PZO / RZO

Region Zürich Oberland
... selbstbewusst in die Zukunft

LEITBILD ZÜRCHER OBERLAND

LEITSÄTZE UND MASSNAHMEN ZUR RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG

Von der Delegiertenversammlung verabschiedet
am 25. März 2010

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	Vorwort	3
2.	Ausgangslage	5
3.	Strategie zum Leitbild	6
4.	Leitsätze und Massnahmen	9
4.1	Stärkung der Regionalzentren	9
4.2	Kontinuierliches und gezieltes Wachstum	11
4.3	Optimale Nutzung der bestehenden Infrastruktur	13
4.4	Steigerung der Attraktivität	15
5.	Umsetzung	17
Anhang	Hinweise zu übergeordneten Leitbildern, Konzepten und Programmen	19
	Statistische Grundlagen	
	Artikel aus „Forum Raumentwicklung 1/2009“ „Bauen ausserhalb der Bauzone: Neue Ansätze in der Region Frutigtal“	

Auftraggeber
Planungsgruppe Zürcher Oberland

Beratung
Vorstand

Bearbeitung
Marti Partner Architekten und Planer AG, Zürich und Lenzburg
Verantwortlich: Claude Ruedin, Thomas Rubin

1. VORWORT

Bezug zum Leitbild der PZO 1998

Der Regierungsrat hat das Leitbild das die Delegiertenversammlung verabschiedet hatte, im Bericht zum Regionalen Richtplan aufgenommen. Dieses Leitbild ist durch die bisherige Entwicklung zum Teil überholt.

Neue Ausgangslage

Mit der Zustimmung der Verbandsgemeinden zur Erweiterung des Aufgabenspektrums des bisherigen Planungsverbandes und der damit bekundeten Absicht, das Zürcher Oberland als solches zu stärken, ist das Leitbild darauf auszurichten. Die bevorstehende Diskussion des kantonalen Siedlungsplanes sowie die Planungsarbeiten im Hinblick auf ein Agglomerationsprojekt wird sich auf diese Leitvorstellung abstützen müssen.

Region Zürich Oberland

... selbstbewusst in die Zukunft

Das „Leitbild zur räumlichen Entwicklung“ bildet die Grundlage für die Planungen der nächsten Jahre.

Ein Leitbild soll den Handelnden zur Orientierung dienen. Das hier gezeigte Bild allein wird nichts bewirken (höchstens motivieren); vor allem wenn es auf den vorhandenen Siedlungen aufbaut und in pragmatischer Weise nicht zu Höhenflügen verleitet. Dabei weist das Zürcher Oberland die wohl schönste Landschaft des Kantons auf, die internationale Vergleiche nicht zu scheuen braucht. Nicht spektakuläre Landschaftselemente sind es, aber eine Vielzahl feingliedriger Elemente, die Natur und Menschen ausserordentlich viel zu bieten hat. Wenn es uns gelingt, das was wir zu brauchen scheinen, Häuser, Strassen und dergleichen, in gleicher Qualität in dieser Landschaft hineinzusetzen, dann entsteht ein äusserst lebenswerter Teil der grossen Metropole Zürich.

Stellenwert

Das Leitbild wird durch Leitsätze und Massnahmen konkretisiert.

Die Vielzahl von Entscheiden, welche durch die Gemeinderäte und Verwaltungen gefällt werden, sollen auf gemeinsame, langfristige Ziele und Strategien ausgerichtet werden.

Mit der Genehmigung durch die Delegiertenversammlung erhält das „Leitbild zur räumlichen Entwicklung“ für die Gemeinden einen richtungsweisenden Charakter. Dies bedeutet, dass jeder Entscheid auf seine Konformität mit den Leitsätzen zu prüfen ist.

Umsetzung

Ein wesentlicher Teil der Massnahmen kann in den anlaufenden Verfahren der Revision des „Kantonalen Richtplanes“ und des „regionalen Gesamtverkehrskonzeptes rGVK“ und anschliessend in der Revision des „Regionalen Richtplanes“ umgesetzt werden.

Die Umsetzung wird auf den verschiedenen Ebenen, Bund, Kanton und Gemeinden konkrete Schritte auslösen. Dies erfordert eine aktive politische Arbeit und Einflussnahme der leitenden regionalen Gremien.
Die Umsetzung von Massnahmen, welche Beiträge der öffentlichen Hand bedingen, erfolgt über das ordentliche Budget oder Verpflichtungskredite.

Ziele zum Verkehr

Die kantonalen und regionalen Ziele für den öffentlichen und privaten Verkehr werden mit und aufgrund des regionalen Gesamtverkehrskonzepts bearbeitet. Sie werden in dieser Darstellung als Teil der Infrastruktur behandelt.

Vernehmlassung Gemeinden

Der Leitbildentwurf wurde vom Vorstand aufgrund der Juni-Gespräche (2 Workshops) mit den Gemeindevertretern (Behörden und Delegierte) überarbeitet und am 17. September 2009 zur Vernehmlassung bei den Gemeinden verabschiedet.
11 Gemeinden haben schriftlich zum Leitbildentwurf Stellung genommen.

Verabschiedung Delegiertenversammlung

Das Leitbild wurde aufgrund der Stellungnahmen der Gemeinden überarbeitet und vom Vorstand am 2. Februar 2010 zu Handen der Delegiertenversammlung verabschiedet.

2. AUSGANGSLAGE

Die Stellung der Region im Kanton

Das Zürcher Oberland belegt mit ihren über 150'000 Einwohnern, rund 55'000 Arbeitsplätzen und mit vielen zentralörtlichen Einrichtungen einen bedeutenden Teil des Kantonsgebietes. Gemäss Raumkonzept des Kantons bildet die Region einen ländlich geprägten, urbanen Entwicklungsraum mit wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkten von kantonaler Bedeutung.
Aus schweizerischer und kantonaler Sicht sind die Lebensqualität und die Standortattraktivität hoch und für ein urbanes Wohnen und Arbeiten inmitten eines landschaftlich hervorragenden Erholungsraumes zu nutzen.

Ziele gemäss Agglomerationsprogramm

Das Zürcher Oberland umfasst gemäss der Definition des Bundes eine Agglomeration im schweizerischen Städtenetz. Zudem Umfasst sie Teile weiterer Agglomerationen (Zürich, Agglo Obersee). In den Agglomerationen leben 70% der Einwohner der Schweiz.
Das Zürcher Oberland hat sich mit einer Projektsskizze zum Agglomerationsprogramm angemeldet, welches vom Bund initiiert und mit grossen Infrastrukturbeiträgen gefördert wird. Das Hauptziel ist, das Siedlungsgebiet zu strukturieren und auf die Verkehrsentwicklung abzustimmen. Für die Agglomeration stehen die Verbesserung der Strassen- und Schienenverbindungen Richtung Zürich, Winterthur, Rapperswil und das ÖV-Angebot in der Agglomeration selbst im Mittelpunkt. Die Ziele und Massnahmen werden mit dem rGVK erarbeitet.

Randbedingungen zum Wachstum

In Bezug auf das erwünschte Wachstum ist zu berücksichtigen, dass das Zürcher Oberland über Reserven an Wohn- und Gewerbezonen verfügt. Allerdings liegen die prozentual grössten Reserven in Teilen mit geringer Nachfrage.

(Siehe auch Statistik im Anhang)

Die Gemeinden der Region Zürcher Oberland sind extrem unterschiedlich. Neben Städten in der westlichen Teilregion gibt es kleine Gemeinden mit geringer Bevölkerung, insbesondere in der östlichen, dem Berggebiet zugeordneten Teilregion.

3. STRATEGIE ZUM LEITBILD

Im Leitbild sind folgende generellen Ziele und Absichten mit Bezug zur räumlichen Entwicklung enthalten:

Leben

Das Zürcher Oberland strebt ein moderates Bevölkerungswachstum an.

Das Zürcher Oberland schafft gute Rahmenbedingungen für Wohnformen mit hoher Umwelt- und Lebensqualität.

Das Zürcher Oberland ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr wie auch mit dem Individualverkehr rasch und unkompliziert erreichbar, wozu die geplante Oberlandstrasse eine Voraussetzung bildet.

Das Zürcher Oberland nimmt ihre ökologische Verantwortung wahr und unterstützt eine nachhaltige Entwicklung in allen Bereichen des Zusammenlebens.

Arbeiten

Das Zürcher Oberland sichert den Unternehmen geeignete Standorte und Nutzungsmöglichkeiten, wobei die unterschiedlichen Ausgangspotentiale zu berücksichtigen sind.

Bilden

Das Zürcher Oberland stellt ein durchgehendes Schulangebot von der Basisstufe bis zum Maturitäts- bzw. Berufsabschluss sicher.

Das Zürcher Oberland bietet sich als Standort für höhere Schulen, Berufsbildungszentren und Erwachsenenbildung an.

Erleben

Das Zürcher Oberland fördert und unterstützt Kultur- und Sportaktivitäten.

Das Zürcher Oberland bietet zeitgemässe Freizeitanlagen und fördert das Vernetzen der Strukturen.

Das Zürcher Oberland bietet naturnahe Erholungsräume indem es zusammenhängende Grünräume schützt. Es unterstützt eine massvolle touristische Erschliessung seiner Landschaftsräume, setzt sich für intakte landwirtschaftlich genutzte Räume ein und hält an den heutigen schützenswerten Landschaften fest.

Region

Das Zürcher Oberland wird als Lebensraum mit positiver Ausstrahlung wahrgenommen.

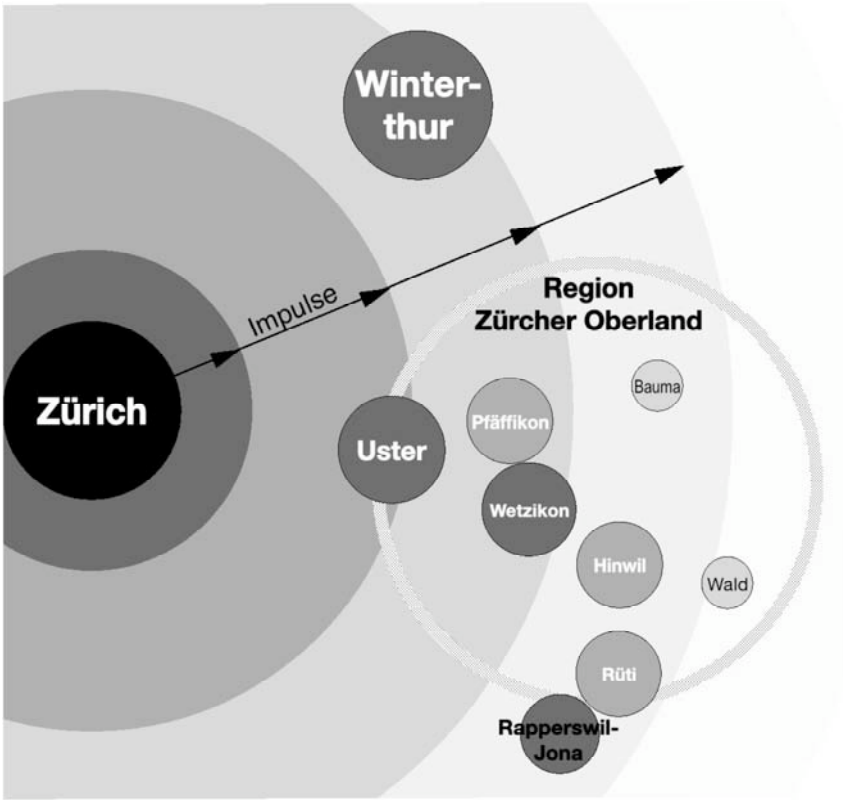
Das Zürcher Oberland schafft gute Rahmenbedingungen für attraktive Zentren mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten.

Metropolitanraum und Agglomerationen

Eine grossräumige Betrachtung zeigt, dass die Entwicklung des Zürcher Oberlandes massgeblich durch die Entwicklung des Metropolitanraumes und der Agglomeration Zürich bestimmt ist.
Verschiedene Gemeinden, so auch Uster zählen zur Agglomeration Zürich oder sind mit der Agglomeration Obersee (Bubikon, Dürnten und Rüti) verbunden.
Eine gewisse Autarkie weist der Raum Pfäffikon-Wetzikon-Hinwil als gemäss Definition des Bundes (BFS[1]) eigenständige Agglomeration auf.

Strategie

Die von der PZO/RZO verfolgte Strategie beruht darauf, die von der Kernstadt Zürich ausgehenden Wachstumsimpulse in ihren städtischen Zentren aufzunehmen und zu verstärken. Dadurch sollen auch die zeitlich weiter entfernt liegenden, ländlich geprägten Orte von der Entwicklung profitieren können ohne ihre qualitativen Vorzüge als Wohnorte für eine erzwungene, „eigene“ Entwicklung preisgeben zu müssen. Die Stadt- und Dorfkerne sollen gestärkt werden



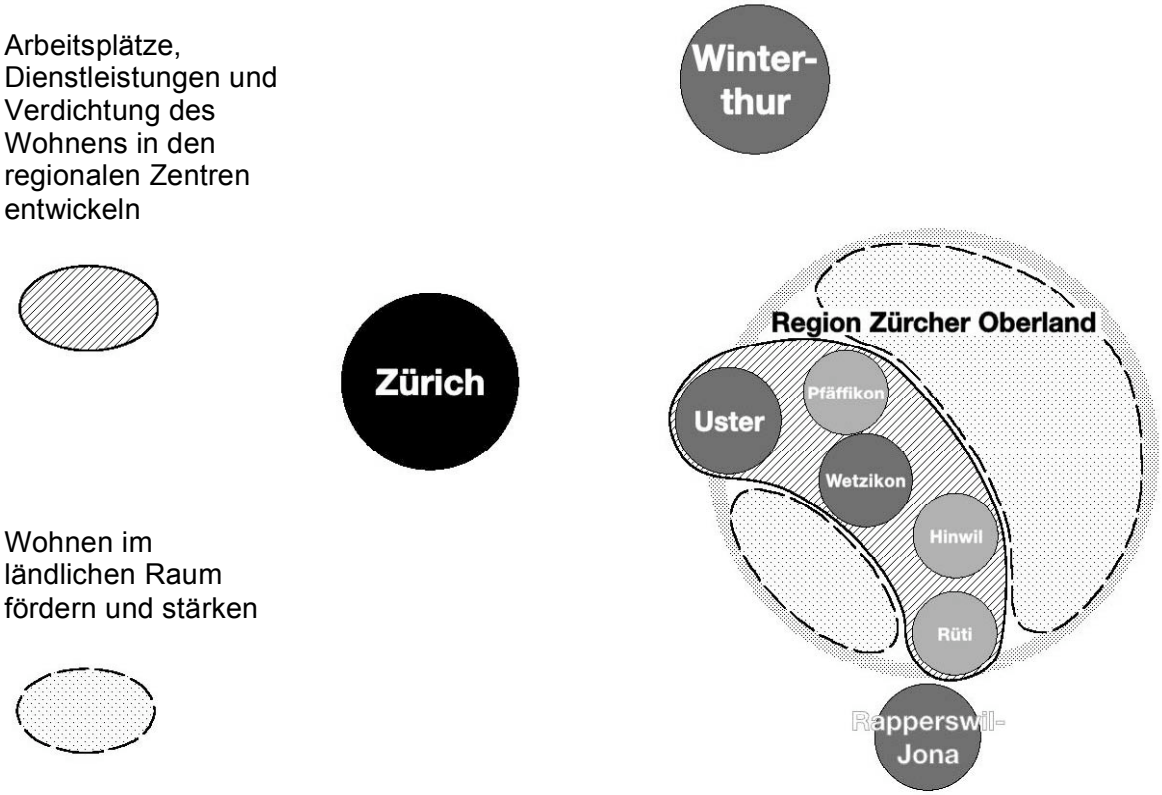
Schema Entwicklungsimpulse

[1] BFS = Bundesamt für Statistik

Mit der Stärkung der Zentren und Gemeinden im S-Bahnbereich sollen Arbeitsplätze und Dienstleistungen in die Nähe Aller gebracht werden.

Arbeitsplätze, Dienstleistungen und Verdichtung des Wohnens in den regionalen Zentren entwickeln

Wohnen im ländlichen Raum fördern und stärken



Diese Strategie wird in den nachfolgenden Leitsätzen konkretisiert.
Die daraus abgeleiteten Massnahmen sind geeignet, um die regionale Entwicklung in die erwünschte Richtung zu führen.

4. LEITSÄTZE UND MASSNAHMEN

Genereller Leitsatz	Die Gemeinden erhalten, fördern und stärken ihre Dorfzentren im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten.

Für die Versorgung der Bevölkerung sind die Dorzentren bereits heute wichtig. Ihre im Vergleich zu den grösseren Zentren prekäre Situation ist bei sämtlichen Entscheidungen bezüglich Infrastruktur (auch Fahrplangestaltung) und Standortwahl (Gesundheitszentren, Werkhöfe u.a.m.) zu berücksichtigen, da diese die Bedeutung dieser Orte in erheblichem Masse stützen oder auch mindern können.

4.1 STÄRKUNG DER REGIONALZENTREN

Leitsatz	Nebst den Zentren von kantonaler Bedeutung Uster und Wetzikon sollen die Regionalzentren Pfäffikon und Rüti gestärkt werden.

Regionalzentren

Als Regionalzentren werden die Orte bezeichnet, die eine Vielzahl der Region dienender Einrichtungen aufweisen wie

- höhere Schulen / Berufsbildungszentren
- Spital / Gesundheitseinrichtungen
- Kultur- und Sportzentren
- Einkauf, insbesondere hoher Anteil von Spezialgeschäften

Sie weisen zudem eine gute Erschliessung mit öffentlichen Transportmitteln (Umsteigeort) auf und dienen den Bewohnern umliegender Gemeinden als Arbeitsort.

Leitsatz	Hinwil – Industrie ist als Arbeits- und Einkaufsschwerpunkt ins Netz der regionalen Zentren zu integrieren und soll qualitativ weiterentwickelt werden.

Regionale Einkaufs- und Arbeitsschwerpunkte

Dieser Einkaufsschwerpunkt ist recht bedeutend. Bis zur Verlagerung des überregionalen Verkehrs auf die geplante Oberlandstrasse fehlen jedoch die Voraussetzungen für einen verstärkten Ausbau. Die einseitig auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) ausgerichtete Situation muss wesentlich verändert werden, bis sich weitere publikumsintensive Einrichtungen (PE) hier niederlassen können. Im Richtplan sind keine publikumsintensiven Anlagen (wie zum Beispiel Einkaufszentren, Multikinos usw.) zu bezeichnen.

4.1.1 Massnahmen und Wirkung

Massnahmen:

- Das kontinuierliche und gezielte Wachstum von qualitativ hochwertigem und insbesondere in den Zentren verdichtetem Wohnraum wird gefördert.
- Qualitativ hochwertige Arbeitsplätze sind durch entsprechende Bauvorschriften zu fördern.
- Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden mit guter öV-Erschliessung hat Priorität.
- Die übrigen Gemeinden sind mit organisatorischen Massnahmen zu stärken (Zusammenarbeit, Zusammenschluss).
- Die bestehende Infrastruktur ist optimal auszunützen (Strassen, Öffentlicher Verkehr, Ver- und Entsorgung, Schulraum, öffentliche Bauten und Anlagen).
- Die publikumsintensiven Einrichtungen (z.B. Einkaufszentren) sind auf geeignete Standorte zu konzentrieren.
- Die Attraktivität der Ortsbilder und der öffentlichen Aussenräume soll gesteigert werden.

Wirkung:

Wenn es gelingt, die räumliche Entwicklung gemäss den Leitsätzen zu lenken und zu fördern, gewinnt das Zürcher Oberland als Wohnregion. Die im kantonalen Vergleich tiefe Steuerkraft der Gemeinden des Oberlandes wird sich so verbessern. Damit vergrössert sich der Handlungsspielraum für die Regionalzentren und führt zu einer Stärkung der Gemeinden.

4.2 KONTINUIERLICHES UND GEZIELTES WACHSTUM

Leitsatz	Das kontinuierliche und gezielte Wachstum von Wohnraum und Arbeitsplätzen ist zu fördern.

Das Zürcher Oberland hat generell vermehrt auf Qualität statt auf Quantität zu setzen. In den Zentren und Subzentren sowie im Bereich von S-Bahnhöfen (S3, S5) ist beides möglich, in den ländlichen Gebieten sollte nur auf Qualität gesetzt werden.
Die Entwicklung hat prioritär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes zu erfolgen. Eine begründete, moderate und qualitativ gute Ausdehnung des Siedlungsgebietes soll möglich sein.

Die bauliche Verdichtung ist mit dem Ortsbild abzustimmen. Sie hat möglichst in der Nähe der ÖV-Linien zu erfolgen.

4.2.1 Massnahmen und Wirkung

- Einzonungen

Einzonungen am Bauzonenrand zur zweckmässigen Abgrenzung der Bauzonen sind zu prüfen. Vorrang haben Parzellen an attraktiven Lagen, wenn sinnvoll entwicklungsfähiges, verfügbares Land zu Verfügung steht, namentlich in der Nähe von mit öV gut erschlossenen Lagen. Die Erschliessung soll bereits vorhanden sein oder auf Kosten der Eigentümer einfach ergänzt werden können.

- Umzonungen

In allen Gemeinden, insbesondere ländlichen Gemeinden, steht die Sicherung einer qualitativen dorfgerechten Siedlungsentwicklung im Vordergrund. Umzonungen sind sorgfältig abzustimmen. Die Industrie- und Arbeitszonen sind regional abzustimmen.

Sicherstellung, dass neues Bauland nur eingezont wird, wenn es auf den Markt kommt, bzw. vom Eigentümer innert 10 Jahren überbaut wird oder bestehendes Bauland ausgezont wird.
Ziel: Verhinderung der Baulandhortung, die eine Gemeindeentwicklung blockiert.

Festlegung von Gestaltungsplanpflicht in Gebieten, wo dies situationsbedingt zweckmässig ist.

- Bauen ausserhalb des Baugebietes

Weite Teile des Zürcher Oberlandes sind von der traditionellen Streubauweise geprägt. Die künftige Nutzung dieser bestehenden Bauten soll in der Region durch ein abgestimmtes Bewilligungsverfahren geregelt sein. Diese Hofstruktur darf nicht zu einem Ansatz für neue Siedlungskerne missbraucht werden. Die Erneuerung der Wohnbauten sollte jedoch höheren Ansprüchen genügen dürfen. Die Region wird sich für eine diesem Ziel entsprechende Regelung im Streubaugebiet einsetzen.

Übrige Massnahmen

Aktive kommunale Gewerbe-, Wohnbau- und Bodenpolitik zur Förderung des angestrebten Wachstums, namentlich durch die Beratung von Grundeigentümern, kommunalen Bauträgern und Investoren. (Die Möglichkeiten des Internets sind auszuschöpfen.)

Themen (nicht abschliessend):

- Förderung von altersgerechten Wohnungen (Umbauten, Neubauten); Der Trend vom "Land zurück in die Stadt" und die wachsende Alterspyramide werden eine grosse Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen an zentralen Lagen auslösen.
- Förderung der Erneuerung von unternutzten, alten Wohnüberbauungen in lebenswerte, nachhaltige Bauten und Wohnstrukturen (inkl. dem Szenario Abbruch und Neubau; welches positive Effekte in Bezug auf die Erhöhung der Steuerkraft haben kann).
- Bekanntmachung von Beratungsangebote der Region respektive der Gemeinden.

- Umsetzungsbeispiele:
- Bekanntmachung von Vorschriften in den Bau- und Nutzungsordnungen, die Anreize geben können (wie den Ausnützungsbonus).
- Durchführen von regionalen Veranstaltungen und Weiterbildungsanlässen für Fachpersonen der Bauämter und privater Büros. (z.B. Vorstellen von guten Beispielen inkl. Vorgehen und Finanzierung)

4.3 OPTIMALE NUTZUNG DER BESTEHENDEN INFRASTRUKTUR

Leitsatz	Primär ist die bestehende Infrastruktur optimal auszunützen (Strassen, öffentlicher Verkehr, Ver- und Entsorgung, Schulraum, öffentliche Bauten und Anlagen).

S-Bahn-Linien sind gegeben. Der vollständige Ausbau der geplanten Doppelspuren ist anzustreben. Die Qualität des Busnetzes ist mindestens zu erhalten.

Bis zur Fertigstellung der geplanten Oberlandstrasse wird das bestehende Strassennetz nicht ohne Erweiterungen dem wachsenden Verkehr genügen. Die in der Skizze zu einem Agglomerationsprogramm aufgeführten Teilergänzungen sind voranzutreiben, sie bilden eine Ausnahme zur Grundthese.

Eine Ergänzung ist zum Schutz des historischen Stedtli Grüningen aus Gründen des Orts- und Denkmalschutzes notwendig.

Die Schülerzahlen sinken tendenziell, auch bei gleich bleibender baulicher Entwicklung. Den Bewegungen der Schülerzahlen ist durch organisatorische Massnahmen Rechnung zu tragen. In weniger besiedelten Gebieten ist auch die Schulform „Gesamtschule“ als Lösung nachhaltig.

4.3.1 Massnahmen und Wirkung

Massnahmen

Die Gemeinden sorgen dafür, dass die noch nicht baureifen Parzellen erschlossen werden. Die Planungsinstrumente dazu sind insbesondere Quartierpläne, Gestaltungspläne, Grenzbereinigungen usw. Allenfalls ist auch eine aktive Landpolitik der Gemeinden erforderlich.

- Aktive Mithilfe der Behörden bei der Entwicklung von stark unternutzten Industrie- und Gewerbegebieten. Die Areale der ehemaligen Industrien weisen ein grosses Entwicklungspotential auf. Sie sind in enger Zusammenarbeit mit der

Wirtschaftsförderung zu entwickeln. Dazu bedarf es auch partnerschaftlicher Absprachen zwischen den Gemeinden.

- Einzonen von Parzellen am Bauzonenrand, nur wenn sie bereits erschlossen sind und sie zur Überbauung verfügbar werden.

- Entwickeln von Siedlungsgebiet im Gebiet Greifensee-Nänikon-Volketswil. Begründung: Bessere Nutzung der Standortgunst der ÖV-Knoten (hohe Güteklasse).

- Optimale Nutzung des bestehenden Schulraumes im Hinblick auf die Entwicklung der Schülerzahlen. Organisatorische Massnahmen (überkommunale Zusammenarbeit).

4.4. STEIGERUNG DER ATTRAKTIVITÄT

Leitsatz	Die Attraktivität der Ortsbilder und der öffentlichen Aussenräume soll gesteigert werden.

Das Zürcher Oberland verfügt über viele attraktive Orte, in denen die frühe Industrialisierung des Oberlandes markante Bauzeugen hinterlassen hat. Die Einmaligkeit der baulichen Ensembles ist zu erhalten. Zu unterscheiden ist die innere Entwicklung der Regionalzentren und die in der Landschaft eingebetteten Orte und Gebäudegruppen des Streubaugebietes.
Eine gezielte nachhaltige Pflege der Ortsbilder und der öffentlichen Aussenräume trägt zur positiven Entwicklung der Region bei.

4.4.1 Massnahmen und Wirkung

Massnahmen

Neben den bisherigen beschränkten Massnahmen wie die Bezeichnung Schutzwürdiger Ortsbilder von regionaler Bedeutung sind vermehrte Anstrengungen erforderlich, welche die neu gebauten Siedlungen qualitativ aufwerten.

Erhaltung der schützenswerten Bauten als Merkpunkte für die Einwohner.
Bewahrung und Stärkung des typischen Charakters der Ortskerne und der Gebäude zur Förderung der Identifikation der Einwohner mit der Region. Eine zeitgemässe Nutzung zur Erhaltung und Förderung eines lebendigen Ortszentrums soll möglich sein.

Gestalterische Aufwertung vor allem der Einkaufsstrassen. Die Bedürfnisse der Fussgänger sind prioritär zu berücksichtigen.

Die Einkaufszentren in den Ortskernen sind auf der Grundlage der Wirtschaftsstudie (Regionales Konsumkonzept vom 27. Mai 2003) zu fördern.

Der Arbeits- und Einkaufsschwerpunkt Industrie Hinwil ist in Abstimmung mit den umliegenden Zentren zu korrigieren und bezüglich der Erschliessung zu verbessern.

Durchsetzung der Anliegen im Baubewilligungsverfahren.

Im Streubaugebiet ist eine Neuausrichtung der Bewilligungspraxis, in Analogie zur Pilotstudie des ARE zu den Bauten ausserhalb der Bauzone in der Region Frutigtal anzuregen und im Blick auf die Revision des RPG's zu formulieren. Eine Einflussnahme der Gemeinden ist zu postulieren (Forum Nr. 1/2009, Informationsheft des Bundesamtes für Raumentwicklung). Siehe Anhang.

Dort wo die Gefahr besteht, dass der Quartiercharakter bei der vollen Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten stark beeinträchtigt würde, sind Ausnützungsreduktionen vorzunehmen.

Wenn Strassen technisch saniert werden müssen, ist immer auch zu prüfen, ob die Sicherheit und die Gestaltung verbessert werden können. Der Strassenraum wird durch die Bauten und nicht primär durch Eigentumsgrenzen gefasst.

5. UMSETZUNG

Konkrete Schritte zur Umsetzung notwendig

Das Leitbild hat für die Region und die Verbandsgemeinden einen richtungsweisenden Charakter.
Zur Umsetzung sind auf den verschiedenen Ebenen, Bund, Kanton und Gemeinde konkrete Schritte notwendig.
Dies erfordert ein aktives, zielorientiertes Vorgehen der Region Zürcher Oberland.

Koordination durch RZO

Das Leitbild Zürcher Oberland ist mit dem Ziel, das Zürcher Oberland zu stärken erarbeitet worden.
Dieselbe Grundidee liegt auch der Umgestaltung des Planungsverbandes in den Mehrzweckverband Region Zürcher Oberland RZO zugrunde.
Die RZO hat die Aufgabe, das Leitbild Zürcher Oberland umzusetzen. Sie gibt Impulse zur gemeinsamen Entwicklung des Zürcher Oberlandes und koordiniert das Vorgehen zwischen den verschiedenen beteiligten Akteuren.
Raumentwicklung und Infrastrukturplanung, Wirtschaftsförderung und Standortentwicklung, die Gestaltung der gebauten Umwelt sowie die Erhaltung und Erweiterung der wirtschaftlichen Lebensgrundlage gilt es zu koordinieren. Die Anliegen der Gemeinden sind aufeinander abzustimmen.

Die nachfolgende Liste laufender und aufzugreifender Projekte ist nicht abschliessend. Sie zeigt jedoch die grosse Zahl anstehender Aufgaben die von der Region Zürcher Oberland RZO anzupacken und zu bewältigen sind.

Akteure	*Strategische Projekte*	*Zeitplan*
Bund	• Revision Raumplanungsgesetz - Grundlagen räumliche Entwicklung - Streusiedlungsgebiet	2010
	• Oberlandautobahn A53 - Netzbeschluss Parlament, Projekt	laufend
	• Natur- und Heimatschutz - Bereinigung der Grundlagen (Inventare)	möglichst bald

Kanton	• Gesamtrevision kantonaler Richtplan - Bereinigungsgespräch / Stellungnahme - Einbezug der Kantonsräte (Festsetzungsbehörde)	2010 / 11
	• Schutzverordnungen und Konzepte - SVO Bachtel-Allmen usw.	laufend
	• Projektbegleitungen - Zweckmässigkeitsberichte (ZMB Pfäffikon, Grüningen) - Koordination Umwelt und Verkehr Pfäffikersee usw.	laufend
	• Kriterien Streusiedlungsgebiete - Kriterien für die Bauten im Streusiedlungsgebiet gemäss RPV	2011
	• Wirtschaftlicher Ausgleich von räumlichen Disparitäten - nteressenwahrnehmung durch Kantonsräte	2010
Region	• Regionales Gesamtverkehrskonzept rGVK - Richtet sich nach dem Leitbild, setzt keine eigene Prioritäten.	2010
	• Agglomerationsprogramm Zürcher Oberland - Grundlagen: Leitbild, regionales Gesamtverkehrs-konzept, Agglomerationsskizze	2012
	• Regionaler Richtplan - nach Festsetzung des kantonalen Richtplanes	2011 / 12
	• Regionale Wirtschaftsförderung - Ab Neukonstituierung	2010
	• Regionale Koordination mit angrenzenden Körperschaften - Bestehende Arbeitsgruppe Greifensee – Schwerzenbach – Uster – Volketswil - Neue Arbeitsgruppe mit Agglo Obersee einsetzen	laufend
Gemeinden	• Mitwirkung und Abstimmung der Entwicklung mit Leitbild	laufend
	• Beanspruchung regionaler Hilfestellungen durch Gemeinden.	laufend

ANHANG: HINWEISE ZU ÜBERGEORDNETEN LEITBILDERN, KONZEPTEN UND PROGRAMMEN

Region

Leitbild der Region und Regionaler Richtplan Oberland
Stand: Oktober 1992, Grundlage des von der Delegiertenversammlung PZO am 7. November 1996 verabschiedeten Regionalen Richtplanes.
Bezug: www.planungsgruppe-zo.ch unter Menupunkt: Richtplan

Regionales Konsumkonzept
Stand: 27. Mai 2003, InterUrban AG
Bezug: www.planungsgruppe-zo.ch unter Menupunkt: Mitteilungen

Regionales Entwicklungskonzept der Pro Zürcher Berggebiet PZB
Stand: 2002
Bezug: www.prozb.ch unter Menupunkt: Download

Agglomerations- Programmskizze
Stand Juli 2008, Verabschiedung durch Vorstand der PZO zuhanden der Volkswirtschaftsdirektion, resp. Bundesamt für Raumentwicklung
Verfasser: Marti Partner Architekten und Planer AG
Bezug: www.planungsgruppe-zo.ch unter Menupunkt Delegierte / geschützter Bereich (das Passwort kann beim Sekretariat bezogen werden)

Kanton

Kantonaler Richtplan (in Überarbeitung)

Bezug: http://www.richtplan.zh.ch

Kanton Raumbeobachtung

Bezug: www.kantonalplanung.zh.ch

Kanton Raumplanungsbericht

Bezug: http://www.richtplan.zh.ch/internet/bd/arv/richtplan/de/bericht.html

Raumordnungskonzept ROK

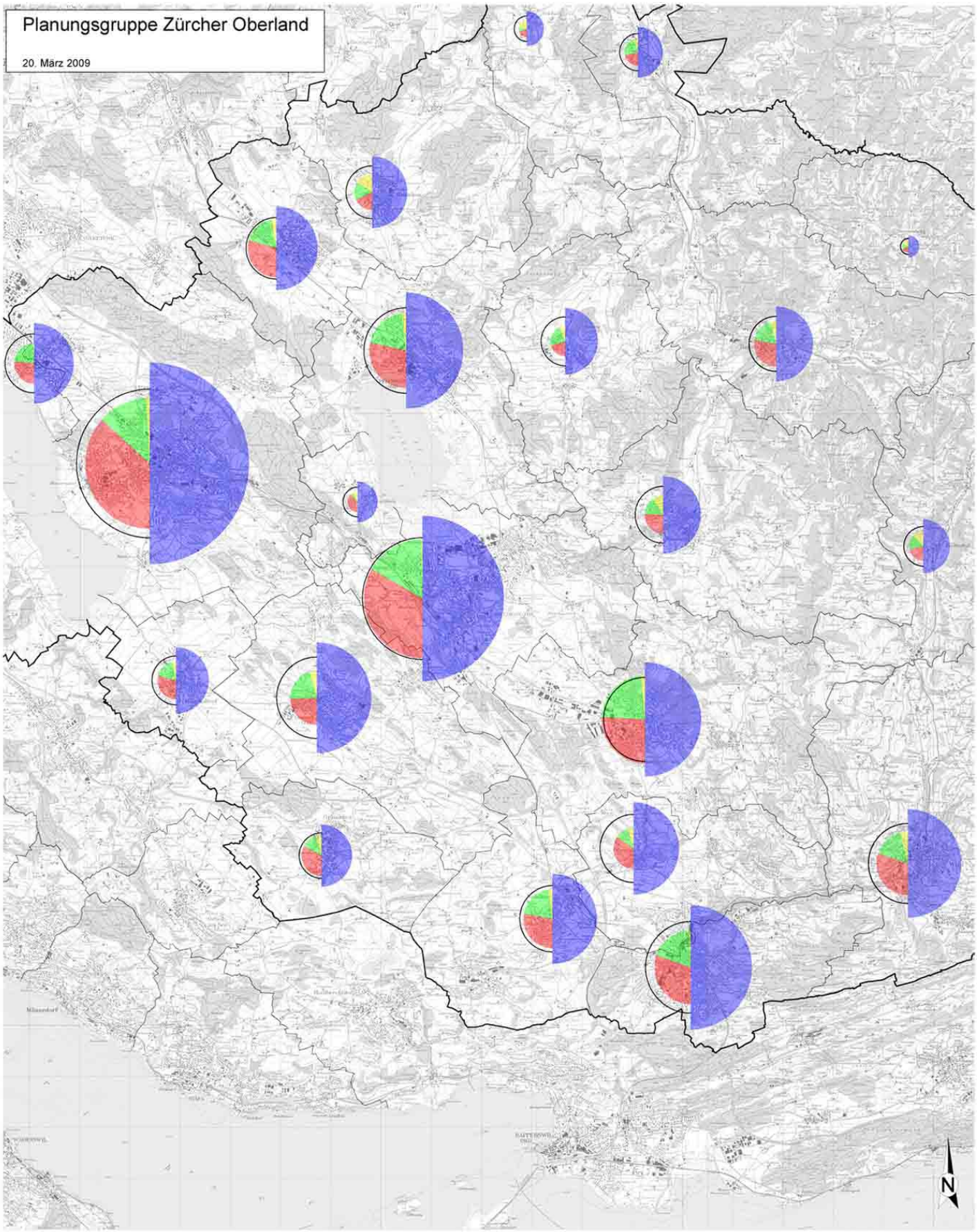
In Bearbeitung.

Mehrjahresprogramm Öffentlicher Verkehr

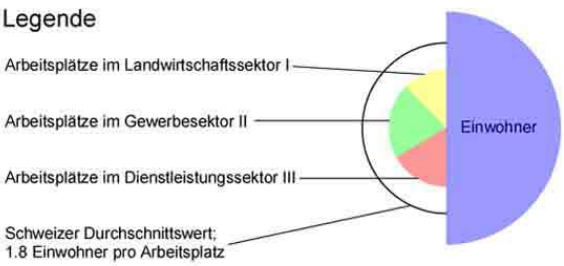
Strategiebericht für den Öffentlichen Verkehr
Bezug: http://www.zvv.ch/de/unternehmen-zvv/strategiebericht.html

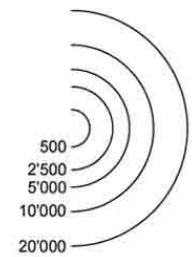
Planungsgruppe Zürcher Oberland

20. März 2009



Legende





Verhältnis Einwohner/Arbeitsplätze
in den PZO Gemeinden

Quelle: Einwohner gem. Stat. Amt Kanton Zürich 2007
Arbeitsplätze gem. Betriebszählung 2005

Marti Partner Architekten und Planer AG, Zürich und Lenzburg

Bestand einzelner Branchenindikatoren in den PZO Gemeinden 2008

(Zur Bestimmung der Regional- und Subzentren)

Gemeinde	Ärzte	Zahnärzte	Apotheken	Bijouterien / Uhren	Banken, Sparkassen	Restaurants	private Schulen	Rechtsanwälte	Poststellen	SBB Reisebüro / Verkaufsstellen	Lebensmittel-läden	Total Punkte
Bäretswil	2	1	0	0	1	7	0	0	1	1	2	15
Bubikon	7	1	0	0	2	8	0	0	1	1	1	21
Dürnten	10	1	0	0	0	10	0	3	1	0	1	26
Fischenthal	1	0	0	0	0	6	0	0	1	0	1*	8
Gossau	4	1	1	0	2	8	1	3	1	0	3	24
Grüningen	3	1	0	0	1	6	1	0	1	0	0	13
Hinwil	9	5	1	1	2	31	1	1	1	1	6	59
Rüti	17	4	2	0	5	31	1	9	2	1	6	78
Seegräben	1	0	0	0	0	2	0	0	0	0	1	4
Wald	12	3	1	1	4	39	0	0	1	1	3	65
Wetzikon	69	10	2	2	7	46	8	7	2	2	10	165
Greifensee	5	0	1	0	1	5	0	2	1	1	1	17
Mönchaltorf	4	1	0	0	1	7	0	0	1	0	1	15
Uster	73	19	4	4	7	59	7	26	5	1	14	219
Bauma	5	1	1	0	3	12	0	0	1	1	3	27
Fehraltorf	4	2	1	0	2	11	0	0	1	1	3	25
Hittnau	1	4	0	0	0	7	0	0	1	0	1	14
Pfäffikon	15	7	1	1	4	18	2	0	1	1	5	55
Russikon	1	1	0	0	1	4	0	1	1	0	1	10
Sternenberg	0	0	0	0	0	3	1	0	0	0	0	4
Wila	2	0	0	0	1	9	0	1	1	0	1	15
Wildberg	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	1	3

Gemeinde	Ärzte	Zahnärzte	Apotheken	Uhren Bijouterien*	Banken, Sparkassen	Restaurants	private Schulen	Rechtsanwälte	Poststellen	SBB Reisebüro / Verkaufsstellen	Lebensmittel-geschäfte	Total Punkte
Bäretswil	2	1	0	0	1	2	0	0	1	1	2	10
Bubikon	7	1	0	0	2	2	0	0	1	1	1	15
Dürnten	10	1	0	0	0	3	0	3	1	0	1	19
Fischenthal	1	0	0	0	0	2	0	0	1	0	1*	4
Gossau	4	1	1	0	2	2	1	3	1	0	3	18
Grüningen	3	1	0	0	1	2	1	0	1	0	0	9
Hinwil	9	5	1	4	2	8	1	1	1	1	6	39
Rüti	17	4	2	0	5	8	1	9	2	1	6	55
Seegräben	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	3
Wald	12	3	1	4	4	10	0	0	1	1	3	39
Wetzikon	69	10	2	8	7	12	8	7	2	2	10	137
Greifensee	5	0	1	0	1	1	0	2	1	1	1	13
Mönchaltorf	4	1	0	0	1	2	0	0	1	0	1	10
Uster	73	19	4	16	7	15	7	26	5	1	14	187
Bauma	5	1	1	0	3	3	0	0	1	1	3	18
Fehraltorf	4	2	1	0	2	3	0	0	1	1	3	17
Hittnau	1	4	0	0	0	2	0	0	1	0	1	9
Pfäffikon	15	7	1	4	4	5	2	0	1	1	5	45
Russikon	1	1	0	0	1	1	0	1	1	0	1	7
Sternenberg	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	2
Wila	2	0	0	0	1	2	0	1	1	0	1	8
Wildberg	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	2

*4-fache Gewichtung

*1/4 Gewichtung

* 1 Denner-satellit in Gibswil-Ried

Subzentren
Regionalzentren

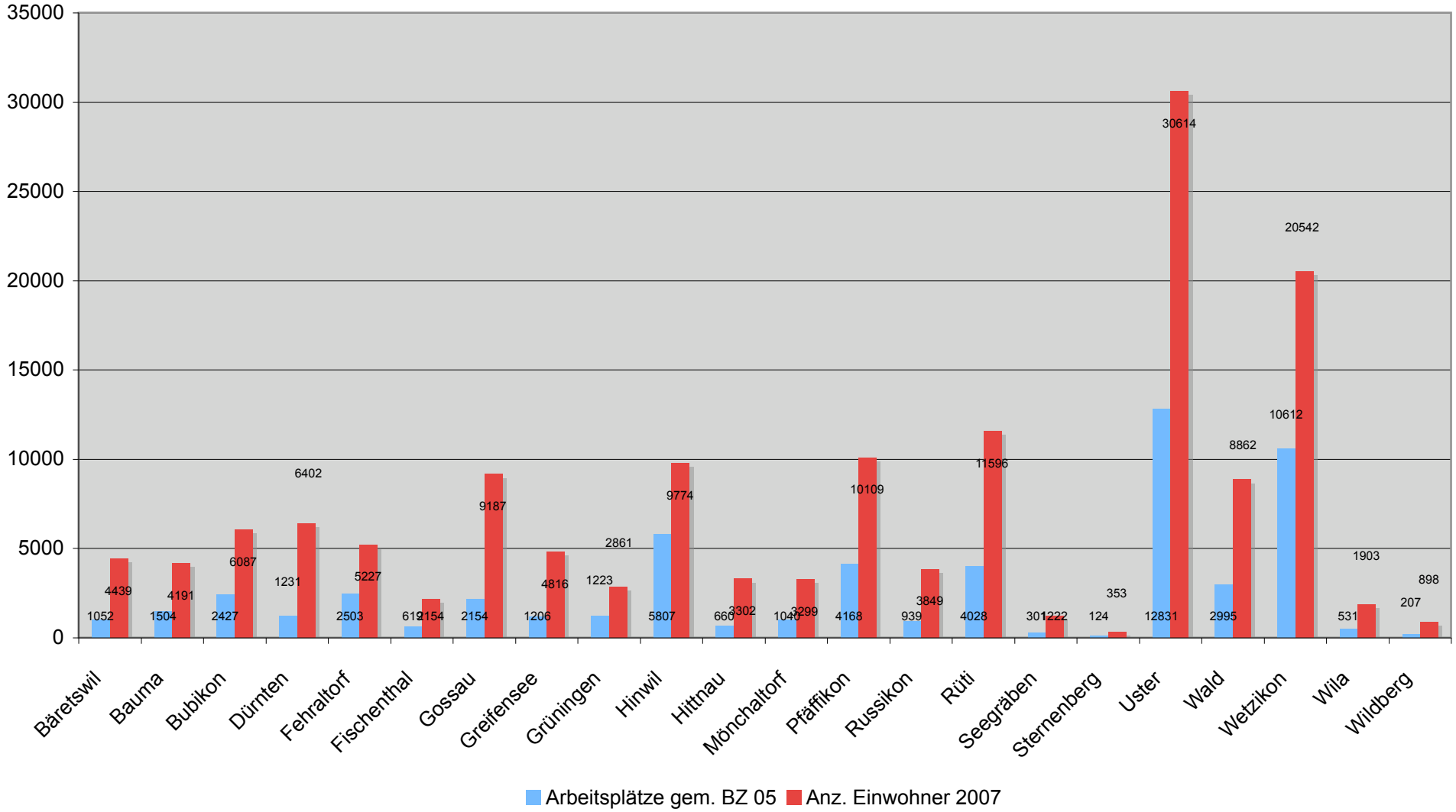
Feststellung:

Durch differenzierte Gewichtung der einzelnen Indikatoren oder durch weitere Erhebungen ändert sich die Kernausage nicht.

Bemerkung:

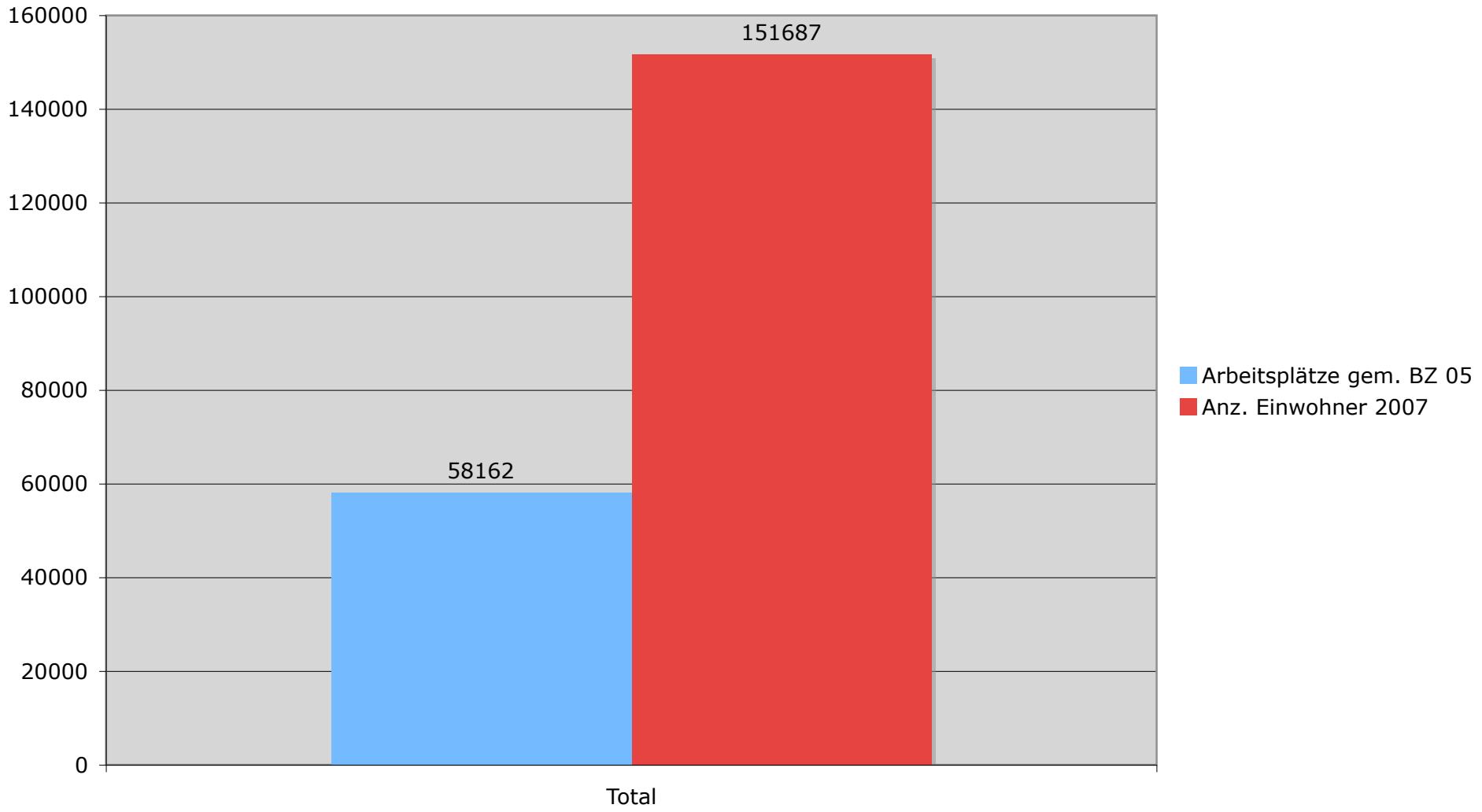
Bei den Lebensmittelgeschäften wurden folgende Firmen berücksichtigt: Coop, Migros, Denner, Volg Spar, Pickpay Partner, Aldi und Lidl

Verhältnis Einwohner zu Arbeitsplätzen in den PZO Gemeinden



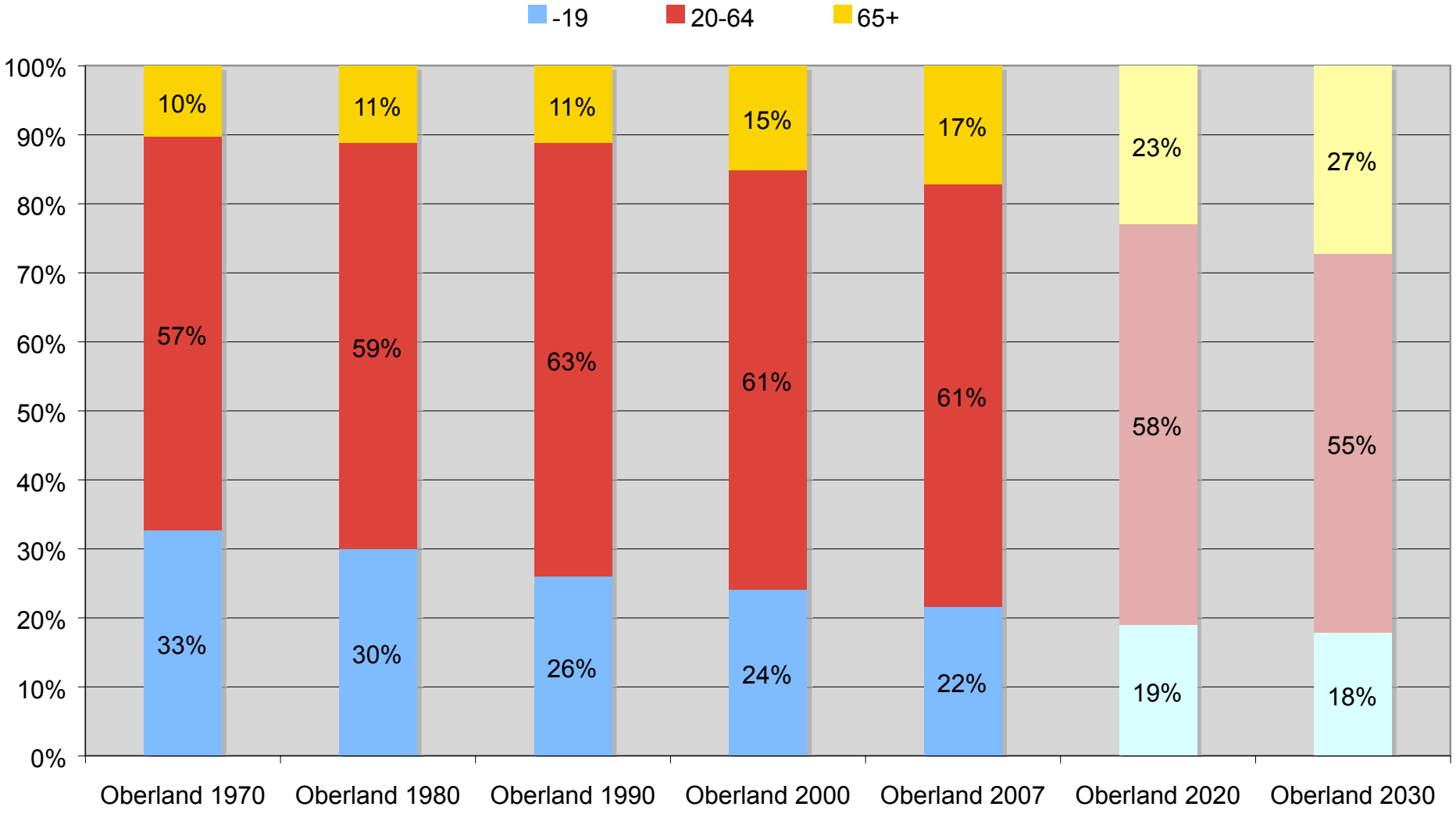
Quelle: Einwohner gemäss Statistischem Amt Kanton Zürich 2007
Arbeitsplätze gemäss Betriebszählung 2005

Verhältnis Einwohner zu den Arbeitsplätzen im Total in den PZO Gemeinden

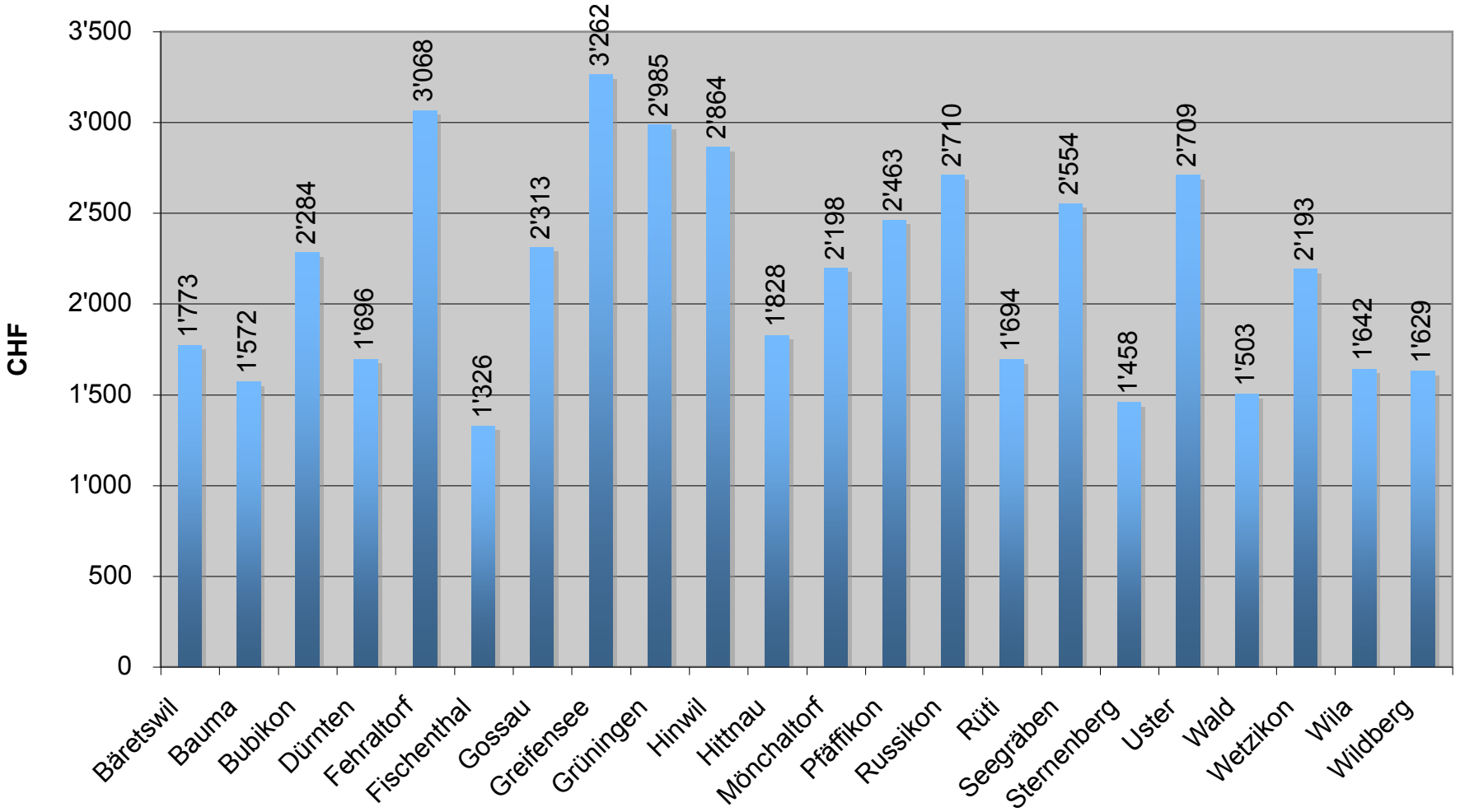


Quelle: Einwohner gemäss Statistischem Amt Kanton Zürich
Arbeitsplätze gemäss Betriebszählung 2005

Bevölkerungsentwicklung (1970-2030)

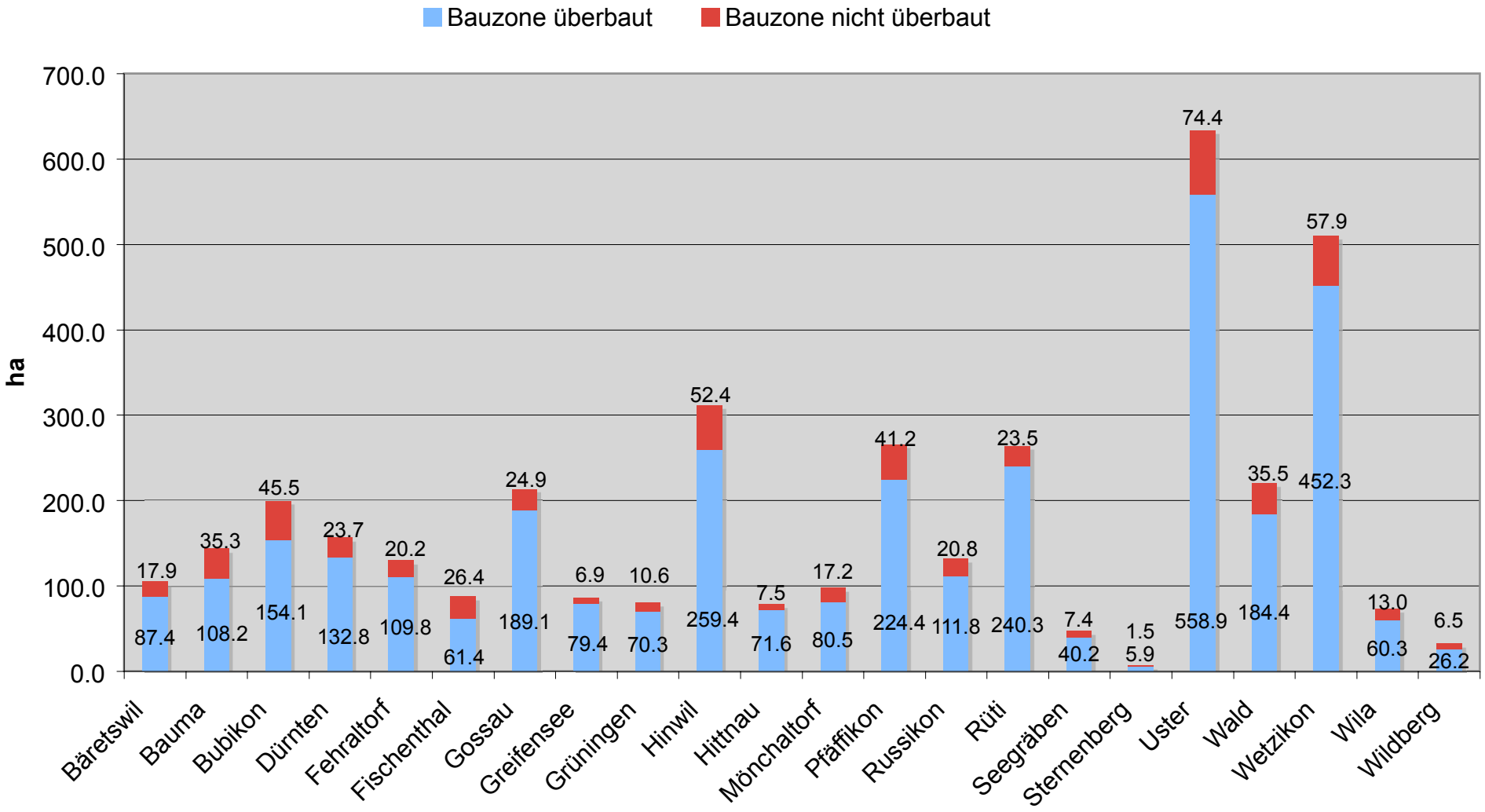


Relative Steuerkraft der Gemeinden pro Einwohner (2007)

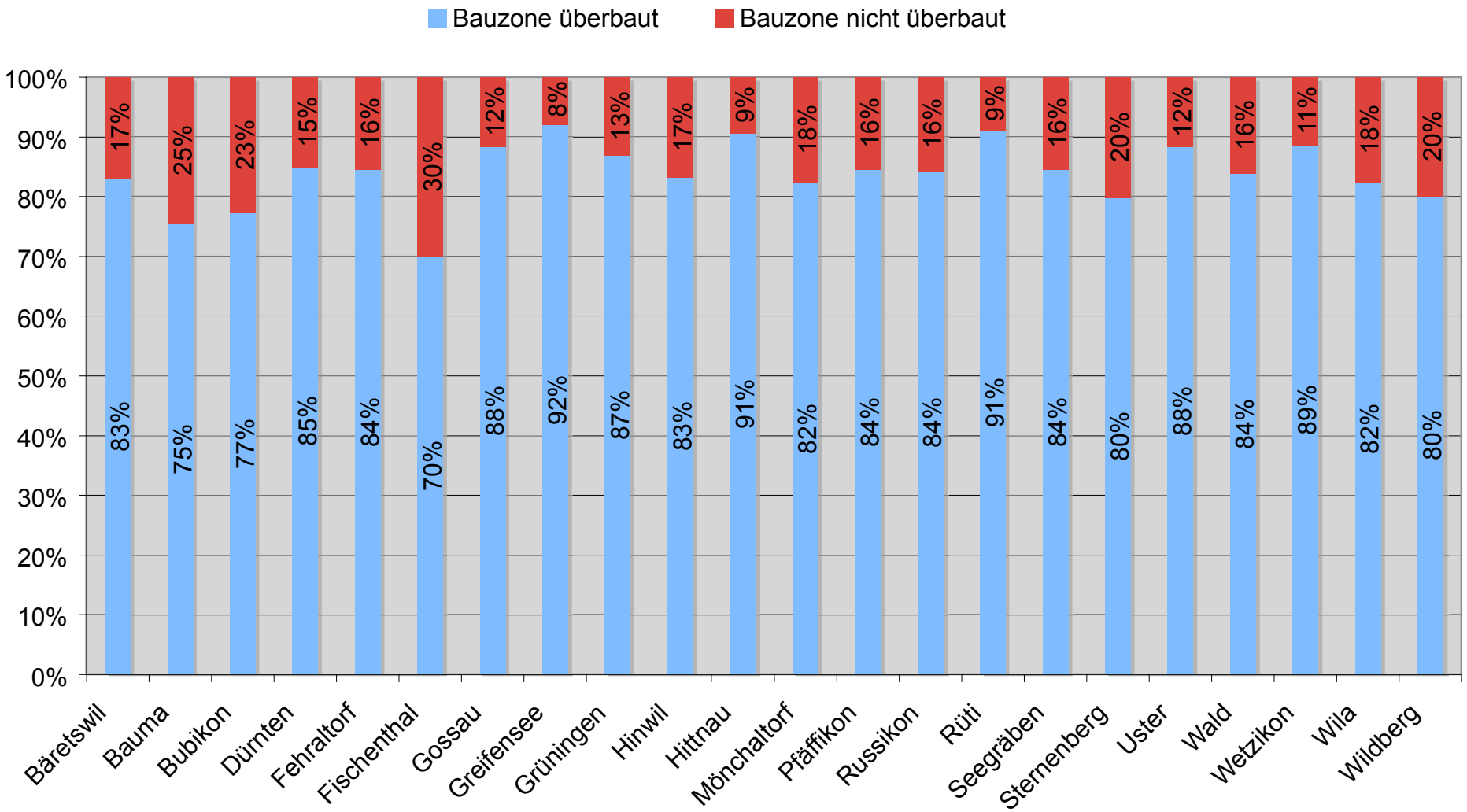


Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich / Jahr 2007

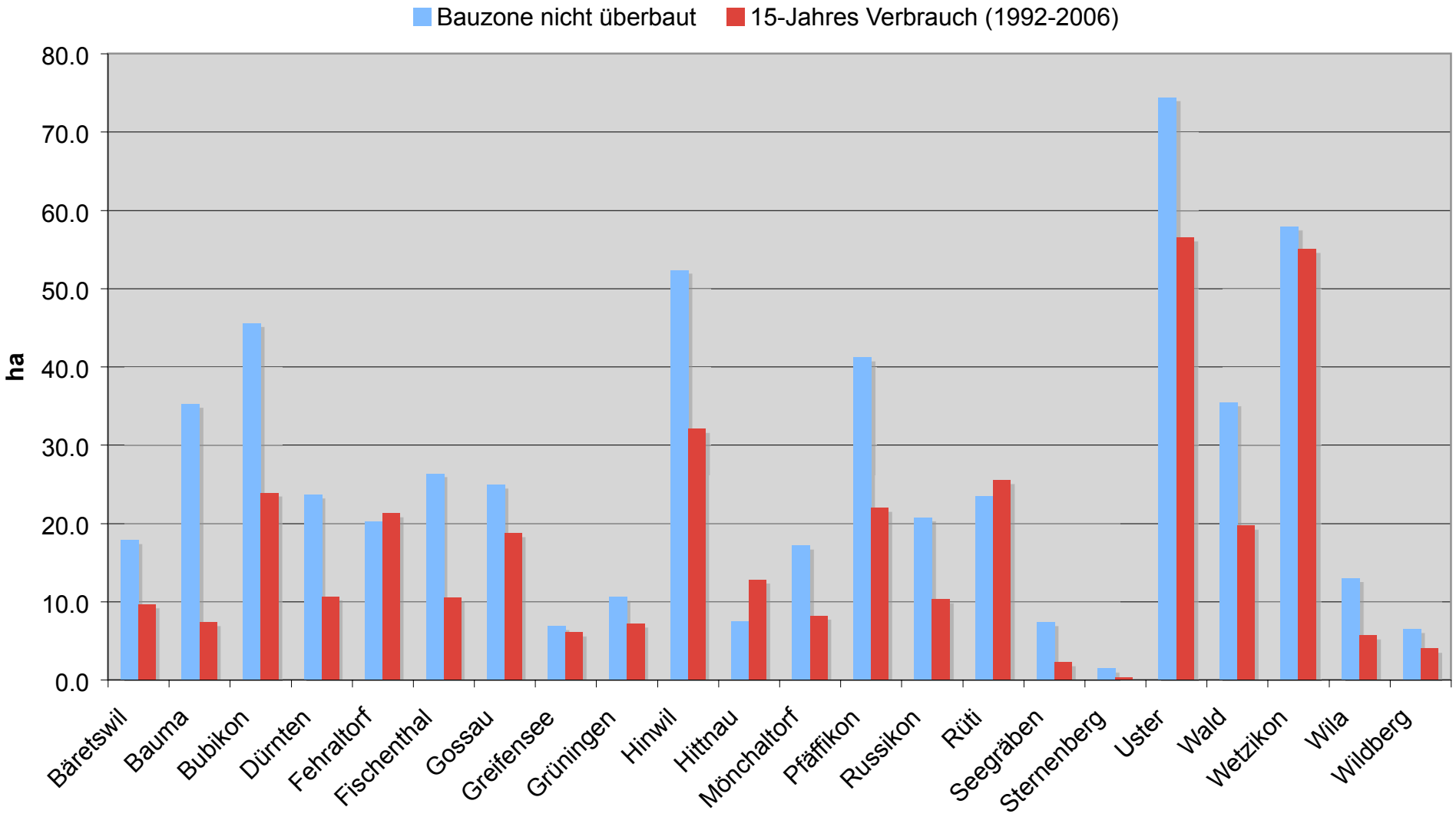
Bauzonenkapazität (2006)



Bauzonenkapazität (2006)

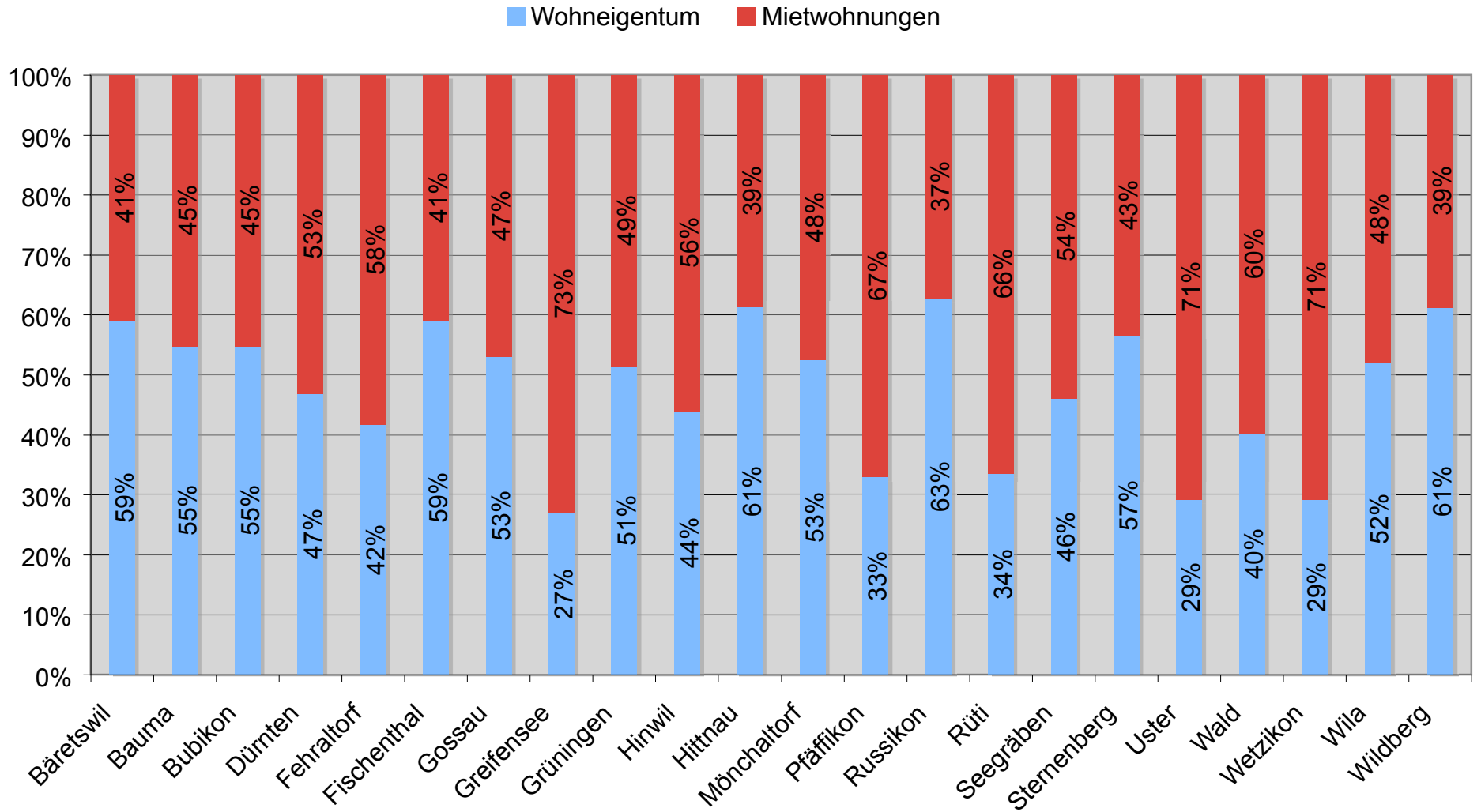


Vergleich Bauzonenreserve / 15-Jahres-Bedarf



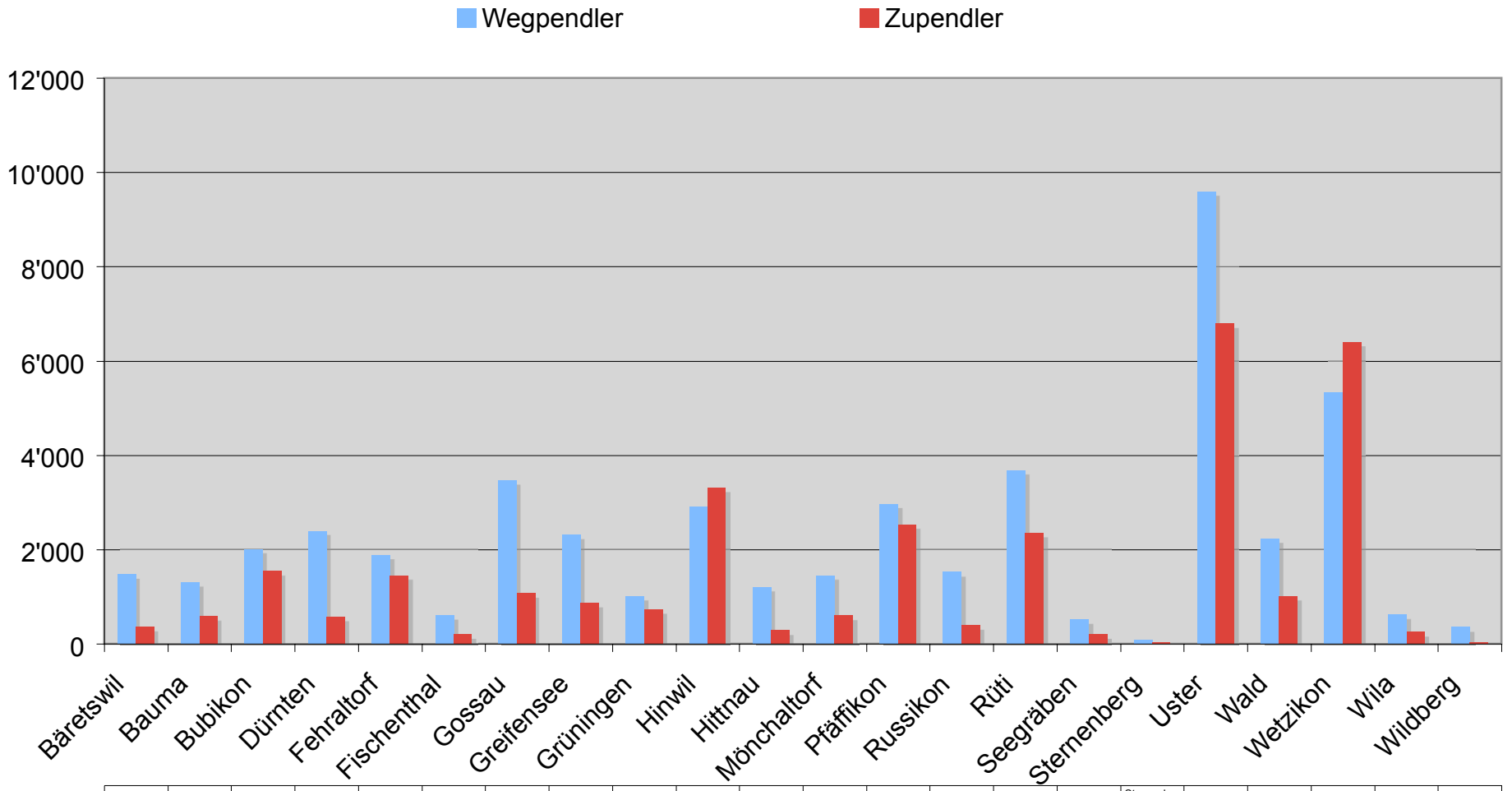
Quelle: Baudirektion Kanton Zürich / Jahr 2006

Anteil Eigentumswohnungne an Wohnungsbestand (2000)



Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich/Jahr 2000

Pendlerstatistik (2000)



	Bäretswil	Bauma	Bubikon	Dürnten	Fehraltorf	Fischenthal	Gossau	Greifensee	Grüningen	Hinwil	Hittnau	Mönchaltorf	Pfäffikon	Russikon	Rüti	Seegräben	Sternenberg	Uster	Wald	Wetzikon	Wila	Wildberg
Wegpendler	1'488	1'307	2'013	2'384	1'884	609	3'456	2'316	1'011	2'916	1'202	1'448	2'966	1'524	3'679	528	82	9'593	2'218	5'321	624	353
Zupendler	369	596	1'555	582	1'455	217	1'075	874	736	3'299	293	603	2'532	401	2'340	214	28	6'800	1'018	6'396	253	36

Bauen ausserhalb der Bauzone: Neue Ansätze in der Region Frutigtal

Katharina Dobler
k.dobler@hsp-planer.ch

Foto: Martin Schwarze, HSP

Wie soll sich das zersiedelte Gebiet der Schweiz weiterentwickeln? Mit welchen planerischen oder rechtlichen Voraussetzungen kann eine raumplanerisch sinnvolle Entwicklung ermöglicht oder gefördert werden? Ein Projekt im Streusiedlungsgebiet des Berner Frutigtals zeigt neue Lösungsansätze auf. Angestossen wurde das Projekt durch die Diskussion über die Revision des Raumplanungsgesetzes.

Die Regelungen des aktuellen Raumplanungsgesetzes (RPG) von 1979 zum Bauen ausserhalb der Bauzone wurden im Lauf der Jahre mehrfach geändert und ergänzt. Ziel war fast immer eine Lockerung der als zu restriktiv empfundenen Einschränkungen. Die unterschiedlichen Regelungen im Gesetz und in der Verordnung sind dadurch kompliziert und unübersichtlich geworden. Doch all diesen Anpassungen zum Trotz kann das RPG der Vielgestaltigkeit der Schweiz nicht gerecht werden. Dagegen ist die Rechtsanwendung gesamtschweizerisch sehr uneinheitlich geworden, was zu stossenden Ungerechtigkeiten führt.
Ein Projekt im Kanton Bern sucht deshalb nach Möglichkeiten, das Bauen ausserhalb der Bauzone besser zu handhaben. Als Perimeter wurde die stark zersiedelte Landschaft auf der rechten Seite des Frutigtals südöstlich der Kander bestimmt. Das Gebiet gehört zu den beiden Gemeinden Reichenbach und Frutigen. Die Fläche wird im Richtplan des Kantons Bern als Streusiedlungsgebiet bezeichnet («Gebiete, in denen die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung gestärkt werden sollen» Art. 39 RPV).

Spezifische Lösungsansätze gefragt

Als Erstes wurde eine Bestandesaufnahme vorgenommen. Besagte Landschaft ist geprägt von einer grossen Zahl an schützens- und erhaltenswerten Bauten, die in den kommunalen Inventaren aufgeführt sind. Darüber hinaus finden sich aber auch unzählige weitere landschaftstypische Bauten. Dazu gehören insbesondere Bauernhäuser, die meist noch heute als solche genutzt werden und eine ganz spezielle Typologie aufweisen. Den so genannten Frutigtyp erkennt man an folgenden Eigenschaften: Kantholzblockbau, längs zum First geteilter Mehrzweckbau (Wohn- und Wirtschaftsteil) mit asymmetrischer Fassadengestaltung (Ökonomieteil hinter Gymwand), First zum Tal hin ausgerichtet, ein schwach geneigtes Satteldach sowie ein gemauertes Kellergeschoss.
Gestützt auf Analysen, umfangreiche Abklärungen und zahlreiche Gespräche wurden 13 Lösungsansätze formuliert. Diese Vorschläge sollen auf kommunaler Stufe mit den üblichen Planungsinstrumenten wie Inventar, Zonenplan oder Baureglement umgesetzt werden. Die Lösungsansätze gelten allerdings nur für die Testregion Frutigtal beziehungsweise für das untersuchte Gebiet der beiden Gemeinden Frutigen und Reichenbach; sie sind nur bedingt oder nur teilweise nach geltendem Gesetz umsetzbar. Zu den besonderen Verhältnissen im Untersuchungsgebiet gehören die grosse Zahl schützens- und erhaltenswerter sowie landschaftstypischer Bauten, ein geringer touristischer Druck, mehrheitlich sehr kleine Gebäudevolumen, eine verhältnismässig dichte Bebauung sowie ein hoher Anteil an Nebenerwerbsbetrieben, die einen wertvollen Beitrag zur Landschaftspflege leisten.

Zwei wichtige Vorschläge sollen jedoch mit Blick auf die gesamtschweizerischen Verhältnisse besonderes hervorgehoben werden:

- Das Gebäudevolumen zur Schaffung zusätzlicher Bruttogeschossfläche sei freizugeben. Diese Forderung bezieht sich auf die mehrheitlich kleinen, landwirtschaftlich genutzten Gebäude und kann nicht auf Bauernhäuser mit grossvolumigem Ökonomieteil wie zum Beispiel im Mittelland angewendet werden.
- Die Erweiterung zonenwidriger Bauten innerhalb wie ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens sei nicht länger zuzulassen.

Die 13 Lösungsansätze im Detail

1. Nutzungsplanung
Die besonders schützenswerten Landschaften mit landschaftstypischen Bauten im Zonenplan Landschaft ausscheiden; die bestehenden Inventare mit landschaftstypischen Objekten ergänzen; Kriterien festlegen; Objekte der Kategorien schützenswert, erhaltenswert (gemäss Inventar) und landschaftstypisch im Nutzungsplan bezeichnen; in die Reglemente entsprechende Bestimmungen aufnehmen (Erhaltung der landschaftstypischen Merkmale wie Gebäudetypologie, volumetrische und architektonische Gestaltung)

2. Äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur
Anforderungen an die äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur für bezeichnete landschaftstypische Gebäude weniger restriktiv auslegen (heutige Praxis zu Art. 39 Abs. 3 lit. c RPV)

3. Freiwilliger Abbruch und Wiederaufbau
Den freiwilligen Abbruch und Wiederaufbau für schützenswerte, erhaltenswerte und landschaftstypische Gebäude nicht zulassen (Art. 42 Abs. 4 RPV für Streusiedlungsgebiet nicht anwendbar)

Neukonzeption Frutigtal

Auftraggeber: ARE. Bearbeiter: Hesse+ Schwarze+Partner, Katharina Dobler, Christoph Haller, Martin Schwarze, Fanny Pietzner (Architekten, Raumplaner, Landschaftsplaner). Bundesstellen: ARE, Sektion Richtplanung/Recht, BAFU, BLW. Fachliche Unterstützung/Zusammenarbeit: Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern, Abteilungen Orts- und Regionalplanung, Kantonsplanung und Bauen (Bauinspektor); kommunale Bauverwaltungen Frutigen und Reichenbach; Landwirtschaftliche Beratungsstelle Inforama Hondrich; Regierungsstatthalter Frutigen.
Die Studie richtet sich in erster Linie an das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) als Auftraggeber; sie wird demnächst unter www.are.admin.ch den Fachstellen aus der Verwaltung sowie einem Fachpublikum zugänglich gemacht.

4. Vollständige Zweckänderung
Die meisten Gebäude sind landschaftstypisch; statt formeller Unterschutzstellung Lösungen über Art. 39.1 RPV Streusiedlungsgebiet

5. Neubauten
Für zonenkonforme Neubauten (insbesondere Ställe) höhere Anforderungen an Einordnung ins Landschaftsbild stellen; sich an den typischen Bauformen orientieren (vgl. 10.)

6. Landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten
Als erhaltens-, schützenswertes oder landschaftstypisches Objekt bezeichnetes, bereits bestehendes Volumen frei nutzbar machen unter der Bedingung, dass zusätzliche Fahrzeugabstellplätze in das bestehende Volumen integriert werden; im Testgebiet Frutigtal an die Erhaltung der äusseren Erscheinung keine allzu hohen Anforderungen stellen, insbesondere nicht bei der Fassadengestaltung

7. Bestehende zonenwidrige Bauten mit Wohnnutzung
Zonenwidrige Bauten, die weder schützenswert, erhaltenswert noch landschaftstypisch sind, innerhalb des bestehenden Volumens nicht weiter ausbauen und bestehende Volumen nicht erweitern

8. Zonenfremde nichtlandwirtschaftliche Bauten in Siedlungsnähe
Einzonung von Einzelgebäuden nur, wenn dadurch die Bauzone arrondiert wird, ohne zusätzliche überbaubare Flächen zu generieren

9. Weiler, Kleinsiedlung, Gebäudegruppen
Bauliche Entwicklung von Weilern und Kleinsiedlungen mit differenzierter Nutzungsplanung («Weilerzone») lenken; Bezeichnung von erhaltens- und schützenswerten Bauten, Volumenerhalt, Anbau- und eventuell wenige Neubaubereiche

Bäuerlich geprägte, reich strukturierte Kulturlandschaft mit weilerartigen Verdichtungen der Hofstellen; wichtige, vom Kandertal her erlebbare Kulisse. (Foto: Martin Schwarze, HSP)

10. Für neue landwirtschaftliche Ökonomiegebäude bessere Einordnung gewährleisten (Landschaftsschutz- oder Streusiedlungsgebiet); entsprechende Bestimmungen zum Schutzzonenplan Landschaft/Plan der Schutzgebiete und Objekte

11. Die landschaftstypischen Ökonomiegebäude in den erhaltenswerten Landschaften im Inventar oder im Nutzungsplan bezeichnen; zur Deckung der Unterhaltskosten kantonalen oder regionalen Fonds bilden

12. Regionalen/interkommunalen Fonds bilden zur Deckung der Abbruchkosten für nicht mehr bestimmungsgemäss genutzte, nicht landschaftstypische Weidegebäude, Ställe und Heuschober ausserhalb von Streusiedlungs- oder Landschaftsschutzgebieten

13. Für landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe, die mit mindestens 0,25 Standardarbeitskraft einen Beitrag zur Landschaftspflege leisten, selbst und dauernd bewohnte Flächen innerhalb des bestehenden Volumens zulassen (Missbrauch durch Hobby- oder Schein-Landwirtschaft vorbeugen)

Gestützt auf die vorliegenden Ergebnisse erteilte das ARE den Auftrag, diese Vorschläge mit einer Testplanung zu überprüfen. Die Arbeiten dazu sind noch im Gang.

●

Katharina Dobler Altorfer, 1957, dipl. Architektin ETH, Raumplanerin FSU, Planerin REG A, ist Mitinhaberin und Geschäftsleiterin bei Hesse+Schwarze+Partner, Büro für Raumplanung AG in Zürich.