

MÜLLER INGENIEURE AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Gemeinde Neerach

Raumplanung

Siedlungsentwicklungs- konzept

Beschluss Gemeinderat

Bericht

Projekt-Nr. 98.0819, 06.10.2020, FW/TF

Siedlungsentwicklungskonzept

Müller Ingenieure AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Projekt

Siedlungsentwicklungs-konzept

Auftraggeber

Gemeinde Neerach
Binzmühlestrasse 14, 8173 Neerach

Termine / Zuständigkeiten

Erstausgabe 12.06.2020, FW/TF
Revidiert 06.10.2020, FW/TF

Projektorganisation

Projektleiter Tony Furger (TF)
T 043 422 10 04
t.furger@mueller-ing.ch
Sachbearbeiterin Fiona Wenger (FW)
Zeichnerin Sandra Bollinger (SB)
Projektausschuss Markus Zink, Gemeindepräsident
Gemeinderat Willy Breiter*
Gemeinderat Karl-Heinz Meyer
Rico Kuhn, Abteilungsleiter Bau und
Umwelt
* Ressortvorsteher Raumplanung

Projekt-Nr. 98.0819

Datei

H:\Neerach\98.08\98.0819 BZO Revision\4-Siedlungsent-
wicklungskonzept\Bericht\ Siedlungsentwicklungskon-
zept.docx

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage	5
1.1 Anlass	5
1.2 Ziele	5
1.3 Aufbau	5
1.4 Inhalt und Wirkung	6
2 Übergeordnete Vorgaben	6
2.1 Kantonales Raumordnungskonzept	6
2.2 Kantonaler Richtplan	7
2.3 Regionales Raumordnungskonzept (Regio ROK)	9
2.4 Regionaler Richtplan	9
2.5 Inventare	11
3 Siedlungsanalyse	12
3.1 Ortsbauliche Entwicklung	12
3.2 Nutzungsstruktur	16
3.3 Verteilung und Entwicklung der Gebäudetypologien	17
3.4 Wegnetz Langsamverkehr	19
3.5 Übergänge zur Landschaft	21
3.6 Gewässer	22
3.7 Demografie	22
3.8 Gebäudealter	25
3.9 Verflechtungen mit Nachbargemeinden	27
3.10 Entwicklungspotential	28
4 Quartieranalyse	29
5 Gesamtbetrachtung	51
6 Siedlungsentwicklungskonzept	53
Generelle Zielsetzungen	53
6.1 Handlungsfelder, Instrumente und Massnahmen	54
6.2 Ziele für die Revision der Bau- und Zonenordnung	57
7 Mitwirkung, Planungsgeschichte	58
8 Anhang	59
Anhang 1: Landschaftsschutz- und -Förderungsgebiete	59
Anhang 2: Inventar der historischen Verkehrswege	59
Anhang 3: überkommunale Archäologiezonen und Denkmalschutzobjekte	60
Anhang 4: historische Karten	62
Anhang 5: Auszug aus der Bevölkerungsumfrage	64
Anhang 6: Liste ortsansässige Firmen	65
Anhang 7: Verflechtung mit umliegenden Gemeinden	67
Anhang 8: Karten Quartieranalyse	68
Anhang 9: Methodik zur Abschätzung des Wachstumspotentials	71



1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde wurde 1985 erstellt, die letzte Änderung stammt von 1993. Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) ist die Nutzungsplanung mindestens alle 15 Jahre, und wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben, zu überprüfen und falls nötig anzupassen.

Die zunehmende Knappheit an Bauland schafft auch in Neerach Anreize für eine dichtere Nutzung. Das mit den aktuellen Vorschriften mögliche Wachstum ist auf Übereinstimmung mit der angestrebten Entwicklung hin zu überprüfen.

Mit dem revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG), das am 1. März 2017 in Kraft trat, hat der Kanton Zürich wesentliche Baubegriffe und Messweisen geändert. Diese Änderungen treten auf Stufe Gemeinde aber erst in Kraft, wenn die Gemeinde ihre BZO ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst hat. Die Gemeinden haben dazu bis Ende Februar 2025 Zeit.

Mit dem neuen Denkmalschutzinventar liegen aktuelle Grundlagen über die für das Ortsbild wichtigen Elemente vor. Es ist zweckmässig, die Kernzonenpläne auf das aktualisierte Inventar abzustimmen. Dies schafft Transparenz und fördert die Rechtssicherheit.

Als Grundlage für die anstehende BZO-Revision soll das Siedlungsentwicklungskonzept dienen.

1.2 Ziele

Mit dem Siedlungsentwicklungskonzept soll Klarheit über die Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsabsichten in der Nutzungsplanung der Gemeinde geschaffen werden. Das Siedlungsentwicklungskonzept bildet so die strategische Grundlage für die Umsetzung der angestrebten Entwicklung durch die Revision der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) der Gemeinde.

1.3 Aufbau

Mit der Siedlungsanalyse werden die räumlichen Qualitäten und die relevanten Einflussgrössen für die zukünftige Entwicklung erhoben. Dies geschieht durch eine Begehung und durch die Auswertung von vorhandenen Daten (vgl. Zusammenstellung der verwendeten Grundlagen) unter Beachtung der übergeordneten kantonalen und regionalen Planungen.

Die raumrelevanten Bedürfnisse und Ansprüche der Einwohnerinnen und Einwohner sowie des Gewerbes werden mit einer schriftlichen Befragung ermittelt.

Das Wachstumspotential wird durch das Erfassen der unbebauten Grundstücke und der Reserven in den bebauten Gebieten abgeschätzt.

Auf der Grundlage der so erhobenen Informationen werden die raumrelevanten strategischen Ziele des Gemeinderats definiert und bilden das Konzept für die Entwicklung der Siedlung in den nächsten rund 20 Jahren. Das Konzept besteht aus teils allgemeinen und teils einzelnen Quartieren zugeordneten Entwicklungszielen, für welche mögliche Massnahmen und Instrumente zur Umsetzung zusammengestellt sind. Für die kommende BZO-Revision werden, entsprechend dem Siedlungsentwicklungskonzept, zonenspezifische Ziele zusammengestellt.

1.4 Inhalt und Wirkung

Das Siedlungsentwicklungskonzept ist eine gesamthafte Betrachtung des aktuellen raumrelevanten Ist-Zustands und eine Zieldefinition für die zukünftige Entwicklung. Es gibt Auskunft zu folgenden Fragen:

- Welche Siedlungsqualität wird angestrebt und wie wird sie sichergestellt?
- Welche räumliche Entwicklung strebt die Gemeinde an?
- Wo soll diese Entwicklung erfolgen?

Das Siedlungsentwicklungskonzept wird durch den Gemeinderat beschlossen und damit verbindlich für die Gemeindebehörden. Es ist nicht rechtsverbindlich. Die Ziele, Handlungsfelder und Massnahmen können bei Bedarf im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision an neue Erkenntnisse angepasst werden.

2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Kantonales Raumordnungskonzept

Das kantonale Raumordnungskonzept ordnet das Siedlungsgebiet von Neerach grösstenteils dem Handlungsraum Kulturlandschaft zu. Das Neeracherried und der angrenzende westliche Streifen des Siedlungsgebietes sind dem Handlungsraum Naturlandschaft zugeordnet. Für diese beiden Räume ist folgender Handlungsbedarf formuliert.

Kulturlandschaft

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen
- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen, und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern

Naturlandschaft

- Schutzverordnungen partnerschaftlich erarbeiten und umsetzen
- Nachhaltige, auf landschaftliche Qualitäten ausgerichtete Bewirtschaftung fördern
- Bedürfnisse von Naturschutz, Erholung bzw. Tourismus und Landwirtschaft abstimmen
- Landschaftliche Qualitäten verbessern
- Fliessgewässer hochwertig gestalten und aufwerten
- Zurückhaltung beim Bauen ausserhalb der Bauzonen üben und für gestalterische Qualität sorgen

2.2 Kantonaler Richtplan

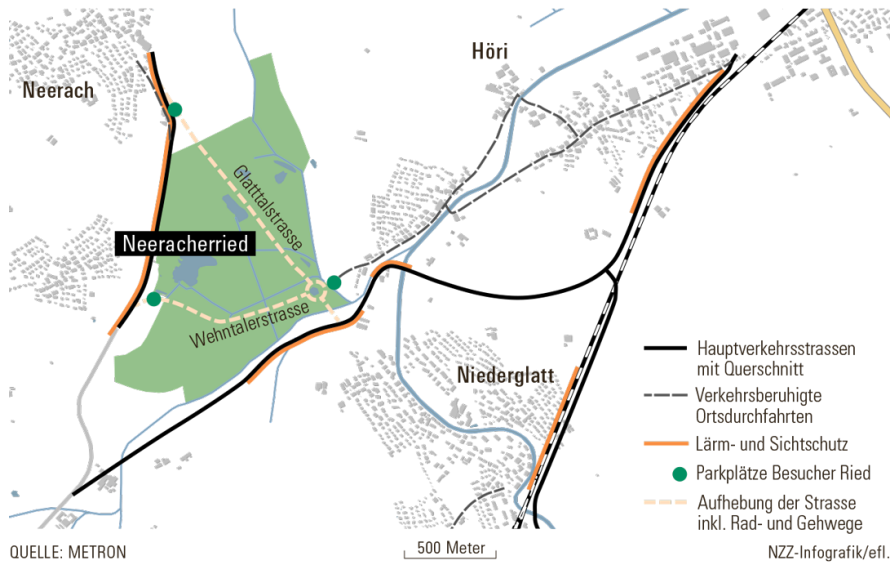
Landschaft

Die Gemeinde Neerach gehört mit Bachs, Regensberg und Boppelsen zu den wenigen Gemeinde im Zürcher Unterland, die vollständig von Landschaftsschutzgebieten und Landschaftsförderungsgebieten kantonaler Bedeutung umgeben sind. Bei der Umsetzung der für diese Gebiete formulierten Ziele sollen die Interessen der Landwirtschaft sachgerecht berücksichtigt werden. Der Zweck der Landschaftsschutz- und Landschaftsförderungsgebiete ist im Anhang 1 erläutert.

Verkehr

(Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich vom 31.01.2018. Verlegung der Strassen aus dem Neeracherried)

„Die Strassen im Neeracher Ried wurden 2016 soweit saniert, dass die Betriebssicherheit für etwa die nächsten zehn Jahre gewährleistet ist. Diese Zeitspanne ist dafür zu nutzen, ein Projekt zu erarbeiten. Die vorliegenden Planungsgrundlagen sind so aufzubereiten, dass die Baudirektion gestützt darauf die Projektierung an die Hand nehmen kann. Die Verlegung der Strassen aus dem Moorgebiet führt zwangsläufig dazu, dass die Strassen näher beim Siedlungsgebiet der Anrainergemeinden zu liegen kommen. Diese standen der nun weiterzuerfolgenden Richtplanvariante aus diesem Grund bis anhin ablehnend bzw. mit Vorbehalten gegenüber. Im Zuge der Weiterbearbeitung ist zu prüfen, wie die Auswirkungen der neuen Strassen auf die Siedlungsgebiete sowie auf Natur und Landschaft möglichst gering gehalten und die Hinweise aus dem Konzept der Gemeinden und von BirdLife Schweiz umgesetzt werden können. Im Rahmen der Projektierung wird im Einvernehmen mit den Umweltfachstellen ein Konzept für den Rückbau der Strassen auszuarbeiten sein. Parallel dazu prüft die Volkswirtschaftsdirektion, welche Auswirkungen die Strassenaufhebung auf das Langsamverkehrsnetz hat und ob Anpassungen notwendig sind. Hierbei wird sie die Umweltfachstellen in geeigneter Weise einbeziehen.“



QUELLE: METRON

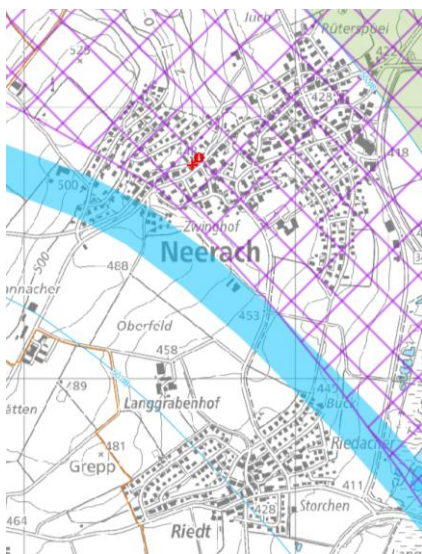
Umfahrung des Neeracherrieds

Von Höri, Neerach und Niederglatt sowie BirdLife Schweiz erarbeitete Konzept vom 15. März 2017

Fluglärm

Innerhalb der Abgrenzungslinie dürfen grundsätzlich keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden. Bestehende Bauzonen, welche noch nicht erschlossen sind, dürfen unabhängig ihrer Lage innerhalb oder ausserhalb der Abgrenzungslinie erschlossen werden, solange die Immissionsgrenzwerte (IGW) nur in der ersten Nachtsunde überschritten werden. In der Gemeinde Neerach sind alle Bauzonen erschlossen. Die Lage der Abgrenzungslinie ist durch den kantonalen Richtplan abschliessend festgesetzt. Da der Eintrag im Richtplan jedoch nicht parzellenscharf ist, bleibt der Gemeinde ein kleiner Arrondierungsspielraum, um auf örtliche Besonderheiten Rücksicht zu nehmen.

In wenigen Liegenschaften am äussersten Nordostrand der Kernzone Neerach wird der IGW in der ersten Nachtstunde überschritten. Auf diesen Parzellen sind die Erleichterungen von Art. 31 a LSV im Baubewilligungsverfahren anwendbar.

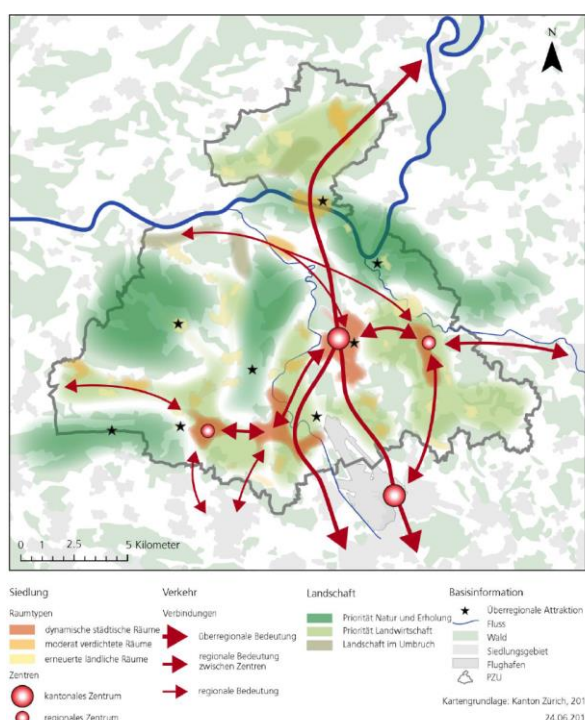


Blau: Abgrenzungslinie; Violett schraffiert: Höhere Anforderungen an Schallschutz wegen Fluglärm; Grün: Immissionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten

2.3 Regionales Raumordnungskonzept (Regio ROK)

Das regionale Raumordnungskonzept ordnet der Gemeinde Neerach das Zielbild der erneuerten ländlichen Räume zu. Über diesen Raumtyp werden spezifische Aussagen zur angestrebten Entwicklung getroffen. Diese Aussagen bilden den Orientierungsrahmen für die Bestimmungen der kommunalen Nutzungsplanung. Wird bei der Überarbeitung der Nutzungsplanung von der anzustrebenden Entwicklung abgewichen, ist diese Abweichung im erläuternden Bericht zu begründen.

Der Kanton hat für das Zürcher Unterland ein Bevölkerungswachstum von 12'000 Personen bzw. 11% zwischen 2013 und 2030 prognostiziert. Dieses Wachstum soll hauptsächlich von den Gemeinden Bülach, Embrach und Dielsdorf aufgenommen werden. In Neerach soll durch die bescheidene Nutzung der Reserven innerhalb des bebauten Gebiets eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden.



Regionaler Richtplan Zürcher Unterland: Raumordnungskonzept – Zielbild 2030

2.4 Regionaler Richtplan

Strategien

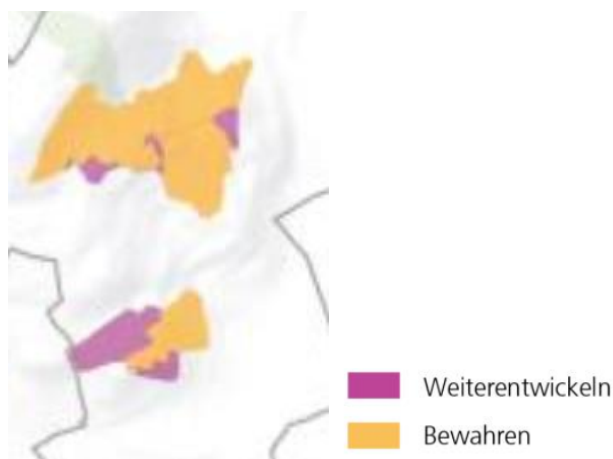
Um die Ziele aus dem Raumordnungskonzept in der Gemeinde Neerach zu erreichen, verfolgt die Region die Strategie „Bewahren“ und die Strategie „Weiterentwickeln“. Der Ortsteil Neerach ist hauptsächlich mit der Strategie „Bewahren“ bedacht. Für den Ortsteil Riedt soll im Süden und Nordwesten die Strategie „Weiterentwickeln“ und im Zentrum und Nordosten die bisherige Struktur „Bewahren“ verfolgt werden.

Bewahren:

Veränderungen in diesen Gebieten sollen gewährleisten, dass die qualitätsvollen baulichen Strukturen (Kernzone) und die besonders sensiblen Landschaftsbilder (Hanglage) erhalten bleiben.

Weiterentwickeln:

Die weitgehend bebauten Gebiete sollen weiterentwickelt und an neue Anforderungen angepasst werden, dabei sind die bestehenden quartierspezifischen Qualitäten zu erhalten. Wo die gebaute Struktur und die bestehende Nutzungsplanung die beabsichtigten Dichten unterschreiten, können höhere Dichten geprüft werden.



Grafik: Verortung Strategien zur Veränderung (Quelle: Regionaler Richtplan Zürcher Unterland)

Nutzungsdichte und bauliche Dichte

Für das Gemeindegebiet Neerach wird eine Nutzungsdichte von einer sehr geringen bis zu einer geringen Dichte vorgegeben. Dies bedeutet weniger als 50 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar in den Hanglagen und 50-100 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar im übrigen Gemeindegebiet. Auch betreffend die bauliche Dichte werden Vorgaben gemacht. So sollen an den gekennzeichneten Hanglagen nicht mehr als 2 Vollgeschosse erstellt werden. Die minimale Ausnützungsziffer gemäss Planungs- und Baugesetz Art. 49a, welche mindestens 20% in der eingeschossigen Wohnzone und 30% in der zweigeschossigen Wohnzone vorsieht, darf in diesen Gebieten ausdrücklich unterschritten werden.



Grafik: Verortung Nutzungsdichte und bauliche Dichte (Quelle: Regionaler Richtplan Zürcher Unterland)

2.5 Inventare

Für die Siedlungsentwicklung sind die unten aufgezählten Inventare zu beachten. Die entsprechenden Kartenausschnitte befinden sich im Anhang 2.

Bund

- BLN Gebiet (BLN 1404 Glaziallandschaft)
- Moorlandschaft von nationaler Bedeutung Neeracherried Objekt 378
- Flachmoorinventar Neeracherried Objekt 1297
- Inventarisierte historische Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes, teils mit Substanz

Kanton

- Archäologische Zonen mit überregionaler Bedeutung
- Denkmalschutzobjekte mit regionaler Bedeutung
- Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Kommunales Schutzinventar

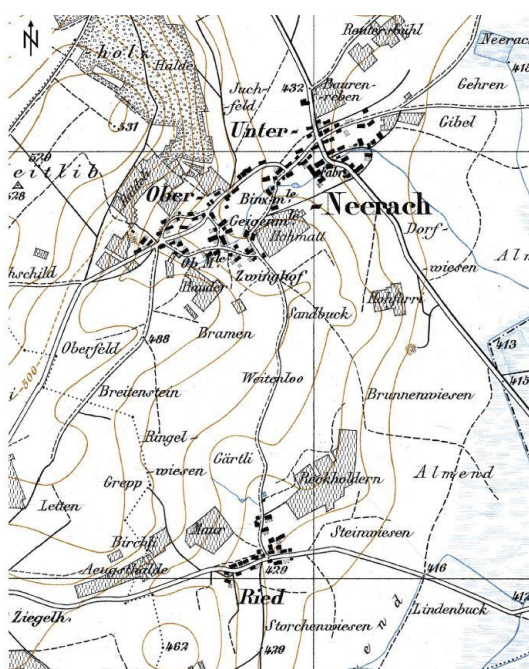
2019 wurde das kommunale Schutzinventar festgesetzt.

3 Siedlungsanalyse

3.1 Ortsbauliche Entwicklung

Gemeindestruktur

Die Gemeinde Neerach besteht aus den beiden ehemaligen Bauerndörfern Neerach und Riedt. Der Ortsteil Neerach liegt am Ausgang eines von Ost nach West verlaufenden Taleinschnittes am westlichen Rand des Neeracherrieds. Die Siegfriedkarte von 1880 zeigt das Dorf Neerach als locker bebauten Flecken mit zwei kompakteren Teilbereichen. Der Teil Oberneerach zeichnete sich durch einen Strassendorfteil an der nördlichen Hangflanke und einem lockeren Haufendorfteil im Talgrund ab. Unterneerach wies ebenfalls einen Strassendorf - Charakter am Nordrand und einen einem kompakteren Haufendorf ähnlichen Teil im Süden und Osten auf.^{1 2}



Siegfriedkarte 1880

Riedt ist auf der Siegfriedkarte von 1880 als Strassenweiler an einer Wegkreuzung zu erkennen, es bestand schon damals ein haufendorfartiger Ansatz im nordöstlichen Ortsbereich.³ Die Strassen nach Niederglatt und Bülach wurden 1847 bzw. 1924 gebaut, die Ortsumfahrung 1971. Seit 1913 bzw. 1969 verkehren Postautokurse nach Niederglatt und Bülach. 1891 wurden im Neeracherried Ent- und Bewässerungsanlagen erstellt. Das Neeracherried, eines der letzten grossen Flachmoore der Schweiz, wurde 1956 vom Kanton Zürich geschützt und ist seit 1977 im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler enthalten.⁴

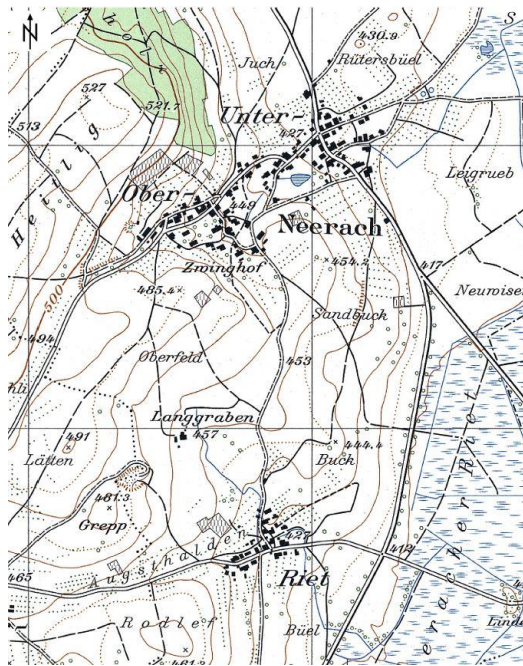
¹ Illi; Martin: „Neerach“, in: Historisches Lexikon der Schweiz (HLS) Version vom 13.11.2015

² Kommunales Inventar Denkmal- und Heimatschutz 1982

³ Kommunales Inventar Denkmal- und Heimatschutz 1982

⁴ Illi; Martin: „Neerach“, in: Historisches Lexikon der Schweiz (HLS) Version vom 13.11.2015

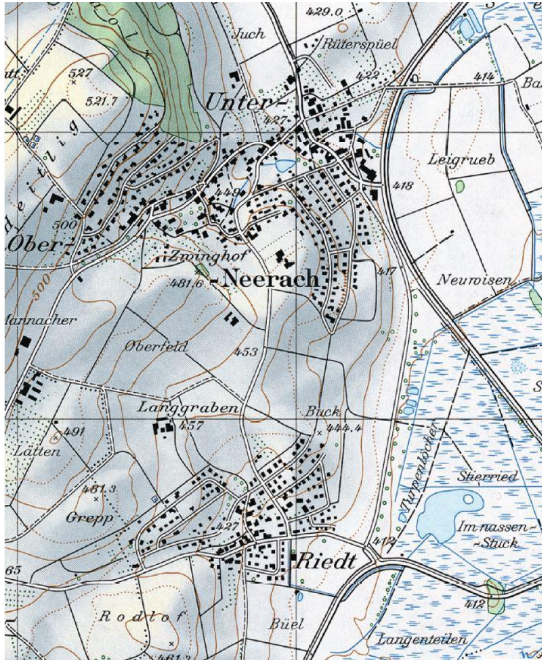
Bis 1960 hat sich die bauliche Struktur der zwei Bauerndörfer über ein Jahrhundert hinweg kaum verändert. Mit der Bauzonenplanung 1961 wurde der Wandel zu einer periurbanen, von Einfamilienhausquartieren geprägten Gemeinde eingeleitet.



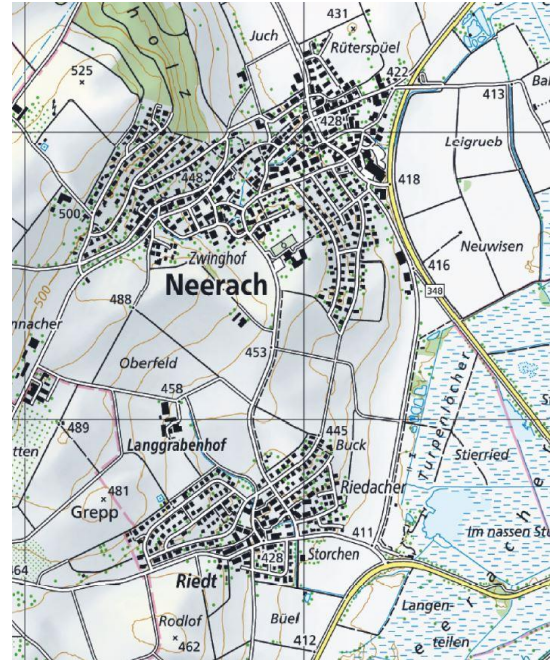
alte Landeskarte 1956- 1965

Ab 1970 wurde im Ortsteil Neerach das Siedlungsgebiet gegen Westen und Süden entlang der sonnigen Hanglagen durch den Bau von Einfamilienhäusern und Erschliessungsstrassen erweitert. Gleiches geschah in Ried, wo sich das Siedlungsgebiet gegen Osten, Süden und Westen ausbreitete. 1968 bis 1976 wurde die Gesamtmelioration Neerach durchgeführt. Bereits 1982 war der Bau des Erschliessungsstrassennetz wie es heute noch besteht nahezu abgeschlossen. In den folgenden Jahren und bis heute wurden die erschlossenen Parzellen bebaut. Mit der Ausdehnung des Siedlungsgebiets sind die zahlreichen Obstgärten (Bungerte) verschwunden, welche beide Dörfer komplett umgaben und die Übergänge in die Landschaft bildeten.

Heute präsentiert sich die Gemeinde mit zwei äusserst kompakten Ortsteilen, die klar voneinander getrennt und von einer weitgehend unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Landschaft umgeben sind.



Swisstopo 1990



Swisstopo 2018

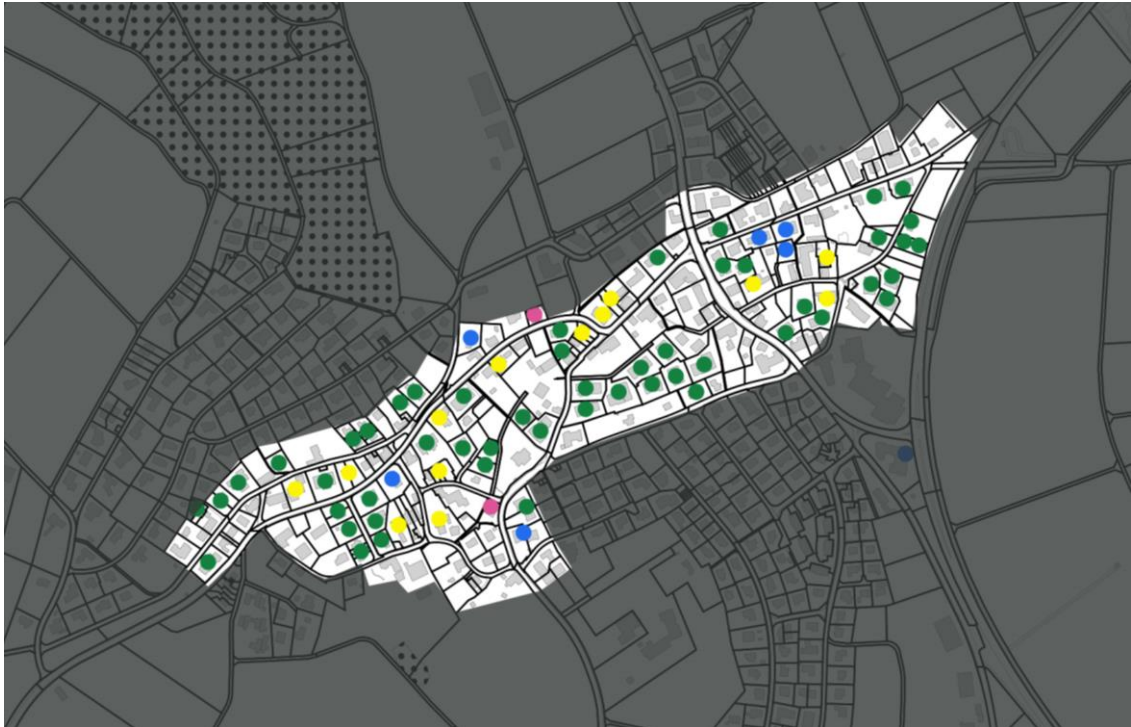
Struktur Dorfkerne

Innerhalb der Kernzonen wurden die ehemals grosszügigen Freiräume und der Bereich zwischen den beiden kompakteren Teilbereichen im Ortsteil Neerach weitgehend bebaut. Die neueren Gebäude haben sich optisch jedoch so stark an den historischen Gebäuden orientiert, dass die heutige Kernzone als ein grosses zusammenhängendes und weitgehend intaktes Gebiet wahrgenommen wird.

Trotz der starken Bautätigkeit in der jüngeren Vergangenheit konnten die Dorfkerne von Riedt und Neerach bis heute weitgehend ihr ländliches Erscheinungsbild bewahren. Die überwiegende Zahl der ehemals bäuerlichen Vielzweckbauten besitzen noch ihre ursprüngliche Gestalt und Proportionen. Zum intakten Ortsbild gehören auch die Laufbrunnen, die wichtig für die dörfliche Wasserversorgung waren. Das 2019 ausgearbeitete Inventar umfasst 49 Einzelobjekte der Ortsteile Neerach und Riedt.⁵

In der folgenden Grafik ist dargestellt, welche herkömmlichen Gebäude in der Kernzone des Ortsteils Neerach ersetzt wurden und welche Gebäude seit der Festsetzung der heute rechtskräftigen BZO von 1993 zusätzlich erstellt wurden. Auffallend ist die grosse Anzahl von neueren Gebäuden, welche die historische Bebauungsstruktur ergänzt und verändert haben.

⁵Kommunales Inventar Denkmal- und Heimatschutz 2019



Ersatzbauten nach BZO Vorschrift (gelb), Ersatzneubau nicht inventarisierten Gebäude (blau) inventarisierte Bauten 2019 (rot), neu erstellte Bauten (grün), Bauten Bestand seit 1993 (grau)

Die Bevölkerung schätzt gemäss der Umfrage das traditionelle Erscheinungsbild der Kernzonen.

Beurteilung

Das intakte bäuerlich-ländliche Ortsbild wird nicht nur von der Gestalt der Gebäude geprägt, sondern auch von der Gestaltung der Frei- und Grünräume. Da es kaum mehr unbebaute Parzellen in den Dorfkernen gibt, setzen sich die Freiräume aus den einzelnen zu den Gebäuden gehörenden Gartenflächen zusammen.

Die intakte Erscheinung der Kernzonen ist eine grosse Qualität der Gemeinde Neerach, die von der Bevölkerung als solche wahrgenommen wird. Gemäss Bevölkerungsumfrage ist sie ein wichtiger positiver Standortfaktor.

Die typischen grosszügigen Freiräume innerhalb des Ortsteils Neerach wurden überbaut. Dadurch ist die ursprüngliche Struktur des Bauerndorfs mit den zwei kompakteren Teilbereichen Unter- und Oberneerach nicht mehr erkennbar.

3.2 Nutzungsstruktur

In der Gemeinde Neerach wird überwiegend gewohnt. Die Umstrukturierung der Landwirtschaft bzw. der Ökonomiegebäude ist nahezu abgeschlossen. Der Grossteil ehemals ökonomisch genutzter Gebäude und Gebäudeteile wurde der Wohnnutzung zugeführt. Trotzdem konnte sich im Osten vom Ortsteil Neerach eine reine Gewerbezone am Rand des Siedlungsgebietes etablieren. Diese umfasst zwar nur einige wenige Gebäude, wird aber aktiv und gut von Gewerbetreibenden genutzt und kann eine gewisse Versorgungsfunktion für die Gemeinde übernehmen. Innerhalb des Siedlungsgebiets sind nur sehr vereinzelt gewerbliche Nutzungen vorhanden. Dies sind einige wenige landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude und nicht publikumsorientierte Dienstleistungen. Entlang der Zürcherstrasse und bei der Kreuzung Zürcherstrasse / Steinmaurstrasse in Neerach wird verschiedene Gastronomie angeboten.

Die beiden Ortsteile liegen weit auseinander und verfügen nach wie vor über ihre eigene Kernzone. Die Gemeindeinfrastruktur ist jedoch ausschliesslich im Ortsteil Neerach angeordnet. So befinden sich die von der Gemeinde betriebenen Gebäude mit Verwaltungsaufgaben, die Primarschule und die Sportanlage mit Mehrzweckhalle in Neerach. Der Ortsteil Riedt weist zwar noch immer einen als solchen erkennbaren historischen Dorfkern auf, verfügt jedoch über keine entsprechende dörfliche Infrastruktur.

Die Liste im Anhang 6 zeigt die hohe Anzahl und Vielfalt der eingetragenen Gewerbe in der Gemeinde Neerach. Die Auflistung ist nicht abschliessend. Im Vergleich zu ähnlichen Gemeinden ist diese Anzahl und Vielfalt an Gewerbe sehr aussergewöhnlich und ein Qualitätsmerkmal. Unter den Gewerben sind drei Restaurants, zwei Cafés, über zehn verschiedenen Detailhändler und Kosmetikangebote. Mehrere Finanzdienstleistungsinstitute und weitere Dienstleistungsfirmen, sowie einige Vertreter der Baubranche von Planung bis Ausführung haben in Neerach ein Geschäft oder gar ihren Hauptsitz.

Aus der Bevölkerungsumfrage geht hervor, dass eine grosse Mehrheit die Einkaufsangebote im Dorf sehr schätzt. Als fehlendes Dienstleistungsangebot wird fast ausschliesslich die Kinderbetreuung von Kindern im Vorschulalter genannt.

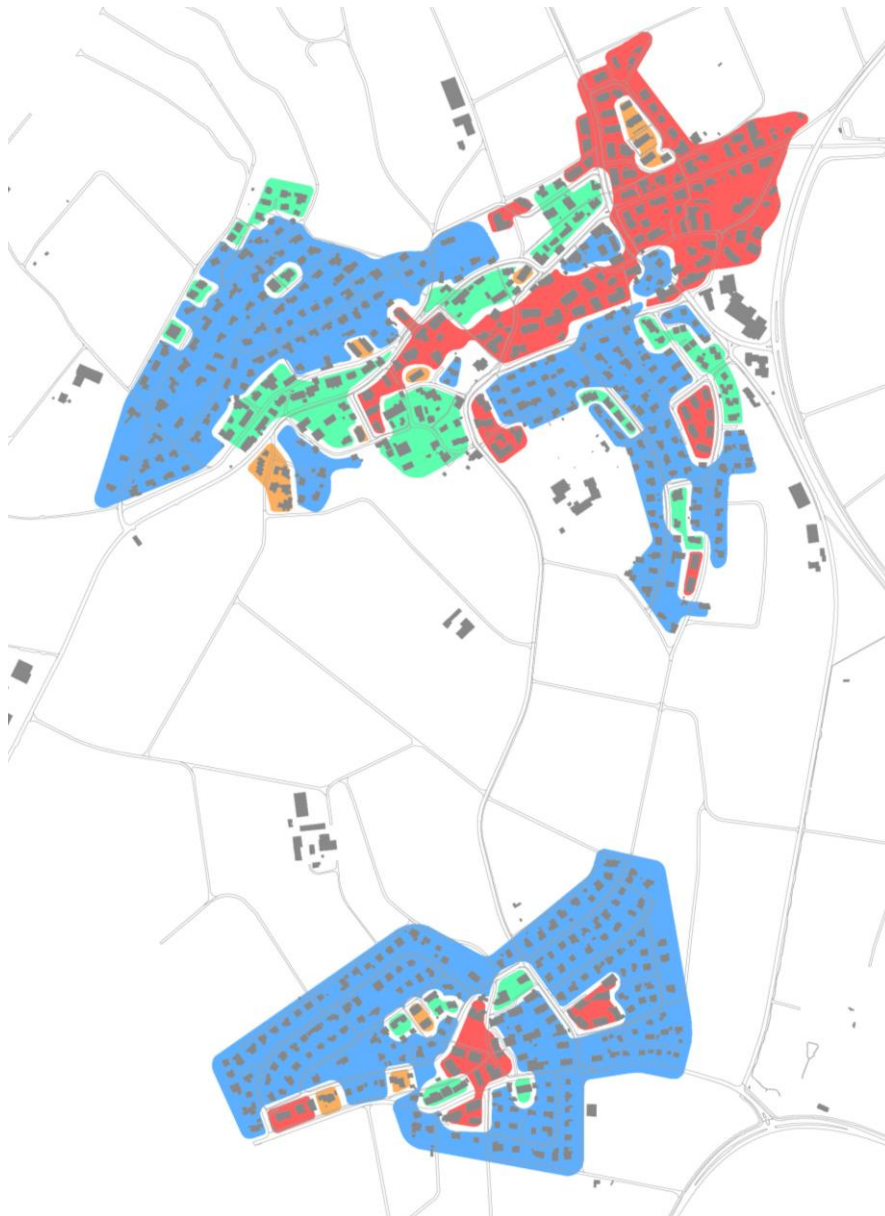
Beurteilung

Dass sich in Neerach ein reines Gewerbegebiet etablieren und halten konnte, ist aussergewöhnlich für eine kleine ländliche Gemeinde in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten für Kleingewerbe. Dass ein Teil der Versorgung innerhalb des kompakten Siedlungsgebiets der Gemeinde abgedeckt wird, ist ein sehr positiver Standortfaktor und leistet einen wichtigen Beitrag zur Identifikation mit der Wohngemeinde.

Da in Riedt keine eigene Dorfinfrastruktur vorhanden ist, muss die Beziehung zwischen den Ortteilen als einseitige Abhängigkeit von Riedt zu Neerach betrachtet werden. Riedt ist dadurch funktional stark auf Neerach ausgerichtet, räumlich jedoch in gewissem Masse von diesen Funktionen abgehängt.

3.3 Verteilung und Entwicklung der Gebäudetypologien

Mit folgender Grafik ist die Verteilung der verschiedenen Gebäudetypologien dargestellt. Die Bezeichnungen der Flächen beziehen sich auf den Gebäudetyp, welcher in jenen Bereichen mehrheitlich vertreten ist.



Plan Verortung der Gebäudetypen

Legende

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Doppel Einfamilienhaus
- Reihen- und Ketteneinfamilienhaus
- Das Mehrfamilienhaus

Veränderung der Bebauungsstruktur

Die Innenverdichtung verändert die Bebauungsstruktur und das Erscheinungsbild der Quartiere in Neerach und Riedt.

Die Hanglagen, die hauptsächlich der Wohnzone W1 zugeteilt sind und einen Grossteil der Siedlungsfläche ausmachen, sind noch von eher kleinen freistehenden Einfamilienhäusern mit grosszügigen Gärten geprägt. Erst vereinzelt wurden in den letzten Jahren Einfamilienhäuser durch Mehrfamilienhäuser oder „Einfamilienhaus-Cluster“ ersetzt. Auch die Bereiche der Wohnzone W2, angrenzend an die Dorfkerne, sind noch von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. In diesen Zonen entspricht der in den letzten Jahren stattgefunden Wandel hin zu mehr Mehrfamilienhäusern der ursprünglichen Absicht der Nutzungsplanung.

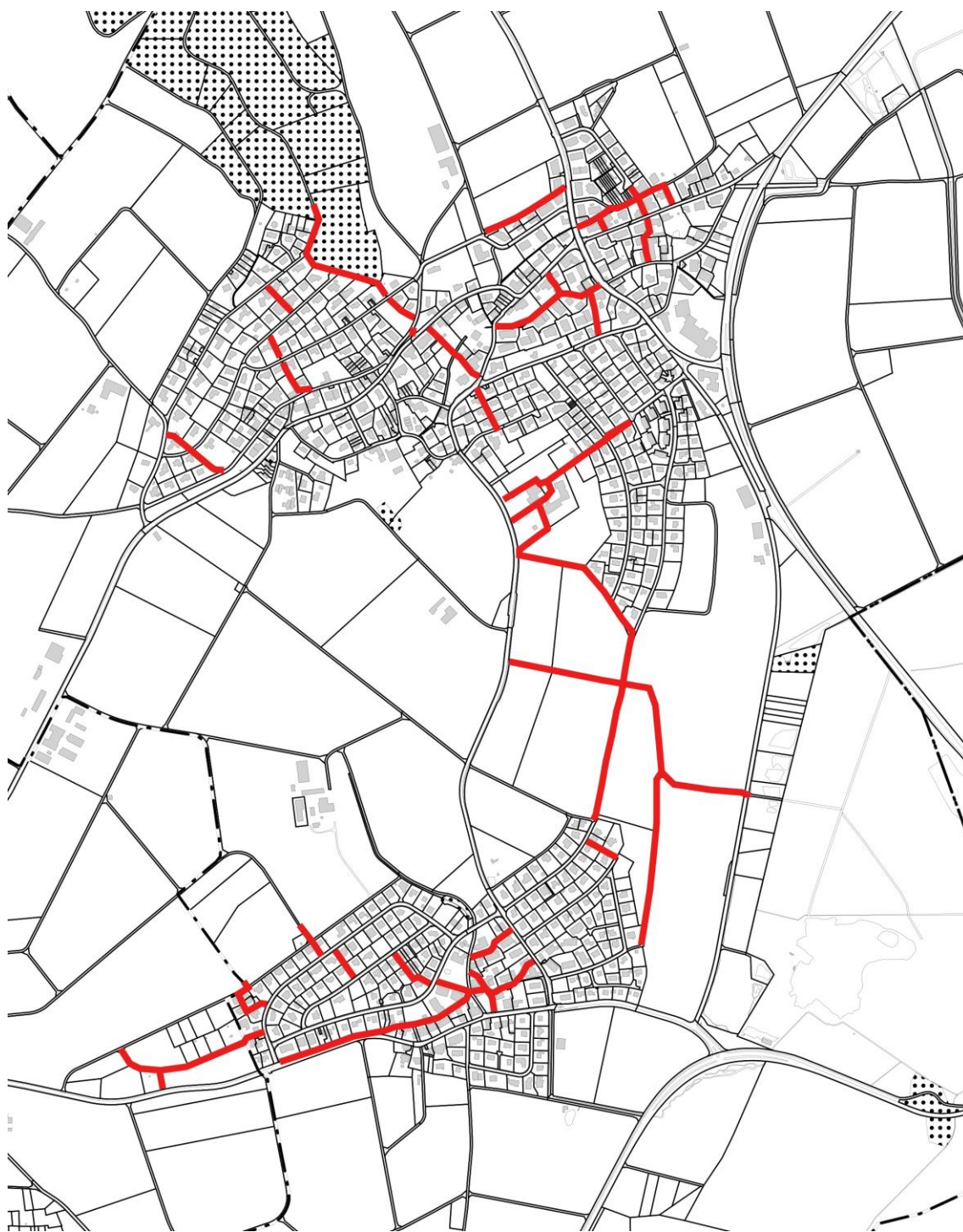
In den Kernzonen bestehen grosse unbebaute Flächen, die herkömmlich als Gärten oder Weiden genutzt werden. Das Verdichtungspotential ist erheblich. Eine weitgehende Überbauung der freien Flächen stünde allerdings im Widerspruch zu den Zielen des Natur- und Heimatschutzes und würde das herkömmliche Ortsbild stark verändern. Die Bevölkerung schätzt gemäss der Umfrage das traditionelle Ortsbild. Falls es erhalten werden soll, sind in der BZO Massnahmen zum Sichern eines angemessenen Teils der freien Flächen vorzusehen.

Beurteilung

Gemäss einer aktuellen Studie der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) ist ein ausreichendes Angebot an Einfamilienhäusern für die Standortattraktivität wichtig. Neerach verfügt über ein grosses Angebot an freistehenden Einfamilienhäusern.

Das Fehlen einer maximalen Dichtevorgabe in der Bau- und Zonenordnung in Kombination mit hohen Bodenpreisen, macht es wirtschaftlich sehr attraktiv, freistehende Einfamilienhäuser mit grossen Gärten durch Mehrfamilienhäuser oder «Einfamilienhaus-Cluster» zu ersetzen. Falls der Bebauungstyp des freistehenden Einfamilienhaus gesichert werden soll, sind dazu planerische Massnahmen erforderlich.

3.4 Wegnetz Langsamverkehr



Parallelwegnetz Langsamverkehr (rot)

Für den Langsamverkehr (Fuss- und Radverkehr) besteht abseits der Haupt- und Quartierstrassen ein relativ vollständiges Parallelwegnetz innerhalb der beiden Ortsteile. In den Quartieren Sandbuck in Neerach und Riedacher in Riedt weist das Parallelwegnetz grössere Lücken auf. Die Verbindungen in das Neeracherried als wichtiges Naherholungsgebiet sind in Anzahl und Gestaltung verbesserungswürdig. Aus der Bevölkerungsumfrage geht die generelle Zufriedenheit mit dem Netz hervor, jedoch wurden auch konkrete Schwach-

punkte genannt. Das Fusswegnetz wird von einer klaren Mehrheit als ausreichend empfunden. Vor allem im Zusammenhang mit der Verkehrssicherheit werden jedoch die Lücken im Wegnetz ohne gesicherte Querungsstellen bemängelt. Aus der Bevölkerungsumfrage geht hervor, dass besonders Querungsstellen auf Schulwegen als unsicher empfunden werden. Generell empfindet eine knappe Mehrheit der Befragten die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer als ausreichend (vgl. Anhang 5).

Die Wege sind teils befestigt, teils unbefestigt. Für den Radverkehr sind aufgrund der schmalen Wege und ungenügenden Sichtweiten bei Kreuzungen nur die Feldwege ausserhalb der Siedlung geeignet. Auf Haupt- und Quartierstrassen ist keine ausgewiesene Radinfrastruktur vorhanden. Das Radwegnetz wird ebenfalls von einer klaren Mehrheit als ausreichend empfunden. Der Anteil, der sich einen Ausbau des Radwegnetzes wünscht, ist allerdings grösser als jener, der sich eine Erweiterung des Fusswegnetzes wünscht. Als erweiterungsbedürftig werden vor allem die Radwegverbindungen zwischen den beiden Ortsteilen Neerach und Riedt, die Schulwege, die Wehntaler- und die Zürcherstrasse genannt (vgl. Anhang 5).

Beurteilung

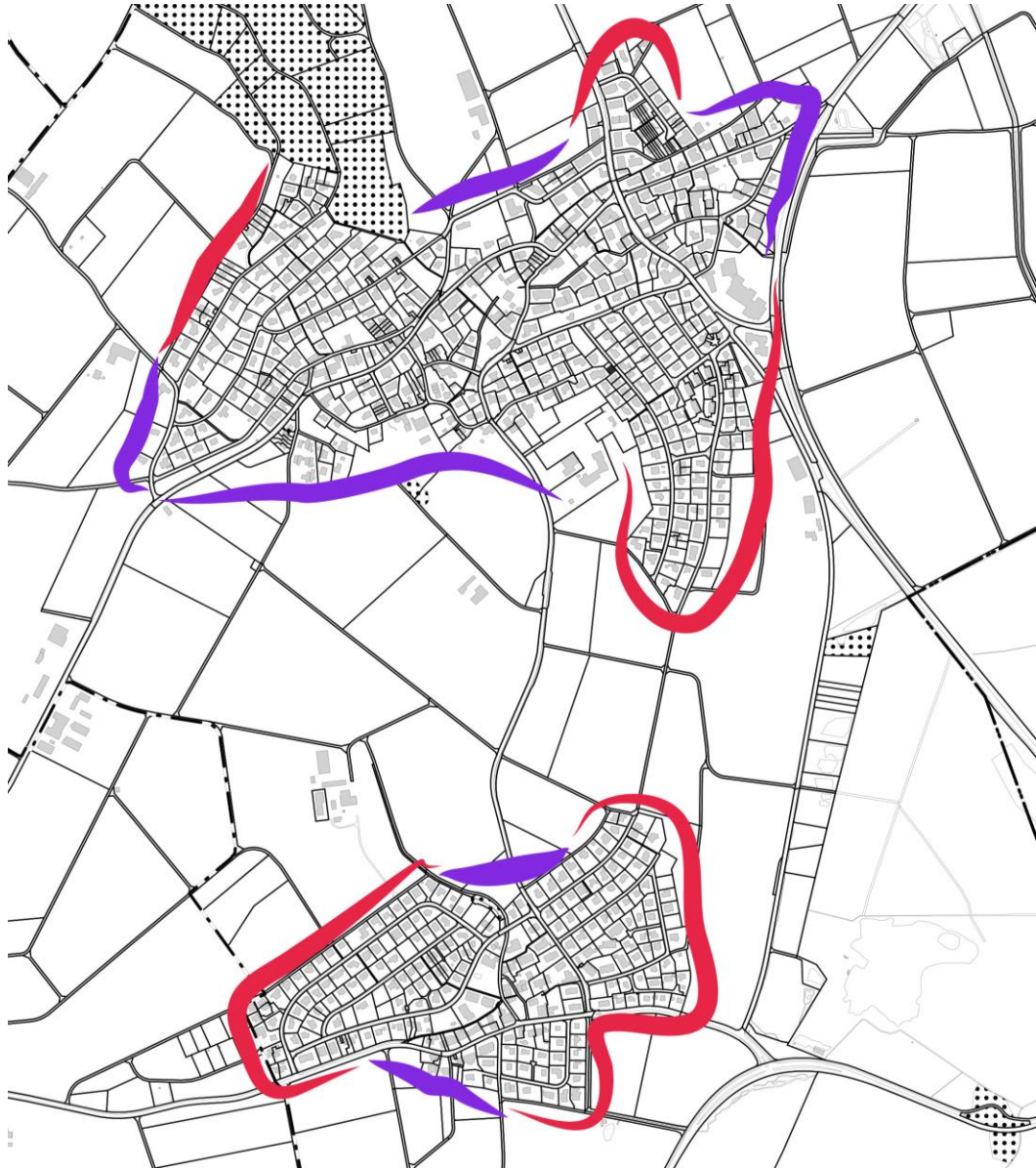
Die Möglichkeiten für den Fussverkehr, sich abseits der Haupt- und Quartierstrassen zu bewegen, sind so zahlreich, dass trotz punktueller Schwachstellen und Lücken von einem Langsamverkehrsnetz gesprochen werden kann.

Die beiden Ortsteile sind durch Quartierstrassen geprägt, die auf das Koexistenzprinzip zwischen stärkeren und schwächeren Verkehrsteilnehmern setzen. Schwächere Verkehrsteilnehmer können das Strassennetz als unsicher empfinden. Denn sie müssen darauf vertrauen, dass sich die stärkeren Verkehrsteilnehmer entsprechend dem Koexistenzprinzip mit besonderer Rücksicht verhalten.

3.5 Übergänge zur Landschaft

Durch die konsequente Bebauung erschlossener Baugrundstücke am Siedlungsrand haben sich die Übergänge in die Landschaft über die Jahre verändert. Heute sind unterschiedliche optische Ausprägungen von Übergängen zu erkennen:

- Harte Trennlinie (Siedlung hebt sich abrupt von Landschaft ab)
- Verzahnter Übergang (Siedlung und Landschaft greifen ineinander)



Grafik: Abschnittbildung Siedlungsränder, arte Trennlinie (rot), verzahnter Übergang (violett)

Verzahnte Übergänge werden als attraktivere Übergänge in die Landschaft wahrgenommen als harte Trennlinien, da sie die Siedlung besser in die Landschaft integrieren. Ursprünglich waren die beiden Ortsteile komplett von Obstgärten (Bungert) gesäumt, die sich als breite Bänder um die Dörfer herum erstreckten und die Siedlung in die umgebende Landschaft betteten. Solch verzahnte Übergänge in die Landschaft könnten mittels Bepflanzung, Wegführung und geeigneter Gebäudestellung wieder geschaffen werden.

Beurteilung

Der vorherrschende Bautyp von freistehenden Einfamilienhäusern mit grosszügigem Umschwung eignet sich gut, um die Siedlung optisch mit der Landschaft zu verzahnen.

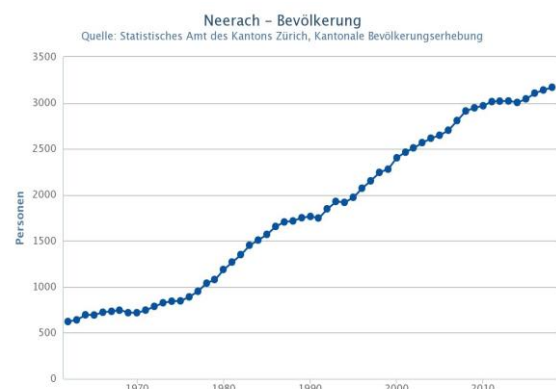
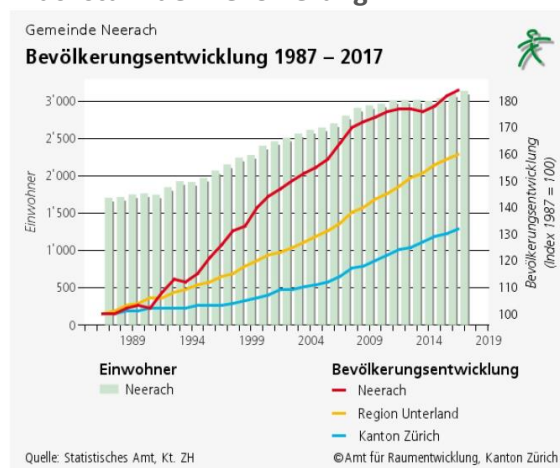
Die beiden Ortsteile weisen mehrheitlich harte Übergänge in die Landschaft auf. Diese Übergangssituationen werden der Qualität der Siedlung und der Schönheit und Einzigartigkeit der umgebenden Landschaft nicht gerecht.

3.6 Gewässer

Gegenwärtig läuft die Festsetzung der Gewässerräume. Bis zur Festsetzung gelten die Übergangsbestimmungen.

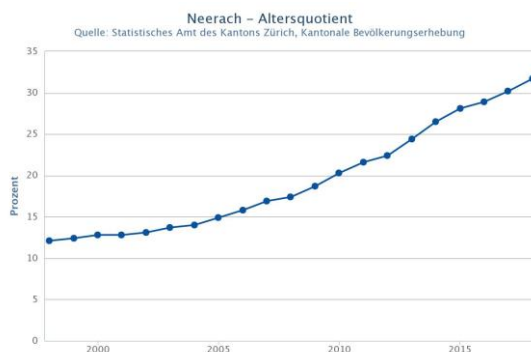
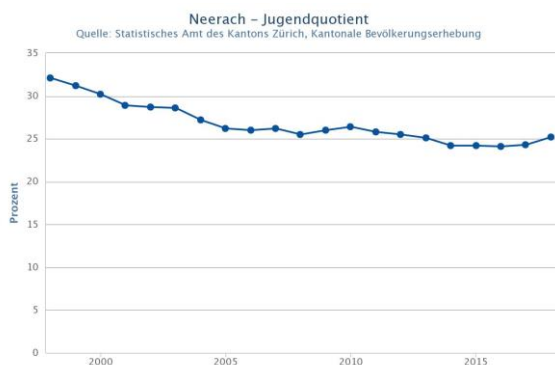
3.7 Demografie

Wachstum der Bevölkerung



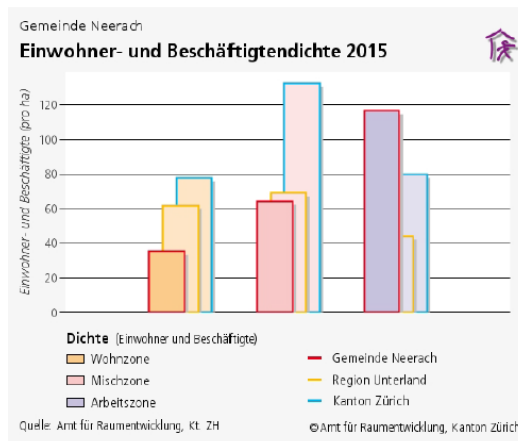
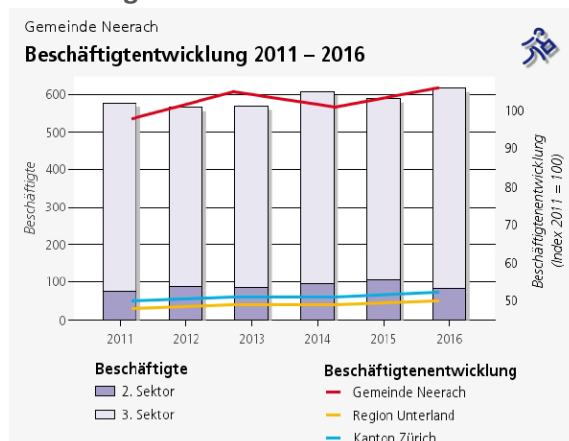
Ende 2018 zählte die Gemeinde Neerach 3'170 Einwohner und Einwohnerinnen. Seit 1975 (rund 850 Einwohner) stieg die Bevölkerungszahl mit einer durchschnittlichen Wachstumsrate von 3 %, auch gemessen am kantonalen und regionalen Durchschnitt, stark an. Von 1987 – 1991 und von 2008 – 2014 verlangsamte sich das Wachstum jeweils leicht und wurde gegen Ende dieser zwei Phasen negativ, bevor es wieder anstieg.

Zusammensetzung der Bevölkerung



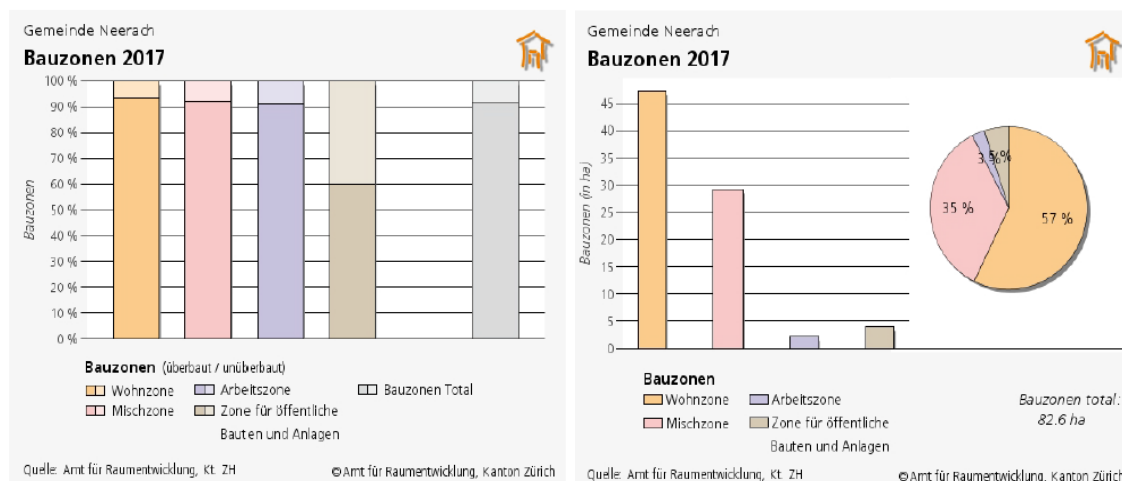
Aus der Zusammensetzung der Bevölkerung gehen die zwei Tendenzen eines sinkenden Jugendquotients und eines steigenden Altersquotients hervor. Im kantonalen Vergleich sind der unterdurchschnittliche Anteil an 25 bis 44-Jährigen und der überdurchschnittliche Anteil an 45 bis 64-Jährigen auffallend. Weiter fällt der im kantonalen Vergleich unterdurchschnittliche Ausländeranteil auf.

Beschäftigte



Die Anzahl der Beschäftigten in Neerach ist trotz der eigentlich bescheidenen Grösse der reinen Arbeitszone sehr hoch, besonders im Vergleich mit den übrigen Unterländer Gemeinden aber auch im Vergleich mit dem gesamten Kanton. Dies lässt sich anhand der Einwohner- und Beschäftigtendichte gut erklären. Während sowohl die reinen Wohnzonen als auch die Mischzonen in Neerach viel weniger dicht genutzt sind als in der Region oder im Kanton, ist die Arbeitszone auffallend dicht genutzt.

Bauzonen



Neerach verfügte 2017 gemäss den Angaben des Amtes für Raumentwicklung über sehr wenig komplett unbebaute Flächen. Zusammengerechnet ergeben sie eine Fläche von 7.2 ha was 8.7 % der gesamten Bauzonenfläche entspricht. Die grössten Reserven liegen in der Zone für öffentliche Bauten. Ihre Zonenfläche ist erst zu 60% überbaut.

Beurteilung

Die stetig steigende Bevölkerungszahl zeugt von der Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsstandort. Durch verdichtete Bauweise bei Ersatzbauten und konsequenter Bebauung der Bauzonen fand das Bevölkerungswachstum innerhalb des kompakten Siedlungsgebietes statt.

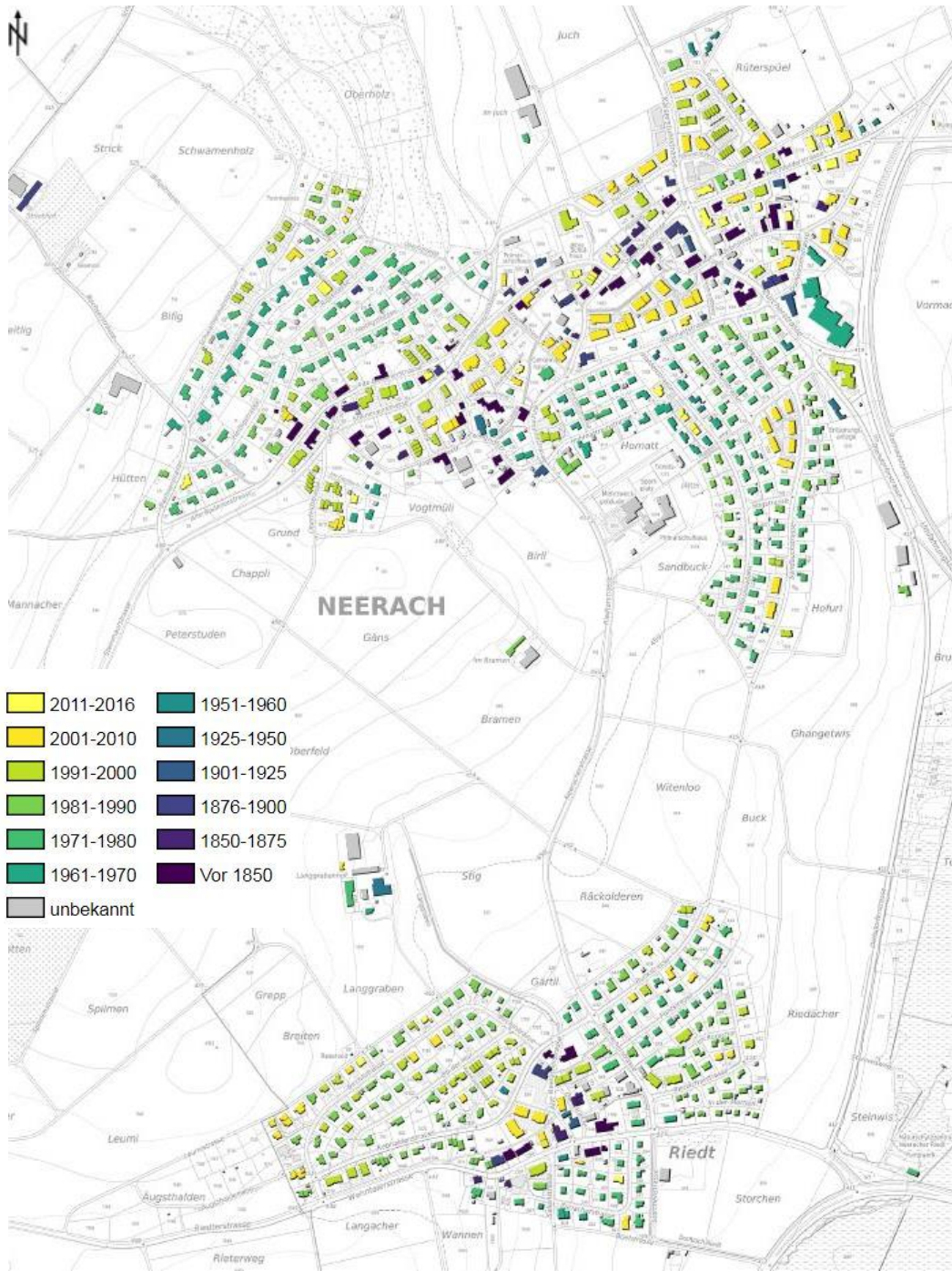
Durch die sehr homogene Bevölkerungsstruktur ist die Gemeinde einem gewissen Klumpenrisiko ausgesetzt. Die Gemeinde scheint vor allem für Personen zwischen 45 und 65 Jahren mit starker Steuerkraft attraktiv zu sein. Der Anteil an Kindern und Jugendlichen sinkt stetig, während das Durchschnittsalter konstant ansteigt. Die starke Bevölkerungszunahme widerspricht den Entwicklungsvorstellungen der kantonalen und regionalen Planungsinstrumente für die Gemeinde. Bleibt die Bevölkerungszunahme in Zukunft gleich hoch, muss in einen Ausbau der Gemeindeinfrastruktur investiert werden.

3.8 Gebäudealter

Im Ortsteil Neerach sind auf einer sehr ausgedehnten Fläche und locker verteilt Gebäude erhalten, welche vor 1850 erbaut wurden (dunkelviolett). Die leichte Häufung solcher Gebäude am westlichen Gebietseingang und an der Kreuzung Zürcherstrasse / Steinmaurstrasse zeugen von der historischen Struktur, wie sie in Kapitel 2.1 beschrieben ist.

Auch in Riedt ist ein wesentlicher Teil der historischen Gebäude entlang der Wehntalerstrasse und der Alten Neeracherstrasse erhalten. Andere Gebäude in den Gebieten der historischen Dorfkerne wurden durch Ersatzneubauten an gleicher Stelle abgelöst. Ersatzneubauten in den Dorfkerne wurden bereits ab 1980 erstellt. Auffällig viele Ersatzneubauten entstanden jedoch erst innerhalb der letzten 20 Jahre. Die Einfamilienhausquartiere, welche an den beiden Dorfkerne anschliessen, entstanden hauptsächlich in den Jahren 1960 bis 1990. Ab 1990 bis heute wurde fast ausschliesslich innerhalb der bereits bebauten Struktur gebaut, indem Baulücken und Freiräume geschlossen wurden. Einzig am Nordostrand von Neerach und am Westrand von Riedt wurde in dieser Zeit am Siedlungsrand weitergebaut und somit das Siedlungsgebiet ausgedehnt.

Seit rund 10 Jahren werden vermehrt bestehende Einfamilienhäuser, die in der Bauperiode zwischen 1960 und 1980 ausserhalb der Dorfkerne entstanden sind, durch Neubauten ersetzt. Diese Neubauten nützen das Grundstück in der Regel stärker aus und generieren bis zu viermal mehr Wohneinheiten, wodurch ein Effekt der Innenverdichtung entsteht.



Gebäudealter

3.9 Verflechtungen mit Nachbargemeinden

Über die Jahre hat sich die Gemeinde Neerach für die Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben mit verschiedenen Nachbargemeinden in Form von Zweckverbänden zusammengeschlossen. In weiteren Bereichen profitieren die umgebenden Gemeinden von den Angeboten in Neerach sowie umgekehrt. Nachfolgend sind die Zweckverbände und die weiteren Verflechtungen mit umliegenden Gemeinden aufgezeigt. Eine grafische Darstellung der funktionalen Beziehungen findet sich im Anhang 7.

- Reformierte Kirchgemeinde Steinmaur / Katholische Kirchgemeinde Dielsdorf
- Freibad in Dielsdorf
- Einkaufsmöglichkeiten in Dielsdorf
- Oberstufenschulkreis Stadel (Bachs, Neerach, Stadel, Weiach)
- Wasserversorgung von Höri
- Zweckverband Abwasserreinigung Fischbach Glatt
- Zweckverband Feuerwehr BANESTO (Bachs, Neerach, Steinmaur)
- Zweckverband Zivilschutz Lägern – Egg (Bachs, Dielsdorf, Neerach, Niederweningen, Oberweningen, Regensberg, Schleinikon, Schöfflisdorf, Steinmaur)
- Autobetrieb Stadel Neerach (Postauto Betreiber)
- Zweckverband Sozialdienste (Bezirk Dielsdorf)
- Zweckverband Gesundheitszentrum Dielsdorf
- Schutzverband der Bevölkerung um den Flughafen Zürich
- Spital Bülach AG
- Flughafen Kloten
- Planungsgruppe Zürcher Unterland
- Neeracherried ist Naherholungspunkt für andere Gemeinden
- Friedhof Steinmaur – Neerach
- Spitex Verein Steinmaur-Neerach
- Altersheim Eichi Niederglatt

Bei der Bevölkerungsumfrage wurde im Bereich des Sportangebots von einem Teil der Bevölkerung eine stärkere Beteiligung an den Angeboten umliegender Gemeinden gewünscht.

3.10 Entwicklungspotential

9 % der Fläche oder rund 7 ha in der Bauzone sind nicht bebaut (Stand 2017). Für das Wachstumspotential von Neerach sind jedoch die Reserven auf den bereits bebauten Grundstücken von wesentlich grösserer Bedeutung. Dies aus folgenden Gründen:

- Die gültige Bau- und Zonenordnung lässt eine viel dichtere Bebauung zu als der Gebäudebestand aufweist. Weil die BZO in allen Zonen keine Dichtevorgaben macht, ist die bauliche Dichte (d.h. die realisierbaren Geschossflächen) nur über die Gebäudedimensionen und Grenzabstände limitiert.
- Viele Gebäude in den Wohnzonen stammen aus den 60er bis 80er Jahren und schöpfen die Möglichkeiten der BZO nicht aus. Bei Handänderungen oder Sanierungen ist eine dichtere Bebauung wirtschaftlich attraktiv.
- Die hohen Bodenpreise und die vielfach grossen und gut geformten Grundstücke fördern eine dichte Nutzung.
- Neerach und Riedt verfügen über ausgedehnte Kernzonen mit erheblichen unbebauten Garten- und Wiesenflächen. In der Kernzone dürfen grosse Gebäude erstellt werden und die minimalen Grenzabstände der BZO sind klein.

Während das Ausnutzungspotential früher selten ausgeschöpft wurde, ist dies seit einigen Jahren häufiger der Fall. Die in den letzten Jahren entstandenen Gebäude sind oft um einiges dichter genutzt als die bisher in Neerach übliche Bebauung.

Unter der Annahme, dass die Nutzungsverdichtung, die in den letzten Jahren stattfand, in der gesamten Bauzone realisiert wird, ergibt sich für die Gemeinde ein sehr hohes Bevölkerungswachstumspotential. Die nachfolgende Tabelle zeigt das Wachstumspotential für die Wohnzonen und die Mischzonen.

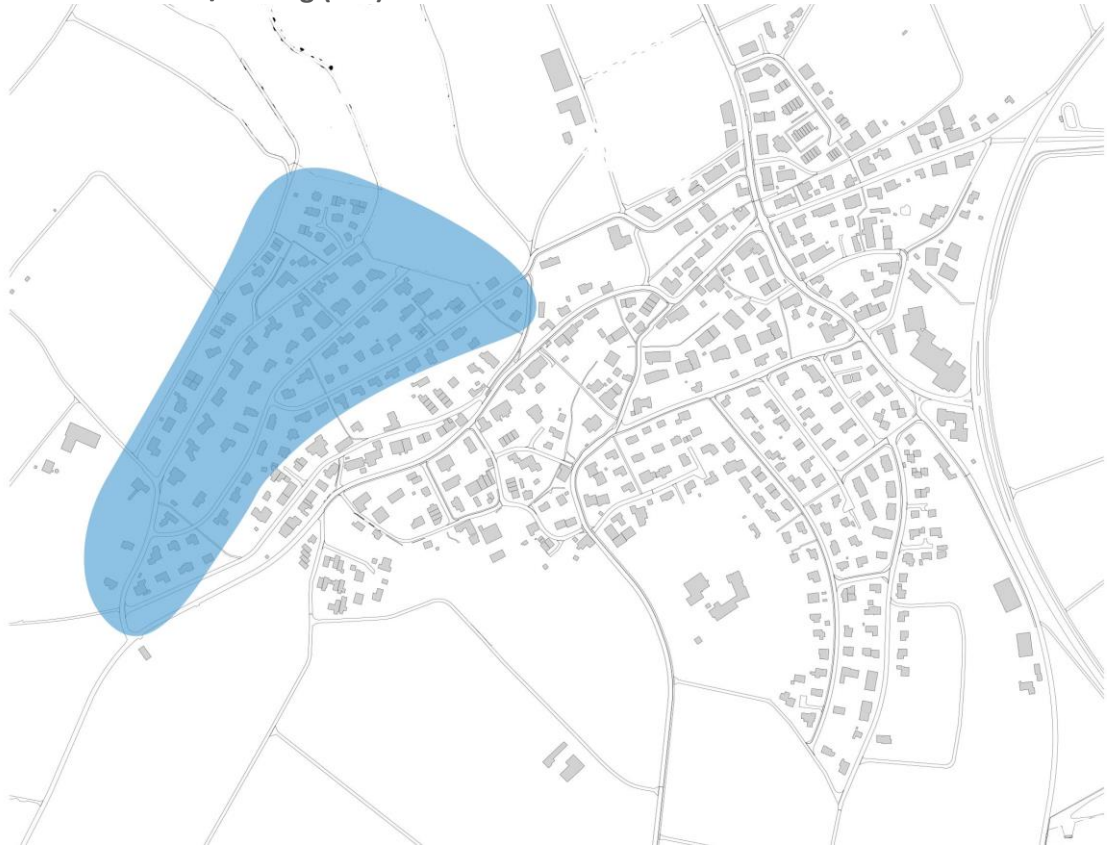
Ist -Zustand				Potential		
Zonentyp	Fläche ha	Einwohner	Dichte Ew/ha	Einwohner	Dichte Ew/ha	Wachstumsfaktor
Wohnzone	46.6	1'616	34.6	3'923	84.1	2.4
Mischzone	26.6	1'619	60.9	2'975	111.7	1.8
Total	73.2	3'235		6'898		2.1

Es ist wichtig zu betonen, dass es sich dabei um ein Potential und somit um eine theoretische Grösse handelt. Wie stark dieses Potential ausgeschöpft wird, hängt von der Verfügbarkeit der Grundstücke (dem Angebot) und von der Nachfrage ab. Bei gleichbleibenden Wachstumstreibern (hauptsächlich Zuwanderung in den Kanton Zürich) muss aber davon ausgegangen werden, dass das Wachstum aufgrund der Attraktivität von Neerach ohne begrenzende Massnahmen mindestens auf dem Niveau der letzten Jahre verbleibt.

4 Quartieranalyse

Nachfolgend werden die Siedlungsqualitäten der Quartiere genauer beschrieben. Das Entwicklungspotential wird unter Berücksichtigung der Bautätigkeit der letzten Jahre aufgezeigt und mögliche Folgen erläutert.

Neerach Händeli / Heitlig (W1)



Das Einfamilienhausquartier an der gut besonnenen Hanglage weist eine hohe bis sehr hohe Lagequalität auf. Durch die grosszügigen Parzellen, die vorwiegend locker bebaut sind, erscheint das Quartier äusserst grün. An den höchstgelegenen Lagen wurden in den letzten Jahren Gebäude durch grössere Gebäude ersetzt. Besonders durch die grösseren Garagen und den höheren Versiegelungsgrad hat sich die Erscheinung des Gebietes bereits teilweise geändert. Es ist, abgesehen vom Fluglärm, von Lärm- und auch von Luftschadstoffimmissionen nicht betroffen. Der gut einsehbare Hügel ist für den Landschaftsschutz von Bedeutung.

Die Quartierstrassen sind schmal und verfügen über kein Trottoir. Die Druckverhältnisse der Wasserversorgung sind momentan ungenügend, werden aber durch den Neubau des Reservoirs Laubrig erheblich verbessert. Mehrere Leitungsstränge der Kanalisation liegen in den Grundstücken und sind schlecht zugänglich. Die Kapazität der Abwasserleitungen genügt auch bei weitergehender Versiegelung, falls konsequent Retentionen auf den Grundstücken realisiert werden. Für die höchstgelegenen Grundstücke und im westlichen Teil des Quartiers besteht eine Hochwassergefährdung durch Oberflächenabfluss.

Eine erste Innenverdichtung hat bereits stattgefunden. Durch die bevorzugte Lage bleibt das Quartier auch in Zukunft für die Innenverdichtung attraktiv. Eine erhebliche Anzahl

der bestehenden Einfamilienhäuser ist 40-jährig oder älter, so dass – bei entsprechender Nachfrage – auch zukünftig mit einer fortschreitenden baulichen Erneuerung gerechnet werden muss.

Wachstumspotential:

W1 Neerach Häl- deli / Heitlig	Ew / ha	Ew
Ist-Zustand	23	291
Potential	86	1062
Wachstumsfaktor Einwohner		3.7

**Beurteilung Neerach Häl-
deli / Heitlig**

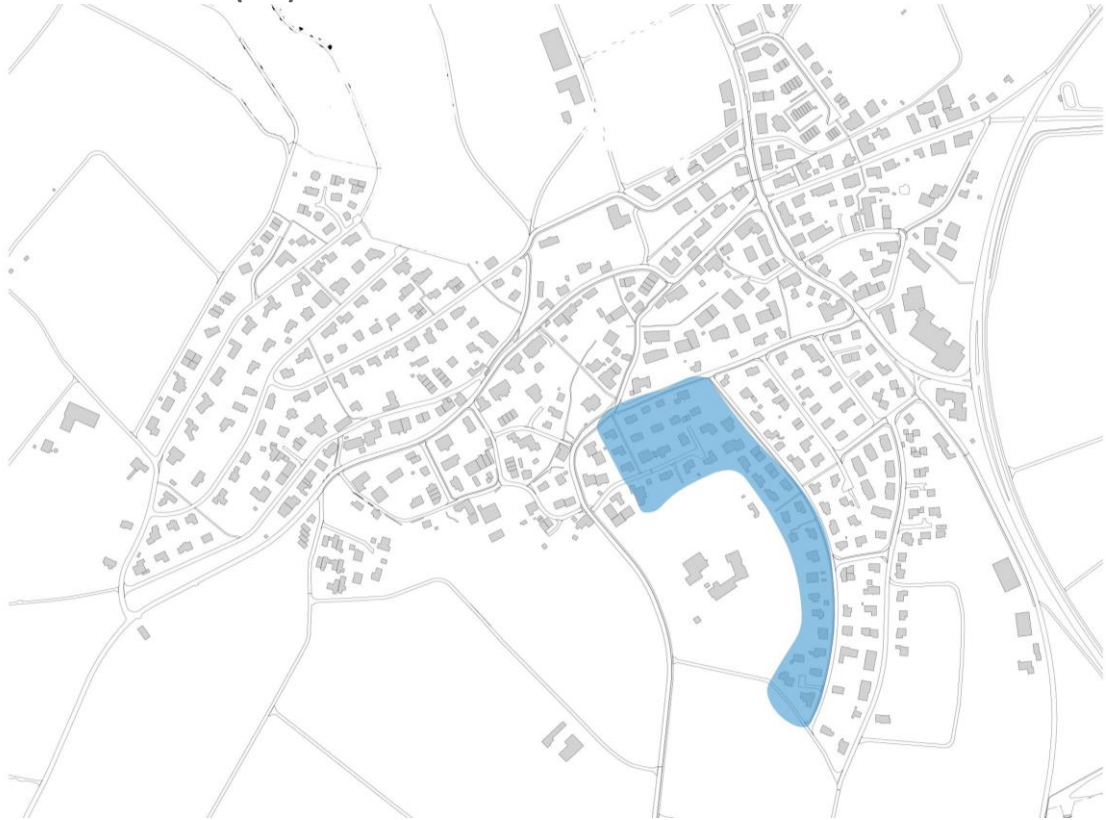
Das Quartier weist ein erhebliches Potential für zusätzlichen, hochwertigen Wohnraum auf. Dies kann zu einer wesentlichen Zunahme der Einwohnerdichte im Quartier führen, die das im regionalen Richtplan vorgesehene Mass von weniger als 50 EW/ha deutlich übersteigt. Bei einer Ausschöpfung des Einwohnerpotentials würden die Quartierstrassen den Anforderungen nicht mehr genügen. Das heute locker bebaute Einfamilienhausquartier mit vielen Grünflächen würde sich wesentlich verändern. Es würde baulich dichter, weniger Grün und stärker von Mehrfamilienhäusern oder zusammengebauten Gebäuden geprägt.

Möglichkeiten der Gemeinde

Vorschriften zu Gestaltung und Dichte in der BZO

Die Gemeinde besitzt eine Parzelle im westlichen Teil des Quartiers

Neerach Hohmatt (W1)



Das Quartier an der nach Nordosten bis Südosten ausgerichteten Hangkante weist eine hohe bis sehr hohe Standortqualität auf. Die Feinerschliessung mit Strassen ist für eine wesentlich dichtere Nutzung als heute ungenügend. Eine relativ grosse Anzahl der Grundstücke verfügt über keinen direkten Anschluss an eine Quartierstrasse. Entsprechend sind auch die Netzkonfigurationen der Feinerschliessung der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung schwach ausgebildet. Die Kapazität der öffentlichen Abwasserleitungen genügt auch bei weitergehender Versiegelung, falls konsequent Retentionen auf den Grundstücken realisiert werden.

Die ältesten Gebäude im Norden des Quartiers sind knapp 60-jährig. Durch Neubauten ersetzt wurden erst einzelne von ihnen. Die Ersatzbauten ermöglichen überwiegend eine höhere Einwohnerzahl pro Quadratmeter als die älteren Gebäude, weil sie als Mehrfamilien- oder Reiheneinfamilienhaus die Parzellen stärker ausnutzen als der bisherige Bebauungstyp. Heute weist das Quartier eine Dichte von rund 30 EW/ha auf.

Wachstumspotential:

W1 Neerach Homatt / Hal- den	Ew / ha	Ew
Ist-Zustand	30	111
Potential	94	350
Wachstums- faktor Ein- wohner		3.1

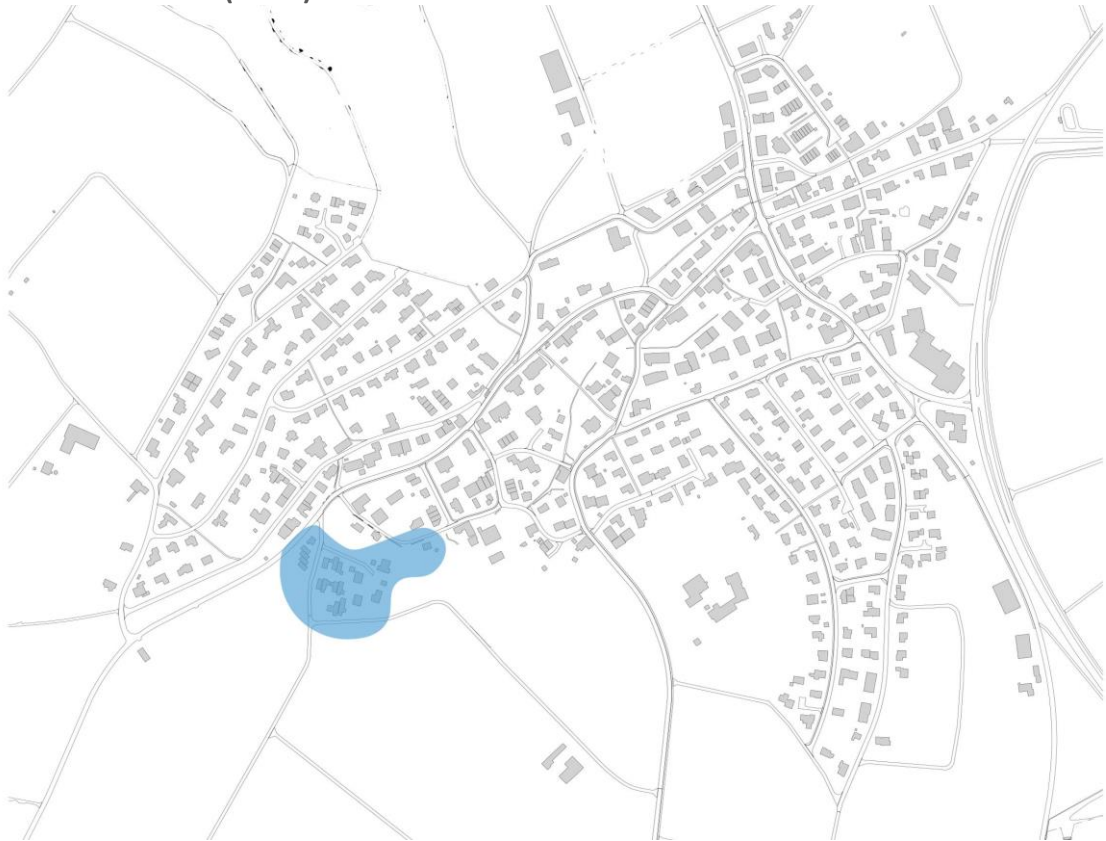
Beurteilung Neerach Hohmatt / Halden

Aufgrund der grossen und gut geformten Parzellen und der attraktiven Wohnlage zwischen dem Dorfkern von Neerach, dem Riedpark und der Schule stellt eine weitergehende Verdichtung, wie sie bereits vereinzelt durch Neubauten geschah, eine wahrscheinliche Entwicklung dar. Sollten alle Gebäude, die vor 1990 erbaut wurden durch ähnliche Bebauungstypen wie die neueren Gebäude ersetzt werden, so muss mit einer zukünftigen Dichte von rund 94 EW/ha gerechnet werden, was die Dichtevorgaben des regionalen Richtplans von maximal 50 EW/ha überschreitet. Der Charakter des heutigen Einfamilienhausquartiers würde sich wandeln.

Möglichkeiten der Gemeinde

Vorschriften zu Gestaltung und Dichte in der BZO

Neerach Gentsch (W2.II)



Das nordostexponierte Quartier, teils an Hanglage, teils in der Ebene gelegen, weist eine mittlere Lagequalität auf, wobei die am Siedlungsrand gelegenen Flächen attraktiver sind als die Grundstücke nahe der Steinmaurstrasse. Der Siedlungsrand weist in diesem Quartier eine besonders gute Integrierung der Siedlung in die Landschaft auf. Das natürliche Terrain, die Bepflanzung und die Gebäudestellung bewirken einen optisch sehr attraktiven Siedlungsrand. Die Erschliessung ist durch schmale Strassen beeinträchtigt. Die Abflusskapazität des Dorfbachs erfüllt die Anforderungen im Siedlungsgebiet nicht. Abgesehen vom Hochwasserschutz ist das Quartier von Schutzmassnahmen nicht betroffen.

Die Gebäude am Ortsrand sind vor 1980 und weitere Gebäude um 1990 erstellt worden. Ein kleiner Teil der Gebäude wurde bereits durch Neubauten ersetzt.

Die realisierbare Nutzungsdichte wird erst zum Teil ausgeschöpft. Relativ grosse unbebaute Flächen bieten Potential zur Verdichtung.

Wachstumspotential:

W2 Neerach Gentsch	Ew / ha	Ew
Ist-Zustand	25	42
Potential	68	116
Wachstumsfaktor Einwohner		2.8

Beurteilung Neerach Gentsch

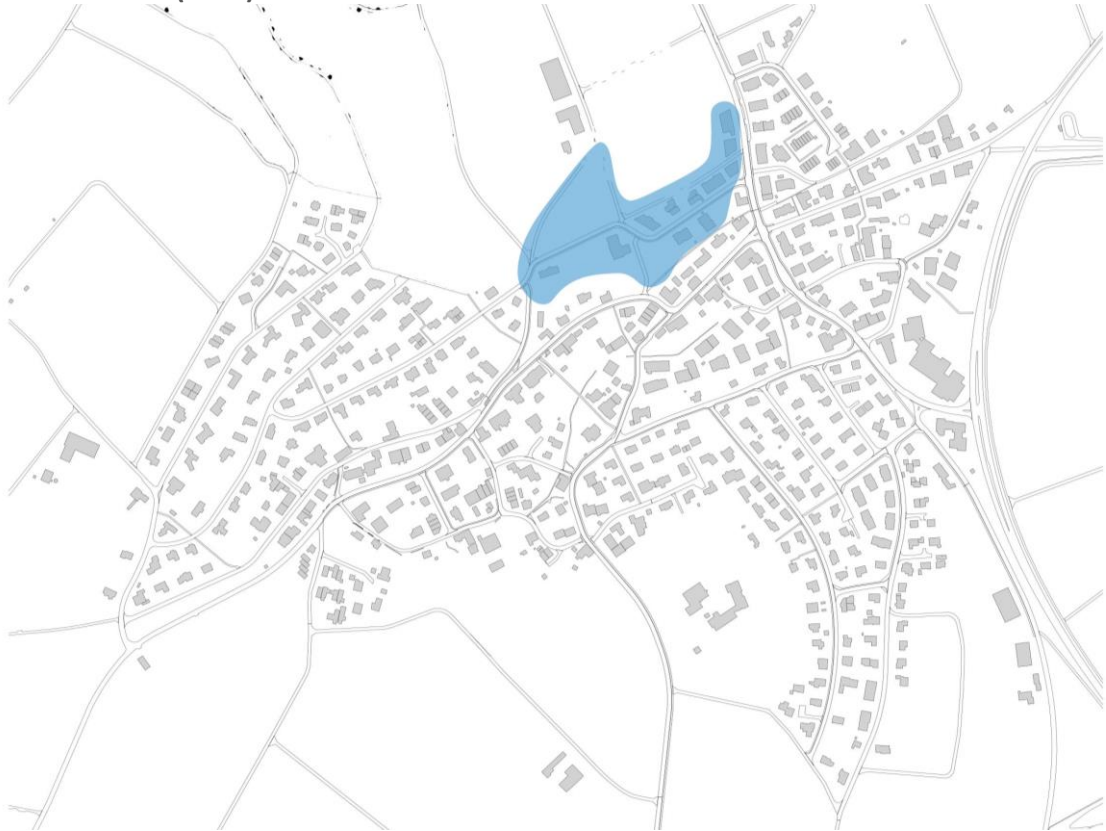
Das Quartier weist ein Potential für zusätzliche Flächen von (für Neerach) weniger teurem Wohnraum auf. Die Nähe zur Schule macht es für Familien mit schulpflichtigen Kindern geeignet. Die grossen, zum Teil unbebauten Grundstücke bieten Platz für mehrere Mehrfamilienhäuser. Die Gebäude am Ostrand des Quartiers sind bereits 60-jährig, so dass mit einer baulichen Erneuerung zu rechnen ist.

Dies kann zu einer erheblichen Erhöhung der Einwohnerdichte führen, die das im regionalen Richtplan vorgesehene Mass von 50 – 100 EW / ha überschreiten kann.

Möglichkeiten der Gemeinde

Vorschriften zu Gestaltung und Dichte in der BZO

Neerach Juch (W2.I)



Das Quartier liegt in seinem westlichen Teil am Hangrand und flacht gegen Osten und Norden ab. Im Quartier liegt das Dorfschulhaus der Primarschule mit Sport- und Spielplatz. Die dörflichen Infrastrukturen sind bequem zu Fuss erreichbar. Obwohl die Exposition nicht optimal ist, weisen insbesondere die unbebauten, von den Auswirkungen der Kantonsstrassen gut geschützten Flächen am Siedlungsrand eine hohe Siedlungsqualität auf.

Das Gebiet ist mit Strassen vollständig und genügend erschlossen. Die Abwasserleitungen genügen für die mögliche Nutzungsintensität, wenn auf den Grundstücken bei Neubauten konsequent Retentionsmassnahmen umgesetzt werden. Das Quartier ist von Schutzmassnahmen nicht betroffen.

Die bestehenden Gebäude sind mehrheitlich weniger als 30-jährig und zum Teil deutlich neueren Datums. Auf den überbauten Privatgrundstücken wird das Dichtepotential der Zone bereits weitgehend ausgeschöpft. Auf den unbebauten privaten Grundstücken liegt hingegen ein erhebliches Potential brach. Rund die Hälfte der unbebauten Flächen des Quartiers steht im Eigentum der Primarschulgemeinde.

Wachstumspotential:

W2 Neerach Juch	Ew / ha	Ew
Ist-Zustand	44	80
Potential	111	202
Wachstumsfaktor Einwohner		2.5

Beurteilung Neerach Juch

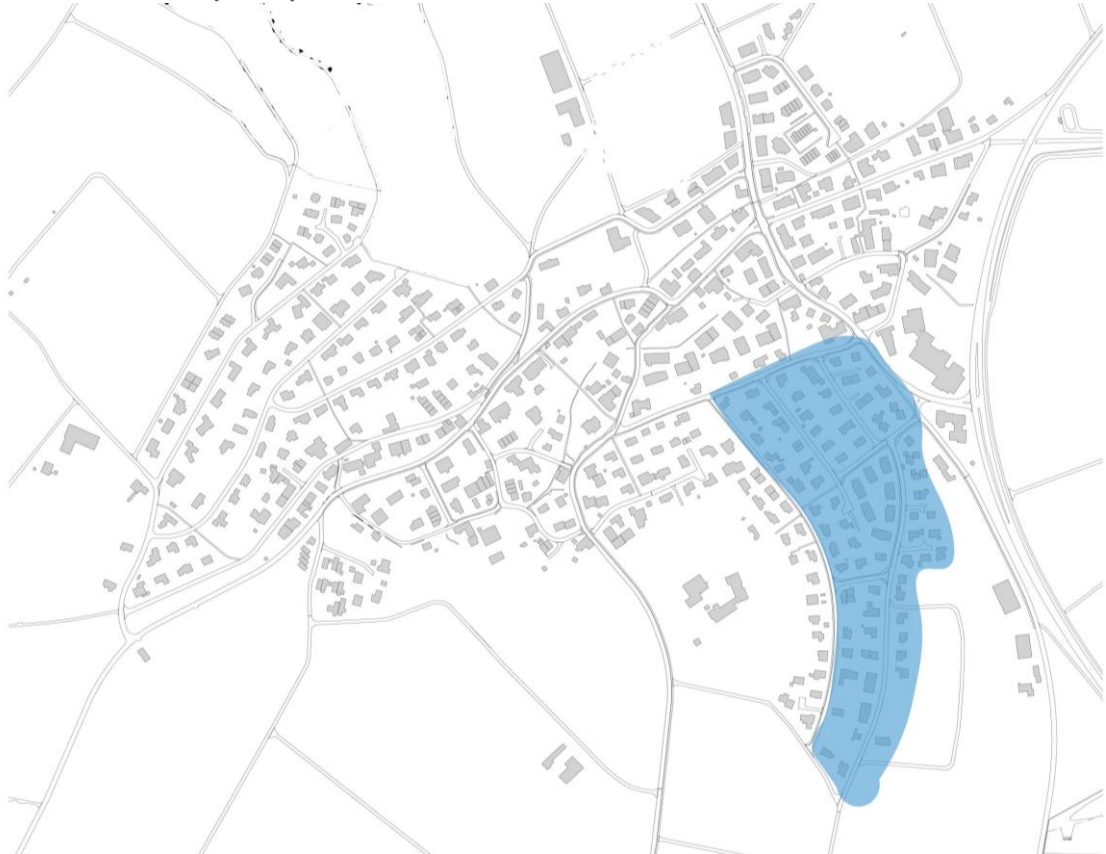
Die grossen unbebauten privaten Grundstücke bieten Platz für mehrere Mehrfamilienhäuser. Die Nähe zur Schule macht das Quartier für Familien mit schulpflichtigen Kinder Attraktiv geeignet. Das Quartier weist ein gutes Potential für hochwertigen Wohnraum auf.

Das Bebauungspotential kann zu einer erheblichen Erhöhung der Einwohnerdichte führen, die das im regionalen Richtplan vorgesehene Mass von 50 – 100 EW / ha überschreiten kann.

Möglichkeiten der Gemeinde:

Vorschriften zu Gestaltung und Dichte in der BZO
Gestaltungsplanpflicht für unbebaute Flächen

Neerach Halden (W2.II)



Das nach Nordosten bis Osten exponierte Quartier liegt an einer Hanglage mit Sicht auf das Neeracherried. Während im Norden einige Grundstücke direkt an die Kantonsstrasse grenzen, weisen insbesondere die höheren Hanglagen und die Grundstücke am Siedlungsrand eine hohe Lagequalität auf. Die dörflichen Infrastrukturen sind gut zu Fuss erreichbar.

Das Gebiet ist mit Strassen vollständig und genügend erschlossen. Die Abwasserleitungen genügen für die mögliche Nutzungsintensität, wenn auf den Grundstücken bei Neubauten konsequent Retentionsmassnahmen umgesetzt werden. Das Quartier ist von Schutzmassnahmen nicht betroffen.

Die bestehenden Gebäude sind mehrheitlich zwischen 30 und 40 Jahren alt und schöpfen das Dichtepotential der Zone nicht aus. Einige neuere Mehrfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser zeigen das Verdichtungspotential exemplarisch auf.

Wachstumspotential:

W2 Neerach Halden	Ew / ha	Ew
Ist-Zustand	36	306
Potential	101	856
Wachstumsfaktor Einwohner		2.8

Beurteilung Neerach Halden

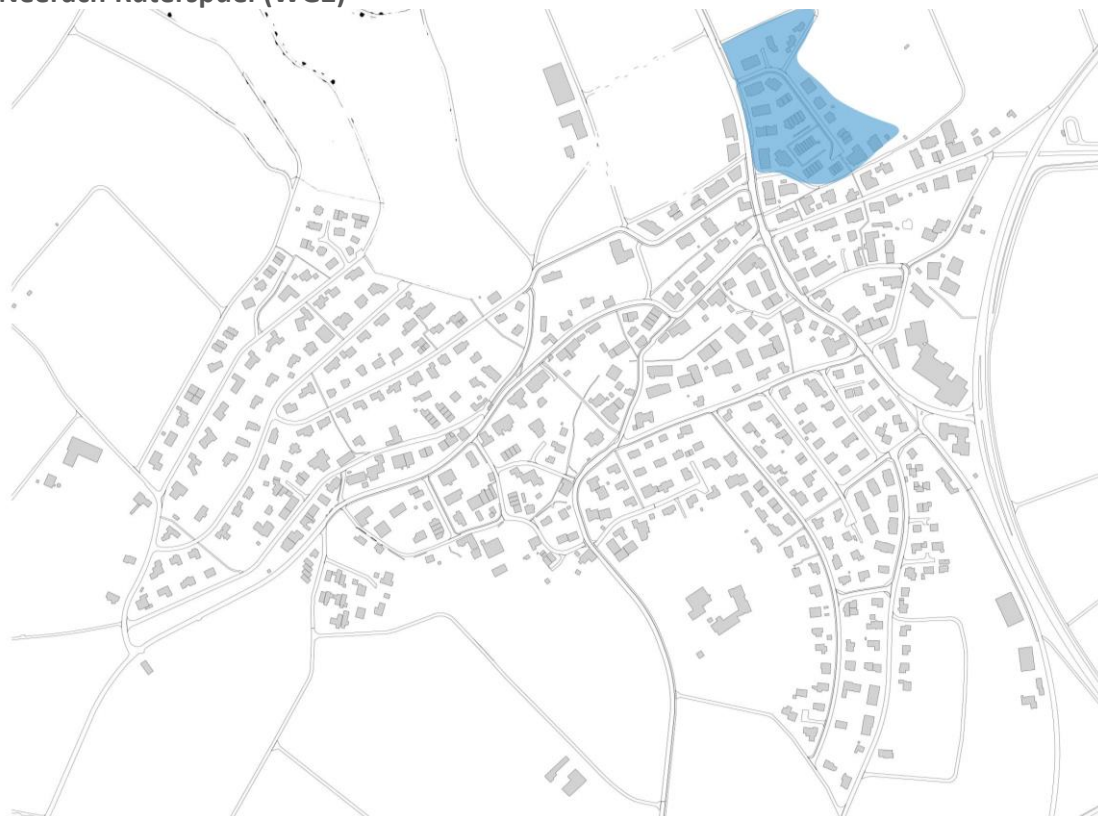
Die Nähe zur Schule macht das Quartier für Familien mit schulpflichtigen Kindern attraktiv. Das Quartier weist ein erhebliches Potential für Wohnraum von mittlerer bis sehr hochwertiger Qualität auf.

Die Ausschöpfung des Bebauungspotentials kann zu einer erheblichen Erhöhung der Einwohnerdichte führen, die das im regionalen Richtplan für die Hanglagen vorgesehene Mass von 50 EW/ha deutlich überschreitet.

Möglichkeiten der Gemeinde:

Vorschriften zu Gestaltung und Dichte in der BZO

Neerach Rütterspüel (WG2)



Das Gebiet am nördlichen Ortseingang weist trotz der baurechtlichen Erleichterungen nicht mehr Gewerbeflächen auf als die reinen Wohnzonen. Das Quartier ist besonders im westlichen Teil durch Verkehrsimmissionen der Kaiserstuhlerstrasse belastet. Die Nähe zum Dorfkern von Neerach, den ÖV-Angeboten und zum Riedpark, zum Siedlungsrand und zum Neeracherried macht die Wohnlage trotzdem äusserst attraktiv. Ausserdem weist die angrenzende, gut erhaltene und grösstenteils sorgfältig weiterentwickelte Kernzone, dank offen gestalteten privaten Grünräumen, einen besonderen Charme auf.

Das Gebiet ist mit Strassen vollständig und genügend erschlossen. Die Abwasserleitungen genügen für die mögliche Nutzungsintensität, wenn auf den Grundstücken bei Neubauten das saubere Dach- und Platzwasser konsequent versickert wird.

Die Gebäude wurden in jüngerer Vergangenheit auf weitgehend unbebauten Parzellen erstellt. Bautätigkeit fand in diesem Quartier kurz vor dem Jahr 2000 und bis heute statt.

Durch den Neubau einer Vielzahl von Mehrfamilienhäusern und sehr kompakten Reiheneinfamilienhäusern, ist es das mit Abstand dichteste Quartier der Gemeinde. Trotzdem weist auch dieses Quartier gemäss heute geltender BZO noch immer ein beträchtliches Potential für die Innenverdichtung auf.

Wachstumspotential:

WG2 Neerach Rütterspüel	Ew / ha	Ew
Ist-Zustand	80	238
Potential	152	450
Wachstumsfaktor Einwohner		2.8

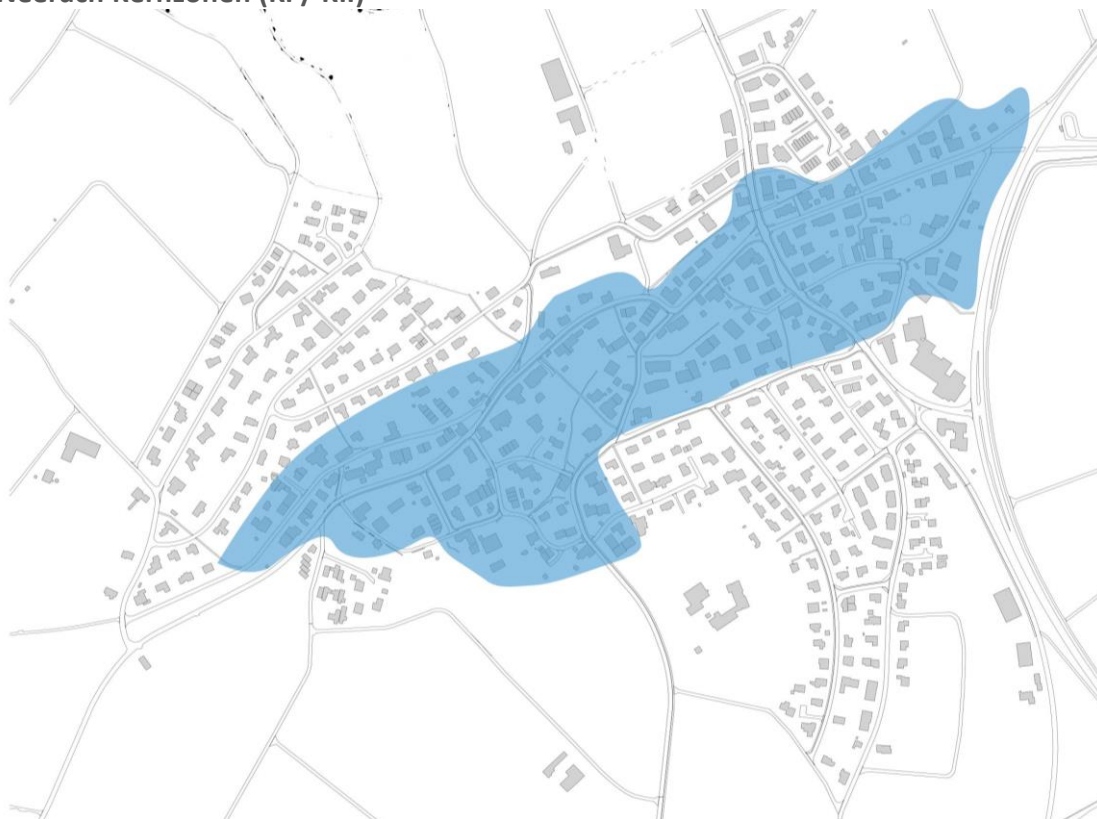
Beurteilung Neerach Rütterspüel

Angesichts der bestehenden weitgehenden Wohnnutzung stellt sich die Frage, ob die Mischnutzung heute noch zweckmässig ist. Da gemäss Umfrage kein Mangel an Gewerbeflächen besteht, ist eine Änderung der Zone in eine reine Wohnzone prüfenswert.

Möglichkeiten der Gemeinde

Vorschriften zu Gestaltung, Dichte und Nutzung in der BZO

Neerach Kernzonen (KI / KII)



Die Kernzone von Neerach zieht sich entlang der Steinmaurstrasse /alten Badenerstrasse quer durch das ganze Dorf. Gebäude mit historischer Substanz findet man vor allem im Osten und im Westen, wo die Siedlung ursprünglich ihre beiden dichtesten Gebiete hatte. In den letzten 25 Jahren wurde der überwiegende Teil der unbebauten Flächen bebaut, wobei der Stil der Neeracher Bauernhäuser allen Neubauten als Masstab galt. Mit dieser baulichen Verdichtung sind viele der charakteristischen grünen Aussenräume verlorengegangen, so zum Beispiel der Mühleweiher mitten im Dorfkern.

Die Quartiertrassen und –Wege in der Kernzone genügen auch den zukünftigen Anforderungen, der Ausbaugrad ist kernzonengerecht. In der Kernzone existieren noch grosse unversiegelte Flächen. Die Abwasserleitungen können eine moderate zusätzliche Versiegelung bei konsequenter Retention noch aufnehmen. Entlang dem Dorfbach ist die planerische Hochwassersicherheit vielerorts nicht gewährleistet (mittlere Gefährdung). Bauvorhaben müssen Massnahmen zum Schutz der Gebäude umsetzen.

Wachstumspotential:

KI / KII Neerach Kernzone	Ew / ha	Ew
Ist-Zustand	66	1166
Potential	109	2115
Wachstumsfaktor Einwohner		1.8

Beurteilung Neerach Kernzonen

Das Verdichtungspotential der Kernzonen ist beträchtlich. Die zentrale und (abseits der Kantonsstrasse) ruhige Lage sowie das vielerorts noch intakte Ortsbild sind für viele Menschen attraktiv. Bei entsprechender Verfügbarkeit ist davon auszugehen, dass der Trend zu einer dichteren Nutzung der Kernzone anhält. Im Sinne eines lebendigen Dorfkerns ist dies raumplanerisch erwünscht und entspricht einer übergeordneten Zielvorgabe. Eine weitgehende Überbauung der freien Flächen stünde allerdings im Widerspruch zu den Zielen des Natur- und Heimatschutzes und würde das herkömmliche Ortsbild stark verändern. Für den Erhalt des traditionellen Ortsbildes ist es wichtig, dass prägende Elemente der Bebauungsstruktur und wichtige Frei- und Aussenräume in der Kernzone erhalten bleiben. Die Bevölkerung schätzt gemäss der Umfrage das traditionelle Ortsbild und steht modernen Kernzonenbauten mehrheitlich kritisch gegenüber.

Möglichkeiten der Gemeinde

Vorschriften zu Gestaltung, Dichte, und Nutzungen in der BZO

Regelung der Grundzüge der Bebaubarkeit in einem Kernzonenplan

Neben der grossen Parzelle, auf der das Gemeindehaus steht, sind sechs weitere kleinere Parzellen im Besitz der Gemeinde

Neerach Gewerbegebiet (G)



Das Gewerbegebiet grenzt im Westen direkt an die stark befahrene Kantonsstrasse. Die Anordnung von wenig lärmsensiblen Nutzungen ist hier sehr sinnvoll und schützt die umliegende Wohnnutzung vor Verkehrsimmissionen.

Das Gebiet ist mit Strassen vollständig und genügend erschlossen. Die Erreichbarkeit des Riedparks ist für den Fuss- und Radverkehr verbesserungswürdig, da nicht viele gesicherte Zugänge vorhanden sind. Die Flächen sind bereits weitgehend versiegelt, so dass auch bei zusätzlichen Gebäuden nicht mehr Regenwasser anfällt als bisher. Das Abwassernetz ist ungünstig konfiguriert, die heutige Bebauung hat sich aber darauf eingestellt. Im Nahbereich des Dorfbach war die planerische Hochwassersicherheit bisher nicht gewährleistet (mittlere Gefährdung), wird aber im Rahmen der Sanierung der Umfahrungsstrasse verbessert.

Bautätigkeit fand hier besonders um 1960-1970 statt.

Für die reine Gewerbezone wurde kein Wachstumspotential berechnet.

Beurteilung Neerach Gewerbegebiet

In der reinen Gewerbezone ist das Wohnen nur in Ausnahmefällen gestattet. Das Potential für Bevölkerungswachstum ist vernachlässigbar. Baulich besteht noch einiges Potential zur Verdichtung. Bei einer grösseren Neubebauung wäre das Abwassernetz zu überprüfen.

Möglichkeiten der Gemeinde

Vorschriften zu Gestaltung, Dichte, und Nutzungen in der BZO

Neerach Primarschule / Mehrzweckgebäude (Oe)



Das Schulgelände ist für den motorisierten Verkehr gut erreichbar. Für die Schulkinder aus den Wohngebieten in Neerach ist das Schulgelände über ein 2m breites Trottoir entlang der Binzmühlestrasse und den Fussweg Haldenweg mit Treppe erreichbar. Aus Riedt verläuft der Schulweg entlang der Verbindungsstrasse Neeracher- / Riederstrasse. Er ist zwar von der Fahrbahn abgetrennt, mit rund 1.60m Breite entspricht er aber nicht den heutigen Normen. Gemäss Bevölkerungsumfrage werden die Fuss- und Radwege zur Schule von drei Viertel der 31 bis 40-Jährigen als unsicher empfunden. Diese Altersgruppe wieder spiegelt die Interessen von Eltern mit schulpflichtigen Kindern. Die Zone verfügt über erhebliche unbebaute Flächen. Abwassertechnisch sind diese unerschlossen.

Zwischen der öffentlichen Zone und der nordöstlich angrenzend Wohnzone liegt ein Streifen Landwirtschaftszone. Sollte zukünftig mehr Landfläche z.B. für den Ausbau der Schule benötigt werden, würde sich diese Fläche zur Umzonung in eine öffentliche Zone anbieten. Ein solcher Bedarf ist im Moment nicht absehbar.

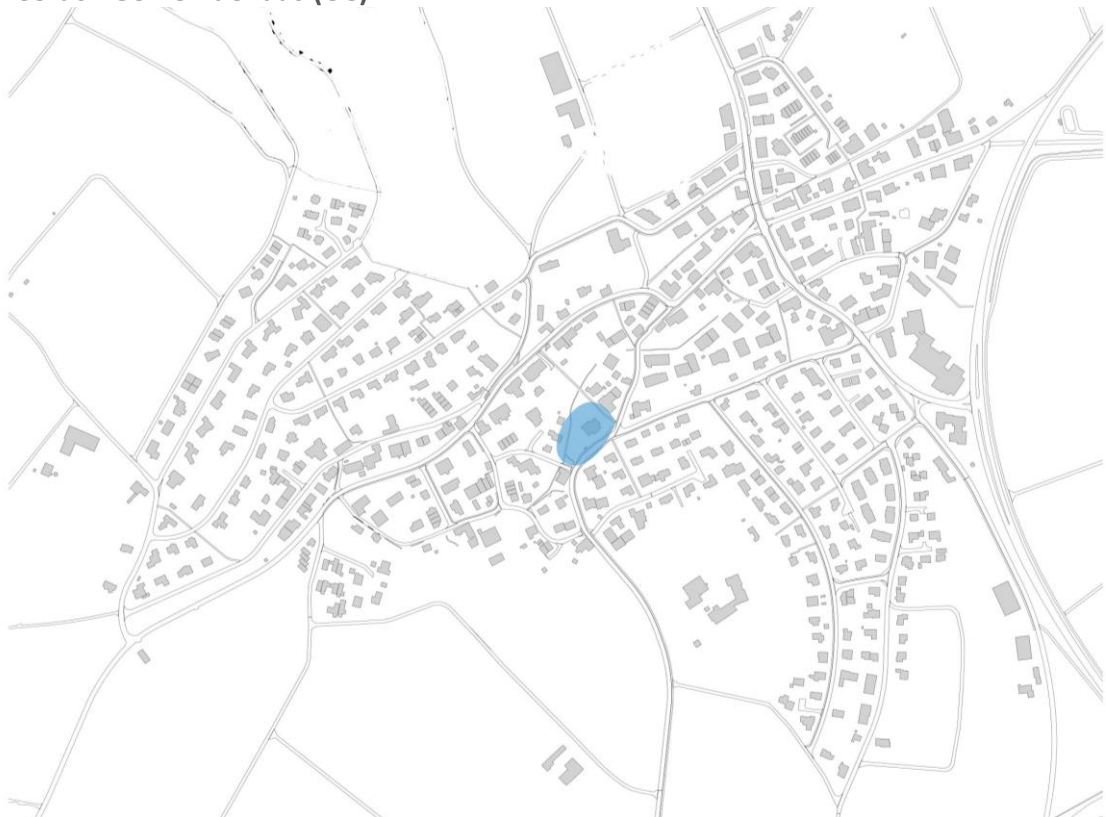
Beurteilung Neerach Primarschule

Die Gemeinde verfügt über ausreichend Landreserven für zukünftige Erweiterungen der Primarschule. Eine Flächenbeschaffung ist in der aktuellen BZO-Revision nicht erforderlich.

Möglichkeiten der Gemeinde

Vorschriften zu Gestaltung und Dichte in der BZO

Neerach Gemeindehaus (Oe)



Das Gemeindehaus und die öffentliche Zone befinden sich im westlichen Teil der Kernzone. Die Gestaltung des Gemeindehauses, welches um 1970 erstellt wurde, hebt sich von

den umgebenden Gebäuden ab. Die unbebaute Wiese mit dem freigelegten Bachlauf bildet einen wichtigen öffentlichen Freiraum.

Das Gemeindehaus ist für alle Verkehrsteilnehmer gut erreichbar. Die Abwasserleitungen der umliegenden Kernzone können eine moderate zusätzliche Versiegelung bei konsequenter Retention aufnehmen. Auf dem Gemeindegrundstück besteht gemäss Gefahrenkarte kein Hochwasserschutzdefizit.

Für die öffentliche Zone wurde kein Wachstumspotential berechnet.

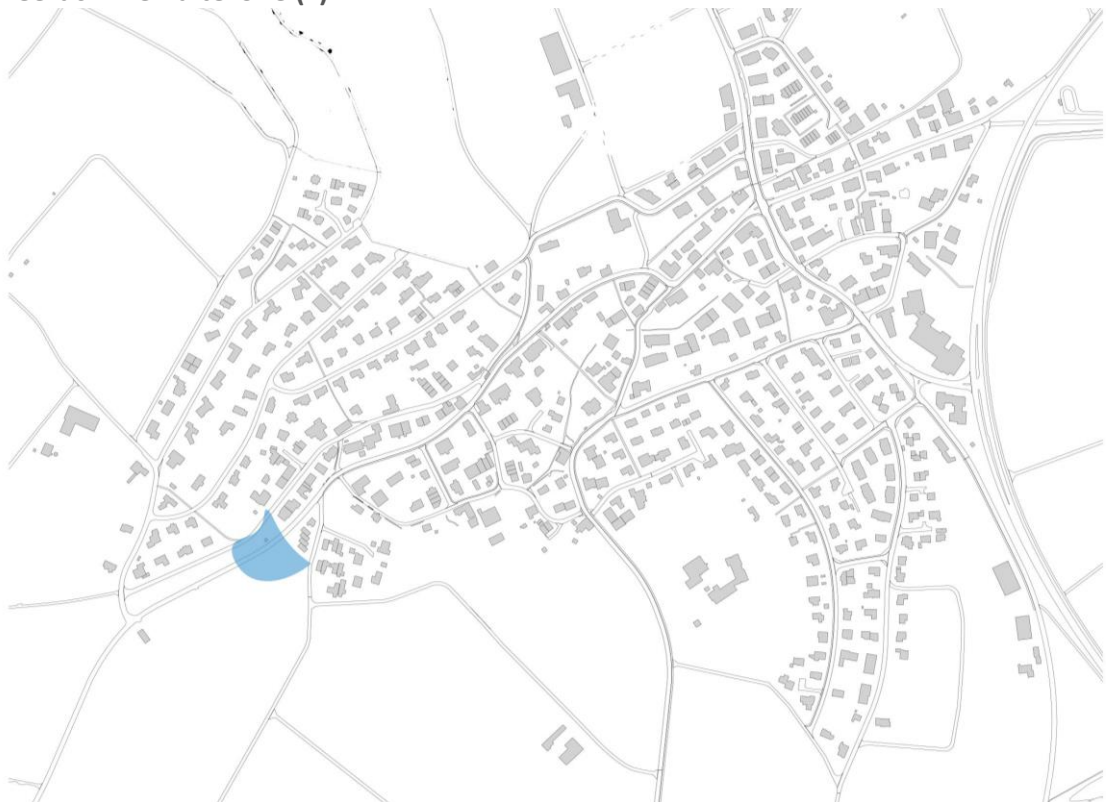
Beurteilung Neerach Gemeindehaus

Die Gemeinde verfügt über grosse Reserven in der Zone Oe rund um das Gemeindehaus und um das Primarschulhaus. In den Bereichen Entsorgung, Mehrzweckhalle, Zivilschutz und Feuerwehr ist jedoch bereits heute ein weiterer Flächenbedarf erkennbar. Die Lage und der genaue Flächenbedarf nach öffentlicher Zone müssen noch geklärt werden.

Möglichkeiten der Gemeinde

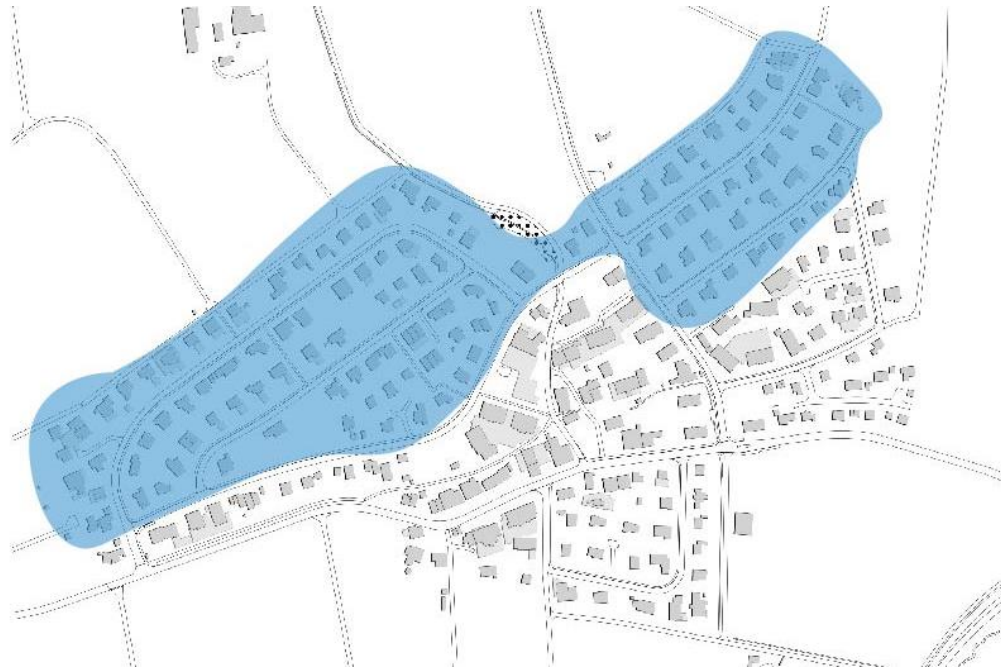
Vorschriften zu Gestaltung und Dichte in der BZO
Parzelle im Besitz der Gemeinde

Neerach Freihaltezone (F)



In der Freihaltezone dürfen nur solche oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und die den Zonenzweck nicht schmälern.

Riedt Obere Rebhalden (W1)



Die südexponierte Hanglage in Riedt gehört zu der besten Wohnlage der Gemeinde. Das Quartier erstreckt sich westlich und östlich der Kernzone und definiert den nördlichen und Teile des westlichen und östlichen Siedlungsrandes. Es handelt sich um ein Einfamilienhausquartier. Durch die grosszügigen Parzellen, die vorwiegend locker bebaut sind, ist das Quartier äusserst grün. Von den Verkehrsemissionen der Wehtalerstrasse und der Dielsdorferstrasse ist das Quartier nicht betroffen. Die dörfliche Infrastruktur liegt ausschliesslich in Neerach. Die Langsamverkehrsverbindungen und Verbindungen des öffentlichen Verkehrs von Riedt nach Neerach sind nicht optimal. Die Erreichbarkeit der öffentlichen und gewerblichen Angebote ist daher für Personengruppen, welche über kein Auto verfügen, erschwert.

Das Gebiet selbst ist mit Strassen vollständig und genügend erschlossen. Die Abwasserleitungen genügen für das Nutzungspotential, wenn auf den Grundstücken bei Neubauten das saubere Dach- und Platzwasser konsequent einer Retentionsanlage zugeführt wird.

Das Quartier entstand in den 70er und 80er Jahren als Siedlungserweiterung von Riedt gegen Westen und Osten. Die meisten Neubauten aus den letzten Jahren füllten eine bis dahin bestehende Baulücke. Nur einzelne wenige Gebäude aus den 70er Jahren wurden bisher durch Neubauten ersetzt, wobei der Bebauungstyp des freistehenden EFH mehrheitlich beibehalten wurde. Diese Bauten wurden vermehrt auch als Doppel-EFH und Reihen-EFH erstellt.

Für die höchstgelegene Grundstücke wurden Massnahmen zur Reduktion der Hochwassergefährdung durch Oberflächenabfluss getroffen. Betroffene Gebäude und Neubauvorhaben müssen Massnahmen zum Schutz der Gebäude umsetzen, da eine Restgefährdung besteht.

Wachstumspotential:

W1 Riedt Obere Rebhalden	Ew / ha	Ew
Ist-Zustand	22	238
Potential	43	465
Wachstumsfaktor Einwohner		2

Beurteilung Riedt Obere Rebhalden

Aufgrund der sehr hohen Lagequalität ist davon auszugehen, dass das Quartier auch in Zukunft attraktiv bleibt.

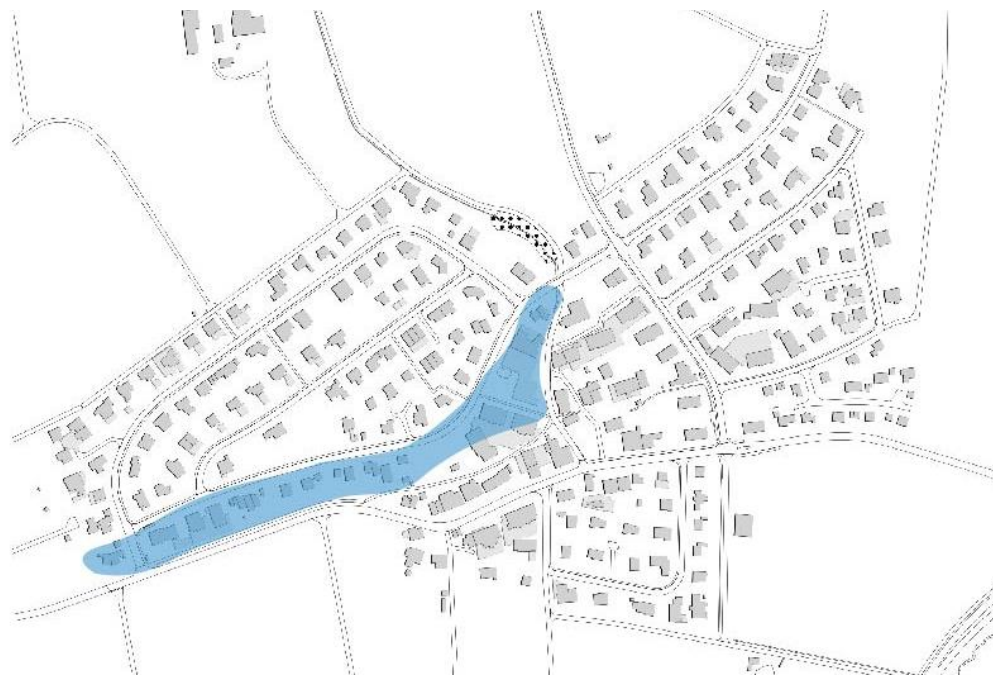
Die hohen Bodenpreise haben auch im oberen Rebhalden Quartier dazu geführt, dass die neueren Bebauungstypen eine höhere Dichte aufweisen als die älteren. Sollten die älteren Gebäude in den nächsten Jahren durch eine Bebauung mit höherer Nutzungsdichte ersetzt werden, ist mit einem Bevölkerungszuwachs zu rechnen. Bei einer Fortsetzung des quartierbezogenen Gebäudetrends der letzten Jahre läge die zukünftige Dichte mit 43 Ew / ha weiterhin im Bereich der vom regionalen Richtplan vorgesehenen Dichtewerte.

Bei einer Ausschöpfung des Dichtepotentials würde sich auch dieses heute locker bebaute Einfamilienhausquartier mit vielen Grünflächen wesentlich verändern. Es würde baulich dichter, weniger Grün und stärker von Mehrfamilienhäusern oder zusammengebauten Gebäuden geprägt.

Möglichkeiten der Gemeinde

Vorschriften zu Gestaltung und Dichte in der BZO

Riedt Untere Rebhalden (W2.II)



Das nach Süden exponierte Quartier ist in seinem westlichen Teil den Immissionen der angrenzenden Kantonsstrasse direkt ausgesetzt. Im Ostteil bieten die Gebäude der angrenzenden Kernzone etwas Schutz vor den Auswirkungen des Strassenverkehrs. Die Siedlungsqualität wird durch die im Ortsteil Riedt weitgehend fehlenden dörflichen Infrastrukturen beeinträchtigt.

Das Gebiet ist mit Strassen vollständig und genügend feinerschlossen. Die Verbindungsstrasse nach Neerach ist für den motorisierten Verkehr genügend gut ausgebaut. Die Schulwegverbindung nach Neerach wird auf Seite 41 abgehandelt. Die Regenwasserkanalisation ist für das Bebauungspotential zu klein. Zusätzliche Versiegelungen setzen eine konsequente Retention auf den Grundstücken voraus. Für die Grundstücke entlang der Wehntalerstrasse besteht gemäss Gefahrenkarte eine Hochwassergefährdung durch Oberflächenabfluss. Betroffene Gebäude und Neubauvorhaben müssen Massnahmen zum Schutz der Gebäude umsetzen. Im Übrigen ist das Quartier von Schutzmassnahmen nicht betroffen.

Die Gebäude wurden hauptsächlich um 1980 auf bis dahin weitgehend unbebauten Grundstücken erstellt. Um 2010 wurden die letzten Baulücken geschlossen. Kurz davor wurde zum ersten Mal in diesem Quartier ein älteres Gebäude durch einen Neubau ersetzt.

Wachstumspotential:

Das Wachstumspotential ist über die ganze Zone W2 II in Riedt gerechnet und beinhaltet die Quartiere Untere Rebhalden, Riedacher, Züriacher. Vgl. die nachfolgende Tabelle.

Beurteilung Riedt Untere Rebhalden

Die bestehenden Gebäude sind mehrheitlich zwischen 20 und 35 Jahren alt. Nur seit Ende der Neunzigerjahre erstellten Gebäude schöpfen das Dichtepotential

der Zone aus. Es besteht ein erhebliches Verdichtungspotential, auch durch Parzellen, welche noch nicht bebaut wurden.

Das Quartier weist ein Potential für weniger teuren Wohnraum z.B. für jüngere Personen auf. Die Realisierung des Bebauungspotentials kann zu einer erheblichen Erhöhung der Einwohnerdichte führen, die das im regionalen Richtplan für dieses Gebiet vorgesehene Mass von 50 – 100 EW/ha überschreitet.

Möglichkeiten der Gemeinde

Vorschriften zu Gestaltung und Dichte in der BZO

Riedt Riedacher (W2.II)



Das nach Süden und Südosten exponierte Quartier ist am Südrand den Immissionen der angrenzenden Kantonsstrasse direkt ausgesetzt. Weiter weg von der Kantonsstrasse, in den höhergelegenen Gebieten, ist die Lagequalität hoch. Dies gilt insbesondere für die Flächen am Siedlungsrand mit Sicht auf das Neeracherried. Einschränkend auf die Siedlungsqualität wirken, wie im ganzen Ortsteil Riedt, die weitgehend fehlenden dörflichen Infrastrukturen. Das Gebiet ist vollständig und genügend mit Strassen feinerschlossen. Die Verbindungsstrasse nach Neerach ist für den motorisierten Verkehr genügend gut ausgebaut. Die Schulwegverbindung nach Neerach wird auf Seite 41 abgehandelt. Die Kapazität der Kanalisation genügt für die Ausschöpfung des Bebauungspotentials.

Die Gebäude wurden gleich wie in der unteren Rebhalde hauptsächlich um 1980 auf bis dahin unbebauten Grundstücken erstellt. Um 1995 und kurz nach 2000 wurden die letzten Baulücken geschlossen, mit Ausnahme einer Parzelle am östlichen Siedlungsland. Bisher wurden noch keine um 1980 erstellten Gebäude durch Neubauten ersetzt.

Wachstumspotential:

Das Wachstumspotential ist über die ganze Zone W2 II in Riedt gerechnet und beinhaltet die Quartiere Untere Rebhalden, Riedacher, Züriacher. Vgl. die nachfolgende Tabelle.

Beurteilung Riedt Riedacher

Die bestehenden Gebäude sind mehrheitlich zwischen 20 und 40 Jahren alt. Nur die Mehrfamilienhäuser im Roracher schöpfen das Potential der Zone aus. Es besteht ein erhebliches Verdichtungspotential. Die Lagequalität weist mehrheitlich ein Potential für hochwertigen Wohnraum auf.

Das Bebauungspotential kann zu einer erheblichen Erhöhung der Einwohnerdichte führen, die das im regionalen Richtplan für dieses Gebiet vorgesehene Mass von 50 – 100 EW/ha überschreiten kann. Das Quartier ist von Schutzmassnahmen nicht betroffen.

Möglichkeiten der Gemeinde

Vorschriften zu Gestaltung und Dichte in der BZO

Riedt Züriacher (W2.II)



Das beinahe ebene, nach Südosten exponierte Quartier ist in seinem Nordrand den Immissionen der angrenzenden Kantonsstrasse direkt ausgesetzt. Abgesehen davon ist die Lagequalität recht hoch. Dies gilt insbesondere für die Flächen am Siedlungsrand. Einschränkend auf die Siedlungsqualität wirken wie im ganzen Ortsteil Riedt die weitgehend fehlenden dörflichen Infrastrukturen. Das Gebiet ist vollständig und genügend feinergeschlossen. Die Verbindungsstrasse nach Neerach ist für den motorisierten Verkehr genügend gut ausgebaut. Die Schulwegverbindung nach Neerach wird auf Seite 41 abgehandelt. Die Kapazität der Kanalisation genügt für die Ausschöpfung des Bebauungspotentials. Das Quartier ist von Schutzmassnahmen nicht betroffen.

Die Gebäude wurden, wie im Riedacher und der unteren Rebhalde, hauptsächlich um 1980 auf bis dahin weitgehend unbebauten Grundstücken erstellt. Um 1995 und um 2005 wurden die letzten Baulücken geschlossen. Die neusten Gebäude schliessen direkt an die Kernzone an. Einzelne Gebäudeteile stehen gar auf der Zonengrenze und ragen in die Kernzone hinein. Bisher wurden noch keine um 1980 erstellten Gebäude durch Neubauten ersetzt.

Wachstumspotential:

W2 Riedt: Untere Rebhalden, Riedacher und Züriacher	Ew / ha	Ew
Ist-Zustand	35	309
Potential	115	872
Wachstumsfaktor Einwohner		2.8

Beurteilung Riedt Züriacher

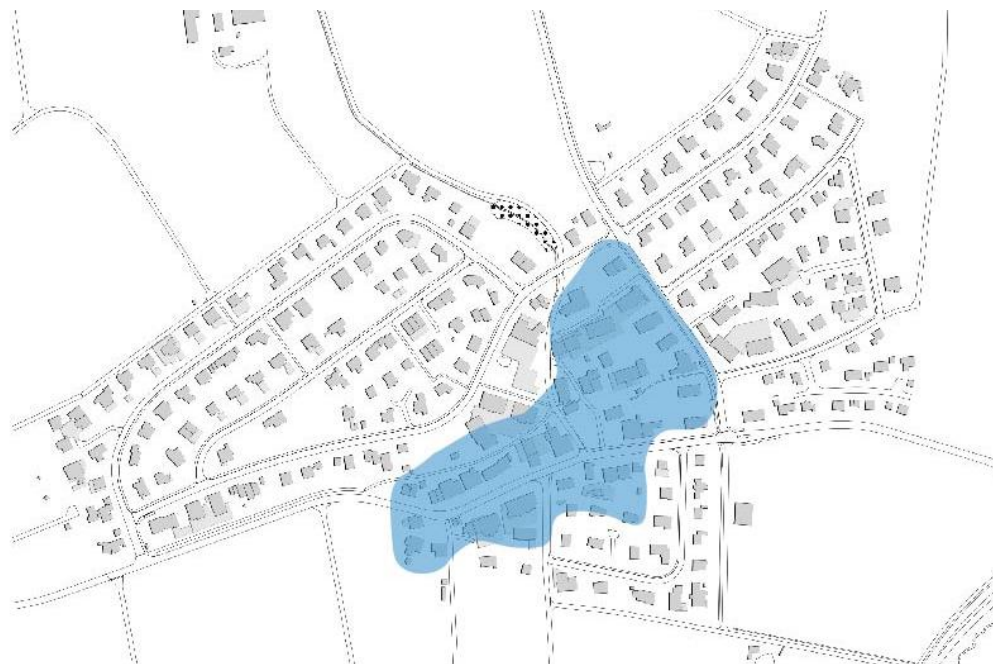
Das Alter der bestehenden Gebäude beträgt mehrheitlich 40 Jahre und mehr. Das Einwohnerpotential der Zone wird auch von den wenigen Neubauten nicht ausgeschöpft. Es besteht ein erhebliches Verdichtungspotential. Das Quartier weist mehrheitlich ein Potential für hochwertigen Wohnraum auf..

Das Bebauungspotential kann zu einer erheblichen Erhöhung der Einwohnerdichte führen, die das im regionalen Richtplan für dieses Gebiet vorgesehene Mass von 50 – 100 EW/ha überschreiten kann.

Möglichkeiten der Gemeinde

Vorschriften zu Gestaltung und Dichte in der BZO

Riedt Kernzone (KI)



Die Kernzone von Riedt weist zwei unterschiedliche, prägende Eigenschaften auf. Entlang der Wehntalerstrasse wird der Strassenraum von Fassade zu Fassade durch offene, private Vorflächen gebildet. Der Charakter ist sehr typisch für eine Ortsdurchfahrt und die Vorbereiche der Häuser weisen durch den Erhalt ihrer ursprünglichen Gestaltung eine traditionelle ortsbauliche Qualität auf. Der zweite Bereich befindet sich nördlich der Wehntalerstrasse. Hier bilden die Häuser den Charakter eines Haufendorfs mit vielen Hinterhofsituationen. Die alte Neeracherstrasse weist teilweise gut erhaltene Elemente des ehemaligen Bauerndorfes auf. Die Quartiertrassen und -Wege in der Kernzone genügen den zukünftigen Anforderungen. Der Ausbaugrad ist kernzonengerecht. In der Kernzone bestehen noch grössere unversiegelte Flächen. Die Abwasserleitungen können eine moderate zusätzliche Versiegelung bei konsequenter Retention aufnehmen. Die Abflusskapazität des teilweise eingedolten Dorfbachs ist ungenügend, die planerische Hochwassersicherheit vielerorts nicht gewährleistet (mittlere Gefährdung). Betroffene Gebäude und Neubauvorhaben müssen Massnahmen zum Schutz der Gebäude umsetzen. Bei grösseren Neubauvorhaben sind Massnahmen zur Erhöhung der Bachkapazität zu prüfen.

Die ältesten Gebäude wurden vor 1850 erstellt und einige davon wurden gemäss BZO von Ersatzbauten abgelöst. Die Gebäude, welche den Abschluss der Zone hin zur Zonengrenze an der Neeracherstrasse bilden, sind alle neueren Datums und wurden zwischen 1960 und 1980 erstellt.

Wachstumspotential:

KI Riedt Kernzone	Ew / ha	Ew
Ist-Zustand	51	215
Potential	98	410
Wachstumsfaktor Einwohner		1.9

Beurteilung Riedt Kernzone

Das Verdichtungspotential der Kernzone ist beträchtlich. Bei entsprechender Verfügbarkeit ist davon auszugehen, dass der Trend zu einer dichteren Nutzung der Kernzone anhält. Im Sinne eines lebendigen Dorfkerns ist dies raumplanerisch erwünscht und entspricht einer übergeordneten Zielvorgabe. Eine weitgehende Überbauung der freien Flächen stünde allerdings im Widerspruch zu den Zielen des Natur- und Heimatschutzes und würde das herkömmliche Ortsbild stark verändern. Für den Erhalt des traditionellen Ortsbildes ist es wichtig, dass prägende Elemente der Bebauungsstruktur und wichtige Frei- und Aussenräume in der Kernzone erhalten bleiben. Die Bevölkerung schätzt gemäss der Umfrage das traditionelle Ortsbild und steht modernen Kernzonenbauten mehrheitlich kritisch gegenüber.

Möglichkeiten der Gemeinde

Vorschriften zu Gestaltung, Dichte, und Nutzungen in der BZO
Regelung der Grundzüge der Bebaubarkeit in einem Kernzonenplan

5 Gesamtbetrachtung

Veränderung der Bebauungsstruktur

Die Wohnzonen W1 sind in Neerach noch durch freistehende Einfamilienhäuser mit grosszügigen Gärten geprägt. Erst vereinzelt wurden in den letzten Jahren Einfamilienhäuser durch Mehrfamilienhäuser oder „Einfamilienhaus-Cluster“ ersetzt. Dies entspricht nicht der ursprünglichen Absicht der Nutzungsplanung. Gemäss einer aktuellen Studie der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) ist ein ausreichendes Angebot an Einfamilienhäusern für die Standortattraktivität wichtig. Falls der Gebäudetyp des freistehenden EFH gesichert werden soll, sind dazu planerische Massnahmen erforderlich.

Auch Teile der Wohnzonen W2 sind noch von Einfamilienhäusern geprägt. In diesen Zonen entspricht der Wandel hin zu mehr Mehrfamilienhäusern der ursprünglichen Absicht der Nutzungsplanung.

In den Kernzonen bestehen grosse unbebaute Flächen, die herkömmlich als Gärten oder Weiden genutzt werden. Das Verdichtungspotential ist erheblich. Eine weitgehende Überbauung der freien Flächen stünde allerdings im Widerspruch zu den Zielen des Natur- und Heimatschutzes und würde das herkömmliche Ortsbild stark verändern. Die Bevölkerung schätzt gemäss der Umfrage das traditionelle Ortsbild. Falls es erhalten werden soll, sind in der BZO Massnahmen zum Sichern eines angemessenen Teils der freien Flächen vorzusehen.

Demografische Auswirkungen

Die in der ganzen Schweiz stattfindende Alterung der Bevölkerung ist in Neerach stark ausgeprägt. (vgl. Punkt Demografie weiter vorne im Bericht). Eine detaillierte Prognose der Auswirkungen auf die Gemeinde würde den Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzepts sprengen. Generell wirkt sich die Alterung der Bevölkerung, speziell der Rückgang der Familien, auf alle politischen, ökonomischen und gemeinschaftlichen Strukturen aus. Konkret sichtbar werden die Auswirkungen einer überalterten Siedlung z.B. tagsüber im Ortsbild („Schlafort“). Aus raumplanerischer Sicht sind zudem die veränderten Wohnansprüche von älteren Menschen von Bedeutung. Gemäss Bevölkerungsumfrage sucht die Wohnbevölkerung altersgerechte Wohnungen in der Gemeinde. Die zunehmende Alterung der Bevölkerung kann auch den Flächenbedarf der Gemeinde zum Erfüllen der öffentlichen Aufgaben verändern, z.B. weil die Gemeinde zukünftig weniger Platz für Schulanlagen als bisher geplant benötigt. Finanziell kann die Alterung die Gemeinde vor neue Herausforderungen stellen. Nebst einer Verschiebung der Lasten (z.B. von den Schulkosten zu Pflegebeiträgen) kann sich der Steuerertrag verändern. Gemäss einer Studie des statistischen Amtes ist es bei wohlhabenden Gemeinden wahrscheinlicher, dass der Pro-Kopf-Steuerertrag mit zunehmender Alterung der Einwohner zurückgeht als bei weniger wohlhabenden Gemeinden.

Die Gemeinde kann raumplanerisch auf die demografische Herausforderung im Rahmen der BZO-Revision reagieren. Wichtig ist, dass die BZO die Voraussetzungen dafür schafft, dass die gewünschten Wohnnutzungen und öffentlichen oder privaten Einrichtungen zur Kinderbetreuung etc. wohnortnah entstehen können und dass sie auch zu Fuss gut und sicher erreichbar sind. Die Gewerbeflächen für den Weiterbestand des breiten Angebots an Dienstleistungen und Gütern des täglichen Bedarfs sind zu sichern. Ein gutes Angebot

an öffentlich zugänglichen Freiräumen, Grünflächen und Spielplätzen fördert die Standortattraktivität für alle Altersschichten. Über die Raumplanung hinaus kann die Gemeinde auf die in der Bevölkerungsumfrage geäusserten Wünsche, wie mehr Kindertagesstätten oder einen Jugendtreff, reagieren, indem sie private Initiativen unterstützt oder selbst die Initiative ergreift.

Erschliessung

Grundsätzlich ist die Siedlung mit Quartierstrassen und Wegen gut erschlossen. Punktuelle Schwachstellen im Fuss- und Velowegnetz bestehen. Falls diese geschlossen werden, würde das die Attraktivität des Wohnorts weiter erhöhen. Die Gemeinde liess dazu ein Gesamtverkehrskonzept erstellen. In der Wasserversorgung bestehen unabhängig von einem weiteren Bevölkerungswachstum Schwachpunkte bei der Versorgungssicherheit. Massnahmen zu Behebung sind eingeleitet. Im Abwasserbereich weist das Leitungsnetz keine grossen Reserven auf. Ein weiteres Bevölkerungswachstum setzt voraus, dass die gesetzlich ohnehin vorgeschriebenen Massnahmen, wie Retention und Versickerung auf den Grundstücken konsequent umgesetzt werden. In einzelnen Quartieren weist das Leitungsnetz Schwachstellen auf, die vor einer dichteren Bebauung behoben werden sollten.

6 Siedlungsentwicklungskonzept

Generelle Zielsetzungen

FÖRDERN UND WEITERENTWICKELN

Die **hohe Siedlungsqualität** der Gemeinde soll weiterentwickelt werden.

Die **demographische Durchmischung** soll gefördert werden.

Das **Strassen- und Wegnetz** der Gemeinde ist vollständig und der **Verkehrssicherheit** wird Rechnung getragen.

Die **Bevölkerung** ist mit der geplanten Siedlungsentwicklung **einverstanden**.

ERHALTEN, SICHERN UND SCHÜTZEN

Der **Dorfcharakter** und das **ländliche Erscheinungsbild** sollen erhalten bleiben.

Die **Flächen für ein vielfältiges Gewerbe- und Dienstleistungsangebot** sind an geeigneten Lagen gesichert.

Die **Flächen für die dörfliche Infrastruktur** stehen an geeigneten Lagen zur Verfügung.

REDUZIERN

Das **Potential für Bevölkerungswachstum** soll reduziert und auf die Kapazität der bestehenden Infrastruktur ausgerichtet werden.

6.1 Handlungsfelder, Instrumente und Massnahmen

FÖRDERN UND WEITERENTWICKELN

HOHE SIEDLUNGSQUALITÄT

Massnahmen

- Erhalten und Weiterentwickeln hohen Siedlungsqualität von Neerach, insbesondere Bebauungsstrukturen, Infrastruktur und Gestaltung, gemäss den Bedürfnissen der Einwohner und Gewerbetreibenden unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben.

Instrumente

- Bau- und Zonenordnung (Bau- und Nutzungsvorschriften)
- Infrastrukturplanungen (Strassen, Wasser, Abwasser)
- Unterstützung privater Initiativen
- Kommunikationsinstrumente, wie Befragungen, Informationsveranstaltungen und Workshops

DEMOGRAPHISCHE DURCHMISCHUNG

Massnahmen

- Angebot an barrierefreien Wohnungen fördern
- Angebot für Kinderbetreuung verbessern

Instrumente

- Bau- und Zonenordnung (Anforderungen an Gebäude)
- Unterstützung privater Initiativen

STRASSEN- UND WEGNETZ, VERKEHRSSICHERHEIT

Massnahmen

- Langsamverkehrsnetz bei Überbauungen überprüfen und wo nötig ergänzen
- Massnahmen Verkehrssicherheitskonzept fortlaufend umsetzen

Instrumente

- Kommunalen Verkehrsrichtplan
- Verkehrssicherheitskonzept Neerach Fuss- und Veloverkehr

IDENTIFIKATION DER BEVÖLKERUNG MIT DER ORTSPLANUNG

Massnahmen

- Anliegen und Haltung der Bevölkerung zur Siedlungsentwicklung in Erfahrung bringen
- Einbezug der Bevölkerung in das Siedlungsentwicklungskonzept (SEK)
- Einbezug der Bevölkerung in die BZO-Revision

Instrumente

- Bevölkerungsumfrage zur Siedlungsentwicklung
- Informationsveranstaltung zum SEK
- Dokumentation und Berichte zum Siedlungsentwicklungskonzept publizieren
- Gelegenheit zur Stellungnahme bieten
- Frühzeitiger Einbezug der Quartierbewohner in die BZO-Revision
- Gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkung

ERHALTEN, SICHERN UND SCHÜTZEN

DORFCHARAKTER LÄNDLICHES ERSCHEINUNGSBILD

Massnahmen

- Dachlandschaft mit ausschliesslich Schrägdächern erhalten
- Ursprüngliche Gestaltung der Gärten und Freiflächen in Dorfkernen erhalten
- Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche definieren

Instrumente

- Bau- und Zonenordnung (Vorschrift Dachgestaltung)
- Bau- und Zonenordnung (ortsgerechte Gestaltung, Lagedefinition im Kernzonenplan)
- Bau- und Zonenordnung (Mindestanteil Garten- / Freifläche festlegen)

FLÄCHEN FÜR EIN VIELFÄLTIGES GEWERBE- UND DIENSTLEISTUNGSANGEBOT

Massnahmen

- Bestehende Zonenfläche der Gewerbezone ungeschmäälert beibehalten
- Gewerbetaugliche Geschossflächen in den Dorfkernen erhalten

Instrumente

- Bau- und Zonenordnung (Zonenplan)
- Bau- und Zonenordnung (Anforderungen an Gebäude) (Zonenplan)

FLÄCHEN FÜR DIE ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUR

Massnahmen

- Bestehende Zonenfläche der Zone für öffentlich Bauten und Anlagen ungeschmäälert beibehalten
- Zusätzlich erforderliche Flächen für die Erfüllung öffentlichen Aufgaben sichern

Instrumente

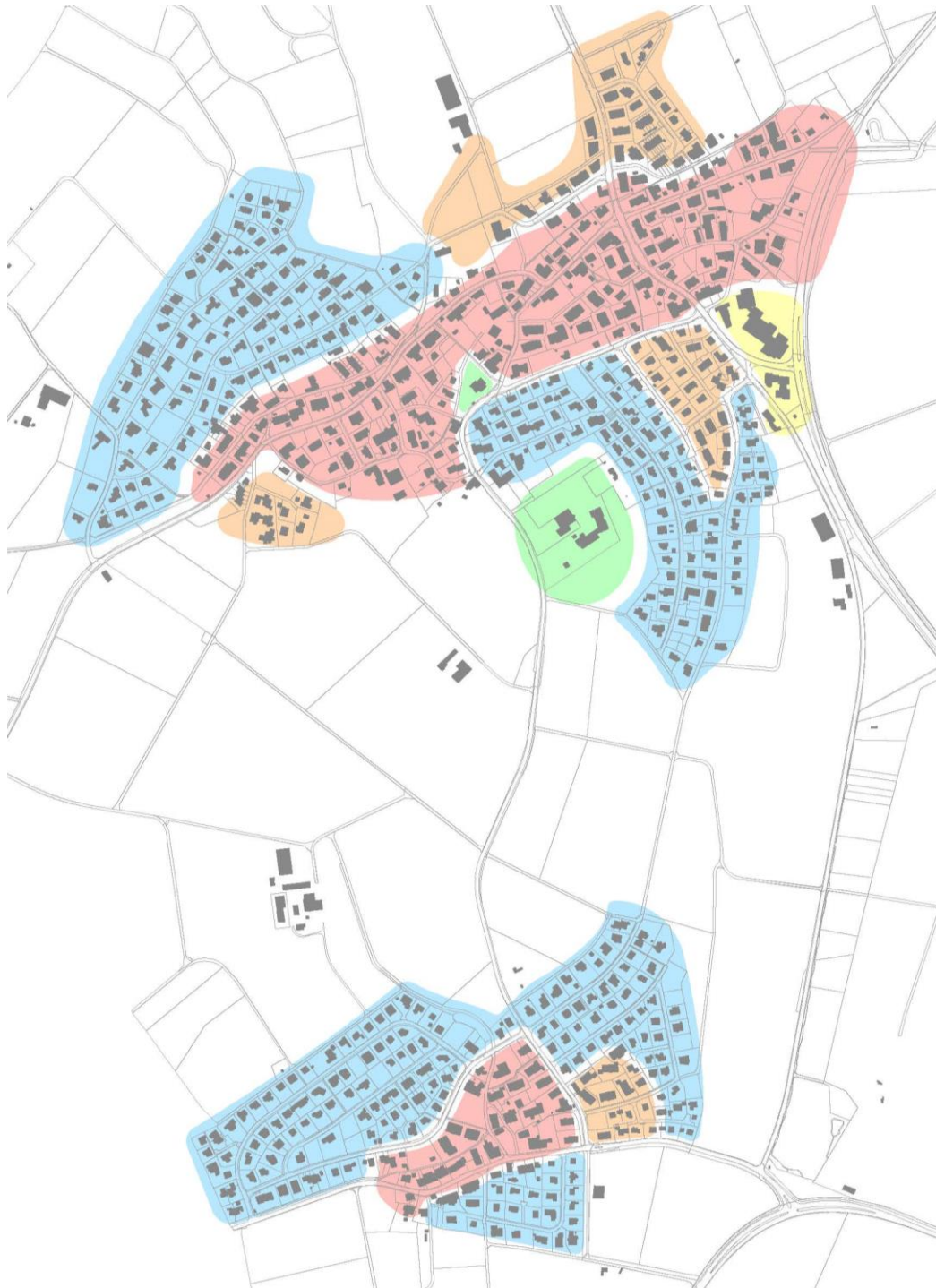
- Bau- und Zonenordnung (Zonenplan)
- Schulraumkonzept
- Entsorgungskonzept
- Bau- und Zonenordnung (Zonenplan)

REDUZIEREN

POTENTIAL FÜR BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

- Potential der Anzahl an Wohneinheiten reduzieren
- Ausnutzung der Parzellen auf die Kapazität der bestehenden Infrastrukturen ausrichten

- Bau- und Zonenordnung (Vorschriften zur Bauweise)
- Bau- und Zonenordnung (Vorschriften zur Bauweise) (Zonenplan)



Massnahmenplan

Legende

- Ursprüngliche Gestaltung von Garten und Freiräumen erhalten
- Bestehendes Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche erhalten
- Typologie freistehendes Einfamilienhaus sichern
- Gewerbezone ungeschmälert erhalten
- Öffentliche Zone ungeschmälert erhalten

6.2 Ziele für die Revision der Bau- und Zonenordnung

Generell Zielsetzungen

- Die Bau- und Zonenordnung soll nur die nötigen Regelungen für die angestrebte Entwicklung enthalten.
- Die Bau- und Zonenordnung berücksichtigt die aktuellen übergeordneten Vorschriften.
- Das Regelwerk der Bau- und Zonenordnung ermöglicht ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungsangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter. Dieses Regelwerk fördert so die demographische Durchmischung.
- Die Dachlandschaft mit Schrägdächern bleibt erhalten.

W1

- Die Wohnzonen W1 haben das Erscheinungsbild von Einfamilienhausquartieren.
- Ein angemessener Umfang an unbebauten Flächen innerhalb bebauter Parzellen bleibt erhalten und sichert die Durchgrünung.

W2 und WG

- Die Wohnzonen W2 bieten Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungsangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter.
- Ein angemessener Umfang an unbebauten Flächen innerhalb bebauter Parzellen bleibt erhalten und sichert die Durchgrünung.
- Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an den vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der Lagequalitäten orientieren.
- Die zulässige Nutzung in der Mischzone WG entspricht der gewachsenen Nutzung als Wohnzone.

Kernzonen I und II

- Das herkömmliche Erscheinungsbild der Kernzonen, das geprägt ist durch die Lage, Dimensionen und die Gestaltung der Altbauten mit ihrem Umschwung, soll erhalten bleiben.
- Neubauten in der Kernzone übernehmen die herkömmlichen Gestaltungselemente der Altbauten. Die Bauvorschriften ermöglichen eine zeitgemäss gute Wohnhygiene, insbesondere eine gute Belichtung.

Gewerbezone / Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen

- Die Gewerbezone bleibt ungeschmälert erhalten.
- Auch in den Kernzonen stehen für das Gewerbe und die Dienstleister an geeigneter Lage ausreichend Flächen zur Verfügung.

Zone für öffentliche Bauten

- Die Flächen für den zukünftigen Bedarf der öffentlichen Infrastrukturanlagen sind an geeigneten Lagen zu sichern.

7 Mitwirkung, Planungsgeschichte

Befragung der Bevölkerung

Mit einer Umfrage per Internet und wahlweise auf Papierfragebogen wurde die Meinung und Haltung der Bevölkerung und der Gewerbetreibenden zur Siedlungsentwicklung erhoben. Die Umfrage, die vom 27.9.2019 bis am 28.10.2019 dauerte, umfasste rund 50 Fragen zu den Themenkreisen Wachstum, Wohnen, Ortsbild, Sicherheit und Schutz sowie Infrastruktur. Zusätzlich wurden individuelle Anliegen erfasst. Mehr als 300 Teilnehmerinnen und Teilnehmer beteiligten sich an der Umfrage. Ihre Antworten und Anregungen wurden ausgewertet und sind in das Siedlungsentwicklungskonzept eingeflossen.

Informationsveranstaltung

Das Siedlungsentwicklungskonzept wurde der interessierten Bevölkerung am 06. Juli 2020 an einer Informationsveranstaltung präsentiert.

Einsichtnahme und Meinungsäußerung

Im Anschluss an die Informationsveranstaltung wurde das Siedlungsentwicklungskonzept auf der Gemeindefree website und in Papierform im Gemeindehaus zur öffentlichen Einsichtnahme aufgeschaltet. Alle Einwohnerinnen und Einwohner konnten sich innert 10 Wochen schriftlich dazu äussern.

Ergebnisse Meinungsäußerung

Im Gegensatz zur anonymen Bevölkerungsumfrage, welche als Grundlage zur Erarbeitung des vorliegenden Siedlungsentwicklungskonzepts diente, war die Angabe der Personalien eine Voraussetzung für die schriftliche Meinungsäußerung. Von den 18 gültigen Rückmeldungen äusserten sich 83 % als vorbehaltlos einverstanden mit den Zielen des Siedlungsentwicklungskonzepts. 17 % der Rückmeldungen haben untergeordnete Anpassungen oder Ergänzungen der Ziele angeregt, die aber allesamt mit den Stossrichtungen der Ziele übereinstimmen. Aufgrund der grundsätzlich positiven Rückmeldungen kann der Gemeinderat am beschlossenen Siedlungsentwicklungskonzept festhalten und die einzelnen Rückmeldungen und Anregungen im Rahmen der anstehenden Revision der Bau- und Zonenordnung behandeln.

Mit Beschluss vom 20.10.2020 genehmigte der Gemeinderat das Siedlungsentwicklungskonzept als Grundlage für die Revision der Bau- und Zonenordnung und die Entwicklung der Siedlung.

8 Anhang

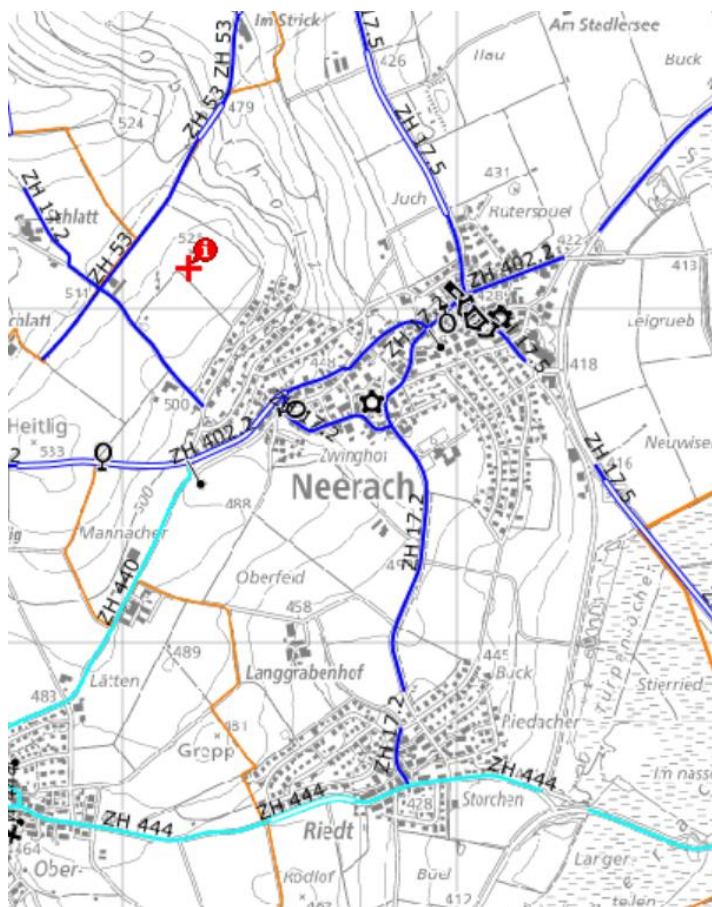
Anhang 1: Landschaftsschutz- und -Förderungsgebiete

Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung und nachhaltigen Entwicklung besonders wertvoller Landschaften. Die Landschaft, an welche das Siedlungsgebiet der Gemeinde Neerach grenzt, weist eine besondere Schönheit, Vielfalt, Naturnähe, Ökologie und Eigenart auf, die es zu erhalten gilt.

Landschaftsförderungsgebiete umfassen ausgeprägt multifunktionale Landschaften, die sich insbesondere durch ihre Eigenart, Natürlichkeit und ihren Erholungswert auszeichnen. Die Gemeinde Neerach liegt in einer Landschaft, die eine hohe Dichte an typischen Landschaftselementen sowie eine gewisse Ursprünglichkeit aufweist. Diese Landschaft soll in ihrem speziellen Charakter erhalten und weiterentwickelt werden.

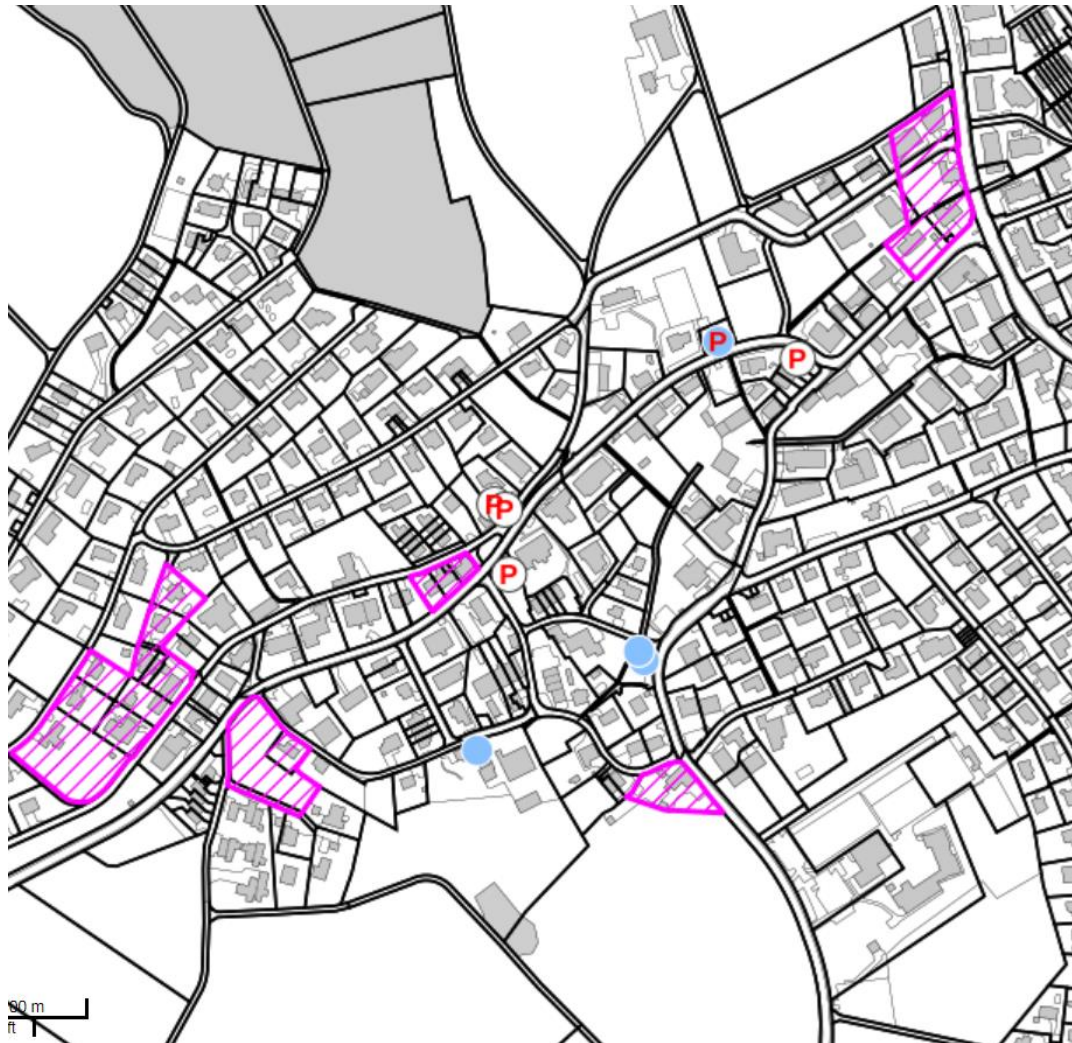
Anhang 2: Inventar der historischen Verkehrswege

Inventar der historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes, teils mit Substanz



Anhang 3: überkommunale Archäologiezonen und Denkmalschutzobjekte

Ortsteil Neerach



Kantonale Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte Neerach

Legende

● Denkmalschutzobjekt

Einstufung PBG-Klassierung

 Kantonal

 Regional

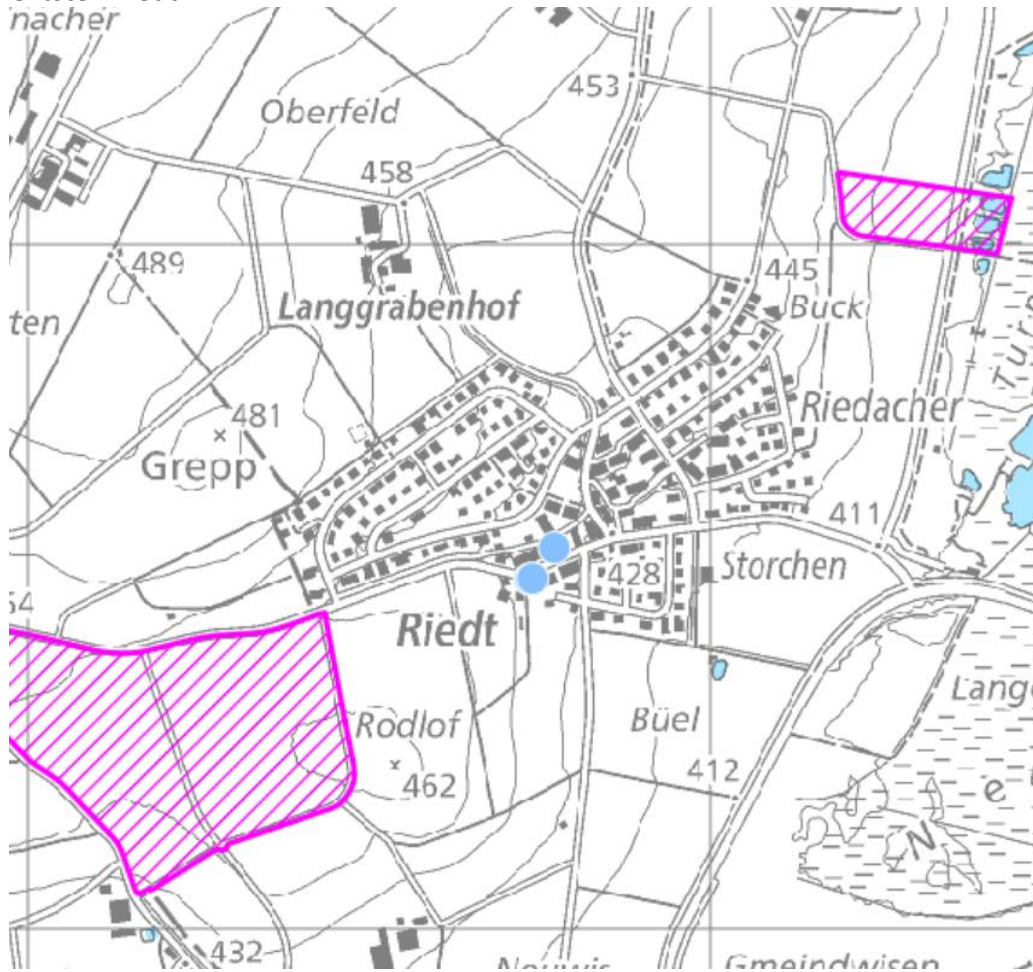
 Übrige

Grundbuchvermerke zugunsten Kanton Zürich

Ö Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

P Personaldienstbarkeit privatrechtlich

Ortsteil Riedt
nacher

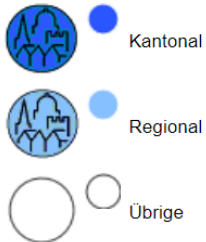


Kantonale Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte Neerach

Legende

● Denkmalschutzobjekt

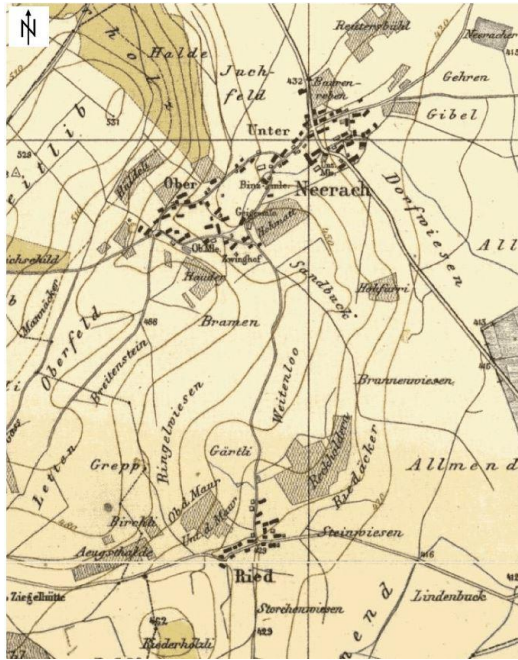
Einstufung PBG-Klassierung



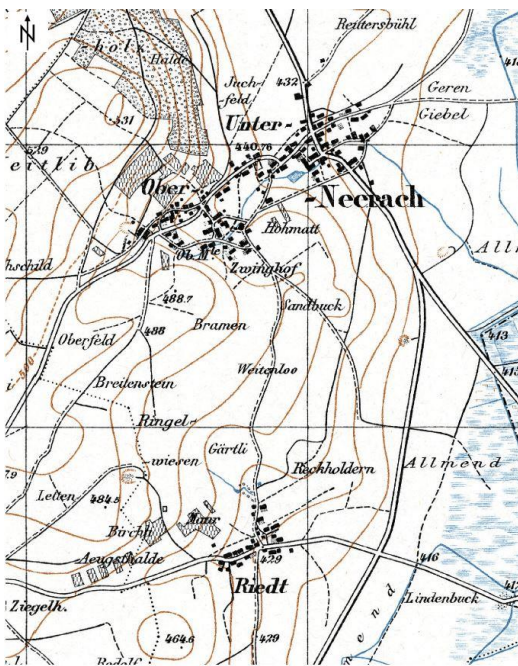
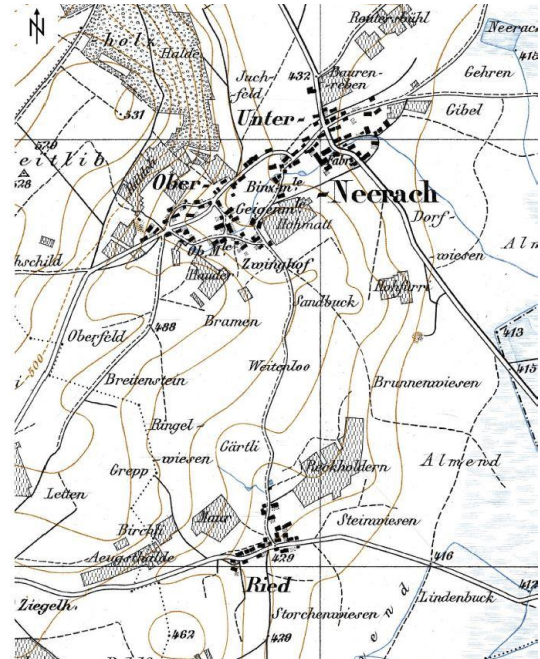
Grundbuchvermerke zugunsten Kanton Zürich

- Ö Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
- P Personaldienstbarkeit privatrechtlich

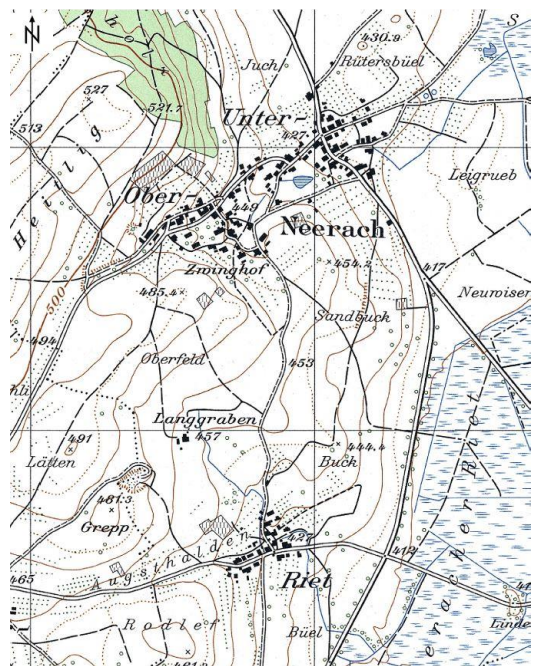
Anhang 4: historische Karten

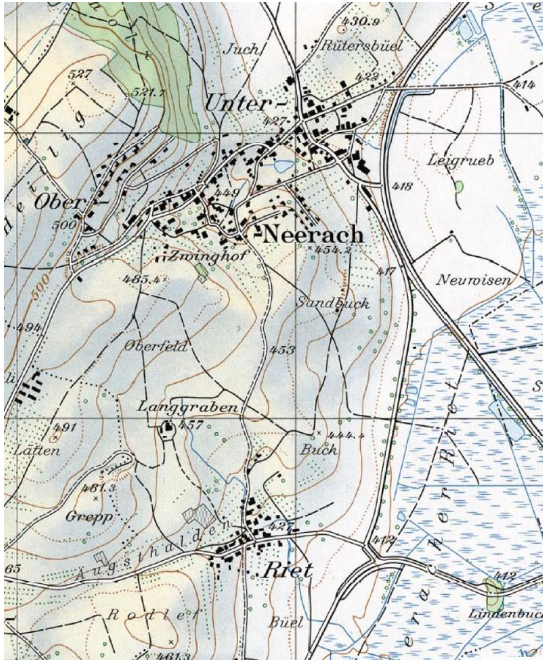


J. Wild 1850 / Siegfriedkarte 1880

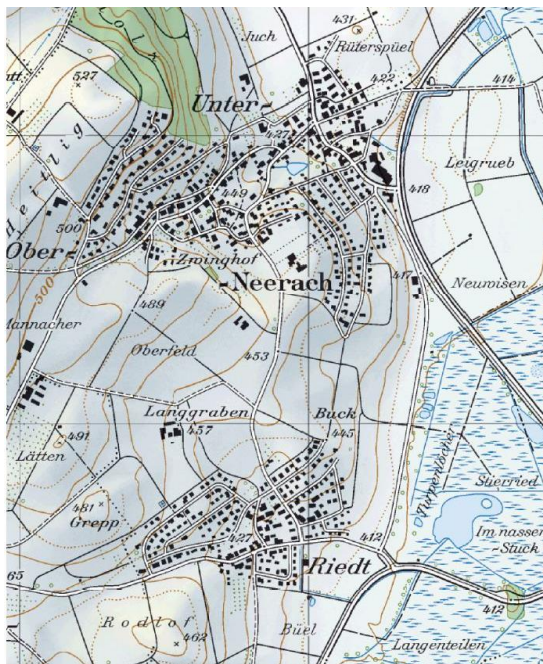
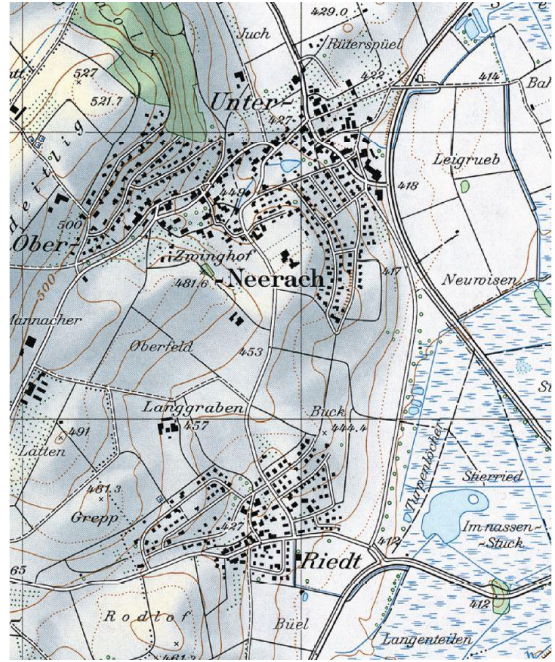


Siegfriedkarte 1930 / alte Landeskarte 1956-65

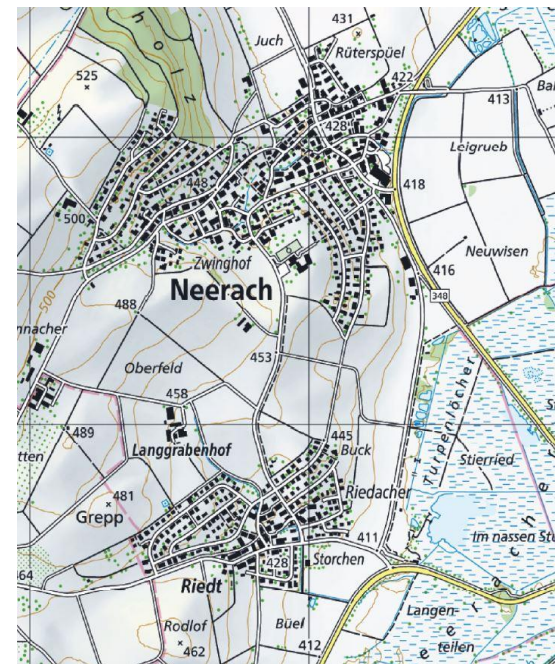




Swisstopo 1970 / Swisstopo 1990



Swisstopo 2000 / Swisstopo 2018

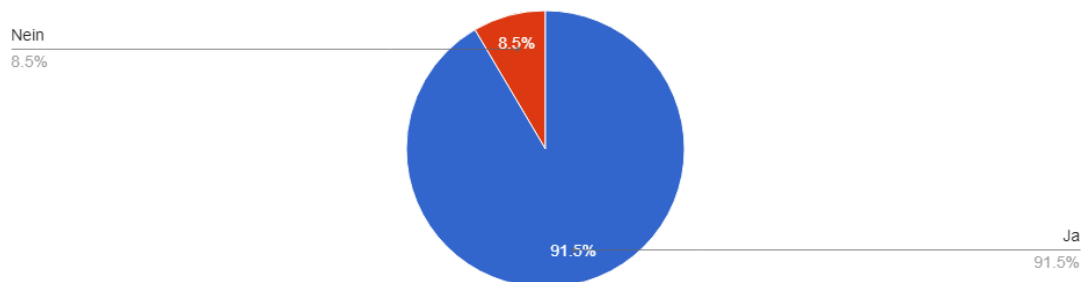


Anhang 5: Auszug aus der Bevölkerungsumfrage

Teilen Sie folgende Einschätzung?

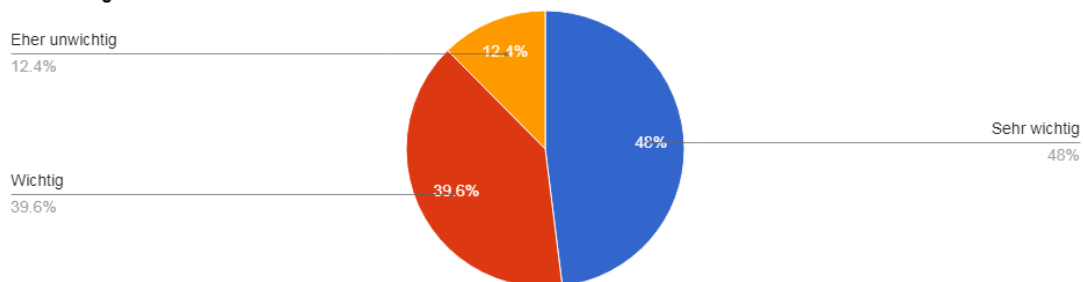
„Der Charakter von Neerach ist eindeutig ländlich. Obwohl eine grössere Anzahl der Altbauten durch Neubauten ersetzt worden ist, ist das Ortsbild in der Kernzone noch durch die Altbauten mit ihrem Umschwung geprägt.“

Wie beurteilen Sie das Dorfbild in der Kernzone?



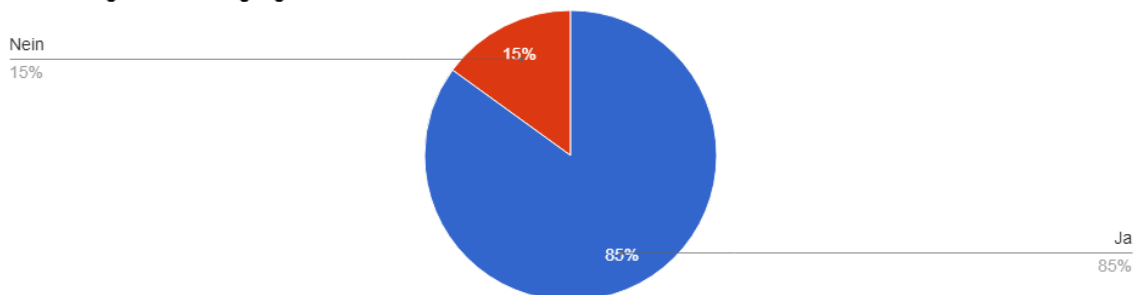
Option	Prozent	Anzahl
Ja	91.54	303
Nein	8.46	28

Wie wichtig ist für Sie ein traditionelles Ortsbild in der Kernzone?



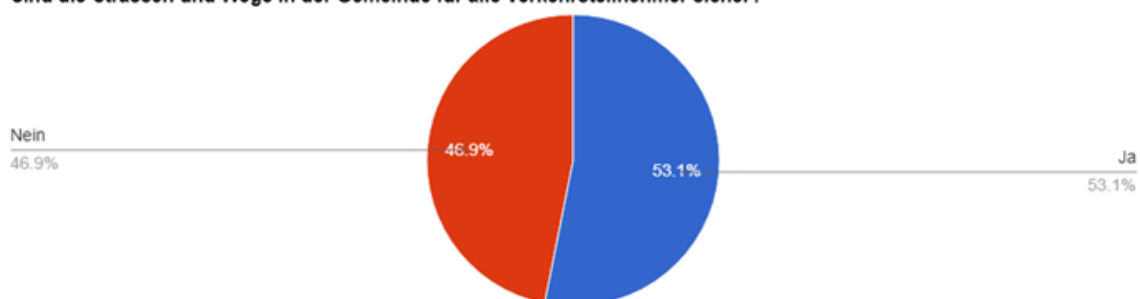
Option	Prozent	Anzahl
Sehr wichtig	48.04	159
Wichtig	39.58	131
Eher unwichtig	12.39	41

Ist das Wegnetz für Fussgänger ausreichend?



Option	Prozent	Anzahl
Ja	85.02	278
Nein	14.98	49

Sind die Strassen und Wege in der Gemeinde für alle Verkehrsteilnehmer sicher?



Option	Prozent	Anzahl
Ja	53.13	170
Nein	46.88	150

Anhang 6: Liste ortsansässige Firmen

Restaurants

- Restaurant Il Ghiottone
- Restaurant Riedpark
- Restaurant zum Wilden Mann

Cafés

- Fleischli
- DEON Kaffee
- Hof Art

Detailhandel

- Volg
- Base One Fashion Gmbh
- Bike Power Radsport
- Ruf & Partner
- Schafroth & Sohn AG

Stump Medien AG

Kosmetik

Coiffeurstudio Sunshine
Salon Denise

Finanz Dienstleistungen

Raiffeisenbank Züri-Unterland Genossenschaft
Die Mobiliar
Binder Immobilien- Treuhand und Verwaltungen
Convera AG
Temaco management consulting gmbh

Dienstleistungen

Hess Transporte
Computer Consulting
Datamatic
DGSoftware
Patentanwaltsbüro Zink

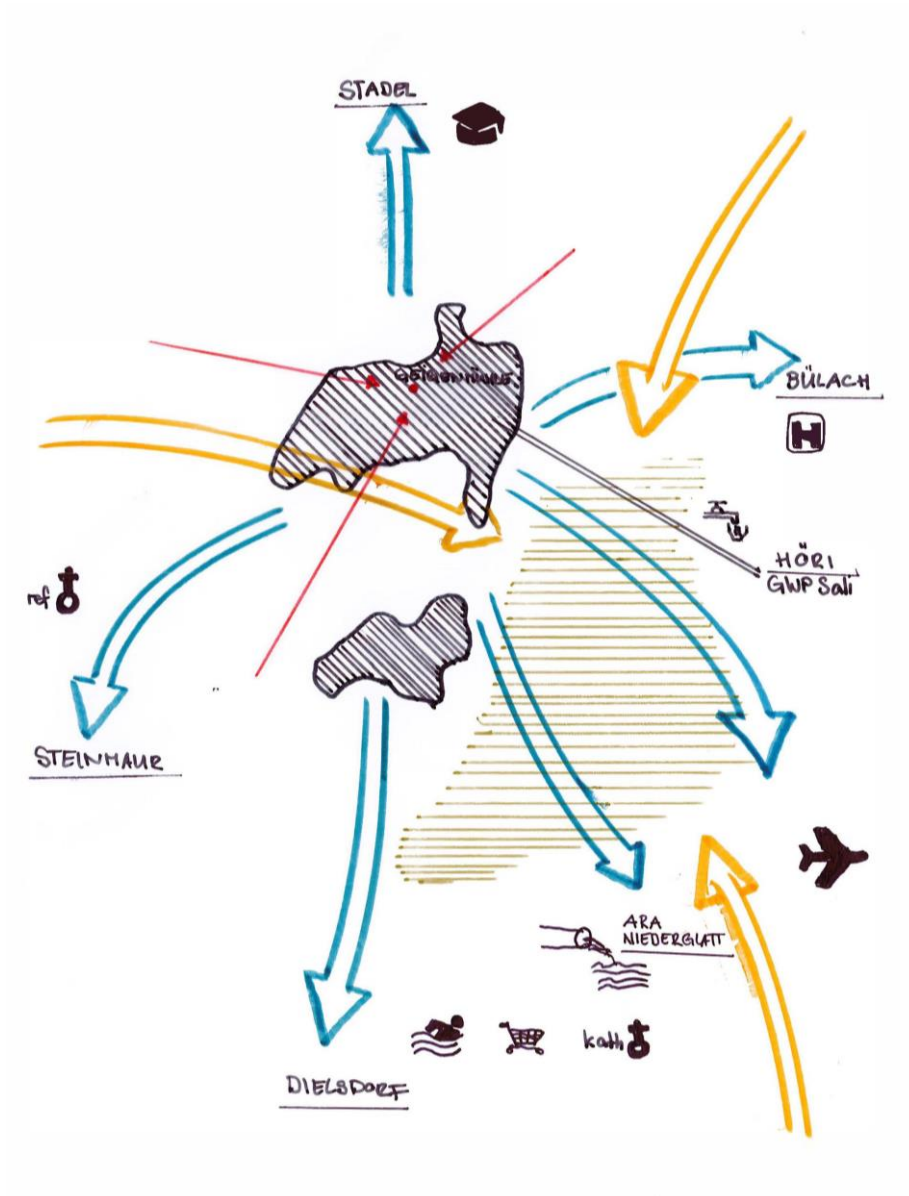
Autogewerbe

Garage Neerach
Carstyling by Dente
Jucker Technik AG

Baugewerbe

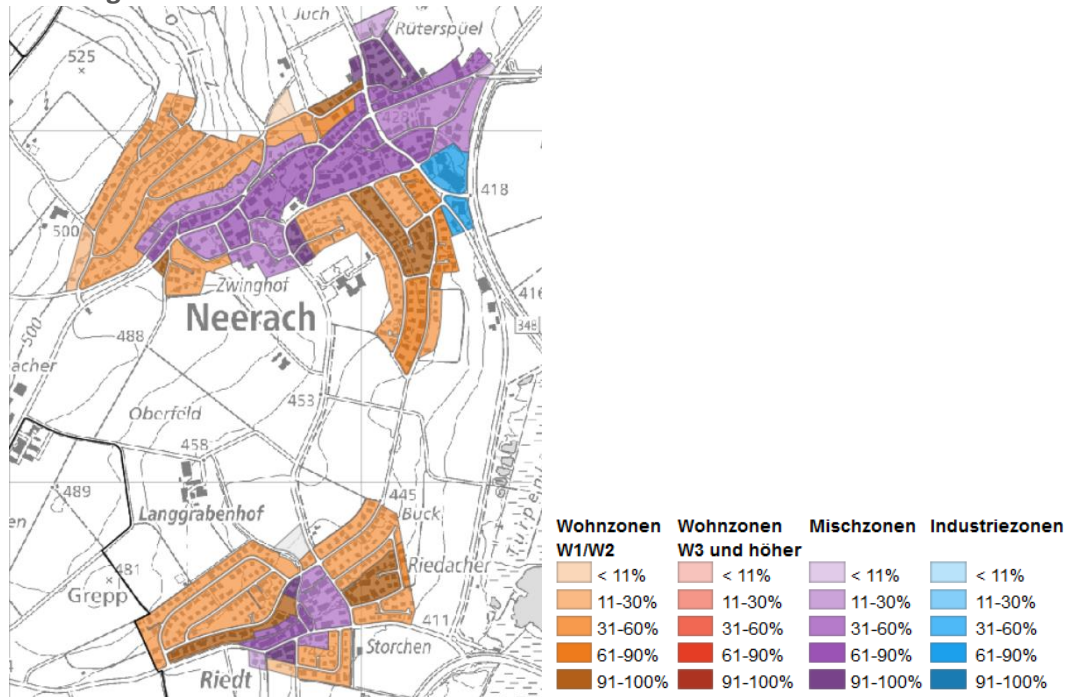
Architektur Bauleitung S. Oesch
Caspar U. Rüegg
Hildenbrand Kies AG
Hotz Elektro
OK Bau
Spandel Haustechnikplanung
Zahn Bauberatung
Huber Spenglerei
Beltsametti Elektro
Bernhard Schreinerei GmbH
Landert Heizungen GmbH
MBS

Anhang 7: Verflechtung mit umliegenden Gemeinden

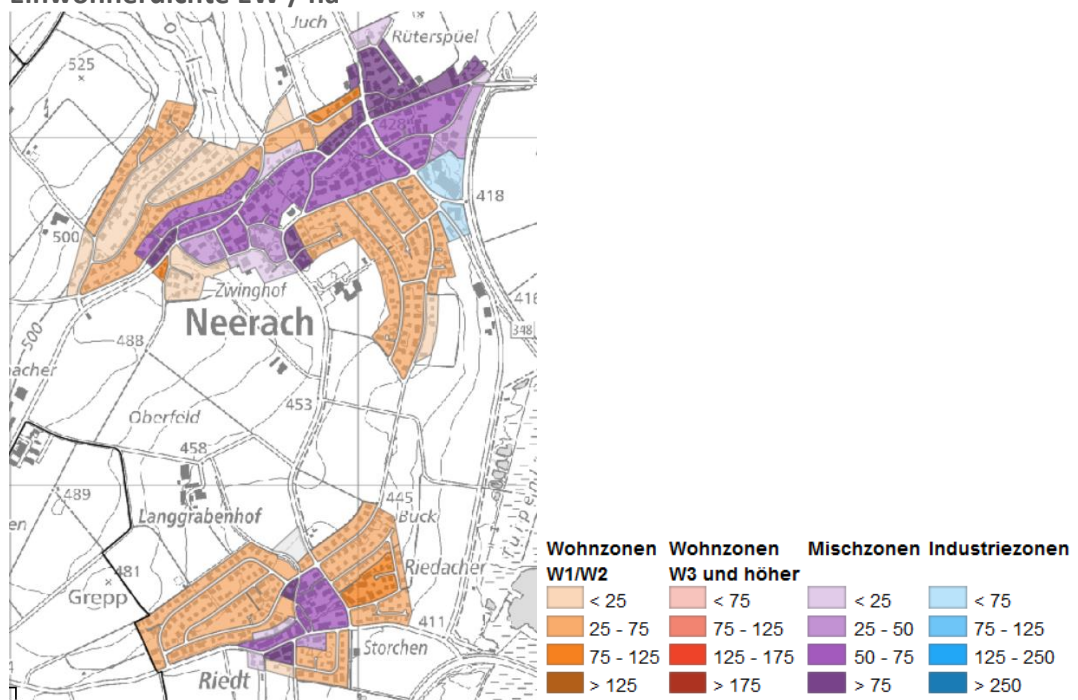


Anhang 8: Karten Quartieranalyse

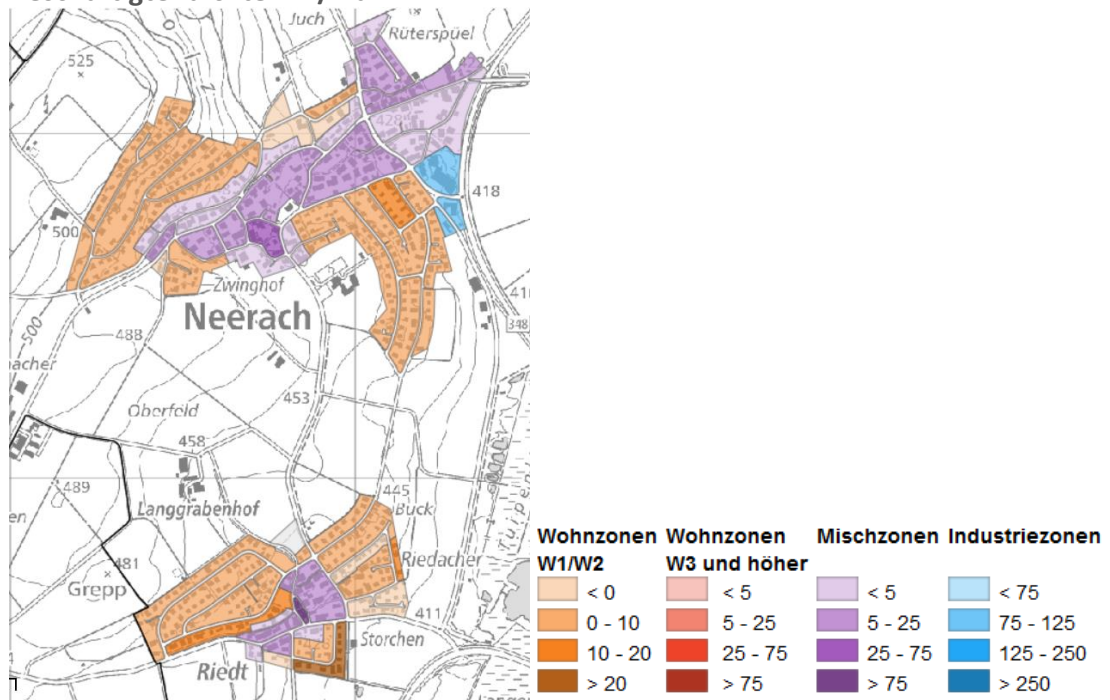
Ausbaugrad



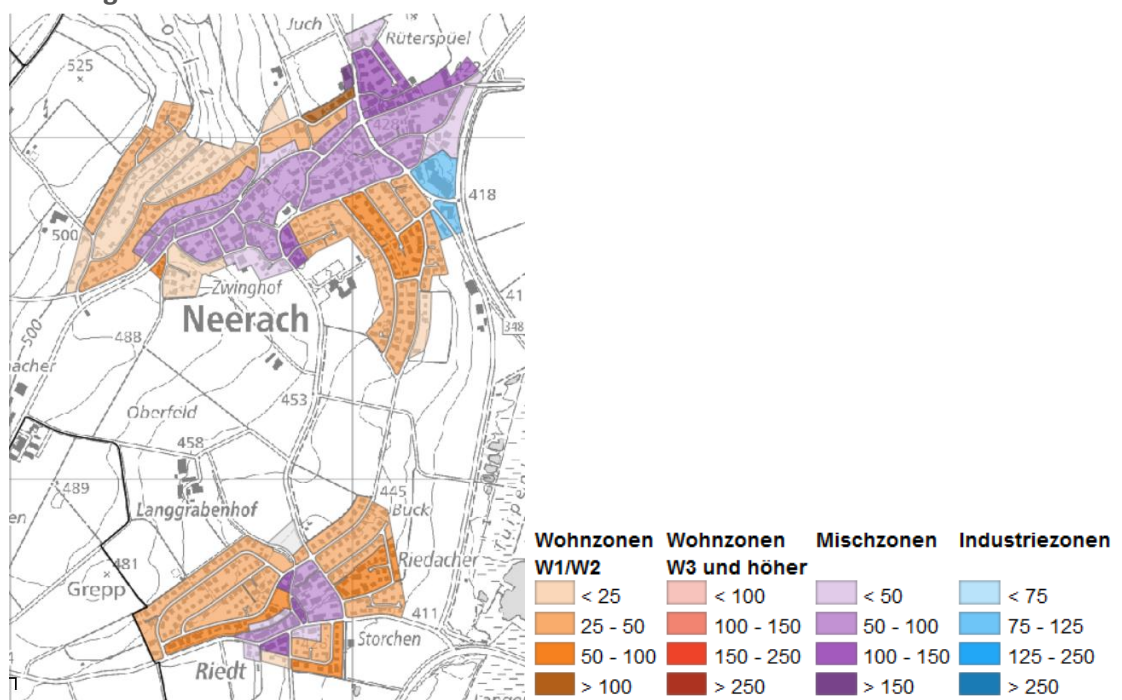
Einwohnerdichte EW / ha



Beschäftigtendichte AP / ha

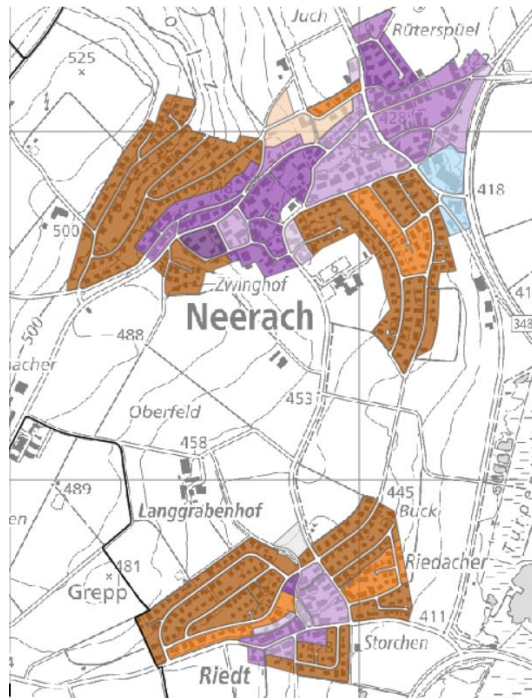


Nutzungsdichte



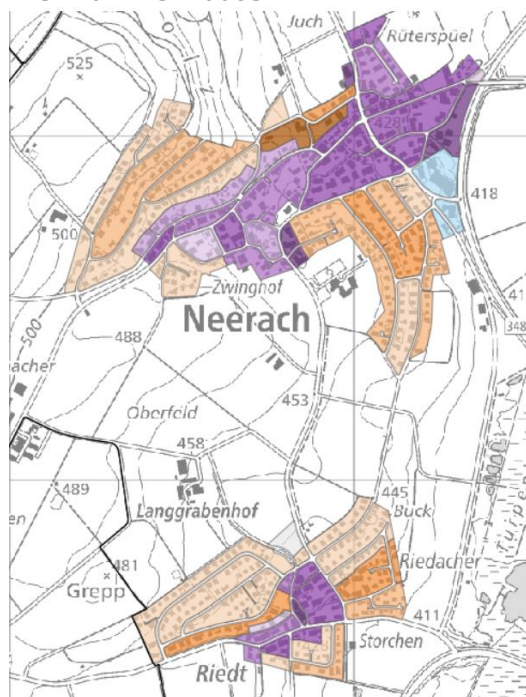
Anz. Haushalte

Einfamilienhäuser



Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen	Industriezonen
< 11%	< 11%	< 11%	< 11%
11-25%	11-25%	11-25%	11-25%
26-50%	26-50%	26-50%	26-50%
51-75%	51-75%	51-75%	51-75%
76-100%	76-100%	76-100%	76-100%

Mehrfamilienhäuser



Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen	Industriezonen
< 25	< 100	< 50	< 75
25 - 50	100 - 150	50 - 100	75 - 125
50 - 100	150 - 250	100 - 150	125 - 250
> 100	> 250	> 150	> 250

Anhang 9: Methodik zur Abschätzung des Wachstumspotentials

Um abzuschätzen, wie stark das Verdichtungspotential für jedes einzelne Quartier ist, wurden für jeden Zonentyp die Dichten (EW / ha) der seit 1990 entstandenen Gebäudetypen erhoben. Aus den Dichteangaben werden für jedes Quartier einer Zone die Mittelwerte für den Typ Reiheneinfamilienhaus (REFH) und Mehrfamilienhaus (MFH) gebildet. Der Wachstumsfaktor für die Anzahl Einwohner der einzelnen Gebiete eines Zonentyps wird aus dem Mittelwert der Dichten vom Typ REFH und MFH gebildet.



