



# ZÜRCHER UMWELTPRAXIS

## Schwerpunkt

**Raumplanung und Bodennutzung:  
Wachstum bewältigen, Qualitäten  
bewahren**



Baudirektion  
Kanton Zürich

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Vorwort: Entwicklungsdynamik nicht bremsen, sondern steuern</b> <b>Der Kanton Zürich soll sein Gesicht bewahren</b>	<b>3</b>
<b>Herausforderungen der Raumentwicklung</b> <b>Wohin steuert der Kanton Zürich?</b>	<b>4</b>
<b>Den Bedürfnissen nach Dynamik und Schutz Rechnung tragen</b> <b>Der Richtplan – Instrument zur Steuerung der räumlichen Entwicklung</b>	<b>9</b>
<b>Zürichsee 2050: Ein Leitbild für den Zürichsee</b> <b>Damit der See nicht Opfer seines Erfolgs wird</b>	<b>14</b>
<b>Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) – was bringt die Dachorganisation?</b> <b>Interregionale Zusammenarbeit fördern</b>	<b>17</b>
<b>Kapazitäten für erwünschtes Wachstum in einem Raum</b> <b>Siedlungsentwicklung nach innen – wie geht das?</b>	<b>18</b>
<b>Siedlungsentwicklung und Siedlungsplanung am Beispiel des Furttals</b> <b>Von den Zeiten der Römer bis zur Siedlung von Göhner</b>	<b>21</b>
<b>Fruchtfolgefleichen, Bodenaufwertung und Massnahmenplan Bodenschutz</b> <b>Haushälterische Bodennutzung</b>	<b>23</b>
<b>Den Schatz an schönen und wertvollen Landschaften bewahren</b> <b>Unsere Landschaft nachhaltig entwickeln</b>	<b>26</b>
<b>Ausscheidung des Gewässerraums im Kanton Zürich</b> <b>Unsere Gewässer brauchen mehr Raum</b>	<b>28</b>
<b>Qualität muss Vorrang vor Quantität haben</b> <b>Gemeinsam erfolgreich planen</b>	<b>31</b>
<b>Umnutzung am Beispiel des Toni-Areals</b> <b>Von der Joghurtproduktion zur Hochschule</b>	<b>33</b>
<b>Die Verkehrsproblematik in Abstimmung mit Siedlung und Landschaft angehen</b> <b>Die vier Agglomerationsprogramme des Kantons Zürich</b>	<b>35</b>
<b>Landschaft schützen und nutzen</b> <b>Der Druck aufs Grüne</b>	<b>37</b>
<b>Der Schutz von Landwirtschafts- und Waldflächen ist ein «trendiges Thema»</b> <b>Land- und Forstwirtschaft – die wichtigsten Standortförderer</b>	<b>39</b>
<b>Wachstum bewältigen, Qualitäten bewahren</b> <b>Die Raumentwicklung und Bodennutzung von aussen gesehen durch: Hans-Georg Bächtold, Generalsekretär SIA, Judit Solt, Mitglied NHK, Raimund Rodewald, Geschäftsleiter SL</b>	<b>42</b>
<b>Fotowettbewerb der Baudirektionsmitarbeitenden zum Thema «Boden und Raumplanung»</b>	<b>44</b>

Quelle Titelbild: Steve Ohlin, Neftenbach

# Der Kanton Zürich soll sein Gesicht bewahren

Liebe Leserinnen und Leser

Vor rund 30 Jahren befasste sich der Kanton Zürich zum ersten Mal mit einer Gesamtplanung. Auf der Grundlage des Planungs- und Baugesetzes von 1975 stand die Abgrenzung und Ausnutzung von Siedlungsgebieten im Zentrum der Planung.

Auch in der aktuellen Gesamtrevision des kantonalen Richtplans ist eine langfristig ausgerichtete Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet die Voraussetzung für die angestrebte Raumentwicklung. In der Vorlage 4882, die im März 2012 an den Kantonsrat überwiesen wurde, haben wir bewusst entschieden, wo das Siedlungsgebiet liegen soll, wo Entwicklung möglich und wo sie nicht mehr erwünscht ist.

Ziel ist, einen Einheitsbrei zu verhindern. Der Kanton soll sein Gesicht bewahren. Jene Vorzüge, die uns das Oberland mit den Hügelzonen oder das Weinland mit seinen schönen Dörfern bieten, wollen wir erhalten. In diesen Gebieten schützen wir bewusst wertvolle Naturflächen.

Demgegenüber soll dort eine Entwicklung möglich sein, wo sie aus raumplanerischer Sicht sinnvoll ist: zum Beispiel im Limmattal, im Glatttal und in den grossen Städten Zürich, Winterthur und Uster. Diese Ballungszentren lassen sich optimal entwickeln, weil sie durch den öffentlichen Verkehr besser erschlossen sind als etwa das Töss- oder Stammetal.

Für die kommenden 20 Jahre ist im Kanton Zürich mit einem Bevölkerungswachstum von rund 200 000 Personen zu rechnen. Gleichzeitig ist die Akzeptanz für ein weiteres Siedlungswachstum in der Bevölkerung gesunken. Dies zeigen die Annahme der Zweitwohnungsinitiative auf Bundesebene und der Kulturlandinitiative in unserem Kanton sowie intensiv geführte Diskussionen auf kommunaler Ebene, wenn es um Erweiterungen der Bauzonen geht.

Für die Raumentwicklung bedeutet dies eine grosse Herausforderung. Bund, Kanton, Regionen und Gemeinden sind gleichermassen gefordert, Lösungen zur Bewältigung des Wachstums zu präsentieren. Aus Sicht des Kantons können und wollen wir die Entwicklungsdynamik nicht bremsen, aber steuern. Wir möchten die verschiedenen Nutzungsansprüche unter einen Hut bringen, Vielfalt ermöglichen und nicht zuletzt kompakte Siedlungen fördern. Die anstehenden Herausforderungen können aber nur in partnerschaftlicher Zusammenarbeit und unter Einbezug aller Akteure bewältigt werden.

Markus Kägi  
Baudirektor Kanton Zürich



## Vorwort



# Wohin steuert der Kanton Zürich?

Die Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahl nehmen laufend zu, während das knappe Gut «Boden» nicht vermehrbar ist. Der häusliche Umgang damit bildet deshalb die zentrale Grundlage nachhaltiger Raumentwicklung.

Der Kanton Zürich zeichnet sich durch die Vielfalt seiner räumlichen Strukturen aus: Urbane Zentren, offene Landschaften, landwirtschaftlich geprägte Dörfer sowie ausgedehnte Industrie- und Gewerbeflächen wechseln sich ab. Zusammen bilden sie einen spannenden Lebensraum und einen attraktiven Standort für Bevölkerung und Wirtschaft. Im Umgang mit unserem Boden und Raum stellen sich aber verschiedene Fragen: Wie soll der Kanton Zürich in den kommenden Jahrzehnten aussehen? Wie organisieren wir unser Zu-

sammenleben und wie die Verkehrsströme? Wer setzt welche Prioritäten? Diese Grundsatzfragen werden auf verschiedenen Ebenen behandelt. Bund, Kantone, Regionen, Städte und Gemeinden entwickeln Vorstellungen und Strategien zur Entwicklung ihres Raums. Auch von privater und politischer Seite werden substantielle Diskussionsbeiträge erbracht. Ihnen allen stellen sich Herausforderungen.

### Begrenzter Raum, zunehmendes Wachstum

Eine davon ist die stark wachsende Bevölkerungszahl: 1950 lebten in der Schweiz noch rund 4,7 Millionen Menschen, im August 2012 wurde die 8-Millionen-Grenze überschritten. Auch im Kanton Zürich vergrösserte sich seit 1985 sowohl die Einwohner-

als auch die Beschäftigtenzahl um rund 20 Prozent. Allein seit 2007 stieg die Bevölkerungszahl um 125 000, und für die kommenden 20 Jahre ist im Kanton Zürich mit einem Wachstum von rund 200 000 Personen zu rechnen.

Die weitere Konzentration in unserem Land zeigt die Bevölkerungsdichte. In den schweizerischen Agglomerationen – gemäss Statistik leben dort 75 Prozent der Bevölkerung – liegt sie bei 614 Einwohnern pro Quadratkilometer. Im Kanton Zürich beträgt sie 794 Personen/km<sup>2</sup>. Damit zählt er hinter Basel-Stadt (5236 Personen/km<sup>2</sup>) und Genf (1662 Personen/km<sup>2</sup>) zu den dichtest besiedelten Räumen des Landes. Gleichzeitig ist die Zahl der Haushalte im Vergleich zum Bevölkerungswachstum überproportional gestiegen, was auf den Trend zu kleineren Haushalten zurückzuführen ist (z.B. Ein-Personen-Haushalte). Eine weitere

## Was zu planen ist

Wilhelm Natrup  
Kantonsplaner, Amtschef  
Amt für Raumentwicklung (ARE)  
Postfach, 8090 Zürich  
Telefon 043 259 30 20  
wilhelm.natrup@bd.zh.ch  
www.are.zh.ch



Die Vielfalt der räumlichen Strukturen macht den Kanton Zürich besonders attraktiv. Die Herausforderung

Folge des höheren Wohlstands: Die Leute leben in immer grösseren Wohnungen und beanspruchen pro Kopf mehr Wohnfläche. Gleichzeitig brauchen die zusätzlichen Menschen nicht nur Wohnraum und Arbeitsplätze, sondern auch Erholungsräume, Schulen, Verkehrswege und andere Infrastrukturanlagen.

Demgegenüber steht der begrenzte Raum: Die Gesamtfläche des Kantons Zürich beträgt 1729 Quadratkilometer. Sie unterteilt sich in landwirtschaftliche Nutzflächen (ca. 40 %), bestockte Flächen (Wald, Gebüsch, Gehölz; ca. 33 %), unproduktive Flächen (Fels, Eis, Gewässer, unproduktive Vegetation; ca. 6 %) und Siedlungsfläche (ca. 21 %). Die Siedlungsflächen umfassen neben Gebäuden und Verkehrswegen auch Stadtparks, Schrebergärten und dergleichen, sind also nicht gleichbedeutend mit versiegeltem Land.

### **Bund, Kanton, Regionen und Gemeinden sind gefordert**

Alle Prognosen gehen von einem weiteren Wachstum von Bevölkerung und Beschäftigten aus. Die damit weiter

steigenden Anforderungen an den Raum führen zu Nutzungskonflikten, die nur mit einer zielgerichteten Raumplanung bewältigt werden können. Bund, Kanton, Regionen und Gemeinden sind gleichsam gefordert, Lösungen zur Bewältigung dieses Wachstums zu präsentieren.

Die Herausforderung besteht darin, die Qualitäten unseres Lebensraums zu bewahren und gleichzeitig die Chancen für eine nachhaltige Raumentwicklung auf allen Ebenen zu nutzen. Akzente für die Raumentwicklung werden dabei nicht nur durch das Planungs- und Baurecht gesetzt. Auch in den anderen Politikbereichen gibt es gesetzliche Bestimmungen, Konzepte, Strategieplanungen und Projekte, die raumwirksam sind.

### **Erstmals räumliche Entwicklungsstrategie für die ganze Schweiz**

So haben Bund, Kantone, Städte und Gemeinden gemeinsam in einem mehrjährigen Prozess das Raumkonzept Schweiz erarbeitet. Damit haben sie sich zum ersten Mal auf eine gemeinsame gesamtschweizerische

räumliche Entwicklungsstrategie geeinigt. Dies im Bewusstsein, dass die raumplanerischen Probleme, insbesondere die Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehr, nur grenzüberschreitend und gemeinsam gelöst werden können.

Das Raumkonzept enthält Ziele und Strategien zur künftigen räumlichen Entwicklung unseres Landes. Es schlägt ein Planen und Handeln in überregionalen Handlungsräumen vor, weil viele Schweizerinnen und Schweizer täglich zwischen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Einkaufen die Gemeinde-, Kantons- oder gar Landesgrenzen überqueren. Zu diesem Zweck unterscheidet es zwölf Handlungsräume: vier grossstädtisch geprägte (die drei Metropolitanräume Zürich, Basel und Métropole Lémanique sowie die Hauptstadtregion Schweiz), fünf klein- und mittelstädtisch geprägte (Luzern, Città Ticino, Jurabogen, Aareland, Nordostschweiz) sowie drei alpine Handlungsräume (Gotthard, Westalpen und Ostalpen).

Der Metropolitanraum Zürich erstreckt sich über die Kantone Zürich, Schaffhausen, Zug sowie Teile der Kantone Thurgau, St. Gallen, Aargau, Luzern



besteht jetzt darin, die Qualitäten des Lebensraums zu bewahren und gleichzeitig die Chancen für eine nachhaltige Raumentwicklung zu nutzen.

Quelle: ARE





Im Raumordnungskonzept (ROK-ZH) hat der Kanton Zürich die Stossrichtungen der künftigen räumlichen Entwicklungen definiert. 80 Prozent des Wachstums sollen in den so genannten Handlungsräumen Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft stattfinden. Durch diese Konzentration sollen die Ausdehnung der Besiedlung begrenzt und Infrastrukturen effizient genutzt werden.

Quelle: ARE

und Schwyz. Noch weiter gefasst reicht er sogar bis nach Süddeutschland, zum Vierwaldstätter- und zum Walensee. Das Raumkonzept Schweiz sieht vor, die wirtschaftlichen und kulturellen Standortfaktoren dieses Raums zu stärken, ohne die urbanen und ländlichen Qualitäten zu schmälern. Ziel ist, die hohe Lebensqualität zu erhalten oder zu steigern, beispielsweise durch die Förderung hervorragender Verkehrsverbindungen, international vernetzter

Bildungseinrichtungen, vielfältiger Kultur- und Freizeitangebote sowie attraktiver Erholungs- und Naturräume.

### Erfahrungsaustausch über Kantonsgrenzen hinweg

Schon heute findet eine Abstimmung über die Kantonsgrenzen hinweg statt. Denn die Entwicklungsdynamik macht auch vor den anderen Kantonen nicht

Halt, die vor ähnlichen Herausforderungen wie der Kanton Zürich stehen. Deshalb treffen sich die Vorsteherinnen und Vorsteher der kantonalen Fachstellen regelmässig, um den gegenseitigen Erfahrungsaustausch zu fördern.

Die sogenannte Kantonsplanerkonferenz organisiert zu diesem Zweck Zusammenkünfte, Tagungen oder gemeinsame Stellungnahmen zu Vorlagen des Bundes. In drei Kommissionen werden zudem die Themen Richtplanung, Nutzungsplanung und Grundlagen auch mit fachlicher Arbeit betreut.

### Die Dynamik im Kanton Zürich steuern

Der Kanton Zürich kann und will auf seinem Hoheitsgebiet die Entwicklungsdynamik nicht bremsen, aber steuern. Ziel ist, die verschiedenen Nutzungsansprüche unter einen Hut zu bringen und Vielfalt zu ermöglichen. Und nicht zuletzt sollen kompakte Siedlungen gefördert werden. Hierzu braucht es in Zukunft vermehrt eine Auseinandersetzung über die geeigneten Standorte der Verdichtung und Massnahmen zur Qualitätssicherung. Kompakte dichte Siedlungen an den richtigen Standorten leisten einen Beitrag zum Betrieb der vorhandenen Infrastrukturen und deren optimaler Auslastung. Dichtere durchmischte Quartiere mit Wohnen, Arbeiten, Kommerz und Freizeit können die Attraktivität der Regionen und Gemeinden erhöhen und auch für die ansässige Bevölkerung die Lebensqualität steigern.

In seinem Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das Bestandteil des kantonalen Richtplans ist, hat der Kanton Zürich die Stossrichtungen der künftigen räumlichen Entwicklungen definiert. Darin sind fünf Handlungsräume definiert: Stadtlandschaft, urbane Wohnlandschaft, Landschaft unter Druck, Kulturlandschaft und Naturlandschaft (weitere Details finden sich im Artikel zum Richtplan, Seite 12). Gemäss

RÖK-ZH sollen 80 Prozent des Wachstums in den so genannten Handlungsräumen Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft stattfinden. Durch diese Konzentration sollen die Ausdehnung der Besiedlung begrenzt und Infrastrukturen effizient genutzt werden.

Neben der laufenden Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans bietet die «Langfristige Raumentwicklungsstrategie», welche der Regierungsrat in Auftrag gegeben hat, die Chance, die Zusammenarbeit in den Fragen der weiteren Entwicklung unseres Kantons zu verbessern. Die Raumentwicklungsstrategie soll zur erfolgreichen Bewältigung der bis 2050 anstehenden Herausforderungen erarbeitet werden. Damit wird ein Betrachtungszeitraum gewählt, der weit über den Richtplanhorizont hinausreicht.

### Langfristige Raumentwicklungsstrategie im Kanton Zürich

Mit der Raumentwicklungsstrategie wird eine directionsübergreifende Grundlage gelegt, um die Kräfte der einzelnen Politikbereiche innerhalb der kantonalen Aufgabenbereiche zu bündeln und die begrenzten Mittel zielgerichtet einzusetzen. Sie gliedert sich in vier Teile:

1. Trendanalyse 2050: Festlegen der gewünschten räumlichen Entwicklung
2. Herausforderungen klären: Gegenüberstellung Trends und erwünschte räumliche Entwicklung
3. Perspektiven 2050 erarbeiten
4. Möglichkeiten zur Optimierung der Instrumente und Prozesse zur Steuerung der Raumentwicklung aufzeigen

Die Erarbeitung dieser Strategie erfordert nicht nur eine Zusammenarbeit über Amts- und Direktionsgrenzen der kantonalen Verwaltung hinweg, sondern auch den Blick über Gemeinde-, Regions- sowie Kantonsgrenzen hinaus. Die integrale Betrachtung aller raumwirksamen Tätigkeiten soll das gemeinsame Verständnis über die erwünschte Raumentwicklung und die Koordination der verschiedenen raumwirksamen Tätigkeiten im Kanton nachhaltig fördern. Zudem soll die langfristige Raumentwicklungsstrategie einen Beitrag zur Positionierung des Kantons Zürich auf nationaler Ebene und insbesondere im Metropolitanraum Zürich leisten. Schliesslich kann auch ein Mehrwert für die Umsetzung und künftige Anpassung der regionalen Richtpläne sowie des kantonalen Planungs- und Baurechts erwartet werden.

### Bodennutzungswandel im Kanton Zürich

Der Kanton Zürich hat eine Fläche von 172 900 Hektaren. Mit 22 Prozent weist er heute nach den Stadtkantonen Basel und Genf den höchsten Anteil an Siedlungsflächen auf. Auf die Landwirtschaftsflächen entfallen mehr als 40 Prozent des Kantonsgebiets. Wie die Arealstatistik zeigt, sind zwischen 1979/85 und 2004/09 kantonsweit 5800 Hektaren Siedlungsflächen neu hinzugekommen – mehrheitlich auf Kosten von Landwirtschaftsflächen. Verschwunden sind besonders Äcker und die traditionell siedlungsnah liegenden Obst-, Reb- und Gartenbauflächen. Weil die Arealstatistik auch die Entwicklungen ausserhalb des Siedlungsgebiets beleuchtet, darf diese Fläche nicht mit der Ausdehnung des Siedlungsgebiets beziehungsweise der Bauzonen gleichgesetzt werden. Beispielsweise schlagen auch landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, die der Bewirtschaftung dienen, oder grosse Infrastrukturen zu Buche. Die kantonale Bauzonenstatistik zeigt dagegen auf, wie sich der Umfang an Bauzonen seit 1980 verändert hat. Hier liegt der Kanton Zürich heute etwa auf dem Niveau von Mitte der 1980er Jahre.

Die langfristige Raumentwicklungsstrategie stellt eine Massnahme im Rahmen der Legislaturziele 2011–2015 des Regierungsrats dar. Die Baudirektion wurde mit der Erarbeitung beauftragt, deren Amt für Raumentwicklung die Projektleitung innehat.



Dichtere durchmischte Quartiere mit Wohnen, Arbeiten, Kommerz und Freizeit können die Attraktivität der Regionen und Gemeinden erhöhen sowie die Lebensqualität der Bevölkerung steigern.

Quelle: ARE



# Schlieren: Dynamik für Stadtreparaturen nutzen



Toni Brühlmann-Jecklin,  
Stadtpräsident

## Was bedeutet der kantonale Richtplan für die Stadt Schlieren?

Der wichtigste Punkt ist sicher, dass Schlieren darin als Zentrumsgebiet definiert worden ist. Dies und der Bau der Limmattalbahn werden grosse Impulse und Dynamik auslösen, die wir umsetzen müssen. Diese Einordnung von übergeordneter Seite als Zentrumsgebiet unterstützt uns in unseren Bemühungen.

Ein weiterer Aspekt ist die Entwicklung nach innen. Aus ehemaligen Industriearealen werden gemischte Gewerbe-Wohnzonen mit sehr hohem Wohnanteil (z. B. Färb- und Geistlich-Areal). Hier bewegen wir uns jedoch schon seit mehreren Jahren auf dem richtigen Weg.

Ausserdem wurde bei der letzten Richtplan-Revision die Reservezone «Schlierenberg» gestrichen. Aber auch dies deckt sich mit unseren eigenen Bemühungen, unserer Bevölkerung die Naherholungsgebiete zu bewahren.

## Wie kann man die «Wachstumsdynamik der Stadlandschaft Schlieren» bewältigen?

Das Problem ist, wir haben auf die Entwicklungsdynamik des gesamten Limmattals nur wenig Einfluss. Sie ist der Ausdruck der sozialen, wirtschaftlichen und politischen Entwicklung des Metropolraumes Zürich.

Von dieser Dynamik wollen wir uns aber nicht überrollen lassen, wir wollen sie aktiv nutzen, um an Schwächen zu arbeiten, im Sinne einer Stadtreparatur. Zum Beispiel, um einen besseren Umgang zu finden mit der breiten Zürcher bzw. Badenerstrasse, die mitten durch Schlieren führt und so die Stadt zerschneidet. 2005 haben wir nach intensiven Vorbereitungen unser Stadtentwicklungskonzept festgesetzt. Dieses wollen wir weiter umsetzen. Die Entwicklung ist in den letzten Jahren auch tatsächlich ins Rollen gekommen, Schlieren wird von Investoren als interessanter Ort entdeckt.

## Wie entwickelt man ein Zentrumsgebiet von kantonalen Bedeutung?

Wir sind die Planung mit Hilfe des Stadtentwicklungskonzeptes sehr umfassend angegangen. Einerseits geht es dabei um die Entwicklung im Zentrum, andererseits um die Entwicklung in Industriebrachen mit Gestaltungsplänen. Dazu kommen die Frage des Verkehrs sowie die Frage, wie wir in Zukunft mit dem noch vorhandenen Grünraum umgehen wollen. Unser Rezept dabei: Die Gesamtschau. Zwar kann man nicht alles auf Mal realisieren, aber kontinuierlich zusammen mit Investoren weiterentwickeln. Das Stadtentwicklungskonzept dient dabei als eine Art Kom-

pass, in welche Richtung es gehen soll. Dafür hat es intensive Gespräche gebraucht, im Rahmen von Gestaltungsplänen und intensiver Auseinandersetzung, was möglich ist und was nicht.

Als öffentliche Hand sind wir meist nicht Grundeigentümer und können nicht bauen, was wir wollen. Aber wir haben Instrumente wie beispielsweise den Arealbonus, mit denen wir steuernd Einfluss nehmen. Das ist uns insgesamt gut gelungen.

## Was bleibt raumplanerisch eine Herausforderung?

Unser Verkehrsnetz ist am Punkt der Überlastung angelangt. Beim Verkehr gibt es natürlich sehr unterschiedliche Interessen zu berücksichtigen. Siedlungsangepasste Verkehrsführung bedeutet für die einen, möglichst viel Langsamverkehr. Die Bedürfnisse von Wirtschaftskreisen nach motorisiertem Verkehr müssen aber auch berücksichtigt werden. Dies ist eine komplexe Aufgabe, die Lösung muss man gemeinsam erarbeiten.

Den Mehrverkehr als Folge der Bevölkerungszunahme werden wir über den ÖV bewältigen müssen, wobei die Limmattalbahn als grösstes Projekt im Vordergrund steht. Ausserdem wollen wir den Langsamverkehr begünstigen durch ein durchgehendes Netz an Velowegen, da gibt es noch Nachholbedarf im Limmattal insgesamt.



Im Gebiet um den Parkweg wurde ein attraktives neues Quartier gestaltet.

Quelle: Priska Ketterer



# Der Richtplan – Instrument zur Steuerung der räumlichen Entwicklung

Der Richtplan ist das zentrale Planungsinstrument der Kantone. Sie zeigen darin auf, wie in ihrem Gebiet die zahlreichen raumwirksamen Tätigkeiten des Bundes, des Kantons und der Gemeinden aufeinander abgestimmt werden, und setzen Prioritäten. So entsteht ein behördenverbindlicher Plan, der vorzeichnet, wie mit Blick auf die erwünschte räumliche Entwicklung gehandelt werden soll.

Der Kanton Zürich soll auch in Zukunft ein attraktiver Standort für Bevölkerung und Wirtschaft sein. Doch wie soll er in 20, 50 oder 100 Jahren aussehen? Antworten auf diese Frage liefert der kantonale Richtplan als strategisches Planungsinstrument des Kantons. Mit einem Horizont von mindestens 25 Jahren können räumliche Chancen

und Potenziale frühzeitig erkannt und gezielt genutzt werden.

Dabei stellt der kantonale Richtplan nicht den Entwurf eines gewünschten Endzustandes dar. Vielmehr ist er ein Prozessplan, um die jeweils nächste Etappe der räumlichen Entwicklung zu koordinieren und zu lenken. Das kann beispielsweise die Netze des öffentlichen Verkehrs, die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung oder die Standorte für Abfallentsorgungsanlagen betreffen. Aufgrund des Verfahrens dient er auch dazu, die Bevölkerung frühzeitig zu informieren und mitwirken zu lassen.

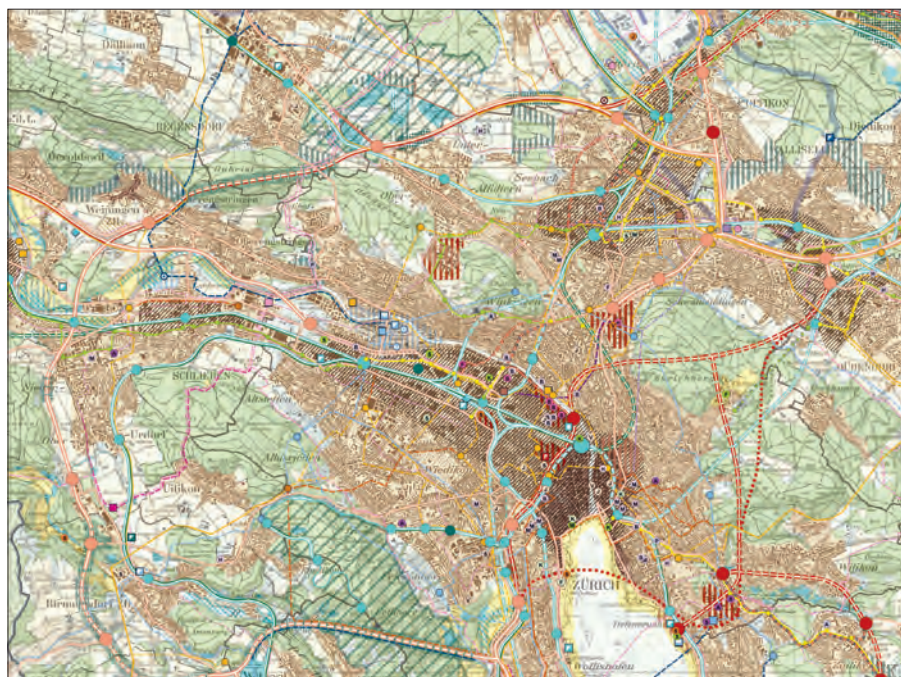
## Was in den Richtplan kommt

Der Richtplan des Kantons Zürich besteht aus Karte und Text sowie einem Erläuterungsbericht. Im Richtplantext

werden Ziele, Karteneinträge und Massnahmen festgehalten, wobei er in die Bereiche «Raumordnungskonzept», «Siedlung», «Landschaft», «Verkehr», «Versorgung, Entsorgung» und «Öffentliche Bauten und Anlagen» gegliedert ist. Karte und Text weisen dabei zahlreiche Querbezüge auf und sind deshalb als untrennbare Einheit zu verstehen.

Ob ein Vorhaben überhaupt im kantonalen Richtplan festgelegt wird, orientiert sich an dessen Auswirkungen auf Raum und Umwelt sowie am Abstimmungsbedarf. Als richtplanrelevant gilt ein Vorhaben, wenn mindestens eines der folgenden Kriterien zutrifft:

- Räumlich: Die Standortfestlegung führt zu weitreichenden Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung, insbesondere auf Bodennutzung, Verkehr, Besiedlung oder Umwelt.



Mit dem Richtplan soll die jeweils nächste Etappe der räumlichen Entwicklung koordiniert und gelenkt werden.

## Was zu planen ist

Sacha Peter  
Stv. Amtschef, Abteilungsleiter Raumplanung  
Amt für Raumentwicklung (ARE)  
Postfach, 8090 Zürich  
Telefon 043 259 30 47  
sacha.peter@bd.zh.ch  
www.are.zh.ch

Quelle aller Abbildungen: ARE



Dynamik der Stadtlandschaft ermöglichen.



Urbane Wohnlandschaften massvoll entwickeln.

- Organisatorisch: Die Standortfestlegung weist Schnittstellen zu anderen raumwirksamen Tätigkeiten auf oder bedingt die Mitwirkung mehrerer Akteure mit unterschiedlichen Interessen.
- Politisch: Die Standortfestlegung ist längerfristiger Natur, bindet erhebli-

che finanzielle Ressourcen, kann in ihren Auswirkungen nicht sicher eingeschätzt werden oder erscheint aus weiteren Gründen politisch umstritten.

### Das Raumordnungskonzept als übergeordneter Wegweiser

Grundlegender Bestandteil des Richtplans ist das Raumordnungskonzept für den Kanton Zürich (ROK-ZH). Es bildet den übergeordneten Wegweiser für die angestrebte Entwicklung. Das ROK-ZH definiert zum einen fünf Leitlinien, zum andern werden fünf Handlungsräume unterschieden. Diese tragen den vielfältigen räumlichen Strukturen Rechnung und ermöglichen eine differenzierte Entwicklung. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Nachfolgend werden die fünf Handlungsräume kurz skizziert.

**Stadtlandschaft** – Dynamik ermöglichen: Die vier Stadtlandschaften Zürich, Limmattal, Glattal und Winterthur zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsdichte und Entwicklungsdynamik aus. Hier liegen grosse Potenziale an hervorragend erschlossenen Lagen. **Urbane Wohnlandschaft** – massvoll entwickeln: An den Ufern des Zürichsees, in Teilen des Zürcher Oberlandes

sowie im direkten Umfeld von Gemeinden mit regionaler Zentrumsfunktion bestehen Raumstrukturen, die einen hohen Grad an Urbanität und ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum aufweisen. Dies ist vor allem auf die kurzen Wege zu städtischen Zentren und zu attraktiven Naherholungsgebieten zurückzuführen.

**Landschaft unter Druck** – stabilisieren und aufwerten: Angrenzend an die dicht besiedelten Gebiete erhöht sich der Druck auf die offene Landschaft. Die Grenzen zwischen Siedlung und Landschaft werden unschärfer. Die verschiedenen Ansprüche an die Landschaft stehen oft in Konkurrenz zueinander.

**Kulturlandschaft** – Charakter erhalten: In Teilen der Regionen Knonaueramt, Oberland, Unterland, Weinland und Winterthur finden sich weitgehend intakte Landschaften. Diese werden durch den Strukturwandel der Landwirtschaft immer stärker beansprucht und drohen ihren besonderen Charakter zu verlieren.

**Naturlandschaft** – schützen und bewahren: Naturlandschaften zeichnen sich durch zusammenhängende Landschaftskammern und besonders wertvolle Lebensräume aus. Zu den Kernelementen zählen die Fließgewässer, die durch eine naturnahe und ästhetische Gestaltung viel Aufwertungspotenzial bieten.

### Wohin steuert die Diskussion der Raumentwicklung?

Das Siedlungswachstum hat in der Schweiz eine breite Debatte über die Raumplanung ausgelöst. Dabei stossen die Forderungen nach einem schonenden Umgang mit der unbebauten Landschaft bei der Bevölkerung auf Zustimmung, wie beispielsweise das Ja zur nationalen Zweitwohnungsinitiative und zur Kulturlandinitiative im Kanton Zürich zeigen. Auch die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes durch den National- und Ständerat, die als indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative zu verstehen ist, zielt auf die haushälterische Nutzung des Bodens ab. Der Kanton Zürich ist für die Diskussion über eine nachhaltige Raumplanung gewappnet. Mit dem kantonalen Richtplan verfügt er über ein geeignetes, vom Bund anerkanntes Instrument, das die langfristige räumliche Entwicklung steuert, die Siedlungsentwicklung nach innen fördert und wertvolle Landschaftsräume schützt und erhält. Das unterstrich auch ein Kantonsmonitoring von Avenir Suisse im Jahr 2010. In der ersten vollständigen Erhebung der kantonalen Instrumente zur Siedlungssteuerung schnitt der Kanton Zürich am besten ab.





Landschaften unter Druck stabilisieren und aufwerten.



Charakter von Kulturlandschaften erhalten.

### Regionale Planungsverbände als wichtige Partner

Von grosser Bedeutung sind im Kanton Zürich die elf regionalen, öffentlich-rechtlichen Planungsverbände, in denen die 171 Gemeinden zusammengeschlossen sind. Sie sind für die Erarbeitung der regionalen Richtpläne verantwortlich, welche die Raumplanung auf der Basis des kantonalen Richtplans konkretisieren. Festgesetzt werden die regionalen Richtpläne vom Regierungsrat.

Die Struktur der regionalen Richtpläne ist weitgehend dieselbe wie im kantonalen. Dessen Vorgaben werden auf die Bedürfnisse der einzelnen Region abgestimmt. Im Bereich Siedlung beispielsweise werden Arbeitsplatzgebiete oder Gebiete mit hoher und tiefer Dichte ausgeschieden, im Bereich Landschaft werden Vernetzungskorridore genannt und im Bereich Verkehr die Fuss- und Wanderwege festgelegt.

### Gegenstromprinzip statt Planhierarchie

Raumplanung stellt eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Kanton, Regionen und Gemeinden dar. Richtpläne auf kantonal, regionaler und kommunaler Stufe müssen als sich ergänzende Planungsinstrumente verstan-

den werden, damit sie ihre volle Wirkung entfalten. Deshalb dürfen sich die Planungsstufen auch nicht widersprechen. Das heisst: Der kantonale Richtplan muss mit den Sachplänen übereinstimmen, die vom Bundesrat verabschiedet werden. Die regionalen Richtpläne wiederum konkretisieren den kantonalen Richtplan und sind in den kommunalen Richt- und Nutzungsplänen umzusetzen.

Diese Widerspruchsfreiheit wird allerdings nicht erreicht, indem eine übergeordnete staatliche Behörde (z. B. Bund) der untergeordneten (Kantone) ihre Vorgaben diktiert. Vielmehr wird das sogenannte Gegenstromprinzip angewendet: Jede Ebene soll für ihre Planungsstufe Verantwortung übernehmen, muss dabei aber selbstverständlich die Planungen der über- wie untergeordneten Ebene beachten. Oder anders ausgedrückt: Der Einzelraum (Gemeinde, Region, Kanton) soll sich in den Gesamttraum einfügen, im Gegenzug soll die Ordnung des Gesamttraums (Bund, Kanton, Region) den Gegebenheiten und Erfordernissen seiner Einzelräume Rechnung tragen. Die Pläne werden also in partnerschaftlicher Zusammenarbeit abgestimmt. Überzeugende, nachvollziehbare Argumente sind dabei der Schlüssel zum Erfolg.

Im Kanton Zürich zeigt sich das Gegenstromprinzip in der regelmässigen Ab-

stimmung mit den regionalen Planungsverbänden, die parallel zur Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans die Gesamtüberarbeitung der regionalen Richtpläne an die Hand genommen haben. Es verweist aber auch auf den engen Austausch mit den Gemeinden im Rahmen von sogenannten Gemeindeforenzen.

### Für Behörden aller Stufen verbindlich

Der Richtplan ist für die Behörden aller Stufen verbindlich, allerdings in beschränkter Tragweite. So ändert er nichts am bestehenden Recht, sondern wirkt nur im Bereich gesetzlicher Ermessens- und Beurteilungsspielräume. Er ist weder parzellenscharf noch grundeigentümergebunden.

Die für Grundeigentümer verbindliche Konkretisierung erfolgt insbesondere mit der Nutzungsplanung auf Gemeindeebene. Indirekt wirkt sich der Richtplan auf die Grundeigentümer aus, indem er grundsätzliche Vorgaben für die kommunale Nutzungsplanung enthält und dadurch die Weichen für die parzellenscharfe und grundeigentümergebunden verbindliche Festlegung der Nutzungsordnung stellt. Allerdings beschränken sich die kantonalen und regionalen Richtpläne dabei auf die Wahrnehmung der überörtlichen Interessen.



Naturlandschaften schützen und bewahren.

Aufgrund der Behördenverbindlichkeit können Private den kantonalen Richtplan nicht anfechten. Im Rahmen von Rechtsmittelverfahren bei Nutzungsplanstreitigkeiten haben sie jedoch die Möglichkeit einer sogenannten vorfrageweisen Überprüfung des Richtplans. Gemeinden können sich derweil durch eine Gemeindeautonomiebeschwerde gegen den Erlass des Richtplans wehren, wenn es um die Wahrnehmung ihrer kommunalen Planungsautonomie geht.

### Alle zehn Jahre eine Gesamtüberprüfung

Das Raumplanungsgesetz sieht vor, dass die Kantone ihre Richtpläne alle zehn Jahre gesamthaft überprüfen und nötigenfalls anpassen. Im Kanton Zürich ist die aktuelle Gesamtüberprüfung seit 2007 im Gang. Zuletzt wur-

den die Richtplandokumente gestützt auf die Einwendungen zur öffentlichen Auflage überarbeitet. Im März 2012 hat der Regierungsrat die Vorlage an den Kantonsrat überwiesen. Derzeit sind die Beratungen in den kantonsrätlichen Kommissionen im Gang. Im Anschluss daran wird der Richtplan durch den Kantonsrat festgesetzt und erlangt damit für alle kantonalen Behörden Verbindlichkeit. Mit der abschliessenden Genehmigung durch den Bundesrat sind dann auch die Bundesstellen und die Nachbarkantone an die Vorgaben gebunden.

Der kantonale Richtplan stellt letztlich immer eine Momentaufnahme von Zielen, anvisierten Vorhaben und Umsetzungsschritten dar. Um neuen Erkenntnissen Rechnung zu tragen, genügt es nicht, den Richtplan alle zehn Jahre gesamthaft zu überprüfen. In der Zwischenzeit sind auch Teilrevisionen nötig, um die raumwirksamen

### Anpassungsbedarf über den Richtplan hinaus

Aufgrund der jüngsten politischen Entwicklungen (z. B. Kulturlandinitiative) gewinnt das Thema Siedlungsentwicklung nach innen an Bedeutung. Der Kanton Zürich wird sich deshalb in den kommenden Monaten und Jahren noch intensiver mit strategischen und normativen Fragen zur «richtigen» Dichte in den Siedlungsgebieten befassen müssen. Um praxistaugliche und konsensfähige gesetzliche Rahmenbedingungen entwickeln zu können, sind die Anliegen breiter Interessens- und Expertenkreise frühzeitig einzuholen. Denn die Erfahrung hat gezeigt: Die Erhöhung der Dichte und das Ausschöpfen der Potenziale in den Bauzonen setzen massgeschneiderte, breit abgestützte Prozesse in den Regionen und Gemeinden voraus.

Neben der breit zu führenden Diskussion über Dichte stellt sich auch die Frage, wie die kantonalen Tätigkeiten noch konsequenter auf die erwünschte Raumentwicklung hin gebündelt werden können. Der Regierungsrat hat deshalb beschlossen, die Erarbeitung einer langfristigen Raumentwicklungsstrategie für den Kanton Zürich an die Hand zu nehmen (siehe auch Seite 9). Für einen Betrachtungszeitraum, der weit über 2030 hinausreicht, sollen innerhalb der kantonalen Verwaltung das gemeinsame Verständnis und die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten nachhaltig gefördert werden. Von Interesse ist insbesondere, welcher Nutzen für die Raumentwicklung durch Instrumente und Prozesse in anderen Politikbereichen erzielt werden kann.

Tätigkeiten «auf Kurs» zu halten. Dies soll im Kanton Zürich künftig in kürzeren Intervallen geschehen. So kann einerseits zeitgerecht auf heute nicht absehbare oder noch unsichere Entwicklungen reagiert werden. Andererseits tragen häufigere, dafür kleinere Teilrevisionen dazu bei, die Komplexität der einzelnen Richtplanvorlagen zu reduzieren und die Richtplanberatung im Kantonsrat dauerhaft miliztauglich zu halten. Im Interesse einer einheitlichen Raumentwicklung wird dabei wesentlich sein, dass sich diese Teilrevisionen vermehrt an Räumen anstelle von Themen orientieren.

*Der Richtplan des Kantons Zürich ist unter [www.richtplan.zh.ch](http://www.richtplan.zh.ch) verfügbar.*



# Affoltern a. A.: Höher bauen, um Grünraum zu bewahren



Robert Marty,  
Gemeindepräsident

## Was bedeutet der kantonale Richtplan für die Gemeinde Affoltern am Albis?

Der Richtplan nimmt die wichtigste Stossrichtung auf: Affoltern soll Zentrumscharakter haben und urbaner werden. Damit können wir gut leben.

## Vom Dorf zum Regionalzentrum, was heisst das?

2001 stand uns der Kanton noch grosse Reservezonen zu, der Gemeinderat kam zum Schluss, über die solle die nächste Generation entscheiden. Unsere vorhandenen Bauzonen sind ausreichend, diese kann und muss man aber verbessern, verdichten und gut entwickeln. So können wir mehr für die Gemeinde rausholen, als wenn wir die Bauzonen erweitern.

Unsere Bevölkerung befürwortet diese bauliche Zurückhaltung. Im Dialog im Gemeinderat haben wir definiert, was das Nach-innen-Entwickeln für die BZO heisst. Wir haben beim Bahnhof angefangen, und arbeiten uns von dort nach aussen. In der ersten Teilrevision haben wir am Bahnhof die Ausnutzung von 50 auf bis zu 110 Prozent erhöht, um zu verdichten und aufzuwerten.

In Einzelfällen ist es uns gelungen, Gesuche bis nach der BZO-Revision zurückzuhalten. In der Zwischenzeit haben Architekten und Bauherrschaften benachbarter Grundstücke die Pläne gemeinsam überarbeitet. So wurden grosse Projekte – auch zur Zufriedenheit der Bauherrschaft – verbessert. Eine höhere Ausnutzung ergibt natürlich auch höhere Erträge. Ein Moratorium wäre falsch, aber wir wol-

len steuern. Wert und Marktchancen steigen nur bei einer langsamen, qualitativen Entwicklung.

## Wie gehen Sie dazu vor?

Je früher wir versuchen, im Sinne einer Entwicklungsplanung auf den Prozess Einfluss zu nehmen, desto besser. Konkrete, fertige Projekte sind schwierig zu ändern. Man muss sehr früh alles sauber durchdenken, verhandeln, Gespräche führen – hier sehe ich meine Aufgabe, als Gemeindepräsident mehrere Parteien zusammenzubringen.

So prüfen wir, ob Coop und Migros nicht nahe dem Bahnhof zusammengeführt werden könnten, statt ihre Zentren je an völlig anderen Orten zu führen, eines davon ein wuchtiger Neubau im alten Dorfteil. Wir haben auch unsere Altindustriebereiche genau angeschaut. Sie sind seit 50 Jahren eingezont und sehr zentral gelegen. Unter anderem wegen der Altlasten schien es aber lange zu teuer, sie aufzuwerten. Jetzt sind dort 100 Wohnungen und attraktive Arbeitsplätze an bester Lage geplant. Fünf Hektaren für Einfamilienhäuser einzuzonen, bringt viel weniger.

An zentraler Lage haben wir via Gestaltungsplan die Ausnutzung sogar auf 200 Prozent erhöht, aber mit klaren Auflagen: einen Zentrumsplatz und eine Begegnungszone zu kreieren sowie alle Erschliessung unterirdisch an einem Punkt zusammenzubringen, damit wenig Autoverkehr im Quartier entsteht. Wir sehen im Zentrum 6-geschossige

Bauten vor und erhielten 90 Prozent Zustimmung an der Gemeindeversammlung, denn wir haben eine gute Lösung gefunden. Wir dürfen nicht nur die Nutzung dichter machen, wir müssen auch Qualität einfordern mit Gestaltungsplänen.

## Wo besteht noch Handlungsbedarf?

Wir müssen die Verkehrssituation wieder in den Griff bekommen. Unter anderem haben wir nur eine zentrale Zufahrt zur Autobahn im Bezirk. Um den Verkehr zu kanalisieren, sehen wir vor, den Bahnhofplatz verkehrlich zu beruhigen. Hier soll nur noch fahren, wer ein Anliegen hat, alle andere benutzen die hindernisfreie Hauptverkehrsachse Zürichstrasse. Wir müssen auch überdenken, in Bahnhofsnähe die Zahl der Pflichtparkplätze zu reduzieren. Hier wohnen viele Personen ohne Autos, die mit dem Zug pendeln.

Es ist eine Herausforderung, der Agglomerationsgemeinde ein Gesicht zu geben. Heute sind wir weder städtisch noch ländlich. Um die Kirche und den Dorfbach herum wollen wir die «Altstadt» bewahren, Druck rausnehmen und auch mal Geld in die Sanierung von Altbauten stecken. Der Rest aber muss urban werden und dafür in die Höhe wachsen, gleichzeitig aber Grünraum im Zentrum zulassen. Beim Verdichten in die Breite stehen sich die Menschen auf die Füsse. Es geht nicht um Hochhäuser, aber darum, mehr Nutzung mit kleinerem Fussabdruck zuzulassen und durchaus auch mal zu «klotzen».



Affoltern am Albis: Altes bewahren, Neues zulassen – es ist eine Herausforderung, der Agglomerationsgemeinde ein Gesicht zu geben.

Quelle: Priska Ketterer

# Damit der See nicht Opfer seines Erfolgs wird

Auf dem See und an seinen Ufern konzentrieren sich unterschiedlichste Nutzungs- und Schutzansprüche. Mit dem Leitbild Zürichsee 2050 will man diesen möglichst gerecht werden und sie optimal miteinander abstimmen.

Der Zürichsee ist attraktiv: Er bietet hochwertige Wohnlagen, vielfältige Erholungsmöglichkeiten, Lebensräume für Tiere und Pflanzen und übernimmt wichtige Funktionen im Hochwasserschutz sowie als wichtigster Trinkwasserspeicher im Kanton Zürich. Auf dem See und an seinen Ufern konzentrieren sich unterschiedlichste Nutzungs- und Schutzansprüche. In den letzten Jahren ist die Bevölkerungszahl im Zürichseeraum deutlich gestiegen. Entsprechend ist auch das Bedürfnis nach Naherholungsmöglichkeiten ste-

tig gewachsen. Damit stellen sich besonders die folgenden Fragen: Wo können öffentlich zugängliche Flächen für die Erholung geschaffen und / oder aufgewertet werden? Und wie kann sichergestellt werden, dass die vielfältigen Lebensräume für Tiere und Pflanzen am Zürichsee erhalten bleiben?

Damit der Zürichsee nicht zum Opfer seines eigenen Erfolgs wird, hat der Kanton Zürich unter Einbezug der Planungsregionen und Gemeinden ein Leitbild für den Zürichseeraum erarbeitet. Dieses soll die zukünftige Entwicklung des Zürichsees und seiner Ufer koordinieren.

## Leitsätze für künftige Entwicklung

Das Leitbild Zürichsee 2050 enthält Leitsätze für die künftige Entwicklung des Zürichsees in den fünf Themen

Wohnen und Arbeiten, Ökologie, Erholen, Verbinden sowie Ver- und Entsorgen. Die vielfältige Siedlungs- und Freiraumstruktur entlang der Ufer soll anhand von Gestaltungsvorgaben auch in Zukunft sorgfältig weiterentwickelt werden.

Um neue naturnahe Uferlebensräume zu schaffen, sind Bachzuflüsse, Röhrichtbestände und Flachufer aufzuwerten. Frei- und Grünräume sollen für die Bevölkerung öffentlich zugänglich gemacht werden. Ein durchgängiges Fuss- und Velowegnetz wird durch verbesserte Zugänge zum See und attraktive Verbindungen entlang des Ufers gebildet. Der Zürichsee wird als Ausgleichsbecken für den Hochwasserschutz genutzt. Und mit der stetigen Weiterentwicklung der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung soll die hohe Qualität des Seewassers erhalten werden.

## Was zu planen ist

**Gerhard Stutz**  
Abteilungsleiter Wasserbau  
AWEL Amt für  
Abfall, Wasser, Energie und Luft  
Postfach, 8090 Zürich  
Telefon 043 259 54 21  
gerhard.stutz@bd.zh.ch  
www.wasserbau.zh.ch



Im dichtbebauten Siedlungsgebiet sind sorgfältig gestaltete Uferbereiche besonders wichtig.

Quelle: AWEL





Ökologisch wertvolle Gebiete sollen bewahrt und geschützt werden.

Quelle: AWEL

## Jetzt folgt die Umsetzung des Leitbilds

Die im Leitbild formulierten Ziele werden mit vier Umsetzungswegen verfolgt: Schwerpunktgebiete, Handlungsfelder, Folgeprojekte und ergänzende Ideen. Mit Schwerpunktgebieten wird aufgezeigt, welche Seeuferabschnitte künftig prioritär für die Ökologie oder für die Erholung aufgewertet werden. Die im Leitbild festgehaltenen Handlungsfelder enthalten Massnahmen, welche sich an die Gemeinden, die Regionen und die zuständigen Ämter und Fachstellen der kantonalen Verwaltung richten. In Folgeprojekten sollen kurz- bis mittelfristig vertiefte Abklärungen zu bestimmten Themen wie Standorte von Hafenanlagen, dem Seeuferweg oder Inselschüttungen gemacht werden.

Das Leitbild hat informierenden und koordinierenden Charakter und entfaltet seine Wirkung, indem es eine Grundlage für weitere Planungs- und Projektierungsinstrumente darstellt. Beispielsweise haben die Gemeinden und Regionen zur Aufwertung von Erholungsanlagen mit dem Leitbild eine Grundlage zur Hand, welche nun in der politischen Diskussion und über die üblichen Planungsverfahren zu realisierbaren Lösungen führen muss.

Die Nachbarkantone wurden regelmässig über die Erarbeitung des Leitbildes informiert. Einzelne Massnahmen aus dem Leitbild, wie beispielsweise die Überprüfung der Seespiegelregulierung, müssen aber kantonsüberschreitend angegangen werden.

## Weitere Zusammenarbeit

Um die Umsetzung des Leitbilds ab 2013 voranzutreiben und den laufenden Austausch zwischen Kanton, Regionen und Gemeinden am Zürichsee



Die Bevölkerung schätzt die attraktiven Erholungsräume am See.

Quelle: AWEL

## Uferwege im Kanton Zürich

Die Zürcher Seen und Flüsse sind beliebte Naherholungsgebiete mit vielen Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Das steigende Bedürfnis nach der Erschliessung von gewässernahen Erholungsgebieten kam auch in zwei Volksinitiativen zum Ausdruck, die 2010 lanciert wurden. Ihre Forderung steht insofern mit dem Raumplanungsgesetz und dem kantonalen Bau- und Planungsgesetz im Einklang, als dort die Freihaltung der Ufer und der öffentliche Zugang zu See- und Flussufern als Planungsgrundsatz festgehalten sind. Im Sommer 2011 beschloss der Kantonsrat einen Gegenvorschlag, worauf beide Initiativen zurückgezogen wurden. Der kantonsrätliche Vorschlag sieht vor, jährlich einen Betrag von sechs Millionen Franken für den Bau von Uferwegen an Seen und Flüssen ins Budget aufzunehmen. Mindestens zwei Drittel dieses Betrags sollten für Uferwege am Zürichsee eingesetzt werden. Zudem sieht die Vorlage vor, dass sich die Standortgemeinden im Verhältnis zum Mehrwert an den Kosten beteiligen. Die durch den Regierungsrat am 22.11.2012 beschlossene Umsetzungsvorlage konkretisiert den Gegenvorschlag, insbesondere die Mitfinanzierung durch die Gemeinden. Aus Sicht des Regierungsrates entsteht für diese insbesondere dort ein Mehrwert in Form eines Attraktivitätsgewinns für Wegabschnitte, die im oder angrenzend an das Siedlungsgebiet verlaufen, die sich in unmittelbarer Nähe des Ufers befinden oder die Erschliessung öffentlicher Betriebe und Anlagen an Gewässern verbessern. Zudem hat der Wegabschnitt einen hohen Erholungswert aufzuweisen. Nach dem Umsetzungsvorschlag des Regierungsrates sollen sich die Standortgemeinden bei solchen Wegabschnitten pauschal zu einem Fünftel an den Kosten beteiligen. Die Umsetzungsvorlage wird derzeit vom Kantonsrat beraten und muss von diesem bis November 2013 verabschiedet werden.

*Richard Sägesser, Stv. Chef Amt für Verkehr  
richard.saegesser@vd.zh.ch*

zu fördern, wird eine Umsetzungsorganisation eingerichtet. Diese initiiert die Umsetzung einzelner Massnahmen und prüft den Umsetzungsfortschritt. Damit soll das Leitbild auch als verbindendes Element der Planungsregionen an Zürichsee – Pfannenstil, Zimmerberg und Stadt Zürich – wirken.

# Horgen: Massvoll entwickeln, lebendig bleiben



Theo Leuthold,  
Gemeindevorstand

## Was bedeutet der kantonale Richtplan für die Gemeinde Horgen?

Uns beschäftigen vor allem die Bereiche Verkehr und Deponieplanung. Letztere haben wir sozusagen aufs Auge gedrückt bekommen. Andererseits sind wir ein Rechtsstaat, die Deponie Längenberg ist als einer von mehreren Standorten seit längerem im Richtplan so vorgesehen.

Was den Verkehr angeht, betrifft uns vor allem das Spannungsfeld Lärmschutz. Es sollte für den Schutz vor Lärm nicht darauf ankommen, an welcher Strasse man wohnt. Wir haben in Horgen zwei Bahnlinien und eine Autobahn oberhalb des Siedlungsgürtels. Statt einer einzigen Strasse, die vom See zur A3 hinauf führt, bevorzugen wir eine Netzlösung. Die Belastung soll sich auf mehrere Strassen verteilen im Sinne einer sogenannten «Opfersymmetrie».

So ein Richtplan gibt auch Klarheit. Natürlich hätte man lieber alles an einem anderen Ort. Wichtig ist aber, dass Rechtssicherheit entsteht. Man weiss, wovon man ausgehen und in welche Richtung man weiterarbeiten kann. Der Richtplan ist ja nicht diktatorisch entstanden, sondern durch Verhandlungen, man hat nach Lösungen gesucht, die einigermaßen verträglich sind.

## Was ist die grösste Herausforderung?

Die Wohngegend am linken Zürichseeufer ist sehr at-

traktiv, auch dank der guten Erschliessung, diese wird nach der Fertigstellung der Durchmesserlinie 2014 noch deutlich besser. Der Druck war gross, weitere Gebiete einzuzonen. So kam im Dezember 2009 ein Moratorium der Gemeindeversammlung zustande, bis 2025, bzw. der nächsten Richtplanrevision, keine Anträge auf weitere Einzonungen mehr zu stellen. Dies führte zu mehr Druck auf Grundstücke, die bereits eingezont sind. Natürlich sind daraufhin auch die Landpreise gestiegen. Am 15. September 2011 haben wir einstimmig eine Bau- und Zonenordnung verabschiedet, als Rahmen für die Bautätigkeiten und die Verdichtung. Mit unserem bisherigen Vorgehen sind wir gut auf die Umsetzung der Landschaftsschutzinitiative vorbereitet.

## Wie geht Horgen bei der Stadtplanung vor?

Wir bereiten uns darauf vor, dass Horgen von heute 19 500 Einwohnern auf 20 000 bis 21 000 anwachsen wird, wenn alle eingezonten Grundstücke überbaut werden sind. Dafür müssen wir natürlich auch die Infrastruktur anpassen, vor allem den Schulraum.

Die Industriebetriebe sind verschwunden, aber dank der Dienstleistungsbranche konnten wir die 8500 Arbeitsplätze erhalten, wir haben etwa gleich viele Zu- wie Wegpendler. Es ist wichtig, eine lebendige Gemeinde mit einem vielfältigen Angebot zu bleiben. Auch den öffentlichen Verkehr von

mehr Einwohnern müssen wir bewältigen, da sind wir aber gut in der Planung.

## Wie steht es mit der Siedlungsentwicklung versus Landschaftsschutz?

Wir haben ein grosses Naherholungsgebiet: Horgenberg, allerdings ohne Entwicklung der Infrastruktur, wir haben dort keine Post mehr, keine Einkaufsmöglichkeiten und auch mit der Schule wird es dort langfristig schwierig, das ist die Kehrseite der Medaille. Die Parklandschaft Sihlwald liegt zum grossem Teil auf Horgener Gemeindegebiet. Die Zugänglichkeit ist hier relativ restriktiv, das erhöht den Druck auf andere Gebiete. Ein Naherholungsgebiet muss vielen verschiedenen Anliegen dienen, in diesem Spannungsfeld müssen wir ständig abwägen, was ist hier möglich, was nicht? In der Bau- und Zonenordnung haben wir neu grössere zusammenhängende Grünflächen vorgeschrieben, um hier den Druck etwas rauszunehmen.

## Ihr Fazit aus den Erfahrungen?

Die Revision einer Bau- und Zonenordnung ist immer heikel. Man muss genug Zeit dafür einberaumen, ernsthaft auf Partikularinteressen und Einwände eingehen und plausibel darstellen, warum man etwas macht, warum es wichtig ist. Ein vom Gemeinderat geleitetes, vorgelagertes Mitwirkungsverfahren hat sich schon sehr bewährt.



Der Bahnhof Horgen mit grossem Verkehrsaufkommen und attraktiven Umsteigemöglichkeiten.

Quelle: Priska Ketterer



# Interregionale Zusammenarbeit fördern

Gemeinsam kann man mehr erreichen – das möchte auch die RZU, die Regionalplanung Zürich und Umgebung, und zwar indem sie die gesamträumliche Betrachtungsweise in der Raumplanung fördert, Konzepte ausarbeitet sowie Projekte anstösst.

Die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) ist der Raumplanungs-Dachverband im Kern des Metropolitanraums Zürich. Sie besteht seit 1958 als politisch unabhängiger Verein. Ihre Mitglieder sind die Planungsregionen Furttal, Glattal, Pfannenstil, Zimmerberg, Knonaueramt, Limmattal und Stadt Zürich sowie der Kanton Zürich. Als Organe des Vereins fungieren die Delegiertenversammlung, der Vorstand und der Ausschuss des Vorstands. Die Geschäfte und die Facharbeiten der RZU werden durch deren Geschäftsstelle ausgeführt.

Die RZU tritt für eine gesamträumliche Betrachtungsweise ein. Sie fördert die Zusammenarbeit unter ihren Mitgliedern und unterstützt diese in Planungsbelangen, die mehrere Planungsträger betreffen. Daneben agiert sie als Denk- und Diskussionsplattform und lanciert Impulsprojekte.

## Schwerpunkte 2012

Für das Jahr 2012 umfasste das Arbeitsprogramm der RZU z.B. folgende Schwerpunkte: «Richt- und Regionalplanung unterstützen» sowie «Nachhaltige Entwicklung des RZU-Gebiets fördern (Optimierung der inneren Verdichtung, Koordination Siedlung und Verkehr; Synergien Landschaft und Siedlung)».

## Vom Konzept zum Umsetzungsprojekt

Aus den genannten Aufgaben sind in den vergangenen Jahren diverse konzeptionelle Arbeiten hervorgegangen. Die im Kreise breiter Beteiligung erarbeiteten Leitbilder zu Siedlung und Verkehr (Publikation Nr. 103) und zur Landschaft (Nr. 109) bilden dabei die Basis. Auf der nächst höheren Ebene sind die Integrierten Prinzipien und Ziele der RZU angesiedelt. Zuerst stehen «Vision und Manifest des RZU-Vorstands» (Nr. 115). Diese verstehen sich als übergeordnete raumpolitische Klammer. Sie bilden zudem das raumpolitische Gefüge für die Integrierten Prinzipien und Ziele, welche in ihrer Gesamtheit ein normatives Bild für die räumliche Entwicklung des RZU-Gebiets zeichnen und den Ausgangspunkt für verschiedene Umsetzungsprojekte der RZU bilden. Dazu zählen das Landschaftssystem\_RZU (Nr. 126) oder die Grundlagen der Siedlungsentwicklung im RZU-Gebiet (Nr. 125). Beide Projekte wurden zusammen mit den Planungsregionen erarbeitet, und deren Resultate haben direkten Eingang in die regionalen Raumordnungskonzepte der RZU-Regionen gefunden.

## Vom Wettbewerb zum Aufwertungsprozess

Andere Projekte der RZU fassen auf einzelnen Zielen der Integrierten Prinzipien und Ziele. So ist das Ziel «Orts- und Quartierzentren stärken», die Grundlage für den RZU-Wettbewerb «Attraktive Zentren» (Nr. 91), der in mehreren Gemeinden (z. B. Meilen, Dietikon, Schlieren und Wädenswil) intensive Aufwertungsprozesse in den Orts-

kernen ausgelöst hat. Das Ziel «Siedlungsverdichtung und Aussenraumqualität fördern», stellt die Basis dar für einen mehrjährigen qualifizierten «Erfa»-Prozess mit den Planungs- und Bauverantwortlichen auf den verschiedenen institutionellen Stufen. Der RZU kommen keine Festlegungskompetenzen zu. Die Wirkung ihrer Arbeiten ergibt sich aus der institutionell breit abgestützten Arbeitsweise und durch die Kraft der Argumentation.

## Was zu planen ist

Roger Strebel  
Regionalplanung Zürich  
und Umgebung RZU  
Seefeldstrasse 329, 8008 Zürich  
Telefon 044 381 36 36  
strebel@rzu.ch  
www.rzu.ch

# Siedlungsentwicklung nach innen – wie geht das?

Die Raumordnungspolitik fordert eine Siedlungsentwicklung nach innen. Damit wird eine effizientere Nutzung der Bauzonen – auch Verdichtung genannt – postuliert. Ist es richtig, dies überall zu fordern und wie wird das Ziel erreicht? Wie geht man mit dieser Herausforderung um?

In der Raumordnungspolitik werden verschiedene Postulate formuliert: «Siedlungsentwicklung nach innen», «Verdichtung», «keine Zersiedelung», «kompakte Siedlungsstrukturen» oder «haushälterische Bodennutzung». Was die Begriffe im Einzelfall bedeuten, ist nicht ohne weiteres klar. In diesem Artikel wird unter «Siedlungsentwicklung nach innen» der Prozess zur effizienteren Nutzung von Bauzonen ver-

standen. Bauzonen werden dann effizienter genutzt, wenn mehr Baumasse pro Grundfläche erstellt wird oder wenn mehr Einwohnerinnen und Einwohner sowie Arbeitsplätze auf derselben Grundfläche Platz finden.

## Bauliche Dichte messen

Im Kanton Zürich findet Siedlungsentwicklung nach innen statt. Die bauliche Dichte hat zwischen 2005 und 2010 um rund fünf Prozent zugenommen. Sie betrug Ende 2010 18 300m<sup>3</sup> pro Hektare überbaute Bauzone. Das Bauvolumen ist ein relevantes Mass für städtebauliche Fragestellungen und kann über die Nutzungsplanungsinstrumente direkt gesteuert werden. Die Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner sowie Arbeitsplätze pro

Grundfläche sind mit raumplanerischen Instrumenten hingegen nur indirekt beeinflussbar.

Dennoch ist das Mass «Köpfe pro Hektare» eine wichtige Grösse bei strategisch-konzeptionellen Überlegungen zur räumlichen Entwicklung. Einerseits gibt diese Einheit Aufschluss darüber, ob genügend Kapazitäten für das erwünschte Wachstum in einem Raum vorhanden sind. Andererseits gibt es Hinweise, ob die Infrastrukturen wie öffentlicher Verkehr, Strassen oder Schulen über genügend Kapazitätsreserven verfügen.

## Massgeschneiderte Lösungen nötig

Man kommt bei der Planung eines Gebietes daher nicht darum herum, sowohl die bauliche Dichte wie auch die

## Was zu planen ist

Balthasar Thalmann  
Stv. Abteilungsleiter Raumplanung/  
Teamleiter  
Amt für Raumentwicklung (ARE)  
Postfach, 8090 Zürich  
Telefon 043 259 30 35  
balthasar.thalmann@bd.zh.ch  
www.are.zh.ch



Siedlungsqualität ist ein facettenreicher Begriff, die Gleichung tiefe Dichte = hohe Qualität und umgekehrt gilt nicht. Im Bild: Vorbildliche Überbauung im Glattpark.

Quelle: ARE





Um eine hohe Siedlungsqualität zu erreichen, braucht es massgeschneiderte Lösungen für den jeweiligen Ort, wie hier die Neugestaltung des ehemaligen Zellwegareals Uster.

Quelle: ARE

Nutzung zu betrachten. Um eine hohe Siedlungsqualität zu erreichen, braucht es massgeschneiderte Lösungen für den jeweiligen Ort. Das Dichtemass ist je nach Lage, Kontext und Nutzung festzulegen. Siedlungsqualität ist jedoch nicht nur eine Frage der Dichte, sondern ein facettenreicher Begriff. Die Gleichung tiefe Dichte = hohe Qualität und umgekehrt gilt nicht.

### Diskussion auf verschiedenen Ebenen nötig

Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet letztlich eine Veränderung der bebauten Umwelt. Es bedarf deshalb einer Diskussion auf verschiedenen Ebenen. Die Frage, wo wie viel gebaut werden kann und welche Nutzungen ermöglicht werden sollen, ist deshalb auch auf überkommunaler Ebene zu diskutieren. Die regionale Richtplanung ist geeignet, um einen strategisch-konzeptionellen Leitfaden zu definieren und an ausgewählten Orten Dichte- und Nutzungsvorgaben festzulegen. Die regionalen Raumordnungskonzepte, welche die elf Planungsre-

gionen im 2011 erarbeitet haben, bilden hierfür eine gute Basis. Im Rahmen der laufenden Gesamtüberarbeitung der regionalen Richtpläne sind diese Konzepte nun zu konkretisieren und behördenverbindlich festzulegen.

### Überzeugungsarbeit statt Brechstange

Auf kommunaler Ebene ist Siedlungsentwicklung nach innen eine besondere Herausforderung, da sie häufig Bauen im Bestand bedeutet. Es gibt wohl kein einfaches Erfolgsrezept, wie in einem Gebiet eine effizientere Nutzung der Bauzone erreicht werden kann. Grundvoraussetzung ist jedenfalls, dass eine räumliche Entwicklungsvorstellung besteht, die auch die Grundeigentümer mittragen.

Insbesondere wenn eine grössere Verdichtung angestrebt wird, ist sicherzustellen, dass das städtebauliche Konzept auch umgesetzt werden kann. Bleibt die Umsetzung nämlich auf halbem Weg stehen, können unerwünschte Situationen entstehen. Letztlich ist es nicht möglich, Grund-

### Hochhäuser als Allheilmittel?

Um den knappen Raum optimal zu nutzen, baut man am besten in die Höhe, lautet beim Thema Verdichtung eine weitverbreitete Meinung. Sind Hochhäuser oder gar Hochhaus-Gruppen also ein Allheilmittel?

Gemäss § 282 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) gelten im Kanton Zürich Bauten mit einer Höhe über 25 Meter als Hochhäuser. Für diese bestehen die gleichen Ausnutzungsziffern wie für niedrigere Häuser. Je höher also das Haus, desto grösser muss die freie Fläche um das Gebäude sein. Entsprechend sind nach heutiger Rechtslage so genannte Hochhaus-Cluster gar nicht realisierbar. Und mit vereinzelt dastehenden Hochhäusern wird kein Verdichtungseffekt bzw. -gewinn erzielt. Die Ausnutzung des Raums ist zum Beispiel in der Zürcher Altstadt besser.

Zudem stellt das PBG weitere Anforderungen an Hochhäuser. Sie müssen baulich einen Gewinn bringen und architektonisch besonders sorgfältig gestaltet werden. Schliesslich darf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf. Die Praxis sieht vor, dass der Schatten eines Gebäudes an einem mittleren Wintertag nicht länger als zwei Stunden auf Wohnbauten oder -zonen fallen darf. Um Hochhäuser als Mittel der Verdichtung einsetzen zu können, müsste insbesondere die Schattenwurf-Vorschrift überprüft und angepasst werden.

Hochhäuser haben erhebliche Auswirkungen auf die Struktur und die Qualität einer Siedlung. Der Kanton Zürich soll deshalb einen Leitfaden erstellen, der die Kriterien und das Verfahren zum Bau von Hochhäusern beinhaltet. Wesentliche Eckpunkte wären dabei der städtebauliche Ausdruck, die Eingliederung ins Stadt- und Landschaftsbild, die verkehrstechnische Erschliessung und der Beitrag zur häuslichen Nutzung des Bodens. Zudem soll die Regionen in ihren regionalen Richtplänen die Gebiete bezeichnen, in denen Hochhäuser grundsätzlich zulässig sind.

W. Natrup, Kantonsplaner

eigentümer zum Bauen zu zwingen oder ihnen gar vorzuschreiben, wie viele Personen auf einem Areal wohnen oder arbeiten müssen. Eine erfolgreiche Siedlungsentwicklung nach innen bedingt am Ende Fachverstand, Überzeugungsarbeit und Geduld.

# Höri: Pilotprojekt zum Bauen trotz Fluglärms



Ursula Moor,  
Gemeindepäsidentin

## Was bedeutet der kantonale Richtplan für Höri?

Der Gemeinderat Höri ist dankbar, sich im Rahmen der Gesamtüberprüfung dieses strategischen Führungsinstruments aktiv einbringen zu können, er bedeutet aber auch Einschränkungen in der Siedlungsentwicklung, z. B. im Gebiet Grund bzw. der Abgrenzungslinie.

## Was ist für Höri die grösste Herausforderung?

Höri ist übermässig von den planungsrechtlichen Auswirkungen des Fluglärms betroffen und liegt vollständig in der Abgrenzungslinie des Flughafens Zürich. Kompensationsmassnahmen innerhalb des Gemeindegebietes sind nicht möglich. Die weitgehenden, aktuellen Bauverbote in End- und Niederhöri für Wohnbauten beruhen auf den Immissionsgrenzwertüberschreitungen (IGW) der 1. Nachtstunde. Insbesondere der Dorfteil Endhöri mit 1800 Einwohnern besteht aus rechtskräftig eingezontem Wohngebiet, das weitgehend überbaut ist. Die Schliessung der zahlreichen, anerkannten Baulücken kann aufgrund der IGW-Überschreitung nicht erfolgen, obwohl dies dem Grundsatz der Verdichtung und dem haushälterischen Umgang mit Bauland entsprechen würde. Heute gibt es neue bautechnische Möglichkeiten wie z. B. der Minerergie-Bauweise. Unter Berücksichtigung von noch zu definierenden Sonderbauvorschriften sollten be-

stehende Wohngebiete wie Endhöri fertig überbaut und punktuell aufgezonnt werden können.

## Und wie steht es im Bereich Verkehr?

Die bestehende Ortsdurchfahrt (Wehtalerstrasse) durch Höri erfuhr in den letzten Jahren eine markante Verkehrszunahme. Der Gemeinderat Höri setzt sich deshalb für eine «kurzfristige» Realisierung der Umfahrung Höri-Neeracherried als Ganzes und die Abklassierung der Wehtalerstrasse ein.

Der Kantonsrat Zürich hat zudem 2010 mit der 4. Teilergänzung S-Bahn einen Rahmenkredit für den Bau einer S-Bahn-Station Höri bewilligt. Dies wird einen wichtigen Impuls für die Gemeinde auslösen. Mit dieser Station gelingt die für Höri wichtige qualitative Anbindung an die Wohn- und Stadlandschaften Bülach und Zürich. Sie ist ausserdem ein idealer Standort für die Erschliessung des regionalen Entwicklungsgebietes (Arbeitsplatzgebiet) Jakobstal und Hof.

## Wie geht Höri vor, um diese Landschaft unter Druck zu stabilisieren und aufzuwerten?

Endhöri als Fortläufer des kantonalen Zentrumsgebiets Bülach weist in seiner Überbauungsstruktur urbane Züge auf. Auch entspricht das Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsnutzung einer «Urba-

nen Wohnlandschaft». Endhöri soll darum qualitativ aufgewertet werden können. Bei den beiden ländlich geprägten Ortsteilen Nieder- und Oberhöri hingegen (letzteres ebenfalls mit einem hohen Anteil Gewerbe) überwiegt das Wohnen, weshalb deren Zuweisung zum Handlungsraum «Landschaft unter Druck» richtig ist. Entsprechend soll hier die Bevölkerungsentwicklung gebremst und die Siedlungsqualität aufgewertet werden.

Zusammen mit den Ämtern für Raumentwicklung und Verkehr des Kantons Zürich ist die Gemeinde Höri zurzeit an der Erarbeitung des Masterplanes «Siedlungsentwicklung trotz Fluglärm», ein Pilotprojekt. Dieser Masterplan beinhaltet unter anderem die Quartierentwicklung Bückler/Gentert in Endhöri zur Entwicklung einer Überbauungslösung und eines Gestaltungsplans. Durch einen Partizipationsprozess soll ausserdem die Quartierbevölkerung besser in das Gemeindeleben von Höri integriert und die Lebensqualität verbessert werden. Ebenfalls Teil des Masterplans ist die qualitative Ortsentwicklung mit Gestaltung des Kerngebietes unter Einschluss des Strassenraumes, ein Gestaltungskonzept für die Wehtalerstrasse sowie eine Testplanung für die historischen ortsbaulich prägenden Gebäude im Kern. Darüber hinaus soll auch für alle Einzelgrundstücke der planerische und letztlich der bauliche Spielraum vertieft untersucht werden.



Das urban geprägte Endhöri soll trotz Fluglärms qualitativ aufgewertet werden können.

Quelle: Gemeinde Höri, 2008



# Von den Zeiten der Römer bis zur Siedlung von Göhner

Das Furtttal war bereits in vorrömischer Zeit verhältnismässig dicht besiedelt. Älteste Spuren gehen bis in die Altsteinzeit (ca. 10000 v. Chr.) zurück. Die Besiedlung folgte den natürlichen Ressourcen, aber auch den Verkehrsverbindungen. Von einer Siedlungsplanung kann allerdings nicht vor der römischen Zeit und danach erst wieder ab dem 19. und vor allem der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts gesprochen werden.

In römischer Zeit führte die wichtige Strasse, die den Genfersee über Avenicum (Avenches) und Vindonissa (Windisch) mit dem Bodensee verband, durch das Furtttal. Ein Stück des Trassees konnte bei Otelfingen dokumentiert werden. Eine weitere Strasse ist am südlichen Talhang anzunehmen. Die Strassen waren für die römische Besiedlung bestimmend. So entstanden ab 20 n. Chr. entlang dieser Achsen mehrere Siedlungen, darunter die



Diesen Blick konnte der Besitzer des römischen Gutshofes von Buchs an schönen Tagen geniessen.

Quelle: Rekonstruktionszeichnung O. Aloisi, S. Heusser, M. Moser, D. Pelagatti, Zürich

Gutshöfe von Buchs und Dällikon. Erste Ausgrabungen fanden bereits im 18. Jahrhundert statt, beide Gutshöfe wurden aber vor allem in den letzten Jahrzehnten bei Rettungsgrabungen genauer untersucht.

Gutshöfe wie jene von Buchs und Dällikon wurden nach einem vorgegebenen Grundmuster angelegt. Sie bestanden aus Herrschafts- und Wirtschaftsteil. Im Herrschaftsteil stand in schöner Aussichtslage die stattliche Villa des Gutsbesitzers. Hangabwärts schloss der Wirtschaftsteil an, in dem sich die Wohnhäuser der Arbeiter und

Sklaven befanden und zudem Scheunen, Stallungen und weitere gewerbliche Einrichtungen. Die ganze Anlage war von einer Mauer umgeben.

## Fundstellen sprechen für zentrale Planung

Im Furtttal sprechen die Regelmässigkeit in der Verteilung der Fundstellen und namentlich die Standortwahl der



Die markanteste Veränderung erlebte Adlikon mit der Wohnsiedlung «Sonnhalde» der Ernst Göhner AG, Zustand August 1971 mit 1000 Wohnungen.

Quelle: Max Weiss, kantonales Hochbauamt. Fotoarchiv kantonale Denkmalpflege

## Was zu planen ist

**Thomas Müller**  
Ressortleiter Dokumentation/Denkmalpflege  
Amt für Raumentwicklung (ARE)  
Stettbachstrasse 7, 8600 Dübendorf  
Telefon 043 259 69 70  
thomas.mueller@bd.zh.ch  
www.are.zh.ch

**Renata Windler**  
Ressortleiterin Projekte/Archäologie  
Amt für Raumentwicklung (ARE)  
Stettbachstrasse 7, 8600 Dübendorf  
Telefon 043 259 69 20  
renata.windler@bd.zh.ch  
www.are.zh.ch



Panoramaansichten von Regensdorf von 1947 (links) bzw. 1975 (rechts) mit der neuen grossstädtischen Zentrumsüberbauung.

Quelle: Max Weiss, kantonales Hochbauamt. Fotoarchiv kantonale Denkmalpflege

beiden grossen Gutshöfe von Buchs und Dällikon für eine zentrale Planung der Aufsiedlung. Die beiden Gutshöfe liegen sich unmittelbar gegenüber an einem steilen, wasserreichen Hang bzw. an dem besonders im Winter schattigen Nordhang im Zentrum des Furttals. Der wiederkehrende Abstand von rund 2,1 Kilometern zwischen den Fundstellen dürfte auf eine übergeordnete Parzellierung zurückgehen.

Nach einer Blütezeit vom 1. bis zur Mitte des 3. Jahrhunderts wurden die Villen spätestens im 4. Jahrhundert teilweise verlassen, nur die Wirtschaftsteile wurden weiter oder wieder besiedelt. Hier finden sich die ältesten Spuren des mittelalterlichen Dällikon, und auch Regensdorf, Buchs und Otelfingen sind ganz in der Nähe der römischen Siedlungen entstanden.

### Umgestaltung des Bodens im 19. Jahrhundert

Die grossen Veränderungen der Neuzeit zeichneten sich im Furttal zuerst in der Landschaft ab. In den 1860er Jahren entschlossen sich Regensdorf und weitere Furttaler Gemeinden, das Land beidseits des Furtbachs trockenenzulegen und vor Überschwemmungen zu schützen. Es war der Beginn einer über sechzig Jahre dauernden radikalen Umgestaltung des landwirtschaftlich genutzten Bodens. Sumpfige Wiesen und Riedland wichen intensiv bebautem Kulturland. Mit der Güterzusammenlegung wurden die im

Mittelalter entstandenen Güterstrukturen zugunsten einer grossparzellierten Landwirtschaft abgelöst. In verkehrstechnischer Hinsicht waren vor allem der Bau der Wehntalerstrasse ab 1835 und die 1877 eröffnete Furttalbahn von Zürich nach Baden wichtige Schritte.

Um 1950 setzte in den einzelnen Gemeinden in unterschiedlicher Ausprägung eine rasante bauliche Entwicklung ein. In wenigen Jahrzehnten wuchsen um die noch bäuerlich geprägten Ortskerne neue Quartiere. Umso wichtiger war der raumplanerische Entscheidung, nicht nur neuen Platz für den stark zunehmenden Verkehr, für Industrie und Wohnungen zu schaffen, sondern auch kulturgeschichtliche Zeugen und landschaftlich wertvolle Naturräume wie das Katzenseegebiet dauerhaft zu sichern.

1956 machte sich ein Planungsteam der ETH Zürich auf die Suche nach einem Ort für die Stadt der Zukunft. Sie fanden ihn im Furttal bei Otelfingen. Doch die Otelfinger wollten von einer futuristischen Stadt nichts wissen; sie waren stolz auf ihre Fachwerkbauten und ihr bis heute intaktes Ortsbild von kantonaler Bedeutung.

### Anstieg der Arbeitsplätze löste Wohnungsboom aus

Die Ansiedlung von Industrieunternehmen liess die Zahl der Arbeitsplätze z. B. in Regensdorf zwischen 1950 und 1970 von 700 auf über 3600 ansteigen. Dies

löste einen Wohnungsboom aus, der Regensdorf, später auch Watt und Adlikon stark veränderte. Zahlreiche Grundbesitzer entschieden sich, ihr Land in der Wohnbauzone an die Gemeinde oder an Generalunternehmen zu veräussern oder selbst darauf zu bauen.

Die markanteste Veränderung erlebte Adlikon mit dem Bau der Siedlung «Sonnhalde» der Ernst Göhner AG in den Jahren 1970 bis 1973 mit nicht weniger als tausend Wohnungen und entsprechender Infrastruktur wie Läden, Post, Restaurant, Kindergärten etc. Die vorgefertigten Elementbauten sprachen ausdrücklich eine junge Mittelschicht an und boten vielen Familien grosszügigen Wohnraum im Grünen. Der Blick auf die Grosssiedlungen veränderte sich jedoch radikal mit dem Ende der Wachstumseuphorie durch die Ölkrise 1973 und dem einsetzenden gesellschaftlichen Wertewandel.

Im gleichen Zeitraum wie die Göhner-Siedlung «Sonnhalde» erhielt Regensdorf als Zeichen einer ungebrochenen Wachstumseuphorie ein Zentrum für eine Bevölkerungszahl von 40 000 Personen (!). Während der Planungsphase von 1961 bis 1964 wurden unter anderem Ideen in grossen Shoppingzentren in Frankfurt a.M., Rotterdam und Stockholm geholt. Ab 1967 wirkte die Ernst Göhner AG als Trägerschaft. Von 1970 bis 1973 entstand das Zentrum als städtischer Grosskomplex. 2009 lebten im Furttal rund 32 000 Menschen in einer teilweise noch immer ländlich geprägten Landschaft.



# Haushälterische Bodennutzung

Die Bewahrung eines Mindestanteils an Fruchtfolgefleichen dient nicht nur der Ernährungssicherung im Krisenfall, sondern auch dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Auch anthropogen veränderte Böden können zu diesem Zweck wieder aufgewertet werden. Dazu braucht es Sorgfalt und Geduld.

1992 hat der Bundesrat aufgrund der Erhebungen der Kantone den Sachplan Fruchtfolgefleichen (FFF) erlassen und den Kantonen den entsprechenden Mindestumfang zugeteilt. Als Fruchtfolgefleichen gilt das für die landwirtschaftliche Nutzung besonders gut geeignete, ackerfähige Kulturland. Der Sachplan FFF bezweckt den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und die Ernährungssicherung im Krisenfall. Es geht also nicht um die aktuelle Be-

wirtschaftung oder Nutzung der betroffenen Böden, sondern um die langfristige Erhaltung des landwirtschaftlichen Produktionspotenzials.

## Fruchtfolgefleichen im Kanton Zürich

Der Mindestumfang an Fruchtfolgefleichen, die im Kanton Zürich erhalten werden müssen, beträgt 44 400 Hektaren. Das entspricht 10 Prozent der Schweizer Fruchtfolgefleichen. Mit Kantonsratsbeschluss vom 31. Januar 1995 wurden die Fruchtfolgefleichen des Kantons Zürich erstmals in der Karte des kantonalen Richtplans dargestellt.

## Kompensation von Fruchtfolgefleichen

Fruchtfolgefleichen, die für die Erstellung von Bauten und Anlagen beansprucht oder ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonaalem Richtplan der Bauzone zugewiesen werden, müssen kompensiert werden. Das gilt auch für verbleibende isolierte Flächen, welche kleiner sind als 2500 m<sup>2</sup> und deshalb nicht mehr als FFF gelten. Für Private gilt die Kompensationspflicht derzeit ab einer Fläche von 5000 m<sup>2</sup>. Im ersten Halbjahr 2012 wurden 42 Geschäfte bewilligt, bei denen insgesamt 7.3 ha Fruchtfolgefleichen (rund 10 Fussballfelder) ohne Kompensation beansprucht wurden. In der Regel ist für die Kompensation auf bereits anthropogen veränderten Böden eine entsprechende Fläche so aufzuwerten, dass sie mindestens die

### Massnahmenplan Bodenschutz

Die Aufgaben der Fachstelle Bodenschutz betreffen nicht nur die Sicherung der Fruchtfolgefleichen. Vor kurzem wurde der Massnahmenplan Bodenschutz veröffentlicht. Damit sollen die grössten Defizite in folgenden Gebieten bereinigt werden:

1. Haushälterischer Umgang mit der Ressource Boden (inkl. Fruchtfolgefleichen), Verminderung des Verlustes an natürlich gewachsenen Böden
2. Fruchtbarkeit des Bodens erhalten:
  - a) Bodenschutz auf Baustellen
  - b) Minimierung der Bodenbelastungen bei der Grünraumbewirtschaftung
3. Gefährdungsabschätzung/Gefährdungsabwehr
4. Kantonale Bodenüberwachung (KABO)
5. Optimierung im Vollzug



Schüttung eines Zwischenlagers mit Material vom Elliker Feld. Nächstes Frühjahr soll dieses Material fachgerecht aufgetragen werden.

Quelle der Abbildungen: FaBo

## Was zu schützen und zu entwickeln ist

Rolf Gerber

Amtschef Amt für Landschaft und Natur (ALN)

Postfach, 8090 Zürich

Telefon 043 259 30 32

rolf.gerber@bd.zh.ch

www.aln.zh.ch

Dr. Thomas Wegelin

Abteilungsleiter Fachstelle Bodenschutz

Amt für Landschaft und Natur (ALN)

Postfach, 8090 Zürich

Telefon 043 259 31 87

thomas.wegelin@bd.zh.ch

www.boden.zh.ch

gleiche landwirtschaftliche Nutzungseignung hat wie die beanspruchte FFF. Eine planerische Kompensation durch Rückzonung von Bauzonen ausserhalb des Siedlungsgebietes oder Anpassung des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan ist möglich (Details im Merkblatt der Baudirektion «Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen», Januar 2011 sowie in der ergänzenden Weisung für kantonale Amtsstellen, Mai 2011).

Nach baulicher Bodenaufwertung sind mehrere Jahre schonender Folgenutzung nötig. Abschliessende Qualitätskontrollen zur Beurteilung, ob die Aufwertung geglückt ist, bzw. Nachbesserungen nötig sind, sind häufig erst nach mehreren Jahren möglich. Geduld ist also wichtig.

### Ist Versorgungssicherheit noch zeitgemäss?

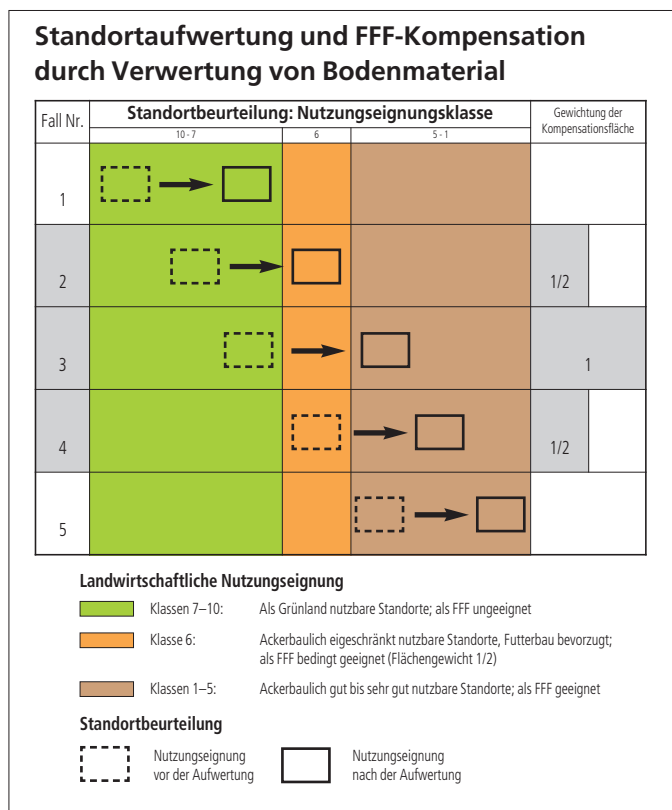
Der Selbstversorgungsgrad, das heisst der Anteil der Inlandproduktion der Schweiz, beträgt heute etwa 60 Prozent. Selbst unter Ausnutzung aller Reserven wie Fruchtfolgeflächen oder Gärten sind 100 Prozent wohl nicht erreichbar. Hinzu kommt die grosse Energieabhängigkeit der Produktion, besonders von Treibstoffen.

Ein hoher Selbstversorgungsgrad bedeutet aber hohe Versorgungssicherheit, gerade in Krisenzeiten, in denen mit gestörten Transportwegen oder Ernteausfällen zu rechnen ist (z. B. wegen Trockenheit und dadurch verursachten Preiserhöhungen, wie aktuell bei Futtermitteln).

Kurze Transportwege ermöglichen frische Produkte, die nach unseren Standards (kontrollierbar) mit geringem Energieverbrauch und geringer Belastung des Verkehrssystems produziert worden sind.

### Wichtiger Teil der Ökosysteme

Die Reduktion des Bodens allein auf seine Produktionsfunktion greift jedoch zu kurz: Böden sind wichtige Teile unserer Ökosysteme und erfüllen dementsprechend wichtige weitere Funktionen. Zusammen mit Natur-Elementen wirken landwirtschaftlich genutzte Böden in Siedlungsumgebung zudem als Naherholungsgebiete. Sie ermöglichen somit eine weitere Reduktion des Verkehrs.



Mit der Verwertung von geeignetem Bodenmaterial und bei sorgfältiger Ausführung können Standorte bezüglich ihrer landwirtschaftlichen Nutzungseignung aufgewertet werden (siehe Grafik). Die Fälle 2 bis 4 können als FFF-Kompensationen gelten, wenn auf den betreffenden Standorten keine Ausschlussgründe wie Waldabstand oder Grundwasserschutzzonen dagegen sprechen. Falls der Standort vor oder nach der Aufwertung zur Nutzungseignungsklasse 6 gehört, kann die Fläche für die FFF-Kompensation nur zur Hälfte angerechnet werden (Fälle 2 und 4).

### Fruchtfolgeflächen

Mit dem Erlass des Sachplans Fruchtfolgeflächen (FFF) 1992 hat der Bundesrat den Kanton Zürich verpflichtet, auf seinem Gebiet einen Mindestanteil von 44 400 ha zu sichern.

Im Rahmen der laufenden Richtplanrevision wurde auch die Festlegung der FFF im Kanton Zürich unter Einbezug der Gemeinden überarbeitet, mit Feldbegehungen im Sommer 2009. Als Grundlage diente erstmals die Ende der 1990er Jahre fertiggestellte Landwirtschaftliche Bodenkarte 1:5000. Darin wird die landwirtschaftliche Nutzungseignung in 10 Klassen (NEK) ausgewiesen. Die Nutzungseignungsklassen 1 bis 5 erfüllen die Kriterien für FFF vollumfänglich, da es sich um Standorte mit Eignung für uneingeschränkte bzw. getreidebetonte oder futterbaubetonte Fruchtfolgen handelt. Standorte der NEK 6 eignen sich generell bevorzugt aber nicht ausschliesslich für Futterbau. Sie gelten deshalb als bedingt geeignete FFF und werden flächenmässig zur Hälfte angerechnet.

Gemäss dieser Überprüfung verfügt der Kanton Zürich in der Landwirtschafts-, Freihalte- und Reservezone ausserhalb des Siedlungs- und Bauenwicklungsgebietes gemäss aktuell gültigem Richtplan über 44 345 ha FFF (39 210 ha NEK 1 bis 5 und 10 270 ha NEK 6, hälftig angerechnet; Stand Nov. 2010).

Die in der laufenden Richtplanrevision vorgesehene Anpassung des Siedlungsgebietes bzw. Aufhebung des Bauenwicklungsgebietes würde zu einer Erweiterung der FFF von gewichtet rund 200 ha auf 44 545 ha führen (Stand: Antrag des Regierungsrates, 28.3.2012).

In Landwirtschafts-, Freihalte- und Reservezone innerhalb des beantragten Siedlungsgebietes finden sich zudem gewichtet rund 830 ha Landwirtschaftsboden mit FFF-Qualität.



Nachgefragt bei den Gemeinden

# Bachs: Leben umgeben von Schutzverordnungen



Emanuel Hunziker,  
Gemeindepäsident

## Was bedeutet der kantonale Richtplan für die Gemeinde Bachs?

Der Richtplan setzt die Grenzen zwischen Siedlungsgebiet, Landwirtschafts- und Landschaftsschutzgebiet etc. Der Richtplan schränkt die Gemeinde Bachs einerseits in der Entwicklung stark ein, ein Ausweiten des Siedlungsgebietes wird unterbunden. Andererseits verhindert er im Bachsertal auch eine übermässige Überbauung.

Dies hat dazu geführt, dass das Siedlungsgebiet in Bachs nur rund drei Prozent des Gemeindegebietes umfasst und so viel Raum für die Landwirtschaft und als Erholungsgebiet genutzt werden kann.

## Was ist für die Raumplanung der Gemeinde Bachs die grösste Herausforderung?

Mit der Begrenzung des Siedlungsgebietes wird auch die bauliche Tätigkeit in der Gemeinde eingeschränkt. Wenn Bachs wachsen soll, kann dies nur noch mit der Überbauung des noch freien Baulandes und mit einer verdichteten Bauweise erreicht

werden. Viele Besitzer von Bauland sehen dieses Land als finanzielle Reserve. Die einzelnen Grundbesitzer zu motivieren, das Land bauwilligen Zuzügern zu verkaufen, ist bei den traditionsbewussten Bachsern nicht ganz einfach.

## Wie ist das Leben mit bzw. in den Schutzverordnungen?

Die Bachser Bevölkerung hat sich an das Leben in einer Schutzverordnung gewöhnt. Die meisten Dinge sind heute jedoch in übergeordneten kantonalen Gesetzen oder in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde geregelt. Der Gemeinde Bachs ist klar, dass das schöne, intakte Dorfbild einen grossen Wert darstellt, und der Gemeinderat steht darum auch für dessen Schutz ein.

Eine zeitgemässe Schutzverordnung müsste das Bauen ausserhalb der Bauzone besser regeln, da dort keine Einschränkungen gemacht werden und das Tal dadurch gewisse Bauten hat, die eine geringe Qualität aufweisen.

Schade ist auch, dass die Gemeinde bei der Schutzverordnung wie auch beim Richtplan wenig Mitspracherecht hat. Es ist nicht die Wahl der Bachser Bevölkerung, dass wir ein Dorf haben, dessen Entwicklung vor 40 Jahren stehen geblieben ist. Seit Jahren leidet die Gemeinde, weil sie für die Strukturen des Kantons zu klein ist. Gemäss neuem Finanzausgleich gelten Landschaft und Erholungsgebiet unverständlicherweise nicht als Sonderlast, und die Bachser Bevölkerung muss die finanziellen Folgen des restriktiven Richtplans und der Schutzverordnung selbst berappen.

## Wie geht Bachs vor, um die Naturlandschaft zu schützen und zu bewahren?

Bachs hat bereits einen grossen Anteil an Naturlandschaften aufzuweisen. In Vernetzungsprojekten werden zudem die Landwirtschaftsbetriebe immer wieder motiviert, eine naturnahe und extensivere Bewirtschaftung des Landes zu übernehmen und die einzelnen Naturschutzgebiete zu verbinden.



Nur drei Prozent des Gemeindefeldes von Bachs sind überbaut.

Quelle: Priska Ketterer

# Unsere Landschaft nachhaltig entwickeln

Die Zürcher Landschaft kommt zunehmend unter Druck. Der Kanton hat aber verschiedene Möglichkeiten, die Landschaftsentwicklung zu steuern. Was bereits erreicht wurde und was noch zu tun ist, um das biologische und kulturelle Erbe der Landschaft zu bewahren.

Die Landschaft im Kanton Zürich ist in den letzten Jahrzehnten von vielen Seiten her immer stärker unter Druck geraten. Die zunehmende Zahl von Erholungssuchenden, die Ausdehnung der Siedlungen, die hohe Dichte der Infrastruktur und die Intensivierung der Landwirtschaft haben grosse Auswirkungen auf die Lebensräume und die Mobilität der Tiere und Pflanzen. Zudem beeinträchtigt dies auch die Aufenthaltsqualität der Landschaft für den Menschen. Insbesondere Räume mit

einer hohen Entwicklungsdynamik verlieren zusehends ihre landschaftliche Eigenart, was letztlich zu einer Nivellierung und Banalisierung des Landschaftsbildes in diesen Gebieten führt. Im Landwirtschaftsgebiet werden zudem immer mehr Bauten erstellt, die nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Auch die zunehmenden Dimensionen von Ställen, Verarbeitungsgebäuden, Glas- und Folienhäusern sowie von Umschwung- und Lagerplätzen erschweren die landschaftliche Einordnung. Wie kann der Kanton die Entwicklung beeinflussen?

## Steuerung der Landschaftsentwicklung

Im kantonalen Richtplan sind 24 Landschaftsschutzgebiete und ein Naturerlebnispark bezeichnet. Diese Schutz-

gebiete dienen der Erhaltung und nachhaltigen Entwicklung besonders wertvoller Landschaften. Der Kanton erlässt für Landschafts- und Naturschutzgebiete grundeigentümergebundene und parzellenscharfe Schutzverordnungen. Ältere Schutzverordnungen werden sukzessive durch Verordnungen mit differenzierteren Bestimmungen zum Schutz und zur Nutzung dieser Gebiete ersetzt. Dies erfolgt unter Einbezug und in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den betroffenen Gemeinden, Grundeigentümern, Bewirtschaftern, Interessengruppen und der Bevölkerung. Zurzeit werden die Schutzverordnungen Bachtel-Allmen (öffentliche Auflage im Herbst 2012 erfolgt) und Uetliberg-Albis (Start Frühjahr 2012) erarbeitet. Seit den 1990er Jahren wurden ausserdem in rund 50 von 171 Gemeinden Landschaftsentwicklungskonzepte (LEK)

## Was zu schützen und zu entwickeln ist

**Urs Kuhn**  
Leiter Fachstelle Naturschutz  
Amt für Landschaft und Natur (ALN)  
Postfach, 8090 Zürich  
Telefon 043 259 43 64  
urs.kuhn@bd.zh.ch  
www.naturschutz.zh.ch

**Christian Leisi**  
Betreuung Fachstelle Landschaft  
Amt für Raumentwicklung (ARE)  
Postfach 8090 Zürich  
Telefon 043 259 39 77  
christian.leisi@bd.zh.ch  
www.are.ch



Die landschaftliche Vielfalt des Kantons Zürich sowie deren multifunktionale Nutzung muss als wichtiges kulturelles und biologisches Erbe bewahrt werden.

Quelle: ARE



### Landschaftliche Eingliederung von Bauten und Anlagen

Als Grundlage zur Beurteilung der landschaftlichen Eingliederung dienen neben bestehenden Schutzverordnungen das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN und das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung. Für die Beurteilung von Vorhaben mit grösseren potenziellen Auswirkungen auf die Landschaft wurde auch vermehrt die Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) des Kantons Zürich beigezogen. Diese berät in Form von Gutachten Entscheidungsträger (Kanton, Gemeinden) in Fragen von Natur- und Landschaftsschutz sowie in Fragen des Ortsbildschutzes (vgl. ZUP 70).

erarbeitet. Darin sind alle landschaftsprägenden Nutzungen situationgerecht einbezogen: die Land- und Waldwirtschaft, die Erholungsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten sowie das Leben einheimischer Pflanzen und Tiere. Die Aussagen in Form von Plänen und Berichten haben den Charakter einer Empfehlung. Das LEK hat sich in Ergänzung zu den anderen verbindlichen Instrumenten der Raumplanung bewährt und wird auch im aktuellen Richtplanentwurf als wichtiges Koordinationsinstrument thematisiert. In landschaftlich wertvollen Gebieten mit grossen Nutzungskonflikten kann der Kanton unter Einbezug aller Nutzer- und Interessengruppen Leitbilder oder Entwicklungskonzepte erarbeiten. Diese dienen u.a. als Grundlage für offizielle Planungsinstrumente, wie Richt- und Nutzungspläne. Bei mehreren Vorhaben in einem Gebiet, die erhebliche Auswirkungen auf die Landschaft haben, kann der Kanton von den beteiligten Planungsträgern ausserdem eine fachübergreifende Gebietsplanung verlangen oder diese initiieren, um Synergien nutzbar zu machen und Massnahmen zur Minimierung von negativen Auswirkungen zu entwickeln. Der Kanton prüft und bewilligt auf Basis des Raumplanungsgesetzes und bestehender Schutzverordnungen pro

Jahr durchschnittlich 1200 Baugesuche ausserhalb der Bauzone. Es wird grosser Wert auf eine zurückhaltende Bewilligungspraxis, landschaftsverträgliche Einordnung, anspruchsvolle Gestaltung sowie Schonung natürlich gewachsener Böden gelegt.

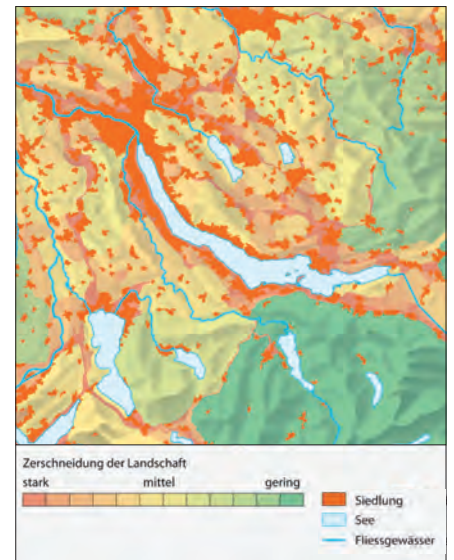
### Was gibt es noch zu tun?

Der Kanton Zürich verfügt noch über einen Schatz an besonders schönen und wertvollen Landschaften, welche als Lebensraum für den Menschen sowie für Pflanzen und Tiere grosse Bedeutung haben und dank der bisherigen Schutzanstrengungen bis heute erhalten werden konnten. Es sind dies z.B. der Greifensee und der Pfäffikersee, die Drumlinlandschaft Zürcher Oberland, die Katzenseen und die Moorlandschaft Hirzel.

Die immer noch zahlreich vorhandenen wertvollen Lebensräume im Kanton – über 1000 Objekte sind von überkommunaler oder nationaler Bedeutung – sind als wichtiges biologisches und kulturelles Erbe der Landschaft zu erhalten. Dazu müssen die noch nicht geschützten Objekte (z.B. das Neeracher Ried oder die Moore im Flughafen-Areal) verbindlich und dauerhaft mit Schutzverordnungen gesichert werden.

Um die landschaftliche Vielfalt des Kantons Zürich sowie deren multifunktionale Nutzung insgesamt zu erhalten, zu fördern und aufzuwerten, wurden im kantonalen Richtplan Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsförderungsgebiete, Freihaltegebiete sowie Landschaftsverbindungen festgesetzt. Diese richtplanerischen Vorgaben sind durch Kanton, Regionen und Gemeinden nach und nach mit den entsprechenden Massnahmen umzusetzen.

Die im dicht besiedelten Kanton Zürich wichtige Erholungsfunktion und Erlebbarkeit der Landschaft sollen gestärkt werden, indem Erholungsräume in der Landschaft gut erreichbar sind, vor belastenden Immissionen geschützt und Beeinträchtigungen des Landschafts-



Die Zerschneidung der Landschaft ist im Kanton Zürich weit fortgeschritten.

Quelle: ARE

bildes vermieden werden. Um Überlastungen zu vermeiden, sind die Erholungssuchenden gezielt zu lenken. Konflikträchtige, sich überlagernde Nutzungen sind zu entflechten.

### Die Bevölkerung sieht Handlungsbedarf zum Schutz der Landschaft

Die Landschaft verändert sich in kleinen Schritten. In der Regel fallen uns die konkreten Veränderungen erst beim Vergleich mit alten Fotos auf. Es scheint nun aber eine Schwelle überschritten zu sein, das allgemeine Unbehagen steigt. Noch im Jahr 2005 wurde im Kanton Zürich die Landschaftsinitiative, welche die Unterschutzstellung aller BLN-Objekte im Kanton verlangte, knapp abgelehnt. Im Jahr 2012 wurde dann aber im gleichen Kanton Zürich die Kulturlandschaftsinitiative zur Erhaltung der wertvollen Landwirtschaftsflächen und der Flächen mit besonderer ökologischer Bedeutung klar angenommen. Auf eidgenössischer Ebene wurde im gleichen Jahr die Zweitwohnungsinitiative angenommen, und die Landschaftsinitiative wurde vom Initiativkomitee bedingt zurückgezogen, nachdem beide eidgenössischen Räte den Gegenvorschlag mit Verschärfungen im Raumplanungsgesetz angenommen hatten.

Es zeigt sich, dass einschneidende Massnahmen im Natur- und Landschaftsschutz und ein restriktiverer Umgang mit Einzonungen und neuen Bauten mehrheitsfähig wurden.

# Unsere Gewässer brauchen mehr Raum

Eine gute Wasserqualität allein genügt nicht, damit sich im und am Wasser artenreiche Lebensgemeinschaften einstellen können. Die Gewässer brauchen auch wieder genügend Raum, in dem sie sich frei entfalten dürfen, um ihre natürliche Lebensraumfunktion wahrnehmen zu können. Aus diesem Grund verlangt das Gewässerschutzgesetz neu von den Kantonen, für die oberirdischen Gewässer einen sogenannten Gewässerraum festzulegen, welcher die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung sicherstellen soll.

Am 11. Dezember 2009 haben die eidgenössischen Räte als Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Lebendiges Wasser» eine Änderung des Gewässer-

schutzgesetzes beschlossen. Diese ist am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Der Bundesrat hat auf Verordnungsstufe (Gewässerschutzverordnung, GSchV) die neuen gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert und auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt.

Unmittelbarer Handlungsbedarf besteht für den Kanton Zürich bei der Sicherung des Gewässerraums. Es handelt sich um eine rein planungsrechtliche Festlegung des Raumbedarfs der Gewässer, welche gemäss GSchV bis spätestens Ende 2018 zu erfolgen hat. Bis der Gewässerraum ausgeschieden ist, regeln Übergangsbestimmungen der GSchV direkt und grundeigentümerverschuldet die Bemessung der von Bauten und Anlagen freizuhaltenen Uferstreifen am Gewässer. Die neuen Vorschriften ersetzen weitestgehend die bisherige Vorschrift von § 21 des kantonalen Wasserwirtschaftsgeset-

zes (WWG), die schematisch einen Gewässerabstand von fünf Metern verlangt hat.

## Wozu braucht es Gewässerraum?

Gemäss Gewässerschutzgesetz soll der Gewässerraum den Raumbedarf sichern, welcher nötig ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen, den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung. Für die Festlegung eines minimalen Gewässerraums hat der Bund in der revidierten GSchV verbindliche Masse festgelegt. Diese richten sich nach der etablierten und bewährten Schlüsselkurve gemäss dem «Leitbild Fließgewässer» (BUWAL/BWG, 2003) bzw. der Wegleitung «Hochwasserschutz an Fließgewässern» (BWG, 2001).

Die Sicherung des Raumbedarfs für

## Was zu schützen und zu entwickeln ist

Stephan Suter  
Sektionsleiter Planung  
Abteilung Wasserbau  
AWEL Amt für  
Abfall, Wasser, Energie und Luft  
Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich  
Telefon 043 259 32 21  
stephan.suter@bd.zh.ch  
www.wasserbau.zh.ch



Genügend Gewässerraum, wie hier am Aabach beim Stadtpark in Uster, ermöglicht neben dem Hochwasserschutz auch den Zugang zum Gewässer.

Quelle: AWEL



### Strukturvielfalt am Wasser

Damit ein Gewässer seine natürlichen Funktionen wahrnehmen kann, ist ein minimaler Gewässerraum nötig, der ausschliesslich dem Gewässer zur Verfügung steht. Hier sollen sich eine naturnahe Strukturvielfalt (z. B. Steil- und Flachufer, Mäander, Kiesbänke etc.) ausbilden, standorttypische Lebensgemeinschaften entwickeln (z. B. Auenwälder, Pionierflächen) sowie aquatische und terrestrische Lebensräume vernetzen. Der Mensch profitiert von einem verbesserten Hochwasserschutz und neuen Erholungsräumen.



**Naturnahe Gewässer bieten eine grosse Strukturvielfalt.**

Quelle: AWEL

den Hochwasserschutz oder Wasserkraftnutzungen wird bereits seit Jahrzehnten wahrgenommen. Die Raumsicherung für gezielte Gewässerrevitalisierungen oder die Ausscheidung eines minimalen Gewässerraums zur Sicherung der grundlegenden natürlichen Funktionen an allen Gewässern ist hingegen ein neues Thema. Im Kanton Zürich wurde 2009 eine Teilrevision des kantonalen Richtplans in den Bereichen Landschaft (Gewässer, Gefahren), Versorgung, Entsorgung beschlossen, womit die Grundsätze zur Sicherung des Raumbedarfs für Fließgewässer gemäss den neuen Bestimmungen der GSchV bereits behördenverbindlich festgelegt wurden.

### Umsetzung der neuen Vorgaben

Die Festlegung eines Gewässerraums hat eine Nutzungseinschränkung zur Folge. Hier sind grundsätzlich nur noch standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig. In sogenannten «dicht überbauten Gebieten» kann der Gewässerraum jedoch den baulichen Gegebenheiten angepasst und eine Ausnahmebewilligung für Bauten im Gewässerraum erteilt werden, sofern der Hochwasserschutz erfüllt ist. Bestehende Bauten und Anlagen geniessen einen Bestandesschutz. Der Gewässerraum darf nur noch extensiv bewirtschaftet werden. Er muss durch den Kanton nicht erworben werden, d. h. er kann in Privateigentum verbleiben. Aufgrund

der Eigentumsbeschränkungen im Gewässerraum will der Kanton Zürich die neuen Vorgaben zur Ausscheidung des Gewässerraums behutsam und im Dialog mit den Betroffenen umsetzen. Dabei sollen Schutz- und Nutzungsinteressen sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Zu diesem Zweck wurde im März 2012 ein «Umsetzungsprogramm Gewässerschutzgesetz» gestartet. Im Rahmen dieses Umsetzungsprogramms (Teilprojekt «Gewässerraum») werden zurzeit in Zusammenarbeit mit den vier Pilotgemeinden Dietikon, Uster, Marthalen und Turbenthal das Verfahren und die Zuständigkeit für die Gewässerraumfestlegung geklärt. Im Rahmen dieser Pilotprojekte soll die Frage beantwortet werden, wie der Gewässerraum technisch festgelegt wird, wer für die Ausscheidung des Gewässerraums zuständig sein soll und damit die Kosten trägt und wie die geforderte Umsetzung in der Richt- und Nutzungsplanung erfolgen soll. In einer externen Begleitgruppe, in welcher die betroffenen Verbände, die Regionen und die Gemeinden vertreten sind, werden die Anliegen der Betroffenen aufgenommen und der Informationsfluss sichergestellt.

### Wie geht es weiter?

Bis Mitte 2013 sollen die Resultate aus dem Pilotprojekt «Gewässerraum» in Form eines Syntheseberichts vorliegen. Anschliessend wird daraus eine Umsetzungsvorlage erarbeitet. Ziel ist es, die

### Sofortmassnahmen zur Festlegung des Gewässerraums

Da die Übergangsbestimmungen der GSchV zur Sicherung des Raumbedarfs der Gewässer seit 1. Juni 2011 unmittelbar zur Anwendung kommen und damit in der Regel grössere Uferstreifen von Bauten und Anlagen freizuhalten sind, als dies bei der Festlegung des Gewässerraums der Fall sein wird, wurden im Kanton Zürich Sofortmassnahmen ergriffen. Zum einen geschah dies im Januar 2012 mit einem Kreisschreiben und Merkblatt an die Gemeinden («Änderung der Gewässerschutzverordnung zur Sicherung des Gewässerraums – Umsetzung in den Gemeinden») mit ersten Grundsätzen und Vorgaben zum Umgang mit den neuen Bestimmungen. Zum anderen ist am 1. November 2012 eine Änderung der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV, LS 724.112) in Kraft getreten. Diese Verordnungsänderung ermöglicht es, dass auf Antrag des Planungsträgers im Rahmen von Nutzungs- und Sondernutzungsplanungen gemäss §§ 36–89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) gleichzeitig der Gewässerraum festgelegt werden kann. Zudem wird im Verfahren zur Festsetzung von Wasserbauprojekten gemäss § 18 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) auch der Gewässerraum festgelegt. Damit steht ein Instrument zur Verfügung, welches die Planungs- und Rechtssicherheit im Bezug auf den Gewässerraum im Rahmen von Planungsverfahren herstellen kann und mit welchem baurechtliche Härten aus den geltenden Übergangsbestimmungen gemildert werden können. Voraussetzung für eine Gewässerraumfestlegung in einem Planungsverfahren ist jedoch, dass sämtliche relevanten Fragen bezüglich Hochwasserschutz, Revitalisierungspotenzial, Gewässernutzung und Zugang für den Unterhalt geklärt und in einem Bericht dargelegt werden. Anfang 2013 erscheint ein Merkblatt, welches die nötigen Anforderungen an eine Gewässerraumfestlegung zusammenfasst.

Weitere Infos unter [www.awel.zh.ch](http://www.awel.zh.ch) → Wasser & Gewässer → Bauen am & im Gewässer

Vorlage bis Ende 2013 dem Regierungsrat zu unterbreiten, damit ab 2014 ein allgemeines Verfahren zur systematischen Festlegung des Gewässerraums zur Verfügung steht.

# Winterthur: Man wird sich an grosse Volumen gewöhnen



Michael Künzle,  
Stadtpräsident

## Was bedeutet der kantonale Richtplan für die Stadt Winterthur?

Dieses Instrument steuert die räumliche Entwicklung, um verschiedene Interessen im Hinblick auf die Raumentwicklungsziele zu koordinieren. Es setzt sich für alle Gemeinden auf der Ebene Kanton mit dem Thema Wachstum auseinander. Eine der Stärken dieses Richtplans ist die klare Trennung zwischen Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet. Wichtig ist aber auch die Zusammenarbeit im Rahmen der Metropolitankonferenzen.

## Was ist raumplanerisch die grösste Herausforderung?

Jedes Jahr wandern in Winterthur rund 1500 Leute zu, das entspricht in etwa zwei Dörfern. Wurde der Zuwachs früher noch beklatscht, ist die Bevölkerung heute skeptisch geworden. Das Wachstum ergibt Mehrverkehr und benötigt mehr Infrastruktur. Wir haben zwar Baugebiete ausgeschieden, es ist aber Zeit, Tempo herauszunehmen und gezielt zu steuern. Das ist schwierig. Sobald Baugebiete ausgeschieden sind, haben die Bauherren auch das Recht zu bauen. Als Stadt sind wir mit dem eigenen

Land aber eher zurückhaltend. So wurde beispielsweise das Schulhaus Zinzikon gebaut, die benachbarte, städtische Parzelle für Wohnungen aber haben wir zurückbehalten für die nächste Generation. Dafür wollen wir mehr Gas geben bei den Arbeitsplätzen. Unser Motto lautet: Lebensraum schaffen zum Wohnen und Arbeiten. Dies hat einen guten Einfluss auf das Mobilitätsverhalten. Wir nutzen die Standortförderung und Netzwerke, um Unternehmen bei der Evaluation der Standorte zu unterstützen. Winterthur bietet gute Rahmenbedingungen: Das kulturelle Angebot, die hohe Wohnqualität, die Nähe zu Bildungsstätten wie der ZHAW (Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften) etc. Studien belegen, dass Winterthur eine günstige Grossstadt ist. Bei der Standortevaluation geht es auch um «weiche Faktoren». Die Unternehmen möchten qualifizierte Fachkräfte finden, sie interessieren, was der Standort für ihre Mitarbeitenden bietet.

## Wo liegen die Entwicklungsperspektiven als Bildungsstadt?

Wir sind froh, dass der Kanton für den Ausbau der ZHAW auf dem Sulzerareal finanzielle Mittel

spricht. Es ist eine Nutzung, die grosse Chancen bietet. Mit dem neuen Standortschwerpunkt erhält das ganze Gebiet ein neues Gesicht. Wie ein Schweif folgen den investierten Ressourcen auch Angebote in den Bereichen Bildung, Gewerbe und Freizeit. Mehr Studentinnen und Studenten bedeutet aber auch, dass wir mehr Wohnraum für Studierende brauchen.

## Ihr Fazit aus den Erfahrungen?

Wir müssen für Generationen bauen. Ein Stadtkreis mit einem neuen Schulhaus braucht dieses in 30 Jahren eventuell nicht mehr, da sich die Bevölkerungszusammensetzung geändert hat. Stadtentwicklung bedeutet, mit einem dicken Marker Linien zu ziehen, sie entbindet aber nicht davon, mit dem Fineliner später genauer nachzuziehen. Es ist eine Kunst, die Verdichtung so zu machen, dass die Stadt lebenswert bleibt, dass grüne «Lichtblicke» erhalten bleiben. Wir müssen in einer Zentrumszone also eher in die Höhe bauen. Schaut man nach Zug, sieht man dort grosse Volumen. Noch sind wir nicht daran gewöhnt, in städtischen Gebieten wird man sich aber daran gewöhnen müssen.



Winterthur nutzt mit dem Ausbau der ZHAW auf dem Sulzerareal eine grosse Chance für die Entwicklung eines ganzen Gebietes.

Quelle: Priska Ketterer



Qualität muss Vorrang vor Quantität haben

# Gemeinsam erfolgreich planen

Die Siedlungsqualität kann auf verschiedenen Stufen durch unterschiedliche Akteure positiv gesteuert werden. Der Kanton und die Gemeinden, aber auch die Architekten, Planer und Bauwilligen stehen dabei gleichermaßen in der Verantwortung. Es braucht den Willen und den Einsatz aller Akteure, um die geforderte, gute Siedlungsqualität zu erhalten oder zu steigern.

Der Kanton Zürich wird in den nächsten Jahren weiterhin Menschen anziehen, die hier leben und arbeiten möchten. Damit stellt sich für den Kanton und die Gemeinden in der Nähe der Zentren die Frage, wie sie mit diesem Wachstum umgehen sollen? Und vor allem in welcher Weise das Wachstum von der Bevölkerung auch getragen wird?

Der haushälterische Umgang mit dem Boden erfordert zunehmend eine Entwicklung der Siedlungen nach innen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Qualität der Siedlungen zu richten. Dies besagt die erste Leitlinie für die zukünftige Raumentwicklung im Kanton Zürich: «Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern. Dies soll insbesondere durch eine Siedlungsentwicklung nach innen, den Erhalt und die Steigerung der Wohnqualität, die Sicherstellung der Grundversorgung sowie den sparsamen Umgang mit Energie erfolgen.»

## Siedlungsqualität umfasst verschiedene Themen

Der Begriff Siedlungsqualität ist allerdings nicht abschliessend definierbar.

Er umfasst vielmehr verschiedene Themen wie Sicherheit, Einkaufsmöglichkeiten, Immissionen, soziale Zusammensetzung, aber auch bauliche Qualitäten. Hinzu kommt, dass Siedlungsqualität subjektiv unterschiedlich empfunden wird.

Die Instrumente der Raumplanung beeinflussen die Qualitätsaspekte mit unterschiedlicher Wirkung. Sie eignen sich vor allem, die baulichen Qualitäten einer Siedlung positiv zu steuern, also die Bebauung, die Erschliessung, die Ausstattung und die Gestaltung von Siedlungen. Dabei ist die Siedlungsqualität eines der Hauptanliegen der Raumplanung. Gerade in den letzten Jahren sind im Kanton Zürich viele positive Beispiele entstanden. Besonders in den vier so genannten «Stadtlandschaften» – Zürich, Glattal, Limmattal und Winterthur – wurden ganze Stadtteile umstrukturiert, verdichtet und



Die Instrumente der Raumplanung eignen sich vor allem, um die baulichen Qualitäten einer Siedlung positiv zu steuern – also die Bebauung, die Erschliessung, die Ausstattung und die Gestaltung von Siedlungen. Im Bild: Kirchgasse, Meilen.

Quelle: ARE

## Wo es um Qualität geht

Thomas Eiermann  
Fachverantwortlicher  
Ortsbild und Städtebau  
Amt für Raumentwicklung (ARE)  
Postfach, 8090 Zürich  
Telefon 043 259 30 41  
thomas.eiermann@bd.zh.ch  
www.are.zh.ch



Der Begriff Siedlungsqualität ist nicht abschliessend definierbar. Er umfasst verschiedene Themen wie Sicherheit, Einkaufsmöglichkeiten, Immissionen, soziale Zusammensetzung, aber auch bauliche Qualitäten. Im Bild: Zwicky-Areal.

Quelle: ARE

städtebaulich aufgewertet. Sie können Vorbild auch für kleinere Städte und Gemeinden sein.

### Vorgelagerte Verfahren helfen bei komplexen Aufgabenstellungen

Anspruchsvolle Architektur und Umgebungsgestaltung haben urbanes Wohnen auch für Familien wieder attraktiv gemacht. Die Gestaltung der Strassen und Grünräume sowie sichere Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr sind dabei entscheidend für die Lebensqualität in dicht bebauten Quartieren. Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft liegen auch in kleineren Gemeinden grosse Gebäudevolumen brach. In Zukunft stellt sich verstärkt die Aufgabe, diese Potenziale in die Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen einzubeziehen. Verdichtung scheidet heute aber leider oft an der fehlenden Akzeptanz in der Bevölkerung auf Grund von Ängsten um Verlust von Lebens- und Wohnqualität. Sie braucht deshalb Augenmass und massgeschneiderte städtebauliche Lösungen für den jeweiligen Ort. Doch wie lässt sich eine Planung in die richtigen bzw. qualitativ guten Bahnen lenken?

### Varianzverfahren einsetzen

Ein bewährtes Vorgehen, um bei komplexen Aufgabenstellungen in der Raumplanung, im Städtebau und in der Architektur zu guten Lösungen zu gelangen, ist die Durchführung von Varianzverfahren unter mehreren Planungsteams.

Der *Ideenwettbewerb* eignet sich für die Planung eines Gebiets, über dessen künftige Zweckbestimmung noch keine oder nur vage Vorstellungen bestehen. Der Ideenwettbewerb ist grundsätzlich denkbar für Umstrukturierungsgebiete und für nicht überbaute Gebiete.

Der *städtebauliche Wettbewerb* kommt am besten bei der Planung eines Gebiets zum Zug, über dessen künftige Nutzung grundsätzlich Klarheit besteht. Ziel des Wettbewerbs ist, Entwürfe bezüglich der Überbauungsstruktur, der Anordnung von Freiräumen, des Erschliessungskonzepts etc. zu erhalten.

Der *Architekturwettbewerb* dient dazu, Entwürfe für eine Aufgabenstellung zu erhalten, bei der das Raumprogramm und die Nutzung der zu projektierenden Gebäude klar definiert ist.

Der *Gesamtleistungswettbewerb* wird mit dem Ziel durchgeführt, architektonische Entwürfe zu erhalten und gleichzeitig den mit der Bauaufgabe zu betrauenden General- oder Totalunternehmer auszuwählen. Es geht dabei

nicht nur um die Bestimmung des besten Projekts, sondern auch um dasjenige mit dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis.

*Studienaufträge* kommen für Projekte in Frage, die durch offene Aufgabenstellungen sowie interaktive Prozesse gekennzeichnet sind. Zwischen dem Beurteilungsgremium und den Teilnehmern ist ein direkter Dialog notwendig. Unterschieden wird zwischen der Testplanung und der Entwicklungsplanung. In der Testplanung wird geprüft, ob die konkreten Nutzungsvorstellungen über ein Gebiet auf dem dazu bestimmten Areal umsetzbar sind. Mit einer Entwicklungsplanung werden für ein (meist grösseres) Gebiet Vorstellungen über die bauliche und nutzungsmässige Entwicklung gewonnen.

### Akzeptanz schaffen

Qualität muss auch in Zukunft Vorrang vor Quantität haben. Deshalb gewinnen qualitätsorientierte Verfahren wie zum Beispiel Wettbewerbe und Gestaltungspläne an Gewicht. Sie gewährleisten die fachliche Beurteilung. Für die erfolgreiche Umsetzung von Planungen ist die Akzeptanz in der Bevölkerung von grosser Wichtigkeit. Diese wird am ehesten erreicht, wenn die Bürgerinnen und Bürger zeit- und sachgerecht einbezogen werden.



# Von der Joghurtproduktion zur Hochschule

Stillgelegte Industrieareale werden in grosser Zahl neuen Nutzungen zugeführt. Wenn diese Areale im innerstädtischen Bereich liegen oder wie beim Toni-Areal in einem Trendquartier der Stadt Zürich, kommt diesen Umnutzungen eine besondere Bedeutung zu.

Auf dem Toni-Areal treffen zwei spannende Entwicklungen aufeinander: Einerseits entsteht ein neuer Hochschulstandort mit internationaler Ausstrahlung, der die Hochschullandschaft Schweiz umgestalten wird. Andererseits ist in Zürich-West ein städtebaulicher Transformationsprozess im Gang, der den Charakter der ganzen Stadt entscheidend verändert und prägt. Innerhalb dieser Stadtentwicklung stellt das Toni-Areal als neues Zentrum im Kreis 5 einen zentralen Baustein dar.

Ein Rückblick: Fussballstadion, Milchfabrik, Bildungs- und Kulturzentrum – so lässt sich in geraffter Form die Geschichte des Grundstücks an der Pfingstweidstrasse zusammenfassen, das als Toni-Areal bekannt ist. Ab 1925 stand an dieser Stelle das Fussballstadion Förrlibuck. Nach vierzig Jahren musste es dem Bau des Hardturmviadukts weichen. Im September 1972 folgte der Spatenstich für die Toni-Molkerei, die 1999 nach 22-jähriger Betriebszeit aus wirtschaftlichen Gründen eingestellt wurde.

### Entwicklung von Schlüsselarealen als grosse Chance

Wie sollte dieser Komplex, in dem bis dahin rund 350 Mitarbeitende täglich bis zu einer Millionen Liter Milch verarbeitet hatten, weiter genutzt werden?

Eine bedeutende Frage, denn die Entwicklung und Aufwertung derartiger Schlüsselareale bietet enorme Chancen. Sie ermöglicht, auf grossen zusammenhängenden Flächen neue Nutzungen in das Stadtgefüge einzupassen. Voraussetzung sind allerdings eine sorgfältige Planung und eine zweckmässige Nutzung.

Es zeigte sich, dass der vollständige Rückbau weder ökonomisch, ökologisch noch städtebaulich sinnvoll war. Die grossräumlichen Strukturen und die hohen Traglasten ermöglichten aber eine Vielzahl verschiedener Nutzungen. Eine von der Bildungsdirektion in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie ergab, dass das Toni-Areal für eine Hochschulnutzung geeignet ist.

Im September 2013 fängt nun für rund 5000 Studierende, Dozierende und Mitarbeitende der Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK) und zweier Departement-



Das Toni-Areal blickt auf eine lebhaftere Geschichte zurück, deren letzter Abschnitt die 22-jährige Nutzung als Molkerei war.

Quelle: EM2N Architekten AG

## Wo es um Qualität geht

**Bruno Schulthess**  
Hochbauamt (HBA)  
Stv. Abteilungsleiter  
Ressortleiter Fachhochschulbauten  
Baubereich 2  
Postfach, 8090 Zürich  
Telefon 043 259 29 44  
[bruno.schulthess@bd.zh.ch](mailto:bruno.schulthess@bd.zh.ch)  
[www.hba.zh.ch](http://www.hba.zh.ch)



So soll das neue Toni-Areal aussehen (Visualisierung): ein äusserst durchlässiges Bauwerk, offen für die Interaktion mit der urbanen Aussenwelt.

Quelle: EM2N Architekten AG

mente der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) – die Fachbereiche Soziale Arbeit und Angewandte Psychologie – mit dem Semesterbeginn eine neue Zeitrechnung an. Nachdem sie zuvor in Zürich in über 40, für Ausbildungszwecke oft wenig geeigneten, Liegenschaften untergebracht waren, erlaubt die Umnutzung des Toni-Areals die erwünschte räumliche Konzentration an einem Standort. Darüber hinaus entstehen Flächen für öffentliche und halböffentliche Nutzungen sowie 90 Mietwohnungen.

### Magnet für ein lebendiges Quartier

Das neue Gebäude präsentiert sich als äusserst durchlässiges Bauwerk – eine kleine Stadt in der Stadt, offen für die Interaktion mit der urbanen Aussenwelt. Dabei folgt der Bau konsequent den Anforderungen der Schulen und Menschen mit ihren Bedürfnissen nach Geselligkeit und Rückzug. Die einst in sich geschlossene Fabrik wird zu einer

öffentlich zugänglichen Anlage, die am Puls des Quartiers ist.

In der Nachbarschaft befinden sich weitere markante Neubauten wie die Hochhäuser Prime Tower und Mobimo-Tower. Während der Prime Tower die Wirtschaftskraft des Stadtteils symbolisiert, soll das Toni-Areal ein kultureller Magnet werden und der hiesigen

Kreativwirtschaft wichtige Impulse geben. Dank neuer Aussenräume und der Tramlinie durch die Pfingstweidstrasse ist das Gebiet zudem optimal eingebunden. Der Kreis 5 und die Stadt Zürich erhalten dadurch einen Kristallisationspunkt für ein lebendiges Quartier mit grosser Ausstrahlung.

### Die Zürcher Fachhochschule kann als Erfolgsmodell gelten

Die drei staatlichen Hochschulen Zürcher Hochschule (ZFH) der Künste ZHdK, Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW und die Pädagogische Hochschule Zürich PHZH sowie die private Hochschule für Wirtschaft Zürich HWZ bilden zusammen die Zürcher Fachhochschule ZFH. Sie zählt heute zu den grössten Fachhochschulen der Schweiz. Seit 1998 gibt es diesen neuen Hochschultypus, der auf grosses Interesse stösst. Dies zeigt die starke Zunahme der Studierenden: Waren 1998 zum Start der ZFH rund 5000 Personen eingeschrieben, sind es 2012 mit 15 650 Studierenden mehr als doppelt so viele. Schon frühzeitig wurde diese Entwicklung in die Planung der Bildungseinrichtungen einbezogen. Sie sollen räumlich konzentriert und an zentralen Lagen mit guter, bestehender Erschliessung

durch den öffentlichen Verkehr angesiedelt werden – dieses Ziel ist im revidierten Richtplanentwurf festgehalten.

Die Grundlage für die räumliche Konzentration legte der Regierungsrat im Jahr 2005 mit einer zukunftsweisenden Standortstrategie fest. Er entschied, die Zürcher Fachhochschule an den drei Standorten Zürich, Winterthur und Wädenswil auf möglichst wenige Gebäude zu konzentrieren – mit dem Ziel, Synergien zu nutzen, der ZFH ein Gesicht zu geben und den Hochschulstandort Zürich als Ganzes zu stärken. Die PHZH hat ihren Standort in der Europaallee beim Hauptbahnhof Zürich, die ZHAW mit ihrem zentralen Campus in Winterthur unterhält auch Standorte in Wädenswil und im Toni-Areal in Zürich-West, wo die ZHdK ihr neues Zuhause hat.



# Die vier Agglomerationsprogramme des Kantons Zürich

Um die Probleme im Agglomerationsverkehr zu lösen, richtet der Bund auf Basis von Programmen Beiträge an Verkehrsinfrastrukturen aus. Diese Agglomerationsprogramme müssen verschiedene Anforderungen erfüllen, unter anderem die Abstimmung der Verkehrsmassnahmen an die Anforderungen der Landschafts- und Siedlungsentwicklung.

Der Kanton Zürich ist einer der treibenden Wirtschaftsmotoren der Schweiz. Rund ein Fünftel des Schweizer Bruttoinlandprodukts wird hier erwirtschaftet und jeder sechste Einwohner der Schweiz lebt innerhalb der Kantons-grenzen. Diese starke wirtschaftliche Positionierung stellt grosse Anforderungen an die Infrastruktur, insbesondere im Bereich Verkehr. Das stärkste Wachstum und damit auch die grösste

Verkehrszunahme im Kanton Zürich weisen die Agglomerationsräume Stadt Zürich, Glatttal, Limmattal, Winterthur und Umgebung sowie auch das Zürcher Oberland auf.

Der Bund hat die Herausforderungen in Agglomerationsräumen erkannt und mit dem Infrastrukturfonds ein Instrument geschaffen, um Beiträge an Verkehrsinfrastrukturen auszurichten. Die Kantone reichen beim Bund die Agglomerationsprogramme ein, in denen sie Massnahmen zur Lösung der Verkehrsproblematik in Abstimmung mit Siedlung und Landschaft definieren. Unter bestimmten Voraussetzungen spricht der Bund einen Beitrags-satz zwischen 30 und 50 Prozent an die Kosten der Infrastrukturmassnahmen, für die Kantone und Gemeinden zuständig sind. 2007 hat der Kanton Zürich ein erstes Agglomerationsprogramm eingereicht. In der 2. Generation wurden im Juni 2012 neu vier eigenständige Programme für die oben genannten Agglomerationsräume dem Bund zur Prüfung übergeben. Zudem ist der Kanton Zürich an den Agglomerationsprogrammen Schaffhausen und Obersee (mit den Kantonen St. Gallen und Schwyz) beteiligt.

biete mit dem grössten Handlungsbedarf im Kanton Zürich. Das Programm wurde in Zusammenarbeit mit dem Kanton Aargau erstellt. Zentrale Projekte sind der «Agglomerationspark Limmattal» und die Limmattalbahn. In der Stadt Zürich und dem Glatttal gilt es, die Grünräume als Naherholungsgebiete zu bewahren und die prägenden Zentren auch tangential mit dem ÖV besser zu verbinden. In der Region Winterthur soll die klare Abgrenzung zum ländlich geprägten Umland bestehen bleiben. Die Stadt Winterthur soll sich bipolar mit den beiden Zentren Stadtmitte und Neuhegi-Grüze entwickeln, die optimal mit einem Hochleistungsverkehrskorridor verbunden sind. Im Zürcher Oberland soll sich die künftige Entwicklung auf die beiden mit S-Bahn-Linien erschlossenen Hauptsiedlungsbänder konzentrieren. Der ländliche Charakter bleibt dabei erhalten.



Broschüre zum Agglomerationsprogramm und weitere Information unter: [www.afv.zh.ch/agglomerationsprogramme](http://www.afv.zh.ch/agglomerationsprogramme).

Quelle: Amt für Verkehr

## Abstimmung von Siedlung, Landschaft und Verkehr

Für den Bund ist die klare Konzeption des Verkehrssystems und der Siedlungsentwicklung mit Verdichtung nach innen ein wichtiger Bestandteil der Agglomerationsprogramme. Anhand eines Zukunftsbildes, das den zu erstrebenden Zustand im Jahr 2030 abbildet, wurden die Programme für die vier Räume entwickelt. Das Limmattal ist grenzüberschreitend eines der Ge-

Wo es um Qualität geht

Dr. Wilfried Anreiter  
Abteilungsleiter Gesamtverkehr  
Amt für Verkehr (AFV)  
Postfach, 8090 Zürich  
Telefon 043 259 54 41  
[wilfried.anreiter@vd.zh.ch](mailto:wilfried.anreiter@vd.zh.ch)  
[www.afv.zh.ch](http://www.afv.zh.ch)

Nachgefragt bei den Gemeinden

# Bassersdorf: Wohnkleinstadt im Grünen



Doris Meier-Kobler,  
Gemeindepäsidentin

## Was bedeutet der kantonale Richtplan für Bassersdorf?

Der kantonale Richtplan stellt für Bassersdorf die Richtlinien für die regionale und kommunale Gesamtplanung. Die Gemeinde ist in diesem durch viele Projekte tangiert: Glattalautobahn, Glattalbahn plus, Brüttenertunnel, Siedlungsentwicklungen in Bahnhofsnähe und Landschaftsverbindungen, deren Chancen und Risiken zu diskutieren und in die politische Arbeit aufzunehmen sind.

Zusätzlich wird Bassersdorf mit der Zuteilung der Gemeinde zum Handlungsraum «Stadtlandschaft» des Raumordnungskonzeptes seitens des Kantons eine deutliche Rolle zugewiesen, die planerisch grundsätzlich auszugestalten ist.

Bei der weiteren Planung und der nachfolgenden Umsetzung erwarte ich von den zuständigen Stellen einen integrativen Prozess, damit die Interessen der Gemeinde nachhaltig berücksichtigt werden.

## Was ist für die Raumplanung von Bassersdorf die grösste Herausforderung?

Bassersdorf positioniert sich regional als Wohnkleinstadt im Grünen. Der inneren und äusseren Siedlungsentwicklung mit einem intakten Landschafts- und Naherholungsgebiet gilt unser Augenmerk.

Bassersdorf ist in den letzten zehn Jahren überdurchschnittlich gewachsen, und nicht alle Infrastrukturen konnten den Wandel aufnehmen. Um diesem gerecht zu werden, wird in den nächsten Jahren ein neues Zentrum mit Dorfplatz und Filialen von Grossverteilern realisiert, und bis 2016/17 soll ein neues Schulhaus gebaut werden.

## Bassersdorf als Gemeinde der Verkehrsinfrastrukturen erwartet eine dynamische Entwicklung?

Die Auswirkungen der Glattalbahn plus haben wir bereits frühzeitig zusammen mit unserem Nachbarn Kloten planerisch aufgenommen. Für die Siedlungsentwicklung entlang der Glattalbahn sind Entwicklungsschemata gezeichnet. Den momentanen Endpunkt am Bahnhof Bassersdorf und die regional gewünschte Siedlungsentwicklung wurde in einem Masterplan überprüft.

Die Glattalautobahn in der jetzt gewählten, südlichen Linienführung zwischen dem Rastplatz Baltenswil und der Verzweigung Zürich Nord südlich von Opfikon verbessert die Erschliessung von Bassersdorf nicht direkt, führt aber auch nicht zu Mehrverkehr durch die Gemeinde.

In der weiteren Planung werden wir besonders darauf achten, dass für die neue Linienführung der Glattalautobahn v.a. im Bereich von Baltenswil alle flankierenden Massnahmen umgesetzt werden, damit keine Lärmbelastung für diesen Ortsteil und das Siedlungsgebiet von Bassersdorf entsteht.

## Was ist Bassersdorfs Rezept, vorhandene Qualitäten zu bewahren und wo möglich, neue zu schaffen?

Die regionale Zusammenarbeit und die allgemeine Gemeindeentwicklung mit allen Bereichen, wie die Beurteilung der demografischen Entwicklung, der Siedlungs- und Landschaftsplanung, die Koordination der Gemeindeentwicklung mit der Finanzplanung, die Infrastrukturplanung und das Standortmarketing sind ein fester Bestandteil der strategischen Überlegungen des Gemeinderates.



Bassersdorf ist in den letzten Jahren überdurchschnittlich gewachsen.

Quelle: Wikimedia cc



# Der Druck aufs Grüne

Im Kanton Zürich finden wir eine grosse landschaftliche Vielfalt, die von nahezu unberührten Naturräumen bis hin zur stadtnahen Agglomerationslandschaft reicht. Der Druck auf diese Landschaftsräume nimmt jedoch zu, und es finden zahlreiche Nutzungen und bauliche Aktivitäten statt, die ihr Gesicht wesentlich prägen.

Die Landschaft ist eines der wichtigsten Elemente der Lebensqualität im Kanton Zürich. An die Landschaft werden aber ganz unterschiedliche Ansprüche gestellt. Landwirtschaftliche Nutzung, Erholungsnutzung sowie Kiesabbau sind die drei, die das Landschaftsbild in besonderem Masse prägen. Im dicht besiedelten Kanton Zürich mit seiner dynamischen Wirtschaftsentwicklung ist der Druck äusserst hoch. Darum

müssen Schutz- und Nutzungsinteressen besonders sorgfältig gegeneinander abgewogen werden.

## Landwirtschaftliches Bauen

Das Erscheinungsbild der landwirtschaftlich genutzten und somit zonenkonformen Bauten hat sich in den vergangenen Jahrzehnten stark verändert: Mit wachsender Grösse der Betriebe nehmen auch die Ausmasse von landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden wie Ställen und Scheunen zu. Das erschwert ihre Einordnung in die Landschaft und stellt damit auch höhere Anforderungen an die für die Bewilligung zuständigen Stellen. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft beeinflusst und verändert das Landschaftsbild. Als eine Massnahme zur Entlastung der Landschaft sieht der

Entwurf des überarbeiteten kantonalen Richtplans daher vor, dass Bauten in exponierten und freistehenden Lagen, sobald sie nicht mehr für ihren ursprünglichen Zweck genutzt werden, rückgebaut werden.

## Erholung

Erholung und Freizeit im Freien spielen für die Zürcher Bevölkerung eine wichtige Rolle. Das zeigt sich unter anderem auch in der zunehmenden Zahl der Gesuche für Bauten und Anlagen, die der Freizeitgestaltung in der Landschaft dienen, wie beispielsweise Reitsport- und Golfanlagen. Da diese im Landwirtschaftsgebiet nicht zonenkonform sind, gelten besondere Anforderungen, und für ihre Realisierung sind zum Teil komplexe Planungsverfahren auf verschiedenen Stufen erforderlich. So



Freizeitnutzungen wie dieser Golfplatz in Otelfingen prägen durch ihre Infrastruktur und Geländemodellierungen stark das Bild der Landschaft.

Quelle: Pirmin Knecht

## Was wie genutzt wird

Barbara Schultz (ARE)  
Teamleiterin  
Abteilung Raumplanung  
Amt für Raumentwicklung (ARE)  
Postfach, 8090 Zürich  
Telefon 043 259 30 49  
[barbara.schultz@bd.zh.ch](mailto:barbara.schultz@bd.zh.ch)  
[www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)



**Kiesgruben verändern die Topografie einer Landschaft. Im Bild: Kiesabbau im Rafzer Feld.**  
Quelle: Wolfgang Wetter

muss für Reitsportanlagen ein direkter Zusammenhang mit einer bestehenden Siedlung gegeben sein, und es ist eine Erholungszone mit Gestaltungsplan notwendig. Zusätzlich ist zu prüfen, ob ein Richtplaneintrag im kommunalen oder regionalen Richtplan angezeigt ist. Auch für Golfanlagen sind die planungsrechtlichen Anforderungen hoch. Hier sind ein Eintrag im regionalen Richtplan sowie eine Erholungszone mit Gestaltungsplan in der Nutzungsplanung notwendig. Dadurch wird auch gewährleistet, dass die Bevölkerung in den betroffenen Gemeinden tatsächlich mitbestimmen kann, welche Nutzungen sie in ihrem Gemeindegebiet haben möchte und welche nicht.

**Kiesabbau**

Auch der Kiesabbau prägt die Landschaft, vor allem im Norden des Kantons. Um die Eingriffe durch den Kiesabbau besser zu steuern und zu koordinieren, findet seit der Teilrevision des kantonalen Richtplans «Ver- und Entsorgung» im Jahr 2009 das Instrument des Gesamtkonzepts verstärkte Anwendung. So wurde im Mai 2012 das «Gesamtkonzept Kiesabbau Hardwald» für den Raum Uster/Volketswil fertig-

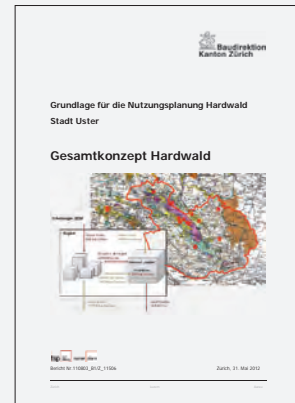
gestellt, das unter Einbezug der betroffenen Gemeinden, der Kiesunternehmen sowie der kantonalen Fachstellen erarbeitet wurde. Es legt die Rahmenbedingungen für die nachfolgenden Gestaltungspläne fest und macht unter anderem Aussagen zur Etappierung der Abbaugelände, zu Kies- und Aus-transporten, zur Endgestaltung und Rekultivierung der Abbaugelände. Ein weiteres Gesamtkonzept wurde kürzlich vom Amt für Raumentwicklung gestartet und behandelt den Raum Windlacherfeld/Glattfelden/Weiach.

**Bevölkerung ist sensibilisiert**

In verschiedenen Abstimmungen der letzten Zeit hat sich gezeigt, dass die Bevölkerung der Landschaft verstärkt Sorge tragen möchte. Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative auf Bundesebene, die Annahme der Kulturlandinitiative im Kanton Zürich, aber auch das Scheitern von Golfplatzprojekten auf regionaler und kommunaler Ebene dokumentieren die Unzufriedenheit mit der bisherigen Entwicklung. Daraus ergibt sich für Kanton, Regionen und Gemeinden die Verpflichtung noch sorgfältiger mit den Nutzungsansprüchen an die Landschaft umzugehen.

**Konzepte und Merkblätter**

Mit dem Gesamtkonzept zum Kiesabbau im Hardwald/Uster wird die Grundlage für die nachfolgende Nutzungsplanung gelegt. Es zielt darauf ab, dass dabei die betroffene Geländekammer in ihrer Gesamtheit betrachtet wird und der Kiesabbau der verschiedenen Gruben koordiniert wird.



Das Amt für Raumentwicklung hat mehrere Merkblätter für das Bauen ausserhalb der Bauzone herausgegeben. Sie behandeln unter anderem die Themen Wohnbauten, Ökonomiebauten und Pferdehaltung. Sie sind unter [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch) zu finden.

**Landwirtschaftliches Wohnen**  
(Art. 16a Abs. 1 BGG / Art. 34 Abs. 1 BPO)

**Wohnungen in der Landwirtschaftlichen Zone sind der Regel für die Wohnbauten, Ökonomiebauten und die Pferdehaltung zu gelten.**

**Wohnbauten**  
Wohnbauten sind Gebäude, die zum Wohnen bestimmt sind. Sie sind in der Regel für die Wohnbauten, Ökonomiebauten und die Pferdehaltung zu gelten.

**Ökonomiebauten**  
Ökonomiebauten sind Gebäude, die für die landwirtschaftliche Produktion, die Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte oder die landwirtschaftliche Dienstleistungen bestimmt sind.

**Pferdehaltung**  
Pferdehaltung ist die Haltung von Pferden zu sportlichen, reitlichen oder anderen Zwecken.

Wohnungstyp	Fläche, m <sup>2</sup>	CAZ*	Bemerkung
Wohnung	120 bis 150	1,0	Abhängig von Standort und örtlichen Gegebenheiten
Wohnung	200 bis 250	1,2	Abhängig von Standort und örtlichen Gegebenheiten
Wohnung	250 bis 300	1,5	Abhängig von Standort und örtlichen Gegebenheiten
Wohnung	300 bis 350	1,8	Abhängig von Standort und örtlichen Gegebenheiten
Wohnung	350 bis 400	2,0	Abhängig von Standort und örtlichen Gegebenheiten
Wohnung	400 bis 450	2,2	Abhängig von Standort und örtlichen Gegebenheiten
Wohnung	450 bis 500	2,4	Abhängig von Standort und örtlichen Gegebenheiten
Wohnung	500 bis 550	2,6	Abhängig von Standort und örtlichen Gegebenheiten
Wohnung	550 bis 600	2,8	Abhängig von Standort und örtlichen Gegebenheiten
Wohnung	600 bis 650	3,0	Abhängig von Standort und örtlichen Gegebenheiten
Wohnung	650 bis 700	3,2	Abhängig von Standort und örtlichen Gegebenheiten
Wohnung	700 bis 750	3,4	Abhängig von Standort und örtlichen Gegebenheiten
Wohnung	750 bis 800	3,6	Abhängig von Standort und örtlichen Gegebenheiten
Wohnung	800 bis 850	3,8	Abhängig von Standort und örtlichen Gegebenheiten
Wohnung	850 bis 900	4,0	Abhängig von Standort und örtlichen Gegebenheiten
Wohnung	900 bis 950	4,2	Abhängig von Standort und örtlichen Gegebenheiten
Wohnung	950 bis 1000	4,4	Abhängig von Standort und örtlichen Gegebenheiten

\* CAZ = Coefficient d'Accroissement des Zones

**Pferdehaltung auf Landwirtschaftsbetrieben**  
(Art. 16a Abs. 2 BGG / Art. 34 Abs. 2 BPO)

**Die Pferdehaltung auf landwirtschaftlichen Betrieben ist der Regel für die Pferdehaltung zu gelten.**

**Landwirtschaftliche Betriebe**  
Landwirtschaftliche Betriebe sind Betriebe, die landwirtschaftliche Produktion, die Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte oder landwirtschaftliche Dienstleistungen betreiben.

**Pferdehaltung**  
Pferdehaltung ist die Haltung von Pferden zu sportlichen, reitlichen oder anderen Zwecken.



# Land- und Forstwirtschaft – die wichtigsten Standortförderer

Der Kanton Zürich wird oft als Stadt- und Agglomerationskanton wahrgenommen. Diese Betrachtung greift zu kurz: Von den 166 000 Hektaren Kantonsfläche werden 43 Prozent landwirtschaftlich genutzt, und 30 Prozent sind Wald. 74 000 Hektaren landwirtschaftliche Nutzfläche werden je hälftig als Ackerflächen und Wies- und Weideland bewirtschaftet. Landwirtschaftsflächen und Wald sind aber auch als Natur- und Erholungsraum und damit für die Qualität des Wohn- und Arbeitsraumes Zürich enorm wichtig. Pointiert formuliert: Die Zürcher Land- und Forstwirtschaft gehören zu den wichtigsten Standortförderern!

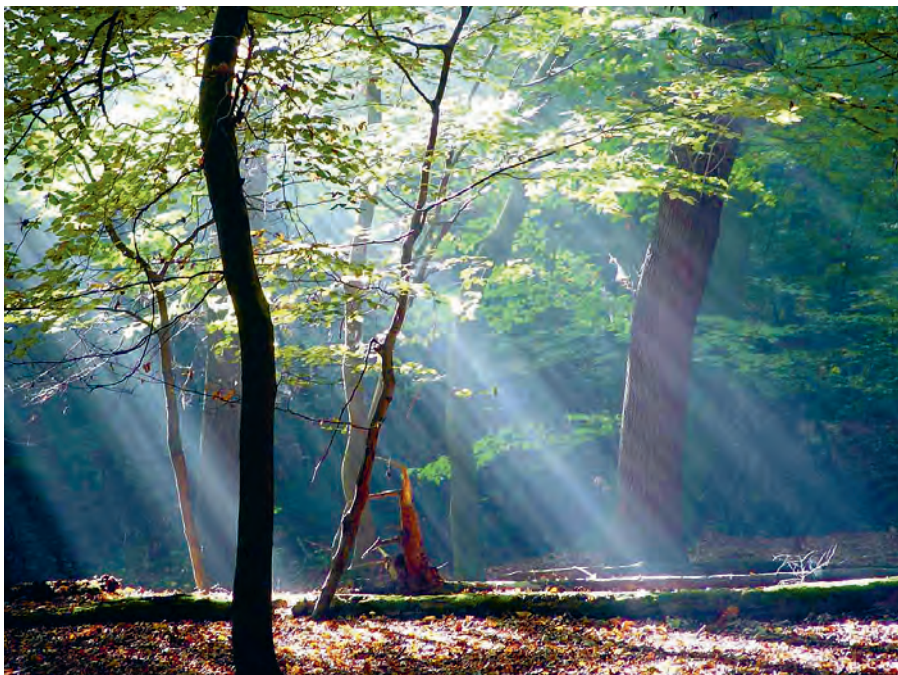
Der Wald genießt durch Gesetz und Rechtsprechung seit 150 Jahren einen

fast unverändert hohen Schutzstatus (Kasten Seite 42). An der Waldfläche und seiner Verteilung änderte sich in dieser Zeit wenig. Oft geben schon grössere Holzschläge im Rahmen der normalen Bewirtschaftung Anlass zu kritischen Reaktionen aus der Bevölkerung. Eine Studie des Bundes 2011 ergab, dass über 80 Prozent der Befragten mit der heutigen Menge Wald zufrieden sind und den Rodungsschutz keinesfalls lockern würden. Weit weniger gut geschützt ist die landwirtschaftliche Nutzfläche. Zwar wird mit dem revidierten kantonalen Richtplan der Schutz der Fruchtfolgeflächen wesentlich verstärkt (siehe dazu Artikel Seite 25). Dennoch wird sich bei weiterhin wachsender Bevölkerung, zunehmendem Wohnflächenbedarf und immer vielfältigeren Freizeit- und Erholungsbedürfnissen der Druck auf die offene Landschaft weiter verstärken.

Neu ist, dass dieser Druck von der Bevölkerung erkannt wird. Der Bauboom der letzten Jahre hat die Sensibilität der Bevölkerung erhöht: nur so sind die Annahmen der Zweitwohnungs- und der Kulturlandinitiative zu erklären. Notabene in einer Zeit, in der das Wirtschaftswachstum stottert und Argumente, wie die Wichtigkeit von baulichem Wachstum für das Gewerbe, verfangen könnten.

## Landwirtschafts- und Waldflächen nur begrenzt «planbar»

Neben gesetzlichen Bestimmungen sind verstärkt auch planerische Instrumente nötig, um die divergierenden Ansprüche zu koordinieren und Konflikte zu vermeiden. Im Wald geschieht dies durch den behördenverbindlichen Waldentwicklungsplan Kanton Zürich



Wald besitzt traditionell einen hohen Schutzstatus. Die Eigentümer sind meist nicht auf die Erträge aus ihrem Wald angewiesen, sondern sind dem Wald emotional verbunden.

Quelle: pixelio, Jan-H

## Was wie genutzt wird

Dr. Marco Pezzatti  
Stv. Amtsleiter  
Amt für Landschaft und Natur (ALN)  
Postfach 8090 Zürich  
Telefon 043 259 27 07  
marco.pezzatti@bd.zh.ch  
www.aln.zh.ch

Konrad Noetzi  
Kantonsforstingenieur  
Amt für Landschaft und Natur (ALN)  
Postfach 8090 Zürich  
Telefon 043 259 27 40  
konrad.noetzi@bd.zh.ch  
www.aln.zh.ch



**Für den stärkeren Schutz des Landwirtschaftslandes sollte nicht der Schutz des Waldes gelockert werden, sondern aus dessen erfolgreichem Schutz kann für die Kompensation von Landwirtschaftsland gelernt werden.**

Quelle: pixelio, Jan-H

(WEP). Im WEP werden Räume ausgeschieden, wo eine bestimmte Waldfunktion (Holzproduktion, biologische Vielfalt, Schutz und Erholung) überwiegen. Der WEP beeinflusst die Landschaft, indem zum Beispiel generell keine grossflächigen Eingriffe in den Wald empfohlen werden. Für die Bewirtschaftung bleibt indessen der Eigentümer zuständig, eine Bewirtschaftungspflicht besteht laut Waldgesetzgebung nicht. Der Kanton kann zwar Anreize zur Bewirtschaftung bieten, doch sind die meisten Waldeigentümer nicht auf das Einkommen aus dem Wald angewiesen und besitzen Wald oft aus emotionalen Motiven.

Im Landwirtschaftsgebiet steht mit dem Instrument der Landschaftsentwicklungskonzepte LEK ein freiwilliges Planungsinstrument zur Verfügung. Die Entwicklung der Landwirtschaft war und ist jedoch primär vom ökonomischen Umfeld und den daraus erwachsenden notwendigen betrieblichen Anpassungen geprägt. Allein die Produzentenpreise für Milch und Weizen sind in den letzten 15 Jahren um nahezu 50 Prozent gesunken. Alle vier Jahre muss sich die Landwirtschaft auf ein neu justiertes agrarpolitisches Konzept ausrichten, gegenwärtig auf die Agrarpolitik AP 2014-17. Diese führt

aller Voraussicht nach eine neue Beitragskategorie für Landschaftsqualität ein, während ein Teil der bisher an die Tieranzahl gekoppelten Beiträge wegfällt. Allein diese Änderungen werden sehr prägend sein für das Erscheinungsbild der Landschaft. Das Beispiel verdeutlicht die Grenzen der Planbarkeit der offenen Landschaft, in der Landwirte aus Produkten und Dienstleistungen Einkommen erzielen müssen.

### **Herausforderungen für den Kanton**

Gemäss des heute prognostizierten Bevölkerungswachstums wird sich die Frage nach dem tragbaren Gleichgewicht in der Raumbeanspruchung zuspitzen. Holz als nachwachsender Rohstoff wird in Zukunft noch mehr an Bedeutung gewinnen – als Werkstoff und als Energielieferant (siehe dazu Energiestrategie 2050 des Bundes, Entwurf 11/2012). Mit der neuen Agrarpolitik 2014 – 2017 des Bundes erleben Stichworte wie «Versorgungssicherheit» und «Ernährungssouveränität» ein Revival. Mehr Menschen brauchen aber auch mehr Wohn-, Arbeits- und Mobilitätsflächen und eben Grünräume in

unmittelbarer Nähe. Das heisst, dass wir den Wald und die Landwirtschaftsflächen zwingend erhalten müssen. Kaum zielführend ist es wohl, die Stärkung in einem Bereich des Grünraumschutzes durch eine Schwächung in einem anderen Bereich zu «erkaufen» und beispielsweise für einen stärkeren Schutz des Landwirtschaftslandes den Schutz des Waldes zu lockern. Vielmehr gilt es, Errungenschaften des erfolgreichen Waldschutzes auf andere Bereiche zu übertragen und durch eine konsequente Ersatzpflicht für beanspruchte Fruchtfolgeflächen das verfügbare Ackerland zu erhalten. Knappheit fördert in der Regel den bewussteren Umgang mit Ressourcen – auch bei grünraumverbrauchenden Aktivitäten. Nachhaltigkeit im Zusammenhang mit Wald und Landschaft heisst letztlich, sie quantitativ zu erhalten, ihre Qualitäten zu sichern und nicht zuletzt auch schlicht und einfach, Mass zu halten.

#### **Keine Siedlung im Wald**

Die Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans und die im Juni 2012 angenommene Kulturlandinitiative schränken die Möglichkeiten für zusätzliches Siedlungsgebiet deutlich ein. Es stellt sich die Frage, ob nicht im Einzelfall auch eine Siedlungsentwicklung im Wald denkbar wäre. Ein aktuelles Rechtsgutachten der Baudirektion zum Thema «Siedlungsentwicklung und Rodung» zeigt den Spielraum auf, welcher gemäss geltendem Waldgesetz des Bundes besteht. Die Verfasser sind Lukas Bühlmann, Direktor VLP; Prof. Willi Zimmermann, ETH; Dr. Guisepp Nay, alt Bundesrichter. Sie kommen zum Schluss, dass unter heutigem Recht Rodungen für Bauzonen zwar nicht völlig ausgeschlossen, aber nur in absoluten Ausnahmesituationen zulässig sind. Die Untersuchung eines Beispiels (Rodung von rund 2 Hektaren für die Siedlungsentwicklung gestützt auf raumplanerische Argumente) ergab, dass ein solches Vorhaben vom Bundesgericht nicht geschützt würde. Damit wird die Zürcher Rodungsbewilligungspraxis der letzten Jahre klar bestätigt – die zwar im Einzelfall den gesetzlichen Spielraum für lösungsorientierte Entscheide nutzt, im Grundsatz aber den vom Stimmvolk mehrfach bestätigten Waldschutz konsequent umsetzt.



Nachgefragt bei den Gemeinden

# Wald: Wer hierher zieht, möchte im Grünen wohnen



Käthi Schmidt,  
Gemeindepäsidentin

## Was bedeutet der kantonale Richtplan für die Gemeinde Wald?

Generell hat natürlich keine Gemeinde Freude an einer Reduktion von Siedlungsflächen. Zumal Wald vor gut 30 Jahren auf grosse Flächen freiwillig verzichtete. Andererseits stehen wir als Energiestadt hinter den Zielen der inneren Verdichtung und der Konzentration auf Siedlungsgebiete, die durch den ÖV erschlossen sind. Im Kanton Zürich hat Wald das drittgrösste geschützte Ortsbild, und da ist eine Verdichtung nicht so einfach, da stösst man schnell an Grenzen. Wenn man gleichzeitig den Charakter erhalten möchte. Es gab eine provokante Idee: Man wollte den sehr zentralen Nordholzwald hinter dem Bahnhof besiedeln. Das wäre raumplanerisch mit verschiedenen Hürden verbunden, aber grundsätzlich möglich gewesen. In der Bevölkerung sind wir da aber auf grossen Widerstand gestossen, und so bleibt dies eine Vision. Eventuell werden das einmal spätere Generationen umsetzen.

## Was ist raumplanerisch die grösste Herausforderung?

Als Dorf mit einer langen Textilindustriegeschichte hat Wald im vorletzten Jahrhundert ein explosionshaftes Wachstum durchgemacht. Viele der Zeit-

zeugen stehen heute als stolze Fabriken, Kosthäuser, Fabrikantenvillen mit Parks und charaktervolle Strassenzüge da. Es ist eine Gratwanderung, diese Charaktere zu erhalten und gleichzeitig Neues und Dichtes zu ermöglichen, attraktives Wohnen zu bieten und gleichzeitig einen guten Bevölkerungsmix zu erreichen. Wer zu uns zieht, möchte im Grünen wohnen, nicht in der Stadt.

Der erste aktuelle Entwurf der BZO-Revision sieht daher zentral gelegene Verdichtungsgebiete vor, aber auch Quartierhaltungszonen. Das Schlüsselareal um den Bahnhof mit noch vielen Freiflächen hat grosses Entwicklungspotenzial, und das wollen wir bald nutzen. Dafür haben wir eine breit angelegte Testplanung initiiert.

## Wie geht die Gemeinde Wald vor, um die Kulturlandschaft zu erhalten?

Mit dem LEK und Vernetzungsprojekten haben wir taugliche Instrumente, um die Landschaft nachhaltig zu pflegen. Zum Glück haben wir einen intakten Bauernstand, mit innovativen und engagierten Bauern und Bäuerinnen, die das unterstützen. Was uns allerdings Bauchweh macht, sind die sehr starren Vorschriften, wie sie der Entwurf der Schutzzone Bachtel-Allmen enthält. Diese wirken demo-

tivierend und somit kontraproduktiv. Wichtig ist uns, Angebote für einen sanften Tourismus ausbauen zu können (z.B. Schlafen im Stroh) und die Landwirtschaftsbetriebe dabei einzubinden, damit sie so ein weiteres Standbein aufbauen können. Es soll keinen Disneypark geben, aber wir brauchen ein gutes Gleichgewicht.

## Wie will sich Wald als ehemalige Industriestadt weiterentwickeln?

Neue Arbeitsplätze im grossen Stil zu schaffen, ist an unserer Verkehrslage nicht einfach, obwohl wir mit dem öffentlichen Verkehr in 40 Minuten am HB Zürich sind. Dafür haben wir eine hohe Wohnqualität mit intakter Natur vor der Haustüre, meist nebelfrei, gute Schulen, einen Wochenmarkt und ein überdurchschnittliches Kultur- und Freizeitangebot. Mit der gemischten Umnutzung von Industriearealen haben wir sehr gute Erfahrungen gemacht. In unseren ersten Umnutzungen wollten wir einen Anteil von Gewerbe zu Wohnen von 50:50. Bei der ersten Gestaltungsplanrevision haben wir dies auf 20:80 korrigiert. Ein Vorzeigeobjekt, das weit über die Region ausstrahlt, ist die Bleiche mit ihrem attraktiven Angebot. Weitere Beispiele sind bereits verwirklicht oder in Planung.



Wald hat gute Erfahrung mit der Umnutzung von Fabriken gemacht. Insbesondere die vor 20 Jahren umgenutzte Bleiche hat überregionale Ausstrahlung erreicht.

Quelle: Priska Ketterer

# Die Raumentwicklung und Bodennutzung



Hans-Georg Bächtold  
Generalsekretär  
Schweizerischer Ingenieur-  
und Architektenverein (SIA)  
Telefon 044 283 15 15  
hans-georg.baechtold@sia.ch  
www.sia.ch

## Zürich ist anziehend – Zürich ist Heimat

Der Kanton Zürich ist schön. Eine Wanderung auf den Hirzel hat mir das gerade wieder bestätigt. Und im Kanton Zürich lässt es sich gut leben. Die Römer sagten: «Ubi bene, ibi patria» – dort, wo es mir gut geht, da ist meine Heimat. Heimat ist der Ort, wo wir uns wohlfühlen. Der Begriff Heimat stellt somit eine Beziehung her zwischen Menschen und Lebensraum.

Die Entwicklung und Gestaltung unseres Lebensraums, unserer Heimat, ist ein Zukunftsprojekt, eine Herausforderung und eine zentrale Aufgabe der Raumplanung.

Der Kanton Zürich ist raumplanerisch auf gutem Weg. Selbstverständlich sind Wunden in der Landschaft und Bausünden zu sehen. Dem Ufer des privatisierten Zürichsees folgend, sind die Fehlentwicklungen gut wahrnehmbar. Durch die Ortschaften fährt zuviel Verkehr. Mancherorts ist er zu laut und zu schnell. Hier besteht Handlungsbedarf.

Aber Zürich ist für die Menschen attraktiv. Die Zunahme der Bevölkerung und die Tendenz zurück in die Stadt sind klar erkennbar. Städte wie Zürich, Winterthur, Dübendorf und Uster sind wieder gefragt – auch bei Familien. Wohnungen in diesen Gemeinden sind begehrt. Was ist zu tun? Die Raumplanung im Kanton Zürich

ist zu stärken – fachlich, finanziell und politisch. Raumplanung ist die Schlüsseldisziplin für die Schweiz – insbesondere für dichter werdende und attraktive Räume.

Heute, und in Zukunft noch mehr, hängt die Standortgunst einer Region von der Qualität der räumlichen Verhältnisse ab, also von den Bauten, den Infrastrukturen und der Landschaft. Je grösser die dafür aufgebrachten Investitionen und Leistungen sind, desto wichtiger wird, dass unser Raum intelligent genutzt wird. Unter intelligenter Nutzung ist dabei gemeinsame Nutzung zu verstehen.

Die Herausforderung für den Metropolitanraum Zürich ist es, Wege aufzuzeigen, wie mit der wachsenden Bevölkerung der knapper werdende Lebensraum intensiver genutzt werden kann, ohne die genannten Qualitäten und Schönheiten zu verlieren.



Judit Solt, dipl. Arch. ETH,  
Mitglied Natur- und  
Heimatschutzkommission (NHK)  
Chefredaktorin TEC21  
Telefon 044 288 90 60  
solt@tec21.ch  
www.espazium.ch/tec21

## Komplexe Fragen, vielschichtige Antworten

Der Kanton Zürich ist dicht besiedelt. Hier befinden sich die grösste Schweizer Stadt und zwei der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte des Landes. Doch im Kanton Zürich gibt es auch alte Weiler und Dörfer, die vom Siedlungsdruck bisher verschont wurden und historisch gewachsene Ortsbilder aufweisen. Es gibt Kulturlandschaften, die über Jahrhunderte entstanden und bis heute erhalten geblieben sind. Diese Siedlungen und Landschaften sind das Ergebnis eines komplexen Zusammenspiels von ökonomischen, ökologischen, gestalterischen und gesellschaftlichen Faktoren. Sie sind Zeugen unserer Geschichte und häufig auch einzigartige Kulturgüter. Diese Werte sollen nicht verschleudert, sondern sorgfältig weiterentwickelt werden. Wenn in der Schweiz ein Quadratmeter Kulturland pro Sekunde verbaut wird, soll dies umsichtig geschehen. Der überlegte Umgang mit wertvollen Ressourcen, die Rücksicht auf historische Ortsbilder und der Schutz der verbliebenen intakten Natur dienen dazu, unser kulturelles und landschaftliches Kapital für künftige Generationen zu erhalten und auszubauen. Dieser Aufgabe ist keine einzelne Fachperson gewachsen. Eingriffe in ein derart komplexes System erfordern Sensibi-



# im Kanton Zürich – von aussen gesehen

lität und eine Vielfalt an Kenntnissen, die nur ein interdisziplinäres Team beisteuern kann. Dass diese Einsicht keineswegs neu ist, zeigt die Natur- und Heimatschutzkommission NHK des Kantons Zürich. Als der Regierungsrat sie 1912 ins Leben rief, tat er es im Bewusstsein, dass eine langfristig erfolgreiche Entwicklung von Landschaften und Siedlungen einer umfassenden Betrachtung bedarf. Deshalb war die NHK von Anfang an aus Experten unterschiedlicher Fachbereiche zusammengesetzt. Ihre heutigen Mitglieder vertreten Architektur, Ingenieurwissenschaften, Landschaftsarchitektur, Kunst, Biologie, Raumplanung und Agronomie. Solche fachlich unabhängige, interdisziplinäre Gremien sind Thinktanks, die bei schwer fassbaren Sachverhalten mit Rat und Tat helfen können. Ihr wahres Potenzial besteht jedoch in der Möglichkeit, anhand konkreter Fragestellungen frühzeitig grundsätzliche Überlegungen zu Themen anzustellen, die über den Kompetenzbereich einzelner Institutionen oder Disziplinen hinausgehen – eine Arbeitsweise, die in unserer spezialisierten Berufswelt zuweilen gewöhnungsbedürftig, für die nachhaltige Entwicklung unseres Lebensraums jedoch unerlässlich ist.



Raimund Rodewald,  
Geschäftsführer  
Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL)  
Telefon 031 377 00 77  
r.rodewald@sl-fp.ch  
www.sl-fp.ch

## Mehr Parklandschaften als Glattpärke

Zur Raumplanung im Kanton Zürich ist viel Positives zu sagen. Dies bestätigte auch das Kantonsmonitoring von Avenir Suisse. Der Kanton steuert die Siedlungsentwicklung so gut wie kein anderer in der Schweiz.

Erstaunlich bei der aktuellen Richtplanrevision ist auch, dass der Kanton – schon bevor die Kulturlandinitiative angenommen wurde – das Siedlungsgebiet leicht reduzieren wollte. Dies trotz der grossen wirtschaftlichen Dynamik und der in den letzten zehn Jahren massiven baulichen Entwicklung! Dies musste aber den Gemeinden hart abgerungen werden. Die vom Bund auch für Zürich verpflichtende Mehrwertabgabe wird dies unterstützen.

Einzigartig ist auch die hohe Planungskultur: Der Richtplan wird im Kanton Zürich nur in grösseren Intervallen angepasst und nicht wie in anderen Kantonen jährlich. Dies erlaubt eine Gesamtsicht und verhindert, dass der Richtplan zu einem Buchhaltungswerkzeug verkommt.

Weniger lobenswert ist die Richtplanung im Bereich Verkehr; da kennt der Kantonsrat bisweilen keine Grenzen und legt Infrastrukturvorhaben fest, die nicht nur raumplanerisch unsinnig, sondern auch nicht finanzierbar sind. Dagegen müsste vor allem

im inneren Agglomerationsgürtel mehr Stadt als Zwischenstadt gebaut und die Erholungslandschaft stärker gefördert werden. Der Kanton hat mit dem unbebauten Areal des Flugplatzes Dübendorf die einmalige Chance, diese offene Fläche für Natur und Erholung zu sichern.

Auf die Erhaltung der Fruchtfolgeflächen wird grosses Gewicht gelegt. Daraus erwächst aber das Problem, dass nach dem Wald zwar ein neues Flächensegment fixiert ist, der Spielraum aber, z. B. für die Neuschaffung von hochwertigen Naturschutzflächen wie Gewässerrevitalisierungen und andere, auch eingengt wird.

Ein Trauerspiel ist der in weiten Teilen fehlende Zugang zu den Seeufern, vor allem am Zürichsee. Die Uferwege sind Sache der regionalen Richtplanung, und da geht es nur schleppend vorwärts.

Generell geht der Kanton mit dem Problem Erholung stiefmütterlich um. Die Erholungsnutzung wird gerade durch die Siedlungsverdichtung wichtiger werden. Eine vorausschauende Planung sollte vor allem die stadtnahen Erholungsgebiete schützen (z. B. vor Golfplätzen und Zerschneidungen). Hier wären auch neue Parkmodelle zu entwickeln, z. B. analog des Parco del Piano im Tessin.



Gegensätze: Australien oder Kanton Zürich? Beat Hürlimann, AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft.

# Fotowettbewerb

## «Boden und Raumplanung»



Lebensqualität: Wädenswil mit dem Zürichsee, Daniel Tanner, Immobilienamt.



Lieblingsort: Aaspitz am Greifensee, Albert Kuhn, Amt für Raumentwicklung.

Die Baudirektion des Kantons Zürich führte im Jahr 2012 zum Thema dieses ZUP-Sonderhefts «Wachstum bewältigen – Qualitäten bewahren» einen direktionsinternen Fotowettbewerb durch. Dazu konnten Bilder eingereicht werden in Kategorien wie «Mein Lieblingsort im Kanton Zürich», «Wo Gegensätze aufeinander treffen», «So sieht für mich Lebensqualität im Kanton Zürich aus». An dieser Stelle wird eine Auswahl der Gewinnerbilder präsentiert.



Lebensqualität: Gefrorener Katzensee im Februar 2012, Susanne Müller, AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft.