

April 2017

Raumordnungskonzept Zürich ROK-ZH
Mehrwertausgleich MWA

***Welche Möglichkeiten haben ländliche
Gemeinden?***

Andreas Herzog, dipl. Arch ETH / Raumplaner FSU

Herzog Hubeli Zürich

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Kantonsplaners	3
Zusammenfassung	4
1. Einleitung	6
1.1 Ausgangslage, Auftrag	6
1.2 Gegenstand und Ziel der Studie	7
1.3 Vorgehen	8
2. Gemeindeauswahl	9
2.1 20%- Gemeinden	9
2.2 Gemeindeauswahl	10
2.3 Besprechungsthemen	11
3. Gemeindegespräche	13
3.1 Generelle Bemerkungen	13
3.2 Oberembrach	13
3.3 Steinmaur	15
3.4 Berg am Irchel	16
3.5 Oberstammheim	18
3.6 Brütten	21
3.7 Zell	22
3.8 Fischenthal	25
3.9 Gossau	26
3.10 Hausen am Albis	28
3.11 Obfelden	30
3.12 Buchs	31
4. Fazit aus den Ergebnissen und Erkenntnissen der Gemeindegespräche	33
5. Empfehlungen	35
6. Ausblick	35
Anhang	37

Vorwort

Die Raumentwicklung im Kanton Zürich zeichnet sich in den letzten Jahren durch ein grosses Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum aus. Die Prognosen sehen ein weiteres Wachstum bis 2040 um 360'000 Einwohner. Gemäss kantonalem Richtplan soll dieses Wachstum zu 80% in den urbanen Handlungsräumen und zu 20% in den Handlungsräumen Landschaft unter Druck, Kulturlandschaft sowie Naturlandschaft stattfinden. Diese Vorgabe ist eine Reaktion auf das Ziel, die weitere Zersiedlung zu begrenzen und die Konformität des kantonalen Richtplans 2014 mit dem neuen Raumplanungsgesetz zu erreichen, ohne die eine Genehmigung durch den Bundesrat nicht erfolgt wäre.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat in Gesprächen und aufgrund von Rückmeldungen aus den Medien bei vielen Gemeinden und Planungsregionen Unzufriedenheit und Verunsicherung mit den aus ihrer Warte einschränkenden Entwicklungsperspektiven erfahren. Auch haben wir im ARE die Vermutung, dass die Zielsetzung 80/20 als verbindliche Vorgabe verstanden wurde. Dem ist nicht so: Viele Gemeinden verfügen über rechtsgültige Bauzonen, die auch in Zukunft ein deutlich höheres Wachstum ermöglichen werden. Darüber hinaus können die Potentiale der Innenentwicklung durch Auf- und teilweise Umzonungen genutzt werden. Es ist zu erwarten, dass viele Gemeinden und Regionen deshalb auch in Zukunft stärker wachsen werden. Die 80/20 Regel hat jedoch zur Konsequenz, dass Gemeinden mit solchen Entwicklungspotentialen erst dann zusätzliche neue Bauzonen erhalten werden, wenn der Nachweis der Ausschöpfung der Reserven erfolgt ist.

Das ARE wollte bei dieser Ausgangslage mehr über die möglichen Auswirkungen und Einschätzungen erhalten sowie kritische Hinweise aus betroffenen Gemeinden ungeschminkt erfahren. Andreas Herczog vom Büro Herczog Hubeli hat deshalb den Auftrag erhalten, ausgewählte Gemeinden zu Fragen der Ortsentwicklung und der Bedeutung der 80/20 Regel zu interviewen. Uns war dabei eine unabhängige und unvoreingenommene Betrachtung von zentraler Bedeutung. Ich möchte an dieser Stelle dem Gutachter Andreas Herczog für seine vermittelnde Rolle sowie den Interviewten für das offene Wort danken.

Die nun vorliegenden Ergebnisse wird das ARE für seine weitere Zusammenarbeit mit den Gemeinden analysieren und in den Dialog zur weiteren Entwicklung mit allen Partnern einfliessen lassen.

Wilhelm Natrup

Kantonsplaner

Zusammenfassung

Benachteiligt die Raumentwicklung im Kanton Zürich (ROK-ZH) die ländlichen Gemeinden? Bringt der Grundsatz, dass im ländlichen Raum das Wachstum lediglich 20 % der kantonalen Entwicklung betragen soll, für diese Gemeinden strukturelle Einbussen? Können die betroffenen Gemeinden allfällige Nachteile zusammen mit dem Kanton abschwächen und ausgleichen? Bietet der künftige Mehrwertausgleich (MWA) in diesen Gemeinden angemessenen Handlungsspielraum für die Innenentwicklung?

Mit solchen Fragen befasst sich diese Studie.

Die Einwohnerzahl des Kantons Zürich wird gemäss Prognose im Jahr 2040 um 24% bzw. 360'000 Einwohner auf etwa 1.82 Millionen anwachsen. 80% des künftigen Wachstums sollen gemäss ROK-ZH des kantonalen Richtplans in städtischen Gebieten erfolgen. Umgekehrt bedeutet diese Regel, dass in den ländlichen Gemeinden nur 20% dieses Wachstums aufgenommen werden sollen. Obwohl in diesen Gemeinden die Maxime ‚Wachstum allein ist keine Strategie‘ praktisch durchwegs gilt, besteht vielerorts die Sorge, dass keine autonome Entwicklung der Gemeinde möglich ist. An einzelnen Orten wird die 80/20-Regel gar als realitätsfremd bezeichnet.

Diese Studie will die Konsequenzen der 20er Regel exemplarisch in elf ausgewählten Gemeinden untersuchen sowie Handlungsspielräume und Gestaltungsmöglichkeiten ausloten. In den ausgewählten Gemeinden wurden mit den verantwortlichen Leuten aus Politik und Verwaltung Gespräche geführt: Wie schätzen sie die künftige Entwicklung ihrer Gemeinde aufgrund der 80/20-Regel ein? Es zeigte sich, dass unter den 20er Gemeinden naturgemäss erhebliche Unterschiede bestehen. Fast durchgängig wurde hingegen die *Top-down*-Kommunikation des Kantons bemängelt und eine partnerschaftliche Haltung vermisst. Hier würde in Zukunft eine gemeinsame Dialogplattform die Stimmung erheblich verbessern.

Der geplante Mehrwertausgleich ist in den ländlichen Gemeinden aktuell grossenteils noch kein zentrales Thema. Allerdings sollte der MWA nicht als Steuerungsinstrument zur Durchsetzung der 80/20-Regel gebraucht werden.

Die 80/20-Regel bedeutet Bauzonenoptimierung und Siedlungsentwicklung nach innen, d.h. Umgang mit den Reserven im Bestand. Diese Innenentwicklung wird heute generell anerkannt. Die Innenentwicklung verläuft aber oft nicht nach vorgefasster Regelbauweise, sie muss deshalb häufig kreativ und auf den einzelnen Fall angewandt werden. Allerdings bestehen nach wie vor verschiedene strukturelle Hindernisse, die eine Innenentwicklung erschweren. Meist sind auch die kommunalen Behörden, die mit einem breiten Aufgabenfeld konfrontiert sind und oftmals neue Regulierungen umsetzen müssen, meistens als Laien, überfordert.

Um die Kommunikation zwischen den Gemeinden und dem Kanton – insbesondere in diesem Thema der Raumplanung – zu verbessern, wird vorgeschlagen, die Bedürfnisse der 20er Gemeinden besser zu berücksichtigen und mit diesen Gemeinden Informations- und Ausspracheveranstaltungen abzuhalten, wobei sie vorgängig über die Studie informiert werden sollen, die auf der Website des ARE-Zürich aufgeschaltet wird.

Damit die Verständigung zwischen den unterschiedlichen politischen und planerischen Ebenen spürbar verbessert werden kann und alle Akteure – insbesondere aus den Gemeinden und Regionen – an für sie nachvollziehbaren und gestaltbaren Prozessen teilnehmen können, müssen die durchaus unterschiedlichen Interessen beachtet werden und auch für alle fühlbar in die Entwicklung einfließen können. Hierzu braucht es eine Dialogplattform zwischen Kanton, Regionen und Gemeinden.

Das Zürcher Planungs- und Baugesetz PBG sieht in § 12 die Bildung einer Dachorganisation vor. Eine entsprechende Möglichkeit wäre, die Dachorganisation der regionalen Planungsverbände (RZU) als (planerische) Dialogplattform zwischen *allen* Zürcher Gemeinden und Regionen einerseits und dem Kanton andererseits zu nutzen. Der raumplanerische Konsens muss nachhaltig sein und die Betroffenen müssen zu Beteiligten werden: Die Stossrichtung des ROK-ZH und des kantonalen Richtplans wird mehrheitlich unterstützt, die effektive Umsetzung hingegen hängt von der Qualität der Zusammenarbeit aller politischen und gesellschaftlichen Ebenen ab.

Allerdings sollte das Thema der Kommunikation zwischen Gemeinden und Kanton nicht allein das ARE-Zürich bzw. die Baudirektion beschäftigen, sondern die gesamte kantonale Verwaltung (*s. Jan Hudec: Die Gemeinden begehren auf; in NZZ 8.2.2017*).

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage, Auftrag

Die angestrebte räumliche Entwicklung im Kanton Zürich – definiert durch das Raumordnungskonzept (ROK-ZH) und den kantonalen Richtplan – will das künftige Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum auf die städtischen Räume konzentrieren.

Zwischen 2005 und 2010 wuchs der Kanton um rund 100'000 Einwohner (E). Bis 2040 wird die Einwohnerzahl im Kanton Zürich prognostiziert um 24% oder um 360'000 E auf ca. 1.82 Millionen wachsen (*Anpassung STAT-Prognose an das revidierte Referenzszenario BFS 2015 mit 10 Mio. E in der Schweiz, bisher 9 Mio.*). Dieses Wachstum soll – gemäss ROK-ZH – zu 80% (288'000 E) in zwei von fünf Handlungsräumen, nämlich in ‚Stadtlandschaften‘ und ‚urbanen Wohnlandschaften‘ bewältigt werden. Dies bedeutet gleichzeitig Bauzonenoptimierung und Siedlungsentwicklung nach innen. Ein Wachstum von 80% in städtischen Räumen heisst umgekehrt, die Entwicklungsperspektiven von ländlichen Gemeinden auf 20% (72'000 E) festzulegen. Die Handlungsräume sind hier: ‚Landschaft unter Druck‘ (*„Stabilisieren und Aufwerten“*), ‚Kulturlandschaft‘ (*„Charakter erhalten“*), ‚Naturlandschaft‘ (*„Schützen und Bewahren“, Charakterisierungen gemäss ROK-ZH*).

Dieser weitgehende Verzicht auf neue Ein-, Auf- und Umzonungen kann in den betroffenen Gemeinden Probleme und Nachteile verursachen: Einige haben sich mit Vorleistungen oder mit Liegenschaften-Reserven auf mögliche Entwicklungs- und Verdichtungsmassnahmen vorbereitet, die sie nun mutmasslich nicht mehr realisieren können. Zudem trifft diese Einschränkung oft Gemeinden mit strukturellen und finanziellen Schwächen.

Die richtige Planungsstrategie – Wachstum bewältigen und landschaftliche Qualitäten stärken ohne unkontrollierte Siedlungsausdehnung – könnte bei ländlichen Gemeinden zu Nachteilen führen. Diese sollen festgestellt und durch entsprechende Massnahmen gemildert werden. Eine genauere Untersuchung der Auswirkungen der 80/20-Regel kann die Entwicklung der ländlichen Gemeinden veranschaulichen und sowohl die Verständigung zwischen den betroffenen Gemeinden und dem Kanton als auch die Akzeptanz dafür verbessern.

Das neue kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) wurde am 25.5.2016 in die Vernehmlassung geschickt (*Regierungsratsbeschluss vom 16.3.2016*). Die beiden Stossrichtungen des Mehrwertausgleichs (MWA), nämlich einerseits Bauzonenoptimierung und andererseits Siedlungsentwicklung nach innen, unterstützen die vorgegebene Raumentwicklungsstrategie. Bauzonen sollen über Gemeindegrenzen abgetauscht werden können: Falls ländliche Gebiete zu grosse Bauzonenreserven aufweisen, können diese in urbanen Räumen, wo die räumliche Entwicklung zu konzentrieren wäre, dort hingegen zu wenig Bauzonen vorhanden sind, eingesetzt werden. Bei Einzonungen sollen 20% des Mehrwerts, bei Auf- und Umzonungen 5% des Mehrwerts in den kantonalen MWA-Fonds fliessen. Der MWA-Fonds wird zweckgebunden für Auszonungsentschädigungen sowie für kantonale Raumplanungsmassnahmen eingesetzt (*Art. 3 RPG; MAG im Kanton Zürich, Erläuterungen S. 19*).

Der MWA unterstützt die beabsichtigte Raumentwicklung. Mit dieser Studie sollen die Konsequenzen des ROK-ZH, insbesondere der 20%-Regel an konkreten Beispielen exemplarisch untersucht und die ‚Perspektiven ohne Siedlungswachstum‘ (*Studie Brugger Partner, 21.2.2014: „Die Potenziale liegen in der Eigenentwicklung“*) ausgelotet, sowie mögliche Handlungsspielräume und Empfehlungen formuliert werden.

Die Bearbeitung dieser Studie durch ein externes Büro garantiert eine neutrale Sicht, da sowohl das Zürcher ARE als auch die entsprechenden Gemeinden je durch ihre unterschiedlichen Interessenlagen gewissermassen ‚Partei‘ sind.

1.2 Gegenstand und Ziel der Studie

Das Hauptanliegen der ersten Etappe der Revision des schweizerischen Raumplanungsgesetzes – die 2013 schweizweit mit beinahe 63% Ja, im Kanton Zürich mit über 71% Ja deutlich angenommen wurde – ist die Siedlungsentwicklung nach innen. Dieser politische Auftrag wurde im ROK-ZH und im kantonalen Richtplan mit den fünf Handlungsräumen – städtische Gebiete: ‚Stadtlandschaften‘ (*„Dynamik ermöglichen“*), ‚urbane Wohnlandschaften‘ (*„massvoll entwickeln“*); ländliche Gebiete: ‚Landschaft unter Druck‘ (*„Stabilisieren und Aufwerten“*), ‚Kulturlandschaft‘ (*„Charakter erhalten“*), ‚Naturlandschaft‘ (*„Schützen und Bewahren“*) – sowie mit der **80/20-Regel**, die die künftige Entwicklung auf die städtischen zentralen Lagen lenken und so die haushälterische Bodennutzung realisieren möchte, aufgenommen. Aktuell leben allerdings nur etwa 75% in den städtischen Räumen und folgte man der bisherigen Entwicklung, so würde dieser Anteil weiter abnehmen. Soll also die 80/20-Regel umgesetzt werden, dann müssen die städtischen Gebiete stärker wachsen. Umgekehrt heisst dies für die ländlichen Gemeinden weniger starkes Wachstum. Auffallend ist, dass in der Richtplandebatte im März 2014 für den Kantonsrat die 80/20-Regel grossmehrheitlich unbestritten war und speziell mögliche Nachteile für die ländlichen Gemeinden nicht thematisiert wurden. Es gab gar einen, allerdings chancenlosen, Antrag auf 85/15. Möglicherweise war damals den Parlamentarierinnen und Parlamentariern die Tragweite nicht ganz erkennbar: Entscheide in der Raumplanung wurden anscheinend bis anhin nicht so augenfällig trennscharf umgesetzt. Auch deshalb sind die Auswirkungen der 20er Regel für die ländlichen Gemeinden und ihre Wahrnehmung ein Gegenstand dieser Studie.

Ein nächster Gegenstand dieser Studie ist der **Mehrwertausgleich (MWA)**, der vom Regierungsrat im Mai 2016 in die Vernehmlassung geschickt wurde. Die Vorlage beinhaltet zwei Elemente: Einerseits für Einzonungen einen kantonalen MWA von 20% und andererseits für Auf- oder Umzonungen einen kantonalen MWA von 5%, sowie einen kommunalen MWA von maximal 15%. Bemerkenswert für die 80/20-Regel ist, dass der MWA einen Abtausch von Bauzonen über Gemeindegrenzen ermöglicht. Zudem ist der MWA im Kanton Zürich als ein Instrument der Innenentwicklung konzipiert.

Die **Innenentwicklung in den ländlichen Räumen** ist ein weiteres Thema dieser Studie: Wie ist der Umgang mit Nutzungsreserven in diesen Gemeinden? Sind solche Reserven überhaupt verfügbar? Die Innenentwicklung ist kein einfaches Verfahren, da einerseits jedes Projekt als ‚Spezialfall‘ behandelt werden will und andererseits mögliche widersprüchliche Vorgaben, etwa zwischen Denkmalpflege und Feuerpolizei sowie strukturelle Hindernisse, etwa schwierige Eigentumsverhältnisse und fehlende Akzeptanz, die Realisierung der inneren Verdichtung erschweren.

Ein entscheidendes Thema ist die ‚**Politik**‘ des **ARE-ZH** oder seine Art und Weise den Gemeinden, das ROK-ZH und die 80/20-Regel zu vermitteln. Es geht hierbei auch um den Austausch von unterschiedlichen Interessenlagen. Ob die Gemeinden das Gefühl haben, mit dem Kanton auf ‚gleicher Augenhöhe‘ und diskursiv verhandeln zu können oder ob sie eher fühlen, von ‚oben nach unten‘ behandelt zu werden, sollen die Gespräche in den Gemeinden zeigen. Gleichzeitig kann dargelegt werden, ob das ARE-ZH seine Energie an der richtigen Stelle einsetzt.

1.3 Vorgehen

Nachdem die Hauptfragen der Studie formuliert, im Laufe der Arbeit ergänzt und präzisiert wurden, sollten mit dem ARE-ZH exemplarische Gemeinden ausgewählt werden. Die Kriterien der **Auswahl unter den 20er Gemeinden** waren, dass alle drei Handlungsgebiete und die entsprechenden Regionen berücksichtigt werden, unterschiedliche Bevölkerungszahlen, Entwicklungsperspektiven, Rahmenbedingungen gelten, sowie Behörden, die sich zur 80/20-Regel bereits explizit geäußert haben, befragt werden können. In sechs Regionen wurden elf Gemeinden ausgewählt.

Anschliessend wurden jene **Besprechungsthemen** zusammen mit dem ARE formuliert, die die Gespräche mit den kommunalen Repräsentanten aus Politik und Verwaltung bestimmen sollten.

Zunächst erhielten alle elf ausgewählten Gemeinden einen **Informationsbrief** zur laufenden Studie und zur beabsichtigten Befragung. Dann wurde eine **Aussprache** mit Verantwortlichen geführt, die die Gemeinde selber bestimmte: Manchmal kam der/die Gemeindepräsident/Gemeindepräsidentin allein, manchmal mit dem Bauvorstand und bisweilen nahm auch der Gemeindegemeinschafter oder ein anderer Vertreter der Verwaltung am Gespräch teil.

Der **Arbeitsverlauf** wurde durch Verena Poloni und Benjamin Meyer (beide Stab Raumplanung ARE-ZH) kompetent begleitet. Es fand eine **Zwischenbesprechung** statt, an der auch Amtschef Wilhelm Natrup teilnahm. Eine weitere **Diskussion mit dem ARE-ZH** wird zusammenfallend mit der Abgabe dieses Berichtes stattfinden, wobei insbesondere auch das **Fazit und das weitere Vorgehen** abgesteckt werden sollen.

2. Gemeindeauswahl

2.1 20%-Gemeinden

Das Raumkonzept Schweiz unterscheidet zwölf Handlungsräume, wobei der Kanton Zürich praktisch vollumfänglich zu einem der vier grossstädtisch geprägten Gebiete zugeordnet wird. Trotz oder gerade wegen dieser Zuordnung sind die räumlichen und funktionalen Strukturen im Grossraum Zürich äusserst vielfältig, auch wenn hier städtische und ländliche Räume gesellschaftlich und geografisch nicht mehr so augenfällig trennbar sind.

„Das Erscheinungsbild eines Gebiets wird wesentlich durch das Verhältnis von bebautem Raum (Siedlung) und unbebautem Raum (Landschaft) geprägt“, wie es das ROK-ZH formuliert (S. 1-9). Von Bedeutung sei dabei, welche Dynamik in den Bereichen Wohnen und Arbeiten angestrebt wird (Quantität) und „ob eher Aufwertungsmassnahmen oder der Erhalt bestehender Qualitäten im Vordergrund stehen (Qualität)“. Anhand dieser „zwei Dimensionen der Entwicklung“ wurden die fünf Handlungsräume unterschieden:

- Stadtlandschaft
- Urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Die drei ländlichen Räume werden im ROK-ZH wie folgt umschrieben:

- **Landschaft unter Druck** – ‚stabilisieren, aufwerten‘

Dies ist ein ‚Übergangsbereich‘ zwischen den städtisch und ländlich geprägten Gebieten. Angrenzend an die urbanen Gebiete erhöht sich der Druck auf die offene Landschaft. Die Grenzen zwischen Siedlung und Landschaft werden weniger deutlich, die Ansprüche sind teilweise widersprüchlich. (*Kurzportrait ARE-ZH*)

- **Kulturlandschaft** – ‚Charakter erhalten‘

Dies betrifft weitgehend intakte Landschaften in Teilen der Regionen Knonaueramt, Oberland, Unterland, Weinland und Winterthur. „Die Landwirtschaft hat die Raumstruktur ganz wesentlich mitgeprägt“, schreibt das ROK-ZH (S.1-11), „der anhaltende Strukturwandel“ verändere nun allerdings zunehmend den historischen Landschaftscharakter. Gebietsteile drohen wegen diesem Strukturwandel allmählich ihren ganz besonderen Charakter zu verlieren.

- **Naturlandschaft** – ‚schützen und bewahren‘

Diese wird durch zusammenhängende Landschaftskammern und wertvolle Lebensräume geprägt. Als Kernelemente erweisen sich die Fliessgewässer, die – im Interesse von Erholung und Natur – viel Aufwertungspotenzial bieten (*Kurzportrait ARE-ZH*). Schutz- und Nutzziele sollen gemäss ROK-ZH derart konkretisiert werden, dass die künftige Entwicklung dieses Handlungsraums zweckmässig geregelt werden kann.

Die fünf Handlungsräume werden nicht zuletzt durch ihre Verkehrserschliessung geprägt. Neben den Hochleistungsstrassen spielt dabei die S-Bahn eine wesentliche Rolle. Gemäss ROK-ZH stellt sie das „Rückgrat der Siedlungsentwicklung“ dar, das „die inner- und ausserkantonalen Zentrumsgebiete miteinander verknüpft“ (S.1-9). Deshalb sollen gemäss ROK-ZH „Ausbauten und betriebliche Massnahmen auf die erwünschte räumliche Entwicklung“ abgestimmt werden bzw. sich auf die 80/20-Regel ausrichten. Nebst der 20er Regel kann die strikt durch die S-Bahn-Linien definierte Siedlungsentwicklung für die ländlichen Gebiete Nachteile bringen, auch wenn künftig der Bahnausbau richtigerweise begrenzt und nicht mehr als Motor der Siedlungsausdehnung dient.

Aktuell wohnen etwa 25% der Bevölkerung in den ländlichen Handlungsräumen. Der Zuwachs soll gemäss ROK-ZH noch 20% des kantonalen Wachstums betragen. Dieses 80/20-Ziel wird nicht so einfach zu realisieren sein, da konkret noch nicht gesichert ist, ob die städtischen Gebiete die 80% des künftigen Wachstums aufnehmen können, insbesondere weil sich, gemäss der bisherigen Entwicklung, dieser Anteil verkleinern würde. Zudem können Prognosen erfahrungsgemäss die Zukunft nicht immer präzise abbilden, sondern müssen je nach veränderten Rahmenbedingungen nachgebessert werden.

Unter den Gemeinden der ländlichen Räume gibt es erhebliche Unterschiede. Nicht nur geografisch, indem die einen im Einzugsbereich von Zentren, andere in der landwirtschaftlichen Produktion oder in Erholungsgebieten angesiedelt sind, sondern auch wirtschaftlich, so etwa bei den Bauinvestitionen oder dem vorhandenen Entwicklungspotenzial. Wenn man allerdings den Steuerfuss betrachtet, gehören diese Gemeinden, mit wenigen Ausnahmen, zu den finanzschwächeren im Kanton Zürich. Deshalb sollte für die 20er Gemeinden – mit der richtigen Zielsetzung, Kulturlandverbrauch zu verringern und die Zersiedlung aufzuhalten – auch geeigneter Wohn- und Arbeitsraum künftig planbar sein.

2.2 Gemeindeauswahl

Bei der Auswahl der elf Gemeinden galt insbesondere, dass alle drei ländlichen Handlungsräume und die entsprechenden Regionen vertreten werden, unterschiedliche Bevölkerungszahlen, Bebauungsstrukturen und Entwicklungsperspektiven herrschen, sowie Behörden, die sich zur 80/20-Regel bereits ausdrücklich geäussert haben, befragt werden können.

In sechs Regionen wurden folgende elf Gemeinden zusammen mit dem ARE-ZH ausgewählt:

- **Unterland**, Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU):
 - Oberembrach (Kultur-/Naturlandschaft KNL)
 - Steinmaur (KNL)
- **Weinland**, Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW):
 - Berg am Irchel (KNL)
 - Oberstammheim (KNL)
- **Winterthur Umgebung**, Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU):
 - Brütten (KNL)
 - Zell (Landschaft unter Druck LUD)
- **Oberland**, Region Zürcher Oberland (RZO):
 - Fischenthal (KNL)
 - Gossau (LUD)

- **Knonauseramt**, Zürcher Planungsgruppe Knonauseramt (ZPK):
 - Hausen am Albis (KNL)
 - Obfelden (LUD)
- **Furttal**, Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF):
 - Buchs (LUD)

2.3 **Besprechungsthemen**

Um die Gespräche in den Gemeinden einigermaßen zu strukturieren, wurden bestimmte Themen formuliert, die teilweise den Gesprächspartnern zugestellt wurden. Naturgemäß konnte nicht jedes Element gleichermaßen behandelt werden, auch hatten nicht alle Fragen die gleiche Wichtigkeit. Die Besprechungsthemen dienten in erster Linie gewissermaßen als Leitfaden und Checkliste für die Diskussion.

Die Besprechungsthemen waren wie folgt festgehalten:

1. **Allgemeine Fragen**
 - Wie interpretieren Sie 80/20? Wo sehen Sie die Probleme von 20%? Gibt es nach Ihrer Meinung Wachstumseinschränkung für Ihre Gemeinde? Nachteile? Chancen?
 - Welche Entwicklungsmöglichkeiten/-chancen sehen Sie ohne quantitatives Wachstum?
 - Sehen Sie Differenzen zwischen Kanton und Gemeinde? Wie wird die Politik des Kantons bzw. des ARE-ZH wahrgenommen? Differenzen zu Nachbargemeinden und Region?
 - Wo sehen Sie Gemeinsamkeiten und Unterschiede in den Entwicklungsvorstellungen von Exekutive/Gemeinde-Behörden und Bevölkerung?
 - Einzonung bleibt im ganzen Kanton die Ausnahme: wo sehen Sie qualitative Weiterentwicklung im Bestand (Ressourcen? Bestehende Struktur?)?
2. **Wachstumsmöglichkeiten (quantitativ)**
 - Welches quantifizierte Wachstum gemäss 20% ist in Ihrer Gemeinde möglich? Wie sind die Auswirkungen?
 - Wieviel Reserven/Kapazitäten (Bauzonen, Ausbaugrad, Auf-/Umzonung) sind vorhanden? Mobilisierung innerer Nutzungsreserven – wo, wie? Können Sie Verfügbarkeit von Bauland spezifisch fördern?
 - Welche Zukunft sollen Einfamilienhaus (EFH) -Siedlungen haben? Hat die Gemeinde mehr Reserven als für 20%?
 - (80)/20er Regel bedeutet, Potenziale des Bestandes auszuschöpfen – qualitative Entwicklung versus quantitatives Wachstum: Wo sehen Sie Chancen und Möglichkeiten für Ihre Gemeinde?
 - Welche Möglichkeiten gibt es für Anreize / Inputs zur Innenentwicklung? Finanzierung von Animation / Moderation?
 - Wo sehen Sie Hindernisse der Innenentwicklung (qualitative Verdichtung) durch Bau- und Planungsvorschriften oder auch andere?

3. Strategie der Gemeinde

- Gibt es eine Gesamtstrategie der Gemeinde? Attraktives Lebensumfeld sichern, natürliche Ressourcen sichern und einsetzen, Wettbewerbsfähigkeit, kulturelle Vielfalt, Massgeschneiderte qualitative Siedlungsentwicklung nach innen; Abstimmung Siedlung und Verkehr; Mobilisierung innerer Nutzungsreserven; überkommunal abgestimmte Siedlungskapazität; Förderung Baulandverfügbarkeit; MWA.
- Welche Dynamik für Wohnen und Arbeiten sehen Sie?
- EFH-Quartiere: Generationenwechsel? Verdichtung (nicht baulich)? Nutzungsdichte?

4. Kooperation überkommunal

- Sehen Sie Möglichkeiten /Notwendigkeiten für überkommunale Kooperation – wo, wie? (Abtausch von Bauzonen. Grenzüberschreitende Planung: Infrastrukturplanung, Städtebau, Landschaftsschutz, Energieproduktion)

5. Umsetzung, Vorgehen

- Welche Handlungsspielräume sehen Sie?
- Zonenabtausch? (s.o., MWA) Entschädigungen (s. MWA)?

6. MWA

- Gibt es Flächen in Ihrer Gemeinde, die ausgezont werden können? Was würde es dazu brauchen? Wie hoch müssten Beiträge sein, dass eine Auszonung attraktiv wird? Welche Anreize? Planungs Vorteile sollen ausgeglichen werden. Welche Höhe des Ausgleichsatzes sehen Sie? Zuständigkeit und Modalitäten der Ausgleichserhebung? Verwendung der Erträge? Abgabepflicht Gemeinden? Verhältnis zu Grundstückgewinnsteuer? Welche Rolle spielt der Finanzausgleich?
- Welche raumplanerischen Massnahmen (Qualität, Ortsbild etc.) mit MWA? Wenn Sie Geld zur Verfügung hätten, wofür würden Sie es (zweckgebunden) verwenden? Tourismus, Landwirtschaft, andere?

7. Diverse

- Kulturlandinitiative-Umsetzung (Abstimmung 27.11.2016): Wie denken Sie, wird in Ihrer Gemeinde die Abstimmung ausfallen? Welche Konsequenzen daraus?
- Kosten ÖV (Pendlerabzug), Infrastruktur bei Wachstum und ohne. Was kostet Wachstum?

3. Gemeindegespräche

3.1 Generelle Bemerkungen

Alle ausgewählten elf Gemeinden wurden vom Studienverfasser allein besucht und konnten mit dem ÖV ab Bahnhof Zürich Stadelhofen unter 60 Minuten erreicht werden, einzelne Dörfer gar innert 30 Minuten. Die Anschlüsse beim Umsteigen waren meistens gut und problemlos; in einem Fall musste zweimal umgestiegen werden.

Die Gemeinden bzw. die politisch Verantwortlichen bestimmten selber, wer an der Besprechung teilnehmen soll: So kam der/die Gemeindepräsident/Gemeindepräsidentin allein oder manchmal begleitet durch den Bauvorstand. Manchmal erschien der Bauvorstand allein und bisweilen nahm auch der Gemeindeschreiber oder ein anderer Vertreter der Verwaltung am Gespräch teil.

Die Gespräche dauerten jeweils eine bis eineinhalb Stunden und wurden schriftlich protokolliert.

3.2 Oberembrach

Gesprächspartner (29. September 2016):

Verena Koch Hanselmann, Gemeindepräsidentin; Frank Meyenberg Gemeinderat (Raumordnung, Bau, u.a.)

<http://www.oberembrach.ch>

Ausgewählte Indikatoren:

(s.a. Faktenblätter der Gemeinden

<http://www.are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/raumplanung/raumb Beobachtung/indikatoren.html#faktenbl-tter> ;

Gemeindeporträt Kanton Zürich

http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_innere/statistik/de/daten/gemeindeportraet_kanton_zuerich.html ;

Zonenplan und Bau- und Zonenordnung BZO der Gemeinde)

- **Bevölkerungsentwicklung** (Anzahl Einwohner E):
2006: 955, 2013: 1094, 2014: 1091, 2015: 1066
- **Steuerfuss (%)**:
2014: 119, 2015: 117, 2016: 117
- **Steuerkraft** (Mass für Steuerertragspotential. Die Steuerkraft einer Gemeinde ist der auf einen Steuerfuss von 100% umgerechnete Ertrag der allgemeinen Gemeindesteuern einschliesslich der Nachsteuern):
2014: 2.8 Mio., 2015: 2.7 Mio.
- **Gesamtfläche**:
1020 ha, Landwirtschaft 59 %, Siedlungen 4 %
- **Bauzonen nicht überbaut** (Anteil nicht überbaute Bauzonen gemessen an der gesamten Bauzonenfläche):
2004: 5.8%, 2014: 3.2 %
- **Bauinvestitionen**:
2008: 2 Mio. CHF 2012: 14 Mio. 2013: 8 Mio.

Amt für Raumentwicklung

- Modal Split (ÖV-Anteil. Grundlage für die Berechnung des ÖV-Anteils sind die ÖV-Wege des Quell-, Ziel- und Binnenverkehrs des jeweiligen Gebiets an einem durchschnittlichen Werktag):
2013: 17%
- Leerwohnungsquote (Leerstehende Wohnungen am 1. Juni des Erhebungsjahres, gemessen am Wohnungsbestand Ende Vorjahr):
2016: 0.8 %

Besprechungsthemen:

- Oberembrach ist „mitten“ in der Bau- und Zonenordnung (BZO)-Revision.
- Die Ortsanalyse zeigt: Die 20er Regelung gibt Probleme. Es ist keine höhere Innenverdichtung möglich. Es ist keine unüberbaute Bauzone vorhanden.
- Reserven: Wohnzone W2 im Süden und Mühlewiese (Kernzone). Mühlewiese ist aktuelles Potenzial; Das Projekt ‚Wohnen im Alter‘ wurde von der Gemeindeversammlung abgelehnt. Gebiet Mühlewiese: Busendstation und Haltestelle, Durchfahrt etc.
- Verkehrsthema: Eigentalstrasse (Verbindung zwischen dem Embrachertal und dem Raum Kloten – Nürensdorf – Bassersdorf) ist gesperrt. Sie führt direkt durch ein Moor- und Amphibienschutzgebiet von nationaler Bedeutung. Würden die Belagsschäden repariert, müssten damit auch aufwendige und entsprechend teure Massnahmen für die Frösche und Kröten ergriffen werden, so zum Beispiel Tunnels unter der Fahrbahn hindurch. Die Sperrung dagegen bedeutet für die umliegenden Gemeinden eine unerwünschte Verkehrsverlagerung. Teilweise ist der Kanton für die Eigentalstrasse verantwortlich. Aktuell ist sie wieder offen – spätestens in 10 Jahren wird sie definitiv gesperrt werden (Alternative?).
- Ca. 1'000 Einwohner aktuell. Wachstumspotenzial: 200 E
- Überbauung ‚Rothus‘ (ältestes Haus in Oberembrach): 80 E
- Mögliche Einzonung: Gebiet Hinterhag an Eigentalstrasse (südlich Kernzone A). Kanton stellt sich hierzu positiv.
- Gemeindeversammlung: Ein begrenztes Wachstum wird begrüsst – sonst stösst die Gemeinde an ihre Grenzen.
- Einfamilienhäuser (EFH): Generationenwechsel. Haldenstr. Oberste Zeile 1981-90, 1961-80
- Kulturlandinitiative-Abstimmung im November: Keine Prognose
- Nachfrage für Wohnungen bzw. EFH bei Eigentümerwechsel vorhanden
- Steuerfuss 116% (Gegensatz: Lufingen mit ca. 90% baut stark aus!)
- Flächennutzung: ca. 90% Eigentum, 10% Miete
- Preisniveau ist hoch – ländliches Wohnen – kleines Angebot
- 2 Städte im Einzugsbereich der Gemeinde: Winterthur und Zürich
- Öffentlicher Verkehr (ÖV): Bus zu S-Bahnhof Flughafen ZH ist in Ordnung; teilweise Umsteigen in Embrach. Verbindung nach Winterthur schlecht.
- Kooperation: Überkommunale Verkehrsplanung; Alterszentrum
- MWA: Aufzonungen mit neuer BZO noch unklar. Einzonung?
- Keine Probleme mit Kanton ausser wegen der Eigentalstr. Hier sind verschiedene Departemente zuständig. Wo soll man durchfahren (s.o.)? Im Richtplan ist die Eigentalstr. Als Veloweg gekennzeichnet. Konsequenz: Auto/Lastwagenschleichweg durch Dorf: Eng für Fussgänger (Kinder) und für Fahrverkehr. Signalisation Eigentalstr. kostet 350'000! Zudem: Etliche kostenträchtige Gutachten.
- Verkehr: Zunehmender Schleichverkehr. Finanzierung?

Amt für Raumentwicklung

- Keine Baulandreserven
- Grosse Infrastruktur (Gemeinde-Fraktionen): 35 km Strasse: Unterhaltsbedarf. Gemeinde kommt an finanzielle Grenzen. Zudem: Hoher Wasserpreis pro m³.
- Sozialausgaben: Aktuell erträglich. Schwankungen sind ein Problem.
- Läden: VOLG mit Post von 07:00 bis 19:00 Uhr offen.
- Gaststätten: 2 Restaurants, 2 Besenbeizen
- Primarschule: 60 Schüler – gross genug. Tagesschule. Separate Schulgemeinde – ist kein Problem.

3.3 Steinmaur**Gesprächspartner** (27. September 2016):

Andreas Schellenberg, Gemeindepräsident

www.steinmaur.ch

Ausgewählte Indikatoren:

- Bevölkerungsentwicklung:
2006: 2'960, 2013: 3'345, 2014: 3'376, 2015: 3'389
- Steuerfuss:
2014: 105, 2015: 105, 2016: 108
- Steuerkraft:
2014: 8.2 Mio., 2015: 7.9 Mio.
- Gesamtfläche:
947 ha, Landwirtschaft 56.4 %, Siedlungen 8.8 %
- Bauzonen nicht überbaut:
2004: 18.7 %, 2014: 15.3 %
- Bauinvestitionen:
2008: 8 Mio. CHF 2010: 22 Mio. 2013: 10 Mio.
- Modal Split:
2013: 14 %
- Leerwohnungsquote:
2016: 1.92 %

Besprechungsthemen:

- Baulandreserven sind geschrumpft; insbesondere schwinden die Mehrfamilienhaus (MFH)-Reserven; es gibt nur „theoretische“ Reserven, so auch bei den öffentlichen Bauten und Anlagen (ÖBA).
- 20%-Regel bringt „gewisse Nachteile“; 80/20- Regel ist „etwas starr“. „Welche Spielräume gibt es?“
- Steinmaur sollte sich moderat entwickeln können: auch wegen der Einnahmen! Der Steuerfuss ist aktuell bei 108 %
- Zone ES III (Oe) N'Steinmaur-Ost – ca. 2ha – soll „umgetauscht“ werden: Talacher N'Steinmaur ES III: soll Wohnzone werden; hier Landwirtschaftsbetrieb
- EFH (W1) N'Steinmaur: Generationenwechsel.

- Aktuell ist Gemeinde an der BZO-Revision: Spielräume werden gesucht für innere Verdichtung; etwas Entwicklungspotenzial, Reserven für Verdichtung in W1 N'Steinmaur
- Gewerbezone G2 im Süden: Etwas Reserve
- ÖBA-Reserve vorläufig ausreichend. Schulhausrenovation (17 Mio.) wurde in Volksabstimmung abgelehnt. Problem: noch keine Einheitsgemeinde. Schulpflege/Schulpräsident – Schulbehörde ist eigene Behörde. Dadurch entstehen Differenzen zu Gemeinderat. Schulpräsident sollte Gemeinderatsmitglied sein. Dies braucht Änderung des Gemeindegesetzes. Somit gibt es einen Neuanlauf für Schulhausneubau (*Vorschlag A. Herczog: zunächst begrenzte Anzahl von Studienaufträgen*).
- Werkhof/ Feuerwehr Oe-Zone östl. Hauptstrasse: Umzonen, ca. 25 a
- Differenzen mit Kanton: Kanton sollte nicht „hinter Buchstaben“ her sein.
- Einzonungen sind kein Thema; Umlagerung von ES III nördlich Hauptstrasse (s.o.)
- Ortsplanung: Ingenieurbüro Müller
- Kulturlandinitiative-Abstimmung im November: Resultat schwer vorauszusagen – ca. 50%
- Strategie: Siehe kommunales Leitbild
- Kooperation überkommunal: Feuerwehr, Wasserversorgung
- Nagra: Endlager und Bohrungen: Gemeinde wird „leicht gestreift“
- Grundwasser (N'Steinmaur): gesperrt für Tiefenbohrungen bzw. Wärmenutzung; es gab Schäden
- MWA: nichts zum Auszonen; das Thema ist für Gemeinde noch offen
- Sozialkosten: Ergänzungsleistungen kosten aktuell 1 Mio. plus Ausgaben wegen neuen Betreuungsvorschriften
- Früher floss mehr Grundstückgewinnsteuer, jetzt immer weniger. Geld wurde für Infrastruktur gebraucht.

3.4 **Berg am Irchel**

Gesprächspartner (21. September 2016):
Rudolf Glatz, Gemeinderat (Hochbauvorstand)
www.berg-am-irchel.ch

Ausgewählte Indikatoren:

- Bevölkerungsentwicklung:
2006: 562, 2013: 576, 2014: 579, 2015: 567
- Steuerfuss:
2014: 109, 2015: 109, 2016: 109
- Steuerkraft:
2014: 1.5 Mio., 2015: 1.4 Mio.
- Gesamtfläche:
706 ha, Landwirtschaft 48.2 %, Siedlungen 3.1 %
- Bauzonen nicht überbaut:
2004: 12.9 %, 2014: 9.3 %
- Bauinvestitionen:
2008: 2 Mio. CHF 2011: 3 Mio. 2013: 3 Mio.

- Modal Split:
2013: 8 %
- Leerwohnungsquote:
2016: 0.72 %

Besprechungsthemen:

- Siedlungsgebiet ist in den letzten Jahren gleich geblieben: Keine Einzonungen
- Es gibt praktisch keinen Spielraum mehr
- Vor 7-8 Jahren ging ein Schreiben der Gemeinde an die Grundeigentümer: wer hat noch Flächenkapazität (z.B. Garten)?
- Anträge zur Siedlungserweiterung wurden vom Kanton abgelehnt
- Ältere Leute in zu grossen Bauernhäusern: Möglich wäre eine Umsiedlung bei Einzonung von ca. 2'000m² südlich Schulhaus für z.B. Alterswohnungen. Land gehört aktuell einem Architekten und ehemaligen Gemeinderat. Bei Einzonung sollte Gemeinde das Land übernehmen und Überbauung konzipieren.
- Eine innere Verdichtung wegen BZO bzw. wegen Bauten im Inventar praktisch nicht möglich
- Es gibt Nachfrage nach Nebenräumen (Landwirtschaftsmaschinen, Autos stehen „irgendwo“). Ökonomiegebäude wurden zu Wohnungen umgebaut. Allerdings: Bei Bauern, die aufhören, könnte es eventuell Platz geben.
- Keine Differenzen mit Kanton
- Vor ein paar Jahren wurde eine ‚Werkstatt‘ veranstaltet für Vorschläge aus der Bevölkerung: Es gibt Bedarf für Mietwohnungen für ältere und jüngere Leute.
- Alte ‚Dresch-Schüür‘ wurde zu Wohnen umgebaut
- Erbegemeinschaft im Nordwesten der Kernzone K1: Projekt für 15 Wohneinheiten. Heimatschutz rekurrierte. Bundesgericht entschied zugunsten der Gemeinde (s. Art. ‚Landbote‘ 22.6.16). Projekt wurde mit Kanton besprochen.
- MWA ist für R. Glatz schon länger ein Thema. 20% bei Einzonungen findet er zu tief. Der Rest der MWA-Vorlage ist in Ordnung.
- Auch das Gewerbe stösst teilweise an Grenzen (Bauunternehmen in Gräslikon).
- Kooperation ist kein Thema. Hier existiert noch ‚wir sind unser Dorf‘-Denken.
- Kulturland-Initiative: Gemeinde wird eher Nein stimmen
- Meinungswandel in der Bevölkerung: Früher für Wachstum, weil gleichbedeutend mit Wohlstand; heute findet man „es gut hier“, vorhandene Lebensqualität braucht kein Wachstum
- Infrastruktur ging zurück:
 - Post wurde geschlossen; aber es ist besser als vorher: Pöstler kommt vorbei – auch für Pakete
 - Dorfladen geschlossen; Leute fahren in Volg in Flaach und Buch a.l. Für ältere Leute wird eingekauft (Bekannte, Nachbarn).
 - 2 Restaurants – mit unterschiedlichen Öffnungszeiten
- Wenige Parkplätze, insbesondere bei Anlässen im Landihuus. Parkiert wird auf Landwirtschaftsland
- Zone für öffentlichen Gestaltungsplan schon alt. Heute EFH – hier nur ca. 15 Jahre alt.
- Innere Verdichtung schwierig wegen Vorschriften in der Kernzone und Inventar sowie wegen relativ hohem Ausbaugrad.

3.5 **Oberstammheim**

Gesprächspartner (28. Oktober 2016):

Martin Farner, Gemeindepräsident; Hans Rudolf Langhart, Gemeinderat (Hochbau u.a.); Andi Pfeningner, Gemeindeschreiber

www.oberstammheim.ch

Ausgewählte Indikatoren:

- Bevölkerungsentwicklung:
2006: 1'080, 2013: 1'142, 2014: 1'154, 2015: 1'173
- Steuerfuss:
2014: 124, 2015: 124, 2016: 124
- Steuerkraft:
2014: 2.2 Mio., 2015: 2.3 Mio.
- Gesamtfläche:
938 ha, Landwirtschaft 53.7 % (50 ha Weinanbau), Siedlungen 5.1 %
- Bauzonen nicht überbaut:
2004: 15.1 %, 2014: 10.8 %
- Bauinvestitionen:
2008: 2 Mio. CHF 2011: 9 Mio. 2013: 5 Mio.
- Modal Split:
2013: 11%
- Leerwohnungsquote:
2016: 0.36 %

Besprechungsthemen:

A. Schriftliche vorgängige Stellungnahme der Gemeinde

Prioritäre Punkte

- I. Entschädigungspflichtiges Gemeinwesen
Für Forderungen aus materieller Enteignung ist der Staat als entschädigungspflichtiges Gemeinwesen zu bezeichnen (Revisionen PBG und EntG)

Die Gemeinden verfügen über Zonenpläne, die seit Inkrafttreten des PBG und des RPG mehrfach überprüft, angepasst und vom Kanton genehmigt worden sind. Drohende künftige Abstriche an den inhaltlich und formell gültigen Nutzungsplänen der Landgemeinden sind vom Kanton diktiert und gehören von ihm entschädigt. Die Entschädigungspflicht für derartige schwere Eingriffe in das Eigentum und in die Gemeindeautonomie ist entsprechend auf Gesetzesstufe neu zu regeln.

- II. 80/20 Wachstums-Regel
Es ist am Kanton, eine nachvollziehbare und faire Anwendbarkeit dieser Regel im Gesetz präzisiert zu umschreiben.

Ohne Grundlage in einem Gesetz im formellen Sinn (Referendumsmöglichkeit) kann diese Faustregel die Planungsgrundsätze des RPG und des PBG nicht überspielen. Die drohenden schweren Eingriffe in die Gemeindeautonomie können nicht durch Konzepte wie die LaRes oder allgemeine Ausführungen im Vorspann zum kantonalen Richtplan operabel werden.

III. Nachhaltige Entwicklung

Die Entwicklung in einzelnen ländlichen Gemeinden und Regionen ist nach wie vor bundesrechtskonform in Abwägung aller massgebenden öffentlichen und privaten Interessen zu beurteilen (bundesgerichtliche Rechtsprechung zu den Art. 1 und 3 RPG). Anderes könnte nur im Falle von Gesetzesänderungen gemäss vorstehenden Punkten I und II in Betracht gezogen werden.

Eine ausgeglichene Bevölkerungsentwicklung, finanzierbare Infrastrukturen, funktionierende Versorgungs- und Verkehrsangebote sowie zweckmässig betreibbare öffentliche Einrichtungen (Schulen, Alteneinrichtungen usf.) müssen als Entscheidungsfaktoren nach wie vor in die Interessenabwägung einfließen können.

Fragen A. Herzog

1. 80/20- Wachstumsregel
vgl. oben II.
2. Wachstum Gemeinde Oberstammheim
Die Entwicklungsabsichten sind im Planungsbericht zur Teilrevision der BZO von 2013 beschrieben und nach wie vor gültig.
3. Gesamtstrategie Gemeinde
vgl. vorstehend zu 2.
4. Überkommunale Koordination und Zusammenarbeit
Oberstammheim plant seit Jahren und in allen nötigen Bereichen bereits mit den Nachbargemeinden Unterstammheim, Waltalingen und Guntalingen.
5. Handlungsspielräume
- Im Prinzip keine
- Ausnahme: vgl. nachstehend 6.
6. Ausgleich nach MAG; auszunehmende Flächen
In Frage kommt die Auszonung des Sagiacher, falls die Fläche innerhalb der Gemeinde kompensiert werden kann (Einzonung) und eine Entschädigungslösung analog zum angrenzenden Gebiet Öli gefunden wird.
7. Abstimmung Kulturlandinitiative
Die Bevölkerung von Oberstammheim wird sich gegen die KLI aussprechen.

B. Gespräch mit den Gemeindevertretern

- Neue BZO: 2013
- Entwicklungsleitbild: Innere Verdichtung, ev. neue Bauzone
- Kernzone: sehr intaktes Dorfbild und Dachlandschaft; Widersprüche für Weiterentwicklung mit Denkmalpflege /ISOS.
- „Oberstammheim ist gebaut“
- Gewerbezone (im unteren Bachwasen) erwünscht: südlich Gewerbezone U'Stammheim – aktuell Landwirtschaftszone
- Nachfrage nach Gewerbeflächen vorhanden; aktuell in Kernzone, weil sonst nirgends möglich.
- Nachfrage nach Wohnflächen: Leute im 2./3. Lebensabschnitt, keine junge Familien. Leute bleiben tendenziell im Kanton Zürich
- In Nachbargemeinde Hüttwilen (TG): Liegenschaften-Preise sind stark gestiegen in den letzten 8-10 Jahren. In Oberstammheim sind sie hingegen praktisch gleich geblieben: Ca. CHF 400.- /m² (Bauland).
- EFH: Generationenwechsel langsam; man könnte verdichten. Wer will?
- In den W2-Zonen ist AZ 38%: heute nicht erreicht
- Gebiet Chessler: Einzonung (Chessler/Bachwisli) vom Kanton abgeseget. GP-Pflicht. Falls Kulturlandinitiative angenommen wird es schwierig.
- Öffentliche Bauten: mit U'Stammheim, Waltalingen teuerste Schule im Kanton. Gemeinde-Fusion möglich; braucht entsprechende Zustimmung der Bevölkerung.
- Werkhöfe: in Ordnung
- Steuerfüsse: Oberstammheim 124%, U'Stammheim 122%, Waltalingen 130% (individueller Finanzausgleich; Defizit ½ Mio)
- MWA: nicht prioritär
- Aktuelle Infrastruktur ist nicht ausgelastet: es bräuchte ca. 200-300 Einwohner mehr
- Schule zu gross: Infrastruktur unternutzt. Es fehlen junge Familien mit Kindern
- Gemeinde-,Wunsch':
 - Arbeitsplatzgebiet für Region definieren und schaffen
 - Kommunale Wachstumsstrategie mit 20-30 Einwohner plus pro Jahr: Auslastung Infrastruktur, v.a. Schule. Heute: gewisse Überalterung
- Gewerbe: früher konnte man alle notwendigen Arbeiten aus der Gemeinde erledigen – heute nicht mehr möglich
- Gemeindegespräche mit Kanton war allzu *top-down*
- Richtplanung: Beim Kanton fehlt das Gespür für die Regionen. – Hüttwilen war früher in der Entwicklung weit weg von O'stammheim; heute praktisch gleichgezogen – tieferer (gesenkter) Steuerfuss
- Sozialausgaben aktuell in Ordnung
- Finanzausgleich: ‚Ballenberg‘-Ausgleich: lieber weiterentwickeln.
- Innere Verdichtung in Kernzone führt zu Autoabstellflächen – sonst nirgends Platz
- ÖV: ab 2018 Halbstundentakt von S29
- SBB will Bahnhof für 14 Mio. erneuern.
- Einkauf für täglichen Bedarf in Ordnung.
- Weinanbau umfasst 50 ha

3.6 Brütten

Gesprächspartner (2. November 2016):

Rudolf Bosshart, Gemeindepräsident; Fritz Stähli, Gemeinderat (Hochbau u.a.); Nicolas Berger, Hoch- und Tiefbausekretär

www.bruetten.ch

Ausgewählte Indikatoren:

- Bevölkerungsentwicklung:
2006: 1'853, 2013: 2'008, 2014: 2'031 2015: 2'006
- Steuerfuss:
2014: 86 2015: 89, 2016: 89
- Steuerkraft:
2014: 7.2 Mio., 2015: 6.4 Mio.
- Gesamtfläche:
665 ha, Landwirtschaft 59.8 %, Siedlungen 7.2 %
- Bauzonen nicht überbaut:
2004: 5.3 %, 2014: 3.1 %
- Bauinvestitionen:
2008: 7 Mio. CHF 2011: 12 Mio. 2013: 4 Mio.
- Modal Split:
2013: 9 %
- Leerwohnungsquote:
2016: 2.29 %

Besprechungsthemen:

- Kanton sagt, der aktuelle Richtplan gelte 15 Jahre. Was und welche Vorgaben gelten nach der abgelaufenen Richtzeit? Planungssicherheit?
- „Winterthur und Umgebung gibt es eigentlich nicht beim Kanton“
- Planungsgruppe RWU geht auf Gemeinden zu (Martin Lüdin, Gemeindepräsident Zell, Präsident)
- Gewerbezone südwestlich Gebiet Chätzler einzonen: Gewerbe aus Dorf aussiedeln. Heute Schlosserei. Traktorenwerkstatt soll u.a. dorthin. 5. Dezember 2016 Gemeindeversammlung: Entscheid über Einzonung. Kanton ist einverstanden. Im Richtplan vorgesehen. Trotzdem: Gemeinde muss Nachweis für Bedarf erbringen. Parzelle 80 gehört der Gemeinde.
- Eichhölzli: grosse Halle, Lohnbetrieb
- Gemeinde möchte auf eigenem Land in Kernzone – innere Verdichtung – Wohnungen (ca. 15) mit Alterswohnungen erstellen. Bei Gemeinde-Haus.
- Umnutzung des Werkgebäudes (Gemeinde)
- EFH im Westen aus 60er Jahre; EFH im Osten aus 70er. Überhang. Ältere Leute sollen dann in Alterswohnungen umziehen. EFH an Jüngere verkaufen bzw. übergeben.
- W3-Gebiet südlich Kernzone K2 (Gemeinde; Parzelle 1004 plus angrenzende) existiert 40 Jahre alter Gestaltungsplan (aus 1974). Total 40 Eigentümer. Eigentümer von Parzelle 1004 baut nicht. Möglich wären ca. 20 Wohnungen.
- Einweihung Gemeinde-Haus 1981

- Keine Reservezonen vorhanden
- Für nächste 15-20 Jahren genügen vorhandene Flächen
- Schule: Kindergarten, Schulanlage Chapf, Sekundarstufe Nürensdorf
- Nachfrage für Wohnen: von MFH oder Reihenhäuser in freistehende EFH. Nachfrage generell grösser als Angebot
- Arbeitsplatzgebiete sind für Region Winterthur wichtig. Nachfrage nach Wohnen in Stadt Winterthur ist gross.
- Arbeitsplatzgebiet: Kempthal/ Lindau: ehemaliges Maggi-Areal, neu Givaudan-Forschungszentrum, 290 Wissenschaftler (65'000m² Nutzfläche, 1.7 km langes Grundstück). Denkmalsgeschützte Bauten sowie Neubau.
- Kanton: Für Weiterentwicklung genügten die Kernzonen, da Gewerbe erlaubt sei. Allerdings: 40-Töner müssen laden und entladen, parkieren: Probleme mit Lärm, Platz etc.
- Reserven: s. Plan Überbauungs- und Erschliessungsstand Ende 2013
- Gebiet Chätzler wäre für Wohnen längerfristig geeignet. Alles erschlossen.
- ÖBA: Werkhof, Teil-Feuerwehr, Sammelstellen sollen mittelfristig raus aus Kernzone auf neues Gewerbeareal südwestlich Gebiet Chätzler
- Zone ÖBA südlich Schulhaus Chapf eventuell umzonen in Wohnzone
- 17 Flüchtlinge seit 1 ½ Jahren u.a. im ehemaligen Armenhaus
- Steuerfuss: 89%; Ergänzungsleistungen: 12-15 Fälle
- MWA ist kein Thema, da keine Aufzonungen vorgesehen
- Kooperation mit Nürensdorf, Lindau: Schule
- Kulturlandinitiative-Abstimmung: Keine Prognose. Landwirte investieren in Grossproduktion. Verdichtet bauen ist nicht unbedingt im Sinne der Bauern.
- Brüttener Tunnel: nächsten Bahnausbau schritt mit Zeithorizont 2030 (BAV)
- Wasserleitungen an Säntisstr. Im Osten müssen saniert werden. Unwirtschaftlich, da zwar voll erschlossen, aber östlich der Säntisstr. gibt es keine Bauten.
- Einwohnerzuwachs: während Richtplanperiode 15 Jahre ca. 150 Einwohner mehr
- Restaurants: 1 Pizzeria; Rest. ‚Sonnenhof‘: alt; ‚Stars and Stripes‘: in Ordnung
- Laden: VOLG in Ordnung, Post im VOLG
- Es gibt keinen Bankomaten
- EFH-Parzellen mit ca. 1000 m².

3.7 Zell

Gesprächspartner (16. November 2016):

Martin Lüdin, Gemeindepräsident, Präsident Regionalplanung Winterthur und Umgebung RWU
www.zell.ch

Ausgewählte Indikatoren:

- Bevölkerungsentwicklung:
2006: 4'747 2013: 5'637 2014: 5'689 2015: 5'690
- Steuerfuss:
2014: 122, 2015: 122, 2016: 122
- Steuerkraft:
2014: 9.3 Mio., 2015: 9.5 Mio.

- Gesamtfläche:
1'298 ha, Landwirtschaft 41.2 %, Siedlungen 10.5 %
- Bauzonen nicht überbaut:
2004: 18.3 %, 2014: 11.5 %
- Bauinvestitionen:
2008: 22 Mio. CHF 2011: 19 Mio. 2013: 24 Mio.
- Modal Split:
2013: 15%
- Leerwohnungsquote:
2016: 0.3 %

Besprechungsthemen:

- Zell ist eine „atypische“ Gemeinde: Im Kanton ist keine Einheitslösung für 80/20-Regel möglich
- 80/20 als Ziel ist nicht umsetzbar
- Kanton Thurgau hat andere Regeln. Weshalb wird die 80/20-Regelung nicht schweizweit festgelegt? Dann wäre ZH 80%, TG 20%. TG könnte – im Gegensatz zu heute – nicht mehr bauen
- Kanton ist paragraphengläubig
- 80/20 ist nicht falsch – aber Regelung trägt den speziellen Gegebenheit in den unterschiedlichen Gemeinden zu wenig Rechnung
- Zell hat noch viel Bauland. Es wird auch gebaut. Kollbrunn: diverse Neuüberbauungen
- Kollbrunn: Bis 2021 plus 700 Einwohner. Auch Rikon wächst
- Dieses Wachstum ist zu viel
- Attraktivitäten
 - Einführung des durchgehenden ½-Stunden-Takts im Tösstal (S11) erhöht Erreichbarkeit
 - Einkaufsmöglichkeiten (2. Grossverteiler in Kollbrunn)
 - Medizinische Versorgung
 - Alterswohnungen
 - Naherholungsgebiet
 - Nähe zu Zentrum (Winterthur)
 - Ellikon: Gewerbe ist weggezogen: keine Möglichkeiten
- Kollbrunn WG3 (nördlich W3): Kanton verhindert mit NHK-Gutachten (Verzögerung) Gewerbe
- Turbenthal ist Nebenzentrum mit entsprechend reicher Infrastruktur. Drogerie als Indikator
- Zell hat kein Einzonungsbedarf. Innere Verdichtung bis 2035 kein Thema. Somit ist allein für Zell 80/20 kein Problem
- Wegen Neubautätigkeit der Investoren: Zell hat in letzten 7 Jahren 49 Mio. investiert
- „gspunne“ viele neue Einwohner
- Gemeinde-Leitbild: „einzigartig“ (ökonomisch ausgewogen, ökologisch innovativ, sozial offen'). Beschreibt gleichzeitig räumliche Entwicklung
- Öffentliche Bauten/ Anlagen: Gerüstet für über 6'000 Einwohner. Turnhalle genügt
- Arbeitsplätze: Region Winterthur hat für 47% der Einwohner Arbeitsplätze. Zell für weniger als 30%. (Kuhn Rikon bleibt, verkauft Land an Gemeinde – südwestlich Rikon)
- Hettlingen hat keine Arbeitsplatzentwicklung. Ellikon, Elgg: weniger Firmen und Arbeitsplätze

Amt für Raumentwicklung

- Standortförderung Region: www.standort-winterthur.ch
- EFH Kollbrunn: Generationenwechsel: Leute ziehen um in Neubauten. Aktuelle Parzellen 800 m² – 1'200 m². Reserven für spätere innere Verdichtung. Geologie: Gletschermoräne – somit keine grösseren Bebauungen
- BZO-Revision erst nach Neuwahlen 2018. 2017: Sammeln von Themen, Unterlagen, etc.
- Zentrum Kollbrunn mit Gemeinschaftspraxis
- Hindernisse für Innenentwicklung: BZO-Revisionen: administrative Hindernisse. Gemeinden scheuen sich vor BZO-Revisionen: Begriffsharmonisierung, Auflagen, Sprache – für Miliz-Gemeinderäte zu mühsam
- Pfungen hatte gutes Gesamt-Konzept. Zurückgeschickt vom Kanton wegen EFH-Thema
- MWA kein Thema – ausser s.o. Auszonungen sind „Hirngespinnste“. Kanton soll nicht Geld horten. Geld soll zurück an Gemeinden fliessen. In BZO-Revision wird MWA Thema (Umzonungen). Dann eher mit städtebaulichen Verträgen
- Anträge an Gemeindeversammlung aus Langenhard von Kanton abgelehnt
- Autonomie, Selbständigkeit der Region und Gemeinden mehr berücksichtigen
- Neue Gemeindeorganisation
- Wollten Photovoltaikprojekt: 45 Auflagen vom Kanton
- Fuder wird überladen
- Kooperation/ Fusionen: M. Lüdin hat darüber eine Arbeit geschrieben (HS SG). Heutige Konstellation zufällig: Napoleon. Zusammenschluss sogar mit Turbenthal denkbar. Einheitsgemeinde (Schule) seit 2002
- Kulturlandinitiative-Abstimmung: Keine Prognose
- Ein Gemeinderat arbeitet aktuell ca. 600 Stunden für CHF 15'000.-. Ein Gemeinderat mit 1500 Stunden: zurückgetreten. Es will niemand mit Arbeit und Familie Gemeinderat werden; somit bleiben die Rentner.
- Hofstetten hat jungen Gemeindepräsidenten: frustriert. Auch Schlatt hat Probleme.
- Gespräche mit Kanton: nie allein mit einem Regierungsrat (Politiker), immer mit Verwaltungsvertreter. Für Miliz-Gemeinderat ist dies ein Problem.
- Im Limmattal werden Arbeitsplätze in die Kantone AG und TG verdrängt. Kanton ZH ist wenig hilfsbereit (z.B. neu 200 Arbeitsplätze) – unterschiedliche Zuständigkeiten im Kanton.
- ZVV versprach zunächst Anschluss für Arbeitsplätze in Kemptthal – später nichts mehr gehört
- Kanton: In regionalem Richtplan im urbanem Raum Fussweg definiert (Förderung Langsamverkehr), weil Wanderweg nicht im Richtplan
- Schwimmbad Schlatt als überkommunales Erholungsgebiet bezeichnet (Schlatt kann sich Anlage nicht leisten); Kanton: solches Gebiet gibt es nicht
- Falsche Auswahl der Gemeinden (politische Auswahl) für diese Studie. Ergänzung: Schlatt, Hofstetten, Dättlikon

3.8 Fischenthal

Gesprächspartner (28. September 2016):

Josef Gübeli, Gemeindepräsident

www.fischenthal.ch

Ausgewählte Indikatoren:

- Bevölkerungsentwicklung:
2006: 2'096, 2013: 2'323, 2014: 2'325, 2015: 2'425
- Steuerfuss:
2014: 124, 2015: 124, 2016: 134
- Steuerkraft:
2014: 3.1 Mio., 2015: 3.3 Mio.
- Gesamtfläche:
3'016 ha, Landwirtschaft 32.5 %, Siedlungen 2.5 %, Wald 61.7%
- Bauzonen nicht überbaut:
2004: 34.5%, 2014: 24.7 %
- Bauinvestitionen:
2008: 15 Mio. CHF 2011: 10 Mio. 2013: 10Mio
- Modal Split:
2013: 9%
- Leerwohnungsquote:
2016: 1.01 %

Besprechungsthemen:

- 20%-Regel bringt Einschränkungen
- Fischenthal ist finanziell schlecht dran. Aktuell liegt der Steuerfuss bei 134%, soll später von 129% auf 124% gesenkt werden.
- Lehrerprozentage müssten ev. aus finanziellen Gründen gestrichen werden
- Neuer kantonaler Finanzausgleich ist „erfreulich“.
- Früherer Schulleiter hat 2.4 Mio. anstatt 600'000 für Sonderschulmassnahmen verbraucht. Seit 2014 Einheitsgemeinde
- Fischenthal ist auf etwas mehr Steuereinnahmen angewiesen
- Hohe Ergänzungsleistungen
- Räumliche Situation von Fischenthal ist schwierig: Begrenzung durch Wald, Gewässer, Strasse, Hänge
- Gibswil: privater Gestaltungsplan; überbaut
- Einzonungen: kein Thema
- Reservezone R nördlich Breitematt: WG 2 ca. 1 ha (?) ist Reserve
- Reservezone R Hüsli (Süden): Reserve – aber steil
- Neuschwändi: Reserve W2, Waldrand
- Es gibt keine starke Nachfrage nach Bauflächen
- Steg: Gestaltungsplan, wenn überbaut dann praktisch keine Reserven mehr
- Steg: EFH Generationenwechsel der älteren Generation: ziehen in Eigentumswohnungen nach Gibswil

- ÖV: S26 ab 2018 Halbstundentakt. Jetzt nur Fischenthal Stundentakt (Wald, Bauma ½-Std-Takt)
- ÖBA-Flächen: genug, sogar Reserve
- Gewerbe-Flächen: alles weg, aber genügend
- Strategie / Leitbild: Zielsetzungen pro Legislatur
- Schule aktuell: 16er Klassen, Platz vorhanden für 21er Klassen
- Keine Differenzen mit Kanton – auch im Finanzausgleich
- Familien kamen nach Fischenthal
- Kooperation: Schule (Wald, Gibswil; KIGA); Zivilschutz (Wald); Spitex (Wald); Kläranlage (Bauma); Zivilstandsamt (Bauma, Bäretswil, Fischenthal)
- Kulturland-Initiative: Abstimmungsprognose eher Nein
- Landwirtschaft: Baugesuche gehen an Kanton: alles ist zu umständlich
- Schützenswerte Objekte: sollte grosszügiger gehandhabt werden; Häuser könnten mit wenigen harten Schutzvorgaben umgebaut werden. Wer entscheidet wieso etwas unter Schutz? (*Bemerkung A. Herzog: Unflexible Schutzvorschriften widersprechen teilweise der Innenentwicklung/ Verdichtung nach Innen; Prioritätenumkehr nötig*)
- Tourismus: i. O.; Parkplätze i. O.; Schlittelweg: früher Konflikte zwischen Anwohner und Schlittler.

3.9 Gossau

Gesprächspartner (26. Oktober 2016):

Jörg Kündig, Gemeindepräsident, Präsident Gemeindepräsidentenverband GPV

www.gossau-zh.ch

Ausgewählte Indikatoren:

- Bevölkerungsentwicklung:
2006: 9'177, 2013: 9'692, 2014: 9'756, 2015: 9'744
- Steuerfuss:
2014: 119, 2015: 119, 2016: 119
- Steuerkraft:
2014: 23 Mio., 2015: 25.3 Mio.
- Gesamtfläche:
706 ha, Landwirtschaft 48.2 %, Siedlungen 3.1 %
- Bauzonen nicht überbaut:
2004: 9.5 %, 2014: 7.4 %
- Bauinvestitionen:
2008: 47 Mio. CHF 2011: 34 Mio. 2013: 27 Mio.
- Modal Split:
2013: 11 %
- Leerwohnungsquote:
2016: 0.71 %

Besprechungsthemen:

- Die Rückmeldungen aus 20%-Gemeinden bezüglich 80/20-Regel sind teilweise verheerend
- Es gibt Unterschiede unter den 20%-Gemeinden. In verschiedenen ist 20% längst erreicht
- Gemeindegespräche mit ARE-ZH (2010?) – mit jeder Gemeinde – sagte der Kanton, dass „Entwicklung möglich“ sei. Dann: „Situation hat sich geändert“ (nach Kulturlandinitiative-Annahme), LaRES sei Basis für Richtplan. Vorgängige Gespräche werden zu Makulatur.
- Niemand hat Brisanz des Richtplanentscheids erkannt
- Region Hinwil wollte 60% und 40%
- Der so verlaufene Prozess mit dem Kanton ist fragwürdig
- 3 Gebiete waren für Weiterentwicklung vorgesehen:
 - Reservezone R nördliche Kernzone KA, Eigentümerin Migros-Pensionskasse; möglich für Mehrfamilienhäuser; aufs Eis gelegt
 - Reservezone R südwestlich Wohnzone W 1.7, Eigentümerin Gemeinde; ca. 20 Einheiten Wohn-Reihenhäuser
 - Grüt könnte um eine Bautiefe westlich Wohnzone W 1.7 erweitert werden; Verzicht
- Finanzpolitisch ist eine Weiterentwicklung wichtig
- Allerdings: „Wachstum allein ist keine Strategie“
- Kanton sagt: „Situation hat sich geändert“ – nach Gemeindegesprächen
- Gewerbe hat keine Reserveflächen
- Industrie: Industriezone I 5.5 Gossau-Süd: Nachfrage klar ausgewiesen: Baugewerbe, Milchtransport u.a.m. Zunächst musste Gossau dem Kanton Nachfrage belegen. Publikumsintensive Betriebe (Einkaufszentren) wurden ausgeschlossen. Es sind alles Gossauer Betriebe.
- Kanton: „Keine weiteren Einzonungen (bezieht sich auf Reservezonen)“, weil „Rahmenbedingungen haben sich geändert; schlechte ÖV-Erschliessung“. LaRES werde bereits umgesetzt
- Gossau ist Gemeinde ‚Landschaft unter Druck‘/‘Kulturlandschaft‘ – im Gegensatz zu Wetzikon (urban)
- Auch Regionalplanungsgruppe RZO ist nicht glücklich über so festgelegte 20/80-Regelung
- Hingegen ist innere Verdichtung vorgesehen mit neuer BZO: Geschosshöhen, Gestaltungsplanpflicht in Zentrumszone Z und im Areal Eich (GP6, W 1.7 / WG1). Keine Gestaltungspläne ausserhalb des Zentrums
- Einfamilienhäuser: Generationswechsel; allerdings ist Grüt teuer
- Geschossflächenreserven (Wohnen): 300'000 m², davon 61'000 m² im unüberbauten, 239'000 m² im überbauten Gebiet (AH: Eigentümer kann nicht gezwungen werden, dichter zu bauen)
- Entwicklungsszenario: ca. 155'000 m² bis 2030 gebraucht
- 82% Wohnnutzung
- Aktuell schon hoher Ausbaugrad
- Keine Kernzonenpläne – hingegen Ortsbildkommission
- Kein Auszonungsdruck
- Einwohner sind v.a. aus Oberland – möchten Eigentum erwerben
- Baugenossenschaft Zentralstrasse Zürich baut auf dem Areal Eich (gehört der Gemeinde) im Baurecht 80 Wohnungen (Spatenstich April 2016)

Amt für Raumentwicklung

- MWA ist kein akutes Thema. Sollte nicht als Massnahme für Durchsetzung der 20/80-Regelung gebraucht werden; z.B. Dinhard muss auszonen und entschädigen. Geld sollte zu Gemeinden zurückfliessen. MWA nicht als Finanzausgleich nutzen
- Infrastruktur: keine neuen Schulbauten; hingegen weiter KIGAs wegen Überbauung Eich; ARA ok; ÖV/ZVV ok: S5, S15 (Wetzikon, Uster)
- Steuerfuss 119%
- „Millionen“-Bäche: teure Gewässersanierung, Rückhaltesituation für Bäche gemäss Gefährdungskarte (Hochwasser)
- Finanzausgleich: 9 Mio. mit Schulen; geht aktuell eben etwa auf
- Fazit:
 1. Prozess wird bemängelt: andere Themen standen in den Gemeindegesprächen im Vordergrund; 20/80-Regelung war in dieser Schärfe nicht im Bewusstsein
 2. 20/80-Regelung gibt Korsett ohne gesamtkonzeptionelle Entwicklungsmöglichkeit für Gemeinde – Kanton sagt was geht und was nicht
- Kulturlandinitiative: Bauernverband Ja. Nun bereits im Richtplan berücksichtigt, braucht nicht mehr.
- 20/80-Regelung: ca. 50% der 20er Gemeinden (negativ) betroffen; ‚Bewegung‘ nur noch in den Zentren – ‚Ballenberg‘ bei den andern
- *(A.Herczog: was geschieht, wenn 80er Gemeinden Wachstum nicht schaffen bzw. nicht unterbringen?)*
- 80/20 ist eine Idealvorstellung – nicht als Rasenmäher in 20er Gemeinden anwenden. Kanton bisher eher Druck anstatt Diskussion
- Individualität der Gemeinden respektieren; 80/20-Regelung verlangt vermehrte spezifische Gespräche über ihre spezifischen Probleme. Suche nach ‚Lösungen/ flankierenden Massnahmen‘
- Transfermöglichkeit zwischen 20er Gemeinden prüfen: z.B. von Fischenthal nach Gossau

3.10 Hausen am Albis**Gesprächspartner** (27. September 2016):

Reto Brönnimann, Gemeinderat Hochbau; Deliah Rascher, Leiterin Hochbau

www.hausen.ch

Ausgewählte Indikatoren:

- Bevölkerungsentwicklung:
2006: 3'252, 2013: 3'416, 2014: 3'469, 2015: 3'476
- Steuerfuss:
2014: 112, 2015: 112, 2016: 112
- Steuerkraft:
2014: 8.5 Mio., 2015: 9.3 Mio.
- Gesamtfläche:
1'368 ha, Landwirtschaft 55.8 %, Siedlungen 8 %
- Bauzonen nicht überbaut:
2004: 16.6%, 2014: 12 %

- Bauinvestitionen:
2008: 14 Mio. CHF 2011: 18 Mio. 2013: 18 Mio.
- Modal Split:
2013: 12%
- Leerwohnungsquote:
2016: 0.92 %

Besprechungsthemen:

- ÖV-Abbau (Reduktion Busfahrplandichte; z.B. Bus 235; kam 2014 in der Presse: kontrovers):
Für Hausen a. A (HaA) ganz schlecht
- Kanton will Wachstum entlang S-Bahnlinie (Affoltern a.A.), ZVV zieht nach. Dies entspricht nicht den Realitäten. ZPK hält dies auch fest
- Differenz zwischen Bevölkerungsprognosen von HaA und Kanton gemäss Richtplan. HaA plant plus 27% - Kanton nur plus 3.6%. Affoltern a.A. demgegenüber 36%
- Kommunale Infrastrukturplanung basiert auf Gemeindeprognosen
- Gemeindeprognosen basieren auf vorhandene innere Reserveflächen; bzw. vorhandene Bauzonen genügen auch für Entwicklungsprognosen gemäss HaA
- Reduzieren auf 20% ist „nicht durchsetzbar“; Kanton ist „realitätsfremd“
- Aktuell: Törlenmatt WG 2.0 werden 80-90 Wohnungen gebaut, davon 50% Alterswohnungen; aktuell sind ca. 100 Wohnungen im Bau
- Druck in Kernzone von zwei Stadt-Seiten: Zürich und Zug. Bauerngebäude sollen umgewandelt und ersetzt werden
- EFH: Generationenwechsel vorläufig nicht aktuell. Ev. in ca. 5 Jahren
- Ebertswil: keine innere Verdichtung vorgesehen
- BZO wurde 2013 revidiert
- Steuerfuss 112%
- Neue Gewerbeflächen sind vorgesehen (nicht störend); aktuell gibt es keine aktive Ansiedlungsstrategie
- MWA ist aktuell kein Thema
- Fusionsmöglichkeit: HaA mit Kappel, mit Rifferswil. Aber zurzeit nicht aktuell
- Kooperationen: Wasser, Feuerwehr
- ZPK: Affoltern a. A will gar nicht wachsen; müssen von 18% auf 32.2%. Gegenteil von HaA
- Differenzen mit Kanton: ÖV-Abbau und Bevölkerungsprognose
- Bus 235 sollte für Schüler nach ZH-Wiedikon aufrechterhalten werden
- Kanton Zug kooperiert nicht mit Busverbindung z.B. Sihlbrugg-Baar.
- Früher gab es 3 Hauptverkehrsrichtungen, die werden durch ZVV gekappt – jetzt soll es eine geben nach Affoltern a. A (Fahrzeiten alle ca. 45 Min.)
- Gewässerrevitalisierung ist sehr teuer. HaA hat 52 Gewässer. Für Revitalisierung von 4 (Hochwassergefahr) - Kosten 2 Mio. pro Gewässer. Fällibach (?) kostet ca. 10 Mio.

3.11 Obfelden

Gesprächspartner (28. November 2016):

Thomas Ammann, Gemeindepräsident; Stephan Hinnens, Gemeinderat (Bau); Hansruedi Feuz, Bausekretär

www.obfelden.ch

Ausgewählte Indikatoren:

- Bevölkerungsentwicklung:
2006: 4'386, 2013: 4'861, 2014: 4'925, 2015: 5'007
- Steuerfuss:
2014: 118, 2015: 119, 2016: 123
- Steuerkraft:
2014: 10.5 Mio., 2015: 11.2 Mio.
- Gesamtfläche:
755 ha, Landwirtschaft 49.3 %, Siedlungen 18.9 %
- Bauzonen nicht überbaut:
2004: 17%, 2014: 11.7 %
- Bauinvestitionen:
2008: 4 Mio. CHF 2011: 25 Mio. 2013: 16 Mio.
- Modal Split:
2013: 8 %
- Leerwohnungsquote:
2016: 1.78 %

Besprechungsthemen:

- 80% ist für Affoltern a.A. und Hedingen nicht realistisch
- 80/20-Regel ist abstrakt, aber konkret einschränkend
- ZPK: Regionaler Richtplan eingereicht – ist beim Regierungsrat
- BZO aus 2013
- Reservezonen: RZ Räckholderweid (Nordosten) mit Kanton besprochen (ca. 2-3 J); Kanton ist einverstanden mit Entwicklung. RZ Lötschenmatt (Reitsport im Süden) und RZ Lindenbach (nördlich Ankenrain, im Südosten) dafür auszonieren; allerdings braucht es Zustimmung der Gemeindeversammlung
- EFH: meist aus 1975/80; einige Landreserven für innere Verdichtung; u.a. südwestlich Ankenrain: GP etc.; sonstige Reserven: mögliche Ersatzneubauten von 1- bis 5-FH, Spielraum vorhanden
- Pendler vorwiegend nach Zürich, nach Zug weniger
- Bodenpreis Siedlungsgebiet: CHF 800 – 1'000 (1'200)
- Öffentliche Bauten: genügen, aktuell keine Probleme
- Industrie/ Gewerbe: regelmässige Nachfrage: für grössere Flächen; somit „am Anschlag“
- Post-Areal in Kernzone: GP für u.a. Alterswohnungen und Spitex
- Leitbild: s.d.
- Kooperationen: ARA mit Aargau und Affoltern a.A.
- Steuerfuss: 121 %

Amt für Raumentwicklung

- Lindenbach-Sanierung: Brücke durch Kanton erstellt
- Hochwasserschutz; Archäologie-Zone bzw. Grabungen im Südwesten (Römerzeit) müsste Gemeinde finanzieren
- MWA erst bei Um-/Aufzoning (u.a. südwestl. Ankenrain)
- Einwohnerzahl: in 4 Jahren bei ca. 6'000; 80/20 zu stur – auf individuelle Situation der Gemeinde sollte Rücksicht genommen werden
- ÖV-Erschliessung: aktuell in Ordnung. Bebauung wird gemäss ÖV-Haltestellen bzw. deren Qualität ausgerichtet – somit keine Veränderungen erwünscht. Verbindung nach Zug ist nicht gut
- Autobahnanschluss ist auf Gemeindeboden
- Autobahnzubringer: Dorfstr. soll gemäss Kanton nur teilweise abklassiert werden – aber Ausnahmetransporte (Lastwagen) bleiben
- Auf 2018 ist Einheitsgemeinde (Primarschule) vorgesehen; braucht Volksabstimmung (GO-Änderung)
- Gemeinde liefert regelmässig Baureife-/ Erschliessungsstatistik an Kanton. Daraus ergibt sich Einwohnerwachstum-Potenzial von 6'500-7'000. Und was nachher? Umgekehrt wird abstrakt die Entwicklung über 80/20-Regel definiert
- Raumplanung über (vorhandene) ÖV-Erschliessung ist nicht richtig; ZVV: nachfrageorientiert
- Was geschieht, wenn Arbeitsplätze reduziert werden?
- Wieviel Baulandreserven und innere Verdichtung sind real möglich?
- Restaurants sterben: v.a. wegen Auflagen, die hohe Investitionen verlangen
- Läden: i.O. – kommen wieder. Migros: ‚Ortsversorgung‘

3.12 Buchs**Gesprächspartner** (21. November 2016):

Thomas Vacchelli, Gemeindepräsident; Volker Schneppendahl, Leiter Bau + Werke

www.buchs-zh.ch

Ausgewählte Indikatoren:

- Bevölkerungsentwicklung:
2006: 4'988, 2013: 6'174, 2014: 6'152, 2015: 6'269
- Steuerfuss:
2014: 108, 2015: 109, 2016: 111
- Steuerkraft:
2014: 15.3 Mio., 2015: 15.3 Mio.
- Gesamtfläche:
588 ha, Landwirtschaft 46.8 %, Siedlungen 17.5 %
- Bauzonen nicht überbaut:
2004: 22.2 %, 2014: 12 %
- Bauinvestitionen:
2008: 15 Mio. CHF 2011: 62 Mio. 2013: 14 Mio.
- Modal Split:
2013: 15 %

- Leerwohnungsquote:
2016: 1.08%

Besprechungsthemen:

- Infrastruktur der Gemeinde ist gut aufgestellt, inklusive Primarschule, Kläranlage etc. Genügt für ca. 7'000 Einwohner (ca. 2030)
- BZO ist relativ alt; Revision ist vorgesehen auf Anfang 2018
- Diverse Reservezonen: Gebiet Chratz südlich Kernzone für Wohnen möglich (Nach KLI-Ja erledigt). Spickel R-Zone westlich Dielsdorferstrasse/ Gebiet Spitzacher nach Norden (Hof) umlagern. Gebiete Bungert, Gugerliwis eventuell arrondieren.
- Auch in Buchs: Leitungen einseitig der Strasse, somit teilweise unwirtschaftlich.
- Wie soll 20%- Wachstum unter den Gemeinden methodisch verteilt werden?
- EFH im Norden? Teilweise auch grössere Parzellen.
- In W3 wäre innere Verdichtung möglich: Gebiete Baumacher, Meierwisen; Bauten 40-50 Jahre alt, aber preisgünstige Wohnungen (u.a. Baugenossenschaft ASIG Baumacker, Stangwis; diese Bauten sind teilweise saniert). Bei Ersatzneubau alles teurer
- Gebiet Langente (Südwesten): LW-Zone, beabsichtigten 30 Wohnungen erstellen: Kanton: Nein
- MWA: noch keine Position
- Bei „kleinen“ planerischen Vorhaben (Umzonung u.a.): grosser Aufwand allein für Vorabklärungen, auch mit Gebietsplaner
- Kantonaler Heimatschutz: ?
- Gebietsabtausch unter 20er Gemeinden in der Region sollte möglich sein
- Industrie: AMAG im Süden mit Erneuerungsplänen u.a. für Pneu-Logistik
- WG A: Baurechtszins hoch (gehört der Gemeinde; Landpreise um CHF 800.-). Alters- und Pflegeheim, Tennishalle neu. Gebiet im Westen (südlich Bahnhof) schlecht geplantes Wohngebiet
- KLI-Abstimmung: eher Nein
- Gemeinde macht wegen Finanzen Leistungsüberprüfung
- Grundstückgewinnsteuer war bisher gute Einnahmequelle
- Steigende Sozialausgaben (südwestlich Bhf)
- Regionalplanung mit mehr verbindlichen Kompetenzen ausstatten

4. Fazit aus den Ergebnissen und Erkenntnissen der Gemeindegespräche

Zu Beginn waren einige Gemeinden skeptisch bis misstrauisch im Hinblick auf die Besprechungen bei ihnen, weil sie befürchteten, dass lediglich die kantonale Position bezüglich der 80/20-Regel ‚verkauft‘ oder auch ‚eingimpft‘ würde. Im Verlauf der meisten Gespräche sahen aber die Gemeinden, dass ihre Positionen ernst genommen werden und auf Verständnis stiessen.

Dass ‚Wachstum allein keine Strategie‘ sei, wird als Grundsatz nahezu in allen (untersuchten) ländlichen Gemeinden anerkannt und auch ausdrücklich geäussert (z.B. Gossau, Oberstammheim). Siedlungsumbau anstatt Siedlungsausbau, Innenentwicklung als haushälterische Bodennutzung und bauliche Verdichtung der bestehenden Ressourcen werden als künftige Leitschnur der Siedlungsentwicklung anerkannt und sind auch im ländlichen Raum Gemeingut des raumplanerischen Vokabulars. Generelle Ausdehnung der Bauzonen bringt häufig keine erhofften Steuereinnahmen, sondern eher unwirtschaftliche Infrastrukturkosten und können den Haushalt zusätzlich belasten; obendrein sieht die Bevölkerung eine zunehmende Überbauung ihres Dorfes skeptischer als auch schon. Umgekehrt ist aber die Regel, dass künftig die ländlichen Gebiete lediglich mit 20% am kantonalen Bevölkerungswachstum und Wirtschaftswachstum beteiligt sein sollen, in den betroffenen Gemeinden mehrheitlich umstritten oder wird gar gänzlich abgelehnt. Abgelehnt hauptsächlich wegen der von den ländlichen Gemeinden empfundenen Art und Weise der Kommunikation mit dem Kanton: Der vom Kanton benutzte *Top-Down*-Prozess berücksichtige weder die Realität noch die konkreten Interessen der betroffenen Gemeinden. Ein partnerschaftliches und konsensorientiertes Verfahren wird vermisst.

Zugleich bestehen zwischen den 20er Gemeinden beachtliche Unterschiede: Bei der Bevölkerungsentwicklung, den verfügbaren unüberbauten Zonenflächen und ihren Entwicklungschancen, der Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen, dem Charakter der Erschliessung sowie der Reichweite zu Zentren. Vergleichbar sind die ländlichen Gemeinden beim – mit wenigen Ausnahmen – eher höherem Steuerfuss und dem tieferen Modal Split (unter 20%) gegenüber den städtischen Gebieten.

Die ländlichen Gemeinden (und Regionen) möchten, dass ihre Individualität vom Kanton respektiert werde; es werden deshalb spezifische Gespräche mit den 20er Gemeinden geführt werden müssen, die ihre eigenständige Entwicklung thematisieren.

Die finanzpolitische Einschätzung der weiteren Siedlungsentwicklung ist für die ländlichen Gemeinden zwar wesentlich, da sie aber mit Unsicherheiten verknüpft ist, wird sie nicht mehrheitlich als deren Hauptkriterium angesehen. Eher stellt sich die Frage, welche Rolle der Entwicklung der Arbeitsplätze sowie jener der Gewerbe- und Mischgebiete innerhalb der 80/20er Regel zugeordnet ist.

Mit Rücksicht auf die erheblichen Unterschiede zwischen den 20er Gemeinden sollte eine Transfersmöglichkeit von Bauzonen bzw. Bauflächen unter 20er Gemeinden derselben Region erwogen werden. Eindeutig unerwünscht ist ein ‚reiner‘ Ballenberg-Status dieser Gemeinden.

Die Innenentwicklung oder auch ausdrücklicher die bauliche Verdichtung des Bestandes begegnet bei der faktischen Umsetzung mannigfaltigen Hindernissen. Manchmal sind dies enge Schutzvorschriften der Denkmalpflege, die ihrerseits bisweilen auch im Widerspruch zu anderen Regelungen, etwa jener der Feuerpolizei stehen können, oder grundsätzlich allzu differenzierte und umfangreiche Gestaltungsvorschriften in den Bauordnungen. Hindernisse bei der Mobilisierung innerer Nutzungs-

reserven bilden etliche Male auch ungünstige Parzellarstrukturen, fehlendes Verfügungsrecht der öffentlichen Hand, unrealistische Preisvorstellungen für die Liegenschaften und verschiedene Eigentümerinteressen. Zur besseren Verfügbarkeit von unter- oder nicht genutzten Gebäuden könnten – ähnlich der Verflüssigung von Bauland (Art. 15a RPG) – eine mit Anreizen ausgestattete Nutzungspflicht postuliert werden. Hinderlich sind auch die unterschiedlich möglichen Planungsinstrumente und Verfahren. Verdichtung kann mit Ersatzneubauten frühere Nutzungen verteuern und verdrängen oder auch die Qualität des Aussenraumes verschlechtern, was verständlicherweise die Akzeptanz der Innenentwicklung erheblich erschwert. Nicht zuletzt deshalb ist für die Siedlungsentwicklung nach innen der MWA ein wichtiges Instrument. Die Innenentwicklung ist kein müheloser Prozess, speziell für Gemeindebehörden, die oft als Laien im Nebenamt noch allerhand andere Arbeitsfelder zu beackern haben. Der Kanton hat zusammen mit dem Verein Zürcher Gemeindeschreiber und Verwaltungsfachleute (VZGV) eine Veranstaltungsreihe ‚Innenentwicklung umsetzen‘ geschaffen, um damit eine „Plattform für den praxisbezogenen Diskurs und Erfahrungsaustausch“ (*Flyer*) zu gestalten. Trotz guter Absicht und einigem Aufwand des Kantons waren in der Regel zwar die erwünschten Zielpersonen (Gemeindepräsidenten, Bauvorstände, Bausekretäre, Gemeindeschreiber) anwesend, allerdings war die Teilnehmerzahl mit 15–25 Personen oft nicht allzu gross.

Ein wichtiges Ergebnis aus den Gemeindeggesprächen ist jene Kritik am Kanton, die das *Top-down*-Verfahren beanstandet: Früher sei den 20er Gemeinden eine Entwicklung zugestanden worden, nach der Annahme der Kulturlandinitiative am 12. Juni 2012 hätte sich aber gemäss Kanton die Situation geändert (die Umsetzungsvorlage wurde dann allerdings am 27. November 2016 vom Volk abgelehnt). Damit die ländlichen Gemeinden sich nicht bloss als ‚Befehlsempfänger‘ fühlen, soll die Kommunikation zwischen Kanton und Gemeinden verbessert werden: Die Akzeptanz etwa der 20er Regel soll durch Konsensfindung, Ernstnehmen der Eigenverantwortung und der unterschiedlichen Interessenlagen der Gemeinden und nicht durch ‚Verkaufstaktik‘ oder gar ‚Diktat‘ erreicht werden. Die Milizpolitiker in den Gemeinden sind schon durch technokratische Sprachregelungen, zunehmende Regulierungen sowie durch wachsende Ansprüche genügend gefordert. Die Gemeinden und ihre Vertreter müssen bei der Umsetzung der 80/20-Regel mit dem Kanton am gleichen Strick ziehen können, sonst wird ein partizipativer und kreativer Prozess zwischen Kanton und Gemeinden erschwert oder gar verunmöglicht. Künftig sollte deshalb der Kanton nicht nur auf rechtlich, technisch und fachlich einwandfreie Abläufe achten, sondern gleichzeitig unbedingt die ‚weichen Faktoren‘ einer ‚guten Atmosphäre‘ in der Projektführung befolgen.

In den ländlichen Gemeinden ist nicht ausgemacht, ob die 80/20-Regel als eine ‚Rechtsgrundlage‘ oder eher als ‚Norm‘ oder ‚Richtlinie‘ zu verstehen sei. Zudem ist die Frage noch offen, nach welcher Methode das Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum jeweils gemäss dieser Regel konkret in die Gemeinden verteilt werde bzw. wie die Verteilung zu steuern sei. Eine zentrale Frage der 80/20er Regel ist, ob die 80er Gemeinden, also die städtischen Gebiete, das zusätzliche Wachstum wirklich auch schaffen. Oder anders gefragt: Gibt es eine Korrektur der 20er Regel in den ländlichen Gemeinden, falls in den urbanen Gebieten das erwünschte Wachstum nicht aufgenommen werden kann? Umgekehrt können auch Modifikationen bei den Prognosen erfolgen, was dann wieder Anpassungen in die eine oder andere Richtung verlangt. Einige ländlichen Gebiete hätten sich anstatt der 80/20-Regel lieber eine 60/40-Regel gewünscht. Allerdings wurde in den Gemeindeggesprächen rasch klar, dass eine pauschale 60/40-Regel praktisch mit 50/50 gleichzusetzen wäre und somit für die künftige Siedlungsentwicklung unerwünscht und mit dem ROK-ZH unvereinbar ist.

Der Mehrwertausgleich MWA war in den Gemeindegesprächen (noch) kein zentrales Thema. Allerdings eher, weil bis jetzt meist kein aktueller kommunaler Anlass dazu gegeben war oder auch weil die Möglichkeiten des Instrumentes zurzeit nicht im ganzen Umfang wahrgenommen wurden. Negative Ansichten wurden allerdings nicht geäußert.

5. Empfehlungen

Unter Berücksichtigung der Resultate aus den Gemeindegesprächen, sowie der Folgerungen des Fa-zits, werden folgende Empfehlungen formuliert:

- ➔ Der **Schlussbericht** wird auf der Website des ARE-Zürich veröffentlicht; alle 20er Gemeinden werden darüber informiert.
- ➔ Den Bedürfnissen der 20er Gemeinden wird besser Rechnung getragen: Wichtig sind der Dialog und Aushandlungsprozesse. Es sollen alle Beteiligten bezüglich 80/20-Regel am gleichen Strick ziehen können. Umgekehrt sollen im späteren Verlauf politische Vorstösse und Rechtsstreitigkeiten vermieden werden.
- ➔ Es werden **Veranstaltungen zur Information und Aussprache** mit den 20er Gemeinden durchgeführt.
- ➔ Um die Verständigung der unterschiedlichen politischen und planerischen Ebenen zwischen Gemeinden, Regionen und Kanton zu verbessern, soll eine **Dialogplattform** geprüft werden. Das Zürcher Planungs- und Baugesetz (PBG) sieht dazu in § 12 eine Dachorganisation vor. Eine Möglichkeit kann etwa die Nutzung der **Dachorganisation der regionalen Planungsverbände (RZU)** sein. Die RZU würde so als Dialog-Plattform für *alle* Regionalplanungsgruppen bzw. Gemeinden und dem Kanton dienen.

6. Ausblick

Die 80/20-Regel wird weiterhin als Thema präsent bleiben, weshalb regelmässige *Updates*, verwaltungsinterne und externe Aussprachen erforderlich sein werden. Ein entsprechender Workshop mit zuständigen Vertreterinnen und Vertretern des Metropolitanraums Zürich zu den Themen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung und 80/20-Regel, MWA und innere Verdichtung sowie Finanzausgleich könnte auch hilfreich sein.

Im Anschluss an diese Studie müsste die Umsetzung der Empfehlungen beginnen: Die Bedürfnisse der 20er Gemeinden werden besser berücksichtigt, es werden Informations- und Ausspracheveranstaltungen mit allen 20er-Gemeinden durchgeführt. Eine (planerische) Dialogplattform für alle Gemeinden, Regionen und dem Kanton wird geprüft. Gemäss §12 PBG kann hierzu eine Dachorganisation gebildet werden; die RZU ist eine solche Dachorganisation.

Eigentlich steht aber die Kommunikation zwischen Kanton und Gemeinden im Vordergrund: Sie muss sicht- und fühlbar verbessert werden. Dies ist jedoch keine Angelegenheit allein des ARE-ZH, sondern der ganzen kantonalen Verwaltung. Der inhaltliche Konsens kann nur dann effektiv verwirklicht werden, wenn die Gemeinden sich ernst genommen fühlen und als Betroffene zu Beteiligten werden. Der partnerschaftliche Umgang zwischen Kanton und Gemeinden bewirkt dann, dass alle politischen, administrativen und gesellschaftlichen Ebenen am gleichen Strick ziehen und so die gegenwärtig

Amt für Raumentwicklung

mannigfachen Aufgaben der öffentlichen Hand etwas leichter und nachhaltiger gelöst werden können. Dies ist insofern ein politischer Prozess, als dass die unterschiedlichen Interessen ausgelotet, abgewogen und im Konsens berücksichtigt und umgesetzt werden.

Anhang

- Collage 5/2014, Zeitschrift für Planung, Umwelt und Städtebau, Publikation FSU: Thema Verdichtungsstrategien – oder: Was ist innen?
- Eggenberger, Manfred: Kurze Geschichte der RZU; Zürich 2008
- Faktenblätter der Gemeinden:
<http://www.are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/raumplanung/raumb Beobachtung/indikatoren.html#faktenblatt>
- Gemeindepräsidentenverband (GPV): Fokusthema: Teilrevision Richtplan 2015; 14.12.2016
- Herczog, Andreas, Herczog Hubeli: Energieeffiziente Siedlungsentwicklung; Bern/Zürich 2016
- Hotz, Stefan: Es gibt keinen Anspruch auf Einzonung; NZZ 13.12.2014
- Hotz, Stefan: Kantonale Raumplanung - Ländliches Unbehagen; NZZ 17.3.2016
- Kanton Zürich Baudirektion, Amt für Raumentwicklung: Mehrwertausgleich, Umsetzung im Kanton Zürich, Erläuterungen und Gesetzesentwurf; Zürich 2016
- Kanton Zürich Richtplan:
http://www.are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/raumplanung/kantonaler_ richtplan/richtplan.html
- Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung: Die Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen, Leitfaden; Zürich, 2015
- Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung: Kantonale Denkmalpflege Zürich - Rechtliche Grundlagen; Zürich 2015
- Kanton Zürich, Regierungsrat: Langfristige Raumentwicklungsstrategie, 10.12.2014:
http://www.are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/raumplanung/lares/_ jcr_content/contentPar/downloadlist/downloaditems/361_1422374944004.spooler.download.1423567808983.pdf/LaRES_Schlussbericht.pdf
- Kantonsrat Zürich: Protokoll Richtplandebatte März 2014
- Kündig, Jörg, Präsident GPV Zürich: Langfristige Raumentwicklungsstrategie mit 80/20 Prinzip - grosse Auswirkungen erst auf den zweiten Blick; GPV 13.12. 2016
- Lüthi, Stefan, Brugger und Partner: Perspektiven ohne Siedlungswachstum, Referat an Gemeindeforum 2014
- Natrup, Wilhelm: Rolle der Raumplanung in der Gemeindeentwicklung; Referat an Gemeindeforum 2014
- Peter, Sacha: Der Kanton Zürich steuert die Raumentwicklung über fünf Handlungsräume; in ARE-Infoheft, ‚Landschaftswandel‘, 2/2011
- Statistisches Amt des Kantons Zürich, Gemeindeporträt Kanton Zürich:
http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_innere/statistik/de/daten/gemeindeportraet_kanton_zuerich.html
- Statistisches Amt des Kantons Zürich: Kanton Zürich in Zahlen 2015
- Zonenpläne und Bau- und Zonenordnungen BZO der Gemeinden: s. Homepages der Gemeinden
- Zürcher Finanzausgleich: Flyer:
http://www.finanzausgleich.zh.ch/internet/microsites/finanzausgleich/de/grundlagen/unterlagen/_ jcr_content/contentPar/downloadlist_1/downloaditems/flyer_finanzausgleich.spooler.download.1387558420079.pdf/00_fag_flyer_131219.pdf