



# Raumentwicklung am Pfannenstil: wie weiter?

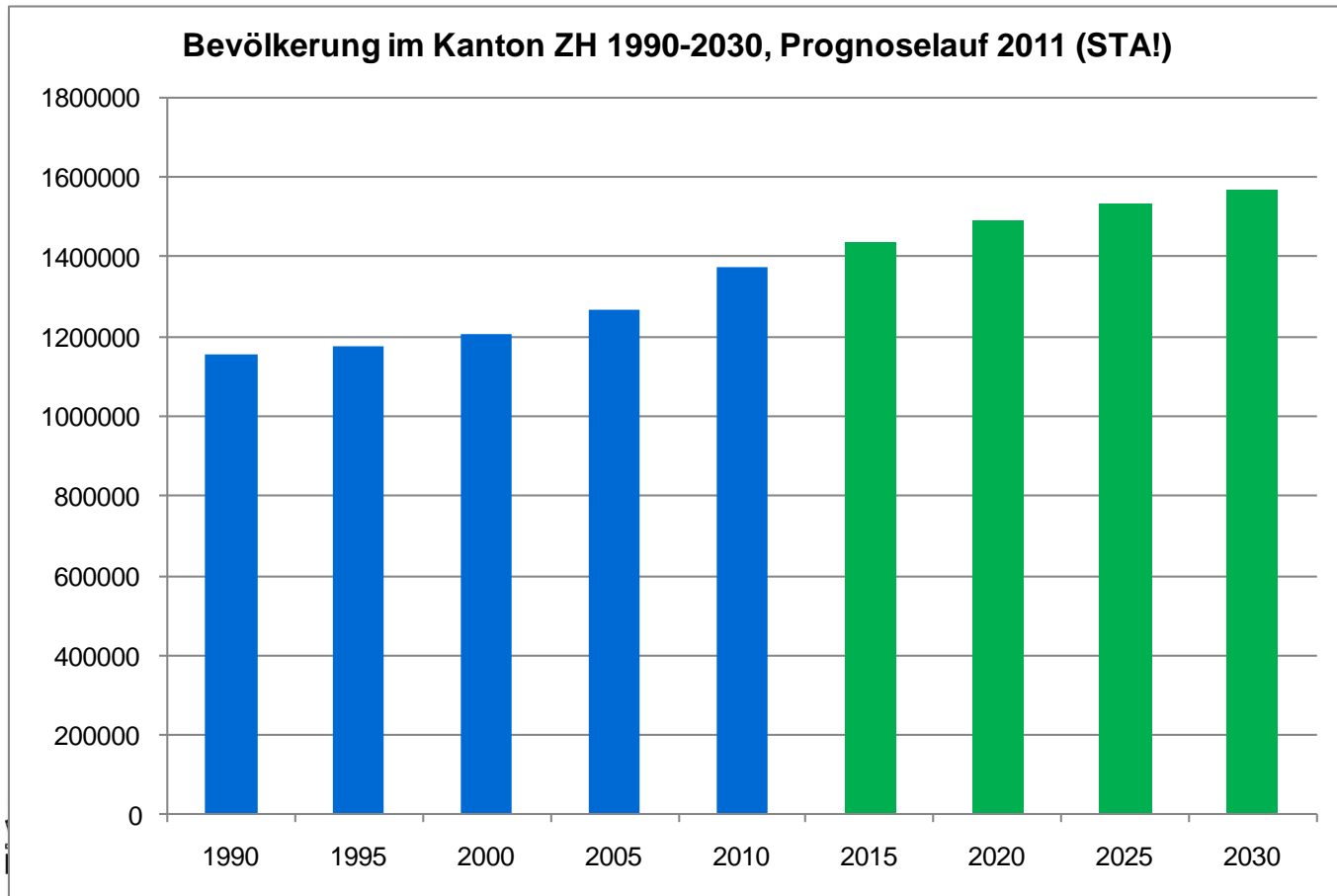
Delegiertenversammlung ZPP, 19. September 2012

Wilhelm Natrup, Kantonsplaner

# Bevölkerungswachstum: Prognosen Kanton ZH

**+ 200`000 Einwohner (gesamt 1,37 Mio.)**

**+ 200`000 Einwohner (gesamt 1,56 Mio.; +14%)**



# Herausforderung annehmen

## **Entwicklungsdynamik:**

Wir können und wollen sie nicht bremsen, aber steuern.

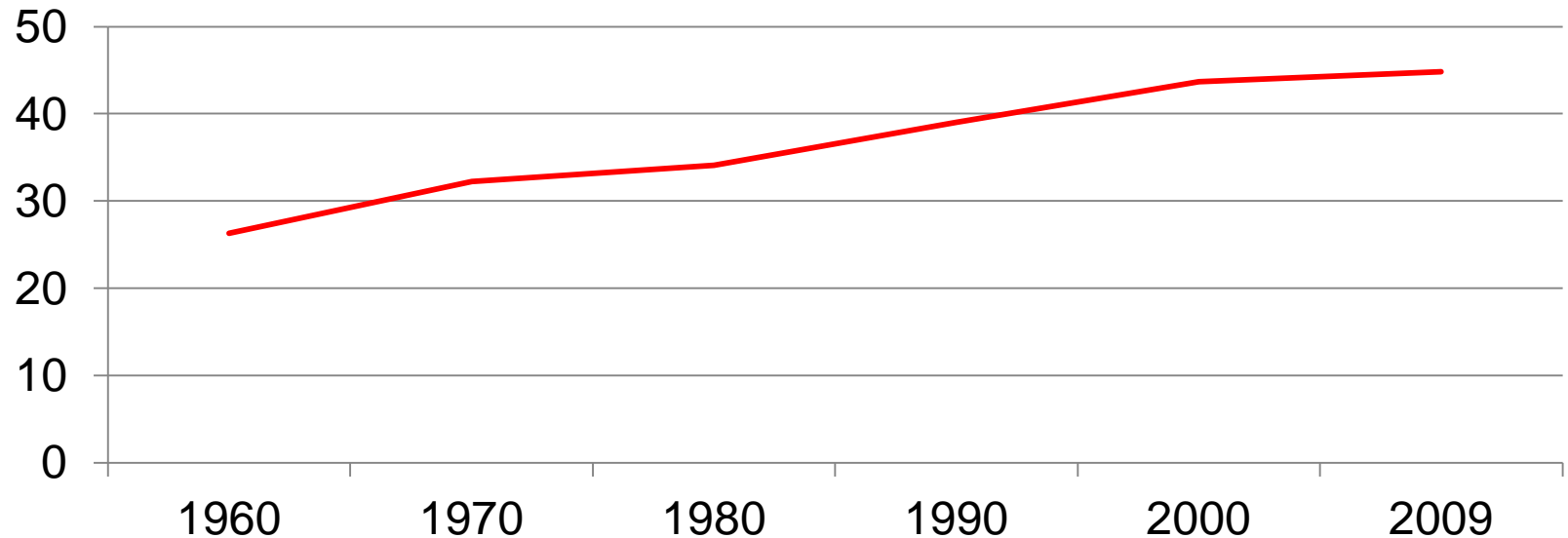
## **Nutzungsansprüche:**

Wir wollen Vielfalt ermöglichen.

## **Innenentwicklung:**

Wir wollen kompakte Siedlungsformen fördern.

# Wohnfläche pro Person 2000-2009



## Wohnfläche Kanton Zürich

- 1980: 34 m<sup>2</sup> pro Einwohner
- 1990: 39 m<sup>2</sup> pro Einwohner
- 2000: 44 m<sup>2</sup> pro Einwohner
- 2009: 45 m<sup>2</sup> pro Einwohner

## Zunahme

- 1980-1990: + 0.5 m<sup>2</sup> pro Jahr
- 1990-2000: + 0.5 m<sup>2</sup> pro Jahr
- 2000-2009: + 0.1 m<sup>2</sup> pro Jahr

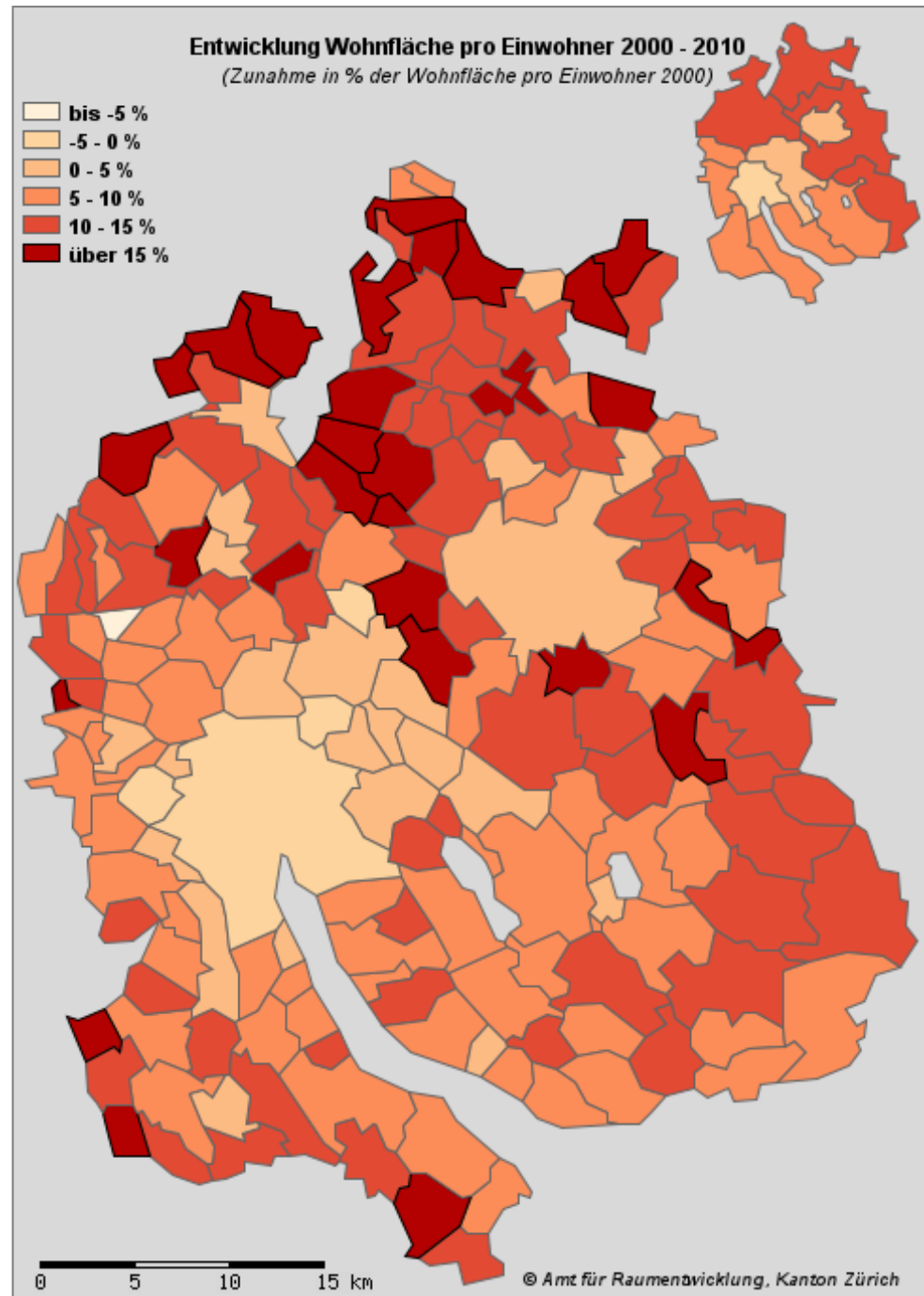
# Wohnfläche pro Einwohner

Städtische Gebiete:  
Abnahme

Ländliche Gebiete:  
Zunahme

Faktoren:

- Wohntypus (EFH/MFH)
- Altersstrukturen
- Familienstrukturen



# Sinkende Akzeptanz für Siedlungswachstum

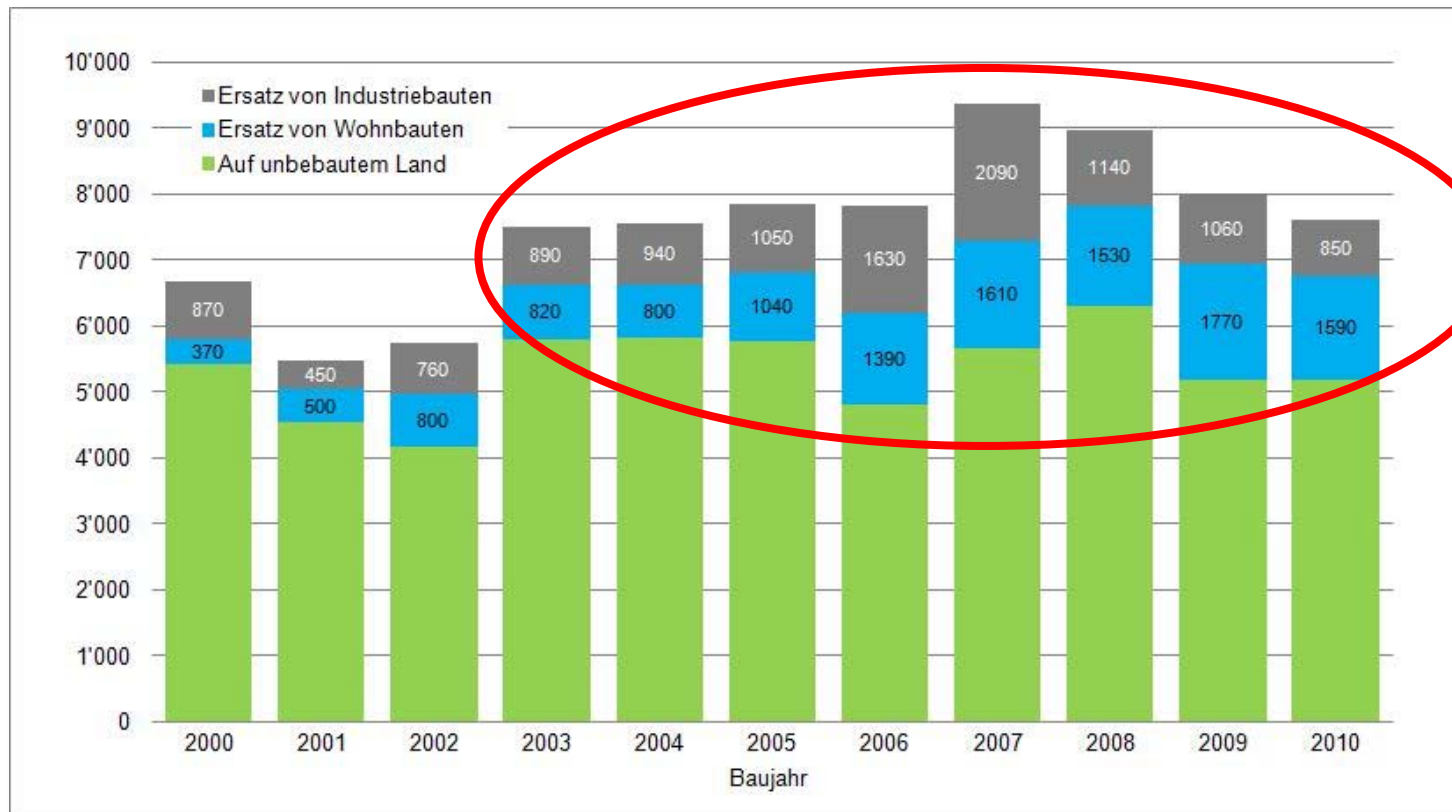
Aktuelle Kontroversen:

- Zweitwohnungsinitiative
- Landschaftsinitiative
- Kulturlandinitiative
- Richtplanüberprüfung: zunehmende Dissonanzen zwischen Gemeindebehörden und Bevölkerung betr. Siedlungsausdehnung
- Vermehrte Diskussionen im Zusammenhang mit Anpassungen kommunaler Nutzungspläne

# Ersatzneubau auf dem Vormarsch

## Neu erstellte Wohnungen nach Art des Vorgängerbaus 2000–2010

Kanton Zürich, Anzahl



Grafik: ZKB, der Kanton in Zahlen 2012

# Was wir zu verlieren haben: international attestierte Standortqualität

## Top 50 cities: Quality of living ranking

Base City: New York, US (=100)

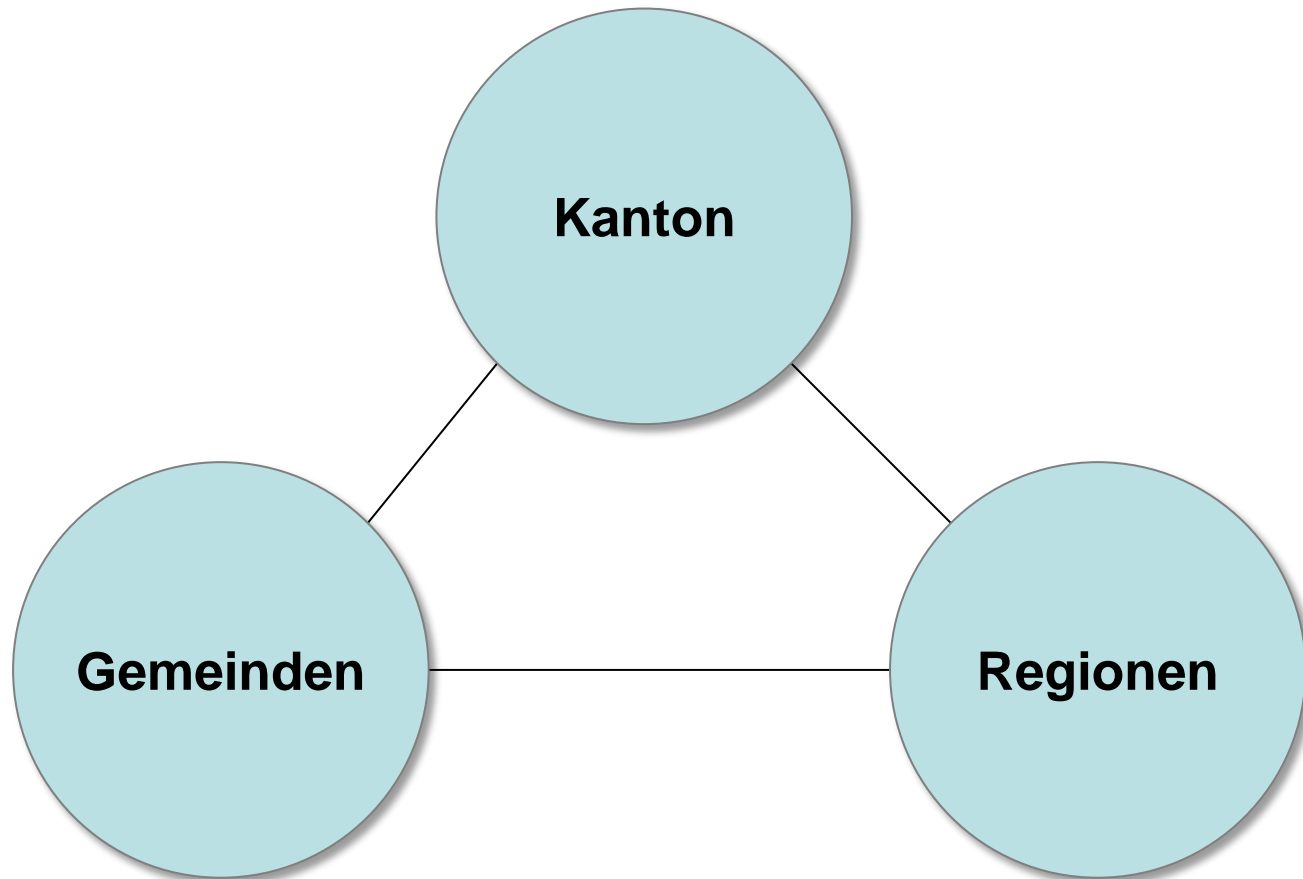
Rank 2010	City	Country	Qol index 2010
1	VIENNA	AUSTRIA	108.6
2	ZURICH	SWITZERLAND	108
3	GENEVA	SWITZERLAND	107.9
4	VANCOUVER	CANADA	107.4
4	AUCKLAND	NEW ZEALAND	107.4
6	DUSSELDORF	GERMANY	107.2
7	FRANKFURT	GERMANY	107
7	MUNICH	GERMANY	107
9	BERN	SWITZERLAND	106.5
10	SYDNEY	AUSTRALIA	106.3



Quelle: [www.mercer.com](http://www.mercer.com)



# Zusammenarbeit auf allen Ebenen erforderlich



# Raumordnungskonzept: Vielfalt bewahren

## 5 Handlungsräume:

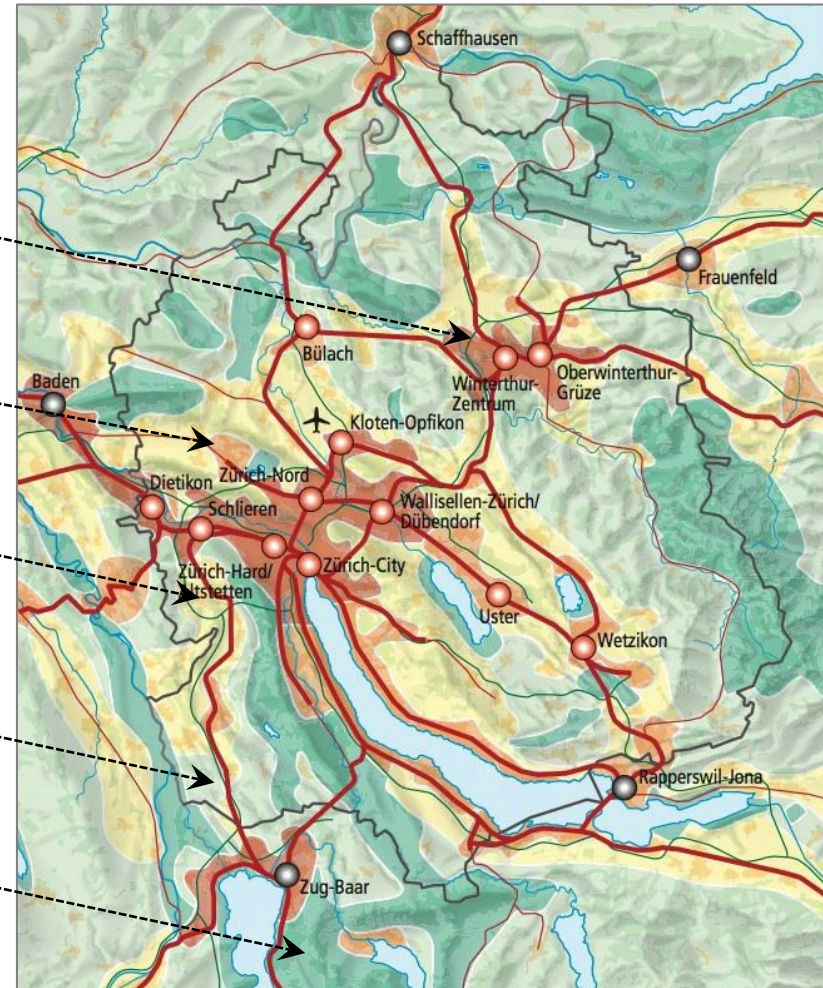
**Stadtlandschaften**  
Dynamik ermöglichen

**Urbane Wohnlandschaften**  
massvoll entwickeln

**Landschaft unter Druck**  
Stabilisieren und Aufwerten

**Kulturlandschaft**  
Charakter erhalten

**Naturlandschaft**  
Schützen und Bewahren



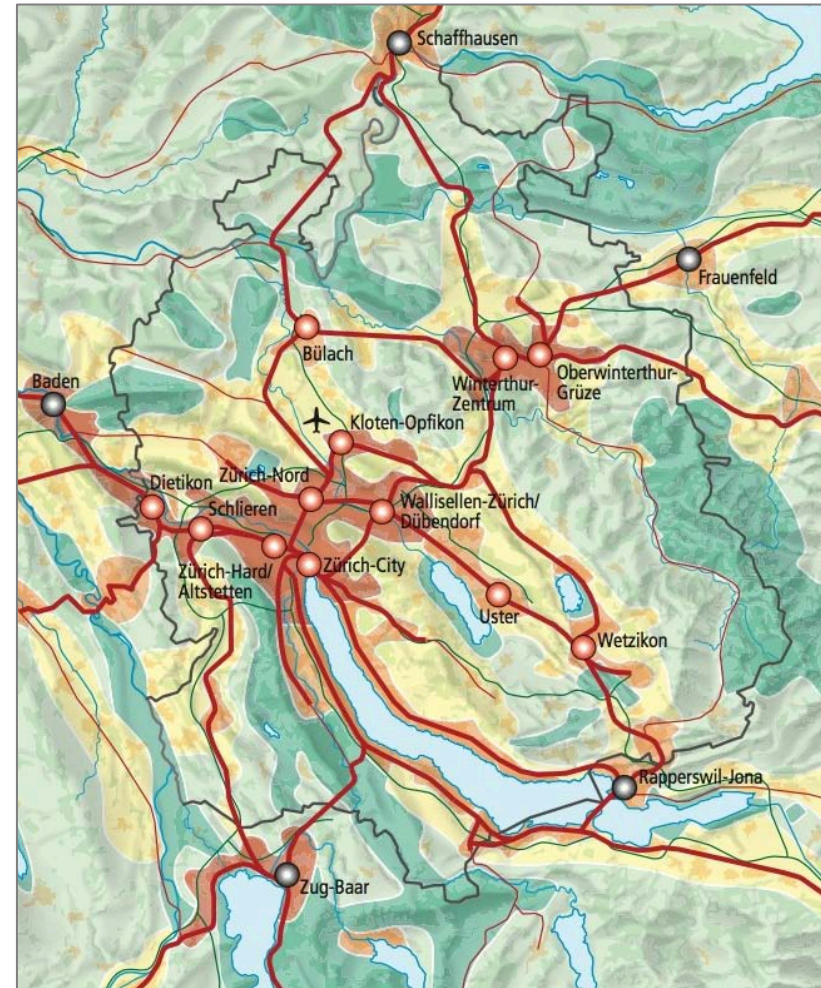
# Raumordnungskonzept: 80/20 Prinzip

## Der Anspruch:

- Bevölkerungswachstum zu 80% in **Stadtlandschaften** und **urbanen Wohnlandschaften** aufnehmen

## Die Realität:

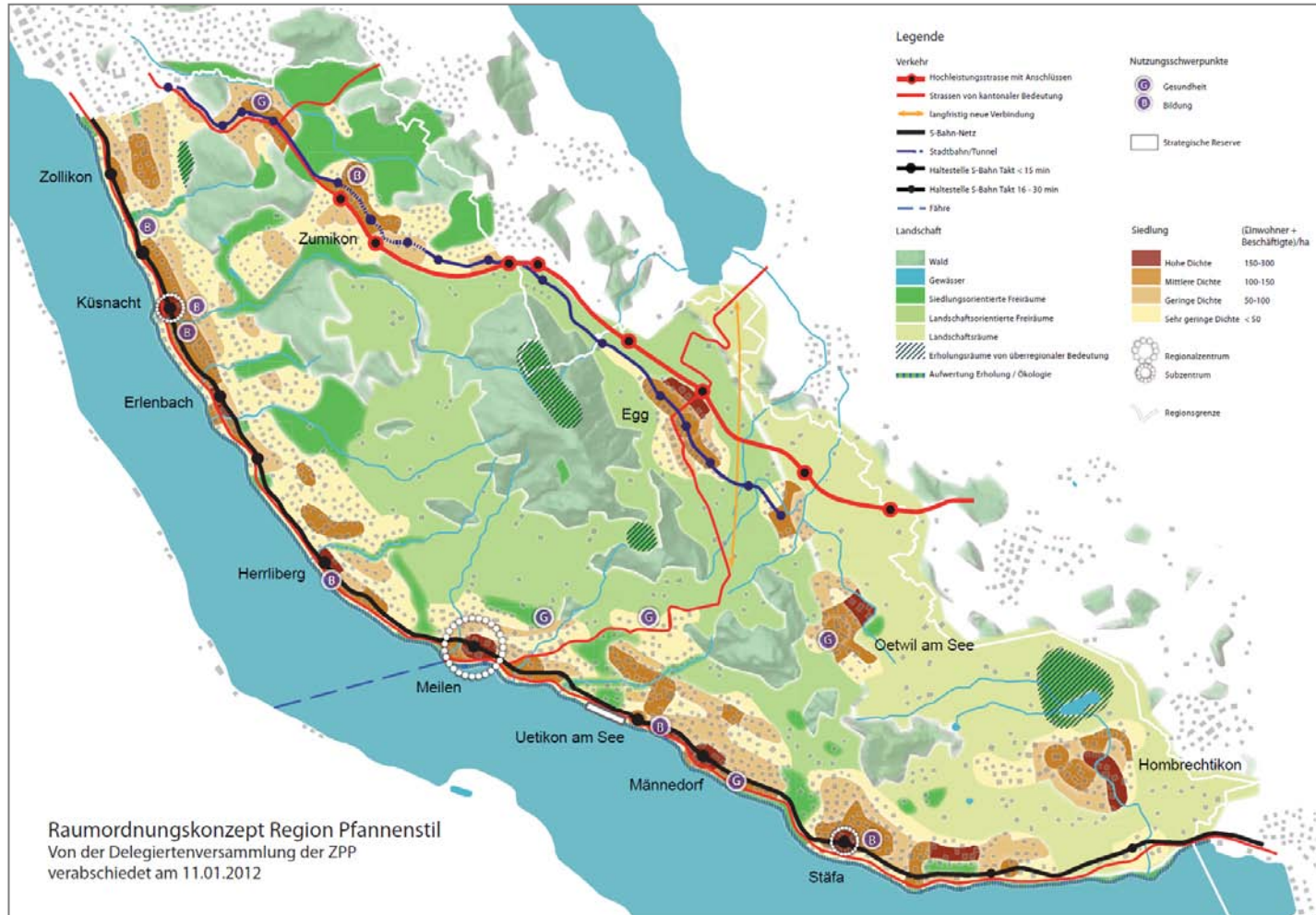
- 2010 leben rund 75% der Bevölkerung in den beiden Handlungsräumen
- Bei Trendfortschreibung würde dieser Anteil (weiter) abnehmen



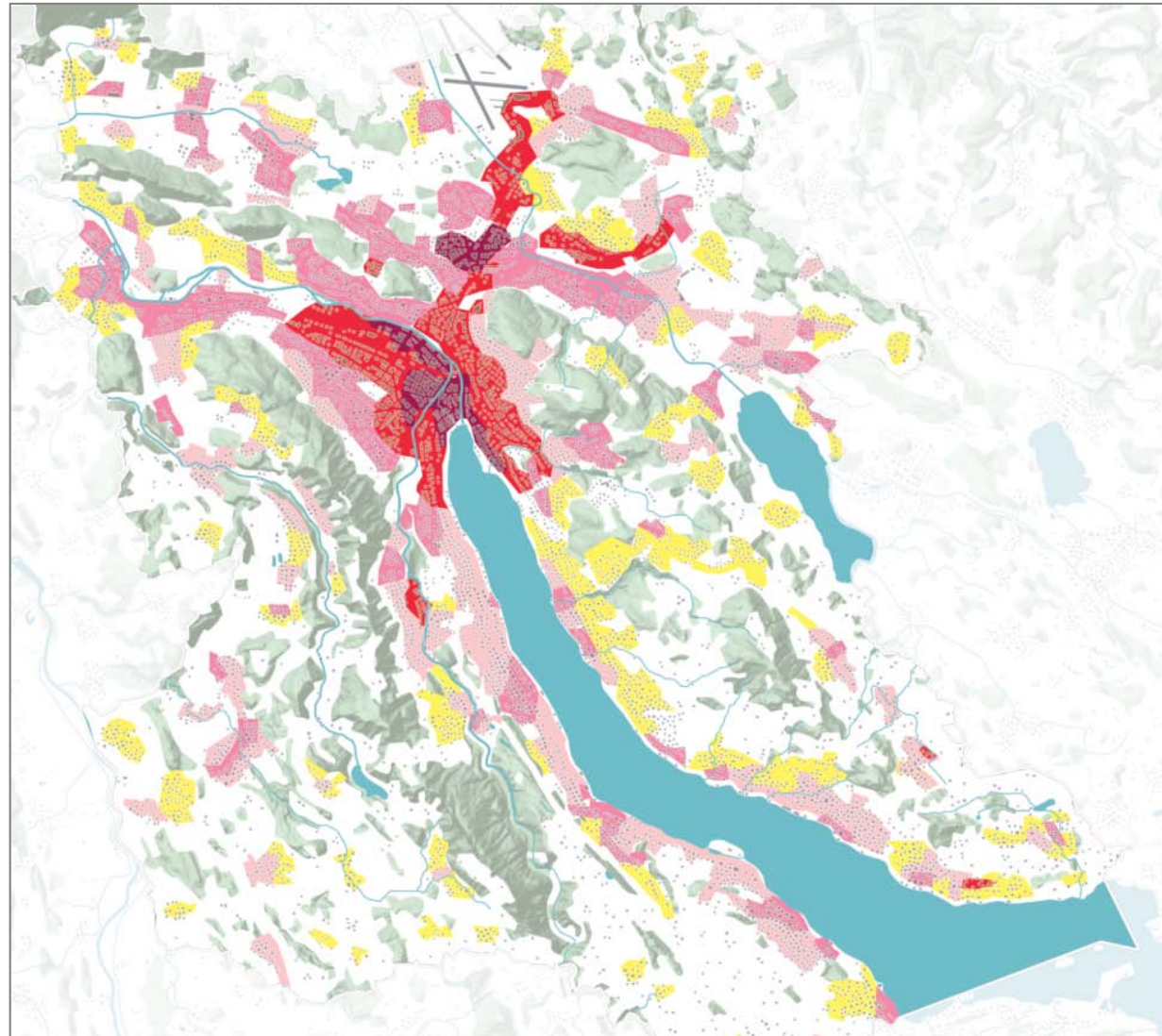
# Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan



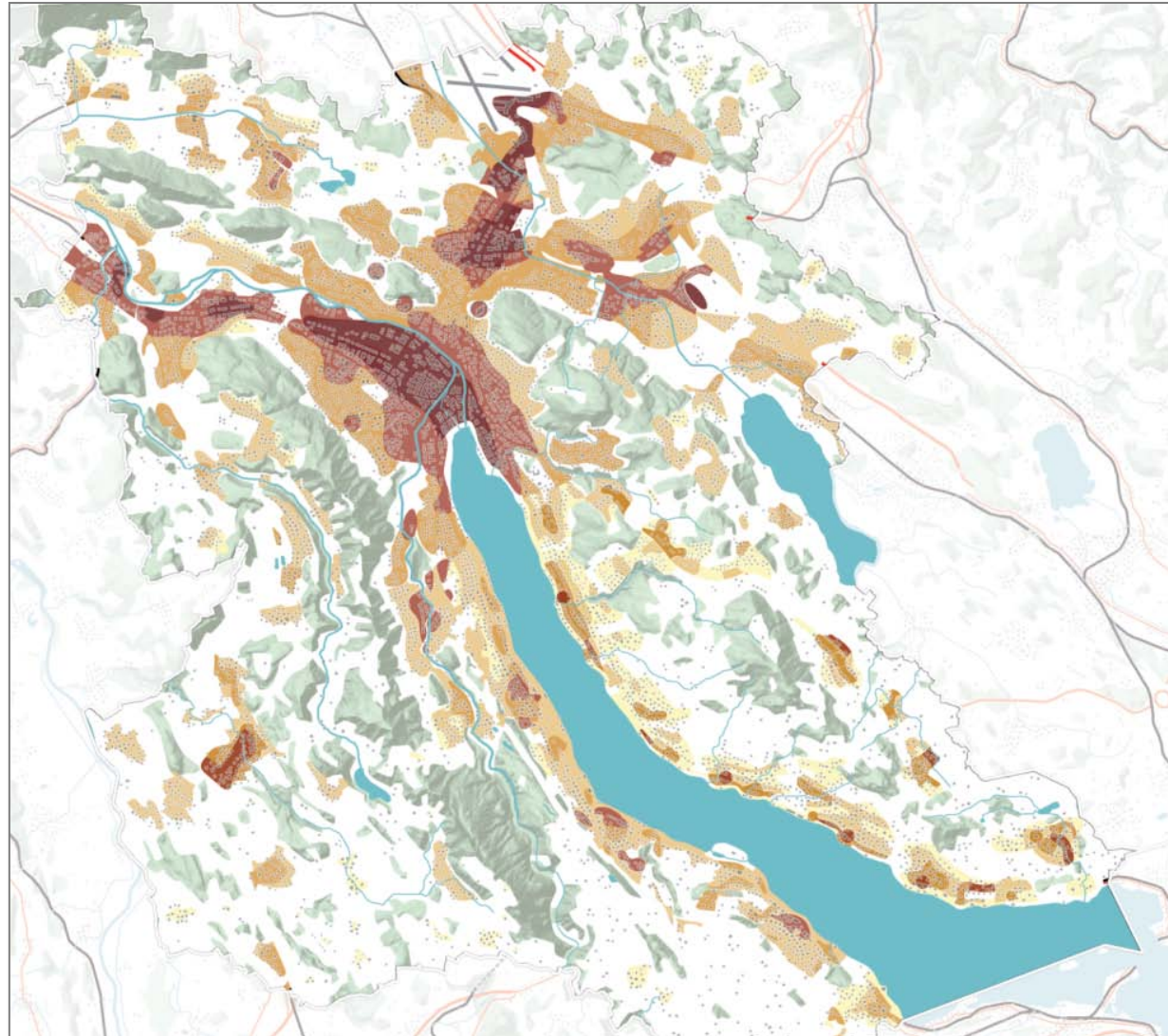
# Regio ROK Pfannenstil



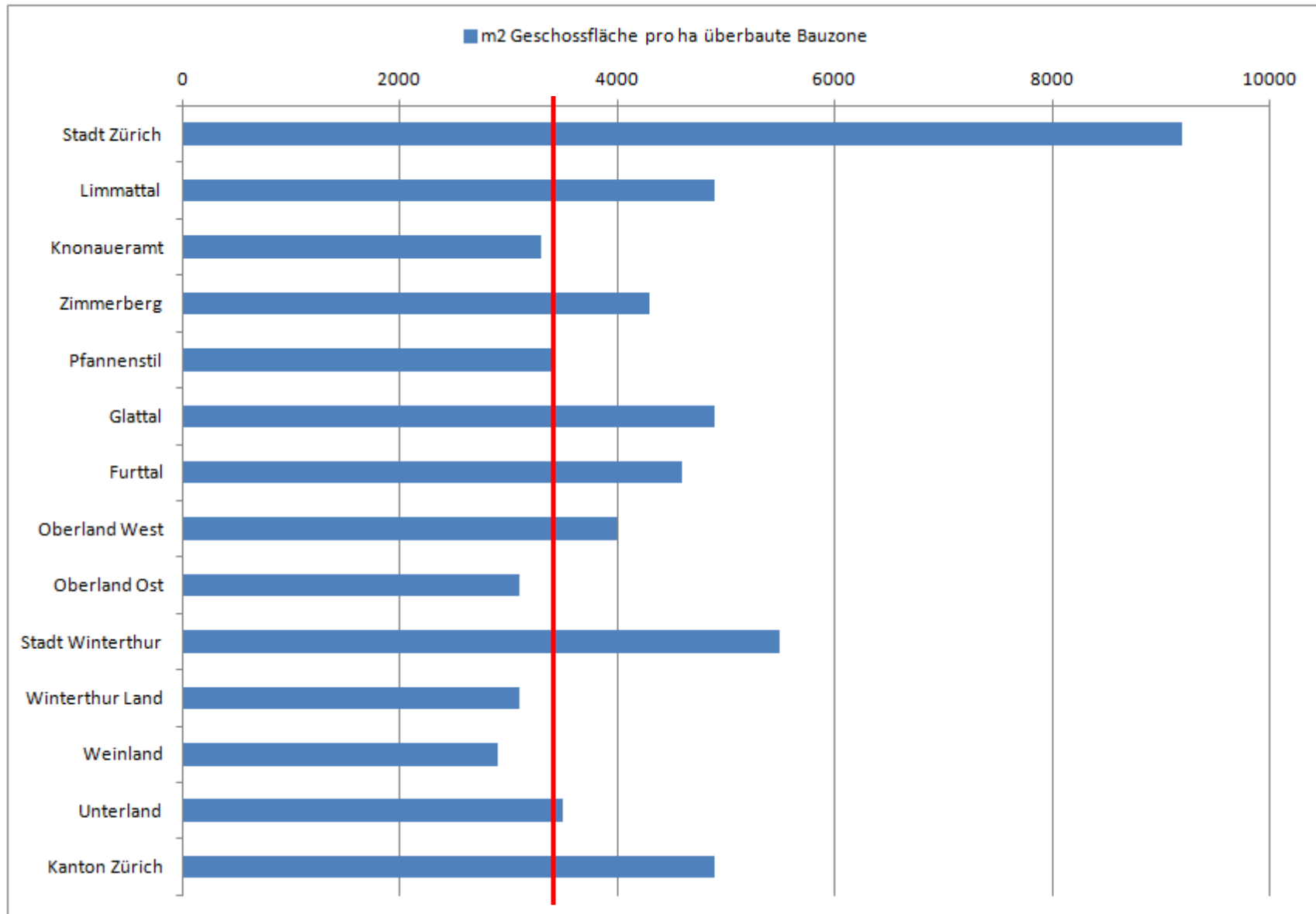
# RZU-Synthese: Dichte 2009



# RZU-Synthese: Dichte 2030



# Vergleichswerte bauliche Dichte



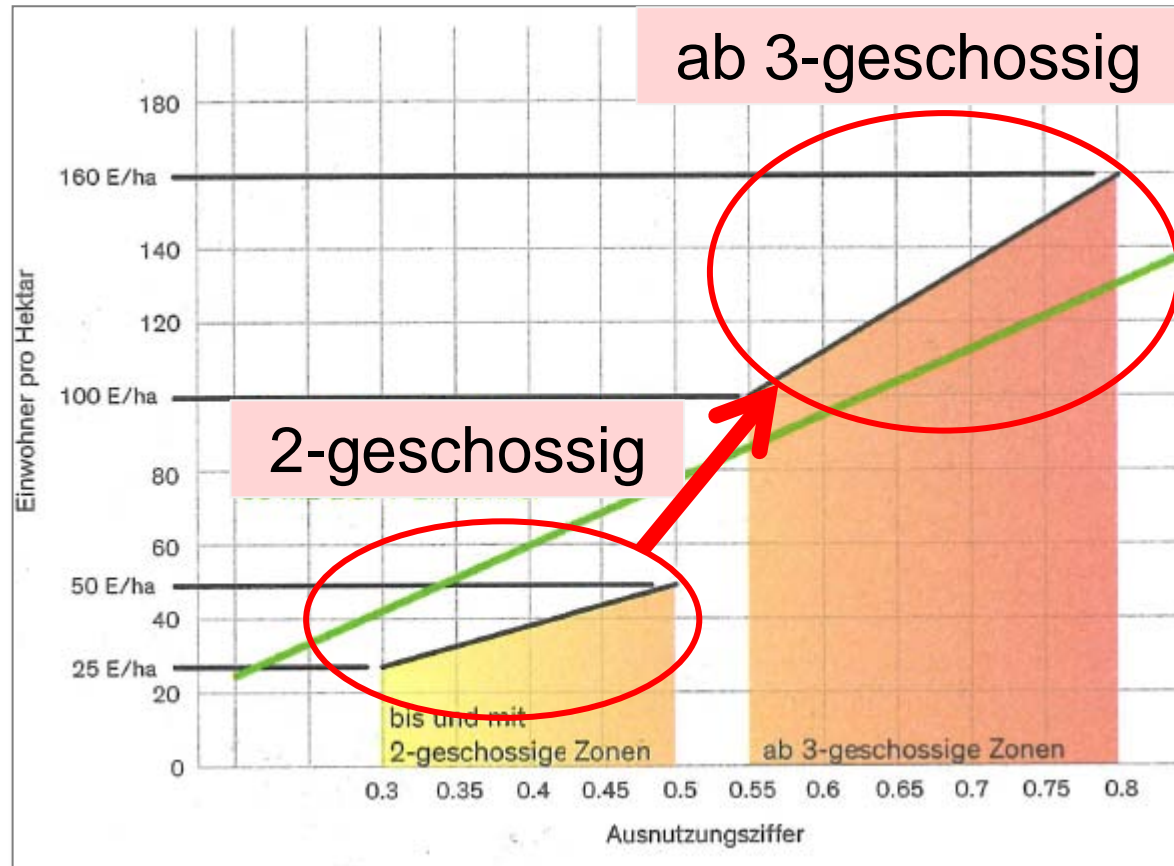


# Dichtesprung

Zonen mit zwei Geschossen:  
25-50 E/ha

Zonen ab 3 Geschossen:  
100-160 E/ha

→ Kein fließender  
Dichteanstieg, sondern  
Dichtesprung!  
(=wesentliches Potential)



Quelle: Metron, Dichtebox, 2011

# Finanzierbarkeit von Infrastrukturen

«Die Jahreskosten für Bau, Betrieb und Werterhalt (...) betragen bei verdichteter Bebauung weniger als die Hälfte der Aufwendung, die eine Einfamilienhaussiedlung verlangt.»

Prof. V. M. Lampugnani, ETH Zürich



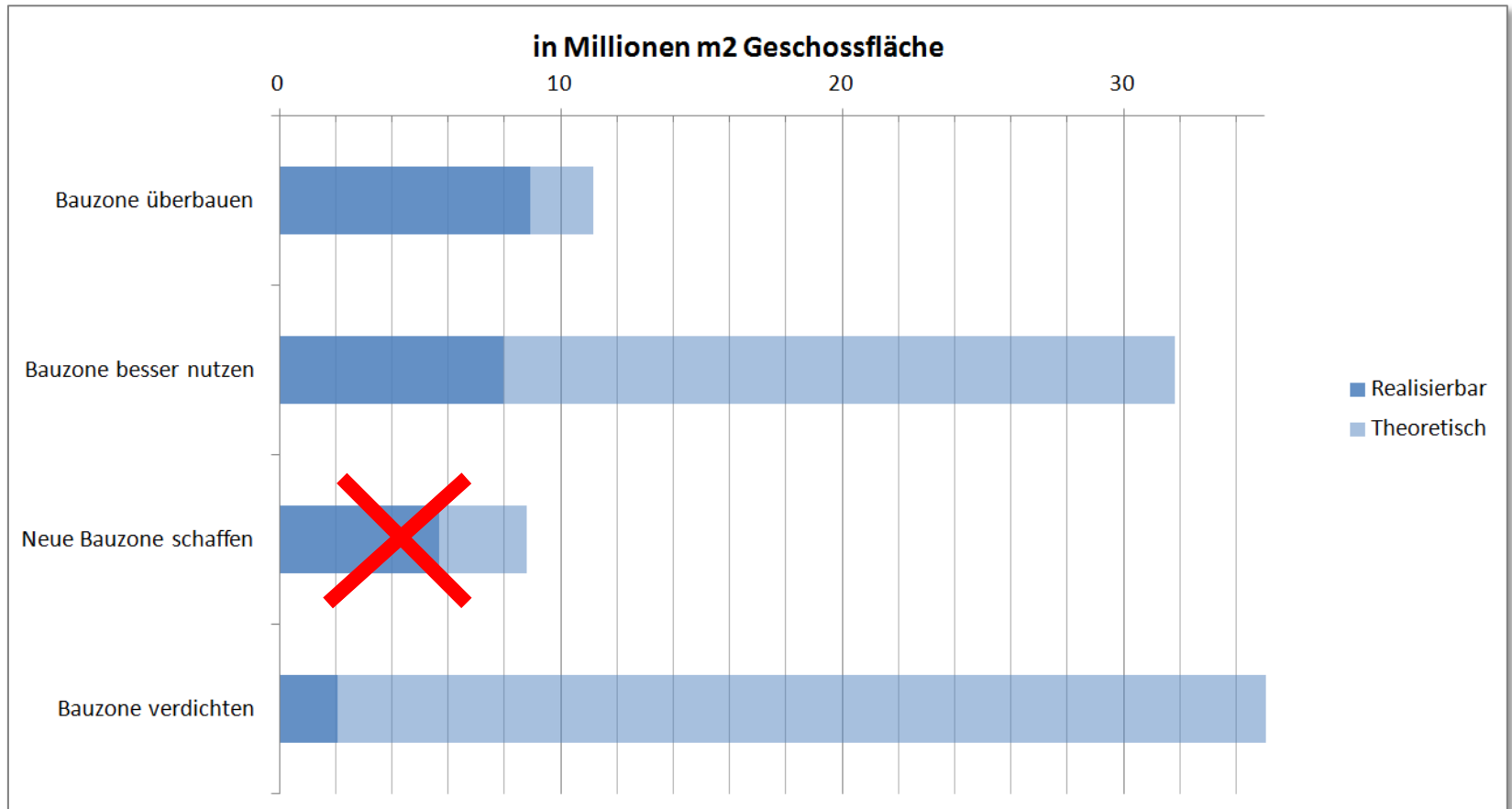
# Strassenräume aufwerten



# Landschaftliche Qualitäten erhalten



# Siedlungsentwicklung nach innen: Wie wir die Nachfrage bis 2030 decken wollen



# Exkurs Kulturlandinitiative: Initiativtext

## Titel:

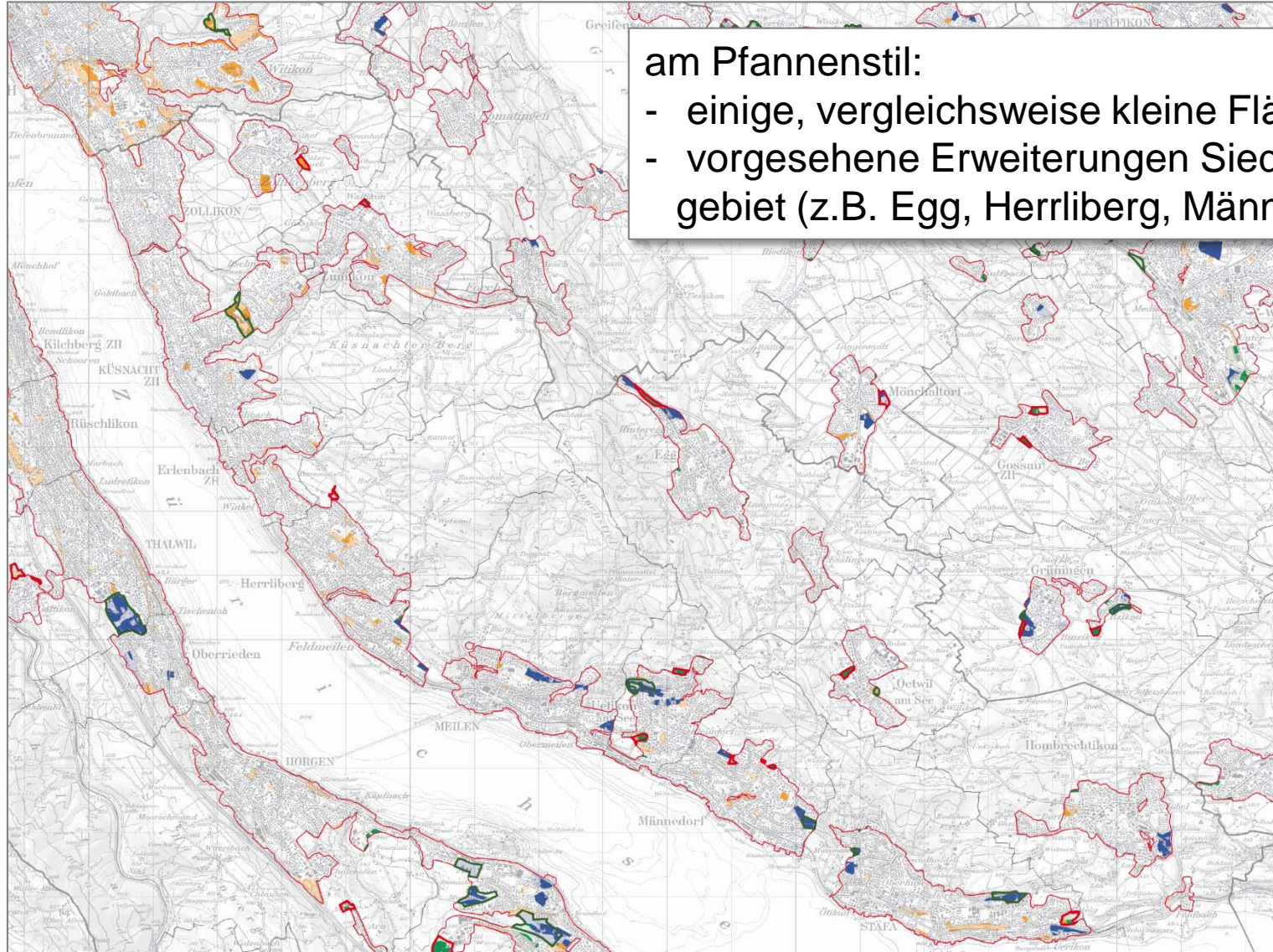
Kantonale Volksinitiative zum Erhalt der landwirtschaftlich und ökologisch wertvollen Flächen (Kulturlandinitiative)

## Text:

Eine regionale landwirtschaftliche Produktion, welche die Ernährungssouveränität mit möglichst hoher Selbstversorgung anstrebt, setzt genügend Kulturland voraus. Der Kanton sorgt deshalb dafür, dass die **wertvollen Landwirtschaftsflächen** und **Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung wirksam geschützt** werden und in ihrem **Bestand** und ihrer **Qualität** erhalten bleiben.

Als wertvolle Landwirtschaftsflächen gelten die Flächen der **Bodeneignungsklassen 1 bis 6**, mit **Ausnahme** der zum Zeitpunkt der Annahme der Initiative rechtskräftig der **Bauzone** zugewiesenen Flächen.

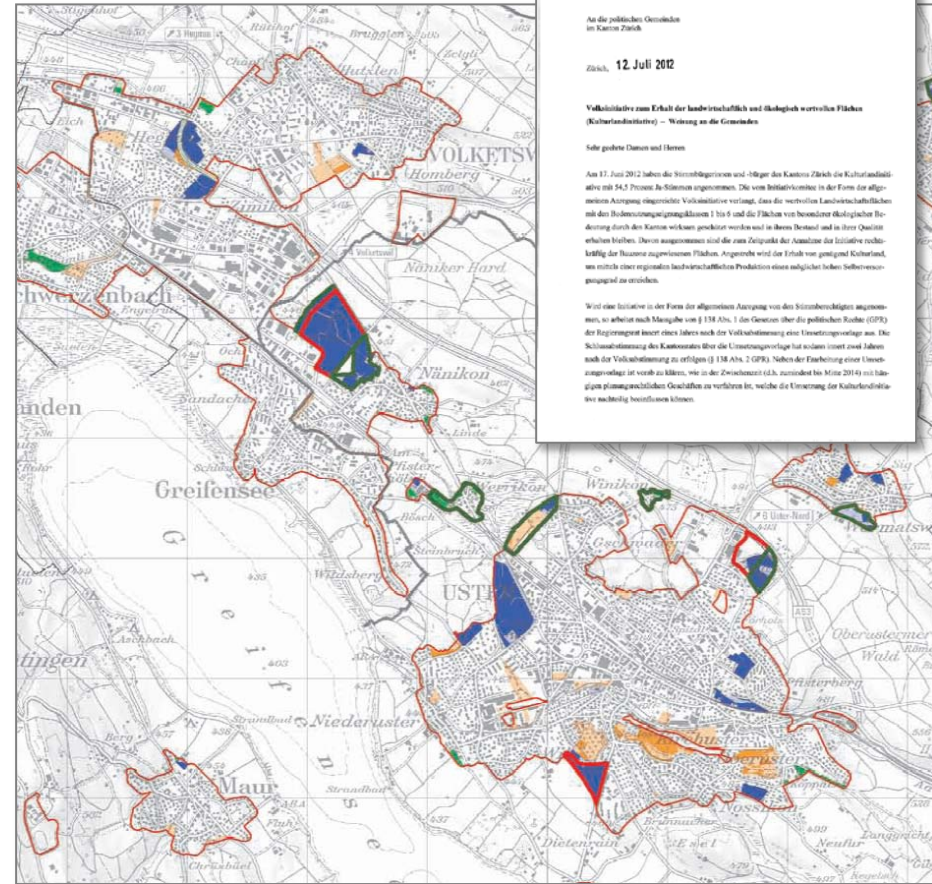
# Von der Initiative betroffene Flächen



- am Pfannenstil:
- einige, vergleichsweise kleine Flächen
  - vorgesehene Erweiterungen Siedlungsgebiet (z.B. Egg, Herrliberg, Männedorf)

# Sofortmassnahme: Weisung an die Gemeinden

- Ab sofort werden alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen sistiert, mit welchen neue Bauzonen geschaffen werden sollen
- Ausnahmen: u.a. Freihalte- und Erholungszonen, Kantonale Gestaltungspläne
- Geltungsdauer: Bis über Umsetzungsvorlage rechtskräftig entschieden ist (d.h. 2014)





# Für welche Fälle kommt Weisung nicht zur Anwendung?

- Vor 17.6.2012 Festsetzung auf Gemeindeebene erfolgt
- Bereits versiegelte Flächen angrenzend an bestehende Bauzonen
- Freihalte- und Erholungszonen, Gestaltungspläne für Materialgewinnung und Materialablagerung sowie kantonale oder regionale Gestaltungspläne
- Vorhaben nach Spezialgesetzgebung des Kantons
- Vorhaben nach Bundesrecht

# Zwischenfazit

Mit der Umsetzungsvorlage sollen

- die Zersiedlung eingedämmt
  - und damit die wertvollen landwirtschaftlichen Flächen sowie die ökologisch wertvollen Flächen **wirksam** geschützt werden
- Die Kulturlandinitiative stellt im Vergleich mit der Landschaftsinitiative auf Bundesebene die weitaus grössere Herausforderung dar (keine Befristung, Hervorhebung landwirtschaftlicher Flächen)

# Meilensteine zur Umsetzungsvorlage

## Umsetzungskonzept

- **Beschluss des Regierungsrates (Oktober 2012)**
- Beinhaltet Stossrichtungen für Anpassung Richtplan und PBG

## Umsetzungsvorlage

- Entwurf (Dezember 2012)
- Vernehmlassung (Januar bis Februar 2013)

## Beschluss des Regierungsrates (Juni 2013)

## Behandlung durch Kantonsrat

- Abschluss bis 17. Juni 2014
- mit Richtplanvorlage Gesamtüberprüfung abgestimmt

# 7 Grundsätze für die Verdichtung nach innen

1. Qualität geht vor Quantität
2. Es gibt Grenzen der Verdichtung
3. Die grossen Potentiale nutzen
4. Massgeschneiderte Konzepte sind gefragt
5. Das Planungs- und Baurecht auf Verdichtung nach Innen ausrichten
6. Es braucht mehr Fachverstand und Erfahrung
7. Die Bevölkerung und Politik im Prozess mitnehmen

# Verdichtung

Städtebauliche UND soziale Herausforderung:

- Neubauten (grosse Fenster, Nähe) vs. Privatsphäre
- Wichtigkeit der Wohnumgebung (Funktionalität und Ästhetik, insb. Grünräume)
- Identitätsstiftende Elemente



# Was der Kanton heute für Dichte tun kann

## **Mit dem Richtplan**

- Schwerpunkte der Entwicklung bezeichnen (ROK)
- Siedlungsgebiet festlegen
- Akzente setzen (Siedlung, Verkehr, öffentliche Bauten und Anlagen)

## **Im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung**

- Vorprüfen und genehmigen
- Beraten
- Arbeitshilfen bereitstellen

## **Durch Investitionen**

- Akzente setzen  
(Siedlung, Verkehr, öffentliche Bauten und Anlagen)

# Aufgaben des Kantons



## Kantonaler Richtplan

- strategische Steuerung der räumlichen Entwicklung
- legt das Siedlungsgebiet abschliessend fest

## Weiterentwicklung der Baugesetzgebung

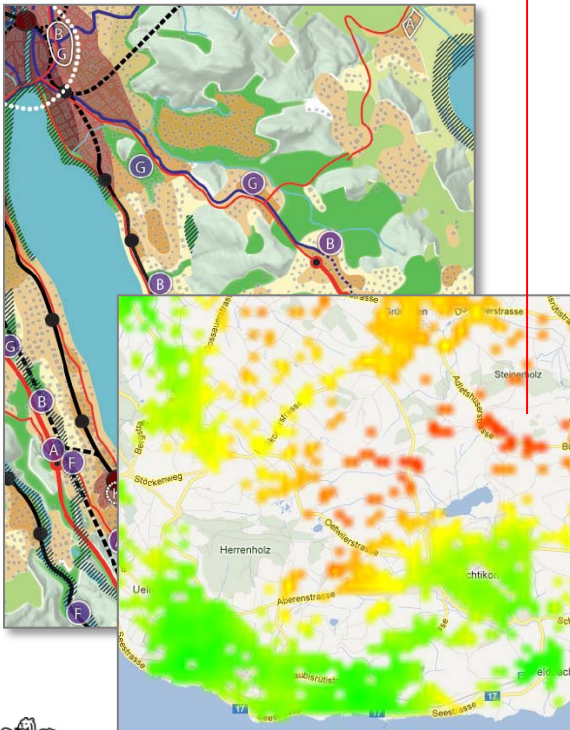


- Planungs- und Baugesetz ist auf Siedlungsausbau ausgerichtet
- Neuorientierung auf Siedlungsumbau nötig
- weniger starre Vorgaben, mehr prozessorientierte Regelungen

# Aufgaben der Regionen

Bezüglich Art und Tempo der Siedlungsentwicklung fällt den Regionen eine Schlüsselrolle zu:

## Siedlungsstruktur



## Abstimmung mit Erschliessungsgüte

### Bereitstellen der Kapazitäten



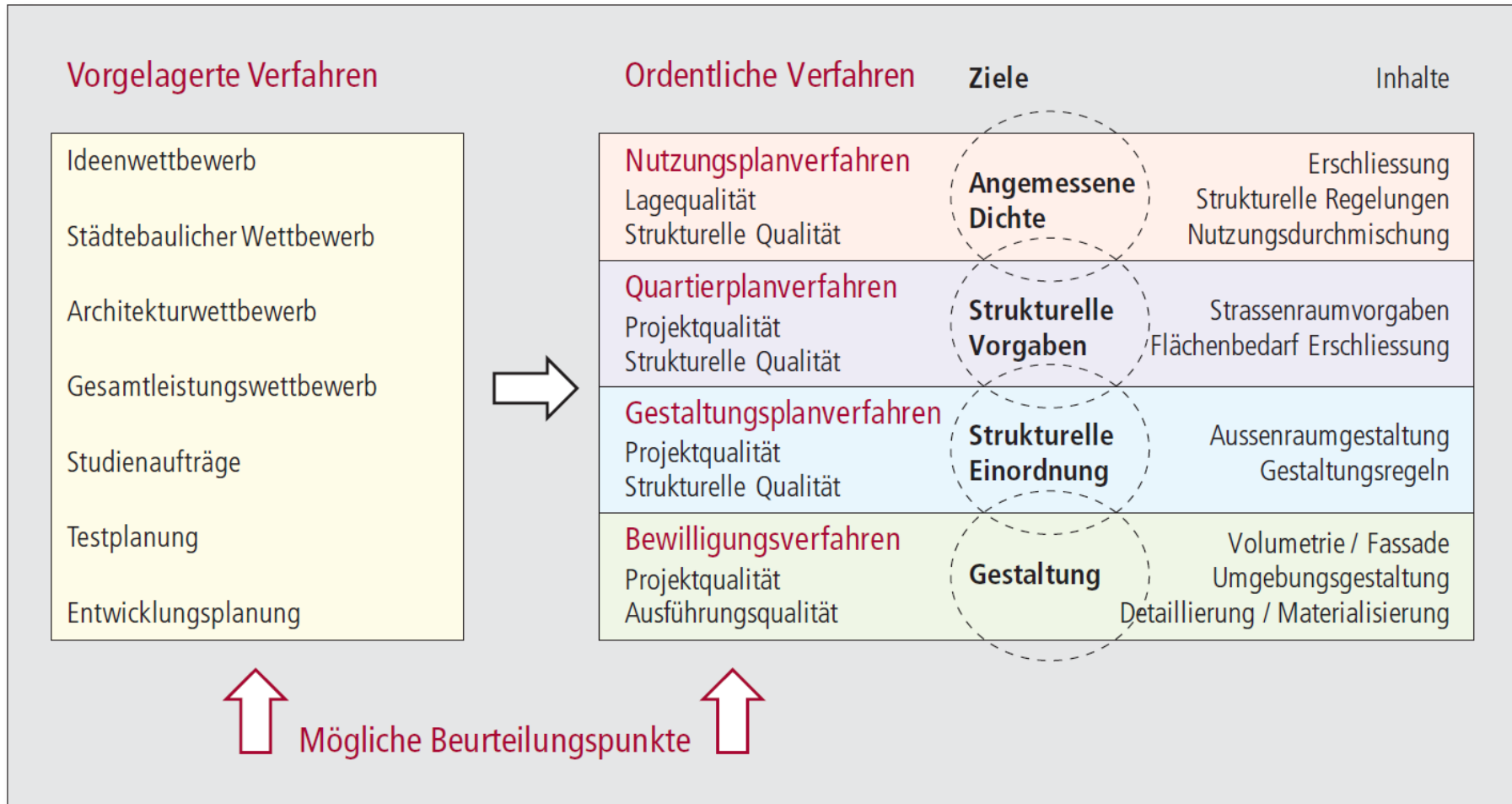
## Landschaft und Erholung

### Städtebauliche Akzente





# Was die Gemeinde tun kann



# Wandel zulassen

- Siedlungserneuerung begleiten
- Qualität einfordern



«Erhalten, entrümpeln,  
verdichten. Drei Aufgaben  
für die europäische Stadt  
des 21. Jahrhunderts».

V. M. Lampugnani, Professor für Geschichte des Städtebaus, ETH Zürich

