

Regionaler Richtplan

Strategie Einzonung Siedlungsgebiet

Internes Arbeitspapier - Version 0.1
(Basis für Ortsplanungsgespräche und
Stellungnahmen zu Ortsplanungsrevisionen)

Bauzonendimensionierung

KEF:

www.fv.zh.ch, Finanzplanung/KEF/
Baudirektion/Amt für Raumentwicklung

1. Bauzonendimensionierung

Der Kanton muss im Rahmen der Vorprüfungen und Genehmigungen von Nutzungsplanungen sicherstellen, dass die Vorgaben des Bundes gemäss den „Technischen Richtlinien Bauzonen“ vom März 2014 eingehalten werden. Die Baudirektion hat nicht die Absicht, sämtliche Flächen im Siedlungsgebiet innerhalb des Zeithorizonts von Nutzungsplänen (d.h. 15 Jahre) einer Bauzone zuzuführen.

Für die kantonale Bauzonendimensionierung ist der im konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplans (KEF) festgelegte Wirkungsindikator "Saldo von Ein- und Auszonungen" („Bauzonenmanagement“, aktueller Maximalwert 10 ha pro Jahr) massgebend.

Zudem ist zur Beurteilung die Beantwortung der Leitfragen gemäss Kreisschreiben des ARE vom Mai 2015 wichtig:

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

Handlungsbedarf RWU

Aufgrund der Einzonungsbegehren und der anstehenden Ortsplanungsgespräche in der RWU definiert der Vorstand RWU die Handlungsstrategie gegenüber dem Kanton und den Regionsgemeinden.

Handlungsstrategie
Wirkungsindikator "Saldo
von Ein- und Auszonungen"

Grundsätzlich unterstützt der RWU-Vorstand den sparsamen Umgang mit dem noch nicht eingezonten Siedlungsgebiet, da auch eine spätere Ausweitung unwahrscheinlich ist. Der Wirkungsindikator "Saldo von Ein- und Auszonungen" ist jedoch ein Instrument, das für die Regionen und Gemeinden Unklarheit schafft und nicht berechenbar ist. Die Gemeinden müssen für ihre aufwendigen Ortsplanungsrevisionen eine solide Basis haben. Zwei Massnahmen sind wichtig:

- Einführung eines wirksamen Instrument zur Umsetzung der Innenentwicklung mittels einer Teilrevision des PBG durch den Kantonsrat
-> Antrag RWU (vgl. inhaltlicher Vorschlag SKW)
- Verbindliche Zuteilung des kommunalen Einzonungskontingents im Rahmen der Startphase (am Ortsplanungsgespräch resp. aufgrund einer kommunalen Gesamtschau)
-> Besprechung mit ARE als Input

2. Gesamtanteil RWU am KEF- Einzonungskontingent

Zuordnungskriterien

Die RWU benötigt für die angestrebte Entwicklung einen angemessenen und langfristig abschätzbaren Anteil am Einzonungskontingent.

Zur Bemessung können verschiedene Faktoren resp. Kriterien herangezogen werden:

- %-Anteil RWU zur Bevölkerungszahl ZH
- %-Anteil RWU zur Bevölkerungsprognose ZH
- %-Anteil RWU an den urbanen Handlungsräumen
- %-Anteil RWU zum Ausbaugrad ZH
- %-Anteil RWU zu den Nichtbauzonen innerhalb Siedlungsgebiet der anderen Regionen (z.B. Kompensation weil andere Regionen mehr/weniger haben)

Insgesamt ergibt sich ein Anteil von rund 15% am gesamtkantonalen Kontingent, d.h. 1.5ha/Jahr.

Handlungsstrategie Einzonungskontingent RWU

Der RWU-Vorstand ist bereit im Rahmen der Ortsplanungsgespräche und der Anhörung von Ortsplanungen eine individuelle Priorisierung aufgrund der Kriterien im folgenden Kapitel vorzunehmen. Grundlage muss jedoch eine klare Zuteilung eines Gesamtkontingentes RWU sein.

- Die als Siedlungsgebiete neu bezeichneten Arbeitsplatzgebiete in Wiesendangen und Effretikon werden nicht ans Einzonungskontingent RWU angerechnet, resp. sind infolge des Einzonungsmoratoriums Kulturlandinitiative bereits kompensiert
-> Klärung und Festlegung mit ARE
- Die RWU erhält eine verbindliche Zuteilung des Einzonungskontingents von 1.5ha/Jahr (mehrfähriger Mittelwert)
-> Klärung und Festlegung mit ARE

3. Innerregionale Priorisierung

Kriterien

Die innerregionale Priorisierung erfolgt individuell aufgrund der jeweils anstehenden Anliegen der Gemeinden. Kriterien zur Beurteilung sind:

- Grosser Einzonungsbedarf aufgrund hohem Ausbaugrad und geringer Geschossflächenreserve (zu Einwohnerzahl) in den bestehenden Bauzonen, Bedarf an öffentlichen Bauten oder zur Schaffung lokaler Arbeitsplätze
- Gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr (u.a. Güteklasse ÖV, Einstufung gemäss kantonalem Raumordnungskonzept; Handlungsräume und 80/20-Regel)
- Geringer Anteil an unüberbauter Bauzone zu Einwohner / überbaute Bauzone
- Ausgewogene innerregionale Verteilung der unüberbauten Bauzonen ("überkommunale Abstimmung der Bauzonenreserven")
- Überzeugende Bebauungsvorstellung, hohe Dichte/hohe Einwohner-Zahl (kommunales Engagement)
- Erreichbare Synergien (z.B. Auslastung Schule)

RWU

Revision regionaler Richtplan

Siedlungsgebiet -> Bauzonen

1:80'000

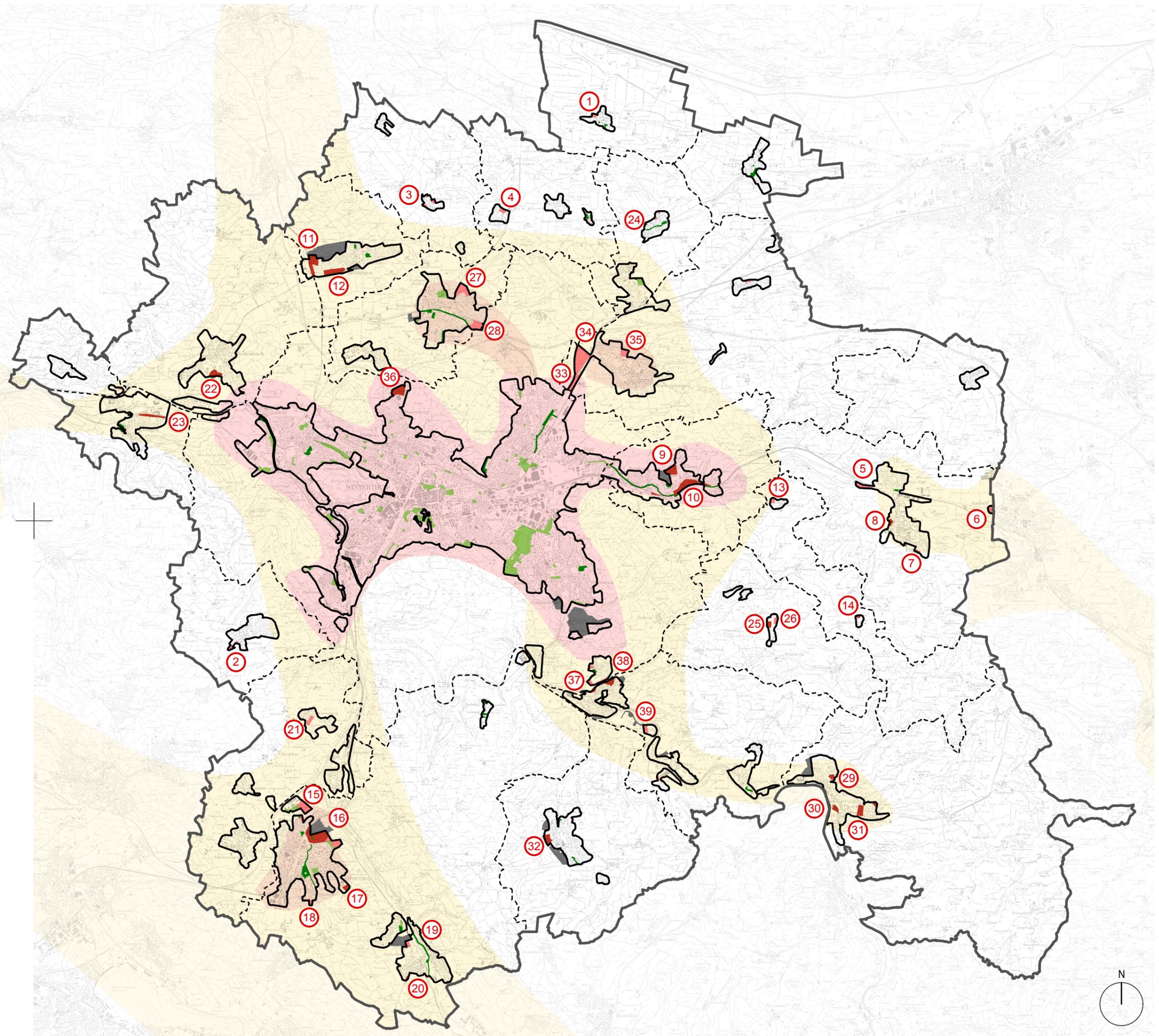
Legende

Nutzungszonen

-  Reservezone in Siedlungsgebiet
-  Siedlungsgebiet nicht in Bauzone
-  Erholungszone in Siedlungsgebiet
-  Freihaltezone in Siedlungsgebiet
-  Reservezone ausserhalb Siedlungsgebiet
-  Siedlungsgebiet

Handlungsräume gemäss kantonalem ROK

-  Stadtlandschaft
-  urbane Wohnlandschaft
-  Landschaft unter Druck



E = Erholungszone in Siedlungsgebiet (ha)
 F = Freihaltezone in Siedlungsgebiet (ha)
 R i = Reservezone in Siedlungsgebiet (ha)
 R a = Reservezone ausserhalb Siedlungsgebiet (ha)
 NB = Siedlungsgebiet nicht in Bauzone (ha)

Bauzonen / Siedlungsgebiet

	Stadtlandschaft					urbane Wohnlandschaft					Landschaft unter Druck					Kulturlandschaft					Total
	R i	NB	E	F	R a	R i	NB	E	F	R a	R i	NB	E	F	R a	R i	NB	E	F	R a	
Altikon																0	0.7	0	0.3	0	1
Brütten																0	1.2	0	0	0	1.2
Dägerlen																0	1.5	0	0	0	1.5
Dättlikon											0	0.4	0	0	0						0.4
Dinhard																0	2	0	0.7	0	2.7
Elgg											1.3	1.9	0	0.2	1.8	0	2.7	0	0	0	7.9
Ellikon an der Thur																0	0	0	1.4	0	1.4
Elsau	11.4	0	0	3.5	4.9																19.8
Hagenbuch																					0
Hettlingen											10.6	0	0	1.2	23						34.8
Hofstetten																0.3	1	0	0	0.1	1.4
Illnau-Effretikon						11.2	5.6	2.9	4.9	9.3	0.3	5.9	2.7	2.9	9.3						55
Kyburg																0	0.3	0	1.7	0	2
Lindau											0	1.6	0	0	0						1.6
Neftenbach											2.8	0	0	0	0.5						3.3
Pfungen											2.1	0	0	1.5	0						3.6
Rickenbach											0	0	2	0	0	0.2	0.6	0	0.8	0.1	3.7
Schlatt																1.1	1.2	0	0	0	2.3
Seuzach						0	9.6	3.3	4.2	2.6											19.7
Turbenthal											5.5	0	0	0	7						12.5
Weisslingen																2.5	0	0	0.9	10.4	13.8
Wiesendangen	0	3.3	0	0	0	0	2.3	0	0	0	0	13.1	0	0	0	0	0.7	0	0.1	0	19.5
Winterthur	4.6	0	86.1	15.4	32.6						0	2.6	0.4	0.8	0						142.5
Zell											2.9	1.9	0	0.9	9.2						14.9
Total	16	3.3	86.1	18.9	37.5	11.2	17.5	6.2	9.1	11.9	25.5	27.4	5.1	7.5	50.8	4.1	11.9	0	5.9	10.6	
	19.3					28.7					52.9					16					116.9
Total	161.8					55.9					116.3					32.5					366.5

	Reservezone in Siedlungsgebiet	Siedlungsgebiet nicht in Bauzone	Erholungszone in Siedlungsgebiet	Freihaltezone in Siedlungsgebiet	Reservezone ausserhalb Siedlungsgebiet
Total	56.8	60.1	97.4	41.4	110.8

Bauzonen / Siedlungsgebiet

R i = Reservezone in Siedlungsgebiet (ha)
 NB = Siedlungsgebiet nicht in Bauzone (ha)

Nr	Gemeinde	Gebiet	Stadtlandschaft		urbane Wohnlandschaft		Landschaft unter Druck		Kulturlandschaft		Total
			R i	NB	R i	NB	R i	NB	R i	NB	
1	Altikon	Hintergart								0.7	0.7
2	Brütten	Rüeswisen								1.2	1.2
3	Dägerlen	Rutschwil								1.4	1.4
4	Dinhard	Welsikon								1.1	1.1
5	Elgg	Stegwis								2.7	2.7
6	Elgg	Bruggwingert						1.9			1.9
7	Elgg	Mooswis					0.4				0.4
8	Elgg	Untermühle					0.9				0.9
9	Elsau	Tafelacker	3.8								3.8
10	Elsau	Rietwisen	7.2								7.2
11	Hettlingen	Bahnhof					5.6				5.6
12	Hettlingen	Grossacker					4.9				4.9
13	Hofstetten	Dickbuch								0.9	0.9
14	Hofstetten	Uelrichmorgen							0.3		0.3
15	Illnau-Effretikon	Im Langhag						4.8			4.8
16	Illnau-Effretikon	Girhalde			9.8						9.8
17	Illnau-Effretikon	Eselriet			1.3						1.3
18	Illnau-Effretikon	Imbstock				1.1					1.1
19	Illnau-Effretikon	Grund						1.1			1.1
20	Illnau-Effretikon	Espel					0.3				0.3
21	Lindau	Winterberg						1.3			1.3
22	Neftenbach	Ebni					2.8				2.8
23	Pfungen	Bahnhof					2.1				2.1
24	Rickenbach	Öspeli							0.2		0.2
25	Schlatt	Unterschlatt							1.1		1.1
26	Schlatt	Unterschlatt								1.2	1.2
27	Seuzach	Hummel				5.2					5.2
28	Seuzach	Wolfgang				4.4					4.4
29	Turbenthal	Bruggächer					1				1
30	Turbenthal	Bahnhof					1.2				1.2
31	Turbenthal	Breiti					2.6				2.6
32	Weisslingen	Hindergass							2.5		2.5
33	Wiesendangen	Riethof		3.3							3.3
34	Wiesendangen	Bahnhof						13.1			13.1
35	Wiesendangen	Lutwisli				2.3					2.3
36	Winterthur	Schützenweiher	4.6								4.6
37	Zell	Ibergerrain					0.9				0.9
38	Zell	Haspel					1.7				1.7
39	Zell	Schöntal						1.5			1.5
			15.6		11.1		24.4		4.1		55.2
				3.3		13		23.7		9.2	49.2
Total			18.9		24.1		48.1		13.3		104.4