

2.	Siedlung	
2.1	Einleitung	20
2.2	Siedlungs- und Bauentwicklungsgebiet	22
2.2.1	<i>Zielsetzungen</i>	22
2.2.2	<i>Karteneinträge</i>	23
2.2.3	<i>Massnahmen zur Umsetzung</i>	25
2.3	Zentrumsgebiet	27
2.3.1	<i>Zielsetzungen</i>	27
2.3.2	<i>Karteneinträge</i>	29
2.3.3	<i>Massnahmen zur Umsetzung</i>	32
2.4	Schutzwürdiges Ortsbild	34
2.4.1	<i>Zielsetzungen</i>	34
2.4.2	<i>Karteneinträge</i>	35
2.4.3	<i>Massnahmen zur Umsetzung</i>	38

2. Siedlung

2.1 Einleitung

Die Siedlungsentwicklung im Kanton Zürich war in den vergangenen 25 Jahren durch eine kontinuierliche Zunahme an Einwohnern und Arbeitsplätzen von rund 10% gekennzeichnet. Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf hat sich infolge der demographischen Entwicklung und des allgemeinen Wohlstands beinahe verdoppelt. Die bauliche Entwicklung verlief in den einzelnen Teilen des Kantons stark unterschiedlich. Die sogenannte Stadtflucht der sechziger und siebziger Jahre hat sich in einem – teilweise markant – überproportionalen Wachstum ehemals bäuerlich geprägter Landgemeinden niederschlagen. Die Zahl der Arbeitsplätze nahm in den nördlich und westlich an die Stadt Zürich angrenzenden Gebieten im Limmattal und im Glattal überdurchschnittlich zu.

Seit der Festsetzung des Gesamtplans 1978 haben sich einige bedeutsame Rahmenbedingungen für die Siedlungsentwicklung markant verändert. Für die mittelfristige Gesamtentwicklung der Siedlungsstruktur sind aus heutiger Sicht die folgenden neuen Voraussetzungen von zentraler Bedeutung:

- Durch die *Inbetriebnahme der S-Bahn* im Jahre 1990 und den laufenden Ausbau des Angebots im Bereiche des öffentlichen Personenverkehrs haben sich die Wohn- und Arbeitsmarktregionen massiv vergrössert. Die Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Verkehrs weist vorab ins Innere der Siedlungen, wo bestehende zentrale Lagen durch die verbesserte Erreichbarkeit aufgewertet worden sind ◀.

Abb. 1 ◀

- Vor allem bedingt durch den Bauboom der 50er und 60er Jahre *stehen zunehmend mehr bauliche Veränderungen im bereits weitgehend überbauten Gebiet an*. Allein aus bautechnischen Gründen entsteht bei diesen Gebäuden, d.h. bei rund der Hälfte des gesamten Gebäudebestandes, innerhalb des Planungshorizontes ein Erneuerungsbedarf. Zusätzlich ergibt sich ein funktionaler Erneuerungsbedarf aus der veränderten Nachfragestruktur im Wohn- und Arbeitsbereich (veränderte Familien- bzw. Haushaltstruktur, neue Anforderungen an gewerblich genutzte Gebäude etc.). Insgesamt stellt sich deshalb sowohl aus raumplanerischer Sicht wie auch aus der Sicht der Investoren die Frage nach einer zweckmässigen Erneuerung von Einzelobjekten oder auch von ganzen Arealen, damit diese langfristig der jeweils aktuellen Nachfrage entsprechend und somit nachhaltig werterhaltend bewirtschaftet werden

können. Erneuerungsmöglichkeiten bzw. Erneuerungsbedarf hängen wesentlich von den konkreten Bedürfnissen der ansässigen Bewohner und Betriebe ab (Familienzyklus, wirtschaftliches Umfeld usw.) sowie vom unterschiedlichen technischen Zustand einzelner Gebäude; die Raumplanung hat also zu berücksichtigen, dass bauliche und nutzungsmässige Veränderungen im Bestand räumlich verstreut anfallen und dass sie sich mit Mitteln der Nutzungsplanung nicht gegen den Willen der Eigentümer erzwingen lassen. Nutzungsplanerische Vorstellungen sind deshalb zielgerichtet mit der Erneuerung der öffentlichen Infrastruktur und der übrigen Siedlungsausstattung zu koordinieren sowie durch den Einbezug der Betroffenen in Planungs- und Bewilligungsverfahren zu fördern.

- Das revidierte Planungs- und Baugesetz vom 1. September 1991 schafft durch Neudefinition der Ausnutzungsziffer • neue Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Gebäude und fördert ganz allgemein höhere Ausnutzungen durch die Vorgabe minimaler baulicher Dichten zuhanden der Ortsplanung •. Zur örtlich angepassten Umsetzung dieser gesetzlichen Zielsetzungen sind die Instrumente der Ortsplanung zur Behandlung bereits weitgehend überbauter Gebiete verbessert worden.
 - § 225 PBG
 - § 49a PBG

Diese Randbedingungen bilden eine gute Voraussetzung für eine Siedlungsentwicklung nach innen, indem zur Deckung neuer und veränderter Flächenansprüche von Gesellschaft und Wirtschaft innere Potentiale an bereits heute gut erschlossenen Standorten mobilisiert werden können. Diese Zielsetzung liegt insbesondere auch im Interesse einer nachhaltigen und effektiven Umweltvorsorge ◀.

◀1.2.3

In Ausführung der Leitlinien ist die Siedlungserneuerung von den Planungsträgern aller Stufen zu fördern ◀, wobei das Ausmass sowie die in örtlicher und zeitlicher Hinsicht konkretisierten Ziele dieser Entwicklung vorab durch die Ortsplanung zu bestimmen sind. Die aus kantonaler Sicht wesentlichen richtplanerischen Rahmenbedingungen werden in erster Linie durch die Festlegung des Siedlungsgebiets und des Bauentwicklungsgebiets ▶ sowie durch die Bezeichnung von Zentrumsgebieten ▶ gesetzt.

◀1.2.3

▶ 2.2

▶ 2.3

2.2 Siedlungs- und Bauentwicklungsgebiet

2.2.1 Zielsetzungen

Der Richtplan enthält das auf längere Sicht benötigte und hierfür geeignete Siedlungsgebiet. Innerhalb des Siedlungsgebiets sind die bereits überbauten sowie die voraussichtlich in den nächsten 15 Jahren zusätzlich benötigten Flächen durch die Nutzungsplanung den Bauzonen zuzuweisen. Zusätzlich zum Siedlungsgebiet können als Bauentwicklungsgebiet Flächen vorgesehen werden, die voraussichtlich in einem späteren Zeitpunkt, d.h. nach 20-25 Jahren der Besiedlung dienen.

§ 21 Abs. 1
PBG

Art. 15 RPG;
§ 47 PBG

§ 21 Abs. 2
und 3 PBG

Unter Annahme eines durchschnittlichen jährlichen Bauzonenverbrauchs wie in den 80er Jahren würden die heute noch nicht überbauten rechtskräftig eingezonten Flächen für weitere 25-30 Jahre ausreichen. Ein erhebliches zusätzliches Bauvolumen kann aber auch durch Nutzungsintensivierungen und Nutzungsänderungen auf bereits bebauten Parzellen erreicht werden. Solche Massnahmen sind zielgerichtet durch die Nutzungs- und Infrastrukturplanung zu fördern und können insgesamt einen wesentlichen Beitrag an die Befriedigung künftiger Flächenansprüche leisten.



2.2.2 Karteneinträge

a) Siedlungsgebiet

Als Siedlungsgebiet sind im Richtplan im wesentlichen jene Gebiete ausgeschieden, die bereits heute rechtskräftig als Bauzonen oder als Reservezonen innerhalb des Baugebiets gemäss Gesamtplan 1978 festgesetzt sind.

Das im Richtplan bezeichnete Siedlungsgebiet kann auf regionaler und kommunaler Stufe grundsätzlich weder vergrössert noch verkleinert werden. Durch die generalisierte und *nicht parzellenscharfe Darstellung des Siedlungsgebiets* verbleibt den Gemeinden jedoch auch bei der Abgrenzung der Bauzonen ein *Anordnungsspielraum*. Dieser Anordnungsspielraum stellt sicher, dass bei der Festsetzung von Bauzonen auf örtliche Besonderheiten und Umstände wie spezielle topographische Verhältnisse oder den Stand der Erschliessung angemessen Rücksicht genommen werden kann.

Bestehende Freihaltezonen am Siedlungsrand sind in der Karte als Siedlungsgebiet bezeichnet, wenn sie bereits heute mit Hochbauten überstellt oder für eine künftige bauliche Nutzung vorgesehen sind. Andernfalls werden sie dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen, soweit es sich nicht um Erholungsgebiet von kantonaler Bedeutung ▶ 3.4.2 handelt. In begründeten Fällen kann mit nachgeordneten Planungen durch Ausscheidung einer Freihaltezone, einer Erholungszone oder einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen das Landwirtschaftsgebiet durchstossen werden ▶ 3.2.3

Kleinsiedlungen wie Weiler, abgelegene Ortsteile und andere Gebäudegruppen, die nicht oder die nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, gelten als Siedlungsgebiet, auch wenn sie kartographisch nicht als solches dargestellt sind. Die Gemeinden können zur Erhaltung ihrer Lebensfähigkeit durch Einzoning die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung bestimmen. Die Zonengrenzen haben die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen; eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden. Diese Regelung gilt für das gesamte Kantonsgebiet, also insbesondere auch in Gebieten mit traditioneller Streubauweise ▶ 3.2.4

Die zeitgemässe Erneuerung von bestehenden Fabriken und Gewerbekomplexen ausserhalb der Bauzone kann infolge des Ausmasses der baulichen oder nutzungsmässigen Veränderungen sowie aufgrund des dadurch entstehenden erhöhten Koordinationsbedarfs bezüglich raumplanungs-, umwelt-, gewässerschutz- und allenfalls forstrechtlichen Bestimmungen nicht in jedem Falle zweckmässig in

einem Bewilligungsverfahren nach Art. 24 Abs. 2 RPG behandelt werden. Zur Sicherstellung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten können deshalb auch ausserhalb des in der Karte bezeichneten Siedlungsgebiets gelegene bestehende Fabriken und Gewerbekomplexe, einschliesslich einer angemessenen Gebietsreserve für Erweiterungsbauten, einer Bauzone zugewiesen werden, wenn die durch die Einzonung ermöglichte Erneuerung oder betriebliche Entwicklung im wesentlichen unter Verwendung der bestehenden verkehrsmässigen und technischen Infrastruktur bewerkstelligt werden kann und wenn entweder ihr Weiterbestand bzw. ihre betriebliche Entwicklung zur Erhaltung von Arbeitsplätzen als notwendig erachtet wird oder wenn die Verwendung der bestehenden Bausubstanz zu Wohn- oder zu kulturellen Zwecken ermöglicht werden soll. Mit der Einzonung darf keine über die genannten Zielsetzungen hinausgehende Entwicklung ermöglicht werden. Zonenabgrenzung sowie Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerichtet festzulegen (vgl. insbesondere die Möglichkeiten zum Ausschluss bestimmter Betriebsarten in Industrie- und Gewerbezone gemäss § 56 Abs. 3 PBG sowie zur Statuierung einer Gestaltungsplanpflicht unter den Voraussetzungen des § 48 Abs. 3 PBG).

b) Bauentwicklungsgebiet

2.2.1 ◀ Auf Bauentwicklungsgebiet wird weitgehend verzichtet. In Anbetracht der Kapazitäten des ausgewiesenen Siedlungsgebiets ◀ ist die Festlegung solcher Reserven auf längere Sicht in den meisten Fällen unzweckmässig.

Die Bauentwicklungsgebiete gemäss Gesamtplan 1978 werden zum grössten Teil dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen, in begründeten Fällen dem Siedlungsgebiet. Nur ausnahmsweise wird Bauentwicklungsgebiet beibehalten. Die Zuweisung erfolgt nach folgenden Kriterien:

- Stand der Erschliessung mit Strassen und Leitungen
- Erhebliche bereits getätigte Landkäufe sowie erhebliche Planungsaufwendungen der Gemeinden
- Erschliessungsgrad durch den öffentlichen Verkehr (S-Bahn)
- Reservepotential der betreffenden Gemeinde
- Lage zur bestehenden Siedlung (innenliegend oder peripher)
- allfällige Konflikte mit Anliegen des Naturschutzes
- Fruchtfolgeflächen
- landschaftliche Empfindlichkeit der betreffenden Flächen.

2.2.3 Massnahmen zur Umsetzung

Neben den gesetzlichen Vorgaben des Bundes und des Kantons ist für die Umsetzung auf kantonaler, regionaler und kommunaler Stufe folgendes hervorzuheben:

a) Kanton

- Der Regierungsrat nimmt seinen Einflussbereich zur Realisierung der angestrebten Siedlungsentwicklung vorab im Rahmen der regionalen Richtplanungen und bei der Genehmigung von kommunalen Richt- und Nutzungsplänen wahr. Nutzungsplanerische Entscheide sind zu begründen ●. Zu diesem Zwecke werden die Gemeinden gezielt informiert, wie innere Entwicklungspotentiale festgestellt und mobilisiert werden können und welche Nachweise bezüglich einer umweltschonenden Siedlungsentwicklung nötig sind. Im Hinblick auf die Erarbeitung mittel- und langfristiger Grundlagen und Zielsetzungen für die kommunale Gesamtentwicklung stellt der Kanton den Gemeinden die nötigen Datengrundlagen zur Verfügung. Durch entsprechende Überlegungen über den Planungshorizont einer Bau- und Zonenordnung hinausreichende Überlegungen soll eine Kontinuität und gesamtheitliche Betrachtungsweise in der Ortsplanung gewährleistet werden. ● Art. 26 RPV

b) Regionen

- Soweit erforderlich, sind auf regionaler Stufe Nutzungs- und Dichtevorgaben ● zu treffen, um überkommunale Entwicklungsmuster optimal auf die Siedlungsentwicklung nach innen auszurichten. Neue Kapazitäten für grössere Handels- und Dienstleistungsbetriebe mit erheblichem Publikumsverkehr (insb. Einkaufszentren) sind dabei grundsätzlich im Nahbereich von S-Bahn-Stationen anzusiedeln. ● § 30 PBG
- In Absprache mit den Gemeinden können landschaftlich besonders exponierte Gebiete, Gebiete mit hoher Fluglärmbelastung sowie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ungenügend erschlossene oder erschliessbare Lagen bezeichnet werden, in welchen im überörtlichen Interesse von den generellen Ausnützungsminima ● abgewichen werden soll. ● § 49a Abs. 1 PBG

c) *Gemeinden*

- Den Gemeinden obliegt es, ihre Ortsplanungen bei Änderungen des Siedlungs- und des Bauentwicklungsgebiets zu überprüfen und ihre Bau- und Reservezonen anzupassen. Neben der Bestimmung von Art und Mass der Nutzung von Bauzonen ist das Siedlungsgebiet nach den individuellen Bedürfnissen und Entwicklungsvorstellungen – allenfalls gemäss regionalen Vorgaben – mit Freihaltezonen, Erholungszone und Reservezonen zu strukturieren bzw. zu etappieren.
- Bei Revisionen der Ortsplanungen ist die Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen zu berücksichtigen und es ist über die Ziele und Inhalte der Ortsplanung Bericht zu erstatten ●. Insbesondere ist zu ermitteln, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen, und darzulegen, wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

Art. 26 RPV ●



2.3 Zentrumsgebiet

2.3.1 Zielsetzungen

Gesetzliche Grundlage für die Bezeichnung von Zentrumsgebieten ist § 22 Abs. 1 PBG: «Der Siedlungsplan scheidet Gebiete aus, die aus kantonaler Sicht für die Bildung wirtschaftlicher und kultureller Zentren, für eine Wohn- oder gemischte Überbauung sowie für die industrielle und gewerbliche Nutzung bestimmt sind, und legt dabei die anzustrebende bauliche Dichte fest.»

Mit der Bezeichnung von Zentrumsgebieten soll die *Entwicklungsfähigkeit und internationale Konkurrenzfähigkeit des Grossraums Zürich* signalisiert, insgesamt gefördert sowie langfristig sichergestellt werden, ohne dass diese Zielsetzung auf Kosten der offenen Landschaft und der Umwelt verfolgt werden müsste. Vielmehr sind unter Berücksichtigung der Leitlinien für die Gesamtentwicklung ◀ die Voraussetzungen für eine zukunftstaugliche Zentrenstruktur unter Verwendung bereits heute zentral gelegener Standorte ◀1.2.2 zu schaffen und es ist der wirtschaftliche Betrieb der S-Bahn im Interesse einer umweltschonenden Verkehrsbewältigung anzustreben. Zentrumsgebiete umfassen deshalb sowohl Siedlungsteile, denen bereits heute die Funktion als kulturelle und wirtschaftliche Siedlungsschwerpunkte von kantonaler Bedeutung zukommt, als auch Gebiete mit hohem Veränderungspotential, die durch eine langfristig ausgerichtete Neuorientierung solche Aufgaben übernehmen können.

Als Teil der Strategie einer Siedlungsentwicklung nach innen werden mit der Bezeichnung von Zentrumsgebieten Optionen für die langfristige Entwicklung innerhalb bereits weitgehend überbauter Gebiete offengehalten. Weil den im Richtplan bezeichneten Zentrumsgebieten für die räumliche Entwicklung des Kantons strategische Bedeutung zukommt, sind die nötigen Planungsschritte zeit- und stufengerecht einzuleiten mit dem Ziel, unerwünschte Entwicklungen bzw. vermeidbare Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten durch die Nutzungsplanung oder die Erteilung von Baubewilligungen zu verhindern. Damit flexibel und effektiv auf künftige Entwicklungen reagiert werden kann, sind keine neuen gesetzlichen Vorschriften notwendig.

Die internationalen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen sowie ihre räumlichen Auswirkungen sind im heutigen Zeitpunkt weder kurz- noch mittelfristig mit genügender Bestimmtheit voraussehbar. Auch wenn deshalb im Moment schwer abgeschätzt werden kann, in welchem Umfang die Entwicklungspotentiale solcher Gebiete innerhalb der nächsten 25 Jahre benötigt und ausgeschöpft werden,

sind jetzt die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass entsprechende räumlich bedeutsame Entwicklungen optimal aufgefangen werden können, wenn sie tatsächlich eintreten. Gleichsam in Form von «Bauentwicklungsgebiet im Innern» zeigt der Kanton mit der Bezeichnung von Zentrumsgebieten bereits heute, auf welchen Flächen solche Entwicklungen aufgenommen und im Sinne der Leitlinien mit flankierenden Massnahmen unterstützt werden sollen.

Bei künftigen Planungen in den Zentrumsgebieten sind die folgenden Grundsätze wegleitend:

- *Dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität* sollen erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden können. Zu diesem Zwecke sind in der Regel *Mischnutzungen* anzustreben; insbesondere soll auch Wohnraum erhalten bzw. neu geschaffen werden.
 - *Die baulichen Dichten sind*, angepasst an die örtlichen Gegebenheiten, für die einzelnen Zentrumsgebiete *insgesamt deutlich über den in § 49a PBG vorgesehenen Ausnutzungen festzulegen*. Mit gezielten Nutzungs- und Dichtevorgaben in der regionalen Richtplanung sind die Zentrumsgebiete, auch zur Sicherung genügender Erholungsbereiche, bedarfsgerecht zu strukturieren.
 - *Der Wirtschaft sind optimale Standorte zur Verfügung zu stellen*, insbesondere solche mit hoher Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr. Die bereits vorhandenen infrastrukturellen Vorleistungen der öffentlichen Hand sind auszuschöpfen.
 - Die Verkehrs- und die übrige Infrastruktur ist so zu planen und zu projektieren, dass eine sinnvolle Etappierung der Nutzung der einzelnen Gebiete erreicht wird.
 - Als Entwicklungsimpulse oder zur funktionalen Optimierung sind *öffentliche Einrichtungen zielgerichtet auszubauen bzw. anzuschließen*.
- 2.3.3a ▶ • Durch kooperative Planungsverfahren ▶ ist sicherzustellen, dass im Zusammenspiel verschiedenster Politikbereiche von Bund, Kanton und Gemeinden wie Wirtschaftsförderung, Umweltpolitik, Raumplanung, Verkehrspolitik aber auch Finanzpolitik Entwicklungsimpulse aufgenommen bzw. ausgelöst werden können.

2.3.2 Karteneinträge

Ausgerichtet auf die erwähnten Ziele und Grundsätze werden Zentrumsgebiete nach folgenden Kriterien bezeichnet:

- bestehende übergeordnete Verkehrsinfrastruktur
- Erreichbarkeitspotential (Knoten bzw. besonders leistungsfähige Punkte des öffentlichen Verkehrs)
- Entwicklungsmöglichkeiten
- Art und Umfang vorhandener oder geplanter zentralörtlicher Einrichtungen (Bildung, öffentliche Verwaltung, Kultur, Gesundheitswesen, Dienstleistungen mit grossem Publikumsverkehr)
- heute vorhandene Siedlungsqualität.

Als Zentrumsgebiete von kantonaler Bedeutung werden folgende Gebiete festgelegt ►:

► Abb. 2

Abb. 2 *Zentrumsgebiete von kantonaler Bedeutung*

■ *Siedlungsgebiet*

- ① *Gebiet Zürich-City*
- ② *Gebiet Zürich-Hard / Altstetten*
- ③ *Gebiet Zürich-Nord (Oerlikon / Opfikon-Oberhauserriet)*
- ④ *Gebiet Kloten (Flughafen)-Opfikon (Cher)*
- ⑤ *Gebiet Wallisellen (Bahnhof-Glattzentrum)
-Zürich / Dübendorf (Stettbach-Hochbord)*
- ⑥ *Gebiet Winterthur-Zentrum (Sulzerareal-Bahnhof)*
- ⑦ *Gebiet Oberwinterthur / Grüze*
- ⑧ *Gebiet Bülach*
- ⑨ *Gebiet Dietikon*
- ⑩ *Gebiet Uster*
- ⑪ *Gebiet Wetzikon*

2.3.3 Massnahmen zur Umsetzung

Die Umsetzung und Konkretisierung der Festlegung von Zentrumsgebieten soll auf den verschiedenen Planungsstufen u.a. wie folgt geschehen:

a) Kanton

- In den verschiedenen Zentrumsgebieten hat der Kanton sicherzustellen, dass die nötigen planungsrechtlichen, infrastrukturellen und städtebaulichen Voraussetzungen zur Offenhaltung geeigneter Entwicklungsmöglichkeiten zeitgerecht getroffen werden. Insbesondere koordiniert er Kontakte mit dem Bund, strebt in Zusammenarbeit mit den betreffenden Gemeinden bei Bedarf Behördendelegationen an und erarbeitet Grundlagen für die Beurteilung und Verbesserung der Standortattraktivität des Grossraums Zürich im internationalen Kontext.
- Der Kanton unterstützt die Entwicklung der Zentrumsgebiete durch seine Verkehrspolitik sowie die Planung und Realisierung öffentlicher Bauten und Anlagen ▶.
- Zur Sicherstellung einer umweltgerechten Entwicklung der bezüglich Lärm und Lufthygiene vorbelasteten Gebiete ist der öffentliche Personenverkehr im Einzugsbereich, innerhalb und zwischen den verschiedenen Zentrumsgebieten sachgerecht auszubauen ▶. Im Rahmen der kantonalen Energieplanung ist auf eine den einschlägigen Gesetzen und Sachplanungen entsprechende Energieversorgung hinzuwirken ▶.

4. und 6. ▶

4.3, 4.4 und
nachfolgend c)

5.4 ▶

b) Regionen

- Die kantonalen Gebietsausscheidungen sind im regionalen Richtplan zu berücksichtigen und es können bei Bedarf differenzierte Nutzungs- und Dichtevorgaben gemacht werden ● ◀.
- Ebenso sind Festlegungen zu treffen wie z.B. über Erholungsgebiete von regionaler Bedeutung, die Linienführung öffentlicher Nahverkehrsmittel, das überkommunale Fusswegnetz.
- Es können weitere Zentrumsgebiete im Sinne von Regionalzentren ausgeschieden werden.

§ 30 PBG ●
2.2.3 ◀

c) Gemeinden

- Mit der Ausscheidung von Zentrumsgebieten von kantonaler Bedeutung wird das überörtliche Interesse an der Sicherstellung der angestrebten Entwicklungsmöglichkeiten festgelegt. Die gesetzlichen Zuständigkeiten bei der Nutzungs-, Erschliessungs- und Quartierplanung sowie im Baubewilligungsverfahren werden jedoch durch die Festlegungen im kantonalen Richtplan nicht verändert und verbleiben im Kompetenzbereich der Gemeinden.
- Die Zentrumsgebiete stellen eine langfristige strategische Reserve dar. Sie dienen der Aufnahme von weder kurz- noch mittelfristig mit genügender Bestimmtheit absehbaren Entwicklungen ◀. Wie das übrige Siedlungsgebiet sind sie den örtlichen Gegebenheiten und Planungsabsichten entsprechend zu strukturieren und zu etappieren ◀. Zur vorübergehenden Umnutzung von nicht mehr für ihren ursprünglichen Zweck benötigten Bauten können befristete Bewilligungen erteilt werden. ◀2.3.1 ◀2.2.3
- Bei der Anpassung von Nutzungsplänen an die Ziele des Zentrumsgebiets sind als Regelfall Lösungen anzustreben, die das Bauen gestützt auf die Grundordnung ermöglichen. Auch für grössere Vorhaben sollen Baubewilligungen innert der gesetzlichen Frist erteilt werden. Aufgrund des wesentlichen überörtlichen Interesses an der Entwicklung der Zentrumsgebiete sind aber auch die Voraussetzungen für die Ausarbeitung von Sonderbauvorschriften und von Gestaltungsplänen ● gegeben.

● §§ 79 ff. und
83 ff. PBG



2.4 Schutzwürdiges Ortsbild

2.4.1 Zielsetzungen

Ortsbildschutz will das kulturelle Erbe, soweit es sich in der Gestaltung von Siedlungen niedergeschlagen hat, erhalten. Neben der Erhaltung der typischen Merkmale der entsprechenden Ortsteile an sich soll damit auch die laufende Entwicklung unserer Siedlungen in einen sichtbaren und erlebbaren Zusammenhang mit ihrer Entstehungsgeschichte gestellt werden können. Objekte des Ortsbildschutzes sind in der Regel Baugesamtheiten wie Ortskerne, Quartiere und Strassenzüge mit ihrer typischen Bebauungs- und Aussenraumstruktur, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswert sind ●.

§ 203 lit. c ●
PBG

Ziel des Ortsbildschutzes auf kantonaler Ebene ist einerseits, Ortsbilder zu erhalten, die in ihrer Art *einzigartig* sind wie zum Beispiel die Altstadt von Zürich, das Städtchen Greifensee oder Kloster und Dorf Rheinau. Andererseits sind auch aus kantonaler Sicht *besonders wertvolle Beispiele häufiger vertretener Typen* zu schützen. Dies trifft insbesondere für ausgewählte bäuerliche Dorfkerne in Landgemeinden zu.



2.4.2 Karteneinträge

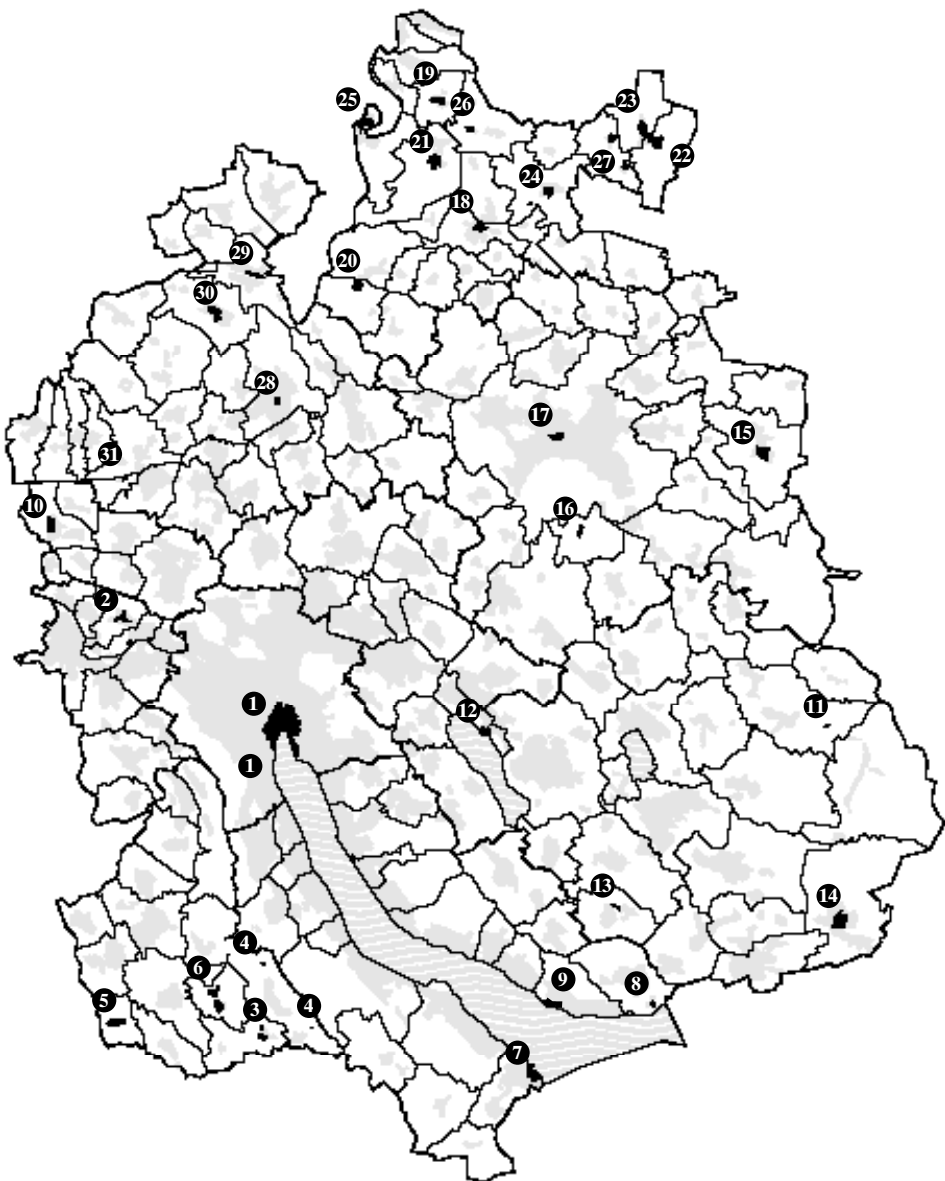
Weil sich aufgrund der baulichen Entwicklung die Klassierung als schutzwürdiges Ortsbild von kantonaler Bedeutung nicht mehr rechtfertigt, werden zwei im Gesamtplan 1978 enthaltene Gebiete nicht mehr bezeichnet (Waltalingen, Quartier Werdacher; Bülach, Vorstadt/Kreuzareal-Bahnhofstrasse). Fünf Gebiete werden neu bezeichnet, womit insgesamt folgende Siedlungsbereiche als schutzwürdige Ortsbilder von kantonaler Bedeutung festgelegt sind:

- *Stadt Zürich:* Altstadt mit Bahnhofstrasse; Bereich zwischen Bahnhofstrasse, Bahnhof Enge und Sihl (neu); Stadelhofen/Hohe Promenade; Siedlung Neubühl
- *Region Limmattal:* Weiningen
- *Region Knonaueramt:* Kappel a.A. (Klosteranlage, Näfenhäuser); Hausen (Husertal [neu], Tüfenbach [neu]); Maschwanden; Rifferswil (Unter- und Oberrifferswil)
- *Region Zimmerberg:* Richterswil (Dorfkern)
- *Region Pfannenstil:* Hombrechtikon (Feldbach); Stäfa (Oetikon)
- *Region Furtal:* Otelfingen
- *Region Oberland:* Bauma (Wellenau); Greifensee (Städtchen); Grüningen (Städtchen); Wald (alter Dorfkerne, Industriedorf)
- *Region Winterthur und Umgebung:* Elgg (Städtchen); Kyburg (Dorf); Winterthur (Altstadt)
- *Region Weinland:* Andelfingen; Benken (Dorfkerne [neu]); Berg a.I.; Marthalen (Dorfkerne); Oberstammheim; Unterstammheim; Ossingen (Dorf, Hausen); Rheinau (Kloster, Mittelstadt, Oberstadt/Salmenquartier [neu]); Trüllikon (Rudolfingen); Waltalingen (Dorfkerne Waltalingen und Guntalingen)
- *Region Unterland:* Bülach (Altstadt); Eglisau (Altstadt); Glattfelden; Regensberg (Altstadt).

Abb. 3 Ortsbilder von kantonaler Bedeutung

■ Siedlungsgebiet

- | | |
|--|---|
| <p>① <i>Stadt Zürich</i>
(Altstadt mit Bahnhofstrasse;
Seefront mit Quaianlagen;
Bereich zwischen
Bahnhofstrasse, Bahnhof
Enge und Sihl;
Gebiet Stadelhofen, Hohe
Promenade;
Siedlung Neubühl)</p> <p>② <i>Weiningen</i></p> <p>③ <i>Kappel a.A.</i>
(Klosteranlage, Näfenhäuser)</p> <p>④ <i>Hausen (Husertal, Tüfenbach)</i></p> <p>⑤ <i>Maschwanden</i></p> <p>⑥ <i>Rifferswil</i>
(Unter- und Oberrifferswil)</p> <p>⑦ <i>Richterswil (Dorfkern)</i></p> <p>⑧ <i>Hombrechtikon (Feldbach)</i></p> <p>⑨ <i>Stäfa (Oetikon)</i></p> <p>⑩ <i>Otelfingen</i></p> <p>⑪ <i>Bauma (Wellenau)</i></p> <p>⑫ <i>Greifensee (Städtchen)</i></p> <p>⑬ <i>Grüningen (Städtchen)</i></p> | <p>⑭ <i>Wald (alter Dorfkerne,
Industriedorf)</i></p> <p>⑮ <i>Elgg (Städtchen)</i></p> <p>⑯ <i>Kyburg (Dorf)</i></p> <p>⑰ <i>Winterthur (Altstadt)</i></p> <p>⑱ <i>Andelfingen</i></p> <p>⑲ <i>Benken</i></p> <p>⑳ <i>Berg a.I.</i></p> <p>㉑ <i>Marthalen (Dorfkerne)</i></p> <p>㉒ <i>Oberstammheim</i></p> <p>㉓ <i>Unterstammheim</i></p> <p>㉔ <i>Ossingen (Dorf, Hausen)</i></p> <p>㉕ <i>Rheinau (Kloster, Mittelstadt,
Oberstadt, Salmenquartier)</i></p> <p>㉖ <i>Trüllikon (Rudolfingen)</i></p> <p>㉗ <i>Waltalingen (Dorfkerne
Waltalingen und Guntalingen)</i></p> <p>㉘ <i>Bülach (Altstadt)</i></p> <p>㉙ <i>Eglisau (Altstadt)</i></p> <p>㉚ <i>Glattfelden</i></p> <p>㉛ <i>Regensberg (Altstadt)</i></p> |
|--|---|



2.4.3 Massnahmen zur Umsetzung

Die Bezeichnung als schutzwürdiges Ortsbild bezieht sich vorab auf die Gesamtheit des betreffenden Siedlungsteils. Der Schutz des Ortsbildes als Ganzes, d.h. seiner typischen *Struktur* bezüglich Bebauung und Aussenräumen, erfolgt in erster Linie durch Massnahmen des Planungsrechts (Kernzone, Gestaltungsplan). Zu beachten ist, dass in der Kernzone Ersatzneubauten und Veränderungen des Aussenraums grundsätzlich überall zulässig sind, soweit nicht ausdrückliche Anordnungen in Form von separat zu verfügenden Unterschutzstellungen bzw. die Umgebungsgestaltung regelnde Zonenvorschriften dies verbieten. Damit das Schutzziel erreicht werden kann, müssen deshalb für das Ortsbild prägende Gebäude und Gebäudegruppen zusätzlich *substanzerhaltende Massnahmen* getroffen werden; der integralen oder zumindest teilweisen Unterschutzstellung von Gebäuden, Plätzen und Gärten kommt somit im Rahmen des Ortsbildschutzes grosse Bedeutung zu.

Wegen der differenzierten Kompetenzordnung können gute Ergebnisse nur erzielt werden, wenn durch ein koordiniertes Vorgehen von Gemeinde und Kanton die einzelnen struktur- bzw. substanzerhaltenden Massnahmen sachgerecht aufeinander abgestimmt werden. Daraus ergeben sich für die verschiedenen Planungsträger folgende Aufgaben:

a) Kanton:

- Die Inventare mit der Bezeichnung der aus überkommunaler Sicht für das Ortsbild wichtigen Gebäude und Gebäudegruppen sind zu ergänzen. Einzelobjekte von kantonaler Bedeutung sind durch Verfügung oder Vertrag unter Schutz zu stellen.

b) Regionen:

- Die Regionen bezeichnen die Ortsbilder von regionaler Bedeutung.
- Wo schutzwürdige Ortsbilder in Zentrumsgebieten liegen (Städte Zürich, Winterthur, Bülach), ist dies bei den Nutzungs- und Dichtevorgaben im Sinne von § 30 PBG zu berücksichtigen.

c) *Gemeinden*

- Auf kommunaler Stufe erfolgt der Schutz von Ortsbildern in erster Linie durch Kernzonen. In speziellen Fällen werden innenliegende Freiflächen durch Freihaltezonen gesichert.
- Mit der Aufstellung von Gestaltungsplänen, der Ausscheidung von Quartiererhaltungszonen und mit der Verkehrs- und Parkraumplanung werden bei Bedarf in der Umgebung eines geschützten Ortsbildes von kantonaler Bedeutung die Schutzziele unterstützt.
- Im Baubewilligungsverfahren ist zu beachten, dass auch Bauvorhaben im Nahbereich des Ortsbildes bezüglich ihrer gestalterischen Qualität den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG zu genügen haben; dies gilt für Bauvorhaben innerhalb und ausserhalb der Bauzone.