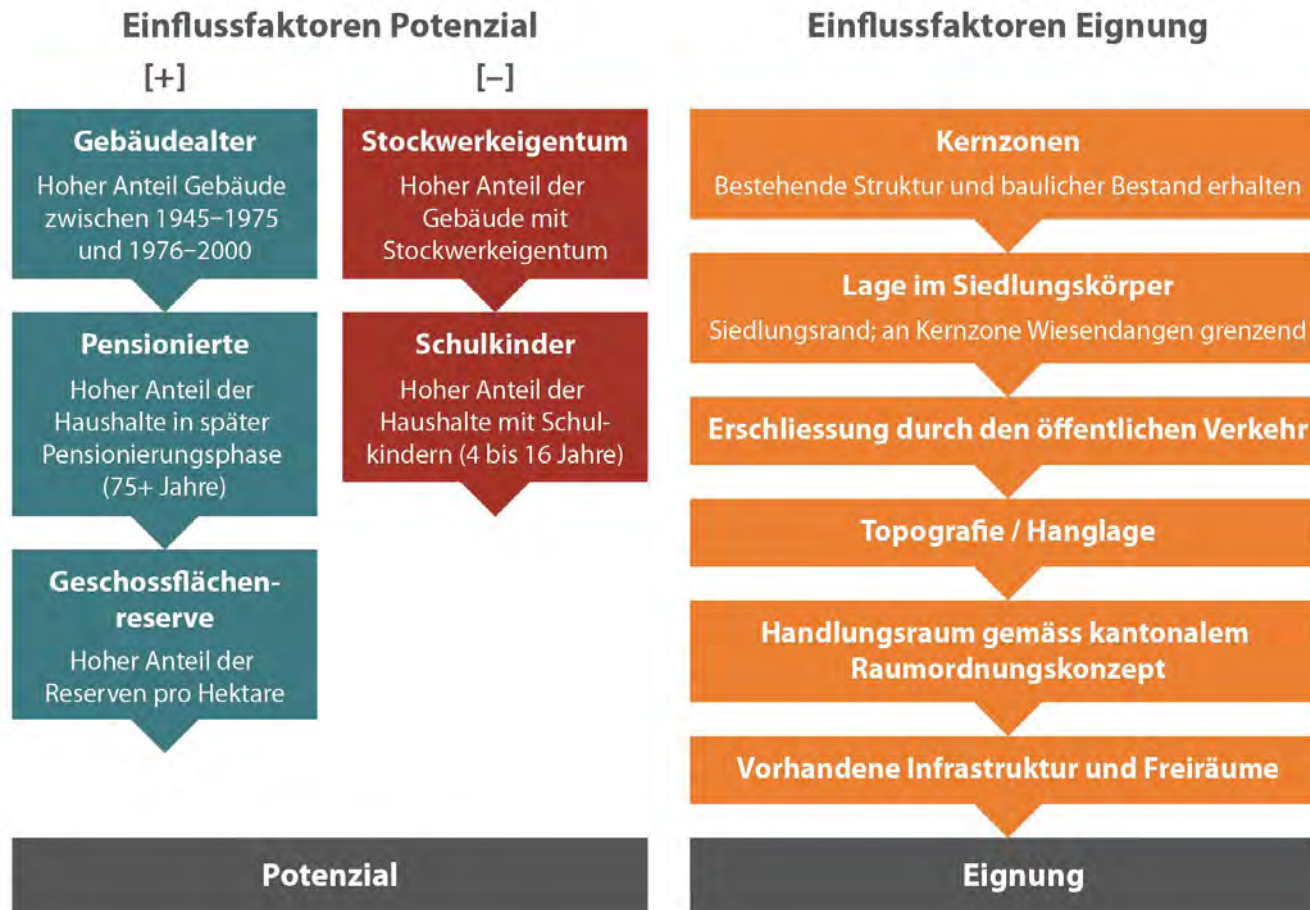
1958



2014



Einflussfaktoren Potenzial und Eignung



Gebäudealter (+)



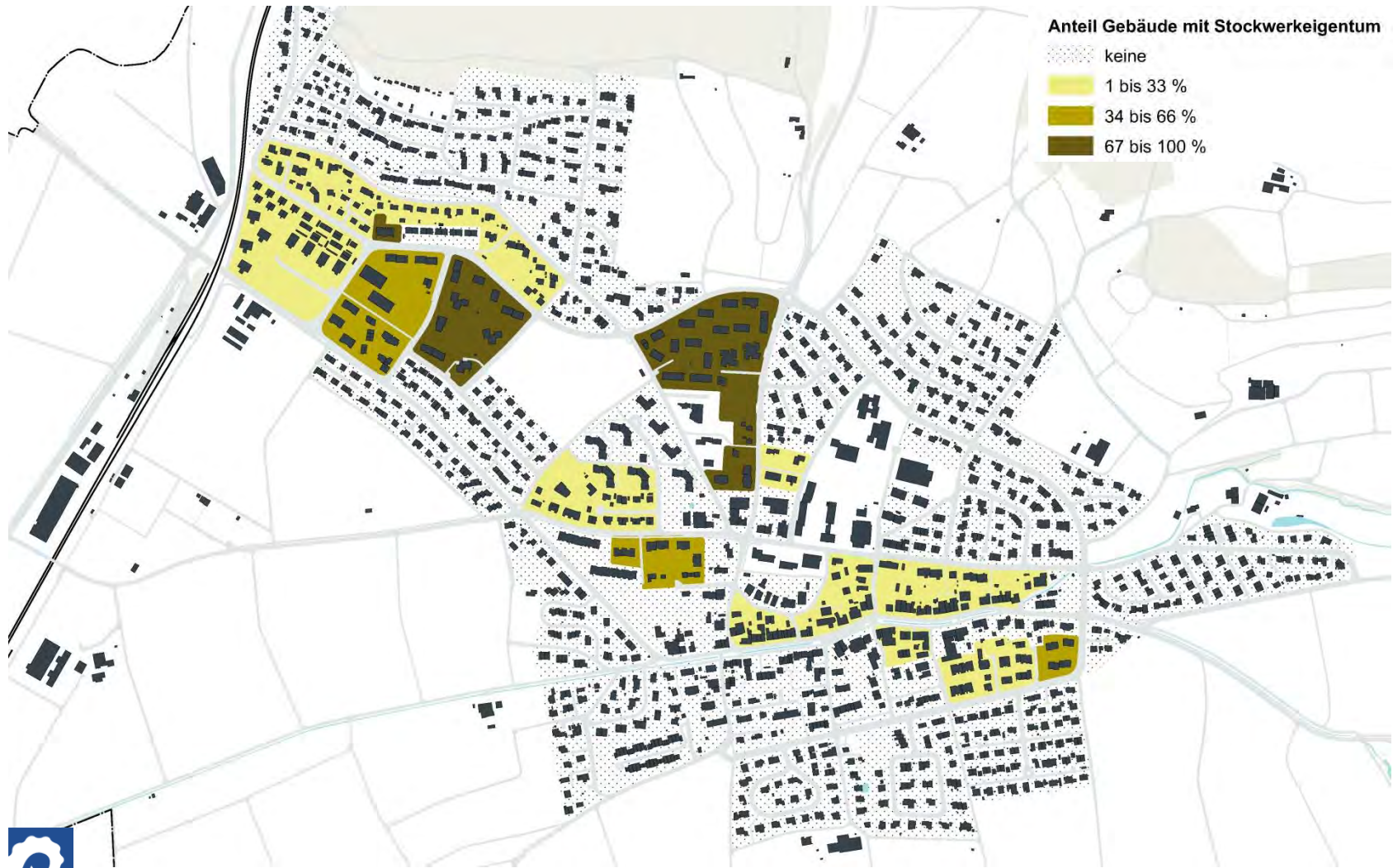
Haushalte mit Pensionierten (+)



Geschossflächenreserven (+)



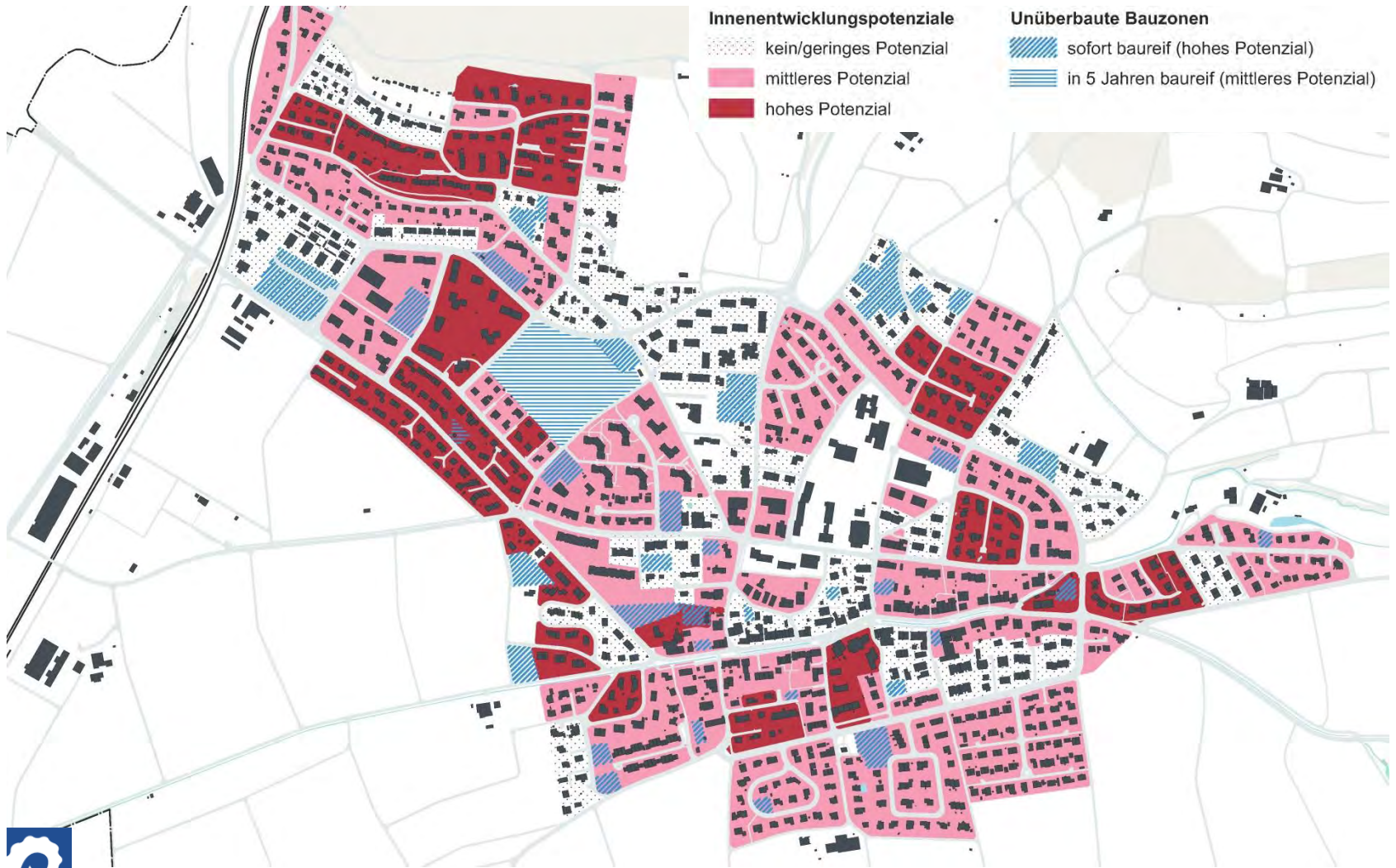
Anteil Stockwerkeigentum (–)



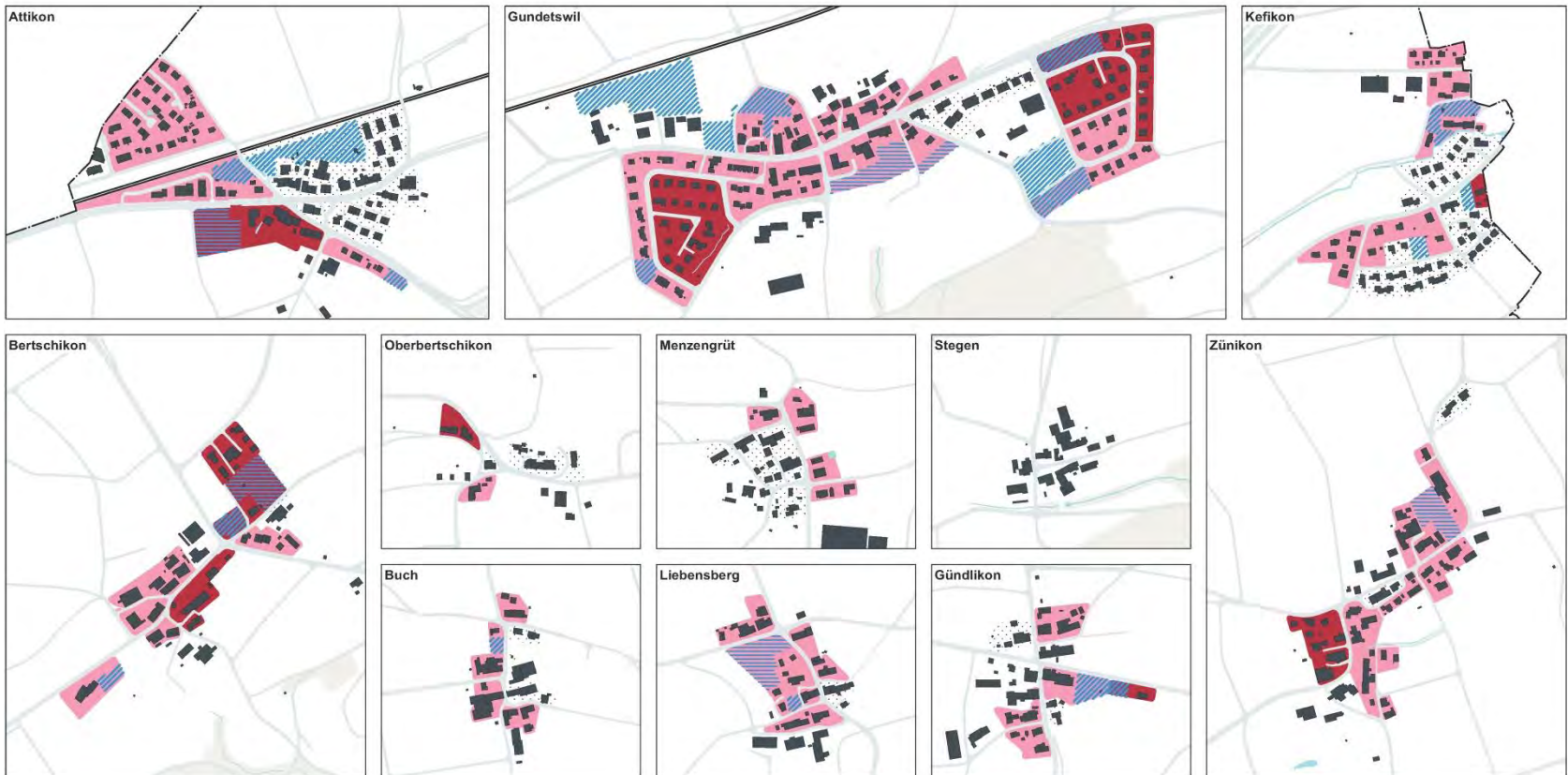
Haushalte mit Schulkindern (–)






Potenzielle Verdichtungsgebiete





Potenzielle Verdichtungsgebiete



Innenentwicklungspotenziale

-  kein/geringes Potenzial
-  mittleres Potenzial
-  hohes Potenzial

Unüberbaute Bauzonen

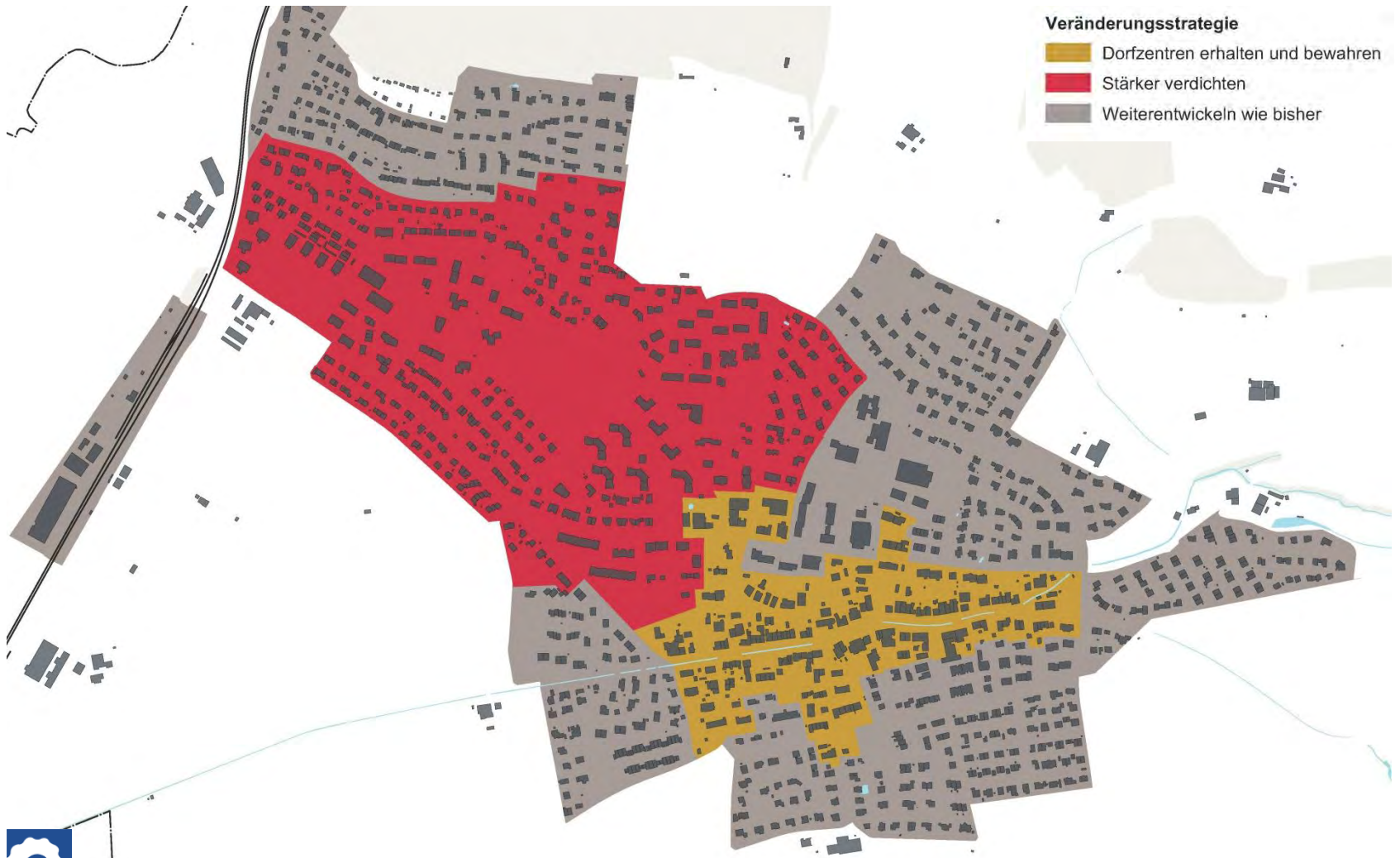
-  sofort baureif (hohes Potenzial)
-  in 5 Jahren baureif (mittleres Potenzial)



Geeignete Verdichtungsgebiete



Strategie

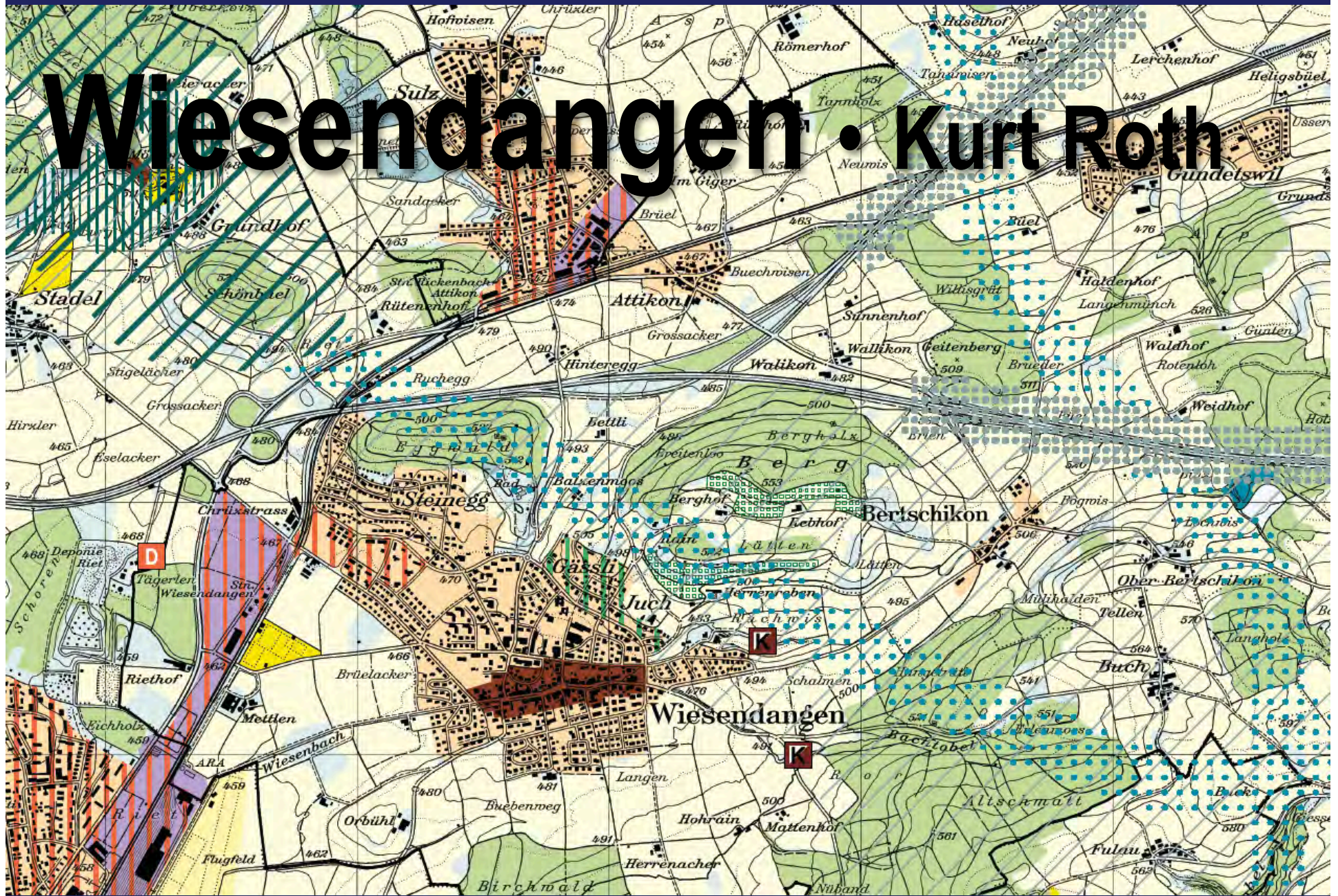


5. Kritische Würdigung

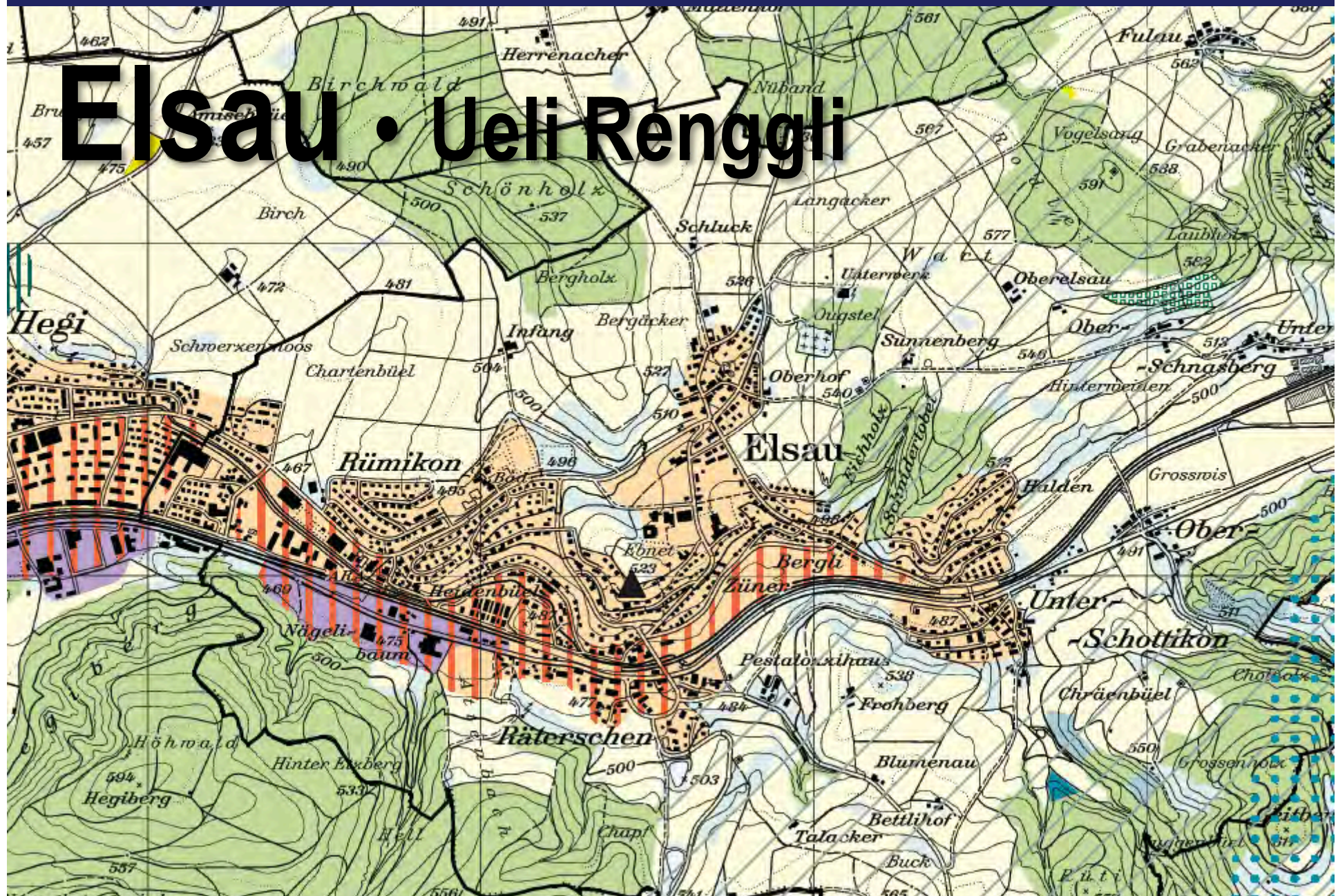
- **Dauer über 3 Jahre ist zu lang**, auch wenn es «gute Gründe» dafür gab
- **Entwicklung Arbeitsplatzgebiet** inkl. Entwicklungsvertrag mit Grundeigentümer war **komplexe Herausforderung** (auch bei nur 2 Grundeigentümern)
- **Ansichten über Gemeindeentwicklung gehen bei Bevölkerung weit auseinander**
- **Gute Zusammenarbeit mit Kanton und Region** ist empfehlenswerter als Konfrontation



Wiesendangen • Kurt Roth



Elsau • Ueli Renggli





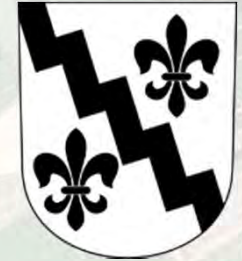
Update Raumplanung

Erfahrungen der Gemeinde Elsau
im Prozess der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung



Mittwoch, 3. Mai 2017

Update Raumplanung



Erfahrungen der Gemeinde Elsau

im Prozess der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung

1. **Laufende Veränderungen während dem Arbeitsprozess**
2. **Verfahrensablauf – Mitwirkung der Bevölkerung**
→ verschiedene Strategien sind denkbar
3. **Fazit**

1. laufende Veränderungen während dem Arbeitsprozess

Gesetzliche Grundlagen

RPG



Politische Entscheide



Kantonale Richtplanung
Regionale Richtplanung

veränderte Anforderungen an die kommunale Richt- und Nutzungsplanung

Gesamtschau über die Gemeinde

Konsequente
Mobilisierung der inneren
Nutzungsreserven

vorläufig keine
Einzonungen
(Kulturlandinitiative)

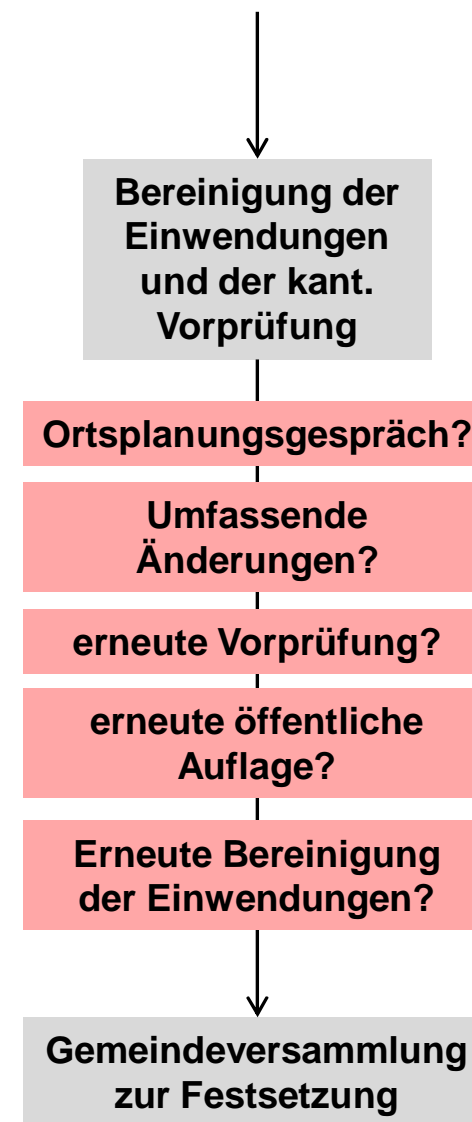
Innenentwicklung nach
kantonalen Vorgaben

2. Verfahrensablauf – Mitwirkung der Bevölkerung

		Entscheid zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung	
	mit Einbezug von Arbeitsgruppen oder der Bevölkerung	Erarbeitung der Planungsvorlage	<div style="border: 1px solid black; background-color: #cccccc; padding: 5px; margin-bottom: 10px; text-align: center;">Erarbeitung der Planungsvorlage</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; background-color: #cccccc; padding: 5px; margin-bottom: 10px; text-align: center;">Gleichzeitige Vorprüfung ARE ZH und öffentliche Auflage</div> <div style="text-align: center;">↓</div>
19. März 2015	1. Informationsveranstaltung		
	inkl. der Möglichkeit für Rückmeldungen und Stellungnahmen aus der Bevölkerung.		
bis Sommer 2015	<ul style="list-style-type: none"> - neues RPG 1.5.2014 - Festsetzung kantonaler Richtplan - BGE zur Kulturlandinitiative - neue Anforderungen an komm. Ortsplanungen (ARE ZH) 		
5. Juni 2015		1. Vorprüfung ARE ZH und Ortsplanungsgespräch	
16. Sept. 2015	2. Informationsveranstaltung		
	Information der Bevölkerung über neue kantonale Anforderungen an die kommunalen Ortsplanungen		

2. Verfahrensablauf – Mitwirkung der Bevölkerung

Oktober 2015		2. Vorprüfung ARE ZH
Februar 2016	Bericht zur 2. Vorprüfung ARE ZH	
11. März bis 11. Mai 2016		Publikation und Öffentliche Auflage gemäss §7 PBG (60 Tage) → Mitwirkungsverfahren
17. März 2016	Öffentliche Informationsveranstaltung zur Auflage	
bis 11. Mai 2016		Möglichkeit zu Einwendungen
	Berücksichtigung und Bereinigung der Einwendungen.	
	- Vertragliche Abmachungen - Mehrwertausgleich	
Sommer 2017		Gemeindeversammlung zur Festsetzung der Bau- und Zonenordnung



3. Fazit

- a) **Planung ist ein Prozess, der sich laufend verändern kann!**
- b) **Klare Ziele setzen und diese konsequent verfolgen.**
- c) **Bevölkerung miteinbeziehen → Strategie festlegen.**
- d) **Umfassende Planung braucht Zeit.**
- e) **Unvorhergesehenes akzeptieren!**
- f) **...**



Danke!

:)

Elsau • Ueli Renggli

